Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan ‘Driessen’ uitwerkingsplan ‘De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost’

Vastgesteld

26 juli 2016

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan ‘Driessen’ uitwerkingsplan ‘De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost’

Vastgesteld

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

werknummer: 365.483.54
datum: 26 juli 2016
bestand: J:\365\483\54\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	3
2	**Beschrijving plangebied**	**5**
2.1	Landgoed Driessen	5
2.2	De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost	5
3	**Wettelijk kader en beleidskader**	**11**
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	11
3.2	Procedurele aspecten	11
4	**Omgevingsaspecten**	**13**
4.1	Algemeen	13
4.2	Milieueffectrapportage	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	15
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Bedrijven en milieuzonering	15
4.8	Water	19
4.9	Natuur en ecologie	19
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.11	Duurzaamheid	24
4.12	Verkeer en parkeren	23
4.13	Overige aspecten	24
5	**Uitvoerbaarheid**	**27**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27

Bijlagen bij de toelichting

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

Afzonderlijke bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009
- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014.
- Aanvullende Archeologische Inventarisatie, BAAC, rapportnr.: 03.108, d.d. december 2003
- 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 uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van 16 geschakelde woningen 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, één 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 uitwerkingsplan heeft betrekking op 'Fase 15, De Onderkast oost' en maakt de bouw van 16 geschakelde woningen mogelijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Theo Goossensstraat. Aan de oostzijde vormt de Burgemeester van Prooijenstraat de begrenzing, terwijl het plangebied aan de zuidzijde wordt begrensd door de Hein Jordansstraat. Aan de westzijde vormt de groenzone parallel aan het Brabantia Nostrapad de begrenzing. 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 uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost' 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 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 uitwerkingsplan opgenomen.

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

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 kortheidshalve 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 2.200 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 uitganspunten. 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 15, De Onderkast oost

2.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost' 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. De directe omgeving van het plangebied is inmiddels grotendeels gerealiseerd, waardoor het plangebied wordt omgeven door woonbebouwing. Het plangebied ligt momenteel braak, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling van zestien geschakelde woningen.

Afbeelding 2.1: zicht op het plangebied vanaf de Theo Goossensstraat

2.2.2 Toekomstige situatie

'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost' omvat de bouw van zestien geschakelde woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen. De beoogde ontwikkeling zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De bebouwing voegt zich daardoor op passende wijze in het rationele stedenbouwkundige weefsel van De Bibliotheek. De bebouwing is haaks op de Theo Goossensstraat gepositioneerd en gaat onder meer een relatie aan met de groene ruimte ten westen van het plangebied (het Brabantia Nostrapad) en de wadi centraal in het plangebied. De meest oostelijke woningen zijn primair op de Burgemeester van Prooijenstraat georiënteerd.

De bebouwing sluit qua maat, schaal en korrel aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in De Bibliotheek, alsmede bij de kleinschalige lintbebouwing aan de Van der Duinstraat, ten zuiden van het plangebied. De woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een langskap en zijn middels een garage aan elkaar verbonden. De woningen worden gekenmerkt door een horizontale gevelgeleding en sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. De semi-vrijstaande woningen op de koppen worden uitgevoerd in een afwijkende (lichtbruine dan wel bruinrode) baksteen, waardoor een gedifferentieerd straatbeeld ontstaat. De twee-aaneengebouwde woningen en garages worden uitgevoerd in donkerbruin metselwerk. De afwisseling in kleurgebruik leidt tot een speels geheel, zonder dat de samenhang daarbij verloren gaat. De dakbedekking bestaat uit gebakken pannen.

Afbeelding 2.2: beeldimpressie toekomstige situatie (bron: Hilberinkbosch Architecten)

Parkeren

Parkeren wordt deels voorzien op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen één parkeerplaats per woning wordt voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Theo Goossensstraat en Burgemeester van Prooijenstraat zijn langsparkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied 34 bedraagt.

2.2.3 Juridische regeling

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 uitwerkingsplan. De artikelen 'Groen', 'Tuin – Parkeren' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn integraal overgenomen in dit uitwerkingsplan, de bestemming 'Wonen' is 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. Daarnaast is de wetgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen (Bor) per 1 november 2014 gewijzigd. Naar aanleiding van deze wetswijziging is het begrip 'achtererfgebied' gewijzigd.

Ook is een aanvullende bepaling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in dit uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015, die op 9 december 2015 in werking is getreden. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota.

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 uitwerkingsplan in procedure gebracht, tenzij er wijzigingen zijn opgetreden naar aanleiding van de invoering van het SVBP2012. Hierna worden de in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

'Groen'

Voor de groenzone/wadi centraal in het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming tevens waterlopen, waterpartijen en fiets- en voetpaden mogelijk. Deze zijn niet specifiek aangegeven op de verbeelding.

'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 m^2 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'
De geprojecteerde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde toegestaan. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven. Tevens is met een aanduiding geregeld dat er binnen de bestemming ten hoogste 16 woningen mogen worden gebouwd.

Op het achtererf van 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 m^2. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, en pergola's onder voorwaarden mogelijk.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan 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

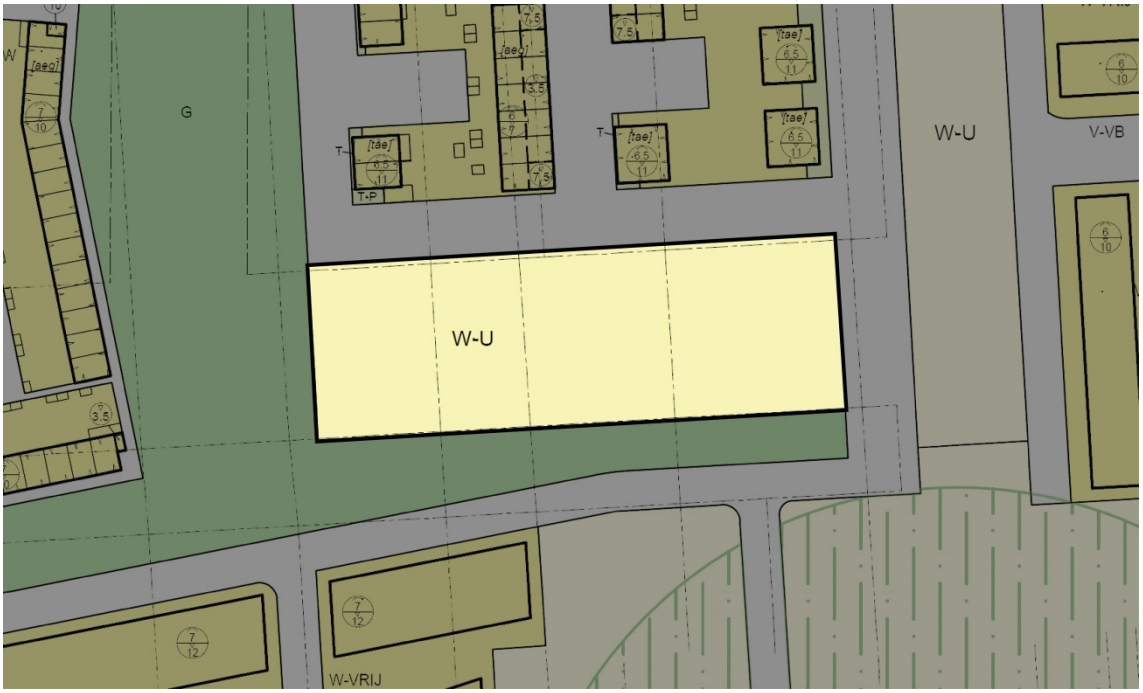
Voor de ontwikkeling van 'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost' wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.3.

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 1.600 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 grondgebonden woningen. Daarmee voorziet de voorliggende ontwikkeling in de aanwezige woningbehoefte en meer algemeen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen.



Afbeelding 2.3: 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. Dit is tevens in de regels geborgd.

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 uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt bestaan uit twee bouwlagen 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat het ontwerp uitwerkingsplan in het kader van toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro in samenhang met de ontwerp omgevingsvergunning voor deze 16 woningen ter inzage zal worden gelegd. De procedure is als volgt (verlopen):

Het ontwerpuitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, hebben burgemeester en wethouders een besluit genomen omtrent de uitwerking en de ontwerp omgevingsvergunning. De kennisgeving van deze besluiten geschiedt langs elektronische weg. Burgemeester en wethouders hebben het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning ten slotte vastgesteld.

Tegen deze besluiten 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

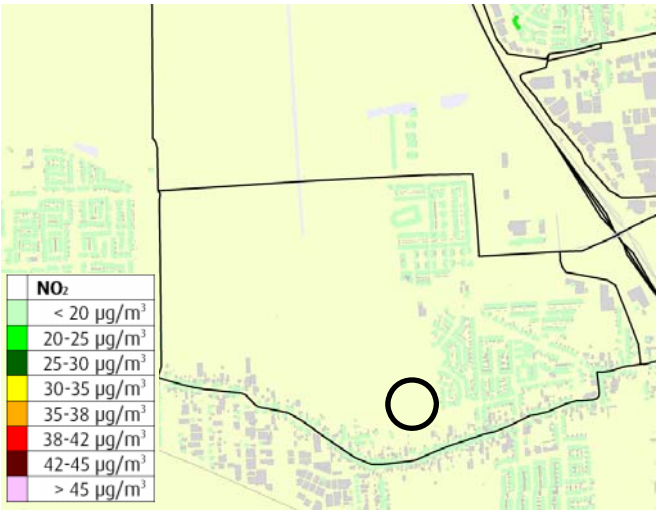
In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2 Milieueffectrapportage

In het kader van dit uitwerkingsplan 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 luchtkwaliteit[1]. Daarbij heeft een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager zijn dan de grenswaarden van 40 µg/m^3 (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 uitwerkingsplan 'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost.

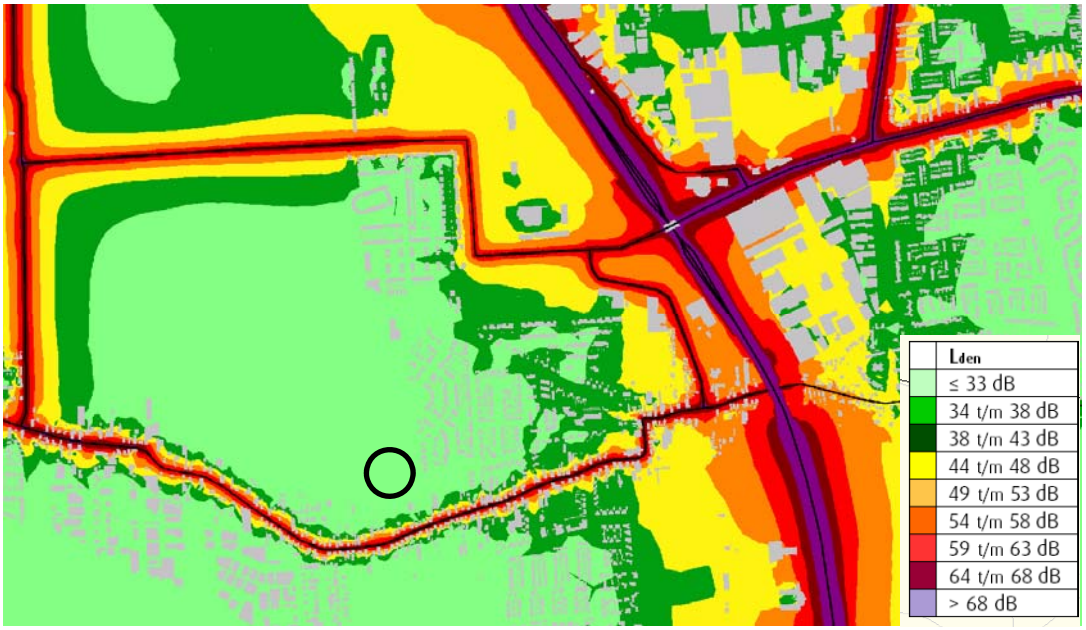
[1] PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder stelt dat wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) 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 geluidgevoelige bestemmingen als gevolg van wegverkeerslawaai is hierin berekend voor de huidige situatie, de autonome situatie in 2025 en de plansituatie in 2025.

Het voorliggende plangebied is niet binnen de onderzoekszone van een geluidgezoneerde weg gelegen. Daardoor is onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wgh formeel niet benodigd. Bovendien blijkt uit het onderzoek van Goudappel Coffeng uit november 2013 dat de bestaande bebouwing in de directe omgeving van 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 benodigd.



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 onderzoek[2] 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'.

In augustus 2014 heeft een actualiserend bodemonderzoek[3] plaatsgevonden, waarin maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem aangetoond. In het onderzochte grondwater komen matig en sterk verhoogde gehalten voor aan kobalt, nikkel, en zink. Betreffende resultaten zijn middels een herbemonstering bevestigd. Er is geen fluctuatie aangetoond. De voorgenoemde resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woongebied. 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 voorliggende uitwerkingsplan wordt de realisatie van 16 nieuwe woningen 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. Het plangebied is gelegen binnen het

[2] Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009
[3] Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014.

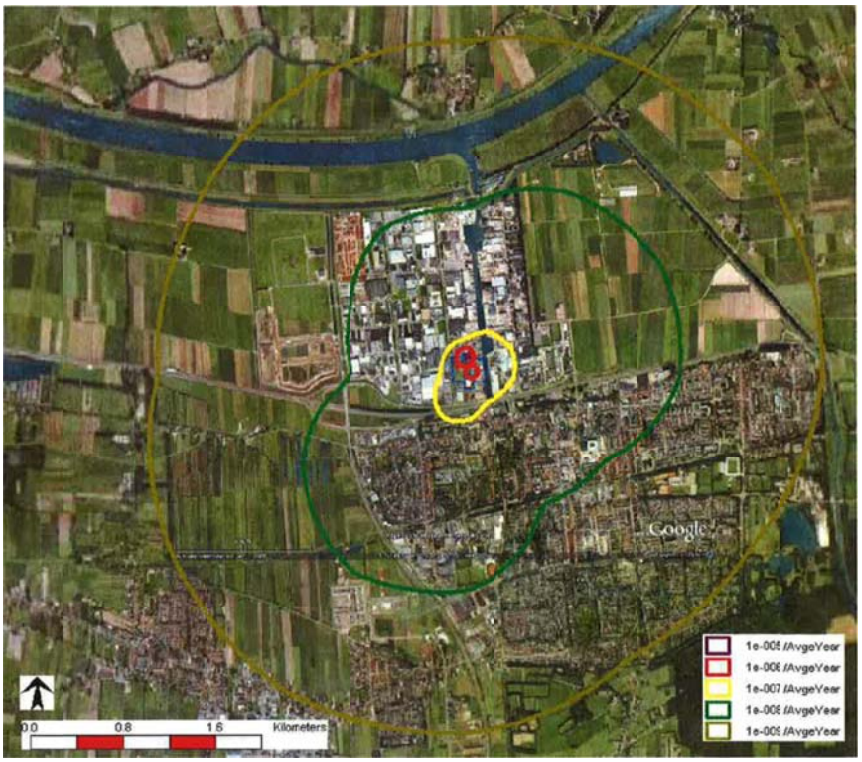
invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding Z-517-12 en de risicovolle inrichting Stahl Europe B.V.

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.

In opdracht van Stahl Europe is door Tebodin een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (13 februari 2012; doc.nr. 331212111). Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op een dodelijk ongeval ten gevolgen van een ongevalsscenario. Het PR wordt weergegeven in de vorm van PR-contouren. Het PR is onafhankelijk van de populatie in de omgeving van de inrichting.



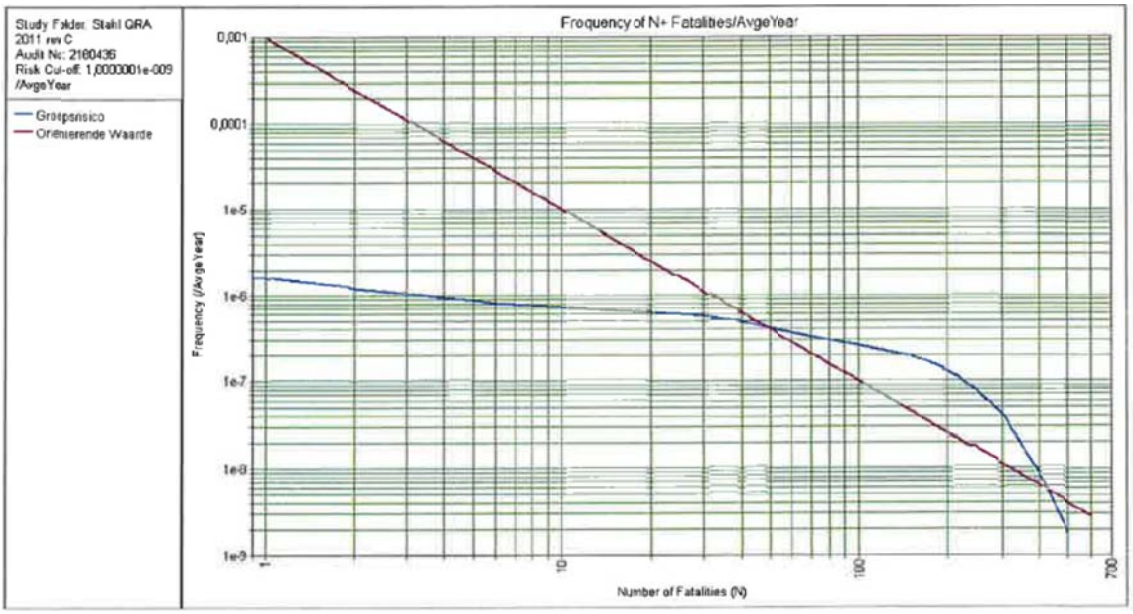
Afbeelding 4.3: PR-contouren Stahl Europe, PR10-6 contour in rood, kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111, Tebodin B.V., 13 februari 2012

Uit afbeelding 4.3 blijkt dat het plangebied ruim buiten de PR10^{-6} contour (in rood) is gelegen. Hierdoor bestaat geen belemmering voor het onderhavige plan ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% sterfte optreedt. Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied tot waar het effect van een scenario bijdraagt aan het groepsrisico van de inrichting. Het invloedsgebied van Stahl bedraagt 4.200 meter. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen op circa 2.750 meter en ligt hiermee binnen het invloedsgebied van Stahl.

In afbeelding 4.4 is de groepsrisicocurve van Stahl weergegeven afkomstig uit de rapportage van Tebodin uit 2012. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde wordt overschreden. In het externe veiligheidsbeleid streeft de gemeente Waalwijk ernaar om de oriënterende waarde niet te overschrijden. Gezien de vergunde rechten van Stahl is het niet mogelijk om het groepsrisico verder te beperken. Vanwege de omvang van het invloedsgebied en de daarin aanwezige bevolking heeft de beperkte toename van de populatie op een afstand van circa 2,7 kilometer geen wezenlijke invloed op de hoogte van het groepsrisico. Onderhavige ontwikkeling is dermate beperkt en zal niet bijdragen aan een significante verhoging van de dichtheid van personen. Een berekening van het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling wordt niet zinvol geacht.



Afbeelding 4.4: groepsrisicocurve Stahl Europe, kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111, Tebodin B.V., 13 februari 2012

In het kader van dit bestemmingsplan is wel een verantwoording van het groeprisico benodigd op grond van artikel 13 van het Bevi omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. De verantwoording is opgesteld op basis van het advies van Brandweer Midden- en West Brabant.

Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe B.V. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht ons het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dienen wij het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant iedere keer in de gelegenheid te

stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. (art. 13 van het Bevi). Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft op 12 juni 2014 advies uitgebracht. In het recente geactualiseerde standaardadvies 2016 (d.d. 18 december 2015) is deze advieslijn bestendigd.

Onderstaand is het advies door de brandweer weergegeven. Vervolgens wordt op het advies ingegaan.

Maatregelen

1. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Bij het vrijkomen van toxische stoffen bij Stahl zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.
   - De in het onderhavige plan opgenomen woningen zijn niet voorzien van mechanische ventilatie.
2. Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. Dit vraag om strikte controle van de detaillering bij de omgevingsvergunning, deelzaak bouwen en controle hierop tijdens de uitvoering.
   - De woningen worden conform het bouwbesluit gebouwd en hierop gecontroleerd. De gestelde randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.
3. Tot slot adviseren wij u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit zal de zelfredzaamheid van uw burgers verbeteren.
   - Risicocommunicatie is een wettelijke taak van de regionale brandweer. Waar nodig en mogelijk zal de gemeente Waalwijk de regionale brandweer hierin ondersteunen.

Hulpverlening, opkomsttijd, bereikbaarheid en alarmering

4. Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn. De opkomsttijd is minder dan 12 minuten en voldoet daarmee aan de norm voor woningen voorzien van rookmelders, zoals beschreven in het Dekkings en spreidingsplan van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Verder is de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten voldoende. Tot slot is het plangebied gelegen binnen de dekkingscirkel van de Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie.
   - Aan de gestelde normen wordt voldaan.
5. Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Door het Cluster Dongen, Loon op Zand en Waalwijk van de regionale brandweer is geadviseerd over primair en secundair bluswater in bestaand stedelijk gebied van Waalwijk.
   - In overleg met de regionale brandweer kan bekeken worden of een extra blusvoorziening noodzakelijk is.

Conclusie
Geconstateerd is dat het groepsrisico vanwege Stahl boven de orientatiewaarde is gelegen. Dit past niet binnen het veiligheidsbeleid van de gemeente Waalwijk. Bij een revisievergunning van Stahl zal nader onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is de risico's te beperken. Hierbij zij opgemerkt dat er niet getornd zal worden aan de vergunde activiteiten van Stahl. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 4 kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename volgens onderhavig plan op circa 2.750 meter afstand van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om onderhavig uitwerkingsplan te ontwikkelen.

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, maar buiten het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan, is thans nog een agrarisch bedrijf gevestigd. Het plangebied ligt echter geheel buiten de milieuzone van dit bedrijf. Daarnaast 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, thans de Keur 2015, 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 m^2. 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 braakliggend en daarmee onverhard. Er zijn geen watergangen in het plangebied aanwezig.

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 m^2 ten opzichte van de huidige situatie. Het exacte oppervlak aan verharding dat wordt toegevoegd is afhankelijk van het definitieve inrichtingsplan. Naast de toename aan verharding wordt aan de zuidzijde van het plangebied een wadi gerealiseerd ten behoeve van de waterberging.

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 herhalingstijd 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.

Inmiddels is het Lage Water uitgebreid tot en met het gebied met de bestemming 'Wonen - Uit te werken', waarmee de bergingscapaciteit is uitgebreid tot 17.615 m^3 en is een stuw aangebracht tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot. Desalniettemin is op dit moment nog sprake van een verbinding met hemelwater vanuit Zanddonk, omdat de definitieve lozingspunten naar het Labbegat nog niet zijn aangebracht. Waterschap en gemeente zijn hiermee bekend en in overleg hierover om de gewenste situatie tot stand te brengen.

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 herhalingstijd van eens in de 100 jaar (T=100).

Als laatste dient een gronddam 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 gronddam 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 de woningen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

Conclusie
Het oppervlakte aan verharding neemt toe met meer dan 2.000 m^2 ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren en via de wadi ten zuiden van de nieuwe woningen 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 Habitatrichtlijn (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 als foerageergebied door de voorgenomen ontwikkeling (door het plaatsen van bebouwing met tuinen) niet zal afnemen. 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 verstorende 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. Jaarrond beschermde soorten zijn door het ontbreken van een geschikt leefgebied niet te verwachten binnen het plangebied. 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 vergevorderde ontwikkeling van 'De Bibliotheek' is het voorliggende plangebied bovendien 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
In het voorliggende plangebied zijn geen watergangen gelegen, derhalve 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 recentelijk 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 Hoofdstrucuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NN), 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

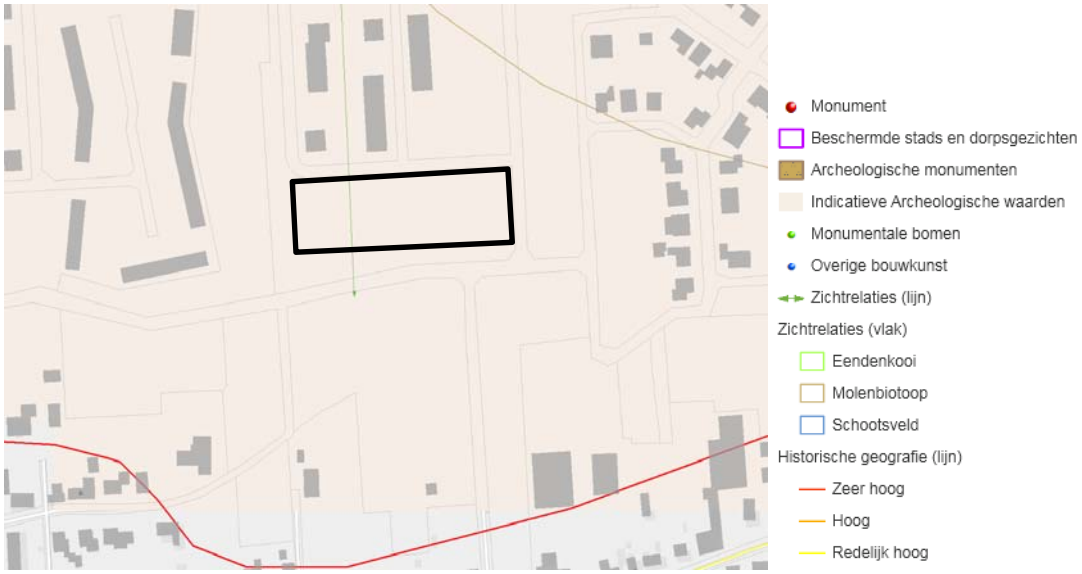
4.10.1 Kader

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 molen 'Dye Sprancke', ten noordoosten van het plangebied, aangeduid als monument. Het plangebied ligt echter ruim buiten de molenbeschermingszone. Derhalve gelden er geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot zijn in de Cultuurhistorische Waardenkaart de zichtlijnen van de Oudestraat richting de Van der Duinstraat aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Om deze zichtlijn te waarborgen is in het stedenbouwkundig plan een brede groenstrook voorzien, direct ten westen van het plangebied. Daarmee zijn de zichtlijnen voldoende gewaarborgd. Derhalve gelden er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 4.5: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Archeologie

In het kader van de voorbereiding en ontwikkeling van Landgoed Driessen is archeologisch onderzoek[4] uitgevoerd. 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] Aanvullende Archeologische Inventarisatie, BAAC, rapportnr.: 03.108, d.d. december 2003

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit uitwerkingsplan 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 16 geschakelde woningen. In de CROW-richtlijnen zijn geen richtlijnen opgenomen voor geschakelde woningen. Derhalve wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen voor twee-onder-een-kapwoningen (het betreft een vergelijkbaar type woningen). Voor twee-onder-een-kapwoningen geldt een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen per woning[5]. Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 131 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Burgemeester van Prooijenstraat richting Oudestraat 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 ontwikkeling is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin geanticipeerd is op een verkeerstoename.

Parkeren

Parkeren wordt deels voorzien op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen één parkeerplaats per woning wordt voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Theo Goossensstraat en Burgemeester van Prooijenstraat worden langsparkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden er 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied 34 bedraagt.

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' vastgesteld, die op 9 december 2015 in werking is getreden. 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 Nota parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor vrijstaande en twee-onder-een-kap koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 32 parkeerplaatsen. Omdat in het voorliggende plangebied 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is ruimschoots voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Om de aanleg en instandhouding van de benodigde parkeervoorzieningen te waarborgen is een regeling in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen.

[5] Er van uitgaande dat de ontwikkeling is gelegen in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk gebied.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'De Bibliotheek, Fase 15, De Onderkast oost' 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 uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan.

Evenwel heeft het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Gelet hierop 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 m^2 bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 3000 m^2.
2. Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:
   a. detailhandelsbedrijven maximaal: 2500 m^2 b.v.o.;
   b. horecabedrijven: maximaal 500 m^2 b.v.o..
3. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1500 m^2 ten behoeve van een supermarkt, en voor het overige van meer kleinschalige vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m^2 per vestiging;
4. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m^2 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 m^2 bruto-vloeroppervlak voor (niet-woninggebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m^2 bedragen; de bruto-vloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m^2 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 m^2 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

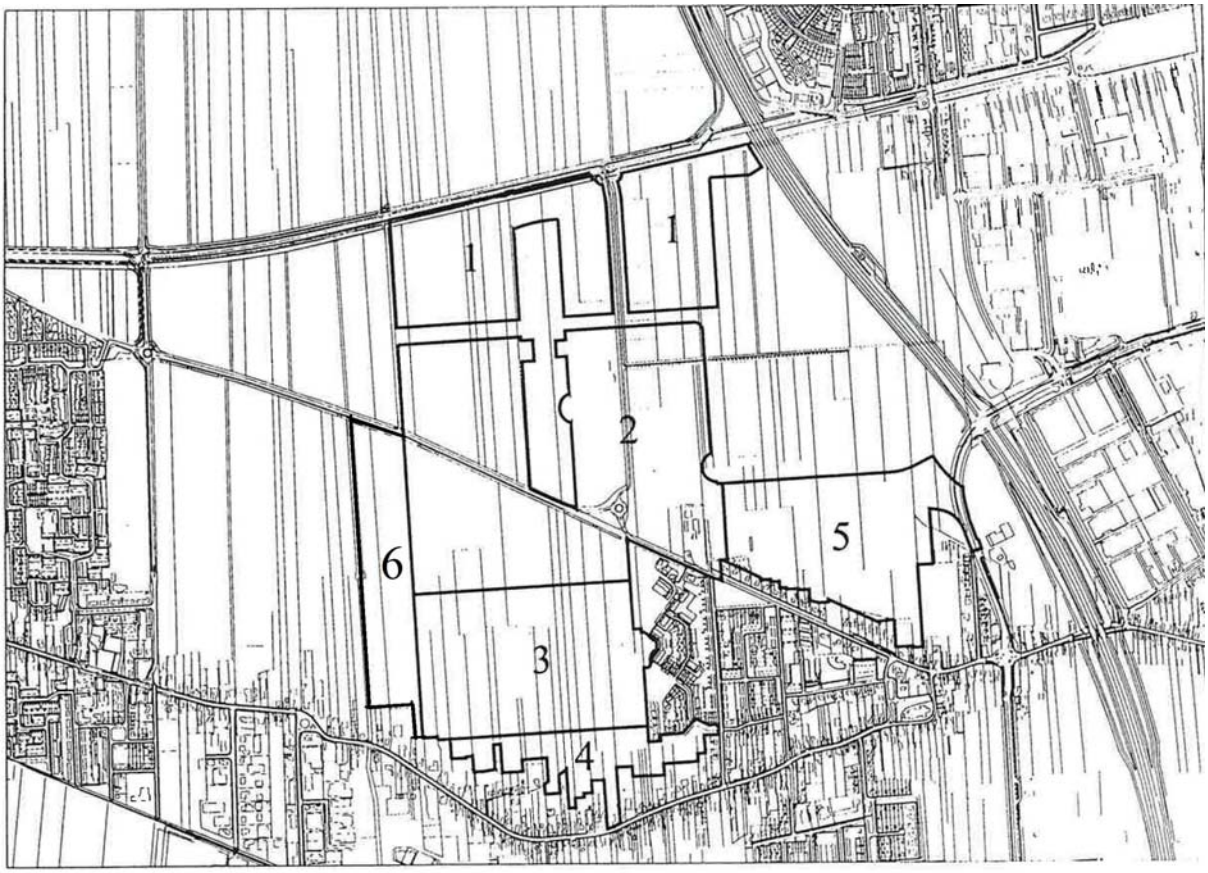
Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden worden begrensd door onder meer:

- 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 verharden 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 verharden 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 beodeld 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;

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