

BESTEMMINGSPLAN DE RUGT, WASPIK

GEMEENTE WAALWIJK



Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan De Rugt, Waspik

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE03-WAA00034-01A
REG03-WAA00034-01A
TEK03-WAA00034-01A

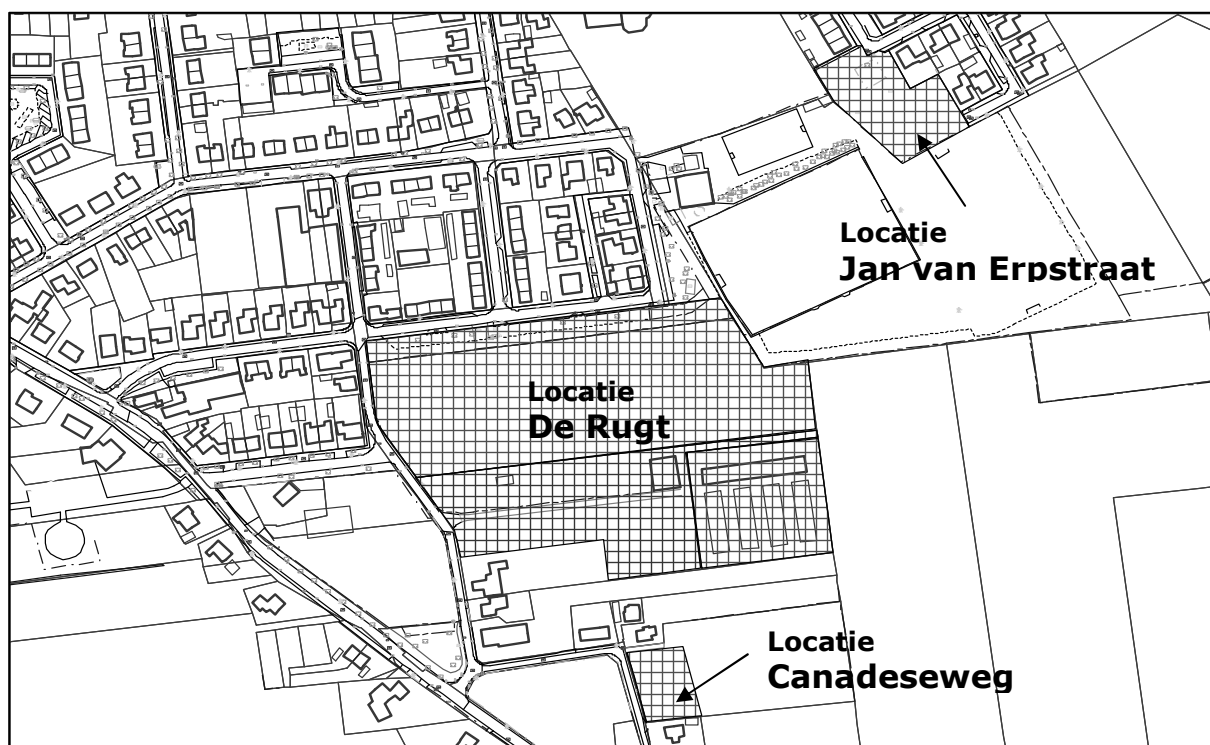
Rosmalen, september 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Proces	2
2	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	8
2.4	Ontsluiting en parkeren	8
3	BELEIDSINVENTARISATIE	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
4.1	Water	19
4.2	Natuur	20
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4	Hinderlijke bedrijvigheid	21
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Bodemkwaliteit	24
4.8	Externe veiligheid	28
4.9	Technische infrastructuur	30
4.10	Verkeer en parkeren	31
4.11	Totaalbeeld aspecten	33
5	PLANBESCHRIJVING	35
5.1	Locatie 'De Rugt'	35
5.2	Locatie 'Jan van Erpstraat'	38
5.3	Locatie 'Canadeseweg'	39
5.4	Advies Ruimtelijke kwaliteitscommissie	40
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
8	OVERLEG EN INSPRAAK	47

Separate bijlagen:

- Natuurlijk wonen in De Rugt, projectgroep De Rugt, juni 2008;
- Waterhuishouding woningbouwlocaties Waspik-Boven, gemeente Waalwijk, rapportage d.d. 25 mei 2009;
- Natuurtoets Flora en faunawet drie ontwikkellocaties in Waspik, Adviesbureau Mertens B.V., rapportage d.d. september 2007;
- Akoestisch onderzoek ontwikkellocaties Van Erpstraat – De Rugt in relatie tot sportpark Lindenheuvel, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, rapportage d.d. 18 augustus 2008;
- Verkennend bodemonderzoek Berkendreef/Elzendreef te Waspik, Verhoeven Milieutechniek B.V., rapportage d.d. 28 maart 2006 (rapportnummer B06.2732);
- Verkennend en nader bodemonderzoek Berkendreef 15a te Waspik, Verhoeven Milieutechniek B.V., rapportage d.d. 22 november 2006 (rapportnummer B06.2906);
- Verkennend bodemonderzoek André Brokxstraat (O886), Waspik, Bakker Milieuadviezen, rapportage d.d. oktober 2007 (rapportnummer BM/13186-07);
- Verkennend bodemonderzoek Canadeseweg (M799), Waspik, Bakker Milieuadviezen, rapportage d.d. september 2007 (rapportnummer BM/13174-07);
- Aanvullend grondwateronderzoek Canadeseweg (M799 ged.) Waspik, Bakker Milieuadviezen, rapportage d.d. 5 maart 2008;
- Briefrapport nader grondwateronderzoek op de locatie Canadeseweg te Waspik, Mol ingenieursbureau, rapportage d.d. 17 maart 2009;
- Nota vooroverleg, gemeente Waalwijk;
- Nota zienswijzen, gemeente Waalwijk.



Deelgebied 1: Locatie 'De Rugt'
 Deelgebied 2: Locatie 'Jan van Erpstraat'
 Deelgebied 3: Locatie 'Canadeseweg'

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Waspik is een grote behoefte om binnen de kern tot beperkte woningbouw te komen en daarmee een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van deze kern. De gemeente Waalwijk wil in Waspik-Boven twee locaties ontwikkelen. Het gaat hierbij om een locatie ('De Rugt') gelegen aan de Elzendreef en de Berkendreef (locatie 1, ruim 3 ha.) en de afronding van de Jan van Erpstraat (locatie 2, circa 0,3 ha.). Met een particulier zijn daarnaast afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een tweetal woningen aan de Canadeseweg (locatie 3, circa 0,17 ha.).

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is het niet mogelijk de locaties te ontwikkelen tot woongebied. Een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan biedt een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van woningen op de drie locaties.

1.2 Ligging van het plangebied

De drie locaties liggen aan de zuid- en oostzijde van Waspik-Boven, dat ook wel Waspik-Zuid wordt genoemd. Waspik-Boven is het zuidelijk deel van de kern Waspik. Locatie 'De Rugt' is de grootste van de drie te ontwikkelen locaties. Het terrein heeft een oppervlakte van ruim 3 hectare en ligt aan de Elzendreef en de Berkendreef. Ten oosten van de locatie bevindt zich het buitengebied. In het noord(oost)en ligt sportpark Lindenheuvel.

De locatie aan de Jan van Erpstraat ligt in het verlengde van de André Brokxstraat. Het plangebied is circa 0,3 hectare en grenst aan de bebouwing aan de Jan van Erpstraat en aan de André Brokxstraat. In het zuiden grenst het gebied aan sportpark Lindenheuvel.

De derde ontwikkellocatie is circa 0,17 hectare en ligt ten oosten van de Canadeseweg. Het gebied ligt in noordelijke en zuidelijke richting ingeklemd tussen woonbebouwing. In het oosten grenst de locatie aan het buitengebied.

1.3 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling om de bouw van woningen mogelijk te maken op de drie genoemde locaties in Waspik-Boven.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de plangebieden vigeren verschillende bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van deze plannen.

Bestemmingsplan	Datum vaststelling raad	Datum goedkeuring GS
Buitengebied herziening 1983	13-06-1984	02-04-1985
Correctieve herziening, buitengebied herziening 1983	14-11-1996	31-01-1997
Waspik-Boven (Zuid)	11-07-1996	01-11-1996
Woonwijken	23-02-1996	26-09-2006

1.5 Proces

Werkwijze

De gemeente Waalwijk heeft in het kader van de ontwikkeling van locatie De Rugt een projectgroep samengesteld, bestaande uit een drietal omwonenden en vertegenwoordigers van Platform Waspik, wooncorporatie Slagenland Wonen en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). Deze projectgroep heeft een stedenbouwkundige opzet voor locatie De Rugt gemaakt (Natuurlijk Wonen in De Rugt, Juni 2008). Deze stedenbouwkundige opzet is tijdens diverse bijeenkomsten voorgelegd aan de omwonenden en belangstellenden waarbij de projectgroep ingekomen reacties heeft meegewogen in het uiteindelijke rapport. De gemeente Waalwijk heeft de stedenbouwkundige opzet, welke door de projectgroep gemaakt is, vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor locatie Jan van Erpstraat zijn een drietal varianten gemaakt waarbij tijdens een informatiebijeenkomst aan de aanwezigen en schriftelijk aan de bewoners van de Jan van Erpstraat en André Brokxstraat gevraagd is naar hun voorkeur. De variant met de meeste stemmen heeft de gemeente vervolgens uitgewerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan.

In overleg met de eigenaar van locatie Canadeseweg zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld welke vertaald zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Rugt, Waspik' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Van deze mogelijkheid hebben meerdere instanties gebruik gemaakt. Een samenvatting en beantwoording van de reacties is weergegeven in de nota vooroverleg die als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. De ingediende reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Rugt, Waspik' heeft met ingang van 12 juni 2009 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn zijn zes zienswijzen ingediend. Een samenvatting en beantwoording van de reacties is weergegeven in de Nota zienswijzen die als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. De ingediende reacties hebben op enkele punten geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens heeft de gemeente enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

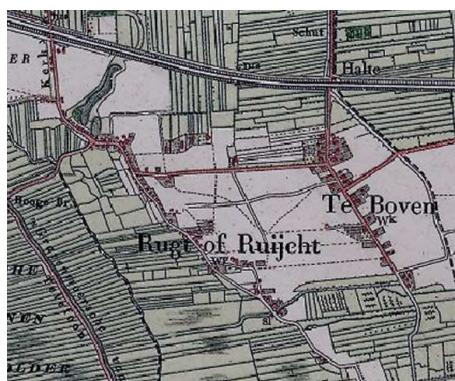
2 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling

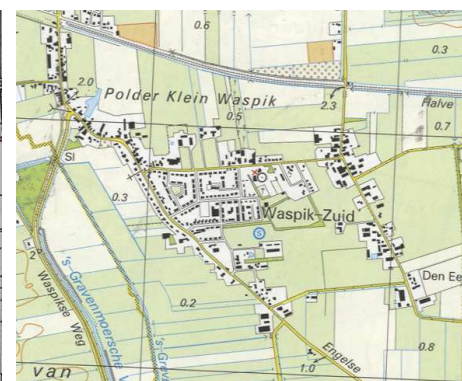
Op een oude kadastrale kaart uit de tijd van Napoleon staat Waspik-Boven (Te Boven) al aangegeven. Op latere kaarten staat de naam Rugt ook aangegeven.

Het gebied tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch, waartoe ook de drie locaties behoren, wordt gekenmerkt door het zogenaamde 'slagenlandschap'. De plangebieden liggen op een zandrug. Het komvormige gebied tussen de zandruggen kende een slechte afwatering waardoor er een veenpakket afgezet kon worden. Om het veengebied te ontginnen was het noodzakelijk voor de eerste ontginners om de afwatering te regelen. Dwars op de ontginningsas werden veel sloten gegraven, die parallel aan elkaar gelegen zijn. Zo ontstond het zogenaamde 'slagenlandschap'.

De ontgonnen gebieden werden in eerste instantie gebruikt voor de akkerbouw, maar door maaiveldddaling vernatte het gebied. Voortgaande ontginningen zorgden ervoor dat rond de 14^e eeuw het hele gebied was ontgonnen. De natte gronden werden minder geschikt voor de akkerbouw. Daarop volgde kwam de turfwinning opzetten. Om de gewonnen turf af te kunnen voeren was het noodzakelijk om een stelsel van turfvaarten aan te leggen. Er werd zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande sloten. Onder de afgegraven turfgronden bleef een kale zandige ondergrond over. Met de vaak optredende verdroging kwamen regelmatig zandverstuivingen voor in het gebied.



Historische kaart anno 1905



Topografische kaart anno 2005

De drie plangebieden waren rond 1900 nog geheel onbebouwd. De bebouwing concentreerde zich met name langs de historische bebouwingslinten (Carmelietenstraat, Schotse Hooglanderstraat en de Vrouwkensvaartsestraat). Deze linten zijn nu nog steeds duidelijk zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur. Waspik-Boven is in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw ontstaan in de oksel van de Schotse Hooglanderstraat en de Carmelietenstraat. De kern groeide steeds verder in zuidelijke en oostelijke richting.

Een invulling van de plangebieden met woningbouw sluit aan bij de ontwikkeling van de kern Waspik-Boven. Het gebied rondom de Jan van Erpstraat is één van de laatste uitbreidingen.



Elzendreef



Zicht op het plangebied vanuit het zuidwesten



Hazelaarstraat



Sportpark



Woningen aan de Jan van Erpstraat

Woningen aan de André Brokxstraat met
zicht op het plangebied

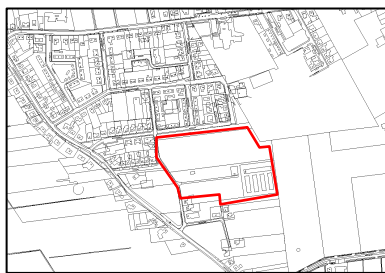
Zicht op de locatie 'Canadeseweg'

Woningen ten noorden van de locatie
'Canadeseweg'

2.2 Ruimtelijke structuur

De structuur van Waspik-Boven wordt bepaald door de historische bebouwingslinten, de Carmelietenstraat en de Schotse Hooglanderstraat. De bebouwing aan deze linten is divers en varieert in kapvorm, kaprichting, bouwvolume en voorgevelrooilijn. De woningen zijn gebouwd in verschillende tijdsperiodes. Kenmerkend voor de linten is de functiemenging. In dit lint is nog op verschillende plaatsen (agrarische) bedrijvigheid te vinden.

Latere uitbreidingen hebben plaatsgevonden in de oksel van de historische bebouwingslinten. De bebouwing in Waspik-Boven dateert hoofdzakelijk uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw en bestaat veelal uit twee bouwlagen met een langskap. In Waspik-Boven komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Slechts incidenteel komt aaneengebouwde woningbouw voor. Gestapelde woningbouw komt zelfs helemaal niet voor.



Locatie 'De Rugt'

Locatie 'De Rugt'

Locatie De Rugt ligt aan de zuidoostzijde van Waspik-Boven aan de Elzendreef en de Berkendreef. Het grootste deel van het gebied is onbebouwd en heeft een agrarische functie. In het zuidoosten staat een aantal schuren en is nog een varkensbedrijf actief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken stopt de eigenaar de bedrijfsactiviteiten en zal alle bebouwing worden gesloopt. Vanuit het gebied is vrij zicht op het buitengebied, ten oosten van de locatie. Deze relatie is waardevol.

De strook langs de Elzendreef heeft een functie als openbaar groen. In deze strook zijn parkeerplaatsen en een kleine speelplaats gesitueerd. De groenstrook is waardevol als bufferzone tussen de bestaande woningen aan de Elzendreef en de te realiseren woningen in het plangebied. Het perceel, in het zuidwesten van de locatie, is deels in gebruik als tuin.

De locatie wordt omgeven door woningen aan de Elzendreef en de Berkendreef. De woningen aan de Elzendreef zijn aaneengebouwd en bestaan uit twee bouwlagen met een langskap. De hoekwoningen, ter plaatse van de kruising met de Berkendreef, de Hazelaarstraat, het Olmenpad en de Lindenheuvel, zijn niet georiënteerd op het plangebied. Ook de woningen aan de Berkendreef oriënteren zich niet op het plangebied.

Ten zuiden van locatie De Rugt ligt een bosperceel. Dit perceel is smal en langgerekt met aan weerszijden bomen dicht op de erf-grens. Het bosperceel is in particulier bezit en ligt buiten het plangebied. De gemeente streeft er naar voor dit bosperceel in samenwerking met de eigenaar een plan op te stellen voor groot onderhoud en inrichting, zodat enerzijds de waarde van dit landschappelijke element behouden blijft en anderzijds de overlast voor toekomstige woonpercelen tot een minimum wordt beperkt.

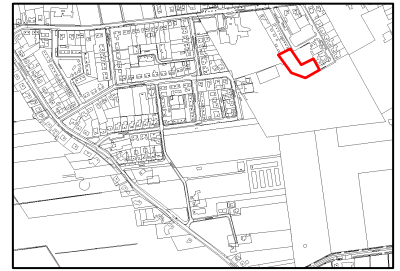
Locatie 'Jan van Erpstraat'

Het gebied is in de huidige situatie onbebouwd. De locatie ligt ingeklemd tussen de bestaande bebouwing aan de Jan van Erpstraat, de bestaande bebouwing aan de André Brokxstraat en sportpark Lindenheuvel. Het vormt een open plek in de stedenbouwkundige structuur. Verspreid in het gebied staan enkele speeltoestellen.

De bebouwing in de omgeving is gevarieerd en dateert uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Het merendeel van de woningen bestaat uit één bouwlaag met een kap.

In de kap zijn twee bouwlagen aanwezig. De bebouwing varieert in kapvorm, kaprichting en materiaal- en kleurgebruik. De woningen ten oosten van de locatie, aan de Jan van Erpstraat, bestaan uit één bouwlaag met een kap met wolfseind. De nokrichting staat haaks op de weg.

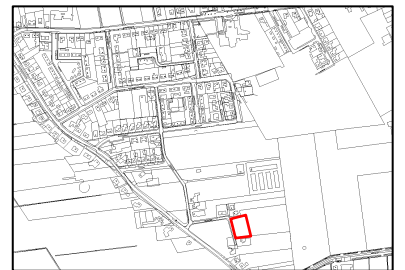
Aan de André Brokxstraat staan aaneengebouwde seniorenwoningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap.



Locatie 'Jan van Erpstraat'

Locatie 'Canadeseweg'

De locatie betreft een open gebied aan de Canadeseweg. De Canadeseweg is een doodlopende zijstraat van de Schotse Hooglanderstraat. De locatie ligt enerzijds in de zichtlijn vanaf de Schotse Hooglanderstraat naar het buitengebied en anderzijds is de locatie onderdeel van de lintstructuur langs de Schotse Hooglanderstraat. Een 'open' invulling van het plangebied, in de vorm van twee vrijstaande woningen, versterkt de lintstructuur. De aangrenzende bebouwing is gevarieerd. Ten noorden staan drie woningen. De bebouwing bestaat uit één à anderhalve bouwlaag met een kap. Het kleur- en materiaalgebruik kent geen eenheid.



Locatie 'Canadeseweg'

2.3 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. De beoogde ontwikkeling, de bouw van woningen, sluit aan bij de woonfuncties in Waspik-Boven.

Verspreid over Waspik-Boven komt ook lichte (agrarische) bedrijvigheid voor, met name aan de historische linten. Aan de Carmelietenstraat zijn een horecavoorziening en twee maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kerk en een basisschool aanwezig. Ten noordoosten van de locaties 'De Rugt' en de 'Canadeseweg' en ten zuiden van de Jan van Erpstraat ligt sportpark Lindenheuvel. Het betreft hier voetbalvelden en een handbalveld.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De historische linten, de Schotse Hooglanderstraat en de Carmelietenstraat, zijn de belangrijkste ontsluitingroutes van de kern. De locaties staan via woonstraten in verbinding met deze ontsluitingroute. De Carmelietenstraat leidt in oostelijke richting naar Sprang-Capelle. De Schotse Hooglanderstraat leidt naar Waspik.

Een zijstraat van de Schotse Hooglanderstraat, de 's Gravenmoerseweg, leidt in zuidelijke richting naar 's Gravenmoer.

Via de hoofdontsluiting van Waspik staan de locaties in verbinding met de Rijksweg A59. De A59 leidt in westelijke richting naar Raamsdonksveer en in oostelijke richting naar Waalwijk/'s-Hertogenbosch. De plangebieden zijn hiermee goed ontsloten.

Het parkeren wordt zowel opgelost in de openbare ruimte als op eigen terrein. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen in Waspik-Boven beschikken veelal over één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast is in de wegprofielen voldoende ruimte voor parkeren op de rijbaan of in langspaarkeervakken.

3 BELEIDSINVENTARISATIE

3.1 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisaties van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

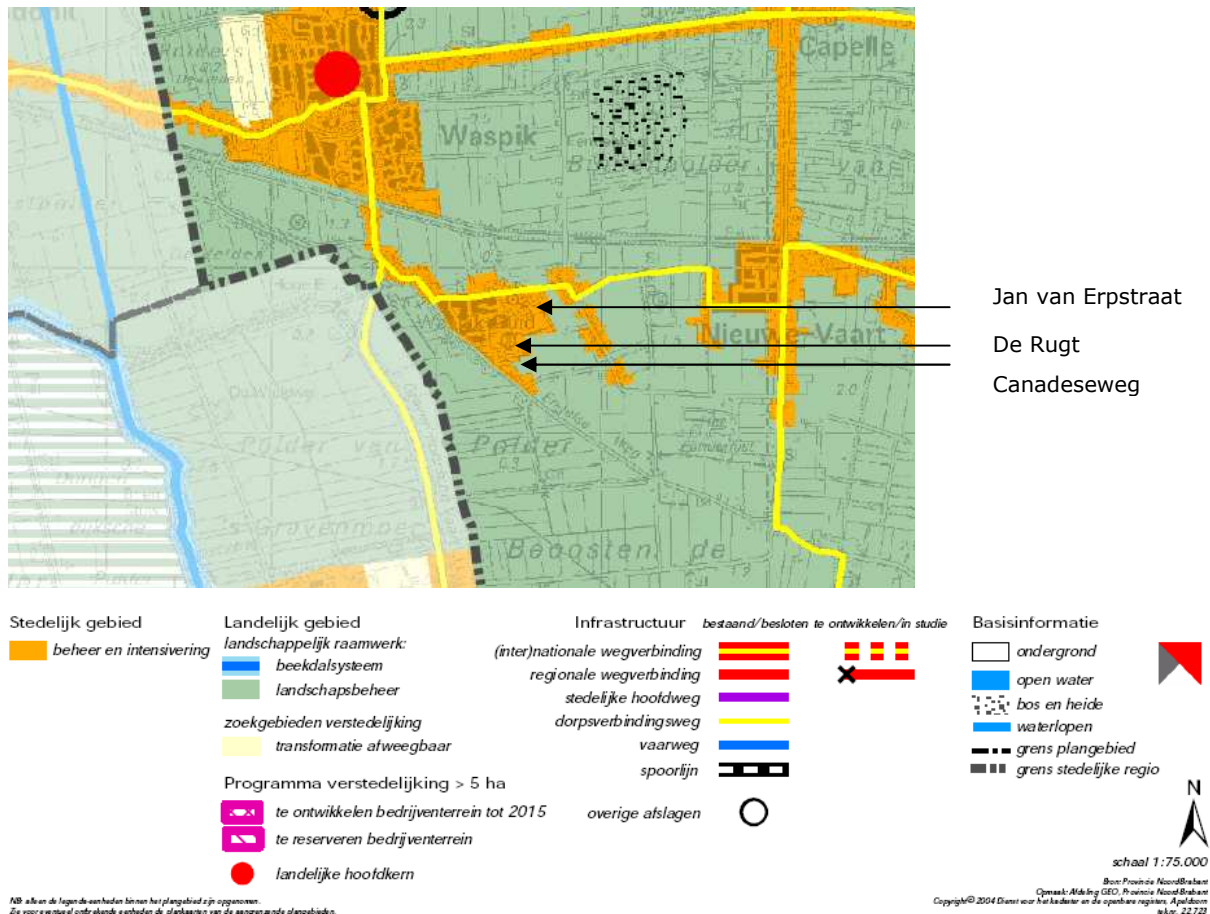
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Uitwerkingsplan landelijke regio Groot-Langstraat

Het Uitwerkingsplan landelijke regio Groot-Langstraat betreft de regionale vertaling en uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid dat is vastgelegd in het (voormalige) Streekplan Noord-Brabant 2002. Het Uitwerkingsplan vormt hiermee een belangrijk afwegingskader voor ruimtelijke plannen op het lokale niveau. Op 21 december 2004 is het Uitwerkingsplan landelijke regio Groot-Langstraat door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant definitief vastgesteld. Op 1 juli 2008 is het Uitwerkingsplan opnieuw vastgesteld als uitwerking van de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.

Op het gebied van verstedelijking geeft het uitwerkingsplan inzicht in de locaties die op basis van een analyse van de in de regio aanwezige duurzame waarden afweegbaar zijn voor woningbouw en nieuwe bedrijvigheid. Voor de kern Waspik-Zuid (Waspik-Boven) is een menukaart opgesteld, waarin de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten worden beschreven. Ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken moeten aansluiten bij de karakteristieke landschapsstructuren van het veenweidegebied. De bestaande onbebouwde geleidingszones moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Dit geldt ook voor de structuren van het veen- en zeekleilandschap, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige openheid. Het lokaal wegennet dient behouden te blijven om de bereikbaarheid van de bebouwing in de landelijke regio te kunnen waarborgen.



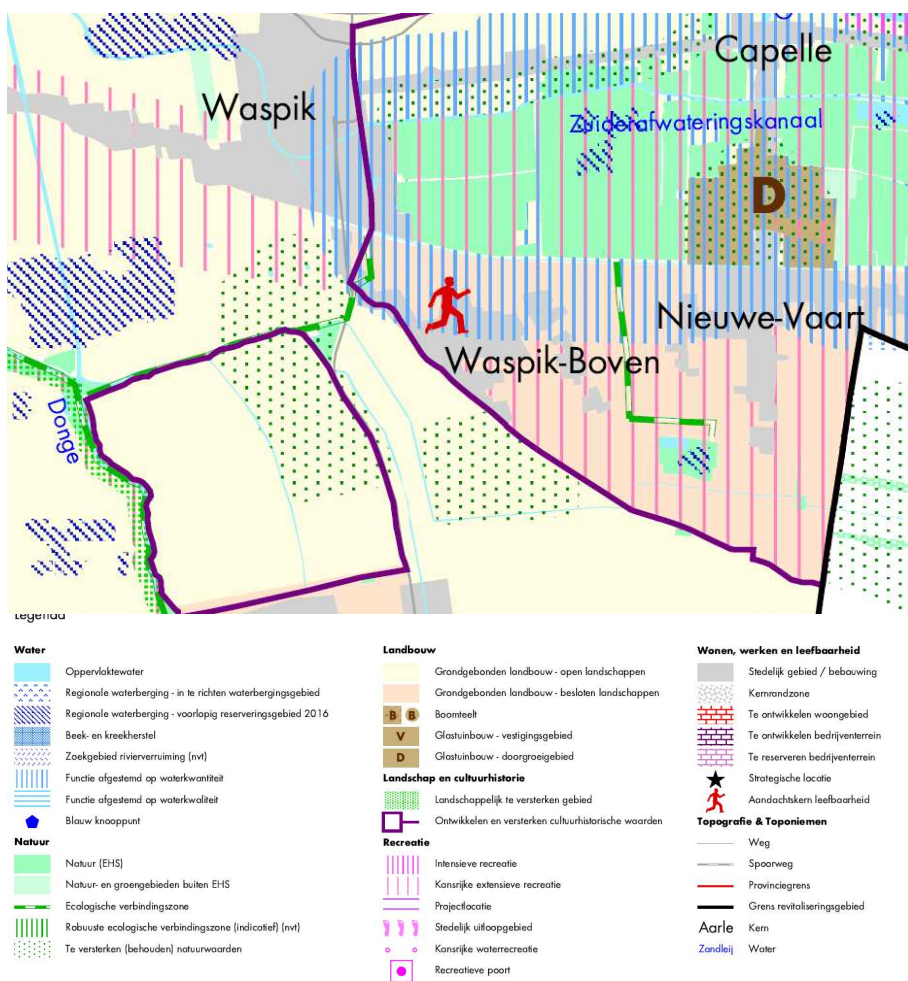
Uitsnede uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld met een aanduiding van de plangebieden

De planlocaties 'De Rugt' en 'Jan van Erpstraat' zijn op de plankaart van het uitwerkingsplan grotendeels aangeduid als 'beheer en intensivering'. Dit betreft het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

De locatie aan de Canadeseweg heeft in het uitwerkingsplan de aanduiding 'landschapsbeheer'. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Het Gebiedsplan 'Wijde Biesbosch' is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied 'Wijde Biesbosch'.



Uitsnede ambitiekaart behorende bij het Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Op de ambitiekaart, behorende bij het Gebiedsplan Wijde Biesbosch, is Waspik-Boven aangeduid als aandachtskern voor de leefbaarheid. Dit is een kern waar actief wordt ingezet op het behoud en versterking van de leefbaarheid. De bouw van woningen voor verschillende doelgroepen kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Het noordelijk deel van Waspik-Boven heeft de aanduiding 'Functie afgestemd op waterkwantiteit'. Waterkwantiteit is in deze gebieden sturend voor alle onderliggende functies. Voor de landbouw is de gewaskeuze in principe vrij, maar de waterhuishoudkundige situatie zal hier niet op aangepast worden.

In het besloten landschap ten oosten van de kern Waspik-Boven staat grondgebonden landbouw centraal. In deze gebieden zijn intensieve teelten (landschappelijk) passender en dienen waar mogelijk kansen te krijgen. In deze gebieden wordt meegewerkt aan versterking van de agrarische productiestructuur voor de grondgebonden land- en tuinbouw met respect voor de aanwezige waarden. In het gebied is tevens ruimte voor kansrijke extensieve recreatie. Extensieve recreatie zijn die vormen van openluchtrecreatie waarbij men vooral het landschap of bepaalde elementen daarvan sterk beleeft, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied met weinig of geen recreatieve voorzieningen.

De bouw van woningen levert weliswaar geen kwalitatieve bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. In voorliggend bestemmingsplan is echter nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten. Daarbij komt dat de invulling van de drie locaties met woningbouw logische stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn die aansluiten op bestaande structuren.

Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. De eisen waaraan intensieve veehouderijbedrijven die van de regeling Ruimte voor Ruimte gebruik willen maken moeten voldoen, zijn door de provincie vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 (2005).

Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt tot het beëindigen van een intensief veehouderij bedrijf op twee locaties: Berkendreef 15A en Stadhoudersdijk 29A. Alle bebouwing op locatie Berkendreef 15A wordt gesloopt en deze locatie gaat onderdeel uitmaken van de nieuwbouwontwikkeling van locatie De Rugt zoals opgenomen in dit plan. De bedrijfsbebouwing van locatie Stadhoudersdijk 29A wordt eveneens gesloopt en hiervoor in de plaats krijgt deze locatie een woonbestemming met de mogelijkheid tot het oprichten van een kleinschalig bedrijfsgebouw. De bestaande bedrijfswoning wordt daardoor een burgerwoning. De nieuwe bestemming van Stadhoudersdijk 29A valt niet onder dit bestemmingsplan, maar gaat onderdeel uitmaken van bestemmingsplan buitengebied.

Een klein gedeelte van locatie De Rugt en de locatie Canadeseweg valt binnen de aanduiding 'landschapsbeheer' van het uitwerkingsplan Groot-Langstraat. Tussen provincie, eigenaren en gemeente zijn afspraken gemaakt om in het kader van Ruimte voor Ruimte op twee locaties een intensief veehouderij bedrijf te beëindigen, de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren en de kern Waspik-Boven (Zuid) op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze af te ronden, mede om aan de woningbehoefte in de kern Waspik-Boven te kunnen voldoen. Onderdeel daarvan is het kunnen realiseren van een aantal Ruimte voor Ruimte kavels. Het nu voorliggende plan geeft op een goede manier invulling aan de Ruimte voor Ruimte regeling en daardoor is toevoeging van woningen in gebieden welke zijn aangeduid als 'landschapsbeheer' mogelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

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 uitwerkingpunt voor 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 (waarbij pluswijken een belangrijke rol spelen).
 - lagere en middeninkomens, waarbij we werken 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.

Voor starters is er op basis van de vorige woonvisie separaat beleid opgesteld, gericht op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Naar aanleiding daarvan is een project opgezet om in elk van de kernen een CPO project voor starters te realiseren, zo ook in Waspik. Uitvoering van dit project gaat onder de huidige visie door.

In voorliggend bestemmingsplan worden diverse starterswoningen in CPO mogelijk gemaakt. Bij CPO vormt een groep particulieren een vereniging waarin zij gezamenlijk hun eigen woningen gaan bouwen. De vereniging treedt hierin, zonder winstoogmerk, op als projectontwikkelaar en kiest zelf een adviseur en architect. De gemeente heeft dit project mogelijk gemaakt, omdat zij achter de voordelen van betaalbaarheid, sociale betrokkenheid en meedoen/meedenken staat.

Welstandsnota Waalwijk 2004

In de Welstandsnota Waalwijk 2004 (vastgesteld 3 juni 2004) is onder andere beschreven aan welke criteria de welstandscommissie toetst bij de beoordeling van bouwplannen. Met het uitvoeren van welstandstoezicht stelt de gemeente zich ten doel een wezenlijke bijdrage te leveren aan de verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent een prettig woon-, leef- en werkklimaat binnen de gemeentegrenzen.

Gebiedsgerichte criteria gelden alleen in die gebieden waar een welstandsbeleid wordt gevoerd met de ambitie van respect, behoud of stimulans van de omgeving. De locatie aan De Rugt behoort tot het gebied met de ambitie 'Stimulans'. De Jan van Erpstraat valt binnen het gebied met de ambitie 'Behoud' en voor de locatie aan de Canadeseweg geldt de ambitie tot 'Respect'. De bouwplannen worden bij de bouwvergunning getoetst aan het welstandsbeleid. Deze toets is geen onderdeel van het planologisch afwegingskader.

Voor nieuwe ontwikkelingslocaties, zoals locatie De Rugt, worden in het algemeen specifieke ontwerprichtlijnen geformuleerd in bijvoorbeeld beeldkwaliteitplannen. Het beeldkwaliteitplan kan een beschrijving geven van omgevingsbeeld, bebouwingsbeeld, welstandsbeleid en criteria. Voor locatie de Rugt is een beeldkwaliteitplan opgesteld ('Beeldkwaliteitplan De Rugt', Dhondt, mei 2009). Wanneer deze richtlijnen na inspraak zijn vastgesteld door de gemeenteraad zijn de architectonische richtlijnen een formeel onderdeel van de welstandsnota. De bouwplannen worden bij de bouwvergunning getoetst aan het welstandsbeleid. Deze toets is geen onderdeel van het planologisch afwegingskader.

Bommenota

In de Bommenota (vastgesteld in januari 1999) is beleid geformuleerd met betrekking tot de bestaande en toekomstige bomen- en groenstructuur (inclusief water) van de kernen in Waalwijk.

Bomen en groen zijn van belang voor de visuele accentuering en ondersteuning van een locatie, maar kunnen tevens zorgen voor afscherming en begrenzing. Op basis van de Bomennota zijn boomstructuren aangewezen die worden beschermd.

Een belangrijk vlakelement in Waspik-Boven is sportpark Lindenuel. Het beleid is gericht op behoud van het sportpark. Voor de Schotse Hooglanderstraat is het beleid gericht op een ontwikkeling van de groenstructuur aan weerszijden van de rijbaan. Langs de Carmelietenstraat is laanbeplanting aanwezig. Omdat deze straat niet tot de hoofdstructuur behoort, zal deze niet verder worden ontwikkeld. Voor de kleinschalige boomgroepen of solitair gelegen bomen is geen specifiek beleid opgesteld.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, vastgesteld 17 december 1998) geeft een totaalvisie op het gebied van verkeer en vervoer. Eén van de belangrijkste doelen is de verbetering van de verkeersveiligheid door een duurzaam veilige inrichting van het wegennet. De infrastructuur wordt qua inrichting zodanig aangepast, dat voor de verkeersdeelnemers duidelijk is welk gedrag wordt verwacht. De principes van Duurzaam Veilig zijn uitgangspunt bij het stedenbouwkundig ontwerp van de locaties.

In het GVVP zijn daarvoor concrete inrichtingseisen gegeven en is een categorisering vastgesteld voor het wegennet in de gemeente. Met deze categorisering is een verschil gemaakt in wegen die meer gericht zijn op de stroomfunctie van het verkeer en wegen die meer gericht zijn op de verblijfsfunctie. Alle wegen in Waspik-Boven zijn aangeduid als erftoegangsweg (30 km/h).

Duurzaam bouwen

Duurzame ontwikkeling is voor de gemeente Waalwijk een centrale doelstelling. De gebouwde omgeving is een belangrijk werkveld in het kader van deze duurzame ontwikkeling. Duurzame ontwikkeling in de gebouwde omgeving kan worden gerealiseerd met maatregelen die zijn samen te vatten onder de term duurzaam bouwen.

De gemeente werkt al enige tijd met de 'GPR-Gebouw' (Gemeentelijke Praktijk-Richtlijn) als instrument om het duurzaam bouwen te stimuleren en te optimaliseren. In de GPR-Gebouw worden zes duurzaamheidsthema's onderscheiden, te weten: energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit.

Werken met de 'GPR-Gebouw' betekent dat vanaf de allereerste start van een bouwproject overleg plaatsvindt met de bouwpartijen. Bij de start van het ontwerpproces worden afspraken gemaakt over de ambities met betrekking tot duurzaam bouwen. Deze afspraken worden vervolgens op verschillende momenten gedurende het ontwerpproces getoetst. Ook vindt toetsing plaats bij de uitvoering. Dit moet resulteren in een gebouw dat duurzamer is dan dat het geweest zou zijn zonder deze bewuste aandacht voor duurzaam bouwen.

Het werken met de GPR moet de komende tijd nog worden vervolmaakt. De gemeente neemt deel aan het project 'uniformering Dubo-instrumentarium'. Het ministerie van VROM ondersteunt dit project.

Voor locatie De Rugt legt de gemeente de ambitie neer in een duurzaamheidsplan, zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte. In dit duurzaamheidsplan is voor de woningen een EPC opgenomen van 0,6 (norm voor energieprestatie) met een bijpassend GPR-profiel. Een EPC van 0,6 is als snel haalbaar door het realiseren van koude-warmte-opslag. Zie het volgende hoofdstuk voor een toelichting op koude-warmte-opslag in relatie tot locatie De Rugt.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

Als de (toename van) afvoerende verharde oppervlakte boven de norm ligt van 2.000 m², dient er een regeling getroffen te worden voor de berging/afvoer van het hemelwater (alleen als wordt geloosd op oppervlaktewater).

De locatie Jan van Erpstraat ligt in een gebied met een verbeterd gescheiden stelsel waarop alle bestaande panden zijn aangesloten. De 4 nieuwe woningen worden hier ook op aangesloten. Hierdoor hoeven voor de locatie Jan van Erpstraat geen verdere maatregelen getroffen te worden voor de berging/afvoer van hemelwater.

De in het omringende stratenpatroon opgenomen riolen van de locaties De Rugt en Canadeseweg maken onderdeel uit van een gemengd stelsel in het bemalingsgebied Carmelietenstraat waarop alle panden zijn aangesloten. Bij de nieuwe woningen zal de huisaansluiting worden afgekoppeld. Dit betekent dat de huisaansluitingen gescheiden worden aangeboden. De toename van het verhard oppervlak op locaties De Rugt en Canadeseweg is meer dan 2.000 m². Dat betekent dat onderzocht moet worden op welke wijze berging/afvoer van hemelwater plaats kan vinden. Locatie Canadeseweg wordt aangesloten op het bestaande systeem. Voor locatie De Rugt zijn de hierna volgende gegevens van belang.

Het afvalwater van locatie De Rugt (en ook de andere locaties) wordt via diverse subgemaaltjes verpompt naar het hoofdgemaal van Waterschap Brabantse Delta en van daaruit verpompt naar de zuivering. De technische kwaliteit van nagenoeg al deze riolen is, ook door recente vervangingen, voldoende. In 2004 is een groot gedeelte geïnspecteerd. Hieruit is niet gebleken dat er nog vervangings- of verbeteringsmaatregelen getroffen dienen te worden.

Uit onderzoek is gebleken dat de infiltratiecapaciteit van locatie De Rugt ruim voldoende is (Bakker/Mos, mei 2008). Conform het beleid van de gemeente dient het hemelwater eerst geborgen te worden, voordat het wordt afgevoerd. Ook voor locatie de Rugt dient het hemelwater dus te worden geborgen, voordat het wordt afgevoerd.

Bij aansluiting op oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta toetsend en is het verplicht te voldoen aan de retentie-eis van 40 mm. Indien er niet wordt aangesloten op het oppervlaktewater is het een advies om aan de retentie-eis te voldoen. Voor dit plan komt het benodigde bergingsvolume neer op ca. 545 m³. Dit bergingsvolume kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden middels waterdoorlatende bestrating (berging in constructie onder de rijbaan), infiltratie door middel van kratten/waterblocks of oppervlaktewater/wadi in het groen. Op een later tijdstip zal de keuze van het systeem nader worden uitgewerkt.

Indien er niet voor een wadi of oppervlaktewater in het groen wordt gekozen zal er als extra veiligheid vanuit de infiltratievoorziening een overloop gemaakt worden. Doordat er geen oppervlaktewater in de omgeving aanwezig is, zal die worden aangesloten op de riolering.

De waterparagraaf is voor overleg naar het waterschap gezonden. Het waterschap heeft bij brief (d.d. 16 juni 2009) een reactie ingediend en stelt dat de volgende afspraken tijdens het overleg met de gemeente Waalwijk, gehouden op 14 mei 2009, zijn gemaakt.

- 1) Het hemelwater van deellocatie De Rugt wordt door middel van infiltratie verwerkt.
- 2) Indien infiltratievoorzieningen worden voorzien van een (nood)uitlaat naar oppervlaktewater is een keurontheffing vereist en kan een retentieopgave worden opgelegd door het waterschap. Indien geen lozing plaatsvindt naar oppervlaktewater is de gemeente verantwoordelijk voor het stellen van randvoorwaarden aan de hemelwaterverwerking.
- 3) De wijze waarop het hemelwater wordt verwerkt, hoeft niet volledig te worden uitgewerkt in het kader van het bestemmingsplan. De haalbaarheid van de oplossingsrichting dient wel te kunnen worden getoetst door het waterschap (GHG, ruimtebeslag en (nood)overlaat).
- 4) Voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de hydraulische randvoorwaarden die in mei 2009 door het Algemeen Bestuur van het waterschap zijn vastgesteld. In verband met de doorlooptijd van het bestemmingsplan De Rugt worden de voorgaande hydraulische randvoorwaarden als uitgangspunt gehanteerd.
- 5) Ter voorkoming van oppervlaktewater- en bodemverontreiniging is het waterschap voorstander van het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Met inachtneming van bovenstaande punten adviseert het waterschap positief over het bestemmingsplan.

4.2 Natuur

Door Adviesbureau Mertens B.V. is een natuurtoets voor de ontwikkellocaties uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd (rapportage d.d. september 2007).

Ter plaatse en in de directe omgeving van de ontwikkellocatie zijn foerageerplaatsen van gewone dwergvleermuizen en de laatvlieger vastgesteld. Naast deze foerageerplaatsen zijn twee baltsplaatsen vastgesteld van de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis baltst normaliter niet vanuit verblijfplaatsen, maar vliegend binnen het territorium. Tijdens de uitvoering van de plannen zullen woningen met tuinen worden gerealiseerd. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn soorten die daardoor niet worden verstoord in foerageren.

Dit geldt tevens voor de baltsplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ook deze zullen niet worden verstoord.

Aangezien er geen effecten op de vleermuizen worden voorzien en andere beschermde of bedreigde soorten niet zijn aangetroffen, kunnen de plannen zonder ontheffing van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd en zijn geen specifieke maatregelen vereist vanuit de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In december 2007 is de archeologische verwachtingenkaart en het archeologisch beleid van de gemeente Waalwijk vastgesteld. Het beleid van de gemeente gaat uit van verplicht archeologisch onderzoek in gebieden met een hoge en middelhoge verwachting, in geval van bodemversturende werkzaamheden vanaf 100 m² dieper dan 70 cm.

Voor deze locaties geldt een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Echter voor dit gebied is in het verleden een ontgrondvergunning afgegeven. Deze is tevens aangegeven op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Op basis van bovenstaande gegevens wordt uitgegaan van een verstoorde ondergrond, waardoor er geen archeologische waarden meer zullen worden aangetroffen.

Het is overigens niet uitgesloten dat, ondanks de geringe verwachtingswaarde van de locaties, toch archeologische vondsten worden aangetroffen. De monumentenwet schrijft voor, conform artikel 53, dat wanneer er archeologie wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden, dit dient te worden gemeld bij de gemeente Waalwijk (bevoegd gezag).

4.4 Hinderlijke bedrijvigheid

De bedrijven die binnen een straal van 100 meter rondom de drie locaties liggen zijn dermate kleinschalig van aard dat deze geen invloed uitoefenen op de toekomstige woningbouw. Deze bedrijven zijn allemaal gelegen tussen reeds bestaande woningbouw. De bedrijven moeten bijna allemaal voor wat betreft de voorschriften op bijvoorbeeld het gebied van geluid en stank voldoen aan de normstelling bij de dichterbij gelegen bestaande woningbouw. Dit omdat ze bijna allemaal onder hetzelfde type regelgeving vallen (AMvB's). De uitzondering is het agrarisch bedrijf gelegen aan de Schotse Hooglanderstraat 119, die ook nog een stankcirkel kent en daardoor een groter invloedsgebied heeft.

De gemeente heeft het agrarisch bedrijf van Hesselmans (Berken-dreef 15A) opgekocht. De milieuvergunning dient echter nog te worden ingetrokken. Zolang er nog een milieuvergunning bestaat, kunnen er in theorie dieren worden gehouden en blijft er ook nog een stankcirkel bestaan.

Zolang de milieuvergunning niet wordt ingetrokken dan wel zodanig wordt aangepast dat de vergunde stankcirkels kleiner worden dan is woningbouw op de 3 locaties binnen de stankcirkel niet mogelijk. Uiterlijk op 2 januari 2010, dus voor oplevering van de projecten, wordt deze milieuvergunning ingetrokken.

Ook sportpark Lindenheuvel heeft een hindercirkel die van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkelingen. Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is een onderzoek uitgevoerd in relatie tot dit sportterrein.

Schotse Hooglanderstraat 119

Aan de Schotse Hooglanderstraat 119 is een klein agrarisch bedrijf met rundvee gevestigd. Dit bedrijf heeft een geurcontour ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij. Rundvee kent vaste afstanden voor wat betreft geurcontouren. De geurcontour van dit bedrijf bedraagt 50 meter. De bouwvlakken van de woningen welke voorzien zijn aan de Canadeseweg liggen buiten de geurcontour. De aanwezige veehouderij wordt derhalve niet in zijn belangen geschaad.

Sportpark Lindenheuvel

Sportpark Lindenheuvel (milieucategorie 3) grenst deels aan de locaties. De te ontwikkelen woongebieden dienen als 'rustige woonwijk' getypeerd te worden. De indicatieafstand (op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgave 16 april 2007) van voetbalvelden (met verlichting) tot een rustige woonomgeving bedraagt 50 meter. Deze afstand heeft met name te maken met het aspect geluid.

Dit betekent dat binnen een afstand van 50 meter van de bestaande voetbalvelden de geplande woningen getoetst moeten worden op de aanvaardbaarheid van de te verwachte milieubelasting. In dit geval betreft dit het aspect geluid. De te verwachte milieubelasting is aanvaardbaar indien sprake is van een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige objecten in een rustige woonwijk van maximaal (etmaalwaarde):

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau of 50 dB(A) met een nadere motivatie;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden) of 70 dB(A) met een nadere motivatie;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Zowel in locatie De Rugt als de Jan van Erpstraat vallen woningen binnen de indicatie-afstand van 50 meter. Omdat deze indicatie-afstand bepaald wordt door het aspect geluid is de aanvaardbaarheid van de te verwachten milieubelasting onderzocht middels een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek (rapportage d.d. 18 augustus 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van dit onderzoeksrapport is het volgende van belang:

- langtijdgemiddeld beoordelingsniveau: Het geluidniveau op de locatie De Rugt ligt lager dan het aangegeven maximum. In de reguliere situatie (geen doordeweekse wedstrijden) zal het aangegeven maximum van 45 dB(A) voor locatie Jan van Erpstraat niet overschreden worden. Alleen in de avondperiode voor incidentele situaties (met doordeweekse wedstrijden) zal door aanmoedigend publiek het geluidniveau (mogelijk) meer dan 40 dB(A) bedragen voor de locatie Jan van Erpstraat. In de berekening is uitgegaan van een worstcase situatie. Dit is in de situatie dat alle bezoekers en spelers (van voetbal- en handbalvereniging) continue (tijdens gehele wedstrijd en training) gelijktijdig praten en schreeuwen met een hoge bronsterkte. Onder meer realistische omstandigheden (bijvoorbeeld. de helft van alle mensen juichen gedurende de helft van de tijd) zal het geluidniveau met minimaal 5 dB(A) afnemen en niet meer dan 40 dB(A) bedragen. Op basis van het incidentele karakter en realistische omstandigheden wordt ook voor de locatie Jan van Erpstraat het aangegeven maximum niet overschreden.
- piekgeluiden: Het geluidniveau op locatie De Rugt en Jan van Erpstraat als gevolg van piekgeluiden ligt lager dan het aangegeven maximum.
- verkeersaantrekkende werking: De toegang van het sportpark is gelegen aan de Lindenheuvel. Daarom is alleen de locatie De Rugt getoetst op dit punt. Het geluidniveau als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het sportpark ligt lager dan aangegeven maximum.

Conclusie

De verwachte geluidsbelasting op locaties De Rugt en Jan van Erpstraat vanwege de activiteiten op sportpark Lindenheuvel is aanvaardbaar.

4.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De drie locaties worden omringd door de Vrouwkensvaartsestraat, de Kloppesteeg, de Schotse Hooglanderstraat en de Carmelietenstraat. Deze wegen kennen een toetsingszone van 200 m.

Aangezien de Schotse Hooglanderstraat en de Carmelietenstraat als een 30 km/uur-weg zijn ingericht, is verdere toetsing ingevolge de Wet geluidhinder niet nodig. Op 8 juni 2009 is een besluit genomen waardoor het 30 km/uur regime van kracht is op de genoemde wegen. Dit besluit is op 18 juni 2009 gepubliceerd in de Maasroute en inmiddels onherroepelijk.

Aangezien alle drie de locaties op een afstand van meer dan 200 m van de Vrouwkensevaartsestraat zijn gelegen, hoeft ook deze straat in de toetsing niet mee genomen te worden.

De Kloppersteeg wordt gebruikt door bestemmingsverkeer, de intensiteiten en daardoor ook de geluiduitstraling is zo laag, dat geen nader onderzoek nodig is. Nader onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft niet plaats te vinden.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat'.

De initiatieven tezamen betreffen de realisering van minder dan 500 woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bodemkwaliteit

Voor de drie plangebieden zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierna worden per locatie de bevindingen beschreven.

Locatie 'De Rugt'

Verkennd bodemonderzoek Berkendreef/Elzendreef te Waspik

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek op locatie 'De Rugt' uitgevoerd (rapportage d.d. 28 maart 2006, rapportnummer B06.2732). Het onderzoeksrapport is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen aangezien in de bodem licht verhoogde gehalten voor enkele parameters zijn aangetoond. Daarnaast is een sterk verhoogd gehalte aan PAK in het puinpad aangetoond. Op basis van de separate monsters van het puinpad kan worden geconcludeerd dat het gehele puinpad licht tot sterk is verontreinigd met PAK. In het puinpad is een overschrijding van de interventiewaarde van PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) vastgesteld. In de grond onder de puinlaag is een overschrijding van de streefwaarde vastgesteld.

Aangezien in het puin de interventiewaarden worden overschreden zijn vervolgstappen noodzakelijk. Aanbevolen wordt het puinpad (circa 120 m³ puin) van de locatie te verwijderen en af te voeren naar een daartoe geschikte verwerkingslocatie. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld.

Verkennend en nader bodemonderzoek Berkendreef 15a te Waspik
Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft voor de locatie aan de Berkendreef 15A een verkennend en aanvullend onderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 22 november 2006, rapportnummer B06.2906). Het onderzoeksrapport is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens is voor de onderzoekslocatie de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging ter plaatse van de diverse tankstations, de was-/kadaverplaats, het gronddepot, het puinpad en de mestkelders. Buiten de extra boringen en peilbuizen ten behoeve van de tanklocaties zijn het aantal boringen aangehouden van een onverdachte locatie.

In verschillende mengmonsters van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten voor koper, minerale olie en PAK aangetoond. De overige onderzochte stoffen zijn niet verhoogd aangetroffen.

In één van de grondwatermonsters is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Voor de overige onderzochte parameters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De resultaten komen overeen met het eerder uitgevoerde onderzoek (rapportage d.d. 28 maart 2006).

De aangetroffen licht verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de streefwaarden. Gezien het aantal deelmonsters en het aangetroffen gehalte aan koper in één van de grondmengmonsters en het gehalte aan minerale olie in een ander mengmonster bestaat de kans dat de separate grondmonsters de tussen- en/of interventiewaarde overschrijden. Op basis van deze resultaten is een aanvullend en nader onderzoek uitgevoerd.

Aanvullend en nader onderzoek

Op basis van de tussentijdse analyseresultaten zijn de separate grondmonsters van de verontreinigde grondmengmonsters geanalyseerd op koper, minerale olie en vluchtige aromaten.

In de onderzochte bovengrondmonsters zijn geen verhoogde gehalten voor koper aangetoond. In een bovengrondmonster is een sterk verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Na heranalyse blijkt dat de analyseresultaten een overschrijding betreffen van de tussen- en interventiewaarde.

In het onderzochte ondergrondmonster (voor de verticale afperking) is een licht verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond. In de onderzochte bovengrondmonsters (voor de horizontale afperking) zijn geen verhoogde gehalten voor minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.

Conclusie

In de separaat onderzochte grondmonsters zijn geen tussen- of interventiewaarde overschrijdingen voor koper aangetoond. Alle gehalten blijven zelfs onder de streefwaarde.

In één van de bovengrondmonsters is een sterk verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond. Door middel van het uitgevoerde nader bodemonderzoek is de grondverontreiniging verticaal en horizontaal in voldoende mate afgeperkt. De sterke grondverontreiniging met minerale olie is aangetoond in een laag met een dikte van circa 0,5 meter. Deze strekt zich uit over een oppervlakte van maximaal 10 m². De omvang van de sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 5 m³ bodemvolume.

In de kern is tot op een diepte van 1,0 m-mv een licht verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond. De totale omvang van de licht tot sterk verhoogd gehalten aan minerale olie wordt geschat op circa 15 m³.

In het grondwater ter plaatse van de grondverontreiniging is slechts een licht verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond.

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie, van minimaal 25 m³ bodemvolume, hoger te zijn dan de interventiewaarde. Dit is hier niet het geval.

Wanneer in de toekomst civieltechnische werkzaamheden nabij de verontreiniging worden uitgevoerd, dient de grond onder milieukundige begeleiding te worden ontgraven en te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Locatie 'Jan van Erpstraat'

Bakker Milieuadviezen heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Jan van Erpstraat.

Het onderzoeksrapport (rapportage d.d. oktober 2007, rapportnummer BM/13186-07) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In 1991 is een indicatief onderzoek uitgevoerd door de milieudienst Tilburg. Op basis van de analyseresultaten is vervolgens een nader onderzoek uitgevoerd door de milieudienst Tilburg.

Bij deze onderzoeken werd een ernstige verontreiniging met lood in het grondwater aangetroffen.

Voor het verkennend onderzoek in oktober 2007 heeft Bakker Milieuadviezen daarom voor de grond de hypothese onverdacht en voor grondwater de hypothese verdacht gehanteerd.

Op basis van zintuiglijke analyse van de bodem zijn geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn voor de onderzochte parameters gehalten aangetroffen onder de streefwaarden.

In het grondwater is in één van de peilbuizen een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetroffen. Omdat in het grondwater geen lood is aangetroffen bij een detectiegrens ruim beneden de streefwaarde is definitief aangetoond dat de begin jaren '90 aangetoonde loodverontreiniging ofwel is verdwenen of het gevolg was van verkeerd materiaalgebruik (mogelijk loodhoudende PVC-peilbuizen).

Conclusie

De bodemkwaliteit levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Locatie 'Canadeseweg'

Verkennend bodemonderzoek Canadeseweg

Door Bakker Milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (rapportage d.d. september 2007, rapportnummer BM/13174-07) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van zintuiglijke analyse van de bodem zijn geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

In de bovengrond is echter een gehalte aan minerale olie aangetroffen dat de streefwaarde in minimale mate overschrijdt.

In de ondergrond zijn voor alle onderzochte parameters gehalten onder de streefwaarden aangetroffen.

In het grondwater is sprake van een sterk verhoogd gehalte aan zink, een matig verhoogd kopergehalte en licht verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel en arseen.

Conclusie

Aanbevolen wordt nader onderzoek te verrichten naar de mate en omvang van de verontreinigingen met zink en koper in het grondwater.

Aanvullend grondwateronderzoek Canadeseweg

Door Bakker Milieuadviezen is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (rapportage d.d. 5 maart 2008) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het zinkgehalte in de centrale peilbuis het hoogst is gebleken. In geen enkele andere peilbuis wordt de interventiewaarde overschreden.

Nabij de zuidelijke en westelijke perceelsgrens liggen de gehalten reeds onder of even boven streefwaardeniveau.

Grotendeels uitgaande van een lineair afnemende concentratie vanaf de centrale peilbuis richting de omliggende peilbuizen is een interventiewaarde contour aangegeven. Indien een sterk verontreinigde laagdikte van 1,5 meter wordt gehanteerd is er sprake van sterk verontreinigd grondwater in een bodemvolume van 360 m³. Bij een porievolume van 30% betekent dit een totale verontreinigingsvracht aan zink in het grondwater van 108 gram.

Met deze lineaire benadering van de verontreiniging is er vanwege de overschrijding van de grens van 100 m³ sterk verontreinigd grondwater sprake van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging. Alleen met peilbuizen op kortere afstand van de centrale peilbuis met resultaten beneden de I-waarde kan deze conclusie worden weerlegd.

Vooralsnog kan niet anders worden geconcludeerd dan dat de bron op het perceel zelf ligt. Wat de bron is, is echter nog niet geheel duidelijk. Derhalve is een nader grondwateronderzoek uitgevoerd op de locatie.

Nader grondwateronderzoek

Door ingenieursbureau Mol is een briefrapport opgesteld met daarin de resultaten van het nader grondwateronderzoek. De rapportage (d.d. 17 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Tijdens voorgaande onderzoeken is in het grondwater een sterk verhoogd zinkgehalte aangetoond. Het doel van het nader grondwateronderzoek is vast te stellen of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Als wordt uitgegaan van een 'worst-case scenario' bedraagt de oppervlaktecontour circa 40 m². De laag waarin de sterke zinkverontreiniging zich in het grondwater bevindt is maximaal 2,5 meter dik. De sterke verontreiniging met zink heeft in geval van een 'worst-case scenario' een omvang van maximaal 96 m³. Er is dus geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

4.8 Externe veiligheid

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 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 wijzigingen 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 de plangebieden lopen geen risicocontouren (10^{-5} pr-contour en 10^{-6} pr-contour) en zijn in de directe omgeving van de inrichting geen bedrijfsbestemmingen geprojecteerd alwaar zich risicovolle inrichtingen zouden kunnen vestigen. Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met plaatsgebonden risico's. De drie locaties liggen niet binnen invloedsgebieden van risicovolle bedrijven.

Conclusie

De externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen zijn voor de drie locaties aanvaardbaar.

Risicovolle transportassen

In de directe omgeving van de inrichting zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over het plangebied zijn gelegen.

Conclusie

De plannen worden niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten vanwege risicovolle transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gevaarlijke buisleidingen

Parallel aan het halve zolenpad, ten noorden van de plangebieden, ligt een hoofdgasleiding waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren niet over de plangebieden zijn gelegen.

Conclusie

De plannen worden niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een gevaarlijke buisleidingen.

Conclusie

De plannen worden niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Nader onderzoek met betrekking tot externe veiligheid is niet noodzakelijk voor de planontwikkeling.

4.9 Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

De gemeente wil op locatie De Rugt gebruik maken van koude-warmte-opslag. Hierna wordt ingegaan op het systeem van de koude-warmte-opslag.

Koude-warmte-opslag

Er wordt bij koude-warmte-opslag onderscheid gemaakt in twee systemen

- open systemen ofwel grondwatersystemen;
- gesloten systemen ofwel bodemwarmtewisselaars.

Open systemen maken gebruik van grondwater uit het watervoerend pakket. Dit grondwater wordt via een beperkt aantal buizen onttrokken en geïnfiltreerd.

Gesloten systemen maken gebruik van water dat wordt rondgepompt in een gesloten buizensysteem in de bodem. Aan dit water wordt vaak een middel (glycol) toegevoegd dat de opname en afgifte van warmte bevordert.

Beide systemen hebben voor- en nadelen:

- Beide systemen besparen energie en verminderen de CO₂-uitstoot en zorgen naast verwarming ook voor koeling van de woning.
- Voor een open systeem dient een vergunning aangevraagd te worden bij de provincie. Dit betekent meer toezicht, maar wel een langere proceduuretijd voordat met de aanleg begonnen kan worden.
- Een open systeem is kostentechnisch niet geschikt voor een individuele woning of kleinschalig appartementencomplex en dient dus voor het gehele plangebied in één keer aangelegd te worden. Daardoor is het niet flexibel bij fasering en wijzigingen in het plan.
- Een open systeem veroorzaakt wijzigingen in de grondwaterstand en de grondwaterstroming.
- Voor een gesloten systeem is (nog) geen vergunning nodig. Een gesloten systeem kan daardoor sneller aangelegd worden, maar de controle is niet geregeld.
- Een gesloten systeem is mogelijk voor een individuele woning of appartementencomplex. Daardoor is het flexibel toepasbaar bij verschillende planfasen en wijzigingen in het plan.
- Bij een gesloten systeem kunnen door lekkage milieuvreemde stoffen in de bodem komen.

Bij locatie De Rugt gaat het om een kleinschalig woningbouwproject waarbij flexibiliteit gewenst is bij de realisering in een aantal planfasen. Hierdoor is het lastig om een open systeem aan te leggen. Daarom is voor het plangebied een gesloten systeem het meest praktisch. Het is zowel geschikt voor een appartementengebouw als voor een individuele woning.

Onderzocht is of de bodem in het plangebied technisch geschikt is voor bodemwarmtewisselaars (Dubo-techniek, 2009).

Er is gekeken naar restricties (meestal grondwaterbeschermingsgebieden), bodemopbouw en grondwaterstroming.

- Restricties: Op circa 200 meter ten noorden van het plangebied ligt een attentiegebied waterhuishouding. Dit gebied staat in de waterhuishouding verordening van provincie Noord-Brabant. Het is een bufferzone voor de natte natuurplek in de gemeente. Aangezien bij een gesloten systeem geen grondwater wordt onttrokken levert de aanwezigheid van het attentiegebied geen probleem op.
- Bodemopbouw: De bodemopbouw zegt iets over de thermische warmtegeleiding van de bodem en het warmtetransport vanuit de atmosfeer naar de bodem. In het plangebied bestaat de eerste 40 meter uit matig fijn tot grof zand. Zand kan relatief goed warmte geleiden. Er is geen toplaag van klei aanwezig die het warmtetransport zou kunnen belemmeren.
- Grondwaterstroming: Met name de snelheid van de grondwaterstroming heeft invloed op warmtewisselaars. De snelheid bedraagt in het plangebied circa 20 meter per jaar.

Als naar al deze drie punten wordt gekeken is de grond in het plangebied goed geschikt voor het toepassen van bodemwarmtewisselaars. In de planregels is het daarom mogelijk gemaakt ondergrondse energievoorzieningen te kunnen realiseren.

4.10 Verkeer en parkeren

Vanwege het beperkte aantal woningen op de locaties Jan van Erpstraat en Canadeseweg is de verkeersafwikkeling voor deze locaties geen probleem.

Binnen de ontwikkeling van locatie De Rugt worden circa 75 woningen gerealiseerd. Iedere woning heeft een verkeersproductie van 2,5 autoverplaatsingen per etmaal (bron: CROW).

Met het terugkomen van deze auto's bedraagt de totale verkeersproductie per woning 5 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

Dit leidt voor de gehele woonwijk De Rugt tot $75 * 5 = 375$ mvt/etm. Dit aantal wordt naar verwachting voor het overgrote deel afgewikkeld via het Ruychtpad. Het Ruychtpad is te kenmerken als een straat met maximaal 200 – 300 mvt/etm.

Op een weg in een verblijfsgebied zoals het Ruychtpad mogen theoretisch maximaal 3.000 mvt/etm worden afgewikkeld (bron: GVVP). Afhankelijk van ligging en inrichting van de weg kan dit aantal nog hoger zijn. De berekende verkeersproductie is daarom voor de verkeersafwikkeling geen probleem.

Gekozen is voor een rechtstreekse aansluiting op het Ruychtpad en Lindenheuvel om zoveel mogelijk te voorkomen dat de extra verkeersbewegingen via de overige woonstraten worden afgewikkeld. Met name de Berkendreef heeft een erg smal wegprofiel, waardoor hier extra verkeersbewegingen ongewenst zijn. Gezien de hierboven berekende verkeersproductie en het inschatten op welke wijze de verkeersstromen zich zullen ontwikkelen is er geen aanleiding om op voorhand verkeersmaatregelen te nemen om 'sluipverkeer' te voorkomen.

Parkeren

De 3 nieuwbouwlocaties dienen te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Daarbij is uitgegaan van de volgende parkeernormen per type woning:

Woningtype	Parkeernorm*
CPO-starters	1,7
Aaneengebouwd	1,8
Halfvrijstaand	2,0
Vrijstaand	2,0
Gestapeld	1,7

*=aantal parkeerplaatsen per woning

In het volgende hoofdstuk komt bij de planbeschrijving per locatie aan bod hoe deze parkeernormen gerealiseerd kunnen worden.

4.11 Totaalbeeld aspecten

(Milieu)planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van woningen op de voorgestane locaties.



Randvoorwaarden en uitgangspunten locatie 'De Rugt' (Bron: Croonen Adviseurs b.v., 14 februari 2008)

	Bebouwing		Behoud van groenstrook vorm en functie variabel		Laanbeplanting
	Woonstraat		Zachte overgang tussen het woongebied en het buitengebied		Centrale groenzone en zichtlijn op buitengebied
	Hoofdontsluiting		Oriëntatie woningen gericht op het buitengebied		Doorgang door groenzone Elzendreef
	Groenstrook		Zichtlijn op buitengebied		CPO woningen
	Plangrens		Grondgebonden landbouw		Bebouwingsaccent
	Mogelijk nieuwe primaire ontsluiting		50-meter contour sportveld		Nieuwe ontsluiting
	Mogelijk nieuwe secundaire ontsluiting				Oriëntatie woningen

Legenda behorende bij de kaarten 'Randvoorwaarden en uitgangspunten' en de kaart 'Stedenbouwkundige hoofdopzet'

5 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de beoogde ontwikkelingen op de drie locaties. Per ontwikkellocatie zijn de uitgangspunten beschreven en is het uiteindelijke stedenbouwkundig plan nader toegelicht.

5.1 Locatie 'De Rugt'

Uitgangspunten

Door de gemeente Waalwijk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling op locatie 'De Rugt'. Het stedenbouwkundig plan is gemaakt op basis van deze randvoorwaarden/uitgangspunten. Op nevenstaande afbeelding zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten visueel verbeeld, in de vorm van een kansen- en belemmeringenkaart. De ruimtelijke relevante uitgangspunten zijn de volgende:

- De locatie moet ontsloten worden op zowel de Berkendreef als de Elzendreef.
- Het parkeren moet zo veel mogelijk opgelost worden op eigen terrein.
- De planlocatie biedt ruimte voor circa 75 woningen, waarvan circa 27 op basis van sociale woningbouw. Van deze 27 woningen worden er 20 gerealiseerd als CPO-woning voor starters.
- De woningen dienen grotendeels te bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Plaatselijk is een accent mogelijk in bouwhoogte en/of architectuur.
- De woningen aan de randen van het plangebied dienen zich te oriënteren in de richting van het buitengebied.
- De CPO-woningen worden gerealiseerd op één sublocatie waarbij sprake is van onderlinge samenhang en groepsverband maar ook integratie in de totale locatie. Er moet ruimte zijn voor eigen ontwerp, verkaveling, oplossing parkeren, typologie woningen (grondgebonden c.q. appartementen) al dan niet geschaald.
- Per woning dient gemiddeld 75m² groen te worden aangelegd. Het openbaar groen moet goed bereikbaar en beheersbaar zijn en de bestaande groenstrook aan de Elzendreef dient behouden te blijven. De vorm en functie van de groenstrook zijn variabel.
- Het plan moet voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen (onder andere verlichting en achterompaden).

Op basis van deze uitgangspunten/randvoorwaarden heeft projectgroep De Rugt een stedenbouwkundige hoofdopzet gemaakt en een globale verkavelingsopzet. Dit verkavelingsplan heeft als basis gediend voor voorliggend bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige hoofdopzet locatie 'De Rugt' (Bron: Projectgroep De Rugt)



Globale verkavelingsopzet locatie 'De Rugt' (Bron: Projectgroep De Rugt)

De projectgroep heeft daarbij de volgende speerpunten gekozen. Het is belangrijk dat er een balans ontstaat tussen het landschap, de bebouwing en in een later stadium de architectuur. Hieronder wordt in ieder geval het volgende verstaan:

- het creëren van een duurzame woonwijk met aandacht voor leefbaarheid en de levensloopbestendigheid;
- het zoveel mogelijk rekening houden met de omgeving. De nieuwe wijk mag wel een eigen verschijningsvorm krijgen;
- het creëren van een zachte overgang naar het landelijk gebied, bijvoorbeeld door gebruik te maken van doorzichten;
- het realiseren van een mix in woningtypen en doelgroepen;
- het beperken van het aantal openbare wegen en het beperken van het 'blik op straat'.

Op basis van het globale verkavelingsplan wordt voldaan aan alle uitgangspunten. Om zoveel mogelijk toekomstige bewoners van het zicht op het buitengebied te laten profiteren is ervoor gekozen een centrale groene ruimte aan de oostkant van het plangebied te situeren. De woningen aan de oostgrens zijn daarom niet direct op het buitengebied georiënteerd, maar via de centrale groene zone.

Verkavelingsplan

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van circa 62 grondgebonden woningen en circa 13 appartementen. De stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals hiernaast is afgebeeld is vastgelegd in het bestemmingsplan. Tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het echter nog niet geheel duidelijk hoe de verkaveling er uiteindelijk uit komt te zien. Derhalve biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit met ruime bouwstroken, zodat er nog ruimte is om te schuiven met kavelgrenzen.

De stedenbouwkundige opzet is afgestemd op de bestaande kwaliteiten van de omgeving. In het plan zijn voldoende groenelementen opgenomen om te voldoen aan de uitgangspunten. De bestaande groenstrook langs de Elzendreef blijft behouden en is in voorliggend bestemmingsplan voorzien van een groenbestemming. Ook het groengebied in het oosten van het plangebied is voorzien van een groenbestemming. Hiermee is gewaarborgd dat beide plekken vrij blijven van bebouwing. Het groengebied in het oosten geeft het gewenste doorzicht naar het buitengebied vorm. Woningen om dit groengebied hebben zicht op het buitengebied. Een begeleidende bomenrij verbindt deze groenstrook met de Berkendreef.

De locatie wordt zowel ontsloten op de Berkendreef als op de Elzendreef. Rondom de groenstrook in het oosten van het plangebied ligt een lus, ter ontsluiting van de aangrenzende woningen. Deze lus staat via twee woonstraten in verbinding met de Berkendreef en de Elzendreef. De woningen in het hart van het plan zijn georiënteerd op de nieuwe woonstraten. De woningen aan de randen zijn georiënteerd op de Berkendreef of de Elzendreef.

De bebouwing sluit aan bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. Het plan bestaat uit een mix van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens te bouwen voor verschillende doelgroepen en met name voor starters en senioren. De aaneengebouwde woningen in het noorden van het gebied worden gerealiseerd volgens het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Qua bouwmassa sluiten alle woningen aan bij de bebouwing in de omgeving. Alle grondgebonden woningen in het plangebied bestaan uit twee bouwlagen met een kap, evenals het appartementengebouw in het noordoosten. Het appartementengebouw dat centraal in het plangebied is voorzien bestaat uit drie bouwlagen.

Parkeren

Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein. Alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen dienen minimaal te beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein. De appartementen dienen volledig in parkeren op eigen terrein te voorzien. Ook aan de woonstraten in het plangebied is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen aan de Elzendreef worden uitgebreid. Uitgaande van de gestelde parkeernormen, afhankelijk van het uiteindelijke verkavelingsplan, moeten in totaal circa 100 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De gereserveerde ruimte in het ontwerp is daarvoor toereikend.

5.2 Locatie 'Jan van Erpstraat'

Uitgangspunten

Voor de locatie aan de Jan van Erpstraat is het uitgangspunt de bestaande rooilijnen en bestaande infrastructuur door te trekken. De ontwikkeling betreft een afronding van de woonbuurt in het verlengde van de Jan van Erpstraat en André Brokxstraat.



Indicatieve verkaveling voor de locatie aan de Jan van Erpstraat

Binnen het gestelde uitgangspunten zijn een 3-tal varianten in typologie aanvaardbaar, namelijk aaneengebouwde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Op een informatiebijeenkomst is aan de aanwezigen gevraagd hun voorkeur uit te spreken. Ook zijn de bewoners van de Jan van Erpstraat en de André Brokxstraat schriftelijk gevraagd om hun voorkeurstem uit te brengen. Op basis van alle ingeleverde stemmen zijn de meeste stemmen uitgebracht op de variant met de vrijstaande woningen. Daarbij heeft iets meer dan de helft gevraagd om behoud van een stuk speelveld. Dit heeft geresulteerd in een 4e variant waarbij deze locatie ingevuld wordt met vrijstaande woningen én een stuk speelveld behouden wordt (1 vrijstaande woning is daardoor komen te vervallen). Deze variant is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Verkavelingsplan

Drie woningen komen in het verlengde van de woningen aan de André Brokxstraat en één woning completeert het bouwblok ten oosten van de verlengde Andre Brokxstraat. De woningen oriënteren zich op de woonstraat. In het zuiden van het gebied is een open groenzone aangegeven.

In voorliggend bestemmingsplan is dit gebied opgenomen in de woonbestemming, omdat deze strook grond mogelijk in de toekomst voor woningbouw gebruikt gaat worden. Om te voorkomen dat het gebied wordt bebouwd is er geen bouwvlak of bebouwd erf aangegeven op de verbeelding (plankaart). Tevens is dit gedeelte van het perceel voorzien van de aanduiding 'speelvoorziening'. Vergunningvrij is het dan mogelijk speelvoorzieningen met een beperkte omvang te realiseren.

In aansluiting op de bebouwing in de omgeving is in voorliggend bestemmingsplan een goothoogte van vier meter en een nokhoogte van tien meter opgenomen. Dit komt overeen met één bouwlaag en een kap. Het initiatief sluit aan bij het gemengde karakter van de omgeving en is een logische afronding van de woonbuurt.

Parkeren

Elke woning beschikt over één parkeerplaats op eigen terrein. In de openbare ruimte is daarnaast ruimte gereserveerd voor vijf langspaarkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

5.3 Locatie 'Canadeseweg'

Uitgangspunten

Deze ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Voorafgaand heeft de gemeente Waalwijk randvoorwaarden opgesteld.

Het plan moet aansluiten bij hetgeen in de welstandsnota is geformuleerd voor dit deelgebied. Voor het gebied geldt de ambitie 'Respect'. Vanuit deze ambitie wordt respect gegeven aan het bestaande. Daarbij is het mogelijk te interpreteren en transformeren.

De essentie is het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten van de bebouwing. Er is vrijheid om de bebouwing zelf in het gebied te laten transformeren.

De gemeente Waalwijk heeft locatie specifieke randvoorwaarden opgesteld. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden zijn de volgende:

- Op de locatie mogen maximaal twee woningen worden gebouwd.
- De breedte van beide percelen dient ongeveer gelijk te zijn en de diepte van de percelen mag ten hoogste 40 meter bedragen.
- De voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omringende woningen.
- De goothoogte mag maximaal vier meter bedragen en de nokhoogte mag maximaal acht meter bedragen.
- Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van het agrarische lint (vrijstaande boerderijen op ruime erven, zicht tussen de bebouwing door naar het achterliggende landschap en brede groene profielen met ruime voortuinen).

Verkavelingsplan

De ruimtelijk relevante uitgangspunten zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van twee vrijstaande woningen met ruime voortuinen. De openheid van het lint en de doorzichten naar het buitengebied blijven hiermee behouden.

De woningen oriënteren zich op de Canadeseweg. De voorgevelrooilijn verspringt om aan te sluiten bij de bebouwing ten noorden en ten zuiden van het plangebied. De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de hoogte van de bebouwing in de omgeving. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van de maximale contour respectievelijk vier en acht meter mag bedragen.

Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Elke woning dient minimaal te beschikken over 2 parkeerplaatsen.

5.4 Advies Ruimtelijke kwaliteitscommissie

De Ruimtelijke kwaliteitscommissie (Rkc) heeft zich uitgesproken over de ontwikkeling op de drie locaties; 'De Rugt', de 'Jan van Erpstraat' en de 'Canadeseweg'. De commissie heeft waardering voor de totale opzet van de deelplannen, het dorpse karakter en de wijze waarop de bevolking is betrokken bij de planvorming.

In verschillende stadia van het ontwerpproces is de Rkc om advies gevraagd. Daaruit is gebleken dat het in ruimtelijke zin voor de Rkc van belang is dat voor de drie locaties sprake is van een goede overgang naar de omgeving, zowel naar de bestaande bebouwing als het landschap. In voorliggend bestemmingsplan is aangetoond dat het initiatief past in zijn omgeving en tevens een meerwaarde oplevert voor Waspik-Boven.

De Rkc zal daarnaast om advies worden gevraagd bij het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor locatie De Rugt.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een juridisch planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van de drie locaties; De Rugt, Jan van Erpstraat en de Canadeseweg in Waspik-Boven.

De indeling van de bestemmingen sluit aan bij het standaardplan, zoals opgesteld voor de woongebieden van de gemeente Waalwijk. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de systematiek van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen), de nieuwe Wro (Wet op de ruimtelijke ordening) en het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Waalwijk (versie 3).

De ligging van de bestemmingen bepaalt welke functies waar kunnen komen. De bestemmingen zijn in de verbeeldingen (plankaarten) aangegeven. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen in de regels is nader aangegeven wat binnen een bestemming is toegestaan.

Artikel 3 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen mogelijk met één of meer van de volgende functie:

- een bindmiddel tussen woonwijken;
- een geleidelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied;
- het versterken van de lijnvormige structuren in de wijk.

Binnen deze bestemming zijn niet alleen groenvoorzieningen toegestaan maar ook voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn de gebieden opgenomen waarbij de inrichting primair is gericht op de verblijfsfunctie en secundair op de verkeersfunctie. Deze ruimten hebben in principe een multifunctioneel karakter, waarbij de inrichting gericht is op woonstraten, pleinen, voetpaden, rijwielpaden, waterlopen, waterpartijen en groen-, speel- en parkeervoorzieningen. De wegen binnen deze bestemming dienen voor een veilige maar gelijkwaardige afwikkeling van het verkeer binnen een woongebied, waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden.

Artikel 5 Wonen

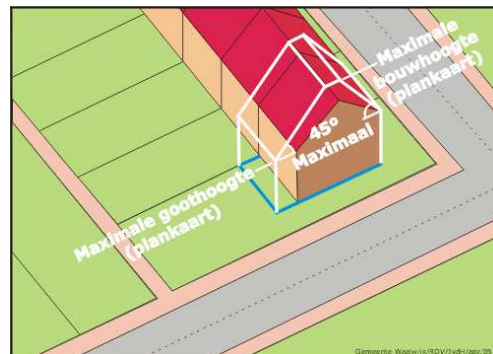
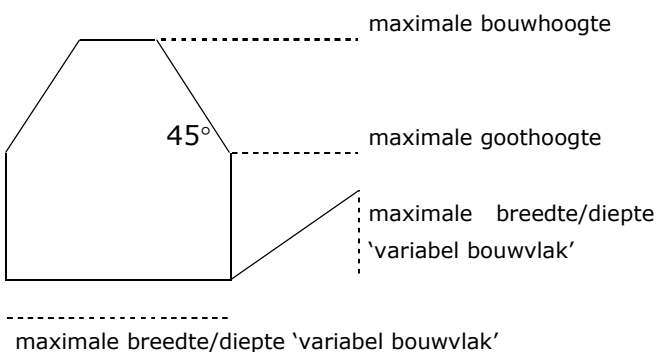
Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van vrijstaande, halfvrijstaande, aangebouwde en gestapelde woningen. Op de verbeeldingen, behorend bij dit bestemmingsplan, is een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen in de aangeduide typologie gesitueerd dienen te worden. Het aangeduide bouwvlak geeft inzicht in de speelruimte van het 'variabel bouwvlak'. Het 'variabel bouwvlak' valt altijd binnen de kaders van het aangeduide bouwvlak, maar staat niet op de verbeelding.

Het 'variabel bouwvlak' ontstaat door een denkbeeldige combinatie van een aantal regels en toont als het ware de 'maximale footprint' van een hoofdgebouw. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'variabel bouwvlak' worden gebouwd.

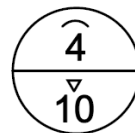
Per woningtype is hierna een overzicht gegeven van de planregels die het 'variabel bouwvlak' bepalen.

	minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	maximale diepte	maximale breedte¹
vrijstaande woningen	3 m tot beide zijdelingse perceelsgrenzen	12 m	10 m
halfvrijstaande woningen	3 m tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen	12 m	10 m
woningen in gesloten bebouwing	-	10 m	10 m

Ook voor de hoogte en het dak van hoofdgebouwen is een flexibele regeling opgenomen. Centraal staat het formuleren van een omtrek waarbinnen zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen zijn toegestaan. Deze zogenaamde 'maximale contour' wordt opgebouwd vanuit het 'variabel bouwvlak'. De 'maximale contour' wordt daarnaast bepaald door de op de verbeelding aangeduide 'maximale goothoogte'. Vanaf deze goothoogte wordt vervolgens een (denkbeeldig) dakvlak bepaald door een hellingshoek van 45 graden tot de op de verbeelding aangeduide 'maximale bouwhoogte'. Hierdoor ontstaat een 3-dimensionaal figuur waarbinnen het totale hoofdgebouw moet worden gerealiseerd.



De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven met nevenstaand symbool. De goothoogte is aangeduid met een 'half rondje' (bovenste deel van de matrix) en de bouwhoogte is aangeduid met een 'driehoekje' (onderste deel van de matrix).



¹ Te meten vanaf één van de zijgevels van het hoofdgebouw in de richting van het hoofdgebouw. Indien een bijgebouw in het 'variabel bouwvlak' binnen 3 meter van de 'voorgevelrooilijn hoofdgebouwen' is opgericht, telt dit bijgebouw mee voor het bepalen van de breedte maar deze kan nooit meer zijn dan het aangegeven maximum. Daarnaast is in de voorschriften nog een aantal regels gegeven voor het bepalen van de breedte indien het gaat om een al aanwezig of vergund hoofdgebouw.

Bijgebouwen binnen het 'variabel bouwvlak' hebben dezelfde bouwmogelijkheden als hoofdgebouwen. Voor bijgebouwen buiten het 'variabel bouwvlak' geldt een afwijkende regeling. Bijgebouwen mogen, behalve een paar zeer beperkte uitzonderingen, uitsluitend worden gesitueerd in het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als 'bouwvlak' of als 'bijgebouwen'. Tevens gelden beperkingen in maximale goot- en bouwhoogte, maximale oppervlakte en situering.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' zodanig aan te passen dat de voorgevelrooilijn 1 meter kan verspringen. Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal de stedenbouwkundige inpasbaarheid worden getoetst op basis van het beeldkwaliteitplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de locatie aan de Canadeseweg is een particulier initiatief. Alle kosten, gericht op de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de ontwikkelingen op locatie 'De Rugt' en de 'Jan van Erpstraat' is door de gemeente Waalwijk een exploitatieberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat beide plannen financieel haalbaar zijn.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Rugt, Waspik' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Van deze mogelijkheid hebben meerdere instanties gebruik gemaakt. Een samenvatting en beantwoording van de reacties is weergegeven in de nota vooroverleg, die als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. De ingediende reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Vanwege de gekozen interactieve werkwijze tijdens de ontwerp-fase met projectgroep, bijeenkomsten, omwonenden en belangstellenden is ervoor gekozen het voorliggende bestemmingsplan niet ter inzage te leggen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Rugt, Waspik' heeft met ingang van 12 juni 2009 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn zes zienswijzen ingediend. Een samenvatting en beantwoording van de reacties is weergegeven in de Nota zienswijzen die als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. De ingediende reacties hebben op enkele punten geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens heeft de gemeente enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd