

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan Driessen

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 365.496.00

Datum: 14 juni 2013

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied.....	1
1.3 Doel	2
1.4 Geldende bestemmingsplannen.....	2
1.5 Proces en leeswijzer.....	3
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.2 Functionele structuur	5
3. Algemeen beleidskader.....	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Gemeentelijk beleid	7
3.3 Provinciaal beleid en toetsingskader	9
3.4 Rijksbeleid en toetsingskader	10
4 Planologische aspecten.....	13
4.1 Stedenbouw en landschap	13
4.2 Volkshuisvesting.....	13
4.3 Beeldkwaliteit.....	14
4.4 Voorzieningen en verzorgingsstructuur.....	14
4.5 Recreatie en speelvoorzieningen	15
4.6 Verkeer en mobiliteit.....	15
4.7 Cultuurhistorie en archeologie.....	16
4.8 Overig	17
4.9. Totaalbeeld planologische aspecten	17
5 Milieuplanologische aspecten.....	19
5.1 Milieubeoordeling	19
5.2 Water	19
5.3 Natuur.....	22
5.3 Bedrijfshinder / Milieuzonering	26
5.4 Geluid	27
5.5 Luchtkwaliteit	28
5.6 Bodemkwaliteit	29
5.7 Externe veiligheid	30
5.8 Technische infrastructuur	34
6. Planbeschrijving.....	35
6.1 Uitgangspunten	35
6.2 Beheer	35
6.3 Nieuwe ontwikkelingen	35

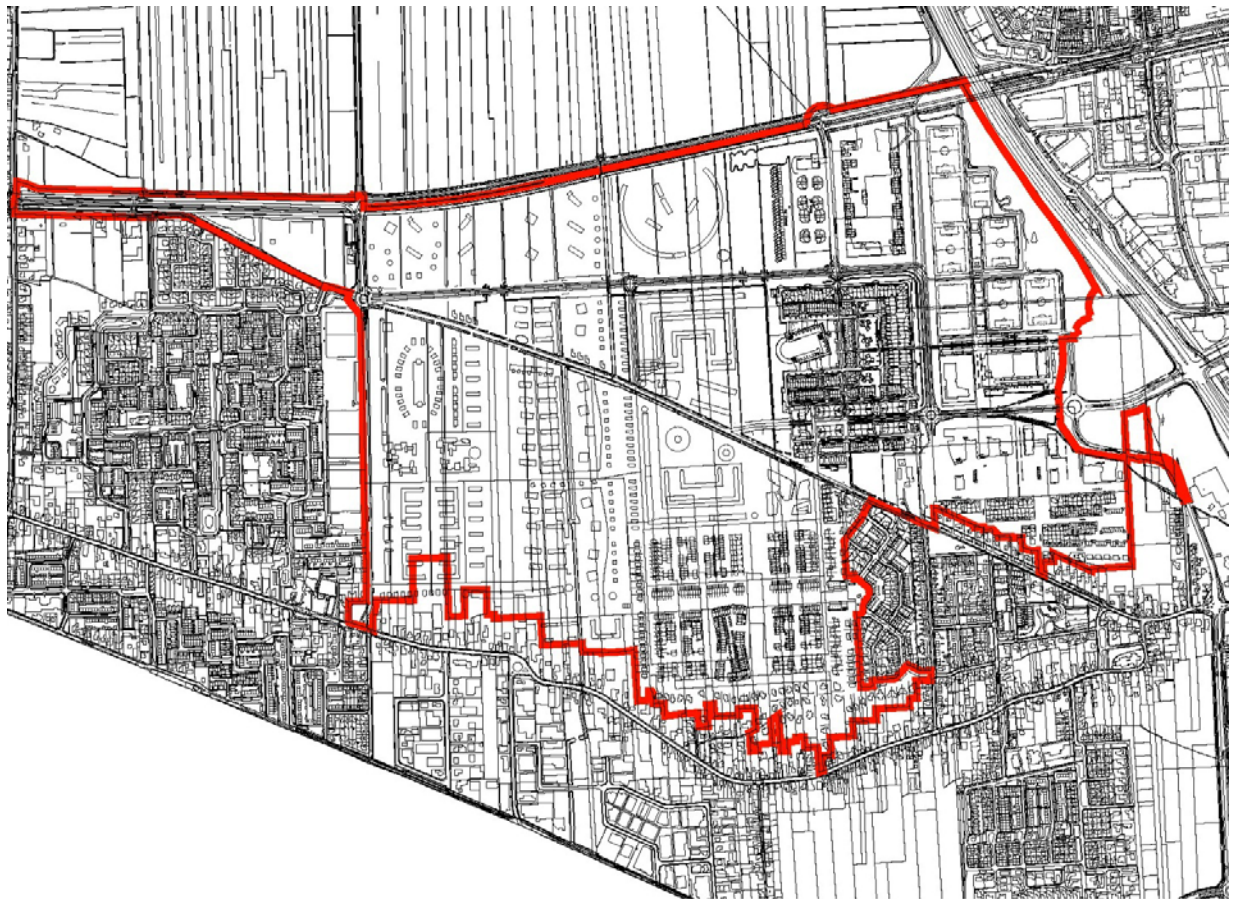
7. Juridische planbeschrijving	37
7.1 Inleiding	37
7.2 Algemene toelichting verbeelding	37
7.3 Bestemmingsplanmethodiek	37
7.4 Toelichting op de regels	39
7.5 Toelichting bestemmingen.....	41
8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
9. Overleg en inspraak.....	49
9.1. Overleg en Inspraak	49
9.2 Zienswijzen	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Nota Overleg
- Bijlage 2: Nota Inspraak
- Bijlage 3: Nota van Zienswijzen
- Bijlage 4: Staat van Wijzigingen

Afzonderlijke bijlagen

- Bestemmingsplan Landgoed Driessen, 30 september 1999
- Het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" van de gemeente Waalwijk, Stedelijk ontwikkelingsplan en natuurontwikkelingsplan (vastgesteld door de raad van de gemeente Waalwijk bij besluit van 19 februari 1998)
- Goudappel Coffeng, Analyse luchtkwaliteit, gemeente Waalwijk, 1 maart 2011
- Goudappel Coffeng, Akoestische analyse wegverkeerslawaaï gemeente Waalwijk, 1 maart 2011
- BTL advies Flora- en faunaonderzoek, Landgoed Driessen, 8 april 2011
- Baac B.V., Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, januari 2001
- Baac B.V., Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, december 2003
- RMD, Risicobeschouwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschouwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, 10 juni 2011
- Verantwoording groepsrisico gemeente Waalwijk, Bestemmingsplan Driessen
- Update Royal Haskoning, Fasetnota Water, 28 januari 2011
- Oranjewoud B.V., Verkennend bodemonderzoek, 11 juni 2009
- TOP Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek, 26 augustus 2008
- Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek, 20 november 2009
- Verhoeven Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek, 8 maart 2010
- Startnotitie MER, Gemeente Waalwijk, december 1996
- Milieu Effect Rapport Landgoed Driessen, Gemeente Waalwijk, 2 april 1998
- Aanvaardbaarheidsbeoordeling MER Landgoed Driessen, Gemeente Waalwijk, 28 april 1998
- Samenvatting en raadsbesluit MER Landgoed Driessen, Gemeente Waalwijk, 28 april 1998
- Globaal exploitatieplan Driessen



Afbeelding: globale begrenzing van het plangebied Driessen, de exacte begrenzingen van het plangebied zijn vastgelegd in de geometrische plaatsbepaling en weergegeven op de planverbeelding.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorgeschiedenis

In 1998 is door de gemeenteraad van Waalwijk *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* vastgesteld. Hiermee werden de stedenbouwkundige kaders gegeven voor de ontwikkeling van het woongebied.

Met het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (vastgesteld in 1999) is het ontwikkelingsplan vertaald naar een juridisch / planologisch kader. Aan de hand van een nota van uitgangspunten en door middel van het opstellen van uitwerkingsplannen is per deelgebied de ontwikkeling gefaseerd uitgevoerd. Inmiddels is ruim de helft van het woongebied gerealiseerd. Het nog te realiseren deel van het woongebied wenst de gemeente op een zelfde wijze te ontwikkelen. Er bestaat hierbij geen aanleiding tot het aanpassen van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied.

Aanleiding voorliggend bestemmingsplan

De aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de verplichting die met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is ontstaan om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren. Hiernaast bestaan er onder de nieuwe wet verplichtingen op het gebied van digitalisatie van bestemmingsplannen. De actualisatie van het plan biedt de mogelijkheid een goede beheerregeling te geven voor de inmiddels gerealiseerde delen van Landgoed Driessen. Ten aanzien van de nog te ontwikkelen delen van het plangebied zijn de uitgangspunten van het voormalige plan niet gewijzigd.

De beschrijving en verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling is gegeven in het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* uit 1999. Aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden en planuitgangspunten onverkort worden overgenomen in voorliggend plan wordt hier niet uitgebreid op ingegaan. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar dit bestemmingsplan dat als bijlage is opgenomen. Voor zover in voorliggend plan sprake is van een bijstelling of aanvulling van het vigerende plan wordt hier uitgebreid op ingegaan.

1.2 Plangebied

Het plan beslaat het gebied aan westkant van Waalwijk tussen de N261 en Sprang in het oosten, en de Vrijhoeve in het westen. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door het Halve Zolenpad. Aan de zuidzijde vormen de percelen langs het lint Kerkstraat, Van der Duidstraat en Raadhuisstraat de grens van het bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan beslaat de zuidelijke helft van het vigerende *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* uit 1999. Het deel ten noorden van het Halve Zolenpad waar natuurontwikkeling is voorzien zal te zijner tijd in een eigen bestemmingsregeling worden geactualiseerd, als onderdeel van het Natura 2000-gebied Westelijke Langstraat.

Aan de zuidgrens hebben naar aanleiding van wijzigingen van de perceelsgrenzen enkele grenscorrecties ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan plaatsgevonden. Ook aan de oostkant, in de zone langs de N261, is de plangrens op enkele onderdelen aangepast.

1.3 Doel

Het bestemmingsplan "Driessen" heeft tot doel het geven van een juridisch planologisch kader voor:

1. de verdere realisatie van het woongebied op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landgoed Driessen;
2. het beheer van bestaande functies;
3. het voldoen aan de wettelijke actualisatieverplichting.

In aanvulling hierop zijn voor deze actualisatie de volgende beleidskeuzes gemaakt:

Beleidskeuze 1: de woningbouwontwikkeling wordt voorshands beperkt tot het gebied gelegen ten oosten van de Sprangse sloot (restcapaciteit ca. 900 woningen).

Beleidskeuze 2: verbinding van Sprang en Driessen voor autoverkeer voorshands openhouden en na afronding van de realisering van plandeel 'de Bibliotheek' een definitieve keuze maken.

Beleidskeuze 3: bij de toepassing van de gemeentelijke praktijkrichtlijnen voor duurzaam bouwen (GPR) wordt voor het aspect energie aangesloten bij de landelijk geldende epc-norm. Bij woningbouwprojecten wordt gestreefd naar afspraken om de te bouwen woningen voor te bereiden voor eenvoudige toepassing van gebruik van zonne-energie.

Beleidskeuze 4: de vraag of en in welke mate welstandsvrij bouwen mogelijk wordt gemaakt in Driessen of in specifieke delen van Driessen wordt meegenomen bij de evaluatie van het Welstandsbeleid. De resultaten hiervan worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van Driessen.

Beleidskeuze 5: gestreefd wordt naar een verdere concentratie van winkelveorzieningen in Vrijhoeve. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid desgewenst winkelveorzieningen in Driessen te realiseren open gehouden.

Beleidskeuze 6: in de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan de betrokkenheid van woonconsumenten bij de ontwikkeling van hun woning benoemen en de bereidheid uitspreken om hiervoor arrangementen te bevorderen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en andere vormen van participatie en bij de uitgifte van bouw kavels aan particulieren binnen bestemmings- en uitwerkingsplan (en de standaarden van de Wro) ruimte bieden voor de wensen van kopers van bouw kavels.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 september 1999 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 16 mei 2000. Voorliggend plan beslaat het zuidelijk deel van dit bestemmingsplan. Als gevolg van de grenscorrecties aan de zuid- en oostkant worden tevens onderstaande plannen gedeeltelijk vervangen:

- Achter de Hoven 1990" (vaststelling door de gemeenteraad van Sprang-Capelle op 19-12-1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 11-5-1992).
- Bestemmingsplan Sprang 2004 (vaststelling door de gemeenteraad van Sprang-Capelle op 3-6-2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant 18-1-2005).

Het plan vervangt hiernaast de op basis van het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" gemaakte uitwerkingsplannen.

1.5 Proces en leeswijzer

Het bestemmingsplan Driessen bestaat uit een geometrische plaatsbepaling en regels en wordt vergezeld van deze toelichting.

De bestemmingen van de gronden zijn opgenomen in de geometrische plaatsbepaling. De verbeelding geeft een verbeelding van deze geometrische plaatsbepaling. Door middel van kleuren, arceringen en coderingen zijn daarbij de bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. Er wordt een beschrijving van het plan gegeven en er wordt ingegaan op het verrichtte onderzoek. Tevens wordt verslag gedaan van inspraak en overleg. Hierbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplanregeling. Verwezen wordt dan ook naar de toelichting van dit plan die als bijlage is opgenomen. Voor zover in het voorliggend plan sprake is van een bijstelling van of aanvulling op het vigerende plan wordt hier uitgebreider op ingegaan.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied beslaat het in ontwikkeling zijnde woongebied Driessen. De belangrijkste ruimtelijke structuren worden gevormd door de voormalige spoorlijn (Halve Zolenpad) in het noorden, de Oudestraat in het midden van het plangebied en de route Kerkstraat, Van der Duinstraat en Raadhuisstraat ten zuiden van het plangebied. In het oosten vormen N261 en de parallel hieraan gelegen Tilburgseweg belangrijke verkeerswegen. De westelijke grens wordt gevormd door de Zuidewijnsloot, Spoorbaanweg/Julianastraat en de Bernhardstraat.

Het woongebied is inmiddels gedeeltelijk ontwikkeld op basis van *Het ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* en het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen*.

Bij deze ontwikkeling is een onderverdeling gemaakt naar een aantal deelgebieden (zie ook afbeelding met thematische gebiedsindeling). De oostelijke deelgebieden De Gaard, Sprangse Duin, Het Koetshuis zijn grotendeels gerealiseerd. Voor de centraal in het woongebied gelegen deelgebieden De Villa, De Driesser Velden en De Bibliotheek geldt dat in hoofdlijn het oostelijk deel is gerealiseerd en het westelijk deel binnen de komende planperiode tot ontwikkeling zal komen.

De hoofdontsluitingsstructuur van het nieuwe woongebied is inmiddels grotendeels gerealiseerd en bestaat uit de Noorderallee en de Oprijlaan. In het oosten sluit deze structuur aan op de Tilburgseweg en de N261. In het westen wordt aangetakt op de Bernhardstraat en het verkeersplein Elzenerven.

2.2 Functionele structuur

Voor de ontwikkeling van het woongebied was de hoofdfunctie landbouw. Gedeeltelijk hebben de percelen nog deze functie. In het lint ten zuiden van het plangebied is de woonfunctie het belangrijkste. Verder komt hier verspreid (agrarische) bedrijfsbebouwing voor. Het gebied ten noorden van Halve Zolenpad is aangewezen als natuurontwikkelingsgebied.

Inmiddels is de ontwikkeling tot woningbouwlocatie met bijbehorende voorzieningen gedeeltelijk gerealiseerd. De geluidszone ten westen van de N261 is benut om sportfaciliteiten te realiseren. Ten noorden van de Noorderallee betreft het onder andere voetbalvelden met bijbehorende voorzieningen, een sportschool, sporthal en schoolcomplex. Ten zuiden van de Noorderallee is een school gerealiseerd alsmede bijzondere woonvormen. Het zuidelijk deel van deelgebied Het Koetshuis zijn grondgebonden woningen gerealiseerd. Het oostelijk deel het van het Koetshuis is nog niet ontwikkeld in verband met de milieuplanologische belemmering van een nabij gelegen bedrijf aan de Kerkstraat.

Ten westen van *De Gaard* en *Het Koetshuis* zijn de gronden van de deelgebieden *De Driesser Velden*, *De Villa* en *De Bibliotheek* ingericht voor met name grond gebonden woningen. Langs de Oudestraat zijn twee scholen geprojecteerd, waarvan westelijke school inmiddels is gerealiseerd.

Voor een meer uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (1999), hoofdstuk III 5) dat als bijlage bij dit plan is opgenomen.



Afbeelding: het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen

3. Algemeen beleidskader

3.1 Algemeen

Met het voorliggend plan wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan en de op basis hiervan opgestelde uitwerkingsplannen. Ten opzichte van de vigerende juridisch planologische kaders worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Een uitzondering vormt de strook ten oosten van de Sprangse Sloot die in voorliggend plan is opgenomen als te ontwikkelen woongebied. De gronden ten westen van de Sprangse Sloot zijn conform het huidige bestemmingsplan voorshands bestemd voor agrarische doeleinden. De genoemde ontwikkeling past binnen de kaders zoals opgesteld in *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* waarin voor de toekomst voorzien is in de ontwikkeling van woningbouw tot aan de kern van Vrijhoeve.

Voorts is er sprake van enige toename van het aantal woningen ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan. Als gevolg van de genoemde uitbreiding van het te ontwikkelen woongebied ten oosten van de Sprangse Sloot en de enigszins hogere dichtheid in de inmiddels gerealiseerde delen, worden met voorliggend plan (inclusief de reeds gerealiseerde woningen) maximaal 2200 woningen mogelijk gemaakt.

Voor het overige passen de ontwikkelingsmogelijkheden die voorliggend plan biedt binnen de kaders van het vigerende plan en het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen en het daaraan ten grondslag liggende MER.

3.2 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente is een aantal documenten vastgesteld waarin beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd, die ook betekenis hebben voor het plangebied. Deze documenten worden hieronder heel kort samengevat.

Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen, 1998

Het Ontwikkelingsplan is het resultaat van het vertalen en verwerken van de in de nota van uitgangspunten geformuleerde doelstellingen. Het bevat de integratie van natuur- en stedelijke ontwikkeling. Het biedt een ruimtelijk ontwerp op hoofdlijnen voor stad en natuur en moet gelezen worden als een scenario, dat de ruimtelijke en technische kwaliteiten en kwantiteiten beschrijft, met verbeelding van de mogelijke eindsituatie. Het plan gaat uit van duurzaamheid en milieuvriendelijkheid en dit wordt uitgewerkt in de thema's verkeer, integraal waterbeheer, natuurontwikkeling, duurzaam bouwen en energiezuinigheid. Doel van het Ontwikkelingsplan is een kader te scheppen op grond waarvan bestemmings- en uitwerkingsplannen voor woningbouw- en natuurgebied kunnen worden opgesteld.

Duurzaam bouwen

Bij de toepassing van de gemeentelijke praktijkrichtlijnen voor duurzaam bouwen (GPR) wordt voor het aspect energie aangesloten bij de landelijk geldende epc-norm. Bij woningbouwprojecten wordt gestreefd naar afspraken om de te bouwen woningen voor te bereiden voor eenvoudige toepassing van gebruik van zonne-energie.

Woonvisie 2010-2019

De Woonvisie 2010-2019 -over woonlasten en lusten- (vastgesteld in Juli 2009) vormt de basis van het woningbouwbeleid in de gemeente. Deze visie is een actualisering van de Visie op Wonen 2005-2010 en bevat de volgende kernpunten:

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

Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. Dit probeert zij te bereiken door de bouw van levensloopbestendige woningen en voldoende sociale huur- en koopwoningen te stimuleren.

In 2011 heeft een (periodiek) woonwensenonderzoek in de gemeente plaatsgevonden, uitgevoerd door onderzoeksbureau OTB van de TH Delft en bewerkt en geanalyseerd door de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de voorraad betaalbare huurwoningen in Waalwijk op peil moet blijven, het percentage verhuiscandidate van 32 % (waarvan ca. 30% zelfstandige bewoners en ca. 70% jongeren) ten opzichte van het onderzoek in 2007 gelijk is gebleven de vraag naar particulier en collectief opdrachtgeverschap iets is afgenomen.

Uitgesplitst naar doelgroep zijn de woonwensen van samenwonende starters gericht op grondgebonden woningen en van alleenstaande starters op kleine appartementen. Van de doorstromers tot 55 jaar wenst 35% een vrijstaande woning. En met het stijgen der jaren neemt de vraag naar gestapelde, veelal kleine huurwoningen cq. huurappartementen toe.

Het plan biedt mogelijkheden om aan deze woonwensen te voldoen, levert een bijdrage aan de behoefte aan (betaalbare) woningen en past binnen de kaders van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Overeenkomstig de beleidskeuzes zoals opgenomen in de raadsvoorhangbrief van 26 oktober 2011 is het beleid erop gericht om woonconsumenten bij ontwikkeling van hun woning te betrekken en hiervoor arrangementen te bevorderen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en andere vormen van participatie en bij de uitgifte van bouwkavels aan particulieren binnen bestemmings- en uitwerkingsplan (en de standaarden van de Wro) ruimte bieden voor de wensen van kopers van bouwkavels.

3.3 Provinciaal beleid en toetsingskader

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen, doelen en hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijk beleid. In de uitvoeringsagenda staat welke (juridische, financiële en/of communicatieve) instrumenten de provincie Noord-Brabant inzet om haar beleid uit de structuurvisie te realiseren.

De beoogde ontwikkeling van Landgoed Driessen zoals neergelegd in *Het ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* is opgenomen in de structuurvisie, waarbij ook voorzien is in de ontwikkeling van de agrarische percelen ten zuiden de voormalige spoorlijn (Halve Zolenpad). Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als stedelijk concentratiegebied. De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling past hier binnen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

In de verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Voor zover ontwikkeling van het woongebied mogelijk wordt gemaakt valt het plangebied binnen het Stedelijk concentratiegebied. De als agrarische bestemde percelen waar op termijn woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden zijn aangeduid als *Zoekgebied Stedelijk concentratiegebied*.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is ook onderdeel van een stedelijke regio. Hierbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling past hier binnen.

Hiermee past de strook ten oosten van de Sprangse Sloot waar een uit te werken woonbestemming is opgenomen binnen de kader van de provinciale structuurvisie en verordening. Verder worden in voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt welke niet in het vigerende bestemmingsplan zijn voorzien. De uitvoering van het bestemmingsplan past hiermee binnen het provinciale beleid- en toetsingskader.

3.4 Rijksbeleid en toetsingskader

Nota ruimte

De Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid uit 2006, heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft van 3 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

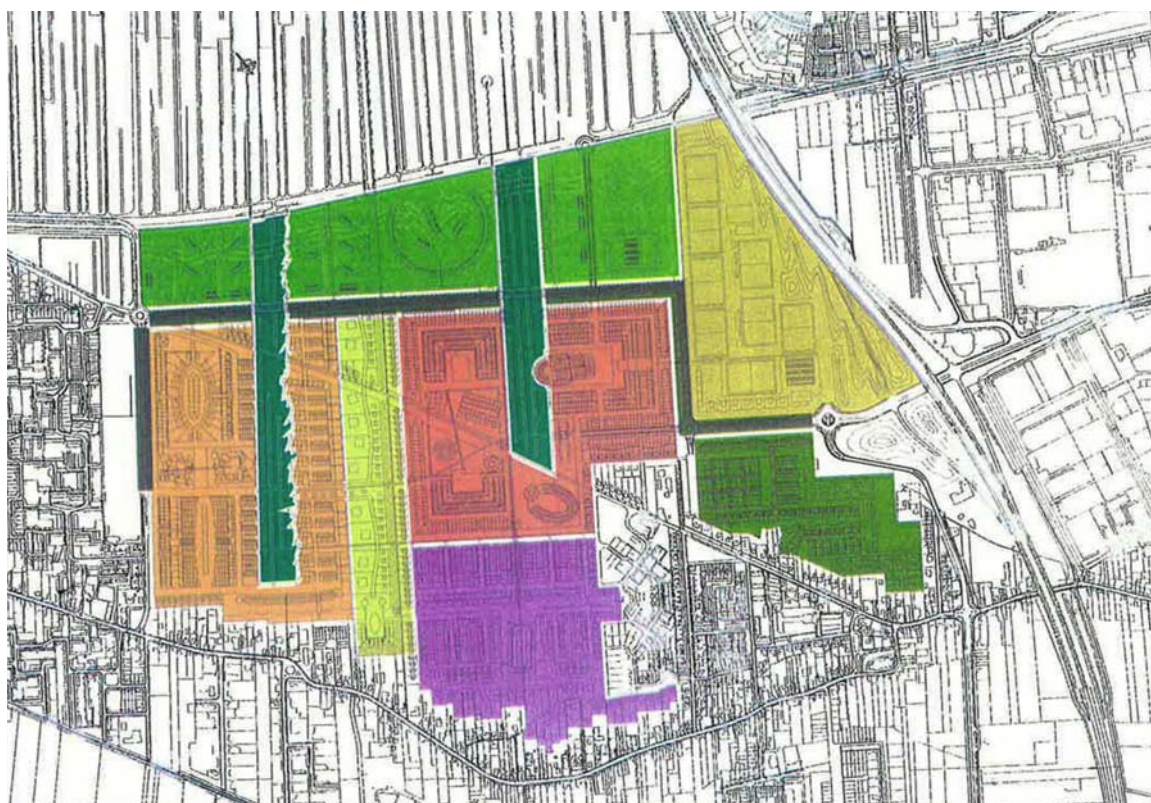
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk heeft met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Het nieuwe rijksbeleid en toetsingskader geeft geen aanleiding om, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, een andere afweging te maken ten aanzien van de woningbouwontwikkeling welke is voorzien in het plangebied. De beperkte overschrijding (in oppervlakte en aantal woningen) is provinciaal afgewogen en voldoet hiermee aan het rijksbeleid.



Thema's

	De Villa		De Driesser Velden
	De Bibliotheek		De Gaard
	Het Koetshuis		De Groene Vensters
	De Orangerie		De Noorder Allée
	Het Lommerrijk		

Afbeelding: thematische gebiedsindeling uit Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen

4 Planologische aspecten

4.1 Stedenbouw en landschap

De ontwikkeling 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 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.

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 vigerende plan bestemmingsplan.

Zie voor een thematische beschrijving van de woongebieden hoofdstuk VI.4 Thematische beschrijving uit het Bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) en voor de beschrijving en verantwoording van het plan hoofdstuk VI, waarin de verwevenheid van 'groen en rood' tot uitdrukking is gebracht.

4.2 Volkshuisvesting

Om de komende 10 jaren te voorzien in de woningbehoefte wordt bij deze actualisatie de verdere realisatie van het woongebied beperkt uitgebreid met enkele percelen grond tot aan de Sprangse sloot. Het gebied ten westen van de Sprangse sloot blijft voorshands agrarisch bestemd.

Het programma gaat uit van minimaal 1600 woningen en maximaal 2200 woningen. Dit betekent een toename van het maximaal te realiseren aantal woningen met 400 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze toename hangt samen met het vergroten van het woongebied dat binnen de planperiode wordt ontwikkeld en anderzijds met een enigszins hogere dichtheid waarin de bebouwing wordt gerealiseerd. In het woningbouwprogramma wordt gestreefd naar een woningdifferentiatie van 70% vrije markt en 30% sociale sector.

Inmiddels is ruim de helft van ontwikkelingsgebied gerealiseerd. De gerealiseerde woningen zijn als eindbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. De gebieden die nog ontwikkeld moeten worden zijn als globale uit te werken woonbestemming opgenomen, behoudens een locatie voor 'Wonen – Bijzondere woonvorm' in deelgebied *De Villa, Deel B* die als rechtstreekse eindbestemming is toegevoegd in verband met de concreetheid van dit planvoornemen.

De woningbouwontwikkeling past binnen de kaders zoals deze zijn gegeven in *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* waarin voorzien is in de realisatie van woningen in het gehele gebied ten zuiden van de voormalige spoorweg (Halve Zolenpad).

4.3 Beeldkwaliteit

Per deelgebied wordt via een Nota van Uitgangspunten gestuurd op beeldkwaliteit. Op basis van deze nota's worden de uitwerkingsplannen opgesteld.

Welstandsvrij bouwen in Driessen of specifieke delen van Driessen is afhankelijk van de beleidskeuzes die gemaakt worden op grond van de resultaten van de evaluatie van het Welstandsbeleid

4.4 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

Binnen de ontwikkeling van Landgoed Driessen zijn de bij een woongebied behorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Evenals de woningen is een gedeelte van de voorzieningen inmiddels gerealiseerd.

De gerealiseerde voorzieningen betreffen onder ander de strook met sportvelden en sportvoorzieningen, waaronder een sporthal en een sportschool, in de geluidhinderzone langs de N261. Hiernaast zijn verschillende scholen gerealiseerd.

Voor de dagelijkse levensvoorzieningen zullen de inwoners van het woongebied in eerste instantie zijn aangewezen op de voorzieningen in het lint van Sprang-Vrijhoeve, waarbij gestreefd wordt naar een verdere concentratie in Vrijhoeve en voor de uitgebreidere boodschappen op het centrumgebied van Waalwijk. In wordt de mogelijkheid desgewenst winkelvoorzieningen te realiseren, open gehouden.

Ten behoeve hiervan is de mogelijkheid open gehouden om centraal in het plangebied detailhandel-dienstverlening en horeca mogelijk te maken tot 3000 vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hierbij geldt een onderverdeling waarbij maximaal 500 m² voor horeca mag worden gebruikt. Voor detailhandel bestaat de mogelijkheid voor een supermarkt (maximaal 1500 m²). Ook zijn (in beperkte mate) kantoren mogelijk gemaakt.

Hiernaast is het mogelijk nieuwe maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Afhankelijk van het woningprogramma en het bouwtempo zal er een wisselende behoefte aan primair onderwijs en kinderopvang bestaan. Voor diverse sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen (waaronder ook kerkelijke) wordt gedacht aan de centraal in het plan gelegen themagebied de Muzenkamer. Een bushalte is eveneens op die plek geprojecteerd.

Met de toegestane functies en het maximaal aangegeven oppervlak per functies wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Een nadere onderbouwing wordt op dit onderdeel niet noodzakelijk geacht. Voor een nadere toelichting zie ook het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (1999) welke als bijlage bij het plan is opgenomen.

4.5 Recreatie en speelvoorzieningen

Door het woongebied Driessen loopt een fijnmazig stelsel van langzaamverkeersroutes en zijn de Groene Vensters optimale wandelomgevingen. Er leiden enkele wandelpaden het natuurgebied in ten noorden van het Halve Zolenpad, onderling verbonden door een laarzenpad. Hier kan op een extensieve manier de natuur beleefd worden. Het overige gebied ten noorden van het Halve Zolenpad heeft geen recreatieve functie maar is natuurreservaat. Het interne netwerk van wandel- en fietspaden staat echter wel in verbinding met het regionale netwerk, zodat Loonse en Drunense duinen alsmede de Maasvallei goed bereikbaar zijn.

De wadi's kunnen een toegevoegde waarde krijgen door er speelmogelijkheden te creëren. Verspreid over het gehele plan zijn kleinere speelplekken dicht bij de woningen gesitueerd op de verschillende pleinruimten in hofjes en in veilige woonstraten.

Het voorliggende plan beoogt de oorspronkelijke opzet te behouden en voor de toekomst verder door te zetten.

4.6 Verkeer en mobiliteit

Hoofdverkeerstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur van het nieuwe woongebied is gerealiseerd en bestaat uit de Noorderallee en de Orijlaan die aantakken op de Tilburgseweg en de N261. Autoverkeer tussen Sprang en Driessen is mogelijk van de Molenstraat via de Oudestraat, Villa Dotterbloem en Orijlaan naar de Noorderallee en N261 en vice versa. Hierbij wordt voor de toekomst de mogelijkheid opengehouden voor het aanleggen van een knip in de Oudestraat waarmee deze rechtstreekse autoverbinding zou kunnen worden afgesloten. De keuze over het al dan niet openhouden van deze autoverbinding wordt gemaakt na afronding van de realisering van de woningbouw en bijbehorende voorzieningen in plandeel 'de Bibliotheek'.

Met uitzondering van de Noorderallee hebben de straten een verblijfs-/erffunctie en zijn bedoeld voor het toegankelijk maken van de directe woon- en leefomgeving.

Voor Landgoed Driessen is een openbaar vervoer verbinding centraal door het gebied geprojecteerd. De bus beschikt deels over eigen infrastructuur. Op deze manier is een snelle verbinding met Waalwijk (-centrum) te realiseren en is aansluiting op overige buslijnen mogelijk.

Langzaamverkeer

Het fietsnetwerk in Landgoed Driessen is een fijnmazig stelsel van oost-westverbindingen en noord-zuidverbindingen. Deze laatste verzorgen de aanhaking van het woongebied met het lint van Sprang alsmede met de fietsroute op het Halve Zolenpad. Door het Halve Zolenpad wordt een goede verbinding met het centrum van Waalwijk gerealiseerd. Hiernaast worden een aantal doorgangen voor de fietsstructuur op het lint gerealiseerd. Dit zal nader worden uitgewerkt. Ook het westelijk deel van de historische diagonale verbinding (Oudestraat) heeft een langzaamverkeersfunctie gekregen.

Naast het aanbod van vrijliggende fietspaden, is de feitelijke maaswijdte van de routes voor langzaam verkeer nog fijner omdat ook in alle woonstraten het fietsen niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk

is. Door de ondergeschikte positie van het autoverkeer in de woonstraten is de veiligheid voor langzaam verkeer gewaarborgd.

Met een aan te leggen fietsbrug zal over de N261 een extra fietsverbinding gerealiseerd worden.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren wordt ernaar gestreefd om, afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied, verschillende parkeeroplossingen te hanteren.

- Er kan geconcentreerd geparkeerd worden in hofjes en op pleinen of op eilanden in de Driesser Velden. Hierdoor kan een rustig, kleinschalig en autoluw straatbeeld worden verkregen.
- Traditionele oplossingen als verspreid parkeren in de straat kunnen ook goed vormgegeven worden.

Bij de uitwerking van de deelgebieden zal gekeken worden naar de actuele parkeernormen. Via de op te stellen uitwerkingsplannen zal hierop gestuurd worden en zodat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt. Voor inmiddels gerealiseerd gebied is een specifieke regeling opgenomen binnen het bestemmingsplan waarmee parkeren op eigenterrein gerealiseerd c.q. gehandhaafd moet blijven.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van Landgoed Driessen is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze bestaande kwaliteiten van onder andere het slagenlandschap vormen een belangrijk basis in het stedenbouwkundig ontwerp. Onder andere met de bomensingels. Ook de cultuurhistorisch waardevolle Molen aan de Oudestraat is ingepast in de ontwikkeling.

Ten aanzien van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden is een beperkt beschermende regeling opgenomen in het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (1999). In voorliggend plan is hierop aangesloten.

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).

In het onderzoek uit 2001 zijn de gebieden in het noordelijk deel van voorliggend bestemmingsplangebied onderzocht. Geconcludeerd wordt dat geen archeologische vindplaatsen zijn ontdekt. Uit de historische landschappelijke ontwikkeling van het gebied alsmede uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat de archeologische verwachting voor dit deel van het plangebied laag moet worden ingeschat.

De deelgebieden in de buurt van de Oudestraat hadden als middeleeuwse bewoningsas aanvankelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook het gebied ten zuiden van de Oudestraat tot aan de bebouwingsgrens met Sprang-Capelle had een een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Gelet op deze verwachtingswaarde is in 2003 nader onderzoek verricht voor het zuidelijk deel van het plangebied.

De conclusies uit het vervolgonderzoek uit 2003 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 wordt niet noodzakelijk geacht.

Gelet op de lage verwachtingswaarden worden met voorgestane ontwikkeling de archeologische waarden niet (onevenredig) geschaad. Een beschermende regeling voor archeologische waarden is dan ook niet opgenomen. Wel geldt dat mogelijke vondsten gemeld moeten worden bij het bevoegd gezag.

Hierbij wordt opgemerkt dat het gebied direct ten oosten van de Sprangse Sloot in de genoemde archeologische onderzoeken niet is meegenomen. Inmiddels uitgevoerd onderzoek in dit gebiedsdeel heeft uitgewezen dat ook daar alleen sprake is van lage archeologische verwachtingswaarden.

4.8 Overig

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan spelen er in het plangebied geen nieuwe planologisch relevante aspecten die een andere afweging behoeven.

De planuitgangspunten en ambities zoals neergelegd in het bestemmingsplan Landgoed Driessen, gebaseerd op het Ontwikkelingsplan en het MER en de daaraan ten grondslag liggende facetnota's blijven onverminderd van kracht. Kort samengevat impliceert dit de (verdere) ontwikkeling van een duurzame woningbouwlocatie op basis van de principes van duurzaam bouwen met bijzondere aandacht voor de (kwel)waterafhankelijke natuurwaarden in het natuurgebied ten noorden van het Halve Zolenfietspad en behoud en waar mogelijk versterking van bestaande gebiedskwaliteiten in het plangebied.

4.9. Totaalbeeld planologische aspecten

De basis voor de ontwikkeling van het woongebied is opgenomen in *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* en het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* uit 1999 en het daaraan ten grondslag liggende MER landgoed Driessen (Waalwijk-West). De stedenbouwkundige en landschappelijk inrichting, het programma en de verkeersstructuur past binnen de kaders zoals voorzien in het vigerende ontwikkelingsplan en het bestemmingsplan.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Milieubeoordeling

In het kader van de voorbereiding van het *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (1999) is een Milieu Effectrapport opgesteld. De resultaten van het MER zijn betrokken bij de verdere planvorming. Aangezien voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is een nieuwe milieubeoordeling niet aan de orde. De ondergeschikte aanvullingen in dit plan doen hier niet aan af. Zie verder ook hoofdstuk IV van het als een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen *Bestemmingsplan Landgoed Driessen*.

5.2 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. Daarnaast heeft het waterschap aangegeven dat, vanwege de lange doorlooptijd van het project, ook tijdens tussenfasen voldaan moet worden aan de regelgeving van het waterschap. In januari 2011 is een actualisatie gemaakt van de Facetnota Water waarbij de focus wordt gelegd op de benodigde waterberging binnen het plangebied (Update Royal Haskoning, Facetnota Water, 28 januari 2011, zie de bijlage bij deze toelichting).

Waterschap Brabantse Delta

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, te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m² en water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het plangebied van Driessen voor zover gelegen boven de Oudestraat maakt ingevolge de Keur deel uit van beschermd- en attentiegebied.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015: 'water beweegt'

Het algemeen bestuur van Waterschap Brabantse Delta heeft het waterbeheerplan vastgesteld op 9 december 2009. Het plan is geldig vanaf 22 december 2009 tot en met 22 december 2015. Het waterbeheerplan van het Waterschap is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 geldt het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingplan. Deze drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het Waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale

plan. Het provinciale Waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Het Waterbeheerplan geeft de hoofdlijnen van het waterbeheer in de periode tot en met 2015. Het bestuur geeft accenten aan de invulling. Tijdens de planperiode controleert het waterschap regelmatig of het waterbeheer op koers ligt. De cyclus van plannen maken, uitvoeren, controleren en aanpassen gaat altijd door. De voortgang van maatregelen beschrijft het waterschap jaarlijks in managementrapportages. Eind 2012 vindt een evaluatie van alle maatregelen plaats, als voorbereiding op het volgende waterbeheerplan.

Kernthema's en -doelstellingen in het waterbeheerplan zijn:

- **Veilige dijken**
Het Waterschap wil de veiligheid tegen overstromingen ten minste behouden. De veiligheid zal mogelijk vergroten als Rijk en Provincie nieuwe normen kiezen. De Europese Richtlijn Overstromingsrisico vereist dat lidstaten de overstromingsrisico's goed beheersen en daarover rapporteren in 2016.
- **Droge voeten**
Het Waterschap wil het beheergebied minder kwetsbaar maken voor wateroverlast, zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water. De Provincie stelt regionale uitgangspunten voor de aanpak van wateroverlast vast. Het Waterschap pakt op basis daarvan onacceptabele wateroverlast aan.
- **Voldoende water**
Het Waterschap wil in alle delen van het beheergebied het Gewenste Grond- en Oppervlakteregime (GGOR) realiseren. Hierdoor wordt het beheergebied minder kwetsbaar voor droogte.
- **Gezonde natuur**
In de planperiode wil Waterschap Brabantse Delta een zichtbare verbetering van de ecologie bereiken. Uiterlijk in 2027 moet al het water aan de eisen van de Europese kaderrichtlijn Water voldoen; het Waterschap wil in 2015 al een flink eind op weg zijn. De doelen en de maatregelen voor de kaderrichtlijn Water staan in stroomgebiedbeheerplannen.
- **Schoon water**
Uiterlijk in 2027 moet al het water aan de eisen van de Europese kaderrichtlijn Water voldoen. Het Waterschap verwacht de volgende verbeteringen in het beheergebied: normoverschrijdingen van bestrijdingsmiddelen nemen met 10% af binnen de planperiode; stikstof in Mark en Vliet neemt met 10 à 15 % af in de komende 10 jaar.
- **Genieten van water**
Waterschap Brabantse Delta wil de objecten met cultuurhistorische waarden in goede staat houden. Het Waterschap zet zich actief in om water en waterschapseigendommen toegankelijk te maken voor recreanten.

Het behalen van deze doelstellingen wordt bewerkstelligd met het uitvoeren van gebiedsgerichte projecten en integrale stroomgebiedplannen, die in samenwerking met gemeenten, bedrijfsleven en particulieren opgesteld en uitgevoerd worden.

Voortvloeiend uit de doelstellingen van deze kernthema's vormen toepassing van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zachte pvc aandachtspunten. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit spoort met de uitgangspunten die van kracht zijn voor het bestemmingsplan Landgoed Driessen, waarvoor integratie en

duurzaamheid' de twee kernbegrippen vormen. Daarbij staat integratie voor een samenhangende ontwikkeling van stedelijk – en natuurgebied, waarbij een wederzijdse positieve beïnvloeding wordt nagestreefd. Duurzaamheid komt ondermeer tot uitdrukking door toepassing van de gemeentelijke praktijkrichtlijnen duurzaam bouwen (DuBo), waarbij gebruik van milieuvriendelijke materialen een van de onderdelen vormt.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden

De hydraulische randvoorwaarden van Brabantse Delta zijn sinds het opstellen van de Facetnota Water 1998 voor wat betreft waterberging als gevolg van nieuwe ontwikkelingen gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de benodigde waterberging binnen het plangebied. Met het waterschap is voor het plangebied Landgoed Driessen het volgende afgesproken:

Voor de reeds gerealiseerde/in vergaande planontwikkelde verhardingen binnen Landgoed Driessen wordt de benodigde waterberging bepaald volgens de richtlijnen conform Facetnota Water 1998. In deze nota is uitgegaan van neerslaghoeveelheid van 50mm/dag, een afvoercoëfficiënt van 0,8, bergingscapaciteit infiltratiesysteem van 10mm, en een first flush van 0,2mm.

Voor de nog te realiseren verhardingen binnen Landgoed Driessen wordt de benodigde waterberging bepaald volgens de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 van het waterschap. De benodigde retentie bij neerslaghoeveelheden eens in de 10 jaar voorkomend (T=10) is volgens deze richtlijnen bepaald op 405m³/ha verhard oppervlak. Bij een herhalingstijd van eens in de 100 jaar (T=100) is de benodigde retentie 604m³/ha verhard oppervlak. Hierbij is nog geen rekening gehouden met neerslagverliezen, berging op het oppervlak e.d. Voor de nog te realiseren verhardingen wordt uitgegaan van een afvoercoëfficiënt van 1,0. Aangezien het hier stedelijk gebied betreft wordt bij de bepaling van de berging uitgegaan van een T=100-situatie.

Volgens opgave van het waterschap valt het plangebied binnen een peilbeheerst systeem (kleigebied) zodat uitgegaan kan worden van een landbouwkundige afvoernorm van 1,67l/s/ha. Deze norm geldt voor de aan te brengen uitstroomvoorzieningen naar de ontvangende leggerwatergangen van het waterschap.

Conclusies

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.

Indien de gemeente het Lage Water verder uitbreidt tot de bestemmingsplangrens met een oppervlak van 17.615m² 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 Labbegat 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 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.

De exacte locatie en de aanleg van de gronddam/stuw dient in overleg met het waterschap bepaald en uitgevoerd te worden. De kwaliteit van het water in Lage Water wordt daarnaast ook verbeterd door het aanbrengen van een stuw naar de Sprangse Sloot.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap. De resultaten van dit overleg zijn in deze toelichting verwerkt.

5.3 Natuur

Wettelijk en beleidskader

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Daarnaast behoren ook de beheersgebieden tot de EHS. De ecologische hoofdstructuur in Noord-Brabant sluit aan op de EHS in de rest van Nederland. Samen is dit weer een onderdeel van het Europese net van natuurgebieden, ook wel aangeduid als "Natura 2000". De provincie werkt er hard aan om de EHS in 2018 gerealiseerd te hebben.

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, zijn vervangen. Voorts zijn in de Flora- en faunawet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden

die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet).
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer behoeft te worden aangevraagd. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op de Habitatrichtlijn Bijlage IV staan en een aantal andere, aangewezen soorten (waaronder alle vogelsoorten), waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Landgoed 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

Ten aanzien van soortbescherming wordt onderstaande aangegeven:

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen alleen algemeen beschermde soorten voor. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet nodig. Er zijn geen aanvullende acties nodig om zorgvuldig te handelen. Op populatieniveau ondervinden deze soorten geen van belang zijnde schade. Indien individuen van deze soortgroepen tijdens uitvoering van werkzaamheden worden aangetroffen moeten deze worden gespaard.

Amfibieën

Het plangebied is mogelijk geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad. Omdat met dit flora- en faunaonderzoek niet uitgesloten is dat deze soort van het plangebied gebruik maakt is aanvullend

onderzoek noodzakelijk. Een en ander kan gelijktijdig en aansluitend worden uitgevoerd met het aanvullend onderzoek naar de soortgroep vissen en vaatplanten.

Vleermuizen

Omdat geen gebouwen worden verwijderd of bomen met holten en spleten aanwezig zijn, wordt geen directe schade toegebracht aan eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen. Mogelijk dat er voor vleermuizen wel belangrijke migratieroutes aanwezig zijn. Indien deze mogelijk geschikte migratieroutes verdwijnen of worden aangetast is een aanvullend onderzoek nodig. Indien de structuren behouden blijven dan zijn geen specifieke maatregelen noodzakelijk.

Het plangebied is mogelijk onderdeel van een belangrijke migratieroute voor vleermuizen. De meeste vleermuissoorten ontwijken verlichting. De voorkeur is daarom om zo min mogelijk gebruik te maken van nachtelijke verlichting. Indien verlichting noodzakelijk is adviseren wij om een ecooloog te betrekken bij opstellen van een verlichtingsplan. Voorbeelden zijn kattenogen langs voetpaden of lantaarns die alleen verlichten op het moment dat mensen in de buurt aanwezig zijn.

Vogels

In het plangebied bevinden zich geen nesten van vogels die jaarrond worden beschermd. Het plangebied vormt een geschikt broedhabitat voor verschillende vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd. Verwijdering van deze nesten is alleen toegestaan in het geval deze buiten gebruik zijn.

Omdat in gebruik zijnde nesten altijd beschermd zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Door de opruimingswerkzaamheden en het grondverzet buiten het broedseizoen uit te voeren wordt het plangebied ongeschikt voor de meeste vogelsoorten.

Tijdens de uitvoering van de overige werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van grondbroedende vogels zoals de Kievit. Ook na voorbereiding van het terrein kan deze soort tot broeden komen op een kale bodem.

Vissen

Binnen het plangebied komt de kleine modderkruiper voor en mogelijk de bittervoorn en grote modderkruiper. Deze vissoorten ondervinden mogelijk schade of hinder van de ontwikkeling en aanleg van de woonwijk.

Ten aanzien van de kleine modderkruiper kan gewerkt worden conform een vastgestelde gedragscode. Wij adviseren om de gedragscode waterschappen te hanteren. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een werkprotocol te worden opgesteld hoe om wordt gegaan met de aanwezigheid van deze soort en welke maatregelen worden getroffen om schade en hinder te voorkomen.

Omdat het voorkomen van de streng beschermde vissoorten bittervoorn en grote modderkruiper niet is uitgesloten is een aanvullend onderzoek naar deze soorten nodig.

Vaatplanten

De Rietorchis komt mogelijk voor binnen het plangebied. Wanneer de plant in bloei staat is deze goed te herkennen. Medio juni is daarvoor een geschikte periode. Het moment van aanvullend onderzoek kan gelijktijdig plaatsvinden met uitvoering van het aanvullend vissenonderzoek. De meest gunstige tijd voor

het waarnemen van de rietorchis is juni. Het daadwerkelijke moment van monitoring dient echter wel afgestemd te worden met de maaiwerkzaamheden van bermen en sloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied in het kader van de Natura2000, Natuurbeschermingswet of Ecologische Hoofdstructuur. Deze gebieden bevinden zich wel op korte afstand van het plangebied, waarbij moet worden opgemerkt dat de aangrenzende delen van dat gebied nog een voortgezet agrarisch gebruik kennen.

Direct ten noorden van het plangebied is het Natura-2000 gebied de Langstraat gelegen. Het gebied bestaat uit een aantal natuurterreinen, het Labbegat grenst direct aan het Halvezolenpad ten noorden van het plangebied. Binnen het gehele Natura-2000 gebied zijn gradiënten aanwezig van zand naar veen en van basenarme lokale kwel naar basenrijke regionale kwel. Het gebied is een ontgonnen laagveenvlakte en een restant van een oud slagenlandschap met zeer lange en smalle graslanden begrensd door elzenhagen. Het gebied bestaat uit sloten, trilvenen, schrale, soortenrijke graslanden, zeggenmoerassen en plaatselijk vochtige heide. In petgaten komen uiteenlopende verlandingsstadia voor. Daarnaast traden in het verleden inundaties op, waardoor nu nog wielen aanwezig zijn in het gebied. In Den Dulver ligt een eendenkooi. Het relict van het slagenlandschap direct ten oosten van het uit te werken plangebied evenals het noordelijk gelegen gebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Omdat het Natura2000-gebied Langstraat en percelen behorend tot de ecologische hoofdstructuur aangrenzend aan het plangebied gelegen zijn hebben de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk invloed op het ecologische functioneren van het Natura2000-gebied en de ecologische hoofdstructuur. Het MER Waalwijk-West/Landgoed Driessen is opgesteld in relatie tot dit gebied. Dat heeft ertoe geleid dat de waterhuishouding in het te ontwikkelen stedelijk gebied zodanig wordt ingericht dat hiermee een bijdrage kan worden geleverd aan de vernatting van het EHS gebied.

Ten behoeve van het Natura-2000 gebied zijn doelen gesteld voor het herstel van natuurtypen en leefgebieden voor doelsoorten. Daarbij is het herstel van natuurlijke dynamiek van het watersysteem een belangrijke herstelmaatregel. Echter wordt in het doelendocument en de beheerplannen ook aangegeven dat dit weinig haalbaar wordt geacht door het huidige landgebruik tussen het gebied en de hogere zandgronden.

De aanleg van de woonwijk heeft hier geen direct effect op, omdat het huidige waterregime in de polder ook kunstmatig wordt beïnvloed en zoals bovenstaand is opgemerkt kan vanuit het stedelijk gebied een bijdrage worden geleverd voor de vernatting van het natuurgebied. Een mogelijk negatief effect van de aanleg van de woonwijk is een toename aan recreatiedruk op het gebied. Echter door goede zonering en afscherming van belangrijke natuurwaarden behoeft dit geen probleem te zijn. Het bovenstaande komt voort uit een inschatting naar aanleiding van de bevindingen van dit flora- en faunaonderzoek. Er is geen effectenstudie uitgevoerd naar de effecten van realisatie van de woonwijk op de naastgelegen beschermde natuurgebieden en percelen. Daarbij moet worden aangetekend dat de meeste naastgelegen percelen in het noordelijk EHS gebied een voortgezet agrarisch gebruik kennen (o.a. maisteelt en weilanden t.b.v. koeien, paarden en schapen).

Conclusie

Soortenbescherming

Op grond van wettelijk vooroverleg met de provincie en de reactie van de Brabantse Milieu Federatie is het voorliggend plan aangepast aan het bepaalde in de Vordering Ruimte en zijn regels toegevoegd ter bescherming van de waterhuishouding.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de mogelijke effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en het in de directe omgeving gelegen Natura-2000 zal in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gevoerd worden met de provincie. In overleg zal nog bepaald worden welke acties mogelijk benodigd zijn om te acteren binnen de vigerende wet- en regelgeving betreffende de beide beschermingsregimes.

5.3 Bedrijfshinder / Milieuzonering

In- en in de omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen aanwezig die een milieubelasting op de omgeving hebben. Voor enkele bedrijven geldt dat de milieubelasting reikt tot in gebied waar het plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Voor zover er beperkingen uitgaan van deze bedrijven is op de verbeelding een milieucontour opgenomen. Deze bedrijven zijn hieronder kort opgesomd. In de bijlage van deze toelichting is een actuele bedrijvenlijst opgenomen.

Groothandel in bouwmaterialen Kerkstraat 14

Voor dit bedrijf wordt momenteel een nieuwe bestemmingsplanregeling opgesteld. Privaatrechtelijk is met het bedrijf overeengekomen dat een geluidswerende voorziening op de perceelsgrens zal worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een zone opgenomen waarbinnen (geluid)gevoelige functies (zoals woningen) slechts gerealiseerd mogen worden indien er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen meer bestaan.

Machinebedrijf Tilburgeweg 2a

Aan de Tilburgeweg 2a is een bedrijf gevestigd waar machines worden vervaardigd. Dit bedrijf valt onder de categorie 3.2 uit de VNG-brochure. Aangezien de bedrijfsactiviteiten en opslag in pandig plaatsvinden kan in voorliggend geval een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Geluid is hierbij de bepalende factor voor de richtafstand. De zone valt grotendeels over het naast gelegen perceel dat geen deel uitmaakt van het plangebied van Driessen. Voor zover deze zone wel over het grondgebied is gelegen, is geen sprake van een geluidsgevoelige bestemming.

Transportbedrijven Van de Duinstraat

Aan de Van der Duinstraat zijn een tweetal transportbedrijven gevestigd (Van der Duinstraat nummer 46 en nummer 121). Het betreft transportbedrijven uit de categorie 3.1 van de VNG-brochure. Voor het transportbedrijf aan de Van der Duinstraat 121 is echter alleen sprake van een vestigingsadres, terwijl vrachtwagens elders worden gestald. Van een milieubelasting op de omgeving is dan ook geen sprake. Voor het transportbedrijf gevestigd aan de Van der Duinstraat nummer 46 geldt dat dit bedrijf gevestigd is in gemengd gebied en de ontsluiting eveneens alleen via gemengd gebied plaats heeft. Het betreft een bedrijf zonder schoonmaak waar enkel stalling van een beperkt aantal vrachtwagens plaats heeft en sprake is van een beperkt aantal verkeersbewegingen. In afwijking van de standaard richtafstanden geldt hier een zonering van 50 meter.

Rundveehouderij Van der Duinstraat

Tot slot is eveneens aan de Van der Duinstraat een rundveehouderij gelegen. Deze kent een richtafstand van 100 meter in verband met geur. Het bedrijf is gelegen binnen de uit te weken woonbestemming. Ter plaats milieubelasting is een contour opgenomen op de verbeelding.

5.4 Geluid

Wettelijk en beleidskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

Dit plan biedt de mogelijkheid om na toepassing van de uitwerkingsplicht nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te bouwen binnen de op de verbeelding aangegeven uitwerkingsgebieden. Sinds het van kracht worden van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk de eventuele hogere waarde procedure te doorlopen bij het uitwerkingsplan.

Voor dit plan dient in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond te worden dat ter plaatse van de uitwerkingsgebieden waarbinnen de nieuwe geluidsgevoelige gebouwen kunnen worden gebouwd (zoals woningen) de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde.

Onderzoek

In het onderzoek 'Akoestische analyse wegverkeerslawaai gemeente Waalwijk' 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 jaren 2011, 2015 en 2021.

In het maatgevende jaartal 2021 is op de bestaande geluidgevoelige objecten geen belasting berekend die hoger is dan 63 dB. Aangezien de nieuw op te richten geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen op een grotere afstand dan deze bestaande geluidgevoelige objecten zal de geluidsbelasting niet hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Hiermee zijn de ontwikkelingen in dit plan vanuit de Wet geluidhinder haalbaar, al dan na het treffen van nadere maatregelen.

Uit de akoestische analyse blijkt verder dat voor de uitwerkingsgebieden niet zonder meer vaststaat dat in alle gevallen kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde. In het kader van de voorbereiding van de uitwerkingsplannen moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Hierbij zal beoordeeld moeten of geluidsreducerende maatregelen nodig zijn dan wel hogere waarden moeten worden aangevraagd. Een dergelijk onderzoek is alleen noodzakelijk voor zover de geluidgevoelige objecten geprojecteerd worden binnen de toetsingszones van de onderzoeksplichtige wegen (Noorderallee, Tilburgseweg, N261, Kerkstraat / Van der Duinstraat).

Conclusie

Op basis van onderzoek op bestaande woningen kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen niet leidt tot onaantvaardbaar hoge geluidsbelastingen. Vanuit het oogpunt van geluidhinder zijn de ontwikkelingen in het plan uitvoerbaar. Op voorhand staat nog niet vast of de

voorkeursgrenswaarden binnen de uit te werken bestemming nergens wordt overschreden. In het kader van de uitwerking zal onderzocht moeten worden in hoeverre maatregelen mogelijk zijn ter reductie van de geluidsbelasting en kunnen mogelijk hogere waarden worden verleend.

5.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk en beleidskader

De Wet luchtkwaliteit geeft grenswaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit. De belangrijkste stoffen voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit is een overzicht gegeven van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Deze grenswaarden zijn:

Stoffen	Grenswaarden
NO ₂	jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m ³ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m ³ en mag maximaal 35 dagen per jaar worden bereikt

De tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ zijn respectievelijk 1 januari 2015 en 11 juni 2011.

Onderzoek

Door Goudappel Coffeng is voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit (zie bijlage Goudappel Coffeng, Analyse luchtkwaliteit, gemeente Waalwijk, 1 maart 2011)

Voor het grondgebied van de gemeente Waalwijk zijn de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend. In totaal zijn voor vier situaties berekeningen uitgevoerd:

- huidige situatie 2011;
- prognosejaar 2015 referentiesituatie;
- prognosejaar 2015 variant (o.a. zonder noord- en oosttangent);
- prognosejaar 2021.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de per situatie berekende hoogste waarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide, de jaargemiddelde concentratie fijn stof en het aantal overschrijdingsdagen van de norm voor de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof. Op de gepresenteerde waarden voor fijn stof is een correctie voor zeezout toegepast. Voor de gemeente Waalwijk bedraagt deze correctie 3 µg/m³ op de jaargemiddelde concentratie fijn stof. Voor heel Nederland geldt een zeezoutcorrectie van 6 dagen op het aantal overschrijdingsdagen voor de etmaalgemiddelde norm voor fijn stof.

situatie	hoogst berekende	hoogst berekende	hoogst berekend
	jaargemiddelde	jaargemiddelde	aantal overschrijdings-
	concentratie stikstof-	concentratie fijn stof	dagen etmaalgemid-
	dioxide ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	delde concentratie
			fijn stof
2011	39,9	24,5	16
2015 referentie	35,0	23,2	13
2015 variant	35,0	23,2	13
2021	31,5	21,7	9

Afbeelding: hoogst berekende waarden luchtkwaliteit gemeente Waalwijk

Geconstateerd is dat in geen van de situaties normoverschrijdingen voorkomen. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide in 2011 ligt met $39,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wel dicht tegen de maximaal toelaatbare concentratie van $40,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aan. Deze hoogste waarde is berekend direct langs de Rijksweg A59. Direct langs deze snelweg bevinden zich in principe geen mensen. De situatie kan dan ook niet worden aangemerkt als onacceptabel.

Voor zowel stikstofdioxide als fijn stof is geconstateerd dat de hoogste waarden berekend zijn langs de Rijksweg A59. Verder liggen de concentraties gemiddeld iets hoger langs de Midden-Brabantweg en langs enkele wegvakken binnen de kern van Waalwijk. Uit de berekeningen blijkt tevens dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de prognosejaren dalen ten opzichte van de huidige situatie. Deze constatering ligt in de lijn der verwachtingen met de algemene afname van achtergrondconcentraties in Nederland. De eventuele autonome verkeersgroei op de wegen binnen de gemeente Waalwijk heeft geen normoverschrijdingen tot gevolg. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit binnen de gemeente Waalwijk geen problemen vormt.

Conclusie

Op basis van boven beschreven onderzoek kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit in de gemeente niet worden overschreden. Gelet hierop bestaat ook voor de in voorliggend plan opgenomen ontwikkeling geen belemmering vanuit de Wet luchtkwaliteit.

5.6 Bodemkwaliteit

In het kader van de voorbereiding van het voorgaande bestemmingsplan Landgoed Driessen uit 1999, grondaankopen en de ontwikkeling van de woonwijk heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De onderzoeken zijn als afzonderlijke bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. De conclusie van de onderzoeken is dat de kwaliteit van de bodem geen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek en/of sanering van de grond.

Met deze onderzoeken is het volledige bestemmingsplangebied, voor zover noodzakelijk, onderzocht op bodemkwaliteit. Alleen de strook ten oosten van de Sprangse Sloot en voor enkele nog te ontwikkelen percelen, gelegen ten zuiden van de Oudestraat, is geen recent onderzoek beschikbaar. Deze percelen zijn gelegen tussen de percelen die wel onderzocht zijn en waarbij geen aanleiding bestond tot aanvullend onderzoek en/of sanering. Op grond van historisch onderzoek is het niet aannemelijk dat deze percelen sanering behoeven. Alvorens voor deze percelen toepassing te geven aan de uitwerkingsbevoegdheid zal in het kader van de Nota van Uitgangspunten voor deze gebiedsdelen bodemonderzoek plaatsvinden.

Gelet op bovenstaand worden vanuit het aspect van de bodemkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

Wettelijk en beleidskader

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.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is wordt de circulaire ingetrokken.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als een plangebied een (beperkt) kwetsbaar object toelaat binnen het invloedsgebied van een buisleiding. In bepaalde gevallen, zoals beschreven in het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het Bevb gaat uit van een belemmerende strook van 4 of 5 meter afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, grote opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen e.d. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit het bevoegd gezag Wet milieubeheer (Wm) en Wet op ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het bevoegd gezag moet de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de overheid rekening te houden met plaatsgebonden risico's. Voor wat betreft het groepsrisico is een motiveringsplicht wettelijk geregeld. Over het plangebied lopen geen risicocontouren (10-5 contour en 10-6 contour) en zijn in de directe omgeving van de twee plangebieden geen bedrijfsbestemmingen geprojecteerd alwaar zich risicovolle inrichtingen zouden kunnen vestigen. Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met plaatsgebonden risico's.

De plangebieden liggen niet in een invloedsgedebied, het groepsrisico behoeft niet te worden verantwoord.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Tankstation Raadhuisstraat 11;
- Esso Station de Bel;
- Stahl Europe;
- Aardgasleiding Z-517;
- Leiding LoZ-WWN-15
- N261

Tankstation Raadhuisstraat

Het tankstation met LPG aan de Raadhuisstraat 11 is gelegen buiten het plangebied. De PR 10-6 contour is 110 meter is voor een klein gedeelte gelegen binnen de bestemming *Agrarisch met waarden*.

Ter plaatse van de 10⁻⁶ contour is geen aanduiding opgenomen aangezien de bestemming ter plaatse geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies toestaat.

Het invloedsgedebied van 150 meter overlapt een klein gedeelte van de bestemming *Agrarisch met waarden*. Binnen deze bestemming worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ter plaatse mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies worden gerealiseerd. De bestemming *Wonen - Uit te werken* waarbinnen woningen mogelijk zijn na een uitwerking door burgemeester en wethouders is gelegen op ruim 200 meter afstand van het tankstation. Aangezien deze bestemming buiten het invloedsgedebied ligt is een verder verantwoording niet noodzakelijk.

Esso Station de Bel

Dit tankstation is gelegen aan de N261 en verkoopt LPG. De PR 10⁻⁶ contour is 45 meter en het invloedsgebied is 150 meter. De PR 10⁻⁶ contour is niet gelegen in het plangebied. Binnen dit invloedsgebied komen vrijwel geen (beperkt) kwetsbare objecten voor. Het grootste gedeelte en het gedeelte dat het dichtst bij de risicobron gelegen is, is bestemd als *Groen*. Omdat in het kader van het Bevi elk ruimtelijk besluit een nieuwe situatie betreft, is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. In de bijlage is deze verantwoording opgenomen.

Stahl Europe

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 tot de grenzen van het plangebied. De beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten in het plangebied zijn gelegen buiten het invloedsgebied van 1.400 meter. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Aardgasleiding Z-517

De aardgasleiding Z-517 (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.

Omdat binnen het invloedsgebied van de leiding (beperkt) kwetsbare objecten worden geprojecteerd en reeds aanwezig zijn, is een risicobeschouwing uitgevoerd (RMD, Risicobeschouwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschouwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, 10 juni 2011).

Hierin wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van deze leiding ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Geconcludeerd wordt dat hiermee volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Bij deze verantwoording 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.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten heeft het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat gesteld om een advies uit te brengen. Het advies van de regionale brandweer is opgenomen in de bijlage. De brandweer adviseert geen functies met beperkt zelfredzame personen toe te staan op locaties in de directe nabijheid van de leiding. Voor publieke gebouwen binnen 75 meter afstand van de buisleiding dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan ontruimingsplannen.

Voor het plan is een verantwoording van het groepsrisico gemaakt. In de bijlage is deze verantwoording opgenomen.

Leiding LoZ-WWN-15

Deze aardleiding is gelegen ter plaatse van de N261. Volgens de risicokaart heeft de leiding een werkdruk van 95 bar een invloedsgedied van 170 meter. In het kader van de wettelijk verplichte sanering wordt de werkdruk teruggebracht tot 44 bar. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) van de leiding zal worden verkleind waarmee het plaatsgebonden risico buiten plangebied is gelegen. De zone van invloedsgedied wordt na sanering verkleind van 170 meter naar circa 130 bij 44 bar.

In de huidige situatie bevinden zich uitsluitend op een afstand van 90 meter van de leiding beperkt kwetsbare objecten (sportvelden). Binnen het invloedsgedied worden van 130 meter worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare mogelijk gemaakt.

Uit de risicobeschuwing van de leiding blijkt dat het groepsrisico voor sanering onder de oriëntatiewaarde blijft (RMD, Risicobeschuwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschuwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, 10 juni 2011). Na de sanering van de leiding zal het groepsrisico verder afnemen.

De brandweer adviseert geen functies met beperkt zelfredzame personen toe te staan op locaties in de directe nabijheid van de leiding. Voor publieke gebouwen binnen 75 meter afstand van de buisleiding dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan ontruimingsplannen.

Gelet op het lage groepsrisico kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is opgenomen in de bijlagen.

N261

De N261 is een route voor gevaarlijke stoffen. Vanuit de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verantwoording noodzakelijk indien sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Alleen in de uit te werken gebieden is mogelijk sprake van een toename van het groepsrisico. Het dichtst bij de weg gelegen uit te werken woongedied ligt op een afstand van circa 100 meter.

Hiermee is dit gebied gelegen binnen de afstand van 200 meter van de weg waarbinnen mogelijk beperkingen gelden voor het ruimtegebruik. Het uit te werken woongedied ligt hiernaast binnen het invloedsgedied van 325 meter dat geldt voor het transport van LPG. Hiermee is een beperkte verantwoording van de toename van het groepsrisico noodzakelijk. In de bijlage is deze verantwoording opgenomen.

De regionale brandweer adviseert een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt gevraagd extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze luchtdicht zijn uitgevoerd.

Conclusies

De ontwikkelingen op de locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Wel is voor enkele risicobronnen een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is opgenomen in de bijlage.

5.8 Technische infrastructuur***Gasleidingen***

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid. De binnen het plangebied gelegen gasleiding is op de verbeelding en in de regels aangegeven. Zie verder ook de paragraaf externe veiligheid.

In het projectgebied bevinden zich verder geen ondergrondse leidingen, die planologische bescherming behoeven. Ook wordt het projectgebied niet doorkruist door straalpaden.

6. Planbeschrijving

6.1 Uitgangspunten

Voor de binnen de planperiode te ontwikkelen delen is een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming opgenomen ("Wonen - uit te werken"). Qua regeling wordt materieel aangesloten op de vigerende regeling zoals deze nu geldt. In principe wordt met voorliggende regeling uitsluitend een actualisatie gegeven van de bestaande regelingen zoals neergelegd in het Bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) en de, op basis dit plan opgestelde, uitwerkingsplannen.

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn de westelijk gelegen agrarische percelen bestemd voor het huidige gebruik. Op termijn zullen deze percelen onderdeel uitmaken van het woongebied. Binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan zal deze ontwikkeling evenwel nog niet plaatsvinden.

6.2 Beheer

Voor de inmiddels gerealiseerde delen biedt voorliggend plan een kader voor de beheersituatie. De in de loop van de tijd opgestelde uitwerkingsplannen zijn in voorliggend plan opgenomen. Voor deze gebieden is aangesloten bij de regelingen van de uitwerkingsplannen waarbij gebruik gemaakt is van gedetailleerde (eind)bestemmingen.

6.3 Nieuwe ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de vigerende regelingen zijn in principe niet voorzien in dit plan. Een uitzondering hierop vormen de woningen voor huisvesting van buitenlandse werknemers en het gebied ten oosten van de Sprangse Sloot.

Voorliggend plan voorziet woningen ten oosten van de Sprangse Sloot. In het voormalige bestemmingsplan was ter plaatse een agrarische bestemming opgenomen. In het Ontwikkelingsplan en het MER Landgoed Driessen was al met woningbouw c.a. in dit gebiedsdeel rekening gehouden. Het gebied heeft een omvang van ca. 7 ha. en vormt een onderdeel van het plan voor het gehele gebied van Landgoed Driessen, zoals beschreven in het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen dat aan het vigerende, maar ook aan het thans voorliggende bestemmingsplan Driessen ten grondslag ligt, alwaar een stedelijke ontwikkeling is voorzien en dat als zodanig in de in de provinciale verordening ruimte is aangemerkt als stedelijk concentratiegebied.

De kwalitatieve beschrijving van het gehele stedelijk te ontwikkelen gebied is opgenomen in de door de raad van gestelde documenten "uitgangspunten & basisconcept" en "het Ontwikkelingsplan" Landgoed Driessen waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen. Daarin zijn de kwaliteiten van het gehele gebied beschreven en de uitgangspunten voor de gefaseerde planrealisering opgenomen met als kernbegrippen 'integratie & duurzaamheid'. In hoofdstuk VI van de toelichting bij het bestemmingsplan Landgoed Driessen, 'Beschrijving en verantwoording van het plan' is een en ander op hoofdlijnen beknopt beschreven. In dit verband zij gewezen op de motivering van de beslissing van Gedeputeerde Staten d.d. 16 mei 2000, nr. 644539 inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan Landgoed Driessen, waarin het

advies van de (toenmalige) Provinciale Planologische Commissie wordt aangehaald, waarin de commissie als mening uitspreekt dat het bestemmingsplan een hoge stedenbouwkundige kwaliteit bezit mede gelet op de verweving van 'groen en rood'. Voorts is, mede door het aanvullend raadsbesluit van 27 april 2000, de natuurcompensatie op meer dan voldoende wijze zeker gesteld, aldus Gedeputeerde Staten in de considerans bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan Landgoed Driessen. In aanmerking genomen de gefaseerde ontwikkeling van Landgoed Driessen bestrijkt de overeengekomen natuurcompensatie een periode van 20 jaren, waarbij de compensatie gelijke tred houdt met de gefaseerde, gehele stedelijke ontwikkeling van Landgoed Driessen. Deze lijn zal bij de verdere stedelijke ontwikkeling van Driessen worden voortgezet. Het bestemmingsplan Landgoed Driessen is als bijlage behorende bij de toelichting bij het bestemmingsplan Driessen opgenomen.

Omdat meer genoemde strook grond aan de oostzijde van de Sprangse sloot in het voorgenomen bestemmingsplan Driessen wijzigt van de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde in de bestemming 'wonen- uit te werken', is het bepaalde in artikel 2.2 van de verordening ten aanzien van 'groen voor rood' voor dit gebied van toepassing en dient een kwalitatieve verbetering van het landschap te worden geleverd, bij voorkeur fysiek in het gebied zelve, danwel door middel van een financiële bijdrage in een groenfonds. Gekozen wordt voor een kwalitatieve verbetering in het gebied zelve door rechtstreeks op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan een groenzone aan de oostzijde langs de Sprangse Sloot op te nemen met een omvang van ca. 600 x 15 meter (ca. 0,95 ha.) in overeenstemming met de structuur van het slagenlandschap en deze groenzone ook als zodanig in de planregels en de verbeelding op te nemen.

Mede als gevolg van de bestemmingswijziging van strook grond ten oosten van de Sprangse sloot is het maximale aantal te realiseren woningen ten opzichte van het vigerende plan enigszins verhoogd. Voor het overige is het plan passend in de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en bestaat geen noodzaak tot het stellen van aanvullende uitwerkingsregels.

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.

De planmethodiek is afgestemd op de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Binnen deze systematiek is gezocht naar een wijze van bestemmen die aansluit op de regeling van bestemmingsplan Woonwijken van de gemeente Waalwijk.

Inhoudelijk (materieel) is het vigerende *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (1999) en de op basis van dit plan opgestelde uitwerkingsplannen zoveel mogelijk gehandhaafd.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7.3 Bestemmingsplanmethodiek

Algemeen

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:

- een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming voor het deel van het plangebied dat binnen de planperiode wordt ontwikkeld en
- eindbestemmingen voor bestaande en te handhaven functies in het plangebied alsmede voor ontwikkelingen die door middel van eerder opgestelde uitwerkingsplan al voorzien zijn van eindbestemmingen.

Met de keus voor deze bestemmingsplanmethodiek is aangesloten op het vigerende *Bestemmingsplan Landgoed Driessen* (1999). Voor zover de daarin opgenomen globale bestemmingen inmiddels zijn uitgewerkt is op basis van het opgestelde uitwerkingsplan een meer gedetailleerde regeling met eindbestemmingen opgenomen waarin materieel is aangesloten op deze uitwerkingsplannen.

Om het onderscheid tussen de twee bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

Uit te werken bestemming

Voor de delen van het plangebied die nog ontwikkeld moeten worden is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), door het college van burgemeester en wethouders verzorgd (uitwerkingsplicht). Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit die bestaat, mede gelet op de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan. Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- de begrenzing van de bestemming;
- de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- de toelaatbare bebouwing.

Hiernaast geldt de procedurele bepaling dat alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over wordt gegaan door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" moet worden opgesteld. Hierbij is aangegeven dat de nota betrekking heeft op:

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

De bedoelde nota dient ter kennisneming aangeboden te worden aan de functionele raadscommissie(s).

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". In eerste instantie geldt voor deze bestemming een bouwverbod. Omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan ex artikel 3.6 Wro. Bij de uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen uit het plan blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan, waarbij ook weer verbeeldingen, bebouwingsregels en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-) uitwerkingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad of anderszins. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders hun zienswijzen indienen tegen het (ontwerp) uitwerkingsplan. Binnen acht weken na afloop van deze termijn moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen omtrent de uitwerking, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels en grenzen.

Er bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen voor het bouwen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bouwregels. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies (bestemmingen) bevatten.

7.4 Toelichting op de regels

De regels bevatten, samen met de verbeelding, bepalingen over de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De regels zijn verdeeld in vijf hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: inleidende regels
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels
- hoofdstuk 3: algemene regels
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Hieronder worden deze hoofdstukken nader toegelicht.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

De artikelen 'Begrippen' en 'Wijze van meten' vormen het eerste hoofdstuk.

In het artikel "Begrippen" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot. In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de bestemmingen weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten. Hiernaast is zoveel mogelijk aangesloten bij het handboek voor bestemmingsplannen van de gemeente.

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

- Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.
- Bouwregels
In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing.
- Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing)
- Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing)
- Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing)
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing).

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is een aantal algemene bepalingen opgenomen, zoals de antidubbelregel, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is opgenomen welke onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing zijn. Hiernaast is een regeling opgenomen voor het overschrijden van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een aanduiding opgenomen voor de beschermingszone van de molen aan de Oudestraat. Bepaald is dat de hoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter. Deze regeling is opgenomen in verband met het beschermen van de windvang en het zicht op de molen. Hierbij is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van hogere bouwwerken indien de windvang niet onevenredig wordt geschaad. Binnen de aangegeven zone geldt voor opgaande beplanting en bomen een vergelijkbare regeling.

Voor zover de milieuzones van bedrijven zijn gelegen over de nog te realiseren woongebieden is de aanduiding 'Milieuzone' opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse alleen milieugevoelige objecten mogen worden opgericht indien de belangen van de bedoelde bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken aanvullend op het bepaalde in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels

Met de algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels wordt onder voorwaarden enige flexibiliteit aan de regels gegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

7.5 Toelichting bestemmingen

Agrarisch met waarden

Deze bestemming is opgenomen voor de percelen in het westen van het plangebied. Vooralnog zijn deze percelen conform het huidige gebruik bestemd. In de opzet van *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* wordt ook voor deze percelen voorzien in de ontwikkeling van woningbouw. Deze ontwikkeling zal evenwel niet plaatsvinden binnen de planperiode.

Gelet op de aanwezige landschappelijke waarden zijn de gronden conform de huidige bestemming bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De landschappelijk karakteristieke houtsingels zijn als aanduiding opgenomen. Met het oog op de landschappelijke waarden zijn gebouwen in principe niet toegestaan.

Voor de zone direct ten zuiden van de voormalige spoorlijn (Halve Zolenpad) in het noorden zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van water - oeverzone' en 'specifieke vorm van water - zone rietoever' opgenomen. Bepaald is dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor deze landschappelijke inrichting waarbij tevens waterberging plaatsvindt.

Voor het agrarisch gebied aan de noordwestzijde van het plangebied, tussen de Oudeweg en de Meidoornweg, is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - attentiegebied EHS' opgenomen. Deze gronden zijn in ieder geval bestemd voor de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur. Daartoe is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen (openbare) groenvoorzieningen. In principe is deze bestemming opgenomen voor de hoofdgroenstructuur. Binnen deze bestemming mogen parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, alsmede voor ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer van de aangrenzende percelen. Voor bijzondere gevallen wordt met de aanduiding 'ontsluiting' een plaatsbepaling gegeven aan de ontsluiting.

Waterlopen, waterpartijen en wadi's zijn mogelijk binnen de bestemming maar niet specifiek aangegeven op de verbeelding. Voor het waterbergingsgebied ten zuiden van de voormalige spoorlijn (Halve Zolenpad) is een aanduiding 'water' opgenomen. Uitsluitend waar een bouwvlak is aangegeven zijn gebouwen mogelijk.

Evenemententerrein

Deze specifieke functie is opgenomen voor openbaar groen dat jaarlijks wordt gebruikt voor activiteiten en evenementen voor de bewoners van Sprang/Vrijhoeve/Driessen, zoals de jaarlijkse zeskamp, Oranjefeesten, circus en dergelijke. Detailhandels- en horeca activiteiten zijn slechts toegestaan voor zover onderdeel van traditionele evenementen. Het betreffen activiteiten en evenementen die meer keren in een jaar kunnen plaatsvinden, maar steeds voor één of enkele dagen, maar nooit meer dan 10 dagen, derhalve van korte duur.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor maatschappelijke functies. Daaronder worden begrepen educatieve voorzieningen (zoals scholen, inclusief buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf), medische voorzieningen (zoals een ambulancepost), religieuze voorzieningen (zoals kerken), culturele voorzieningen (zoals een bibliotheek of een cultureel centrum), sociale voorzieningen (zoals een wijkcentrum) en naar aard daarmee vergelijkbare voorzieningen. Ook sportvoorzieningen zijn in principe mogelijk binnen de bestemming. Binnen de gegeven doeleindenomschrijving is een functiewisseling toegestaan.

Binnen het plangebied betreffen de gerealiseerde maatschappelijke functies met name scholen. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Tevens is voor de bebouwing de bouwmassa bepaald (gothoogte, dakhelling, bebouwingspercentage en hoogte). Voor de sporthal is een specifieke aanduiding opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' zijn uitsluitend aan het hoofdgebouw ondergeschikte functies toegestaan zoals een berging of fietsenstalling. Voor enkele bijzondere functies binnen de bestemming is een specifieke functieaanduiding opgenomen. Het betreft de sporthal en een fitnesscentrum aan De Gaard. Voor deze functies zijn respectievelijk de aanduidingen 'sporthal' en 'sportcentrum' opgenomen.

Natuur

De bestemming Natuur is opgenomen voor een van de *Groene Vensters* die in noord-zuidrichting het plangebied insteken. Conform de huidige bestemming zijn de gronden ter plaatse bestemd voor behoud, versterking en/of ontwikkeling van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In verband met de bescherming van de landschappelijke waarden is een aanduiding 'houtsingel' opgenomen. Voor het waterbergingsgebied ten zuiden van de voormalige spoorlijn (Halve Zolenpad) is een aanduiding 'water' opgenomen. Tevens is een aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zwaluwenwand' opgenomen ten behoeve van een zwaluwenwand. Met het oog op de natuurwaarden en landschappelijke waarden zijn gebouwen in principe niet toegestaan.

Sport

Voor de sportvelden en sportvoorzieningen in de strook ten westen van de N261 is de bestemming Sport opgenomen. Bepaald is dat buiten de bouwvlakken in beperkte mate en na afwijking door burgemeester en wethouders gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer mogen worden opgericht.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor gronden waar het om stedenbouwkundige redenen ongewenst is dat bebouwing wordt opgericht. Over het algemeen betreft het hier de private gronden aan de voor- en zijkant van de woningen die gelegen zijn aan het openbaar toegankelijk gebied. Bepaald is dat andere bouwwerken zoals erfafscheidingen mogen worden opgericht tot een hoogte van 1 meter, 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.

Tuin-Parkeren en Tuin-Parkeren 2

Voor de percelen waarbij op het eigen perceel ruimte voor parkeren beschikbaar moet zijn en blijven zijn de bestemmingen 'Tuin – Parkeren' en 'Tuin – Parkeren 2' opgenomen. Bij de bestemming 'Tuin – Parkeren' geldt dat minimaal één parkeerplaats aangelegd c.q. gehandhaafd moet worden. Voor de bestemming 'Tuin – Parkeren 2' geldt een minimum van 2 parkeerplaatsen. Hierbij is het oppervlak van de parkeerplaats ten minste 18 m². Voor het overige gelden de bepalingen zoals bij de bestemming 'Tuin' zijn opgenomen.

Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de hoofdverkeersstructuur van het woongebied Driessen (Noorderallee, Oprijlaan, Driessenweg, Bernhardstraat, Spoorbaanweg). De bestemming omvat onder andere de rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden. De overige wegen en straten zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier geldt een 30 km/uur regime en is de verblijfsfunctie primair ten opzichte van de stroomfunctie. Met de functieaanduiding 'pad' is aangegeven waar de bestemming niet bedoeld is voor gemotoriseerd verkeer. Ter plaatse is wel ruimte voor langzaamverkeer en calamiteitenverkeer.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor Sprangse Sloot. Ter plaatse van *Het Lage Water*, de natte gebieden ten zuiden van de voormalige spoorlijn (Halve Zolenpad), is een aanduiding 'water' opgenomen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.

Woonbestemmingen

Voor de gerealiseerde woningen is een woonbestemming opgenomen. Een woonbestemming is eveneens opgenomen voor woningen die nog gerealiseerd moeten worden, maar waarbij de kaders ver genoeg zijn uitgewerkt om een eindbestemming op te kunnen nemen. Voor het ontwikkelgebied, waarvoor eerst een nader uitwerking noodzakelijk is, geldt de bestemming 'Wonen-Uit te werken' (zie hieronder).

Ten aanzien van parkeren is een regeling opgenomen waarbij de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen behouden moeten blijven. Voor de grondgebonden woningen is het parkeren op eigen terrein veelal vastgelegd in de bestemming Tuin-Parkeren en Tuin-Parkeren 2. Voor zover garageboxen en bergingen niet op het perceel van het hoofdgebouw liggen zijn deze apart aangeduid.

Bij de woonbestemmingen is een specifieke regeling opgenomen voor beroepsmatige activiteiten in of bij een woning. Bepaald is dat de beroepsmatige activiteiten tot maximaal 50 m² van het bruto-oppervlak van het hoofdgebouw zijn toegestaan. Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen evenals voor beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen.

Voor woningen zijn verschillende bestemmingen opgenomen: 'Wonen', 'Wonen-gestapeld', 'Wonen-Vrijstaan' en 'Wonen-Bijzondere woonvorm'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de veelal projectmatig ontwikkelde grondgebonden woningen. Doormiddel van een aanduiding is aangegeven welke bebouwingstypologie van toepassing is (aaneengebouwd, vrijstaand of twee-aaneen). De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Hierbij is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor zover een maximum oppervlak is aangegeven mag het totale oppervlak van de woning niet meer bedragen dan aangegeven. Bij de patiowoningen langs de Oudestraat is met de 'specifieke bouwaanduiding – gesloten wand' aangegeven dat ter plaatse in verband met de milieuhygiënisch situatie in relatie tot het aangrenzende bedrijf een gesloten gevel dan wel een gesloten tuinmuur van minimaal 2,5 m hoog dient te worden opgericht en gehandhaafd.

Op het achtererf 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 andere bouwwerken zoals erfafscheidingen, en pergola's onder voorwaarden mogelijk.

Wonen-Gestapeld

Voor gestapelde woningen is de bestemming 'Wonen-Gestapeld' opgenomen. Ter plaatse mogen zowel gestapelde als aaneengebouwde woningen worden opgericht. Verschil ten opzichte van de bestemming 'Wonen' is dat buiten het bouwvlak geen (bij)gebouwen mogen worden opgericht.

Wonen-Vrijstaand

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdzakelijk vrijstaande woningen die individueel ontwikkeld zijn of nog gerealiseerd moeten worden. In verband met het meer individuele karakter van de woningen is meer flexibiliteit mogelijk. Om dit mogelijk te maken zijn ruimere bouwstroken opgenomen waarin het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Via de regels zijn vervolgens verder eisen gesteld aan onder andere de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de positie van de voorgevel.

In principe zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid is zijn twee-onder-een-kapwoningen mogelijk. Hierbij is bepaald dat deze afwijking maximaal één keer per bouwvlak mag worden toegepast. Hiermee wordt voorkomen dat het beoogde karakter van de gebieden te zeer wordt gewijzigd. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken geldt een zelfde regeling als bij de bestemming 'Wonen'.

Wonen-Bijzondere woonvorm

De bestemming is opgenomen voor de woningen ten zuiden van de Noorder Allee, in de themagebieden De Villa (deel B) en het Koetshuis. Naast bijzondere woonvormen zijn de gronden ook voor maatschappelijke voorzieningen bestemd. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht.

Wonen-Uit te werken

Deze bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

Bestemmingsomschrijving (Functionele en programmatische aspecten)

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Hierbij is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies, zoals maatschappelijke doeleinden, verkeers- en groenvoorzieningen en water. Tevens zijn centrumvoorzieningen mogelijk waaronder detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven.

Uitwerkingsregels

Op basis van *Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen* en het vigerende bestemmingsplan zijn specifieke bepalingen opgenomen over de toekomstig gewenste inrichting, welke voor zover mogelijk zijn vertaald in de uitwerkingsregels. In het artikel zijn administratieve regels, programmatische regels, inrichtingsregels en regels omtrent overige aspecten (waaronder regels omtrent bebouwing) opgenomen.

Ten aanzien van het programma is een maximum opgenomen voor het aantal te bouwen woningen. Tevens is hierbij een verdeling aangegeven tussen vrije markt en sociale woningen.

Ook gelden maximum oppervlakten voor detailhandels-/dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, kantoren en praktijkruimte. Voor recreatieve terreinen en groenvoorziening is een minimum oppervlak aangegeven. Ook ten aanzien van het oppervlaktewater en de retentieopgave zijn eisen gesteld.

Ten aanzien van de inrichting van het uit te werken woongebied zijn enkele structurerende elementen opgenomen op de verbeelding en in de regels. De globale ligging voor de ontsluiting voor autoverkeer is aangegeven evenals de globale ligging van de beoogde busbaan en enkele doorgaande fietspaden. Tevens is de globale ligging van enkele wadi's, een groenstructuur en een boomsingel aangegeven.

Ten aanzien van parkeren is geen harde parkeernorm opgenomen. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan zullen evenwel eisen ten aanzien van het te realiseren aantal parkeerplaatsen gesteld worden. Bij de inmiddels gerealiseerde (woon)functies is de parkeereis opgenomen bij de betreffende bestemmingen.

Bouwregels en afwijken van de bouwregels

In de bouwregels is de hoogte van de bebouwing voor de verschillende woningtypen (eengezinswoningen, gestapelde woningen) en ander functies opgenomen. Hierbij is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het onder voorwaarden bouwen van maximaal twee extra bouwlagen al dan niet met kap.

Aanlegvergunningstelsel

Binnen de uit te werken woonbestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de gronden met de aanduidingen 'houtsingel', 'groen', 'specifieke vorm van water - wadi', 'specifieke vorm van water - oeverzone' en 'specifieke vorm van water - zone rietoever'.

*Dubbelbestemmingen**Leiding – Gas*

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor een in het plan gelegen (ondergrondse) aardgastransportleiding. Ten behoeve van de primaire leidingfunctie zijn andere bouwwerken toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking. Aan de leidingen is door het opgenomen omgevingsvergunningstelsel een nadere planologische bescherming gegeven. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend zal vooraf door burgemeester en wethouders advies in worden gewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Waterstaat

De bestemming heeft betrekking op de zogenoemde 'keurzones' ter weerszijde van de in het plangebied gelegen watergang de Sprangse Sloot. De breedte van deze zone bedraagt 5 meter. Bij de ontwikkeling binnen deze zones dienen door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor het bestemmingsplangebied is een exploitatieplan opgesteld waarmee de dekking van de kosten wordt verzekerd. Omdat sprake is van een uit te werken bestemmingsplan betreft het een globaal exploitatieplan dat bij uitwerking van het bestemmingsplan zal worden uitgewerkt. Het ontwerpexploitatieplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999). Ten opzichte van dit bestemmingsplan worden slecht in zeer beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn echter al beschreven en opgenomen in het Ontwikkelingsplan en het MER Landgoed Driessen. Mede met het oog op de uitgebreide maatschappelijke afstemming die plaats heeft gevonden in het kader van de voorbereiding en de ontwikkelingen die reeds hebben plaatsgevonden wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

9. Overleg en inspraak

9.1. Overleg en Inspraak

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

In het kader van de voorbereiding is vooroverleg gevoerd met:

- Inspectie VROM;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant;
- NV Nederlandse Gasunie.

Tevens is het plan conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage worden gelegd. De resultaten van inspraak en vooroverleg zijn opgenomen in resp. de Nota van inspraak en de Nota van overleg die als bijlage behorende bij deze toelichting zijn gevoegd. De opmerkingen voortkomend uit inspraak en vooroverleg zijn waar dat als zodanig in bedoelde nota's is vermeld, op de verbeelding, in de regels en in de toelichting verwerkt.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Driessen heeft op grond van artikel 3.8 Wro samen met het ontwerp globaal exploitatieplan Driessen van 9 november tot en met 20 december 2012 ter inzage gelegen. Geurende deze periode zijn zeven zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan en geen zienswijzen met betrekking tot het ontwerp globaal exploitatieplan ontvangen. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen die als separate bijlage behorende bij de toelichting is gevoegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Nota van overleg

Inleiding

In het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het besluit Ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan Driessen voorgelegd aan:

- de provincie Noord-Brabant;
- het Waterschap Brabantse delta;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Regionale brandweer Midden- en West-Brabant

Tot 1 januari 2012 werd ook aan de Inspectie VROM ieder voorontwerp bestemmingplan in het kader van dit wettelijk voorgeschreven overleg voorgelegd. Genoemde inspectie maakt thans deel uit van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. Bij brief van 22 december 2011 is van de zijde van dit ministerie bericht dat vanaf 1 januari 2012 --met de inwerkingtreding van het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)-- niet meer inhoudelijk op ruimtelijke plannen van de gemeenten wordt gereageerd. De inspectie heeft geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de voorbereiding van gemeentelijke en provinciale ruimtelijke plannen. Indien van toepassing dienen wel Defensie, Rijkswaterstaat en het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) over de voorbereiding van dergelijke plannen geïnformeerd te worden.

Ontvangen overlegreacties

N.V. Nederlandse Gasunie per mail d.d. 24 januari 2012-02-08

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) verzoekt Gasunie om binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook) het aantal verboden te verruimen/completeren.

Commentaar

Op de verbeelding is de leiding met belemmeringenstrook conform genoemd artikel van het Bevb weergegeven. De verboden in artikel 19.1 zullen, conform verzoek, worden aangevuld.

Tenslotte wordt verzocht om in artikel 19 van de planregels op te nemen dat ' ingeval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van die andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de bestemming 'Leiding-Gas-' in de op de verbeelding aangeduide dubbelbestemming voorrang krijgt.

Commentaar

Artikel 19.1 van de regels zal in deze zin worden aangevuld.

Waterschap Brabantse Delta: Wateradvies d.d. 31 januari 2012

Opmerkingen t.a.v. de toelichting

Verzocht wordt in de toelichting het beleid van het waterschap (Waterbeheerplan 2010-2015) te vermelden en de beleidsregel Hydrologische Randvoorwaarden, als ook dat het plangebied deels in een beschermd gebied is gelegen, zoals uit de Keurkaart blijkt.

Commentaar

Aan dit verzoek zal worden voldaan. De hydrologische randvoorwaarden zijn in de plantoelichting aangeduid als richtlijnen Dit zal worden gecorrigeerd. Het betreft hier de beleidsregel hydrologische randvoorwaarden 2009 van het waterschap.

Daarnaast verzoekt het waterschap in de waterparagraaf aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlakte water op basis van de Keur van het waterschap middels overname van het daarvoor aangereikte tekstfragment.

Commentaar

De waterparagraaf in de toelichting wordt met dit tekstfragment aangevuld.

Tenslotte wordt verzocht om in de waterparagraaf ook aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende materialen, die zeer nadelige invloed kunnen hebben op de waterkwaliteit en de ecologie

Commentaar

Ook op dit punt wordt de waterparagraaf overeenkomstig verzoek aangevuld. Daarbij zij opgemerkt dat voor het bestemmingsplan Driessen dezelfde uitgangspunten van kracht zijn als voor het bestemmingsplan Landgoed Driessen waarvoor 'integratie en duurzaamheid' de twee kernbegrippen vormen. Daarbij staat integratie voor een samenhangende ontwikkeling van stedelijk – en natuurgebied. Duurzaamheid komt ondermeer tot uitdrukking door toepassing van de gemeentelijke praktijkrichtlijnen duurzaam bouwen (DuBo), waarbij gebruik van milieuvriendelijke materialen een van de onderdelen vormt.

Opmerkingen ten aanzien van planregels en verbeelding

Op de verbeelding is een strook grond langs de belangrijkste watergang (Sprangse sloot) als 'dubbelbestemming waterstaat' aangegeven. In de bestemmingsomschrijving wordt gesproken over een 'beschermingszone langs de waterkering'. Het betreft echter een onderhoudsstrook langs een categorie A oppervlaktewaterlichaam. Verzocht wordt op te nemen dat in deze strook niet mag worden gebouwd en de huidige bestemmingsomschrijving aan te passen.

Commentaar

De benaming beschermingszone in artikel 20.1 van de regels wordt gewijzigd In onderhoudszone. Die zone of strook maakt deel uit van de dubbelbestemming waterstaat. Ten aanzien van een verbod tot het oprichten van gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde moet worden opgemerkt dat in andere bewoordingen een dergelijk verbod al in de bouwregels in artikel 20 is opgenomen, omdat enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming [waterstaat] zijn toegestaan.

Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant: brief van 11 januari 2012, ontvangen 30 januari 2012.

De regionale brandweer heeft op verzoek advies in het kader van externe veiligheid verstrekt. Het betreft artikel 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 12, lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en artikel 4.3 circulaire normering vervoer gevaarlijke stoffen.

De brandweer adviseert het groepsrisico te verantwoorden, waarbij sprake is van een beperkte verantwoording, en ook het groepsrisico t.g.v. het LPG tankstation langs de Midden-Brabantweg te verantwoorden.

Commentaar

Overeenkomstig het advies wordt groepsrisico¹ in de plandoelichting verantwoord. Daarbij zij overigens opgemerkt dat slechts een klein (onbebouwd) deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van bedoeld LPG tankstation.

Voorts wordt geadviseerd het groepsrisico ook te verantwoorden bij de nog op te stellen uitwerkingsplannen en de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen daarover advies uit te brengen.

Commentaar

Voor zover groepsrisico bij de nog op te stellen uitwerkingsplannen aan de orde is zal overeenkomstig dit advies worden gehandeld.

Geadviseerd wordt geen functies bestemd voor verminderd zelfredzame personen toe te staan op locaties voor maatschappelijke doeleinden direct gelegen naast de buisleidingen.

Commentaar

Voor eventueel nieuw toe te voegen functies binnen die bestemming zal dit advies worden gevolgd.

Bij de planuitwerking wordt geadviseerd rekening te houden met de minimale eisen ten aanzien van bluswater, te onderscheiden in primaire en secundaire bluswatervoorzieningen met de daaraan te stellen specifieke eisen qua capaciteit, afstand en bereikbaarheid. Daarvoor kan bij de brandweer van de cluster Dongen, Loon op Zand en Waalwijk nader advies worden ingewonnen.

Commentaar

Met de door de regionale brandweer aangegeven bluswatervoorzieningen wordt rekening gehouden. Bij de gefaseerde planrealisering heeft hierover nader overleg met de brandweer plaatsgevonden. Dit overleg zal bij de verdere gefaseerde realisering voor de nieuwe uitwerkingsplannen worden voortgezet. Binnen het plangebied vormen het Lage Water en de Sprangse sloot aanvullende (secundaire) bluswatervoorzieningen.

De overige door de regionale brandweer suggesties ten aanzien van risicocommunicatie, hulpverlening en bouwkundige - en organisatorische maatregelen zullen ter bestemde plaatse aan de orde komen. Zo maakt de basisschool in overleg met de brandweer een vluchtplan.

Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving: brief d.d. 14 februari 2012.

De provincie beperkt haar reactie tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn en zoals opgenomen in haar Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de d.d. 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgestelde Verordening ruimte.

¹) de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit, uitgedrukt in de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit.

Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling is opgenomen voor het gebied ten oosten van de Sprangse Sloot. In het bestemmingsplan Landgoed Driessen van 1999 is een agrarische bestemming aan deze gronden toegekend, waarvoor thans de bestemming Wonen- uit te werken woondoeleinden is opgenomen. Onder verwijzing naar de artikelen 2.2. (kwaliteitverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen) en 3.3 (stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling) van de Provinciale Verordening wordt opgemerkt dat de in die artikelen bedoelde verantwoording in de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt, hetgeen strijdigheid met de Verordening oplevert. Nadrukkelijk wordt verzocht het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen en rekening te houden met bedoelde verantwoording, danwel het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Bedoelde verantwoording heeft betrekking op de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Daarnaast dient een vergelijkbare verantwoording van de stedelijke ontwikkeling binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in de toelichting te worden opgenomen, rekeninghoudend met de koppeling 'rood met groen'.

Commentaar

Primair moet worden opgemerkt dat de betreffende strook grond ten oosten van de Sprangse Sloot, groot ruim 7 ha., in de Verordening ruimte op de plankaart voor de stedelijke ontwikkeling (kaart 2 van 9) als stedelijk concentratiegebied in bestaand stedelijk gebied is aangeduid, zoals omschreven in artikel 3.1, onder 1 sub a. van de regels van de Verordening ruimte en niet als zoekgebied in stedelijk concentratiegebied.

Genoemd gebiedsdeel ten oosten van de Sprangse Sloot vormt een onderdeel van het plan voor het gehele gebied van Landgoed Driessen, zoals beschreven in het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen dat aan het vigerende, maar ook aan het thans voorliggende bestemmingsplan Driessen ten grondslag ligt.

Voor de kwalitatieve beschrijving van het gebied zal de toelichting worden aangevuld, waarbij wordt gewezen op en verwezen naar door de raad van gestelde documenten "uitgangspunten & basisconcept" en "het Ontwikkelingsplan" Landgoed Driessen, die betrekking hebben op het hele plangebied. In genoemde documenten zijn de kwaliteiten van het gebied beschreven en de uitgangspunten voor de gefaseerde planrealisering opgenomen. In dit verband wordt gewezen op de motivering van de beslissing van Gedeputeerde Staten d.d. 16 mei 2000, nr.644539 inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan Landgoed Driessen, waarin het advies van de (toenmalige) Provinciale Planologische Commissie wordt aangehaald, waarin zij als haar mening uitspreekt dat het bestemmingsplan een hoge stedenbouwkundige kwaliteit bezit mede gelet op de verweving van 'groen en rood'.

Omdat meer genoemde strook grond aan de oostzijde van de Sprangse sloot in het voorgenomen bestemmingsplan Driessen wijzigt van de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde in de bestemming 'wonen- uit te werken', is het bepaalde in artikel 2.2 van de verordening ten aanzien van 'groen voor rood' voor dit gebied van toepassing en dient een kwalitatieve verbetering van het landschap te worden geleverd, bij voorkeur fysiek in het gebied zelf, danwel door middel van een financiële bijdrage in een groenfonds. Gekozen wordt voor een kwalitatieve verbetering in het gebied zelf door rechtstreeks op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan een groenzone aan de oostzijde langs de Sprangse Sloot op te nemen met een omvang van ca. 600 x 15 meter in overeenstemming met de structuur van het slagenlandschap en deze groenzone ook als zodanig in de planregels op te nemen.

Nota van Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Driessen

Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Invoeringswet behorende bij de Wet ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan Landgoed Driessen, door de raad vastgesteld op 30 september 1999 binnen 5 jaren na invoering van genoemde wet (1 juli 2008) te worden geactualiseerd en gedigitaliseerd volgens de rijksstandaarden voor ruimtelijke plannen. Daartoe is het voorontwerp bestemmingsplan Driessen opgesteld.

De vooraankondiging van dit planvoornemen is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt in het gemeenteblad van 1 december 2011 en op de website van de gemeente onder de rubriek ruimtelijke plannen. Vervolgens heeft het voorontwerp plan na voorafgaande aankondiging in het gemeenteblad van 12 januari 2012 gedurende 6 weken, t/m 23 februari 2012 zowel digitaal als in papieren versie met bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen en bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijk danwel mondeling een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Driessen aan het College van Waalwijk kenbaar te maken. Het platform Sprang-Driessen en het secretariaat van de stuurgroep van het WOP Sprang-Driessen zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Ingekomen reacties

Binnen genoemde termijn van 6 weken is een schriftelijke reactie ontvangen van de heer A. Schouten, Oudestraat 56 Sprang-Capelle.

Buiten de termijn voor inspraak en overleg is bij brief van 22 maart 2012, per fax ontvangen op 22 maart 2012 en per post op 26 maart 2012 een reactie van de Brabantse Milieufederatie ontvangen.

Samenvatting en commentaar

1. Brief van de heer A. Schouten, Oudestraat 56 Sprang-Capelle

In zijn reactie verwijst hij naar de met de gemeente gevoerde correspondentie en gesprekken met betrekking tot de gerealiseerde woningen aan de Koetshuislaan op grond, gelegen ten noorden van en deels grenzend aan zijn woonperceel aan de Oudestraat. Deze woningen zijn zijns inziens illegaal gebouwd, omdat ze niet voldoen aan het bestemmingsplan. Daartegen maakt hij bezwaar als ook tegen de aanpassing van de omgevingsvergunning voor deze woningen door bedoelde woningen in overeenstemming te brengen met het nieuwe bestemmingsplan. Hij beklaagt zich er over dat de toezegging om planschade beoordeling te laten uitvoeren op de lange baan is geschoven en verzoekt dit alsnog in werking te zetten.

Commentaar

Aan de zuidzijde van de Koetshuislaan zijn door Heijmans vastgoed BV op basis van het uitwerkingsplan 'het Koetshuis, fase 2' van het bestemmingsplan Landgoed Driessen 36 woningen gerealiseerd nadat daarvoor bouwvergunning was verleend. Tijdens de bouw rees het vermoeden dat deze woningen niet geheel overeenkomstig de verleende bouwvergunning gerealiseerd werden, omdat ze zuidelijker dan de in genoemd uitwerkingsplan opgenomen bouwvlakken gerealiseerd werden. Uiteindelijk werd bij feitelijke nameting vastgesteld dat de woningen in afwijking van het uitwerkingsplan 0,69 cm in zuidelijke richting, maar wel binnen de volgens het bestemmingsplan toegestane afwijking van 10% zijn gebouwd. Bij de thans voorgenomen actualisering wordt de feitelijk gerealiseerde bebouwing in het bestemmingsplan vastgelegd. Zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, biedt artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening een titel om een tegemoetkoming in planschade aan te vragen en kan een onafhankelijke planschade adviseur beoordelen in hoeverre sprake is van te vergoeden planschade. Niet de feitelijke bouw, maar de planologische afwijking, d.w.z.

een vergelijking van het oude bestemmingsplan met uitwerkingsplan en het nieuwe bestemmingsplan is daarvoor bepalend.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding het voorgenomen bestemmingsplan Driessen te wijzigen.

2. Brief en fax van de Brabantse Milieufederatie (BMF)

Opmerking vooraf

Zoals bovenstaand al opgemerkt is deze reactie aanmerkelijk buiten de gestelde termijn ingediend. Omdat het plan nog niet in de fase van ontwerp verkeerde, is onderstaand toch op deze reactie ingegaan.

A. Natuurcompensatie

De BMF merkt op dat de benodigde natuurcompensatie nog niet gerealiseerd is c.q. veilig gesteld. Hiervan ziet de BMF niets terug in het plan. Gevraagd wordt naar de natuurcompensatie in de ecologische hoofdstructuur (EHS) ten noorden van het Halve Zolenfietspad. En compensatie voor de tweede fase. Zelfs de EHS krijgt in het bouwplan [bedoeld wordt het bestemmingsplan] functies als speelterrein en infrastructuur.

Commentaar

In tegenstelling tot de BMF wellicht vermoedt (gesproken wordt van het voorontwerp-bestemmingsplan Landgoed Driessen Waalwijk, in plaats van 'Driessen') heeft het voorontwerp alleen betrekking op gebied gelegen ten zuiden van het Halve Zolenfietspad. Het betreft een actualisering van het bestemmingsplan Landgoed Driessen om voor het zuidelijk gebied te voldoen aan de nieuwe/ huidige Wro, waarvoor het plan gedigitaliseerd dient te worden volgens de rijksvoorschriften. Het tot woongebied c.a. te ontwikkelen deel wordt begrensd door de Sprangse sloot. Het gebied ten westen van die sloot blijft agrarisch gebied. Het gebied ten noorden van meergenoemd fietspad maakt deel uit van de natte natuurparel (EHS), waarvoor in overleg met de provincie een aparte bestemmingsregeling zal worden opgesteld dat zich zal uitstrekken tot aan de bebouwde kom in Waspik. De gebiedsdelen, gelegen ten zuiden van het Halve Zolenfietspad met EHS kwaliteit behouden dezelfde bestemming en functies zoals opgenomen in het nog geldende bestemmingsplan. Hierin vindt geen enkele wijziging plaats. De gefaseerde realisering van het stedelijk deel van Driessen geschiedt volgens het bestemmingsplan Landgoed Driessen, het daaraan ten grondslag liggende MER en het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen. Van (verdere) aantasting van EHS gebied is geen sprake. De doelstellingen en uitgangspunten van het MER en het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen zijn onverminderd van kracht. Met inachtneming van deze doelstellingen en uitgangspunten zijn tot nu toe ca. 1.100 woningen en diverse maatschappelijke - (m.n. onderwijs), sport- en recreatievoorzieningen gerealiseerd.

De natuurcompensatie voor Landgoed Driessen is geregeld in het natuurcompensatieplan dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan Landgoed Driessen op 30 september 1999 door de raad is vastgesteld, aangevuld met het aanvullend raadsbesluit van 27 april 2000. De aldus vastgelegde natuurcompensatie, waarover in het voorjaar van 2000 bestuurlijk bilateraal afstemming heeft plaatsgevonden tussen de toenmalige directeur van de BMF en de toenmalige projectwethouder is vervolgens geaccordeerd bij het besluit van GS van 16 mei 2000. Uit deze stukken en laatstgenoemd besluit blijkt dat de overeengekomen compensatie betrekking heeft op het hele te ontwikkelen gebied in Landgoed Driessen, zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen en dat die compensatie in 20 jaren tot stand zal komen, gelijklopend met de gefaseerde planrealisering.

Natuurcompensatie vindt in beginsel buiten (zo mogelijk in aansluiting op) het als EHS begrensde gebied plaats. Voor Landgoed Driessen wordt krachtens het geaccordeerde natuurcompensatieplan 22 ha actuele waarden binnen het plangebied gerealiseerd, 6,5 ha. buiten het plangebied door het realiseren van een ecologische verbindingzone ten

oosten van de Sprangse Sloot als begrenzing van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haven Zeven, zekerstelling van 62 ha potentieel natuurgebied in het buitengebied, en op grond van het aanvullend raadsbesluit van 27 april 2000 door instelling van een groenfonds ad NLG 500.000,-- voor particulier landschapsbeheer en de realisering van 20 ha natuurgebied buiten Landgoed Driessen in 20 jaren.

De stand van zaken van de realisering van deze natuurcompensatie is dat binnen Landgoed Driessen een groot deel van het Sprangse duin, het Lage Water en het oostelijk gelegen Groene Venster zijn gerealiseerd. Dat geldt ook voor de ecologische verbindingzone langs de Sprangse sloot langs bedrijventerrein Haven Zeven. Ten noorden van het Halve Zolenfietspad, binnen de EHS, worden bestaande wegen aan het verkeer onttrokken en opgeheven. Dit betreft de Meidoornweg, een gedeelte van de Spoorbaanweg en de Koesteeg. Voor laatstgenoemde weg is door het gemeentebestuur steeds gesteld dat een besluit over feitelijke onttrekking eerst aan de orde is nadat de reconstructie van de provinciale weg N261 gerealiseerd is en de aansluiting op die weg ongelijkvloers en zonder verkeerslichten een feit is en bovendien duidelijk is dat andere bestaande wegen, zoals de Hogevaart en de Winterdijk hierdoor geen significant hogere verkeersbelasting krijgen. Volgens de thans bekende planning zal genoemde reconstructie in de jaren 2013 -2015 worden uitgevoerd. De Meidoornweg en het betreffende gedeelte van de Spoorbaanweg zullen niet meer toegankelijk zijn voor autoverkeer, maar voorshands wel een functie behouden voor landbouwverkeer, omdat een groot aantal percelen in het gebied ten noorden van het Halve Zolenfietspad nog een agrarisch gebruik kent. Voor zover dit gemeentegrond betreft zijn die percelen al enkele jaren geleden aan Staatsbosbeheer ter overname aangeboden. De natuurcompensatie buiten Landgoed Driessen heeft voor een belangrijk deel al plaatsgevonden door aankoop van grond en aanleg van natuur in 'de Vest' het gebied gelegen in Waspik ten zuiden van en grenzend aan het Halve Zolenfietspad (ca. 14 ha).

Bij de afspraken over natuurcompensatie voor Landgoed Driessen is geen bankgarantie van NLG. 500.000,-- opgenomen. Tot dat bedrag is een groenfonds beschikbaar gesteld dat is aangewend voor educatie over en inrichting van kleinschalig landschapsbeheer ('aan de slag in het Slagenlandschap') voor particulieren(boeren en burgers) gevestigd in het buitengebied, binnen en grenzend aan EHS gebied. Hiervan is op grote schaal gebruik gemaakt. De zekerstelling van 62 ha potentieel natuurgebied heeft inmiddels zijn beslag gekregen in het bestemmingsplan buitengebied.

In het geldende bestemmingsplan zijn in de bestemming natuur enkele functies toegestaan en gerealiseerd, zoals speelterrein in de buurt van gerealiseerde woningen en een gedeelte van de busbaan met aan weerszijden een fietspad. Dit is in het voorliggend voorontwerp plan Driessen overgenomen. Binnen dit gebied zal op initiatief van omwonenden een zwaluwenwand worden gerealiseerd.

B. plan ligt deels in EHS, deels in attentiegebied EHS en cultuurhistorisch waardevol gebied voor wat betreft het westelijk deel van het plangebied. Met verwijzing naar de provinciale verordening wordt erop gewezen dat een bestemmingsplan dat buiten de EHS ligt negatieve effecten op de EHS moet voorkomen danwel beperken en overblijvende negatieve effecten moeten worden gecompenseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan zegt hier niets over en is daarmee strijdig met de provinciale verordening.

Commentaar

Zoals in bovenstaand commentaar al is opgemerkt betreft het voorontwerp bestemmingsplan Driessen ook voor deze gebieden alleen een actualisering van de bestaande bestemmingen en functies. Er vindt hier geen (verdere) aantasting van de EHS plaats. De effecten van de beoogde ontwikkeling, zoals weergegeven in het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen en vertaald in het bestemmingsplan zijn in het MER Landgoed Driessen beschreven. Planrealisering vindt plaats met inachtneming van

de aanbevelingen van dit MER. Van strijdigheid met de provinciale verordening is op dit punt geen sprake, hetgeen ook uit de vooroverlegreactie van de provincie blijkt.

C. In het plan ontbreekt de bescherming van agrarische gronden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden door middel van een aanlegvergunningstelsel met een afwegingskader en een verbod op hulpgebouwen buiten het bouwblok.

Commentaar

Zoals in de toelichting is vermeld betreffen de agrarische waarden m.n. landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming zijn geen bouwblokken opgenomen, omdat die van oudsher daar niet voor komen. Daarom is door middel van een afwijkingsbevoegdheid van ons college de mogelijkheid geschapen om in beperkte mate agrarische hulpgebouwen te realiseren, dit overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. In de praktijk van de afgelopen jaren waarin het bestemmingsplan Landgoed Driessen van kracht was, is hiervan geen gebruik gemaakt.

Voor de uitvoering van andere werken en werkzaamheden bevat het geldende bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel met afwegingskader. Dit zal in het ontwerp voor Driessen worden overgenomen.

D. Het noordwestelijk deel maakt ingevolge de provinciale verordening deel uit van attentiegebied EHS. Ter bescherming van de waterhuishouding moeten regels worden gesteld ter voorkoming van ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding in de EHS De zone is als zodanig niet in het plan opgenomen en daarmee strijdig met de Verordening, artikel 4.4

Commentaar

Het plan zal op dit punt worden aangevuld.

E. Binnen de bestemming 'wonen – uit te werken' dienen de houtsingels behouden te blijven, hetgeen moet worden bereikt door het opnemen van een verbod tot rooien en kappen van deze landschapselementen.

Commentaar

Daar waar binnen deze bestemming sprake is van dergelijke houtopstanden betreffen het gebiedsdelen die eigendom van de gemeente zijn. De bestemmingsregeling zal op dit punt echter worden aangevuld.

F. Vanwege het nabijgelegen natura 2000 gebied de Langstraat moet een passende beoordeling worden gemaakt op mogelijk significante gevolgen voor dat gebied ten gevolge van het bestemmingsplan met een plan MER, zeker nu de compensatie nog niet is uitgevoerd en de verstedelijking verder toeneemt zonder enige compensatie.

Commentaar

Zoals in bovenstaand commentaar al is opgemerkt betreft het voorliggend plan een actualisering van het bestaande bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op gebied gelegen ten zuiden van het Halve Zolenfietspad, onder handhaving en met inachtneming van de doelstellingen en uitgangspunten zoals opgenomen in het MER Landgoed Driessen, het ontwikkelingsplan en vigerende bestemmingsplan. Van (verdergaande) aantasting van de EHS is geen sprake. De waterhuishouding in het stedelijke gebied wordt zodanig ingericht dat hiermee een bijdrage kan worden geleverd aan de vernatting van het noordelijk gelegen natuurgebied. Ten aanzien van de stand van zaken met betrekking tot de natuurcompensatie is bovenstaand inzicht gegeven in de afspraken hierover en de realisering, die gelijke tred houdt met de planontwikkeling binnen de afgesproken termijn van 20 jaren. Er is dan ook geen reden om nu opnieuw een plan MER te starten.

Conclusie

De reactie van de BMF geeft aanleiding op de planregels op enkele onderdelen aan te vullen met een aanlegvergunningenstelsel inclusief de nadere aanduiding van het noordwestelijke deel als attentiegebied EHS op de verbeelding (plankaart).

Nota van Zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan Driessen

Het ontwerpbestemmingsplan Driessen heeft met de daarop betrekking hebbende documenten die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, na voorafgaande openbare bekendmaking in de Staatscourant, het Gemeenteblad, de gemeentepagina in het weekblad 'De Maasroute' en de website van de gemeente van 9 november t/m 20 december 2012 in papieren versie ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis, en digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website en de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de periode van inzage van het ontwerp is op 27 november jl. een informatiebijeenkomst voor bewoners van Landgoed Driessen gehouden over het plan voor 36 woningen met de bestemming "wonen, bijzondere woonvorm" t.b.v. met name huisvesting van buitenlandse werknemers in gebiedsdeel De Villa, deel B van Landgoed Driessen dat als nieuw element ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

Drie bewoners van Landgoed Driessen hebben tijdens de algemene commissievergadering van 29 november jl. van het spreekrecht gebruik gemaakt, waarin zij, mede namens andere bewoners zich tegen het plan voor de 36 woningen t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten hebben uitgesproken. De daarbij aangevoerde argumenten zijn verwoord in de over dit onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan ontvangen zienswijzen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 7 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Driessen bij de gemeenteraad ingediend. In deze nota zijn deze zienswijzen samengevat weergegeven. Daarbij merken wij op dat iedere zienswijze volledig en in samenhang met de daarbij gemaakte opmerkingen is beoordeeld. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Overzicht van de zienswijzen

1. De heer A.H. Schouten, Oudestraat 56, 5161 TB Sprang-Capelle, brief d.d. 10-12-2012, ontvangen d.d. 12-12-2012
2. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19 9700 MA Groningen, brief d.d. 18-12-2012, ontvangen 19-12-2012
3. Dhr. G. van der Velden en mw. D. van der Velden, Antoon Coolenstr 6 5146 EE Waalwijk, huidig adres Willem van Oranjestraat 6, 5307 HS Poederoyen via e-mail Info@waalwijk.nl d.d. 27-11-12
4. Dhr. J. de Ruijter, Villa Waterranonkel 53, 5146 AP Waalwijk, via e-mail info@waalwijk.nl d.d. 28-11-12
5. De heer H.M. Schoeman, Kastanjelaan 30, 5161 TW Sprang-Capelle, brief d.d. 12-12-2012, ontvangen d.d. 19-12-2012
6. De heer H. Schoeman en mw. E Schoeman, Lijster 40, 5161 ST Sprang-Capelle
7. Bewoners Landgoed Driessen e.o.¹, ondertekend door 9 bewoners. Brief d.d. 19-12-12, ontvangen 20-12-2012.

2) ondertekend door:

- 1 A. Zwanenberg Kanteel 52 5146 CG Waalwijk
- 2 E. Kuijper Villa Fonteinkruid 22 5146 AG Waalwijk
- 3 J. de Hulster Mgr. Bekkersstraat 52 5146 DV Waalwijk
- 4 A. Paans Kanteel 2 5146 CG Waalwijk
- 5 G. Meijer Palfrenier 31 5146 BH Waalwijk
- 6 E. Schouten Villa Waterranonkel 79 5146 AP Waalwijk
- 7 C. van den Hoven Villa Spaanse Ruiter 26 5146 AH Waalwijk
- 8 J. van der Meer Het Fort 115 5146 CK Waalwijk
- 9 L. Groot Villa Fonteinkruid 53 5146 AE Waalwijk



13-0000234

Deze zienswijzen zijn alle binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp ingediend en voldoen ook overigens aan de daaraan te stellen eisen, zodat de betreffende personen ontvankelijk zijn in hun zienswijzen.

Leeswijzer

Onderstaand wordt per zienswijze ingegaan op de gemaakte opmerkingen, voorafgegaan van een samenvatting. Ook als opmerkingen niet expliciet zijn genoemd, zijn deze in de samenhang van de volledige zienswijze bekeken en beoordeeld. In de bijlage behorende bij deze nota zijn de zienswijzen integraal opgenomen.

Vijf zienswijzen hebben betrekking op het plan van 36 woningen met de bestemming 'wonen, bijzondere woonvorm' voor m.n. huisvesting van arbeidsmigranten. Die zienswijzen worden zoveel mogelijk in samenhang behandeld en van commentaar voorzien. Per zienswijze wordt vervolgens op specifieke opmerkingen ingegaan. Zienswijzen met een andere inhoud dan het planvoornemen met betrekking tot de 36 woningen voor huisvesting van buitenlandse werknemers worden onderstaand eerst besproken.

Aan het slot van deze nota is vermeld in hoeverre de zienswijzen leiden tot aanpassing of wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording

1. De heer A.H. Schouten

De heer Schouten geeft geen inhoudelijke reactie op het ontwerp bestemmingsplan. Hij verwijst naar overleg en afspraken met hem over de bebouwing ten noorden van zijn perceel, die in beperkte mate afwijkt van de verleende bouwvergunning en het daaraan ten grondslag liggende uitwerkingsplan.

Commentaar

De door hem genoemde afwijking wordt met dit nieuwe bestemmingsplan gecorrigeerd. De woning ten noorden van zijn perceel is ca. 0,75 meter dichterbij gebouwd. Aan een planschade adviesbureau zal worden gevraagd advies uit te brengen over de vraag of, en zo ja in hoeverre, in verband met deze beperkte afwijking een tegemoetkoming in geleden planschade moet worden verstrekt. Overeenkomstig de afspraak met hem en zijn buurman zal de gemeente daarvoor het initiatief nemen, zodra het bestemmingsplan Driessen onherroepelijk van kracht is.

De zienswijze van de heer Schouten geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan Driessen.

2. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie verzoekt in aanvulling op haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan nog enkele toevoegingen in het bestemmingsplan op te nemen ter bescherming van de aardgastransportleidingen in het plangebied. Daarnaast verzoekt zij bij voorgenomen uitvoering van werkzaamheden in de nabijheid van de gastransportleidingen vooraf overleg te plegen met de tracébeheerder en daarbij ook steeds een KLIC-melding te doen, waarmee tevens informatie wordt verkregen over de ligging van de overige kabels en leidingen in het gebied.

De toevoeging heeft betrekking op een verbreding van de belemmeringenstrook met 4 meter ter hoogte van een afsluiterschema, zoals ingetekend op de meegezonden kaart met het verzoek deze op de verbeelding over te nemen, zodat er niet te dicht zal worden gebouwd bij ondergrondse omloopleidingen van het zgn. afsluiterschema. Daarnaast wordt gevraagd om in de planregels artikel 19.3.2. onder a als volgt aan te passen: "de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad".

Commentaar

Omdat de Gasunie op uitnodiging gereageerd heeft op het voorontwerp bestemmingsplan Driessen, is de Gasunie rechtstreeks via haar medewerker die op het voorontwerp heeft gereageerd van het ontwerp-bestemmingsplan in kennis gesteld. De op het voorontwerp gemaakte opmerkingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

De nu voorgestelde toevoeging op de verbeelding en de voorgestelde aanpassing van artikel 19.3.2. van de planregels zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden overgenomen. Bij voorgenomen uitvoering van werkzaamheden in de nabijheid van de gasleidingen zal vooraf met de tracébeheerder van de gasleiding contact worden opgenomen en een KLIC-melding worden gedaan.

Zienswijzen over 36 woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Vooraf

Omdat vijf van de ingediende zienswijzen betrekking hebben op de rechtstreekse bestemming van 36 woningen met de bestemming 'wonen, bijzondere woonvorm' ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers is onderstaand eerst uiteenzetting en gemotiveerde ruimtelijke onderbouwing van dit plan opgenomen, die van toepassing is op de vijf bedoelde zienswijzen die over dit onderwerp zijn ingediend. Per zienswijze worden vervolgens de meer specifiek aangevoerde onderwerpen besproken.

Als nieuw element ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Driessen is in deelgebied De Villa, deel B, ten noorden van de Oudestraat en ten westen van het zgn. Groene Venster, met ontsluiting aan de Burgemeester van Casterenstraat een locatie op genomen voor de realisering van 36 woningen met de bestemming 'wonen, bijzondere woonvorm' voor m.n. huisvesting van buitenlandse werknemers.

De gemeente ziet het als haar taak om ook voor de huisvesting van deze doelgroep een faciliterende rol te vervullen. In Waalwijk zijn naar schatting ca. 3.000 expats en buitenlandse werknemers werkzaam, waarvan een gedeelte gedurende een periode van ca. 3 maanden tot enkele jaren hier verblijft (zgn. short stay).Arbeidsmigranten vervullen een essentiële rol voor het functioneren, soms zelfs voor het voortbestaan, van bedrijven in onze gemeente.

Arbeidsmigranten zijn op dit moment voor een deel gehuisvest op campings in de omgeving en in andere onderkomens die niet of minder geschikt zijn voor permanente huisvesting. De behoefte aan fatsoenlijke huisvesting voor deze arbeidsmigranten in onze gemeente is zodanig groot voor degenen die hier tijdelijk verblijven en er (nog) niet voor hebben gekozen om zich hier permanent te vestigen, dat verschillende huisvestingsvormen nodig zijn om in deze specifieke woningbehoefte te voorzien, waaronder een concentratie zoals met dit plan wordt beoogd. De voorgestelde vorm van geconcentreerde huisvesting is een vorm die

niet alleen voor deze doelgroep, maar ook wel voor andere doelgroepen wordt toegepast, zoals voor bijvoorbeeld bij zorgwoningen en - eenheden of bijvoorbeeld studenten. Juist door te kiezen voor een permanente begeleiding met vaste beheerders, afspraken over het beheer vast te leggen in de vorm van een convenant met de exploitant en een aan de huurovereenkomst gekoppeld huishoudelijk reglement voor de wijze van bewoning ('de huisregels'), kan mogelijke overlast worden gereguleerd. In deze woningen zullen per woning maximaal 8 personen worden gehuisvest. De woningen worden voorzien van 4 ruime slaapkamers, twee toiletten en douches, gezamenlijke woonkamer en eetkeuken, en zoals gemeld, voorzien van vaste beheerders. De beheerders fungeren tevens als informatiepunt en vraagbaak voor de bewoners en aanspreekpunt voor omwonenden en toezichthoudende instanties. De rechtstreekse bestemming van dit plan is opgenomen in verband met de urgentie van deze huisvesting die nu voor een groot deel nog op campings en andere niet voor permanente huisvesting geschikte onderkomens plaatsvindt. De bestemming 'wonen bijzondere woonvorm' past binnen de ruime doeleindenomschrijving 'woondoeleinden' van het bestemmingsplan Landgoed Driessen. De ligging, ontsluiting en inrichting van de locatie voor deze 36 woningen is zodanig dat sprake is van een plan dat past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het plan wordt ontsloten via de Burgemeester van Casterenstraat richting de hoofdontsluitingsroute, de Noorder Allee en vervolgens in oostelijke richting naar Waalwijk en de provinciale weg N 261 en in westelijke richting naar Spoorbaanweg en Bernhardstraat. Het plan ligt in het groen en wordt voorzien van voldoende parkeerplaatsen. De woningen zijn aan de binnenzijde van het complex voorzien van tuintjes en parkeerplaatsen en met parkeerplaatsen ten westen van het complex en langs de toegangsweg.. De parkeervoorzieningen worden afgestemd op deze specifieke situatie, rekening houdend met het advies van CROW² ten aanzien van de parkeernorm en normering in de (concept) beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten. De situering ten opzichte van bestaande woningen in Landgoed Driessen, op afstand van ten minste 95 meter van bestaande woningen en omgeven door groen is zodanig dat dit plan geen aanleiding geeft tot de conclusie dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving.

Specifieke opmerkingen per zienswijze

3. Dhr. en mw. Van der Velden

De heer en mevrouw Van der Velden hebben recent de nieuw te bouwen woning Antoon Coolenstraat 6 in Landgoed Driessen gekocht. Het planvoornemen om een groot aantal arbeidsmigranten geconcentreerd te huisvesten leidt naar hun mening tot een vermindering van:

- het gevoel van veiligheid in de wijk,
- de waarde van de woningen,
- èn het welzijn van arbeidsmigranten.

Gettovorming is nadelig voor zowel arbeidsmigranten als voor bewoners.

Commentaar

Aan de orde is een ruimtelijke beoordeling van het plan voor 36 woningen met de bestemming 'wonen, bijzondere woonvorm' dat huisvesting van arbeidsmigranten

² CROW: Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

mogelijk maakt. Voorafgaande aan de bespreking van de vijf ontvangen zienswijzen over is bovenstaand gemotiveerd dat dit plan past in een goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat in Landgoed Driessen. Op voorhand kan daarom niet van een objectief bepaalde waardevermindering van bestaande woningen worden gesproken. Gevoel van (on)veiligheid betreft hier een subjectieve vooronderstelling die bij een ruimtelijk te maken afweging niet aan de orde is. Ter zijde merken wij nog op dat praktijkervaring elders leert dat een dergelijk plan op deze wijze een goede huisvesting kan betekenen. Het welzijn van deze buitenlandse werknemers—niet alleen uit Midden- en Oosteuropese landen--, die hier voorshands tijdelijk verblijven, is hiermee gediend. Men heeft steun aan elkaar en men kan desgewenst gezamenlijk of individueel deelnemen aan educatieve- en recreatieve faciliteiten die worden aangeboden, zoals deelname aan een cursus Nederlands. De zienswijze van de heer en mevrouw Van der Velden geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan Driessen.

4. De heer J.H. de Ruijter

De heer De Ruijter heeft elders een woning/ opnieuw te bebouwen perceel in Waalwijk gekocht en wil zijn huidige woning in Driessen verkopen. De huizenmarkt is momenteel al slecht en hij vreest dat de waarde van zijn te verkopen woning door dit project [het planvoornemen voor de 36 woningen voor huisvesting van buitenlandse werknemers] verder zal dalen. Wie compenseert dat? Hij ziet niets in een integratie met dit project in een woonwijk met jonge kinderen en verwijst naar slechte voorbeelden als de Bijlmer. Zoiets past niet in Waalwijk, in een wijk als Landgoed Driessen.

Commentaar

Het commentaar zoals onder de inleiding tot de vijf over dit onderwerp ingediende zienswijzen is opgenomen en waarin een ruimtelijke afweging van dit plan is opgenomen, is ook op deze zienswijze van toepassing, evenals het commentaar bij de voorgaande zienswijze (nr. 3). Daarbij gaat het, zoals opgemerkt, om een ruimtelijke afweging. Terzijde merken wij dat wij de heer De Ruijter niet kunnen volgen met zijn verwijzing naar de Bijlmer en andere grootschalige wijken. De Bijlmer is een grote wijk voor Nederlanders en andere ingezetenen. Hier betreft het 36 woningen voor kamerbewoning van ca. 200 arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven met permanent beheer, waarbij de beheerders vraagbaak vormen voor de bewoners en aanspreekpunt voor de omgeving. De gemeente ziet het als haar taak om een fatsoenlijke huisvesting van genoemde doelgroep mogelijk te maken. Daarbij staat het niet op voorhand vast dat de voorgestelde huisvesting zoals die in Driessen nu wordt voorgesteld leidt tot een objectief bepaalde waardevermindering van bestaande woningen. De zienswijze van de heer De Ruijter geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan Driessen.

5. De heer H.M. Schoeman

De heer Schoeman is ontzet over de voorgenomen geconcentreerde huisvesting van Oosteuropese arbeidsmigranten in een huisvesting die geëxploiteerd en beheerd zal worden door hun werkgever. Hij vreest voor overlast voor omwonenden bij drankmisbruik en uitbuiting door de werkgever, zeker in tijden

van crisis, dreiging van baanverlies verlies op recht op een woning en daardoor dreiging van criminaliteit.

Commentaar

Primair merken wij op dat het plan voor de 36 woningen dat ruimte biedt aan een geconcentreerde vorm van huisvesting van arbeidsmigranten op zijn ruimtelijke merites moet worden beoordeeld. Die beoordeling is voorafgaande aan de bespreking van de verschillende zienswijzen gegeven. Het plan past binnen een goed ruimtelijke ordening en doet geen afbreuk aan de woon- en leefomgeving. Aanvullend merken wij nog op dat het voorgestelde plan de mogelijkheid biedt om te voorzien in een fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van de huisvesting op campings en recreatieparken. Het betreft arbeidsmigranten die hier tijdelijk voor werk verblijven en (nog) niet hebben gekozen voor een blijvende vestiging. Daarbij gaat het niet alleen om buitenlandse werknemers uit Midden- en Oost- , maar ook Zuid-Europa.

De verhuur is niet gekoppeld aan de werkgever. Op deze verhuur zijn de wettelijke regels van toepassing, waarmee rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder zijn gewaarborgd. Door deze geconcentreerde huisvestingsvorm te voorzien van beheerders, de wijze van bewoning vast te leggen in een huishoudelijk reglement als onderdeel van de huurovereenkomst, kan overlast worden gereguleerd.

De zienswijze van de heer H.W. Schoeman geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan Driessen.

6. De heer H. Schoeman en mw. E Schoeman

De heer en mevrouw Schoeman hebben kennis genomen van het planvoornemen om ca. 200 arbeidsmigranten te huisvesten in huisvesting die door de werkgever beschikbaar wordt gesteld en beheerd zal worden. Zij vrezen dat indien deze personen in een financieel moeilijke positie terecht komen gevaar voor criminaliteit, waaronder zowel arbeidsmigranten als omwonenden zullen lijden. Zij verzoeken om van dit planvoornemen af te zien.

Commentaar

Het plan voor de 36 woningen dat voorziet in de mogelijkheid ca. 200 personen te huisvesten moet als ruimtelijk plan worden beoordeeld, zoals bovenstaand is opgemerkt, waarbij is geconcludeerd dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Zoals in de inleidende uiteenzetting al is opgemerkt ten aanzien van de zienswijzen over het plan van de 36 woningen en de specifieke reactie op de zienswijze van de heer H.W. Schoeman zijn de wettelijke regels voor verhuur van toepassing, waardoor de rechten en verplichten van huurders en verhuurder zijn gewaarborgd. Door goede afspraken te maken in een huishoudelijk reglement en een beheer van dit complex, zoals bovenstaand uiteengezet, kan overlast worden gereguleerd.

De zienswijzen van de heer en mevrouw Schoeman geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

7. Bewoners van Landgoed Driessen

Negen personen, woonachtig in Landgoed Driessen hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van de bouw van 36 woningen met een bijzondere

woonbestemming in deelgebied De Villa, deel B, gelegen ten westen van het zgn. Groene Venster en ten noorden van de Oudestraat en ten oosten van de dependance van het Willem van Oranjecollege, waarvan in de plantoelichting wordt vermeld dat deze woningen zijn bestemd voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Ter toelichting wordt opgemerkt dat de bewoners van Landgoed Driessen compleet verrast zijn met dit nieuwe planonderdeel, zoals ook bleek uit de druk bezochte informatiebijeenkomst op 27 november jl. Deze zienswijze omvat tien onderwerpen, die uitmonden in 23 bezwaren en opmerkingen, waarvan enkele onderverdeeld in a en b. Inleidend merken zij op van mening zijn dat het planvoornemen m.b.t. deze 36 woningen in de huidige vorm geen doorgang mag vinden, en verzoeken onmiddellijke stopzetting van dit deel van het [bestemmings-] plan.

- Communicatie en participatie met burgers

Hieronder is een overzicht opgenomen van schriftelijke stukken, variërend van krantenartikel in Brabantsdagblad van 9 november 2012, brief van T&S group van 13 september 2011, raadsinformatiebrieven van 6 november jl., collegebesluit van 30 oktober jl. (citaat), tot verwijzing naar de algemene inspraak- en participatieverordening, de overheidswebsite met aanbevelingen ten aanzien van communicatie, informatie en uitleg van beleid en besluitvormingsprocessen en het betrekken van burgers daarbij in verschillende fasen van het proces. Dit resulteert in bezwaren met betrekking tot het niet tijdig informeren van de bewoners van Landgoed Driessen, het niet toepassen van de inspraakverordening en het niet betrekken van burgers bij beleidsvoornemens.

Commentaar

Zoals bij de aanvang van de bespreking van zienswijzen met betrekking tot dit onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan is opgemerkt, moet sprake zijn van een ruimtelijke afweging, zoals beschreven in aanloop tot de behandeling van de bedoelde vijf zienswijzen. Daarin is geconcludeerd dat het plan voor bedoelde 36 woningen met de bestemming 'wonen, bijzondere woonvorm' past binnen een goede ruimtelijke ordening en dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving.

De openbare bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan Driessen met daarin de expliciete vermelding van het plan voor de bouw van 36 woningen ten behoeve van de huisvesting van expats en andere buitenlandse werknemers is op 8 november jl. opgenomen in de Staatscourant, op de gemeentepagina in het weekblad 'de Maasroute' en op de gemeentelijke website. Burgers worden geacht daarvan kennis te nemen. In verband met het planvoornemen m.b.t. genoemde 36 woningen als nieuw element in het ontwerp bestemmingsplan is een persbericht opgesteld dat leidde tot het artikel in het Brabants Dagblad van 9 november jl. Via de raadsinformatiebrieven 60-11 en 60-12 van 6 november jl. is de gemeenteraad geïnformeerd, zowel met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan (met daarin het nieuwe element van het planvoornemen met betrekking tot de 36 woningen), als over de stand van zaken met betrekking tot het (voorgenomen) huisvestingsbeleid van arbeidsmigranten. Het Willem van Oranje College is mondeling van dit planvoornemen in kennis gesteld, omdat de dependance van die school eveneens aan de oostzijde van de Burgemeester van Casterenstraat is gelegen en de (auto) ontsluiting naar de hoofdontsluitingsweg (de Noorder Allee) via die straat is voorzien. Het bestuur van die school heeft ons

in kennis gesteld van zijn brief aan de medezeggenschapsraad. Het bestuur merkt daarin op dat het plan voor de school alleen aanleiding vormt om goede afspraken te maken voor de verkeersveiligheid rondom de school, met name voor docenten en overige gebruikers. De leerlingen bereiken en verlaten de school via het fietspad Oudestraat en daarmee kruisen zij niet de verkeersstroom van de mogelijke nieuwe bewoners, aldus het bestuur.

Vanwege de urgentie van een fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten die nu nog veelal op campings en op andere niet voor permanente huisvesting geschikte locaties verblijven, heeft ons college ervoor gekozen dit planvoornemen rechtstreeks in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen en geen inspraak in welke vorm dan ook over dit onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan te verlenen. De door de raad d.d. 1 maart 2012 vastgestelde inspraak- en participatieverordening biedt daartoe in artikel 2, lid 3 de mogelijkheid. Mede uit de tijdens de commissievergadering d.d. 29 november jl. overhandigde kopieën van huisvesting op een camping in de omgeving blijkt hoe schrijnend de huisvesting van arbeidsmigranten daar is en fatsoenlijke huisvesting noodzakelijk is. Het project voor de 36 woningen vormt noodgedwongen een pilot van het voorgenomen beleid m.b.t. huisvesting van arbeidsmigranten..

Het Rijk en het Provinciaal bestuur dringen er bij de gemeenten op aan hun verantwoordelijkheid te nemen met betrekking tot de huisvesting voor arbeidsmigranten, die voor het goed functioneren van de arbeidsmarkt noodzakelijk zijn. Daarbij is de rol van de gemeente faciliterend.

Nadat gebleken was dat een plan voor 36 woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten voor initiatiefnemer financieel mogelijk bleek, is in oktober door T&S het planvoorstel voorgelegd dat ten grondslag ligt aan het plan zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld en in procedure gebracht ten behoeve van de wettelijk verplichte actualisering en digitalisering van het bestemmingsplan voor Landgoed Driessen vóór 1 juli 2013. Ten tijde van de inspraak en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Driessen, begin januari 2012, was nog geen sprake van een concreet en financieel haalbaar planvoorstel voor huisvesting van buitenlandse werknemers in Driessen. Wettelijk is er geen beletsel om een nieuw element in een ontwerp-bestemmingsplan op te nemen. De keuze is gemotiveerd gemaakt vanwege de urgentie om de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten die nu nog veelal aangewezen zijn op campings en andere niet voor permanente huisvesting geschikte onderkomens te verbeteren en het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening.

- Landelijke inzichten

Hiervoor wijzen de bewoners op enkele ministeriële brieven met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten en de stichting PLON³ of een gelijkwaardige belangenbehartiger voor arbeidsmigranten, en de nationale verklaring van partijen betrokken bij de (tijdelijke) huisvesting van EU-arbeidsmigranten, waaruit onder meer de wens naar voren komt dat een einde moet komen aan situaties waarin sprake is van een 'dubbele pet' (aanbieden van werken en wonen door dezelfde partij) en de voorkeur om deze huisvesting onderdeel te maken van het taakveld van woningbouwcorporaties. In dat verband wordt opgemerkt dat de gemeente

³ Pools overlegplatform Nederland; belangenbehartiging van en voor Polen

met de lokale corporaties geen overleg heeft gehad over het plan van de 36 woningen van T&S en landelijke adviezen niet worden opgevolgd.

Commentaar

Zoals al eerder is opgemerkt, is sprake van een plan voor 36 woningen dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Driessen op ruimtelijke aspecten moet worden beoordeeld. Voorafgaande aan de bespreking van de zienswijzen die over dit planvoorstel zijn ingediend, hebben wij gemotiveerd uiteengezet dat dit plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan een goede woon- en leefomgeving. Voorts kan in redelijkheid worden gesteld dat dringend behoefte is aan behoorlijke huisvesting van migranten die hier voorshands tijdelijk (van enkele maanden tot enkele jaren) verblijven. In het kader van de ruimtelijke afweging is niet relevant welke (rechts)persoon initiatiefnemer van het betreffende plan is. Wij merken daarom slechts ten overvloede op dat bij de exploitatie van de 36 woningen voor huisvesting van buitenlandse werknemers geen sprake zal zijn van gedwongen winkelnering: de huisvesting wordt niet gekoppeld aan werken bij een werkgever. Verhuur vindt plaats door Budgethousing BV Waalwijk.

Met plaatselijk gevestigde corporaties is specifiek over dit plan geen overleg geweest. Op grond van hun opstelling tijdens een overleg met de regionaal werkende corporaties verwachten wij dat woningbouwcorporaties nog niet op dit moment, maar wellicht wel in de toekomst een rol zullen spelen bij de huisvesting van deze voor hen nieuwe doelgroep voor tijdelijk permanente huisvesting (short stay). Migrada heeft zich in de persoon van mevrouw S. Driessen, voorzitter van deze vereniging voor behartiging van migranten uit EU landen, tijdens de informatiebijeenkomst van 27 november jl. positief uitgelaten over het plan van de 36 woningen. Eveneens terzijde merken wij op dat wij bekend zijn met de ministeriële brieven met betrekking tot arbeidsmigranten. Er is sprake van een dringende behoefte aan fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten die nu nog voor een belangrijk deel zijn gehuisvest op campings en dergelijke niet voor permanente huisvesting geschikte onderkomen. Om die reden is dit planvoornemen niet in strijd met rijks- en provinciaal beleid en adviezen ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten, maar komt het daar juist aan tegemoet.

- Lokale inzichten

Hier wijzen de bewoners op een aantal lokale inzichten en keuzes met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten en het eindrapport van het parlementair onderzoek van de commissie Koopmans. Aan het slot van dit deel van hun zienswijze merken de bewoners op dat de gemeente Waalwijk nog geen beleid heeft aangaande huisvesting van arbeidsmigranten en verwijzen naar de opdracht van de raad om dit beleid alsnog op korte termijn te maken.

Commentaar

Nogmaals merken wij op dat enkel de vraag aan de orde is of sprake is van een ruimtelijk plan dat past in een goede ruimtelijke ordening en dat geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat. Die vraag is aan het begin van de bespreking van de zienswijzen over het plan van de 36 woningen positief beantwoord. Terzijde merken wij op dat er lokaal in diverse gemeenten medewerking wordt gegeven aan verschillende vormen voor huisvesting van arbeidsmigranten en er

zijn uiteraard veel meer initiatieven dan door de bewoners genoemd, waarbij voor huisvesting van tijdelijk permanent verblijf (short-stay) ook gekozen wordt voor een geconcentreerde woonvorm met begeleiding. In het rapport van de parlementaire commissie Koopmans dat ook is aangehaald in de raadsinformatiebrief van 6 november jl. m.b.t. het beleid over huisvesting van arbeidsmigranten wordt onder andere een onderverdeling gegeven van de verschillende arbeidsmigranten die hier verblijven. Daaronder vallen migranten die hier variërend van enkele maanden tot enkele jaren verblijven (short stay) en die daarom tijdelijk permanente huisvesting behoeven. Het plan voor 36 woningen voorziet daarin. Het plan vormt een pilot voor het nog vast te stellen beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten. Gezien het grote aantal te huisvesten arbeidsmigranten dat nu nog op campings en andere voor permanente huisvesting ongeschikte onderkomens woont, is een dergelijke grootschalige huisvestingsvorm noodzakelijk om in de behoefte aan tijdelijk permanente huisvesting van arbeidsmigranten te voorzien.

- **Omvang van de benodigde huisvesting**

Aan de hand van bevolkingscijfers van het CBS bestrijden de bewoners dat er sprake zou zijn van 3000 arbeidsmigranten in de gemeente Waalwijk.

Commentaar

Het is genoegzaam bekend, dat de bevolkingsregistratie, waarop de CBS cijfers zijn gebaseerd, geen betrouwbare informatiebron vormt om het aantal aanwezige arbeidsmigranten vast te stellen, omdat veel arbeidsmigranten zich (nog) niet inschrijven in het bevolkingsregister. In het eindrapport van de commissie Koopmans wordt een schatting van ca. 200.000 migranten alleen al uit Midden- en Oost-Europese landen gesproken. Inmiddels is ook sprake van arbeidsmigranten afkomstig uit Zuid Europese landen, met name voor techniek en zorg. In de raadsinformatiebrief van 6 november is gemotiveerd aangegeven dat volgens schatting in Waalwijk in totaal ongeveer 3.000 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Bekend is ook dat een deel daarvan op een camping in een naburige gemeente verblijft. Hoe groot het totale aantal arbeidsmigranten dat hier werkt ook moge zijn, duidelijk is dat honderden van hen momenteel nog op campings en dergelijke niet voor permanente bewoning geschikte onderkomens verblijven. Die situatie moet zo spoedig mogelijk worden beëindigd door aanbod van fatsoenlijke huisvesting, waarin het plan voor de 36 woningen voorziet. Zo propageert het Rijk de zgn. 'Bed-voor-Bed-regeling' die gemeenten en huisvesters/werkgevers oproept in gezamenlijkheid onwenselijke huisvestingssituaties te beëindigen en afspraken te maken tussen gemeenten en huisvesters. Tenslotte merken wij nog op dat het gebruik van deze woningen desgewenst kan worden gewijzigd in gebruik als eengezinswoning.

- **Concentratie van arbeidsmigranten**

Met verwijzing naar een aanbeveling uit meergenoemd rapport van de commissie Koopmans, maken de bewoners bezwaar tegen een geclusterde huisvesting van zo'n 216 arbeidsmigranten. Dit leidt niet integratie en sociale controle is door de omvang ontoereikend.

Commentaar

Zoals al eerder is opgemerkt is de behoefte aan fatsoenlijke huisvesting zo groot en urgent dat verschillende huisvestingsvormen noodzakelijk zijn. De huisvesting in het plan voor 36 woningen in Driessen maakt daar deel van uit en biedt de mogelijkheid om een substantieel aantal, dat hier voorshands tijdelijk, variërend van enkele maanden tot enkele jaren, verblijft (in termen van de Commissie Koopmans 'short-stay') fatsoenlijk te huisvesten. In het plan voor deze 36 woningen wordt tevens voorzien in permanent beheer. De beheerders vormen, zoals al eerder opgemerkt, zowel aanspreekpunt voor de bewoners als voor omwonenden en toezichthoudende instanties. Voor het overige is normale sociale controle mogelijk. Tenslotte zou de vereniging Migrada een rol kunnen spelen m.b.t. onafhankelijke informatievoorziening en belangenbehartiging

- Koppeling wonen en werken en toewijzing van woonruimte

Met verwijzing naar meergenoemd eindrapport van de Commissie Koopmans en aanbevelingen van de Stichting PLON dient er een scheiding te zijn tussen werken en wonen (geen gedwongen winkelnering) Met inschakeling van woningbouwcorporatie Casade zou hierin kunnen worden voorzien, terwijl bij het huidige ontwerp bestemmingsplan T&S als werkgever eigenaar wordt en als werkgever tevens verantwoordelijk voor verhuur en toewijzing, zoals in een overleg op 12 december jl. is bevestigd. Het plan biedt slechts woonruimte voor één doelgroep, waarmee andere doelgroepen zoals in de woonvisie 2010-2019 worden achtergesteld. Waarom geen bredere aanpak.

Commentaar

Primair merken wij op dat dit geen onderwerpen betreffen die aan de orde zijn in het kader van de ruimtelijke afweging in het bestemmingsplan. De persoonlijke hoedanigheid van een grondgebruiker betreft geen ruimtelijk relevant belang, aldus vaste jurisprudentie. Het is daarom slechts terzijde dat wij ter informatie opmerken dat de T&S group voor dit plan optreedt als initiatiefnemer en niet als verhuurder. De verhuur die vooral gericht is op huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk (van enkele maanden tot enkele jaren) verblijven, geschiedt op basis van de wettelijke regels voor huur en verhuur en is niet gekoppeld aan een arbeidsovereenkomst met T&S. Het staat een particuliere verhuurder vrij om bij voorkeur zijn woonruimte voornamelijk aan een specifieke doelgroep, in dit geval buitenlandse werknemers te verhuren. Van belang is daarbij dat hiermee behoorlijke huisvesting kan worden geboden aan buitenlandse werknemers die nu nog op campings en dergelijke onderkomens verblijven.

- Handhaving en controle

Onder deze titel worden en met verwijzing naar de Handreiking van het toenmalige ministerie van VROM (2008) verschillende onderwerpen aangeroerd, zoals het ontbreken van beleid, regels en normen voor huisvesting van arbeidsmigranten en regelgeving m.b.t. handhaving en controle.

Commentaar

Ook deze aspecten maken geen deel uit van de ruimtelijk te maken afweging van het voorgenomen plan. Louter ter informatie merken wij daarom op dat de beoogde woonvorm zal voldoen aan het garantiecertificaat 'certified flex home' dat door een groot aantal organisaties is overeengekomen, waaronder ABU, de

koepelorganisatie voor uitzendbureaus en dat ook door het Rijk wordt onderschreven. De regeling voorziet in een jaarlijkse controle door een onafhankelijke instelling. Daarnaast is sprake van publiekrechtelijke controle van gemeentewege middels toepassing van bouwbesluit (m.n. brandpreventieve eisen), bestemmingsplan en omgevingsvergunning, en de APV voor de openbare ruimte. Zoals eerder al opgemerkt zal sprake zijn van permanent beheer van dit complex woningen, waarbij de beheerders tevens een rol vervullen als vraagbaak voor de bewoners. Extern, voor omwonenden en anderen, vormen zij het aanspreekpunt, ook in het kader van handhaving.

- Toetsing van uitzendorganisatie T&S group

Onder verwijzing naar meergenoemd eindrapport van de Commissie Koopmans plaatsen de bewoners kanttekeningen bij de zelfregulering van de branche, aangezien soms blijkt dat certificering en keurmerk geen garantie voor succes betekent, zo blijkt ook uit beeldmateriaal van de Stichting PLON. Onder algemene verwijzing naar internet wijzen zij op klachten die over huisvesting door T&S zijn geuit en vragen zij nader onderzoek naar T&S als organisatie

Commentaar

Ook deze opmerkingen vallen buiten het bestek van de te maken ruimtelijke afweging. Terzijde merken wij op dat een certificaat of keurmerk net zo goed als een bewijs van goed gedrag geen garantie biedt dat de persoon of rechtspersoon steeds als zodanig handelt. Ook de Minister van Sociale Zaken heeft dat in zijn brief van 14 januari 2013 inzake EU migratie nog eens opgemerkt. Certificering en keurmerk bieden echter wel de mogelijkheid de gestelde normen te verifiëren. Dat in de huidige situatie met huisvesting op campings wel eens klachten tot hebben geleid, mag geen verbazing wekken. En daarbij is ook wel eens de naam van T&S genoemd. Navraag bij de stichting PLON leerde dat van die zijde overigens geen negatief oordeel over dit uitzendbureau wordt uitgesproken. Deze organisatie heeft overigens een voorkeur voor spreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten. Wij merken op dat het hier gaat om huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven. Navraag bij het regionaal informatie- en expertise centrum⁴ leverde op dat de naam T&S geen negatieve reactie oproept.

- Grondprijs

Naar aanleiding van wat zij vernomen hebben spreken de bewoners over prijsafspraken met T&S die juridisch bindend zijn, terwijl over het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat is aangepast nog niet gecommuniceerd was met de raad en de bewoners. En medio 2012 zou de grondprijs zijn aangepast om de haalbaarheid van het plan te verbeteren. De gemeente heeft de grond voor het plan al verkocht voordat de raad over het bestemmingsplan een besluit heeft genomen. E.e.a. wekt de schijn van onbehoorlijk bestuur en het faciliteren van een particuliere investeerder.

⁴ dat zijn de samenwerkende toezicht - en handavingsinstanties van provincies en gemeenten, politie, OM, belastingdienst, FIOD, SIOD en Inspectie SZ

Commentaar

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het college het bestuursorgaan dat besluit over het in procedure brengen van een ontwerp-bestemmingsplan en de inhoud daarvan. Het college maakt het ontwerp-bestemmingsplan openbaar bekend en draagt zorg voor het in procedure brengen van het ontwerp. De raad besluit vervolgens over de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

Met initiatiefnemer is in het najaar 2012 overeenstemming bereikt over de grondprijs. Dat is een bevoegdheid van het college. Daarbij is een marktconforme prijs overeengekomen. Zoals gebruikelijk in dergelijke situaties is de daadwerkelijke verkoop van de grond afhankelijk van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het beoogde plan. Pas nadat overeenstemming was bereikt over de grondprijs, was sprake van een mogelijk te realiseren plan. I.v.m. de urgentie van fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten die deels op campings zijn gehuisvest, is dit plan met een directe bestemming 'wonen – bijzondere woonvorm-' in het Ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

- Parkeerbeleid

De bewoners maken zich zorgen over de parkeersituatie uitgaande van de genoemde parkeernorm en de onduidelijkheid over het maximum aantal te huisvesten personen en het ontbreken van beleid.

Commentaar

Het parkeren wordt voor een belangrijk deel gerealiseerd op het binnenterrein en aan de westzijde van dit complex. Daarnaast is ruimte voor parkeerhavens langs de toegangsroute naar deze woningen. Voor de parkeernorm wordt uitgegaan van de norm zoals opgenomen in de (concept) beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten van 0,7 parkeerplaats per kamer. Deze norm is gebaseerd op het advies van CROW⁵ (okt. 2012) ten aanzien van de parkeernorm van 0,6 tot 0,8 per kamer. Het plan wordt zodanig ingericht dat 0,8 per kamer mogelijk is. Bij planuitvoering wordt de parkeersituatie afgestemd op de feitelijke behoefte.

- Planschade

De bewoners wijzen op mogelijke planschade die in ogenschouw moet worden genomen nu geen onderzoek is gedaan naar alternatieve lokaties, waarbij zij zelf enige alternatieven opsommen.

Commentaar

Zoals de bewoners in hun zienswijze opmerken, is planschade bij wet geregeld. Daarbij gaat het echter steeds om de vergelijking van de bestemming ten gevolge van een planologische wijziging. In dit geval de bestemming 'wonen, bijzondere woonvorm', en de bestemming 'uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen' in het bestemmingsplan Landgoed Driessen. Binnen de daarvoor opgenomen doeleindenomschrijving in het bestemmingsplan Landgoed Driessen zijn onder het begrip woondoeleinden allerlei woonvormen mogelijk. Op grond van vaste jurisprudentie geldt geen verplichting voor onderzoek naar alternatieve locaties. Overigens is de behoefte aan behoorlijke huisvesting voor arbeidsmigranten zo groot is dat verschillende vormen van huisvesting

⁵ CROW: Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

noodzakelijk zijn, waarvan het onderhavige plan voor 36 woningen in Driessen een onderdeel zal vormen. Juist een nog verder te ontwikkelen gebied, waarvan hier sprake is, biedt de mogelijkheid om een dergelijk plan ruimtelijk goed in te passen.

- Hoe nu verder

Met een samengevatte herhaling van hun standpunten roepen de bewoners aan het slot van hun zienswijze op om het plan voor 36 woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten te herzien. Zij verzoeken het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en via een (nieuw op te richten) overlegplatform te komen tot een breed gedragen plan, waarbij sprake is van ontkoppeling van wonen en werken, inschakeling van woningbouwcorporatie toewijzing door een onafhankelijke instantie en vaststelling van harde normen over woningaantal per doelgroep, per woongebied en aantal bewoners per woning.

Commentaar

Allereerst merken wij op dat de zienswijze van deze bewoners op het ontwerp bestemmingsplan Driessen alleen betrekking heeft op het plan voor 36 woningen ten behoeve van huisvesting van buitenlandse werknemers. Aan het begin bij de bespreking van de ontvangen zienswijzen over het plan voor de 36 woningen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan gegeven, waarbij is opgemerkt dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en dat dit plan geen afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. Het plan kan een substantiële bijdrage leveren aan de verbetering van de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten die nu nog op campings en op andere voor permanente huisvesting niet geschikte onderkomens zijn gehuisvest. Dit vormen de aspecten die voor de beoordeling in het kader van het ontwerp bestemmingsplan relevant zijn. De overige door de bewoners aangehaalde onderwerpen maken geen deel uit van de te maken ruimtelijke beoordeling van het plan, maar zijn desalniettemin bij de bespreking en becommentariëring van deze opmerkingen aan bod gekomen en waar nodig weerlegd. Het betreft een plan in de marktsector met name bedoeld voor huisvesting van een specifieke doelgroep voor tijdelijk permanent verblijf (zgn. short stay) die hier voorshands nog niet in de sociale sector bod komt, waarbij geen sprake is van gedwongen winkelnering.

Behoudens van het vastleggen van het maximaal toegestane aantal bewoners per woning leidt de zienswijze van de 9 bewoners van Landgoed Driessen niet tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan⁶.

⁶ Omdat de raad bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Driessen op 14 juni 2013 heeft besloten dat de rechtstreekse bestemming van het plan voor de 36 woningen ten behoeve van met name huisvesting arbeidsmigranten om financiële redenen vervalst en het betreffende deelgebied de bestemming W-U (wonen – uit te werken) heeft verkregen, komt deze wijziging te vervallen.

BIJLAGE 4: STAAT VAN WIJZIGINGEN

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Driessen

Behorende bij het raadsbesluit d.d. 14 juni 2013 inzake vaststelling bestemmingsplan en globaal exploitatieplan Driessen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Driessen zoals dat voor een ieder ter inzage heeft gelegen en via de website www.waalwijk.nl onder ruimtelijke plannen en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar was, zijn in het vast te stellen bestemmingsplan de navolgende wijzigingen en aanvullingen aangebracht.

Toelichting:

- De tekst op pag. 35 onder 6.1. Uitgangspunten: eerste alinea, laatste zin: "Binnen het deelgebied B, is de bestemming 'Wonen- bijzondere woonvorm' als nieuw element in het ontwerp van dit bestemmingsplan in verband met een concreet planvoorstel" komt te vervallen.
- De tekst op pag. 35 onder 6.3 tweede zin wordt gewijzigd in: "Een uitzondering hierop vormt het gebied ten oosten van de Sprangse sloot voor zo ver gelegen ten zuiden van de knik in die sloot, ten zuiden van de Oudestraat."
- De tekst op pag. 36 vanaf "Woningen voor huisvesting van buitenlandse werknemers" en de tekst en de afbeeldingen op pag. 37 vervallen.

Regels

- de wijzigingsbevoegdheid in artikel 15 onder 15.3 en nader beschreven in 15.3.1. vervalt.
- De regel in artikel 19.3.2. onder a wordt als volgt aangevuld: de veiligheid met betrekking tot de gasleiding wordt niet geschaad.
- De naamgeving van het begrip 'woning' (artikel 1.54) is gewijzigd naar 'woning of woonhuis'; inhoudelijk is de begripsbepaling niet gewijzigd.
- In artikel 17.3 onder d en e zijn de verwijzingen als volgt gewijzigd:
 - d. *onder d tot een afstand van ten hoogste 5 meter achter de naar een weg toegekeerde bouwgrens;*
 - e. *onder e tot en met 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 verder:*
 - *de goothoogte niet meer dan 9 m mag bedragen over ten hoogste 60% van een gevellengte;*
 - *de hoogte van het gebouw niet meer dan 11 m bedraagt;*



Verbeelding

- De belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding langs de Oudestraat, ter hoogte van het afsluiterschema (de aftakking van de aardgastransportleiding in zuidelijke richting) wordt verbreed met 4 meter.
- de bestemming van de W-BW, 'wonen –bijzondere woonvorm' en G, 'groen' voor de locatie gelegen ten oosten van de Burgemeester van Casterenstraat en de dependance van het Willem van Oranje College, ten westen van het Groene Venster en ten noorden van de Oudestraat te wijzigen in de bestemming W-U, 'wonen- uit te werken'.
- Ter plaatse van de molen wordt de aanduiding CW (cultuurhistorische waarden opgenomen).
- Voor de twee-onder-een-kapwoningen ten zuidwesten van de Burgemeester van Prooijenstraat wordt de maatvoering van het ter plaatse geldende uitwerkingsplan 'de Bibliotheek, fase 5' overgenomen.