

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v
omgevingsvergunning
'Ontsluiting parkeerplaats Eikendonk'
Gemeente Waalwijk

status: vastgesteld
datum: 20 december 2012
projectnummer: 404525R.2003
adviseur: Nkr/Bwe



Gemeente **Waalwijk**

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleid	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Gemeentelijke beleid	8
3	Projectprofiel	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Het planvoornemen	9
3.3	Gebiedsbeschrijving	10
3.4	Noodzaak	11
3.5	Privacy of hinder	12
3.6	Landschappelijke inpassing	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	13
4.3	Flora en fauna	13
4.4	Bodem	15
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Geluid	17
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.9	Geurhinder	20
4.10	Water	20
4.11	Kabels en leidingen	22
5	Haalbaarheid	23
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23
5.3	Conclusie	23



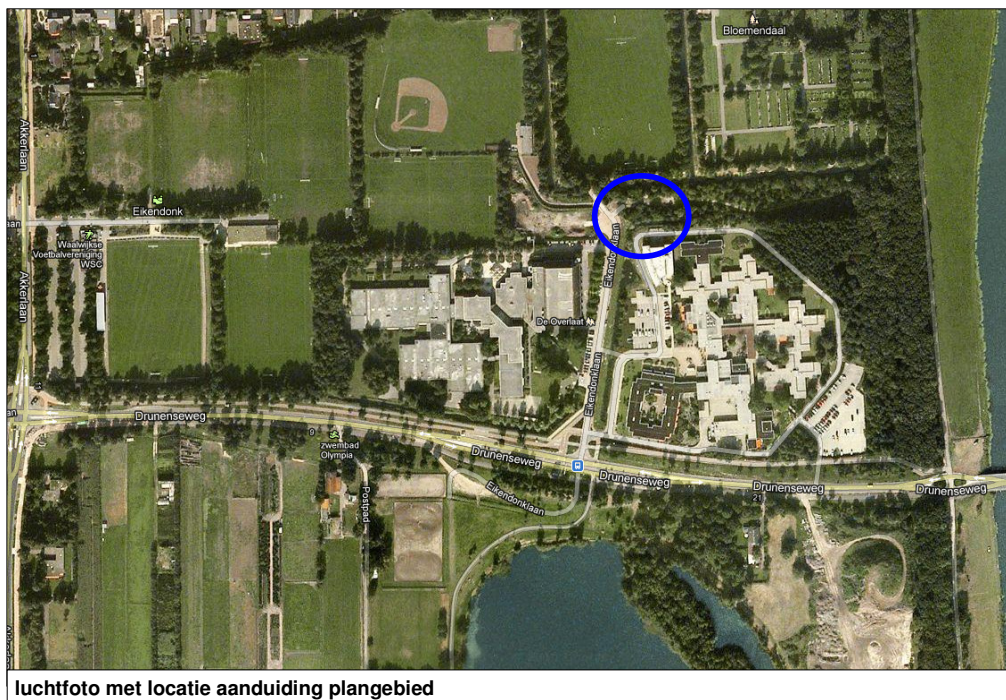
6	Procedure	24
6.1	De te volgen procedure	24
6.2	Watertoets	24
6.3	Vooroverleg	24

Losse bijlagen

Bijlage 1: Beheerplan Eikendonk Waalwijk d.d. 9 februari 2012.

Bijlage 2: Quicksan Flora & Fauna (Econsultancy, rapportnummer: 11023169, d.d. 9 maart 12)





luchtfoto met locatie aanduiding plangebied

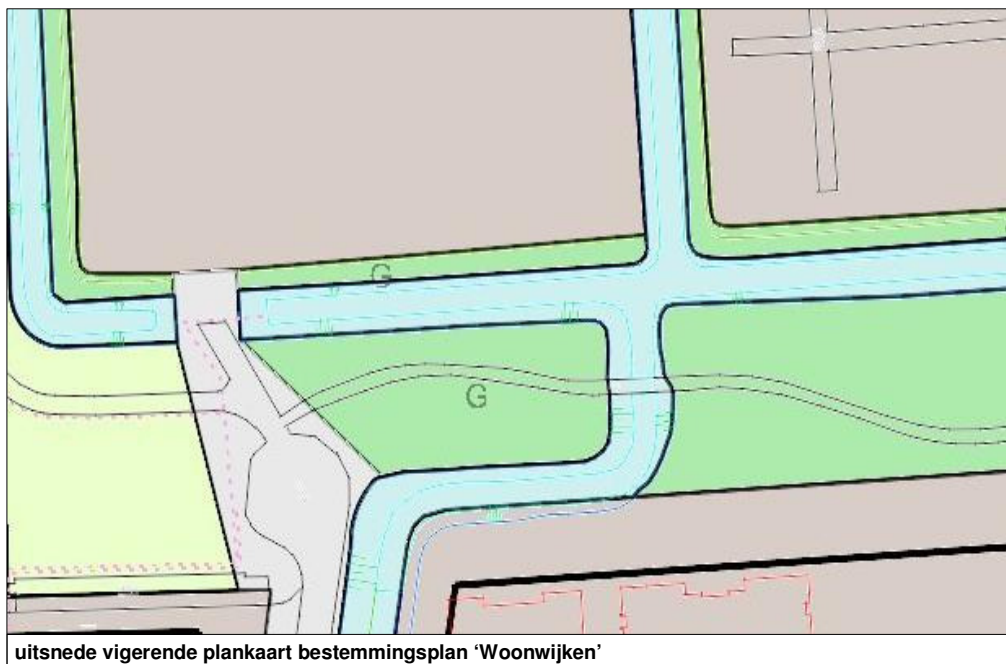
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Waalwijk is een verzoek binnengekomen om ten behoeve van de ontsluiting van het aan te leggen parkeerterrein voor de werknemers van het woonzorgcomplex 'Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk, een ontsluitingsweg te realiseren. De ontsluitingsweg doorsnijdt de ter plaatse aanwezige groenstrook en loopt van het parkeerterrein, aan de noordzijde van het woonzorgcomplex, naar de cul de sac aan de Eikendonklaan. Deze wordt in de toekomst mogelijk in noordelijke richting doorgetrokken ten behoeve van ontwikkelingen in het aangrenzende gebied. De Eikendonklaan komt op haar beurt in zuidelijke richting uit op de Drunenseweg.

Aangezien het verzoek niet past binnen het geldende bestemmingsplan "Woonwijken" is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het onderhavige document voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO 2008 en de eisen die de gemeente Waalwijk stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die door de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van een dergelijk planvoornemen.





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Waalwijk aan de noordzijde van het woonzorgcomplex 'Eikendonk aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk, gemeente Waalwijk.

Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Waalwijk, sectie H, nummer 1549. Een gedeelte van dit perceel vormt het plangebied voor de op te stellen ruimtelijke onderbouwing 'Ontsluiting parkeerplaats Eikendonk'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 februari 2006 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 26 september 2006.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Groen' en 'Water' in het vigerende bestemmingsplan. De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen. Daaraan ondergeschikt zijn tuinen, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Bouwwerken geen gebouw zijnde behorende bij deze doeleinden mogen binnen deze bestemming worden gebouwd. De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen met de daarbij behorende groenvoorzieningen. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen ten behoeve van het wegverkeer, dammen en/of duikers toegestaan. De aanleg van de ontsluitingsweg past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, voor wat betreft het functionele gebruik van het perceel ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein behorende bij het woonzorgcomplex 'Eikendonk'. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontsluitingsweg moet derhalve op dit punt worden afgeweken van het bestemmingsplan. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe als motivering.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

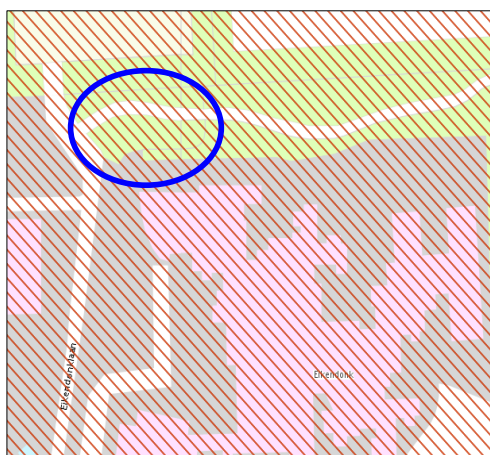
De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

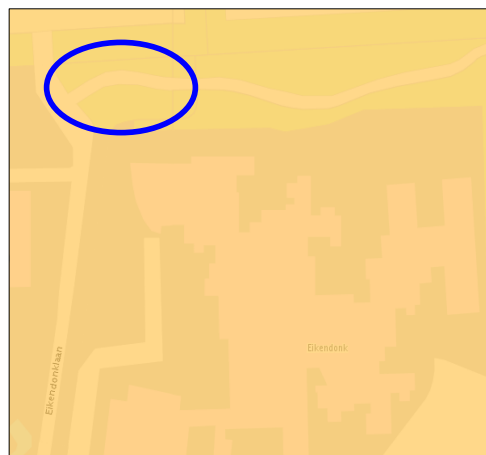
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid. De aanleg van de ontsluitingsweg houdt een verdere verstedelijking in en wordt direct aansluitend op bebouwd gebied gerealiseerd, namelijk de kern Waalwijk en het woonzorgcomplex 'Eikendonk' in het bijzonder. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gecreëerd door het planvoornemen, enkel nieuwe gebruiks-aanlegmogelijkheden. Daarmee wordt voldaan aan de hoofddoelstelling krachtige steden en een vitaal platteland. Op de borging en ontwikkeling van belangrijke waarden (flora en fauna, bodem, geluid en water) wordt in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten' verder ingegaan.





Structuurvisie RO, zoekgebied verstedelijking



Structuurvisie RO, gemend landelijk gebied

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie RO

De structuurvisie ruimtelijke ordening, die op 1 januari 2011 in werking is getreden, geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.



Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd.

Tevens is het plangebied binnen het 'zoekgebied verstedelijking' gelegen. Op de structuurkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waarin reeds verstedelijking heeft plaatsgevonden, zodat het perspectief 'landelijk gebied' feitelijk niet meer aanwezig is. Dit volgt ook uit de hierna te bespreken Verordening Ruimte 2011 die na de Structuurvisie RO, op 1 maart 2011, in werking is getreden en derhalve het meest recente provinciale beleid bevat. In de Verordening Ruimte 2011 is het plangebied namelijk gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied' en dit sluit aan op de ligging van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken' dat voorziet in stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt derhalve feitelijk in stedelijk gebied. Dit is een tussentijdse ontwikkeling die nog niet is verwerkt in de Structuurvisie RO, maar wel in de Verordening Ruimte 2011. De aanleg van de ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaats voor de werknemers van het woonzorgcentrum maakt onderdeel uit van de verstedelijking. Door het planvoornemen in combinatie met de aanleg van de parkeerplaats wordt de bestaande maatschappelijke voorzieningsfunctie ter plaatse versterkt, waarbij tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteiten ter plaatse.





2.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening die, zoals gezegd, op 1 maart 2011 in werking is getreden. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Zoals in paragraaf 2.3.1 reeds is aangegeven is het plangebied binnen de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Verder is het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Deze zijn tezamen met de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking zodanig ruim aangeduid, dat zij voor langere tijd – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven.

De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking worden door de provincie gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere concentratie en verstedelijking.

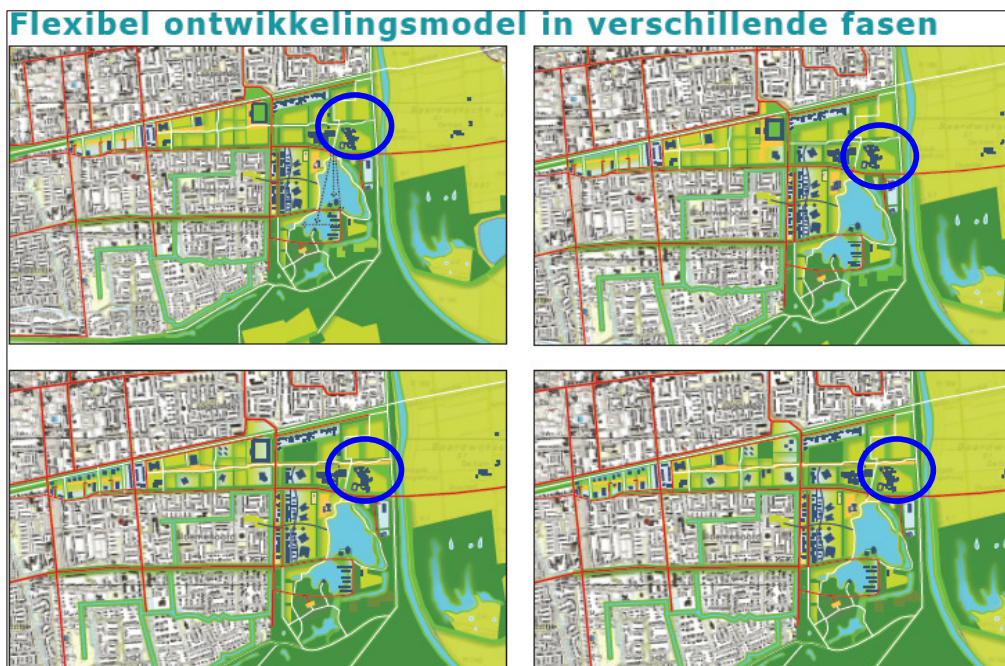


Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd zal het echter in een aantal gevallen onontkoombaar zijn het landelijke, niet verstedelijkte gebied te benutten om te voorzien in de ruimtebehoefte voor verstedelijking.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.6), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.7) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8).

Het planvoornemen sluit naadloos aan op het beleid zoals neergelegd in de Verordening Ruimte 2011. De aanleg van de ontsluitingsweg houdt verdere verstedelijking in. Mogelijk dat de Eikendonkiaan in de toekomst nog doorgetrokken wordt ten behoeve van ontwikkelingen in het aangrenzende gebied. Dit is conform het beleid dat geldt voor stedelijke concentratiegebieden. Het staat de gemeente Waalwijk vrij om te voorzien in deze stedelijke ontwikkeling. De Verordening bevat verder geen specifieke regels voor de aanleg van ontsluitingswegen. Daarbij zorgt de ontsluitingsweg in combinatie met de aanleg van een nieuw parkeerterrein op eigen terrein voor een verbetering van de bereikbaarheid van het woonzorgcomplex en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.





2.4 Gemeentelijke beleid

2.4.1 Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie

De 'Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Hoefsvengebied/Groene Wig' van 16 november 2007 schetst een kader op hoofdlijnen voor de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van het Hoefsvengebied, sportpark Olympia en bedrijventerrein Eerste Zeine. De locatie Eikendonk, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is gelegen tussen de Groene Wig en het Hoefsvengebied en vormt een scharnierpunt tussen deze twee gebieden.

In de stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie wordt een flexibel ontwikkelingsmodel gehanteerd dat laat zien hoe in de toekomst verandering kan plaatsvinden en wat tussen- en eindresultaat kan zijn van het 'flexibel groeimodel' voor de Groene Wig. De schema's maken duidelijk hoe ontsluiting, natuurontwikkeling en functionele invulling zijn gedacht. In de toekomst wordt de Eikendonklaan mogelijk doorgetrokken in noordelijke richting ten behoeve van ontwikkelingen in het aangrenzende gebied. Door hiermee nu al rekening te houden met de aansluiting van de ontsluitingsweg voor het nieuwe parkeerterrein wordt aangesloten bij deze stedenbouwkundige visie. De onderhavige ontsluitingsweg past daarmee binnen het gemeentelijk beleid. Tevens wordt de bereikbaarheid van de woonzorgvoorziening 'Eikendonk' geoptimaliseerd door deze ontsluitingsweg ten behoeve van het aan te leggen parkeerterrein. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de flexibele mogelijkheden die het ontwikkelingsmodel biedt.





3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte en de gebruiksfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van een ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van de aan te leggen parkeerplaatsen voor het personeel van woonzorgcomplex 'Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk. Om het gebruik van het onderhavige perceel ten behoeve van de ontsluiting mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Overigens valt de cul de sac waarop de ontsluitingsweg uitkomt geheel binnen de vigerende verkeersbestemming, zodat de ontsluitingsweg op dit punt binnen het vigerende bestemmingsplan past. Dit onderdeel van de ontsluitingsweg wordt dan ook niet meegenomen in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing en is derhalve niet op de bijbehorende verbeelding opgenomen.





cul de sac Eikendonklaan



woonzorgcomplex 'Eikendonk' vanaf Drunenseweg



Eikendonklaan en scholengemeenschap



vanuit zwembad uitkomend op Drunenseweg

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de groenstrook ten noorden van het woonzorgcomplex 'Eikendonk' en bestaat momenteel uit groen en water. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Waalwijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. De oostzijde betreft de groenstrook waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Eikendonklaan waarop de ontsluitingsweg uitkomt op de cul de sac. Voorts wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door het woonzorgcomplex 'Eikendonk'.

Ten noordnoordoosten van het plangebied is begraafplaats 'Bloemendaal' gelegen aan de Bloemendaalweg 4 en ten noorden- noordwesten van het plangebied zijn een woongebied, sportpark en schutterij gelegen. Ten oosten is het kanaal gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt scholengemeenschap 'De Overlaat' aan de Eikendonklaan 3 en op geruime afstand is het openbaar zwembad 'Olympia', aan Drunensweg 11, gelegen.



Verder is ten zuiden van het plangebied een woning, paardenclub 'De paardenvriend' en recreatiegebied 'Het Hoefsvan' gelegen dat aan de rand van Nationaal Park 'Loonse en Drunense Duinen' ligt. Tot slot is op geruime afstand van het plangebied, ten zuidoosten ervan, natuurgebied 'Baardwijkse Overlaat' gelegen.

3.4 Noodzaak

Als gevolg van de herinrichting van het terrein van het woonzorgcomplex 'Eikendonk' wordt een nieuw parkeerterrein voor het personeel in de noordoost hoek van het terrein ingericht. Dit parkeerterrein ligt ingeklemd tussen de bebouwing van het woonzorgcomplex en de aangrenzende groenstrook. Gezien de aanwezige bebouwing is het niet mogelijk om het parkeerterrein over eigen terrein optimaal te ontsluiten. In overleg met de gemeente is besloten om het parkeerterrein te ontsluiten via de aangrenzende groenstrook. Daarmee wordt een optimale ontsluitingsstructuur gerealiseerd voor het woonzorgcentrum zelf maar ook voor de toekomst wanneer de Eikendonklaan eventueel doorgetrokken wordt in de noordelijke richting ten behoeve van ontwikkelingen in het aangrenzende gebied.





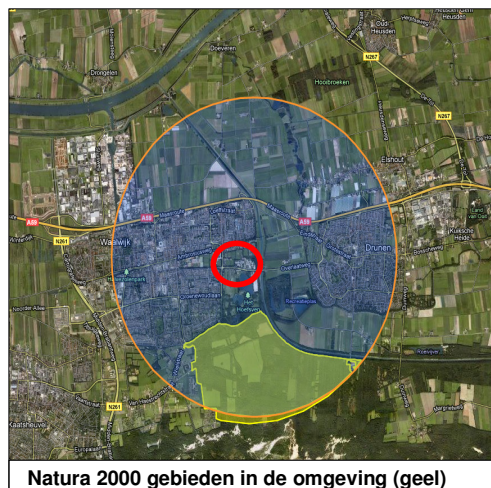
3.5 Privacy of hinder

De privacy voor omliggende functies is niet in het geding. Het woongebied ten noorden van het plangebied is op geruime afstand (> 200 m) van de ontsluitingsweg gelegen. De scholengemeenschap 'De Overlaat' ondervindt ook geen nadeel. De school wordt zelf ook ontsloten via de Eikendonklaan en de onderhavige ontsluitingsweg zorgt niet voor dermate meer verkeer op de Eikendonklaan dat hinder ontstaat voor auto's die het terrein van het scholencomplex willen verlaten. De ontsluitingsweg wordt namelijk alleen gebruikt door het personeel van het woonzorgcomplex, zodat de weg niet openbaar is en geen doorgaande functie heeft. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal derhalve beperkt zijn. Bezwaarlijke (licht)hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omliggende functies is derhalve niet aan de orde.

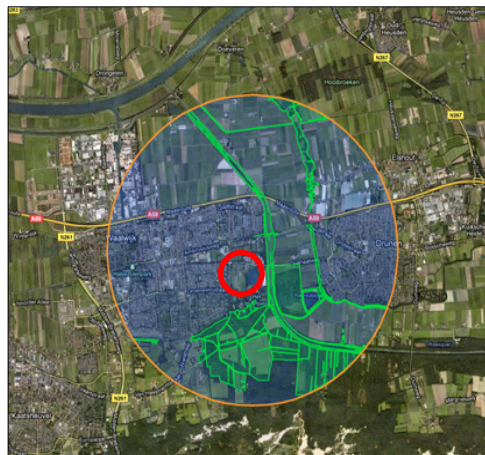
3.6 Landschappelijke inpassing

Om de landschappelijke inpassing van het planvoornemen te waarborgen wordt rondom de ontsluitingsweg en de parkeervoorziening voor de werknemers van het woonzorgcomplex 'Eikendonk' groen aangebracht zoals opgenomen in het 'Beheerplan Eikendonk Waalwijk' van 9 februari 2012. In het Beheerplan is aangegeven dat met de aanleg van de benodigde infrastructuur tevens de beplantingsstrook wordt aangepakt. Bij die aanleg worden de structurele ingrepen in de beplanting uitgevoerd, zoals rooien, dunnen en verplanten. In de beheerfase, de jaren daarna, wordt het reguliere onderhoud opgepakt. Het beheerplan is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.





Natura 2000 gebieden in de omgeving (geel)



EHS gebieden in de omgeving (groen)

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.3 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten, zoals een omgevingsvergunning om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.



Het plangebied heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Groen' en 'Water' en is ook als zodanig ingericht. De locatie waar de ontsluitingsweg wordt gerealiseerd is voor circa 90% reeds vrij van begroeiing. De aanwezige watergang blijft behouden. Teneinde te onderzoeken of eventuele natuurwaarden in het geding zijn bij de aanleg van de ontsluitingsweg is een quickscan flora en fauna (Econsultancy, rapportnummer: 11023169, d.d. 9 maart 2012) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat de bomen en struiken te plaatse een nestgelegenheid bieden aan algemene broedvogels zoals de merel, het roodborstje, de heggemus, de winterkoning, de vink, de groenling en de houtduif. Verder kan het plangebied deel uitmaken van het foerageergebied van meerdere soorten vleermuizen en de aanwezige bosstrook kan een functie als vliegverbinding vervullen. Verder kunnen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals de egel, het konijn en de mol worden aangetroffen. Tevens vormt het plangebied een geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten zoals de bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander. De watergang ter plaatse kan voor dergelijke amfibieën als voorplantingswater dienen. In de watergang zullen verder enkele algemene vissoorten voorkomen. Daarnaast is de aanwezigheid van de kleine modderkruiper niet volledig uit te sluiten. Tevens kan het water als voortplantingswater dienen voor enkele algemene libellensoorten en is het niet uit te sluiten dat een licht beschermde plantensoort zoals de brede wespenorchis voorkomt. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien de bomen, struiken en overige vegetatie buiten het broedseizoen van de aanwezige algemene broedvogels worden verwijderd, zal geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden. Verder wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van verstoring en overtreding ten aanzien van de foerageergebieden (en indirect verblijfplaatsen) van vleermuizen, indien bij het aanbrengen van verlichting rekening wordt gehouden met vleermuizen.

Voorts dient in het kader van de algemene zorgplicht bij het verwijderen van beplanting en snoeiafval rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van algemene soorten zoals het konijn, de egel, de kleine watersalamander, de gewone pad en de bruine kikker. Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt een levendbarende hagedis of hazelworm wordt aangetroffen, dan dient eerst een ter zake kundige te worden geraadpleegd. Na overleg kunnen de werkzaamheden vervolgens worden voortgezet met inachtneming van de algemene zorgplicht. Overigens dient bij werkzaamheden met betrekking tot het water, in het kader van de algemene zorgplicht, rekening te worden gehouden met de seizoensactiviteiten van algemene amfibieën, vissen en libellen.



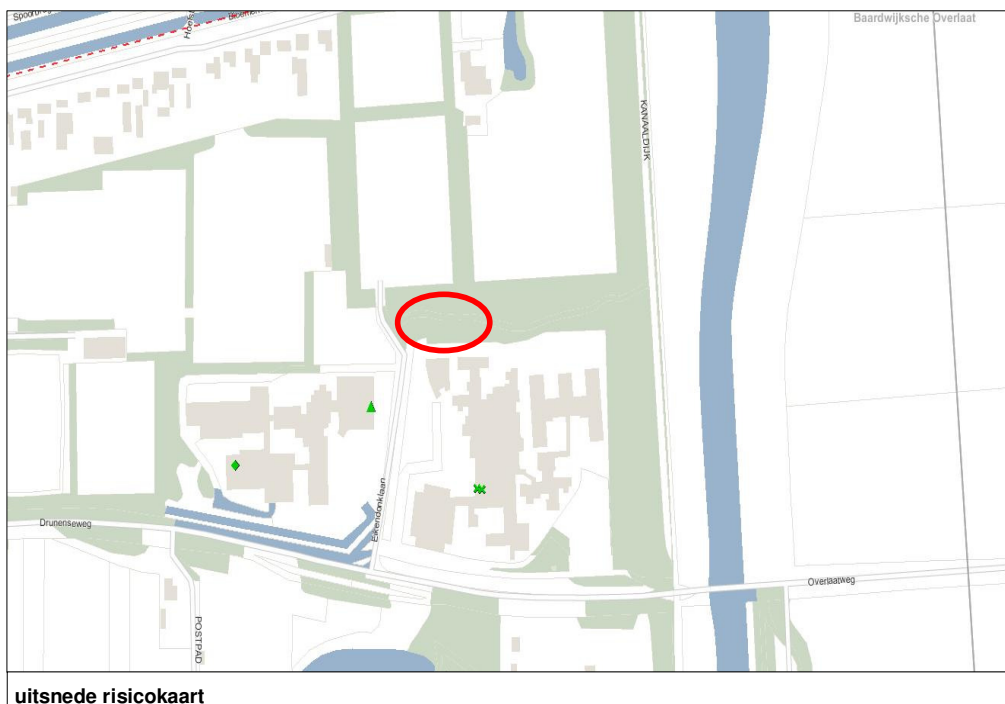
In het rapport van de quickscan flora en fauna wordt voorts aangegeven dat nader onderzoek naar het voorkomen van overige diersoorten niet noodzakelijk wordt geacht. Verder is een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen vooralsnog niet aan de orde.

Op circa 3 kilometer ten noordoosten van het onderhavige plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Wel liggen op circa 3 kilometer afstand van het plangebied enkele EHS-gebieden. Deze gebieden vormen echter geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom geldt dat het planvoornemen geen nadelige invloed heeft op de waarden van de omliggende Natura-2000 en EHS-gebieden. Dit wordt ook onderschreven in het rapport van de quickscan flora en fauna.

4.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Verkennend bodemonderzoek is in het onderhavige geval niet noodzakelijk omdat geen grond hoeft te worden afgevoerd.





4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het plangebied, met het planvoornemen van de aanleg van een ontsluitingsweg, geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

4.5.3 Kwetsbare objecten

In de directe omgeving van het plangebied zijn kwetsbare objecten gelegen, te weten scholengemeenschap 'De Overlaat', een hospice en het woonzorgcomplex 'Eikendonk' zelf.



Het onderhavige planvoornemen heeft echter geen nadelige invloed op deze kwetsbare objecten en omgekeerd geldt dat deze kwetsbare objecten geen nadelige invloed hebben op het planvoornemen.

4.5.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Ten noorden van het plangebied is een gasleiding van de Gasunie gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Deze risicocontour valt samen met de leiding. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. De overschrijding bedraagt minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand tussen de leiding en het plangebied van ongeveer 250 m is de gasleiding niet van invloed op het planvoornemen.

Het planvoornemen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij sprake is van toename van het aantal personen ter plaatse, waardoor geen stijging van het groepsrisico te verwachten is, zodat het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

4.6 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen. In het kader van de Wet geluidhinder moet bekeken worden of de aanleg van de ontsluitingsweg mogelijke consequenties heeft voor de omgeving. Het betreft een ontsluiting van een parkeerplaats die afgesloten wordt door middel van een slagboom. De parkeerplaats is uitsluitend bedoeld voor het parkeren van het personeel op eigen terrein. De ontsluitingsweg is niet openbaar toegankelijk en heeft verder geen doorgaande functie. Het verkeersaanbod en de verkeersbewegingen zijn daardoor beperkt. Verder zijn er geen geluidgevoelige objecten in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Derhalve kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeer verder niet noodzakelijk is.

4.7 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst.

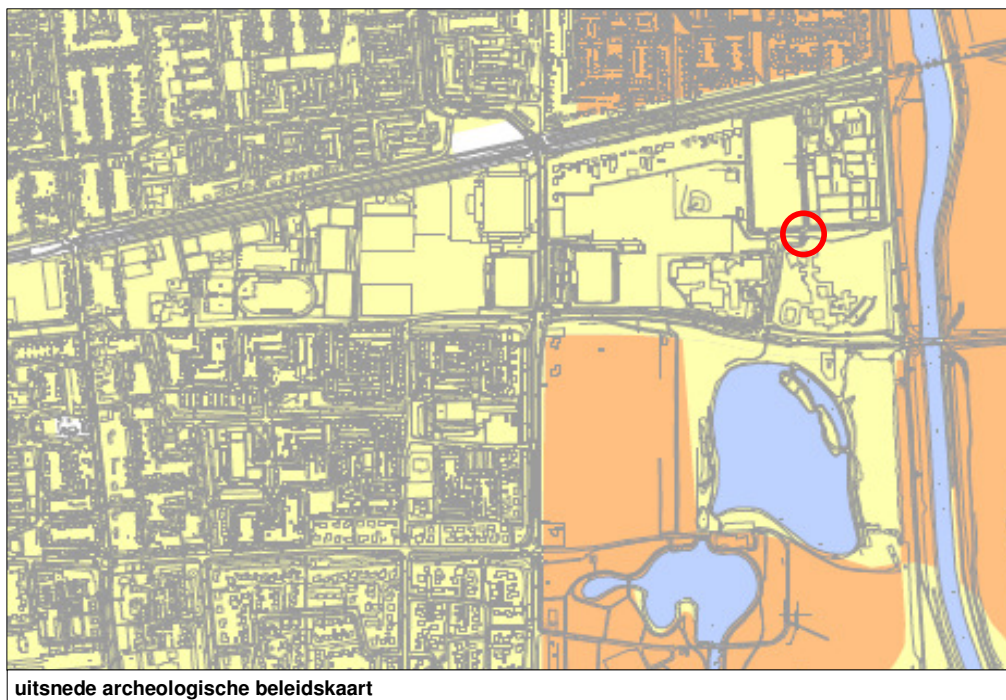
Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.



Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Uitgaande van het 3% criterium van het Besluit NIBM en de meest recente juridische inzichten is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het betreft een optimalisering en herinrichting van het terrein van het woonzorgcomplex 'Eikendonk' en de aanleg van de ontsluitingsweg leidt niet tot een groter verkeersaanbod. Derhalve wordt een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht.





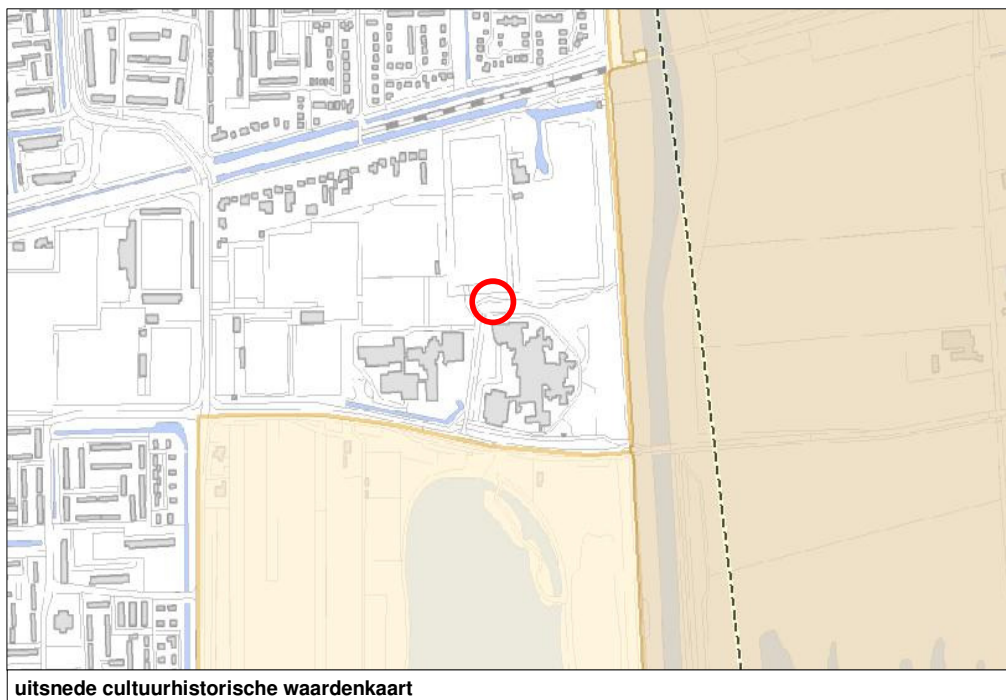
4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk de geactualiseerde erfgoedkaart met daarin de archeologische beleidskaart vastgesteld.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied in een zone met een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) ligt. Voor deze zones geldt een onderzoeksplicht wanneer de bodemingreep dieper is dan 50 cm en het te onderzoeken oppervlakte groter is dan 5000 m². Het oppervlak van het plangebied is kleiner dan 5000 m² en de bodemingreep is niet dieper dan 50 cm. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.





4.8.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Ten westen van het plangebied is het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat' gelegen en ten zuiden van het plangebied ligt het cultuurhistorisch landschap 'Loonse en Drunense Duinen'. Het onderhavige planvoornemen heeft echter geen nadelige invloed op deze waardevolle elementen en omgekeerd geldt dat deze elementen geen nadelige invloed hebben op het planvoornemen.

4.9 Geurhinder

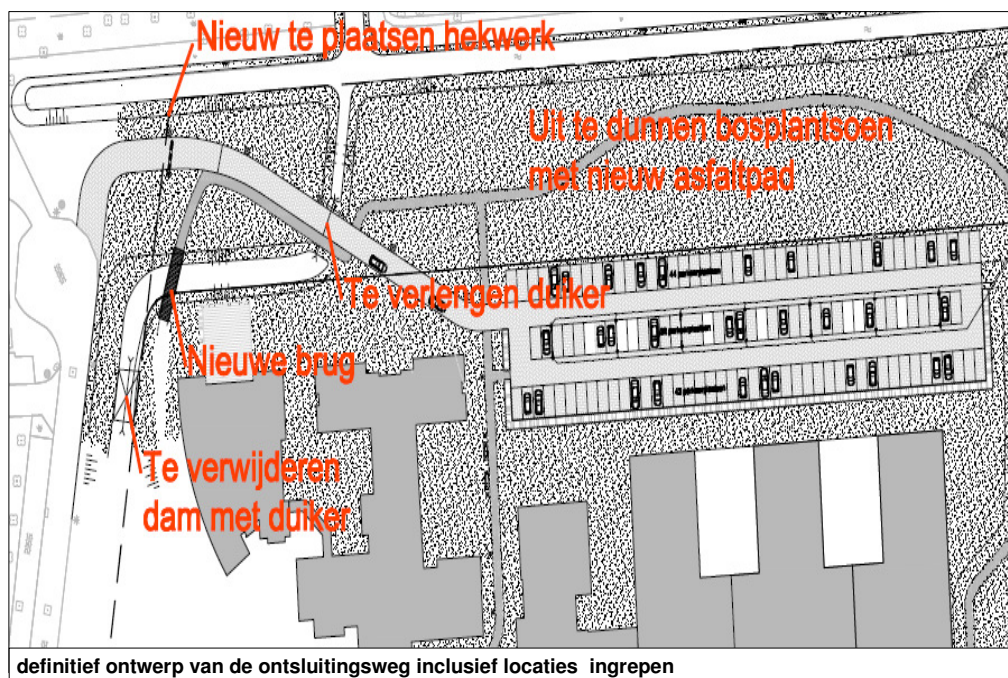
Dit aspect is niet aan de orde gezien de afstand tot het buitengebied.

4.10 Water

4.10.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied kleiner is dan 2.000 m² is vooroverleg met het watertoetsloket van het Waterschap Brabantse Delta niet noodzakelijk.





4.10.2 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Brabantse Delta

Het plangebied is volgens de keurkaart 'Beschermd gebied' van het Waterschap Brabantse Delta niet gelegen in een beschermingsgebied. Verder volgt uit de keurkaart 'Oppervlaktewaterlichamen' dat binnen het plangebied een waterloop van categorie A is gelegen. Met deze waterloop wordt rekening gehouden door het verwijderen van een dam met duiker, het verlengen van een duiker en de aanleg van een nieuwe brug. Tevens wordt een hekwerk geplaatst. Door de initiatiefnemer is daartoe op 15 februari 2012 een watervergunning aangevraagd.

Tot slot komt uit de waterkaarten van het waterschap naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.



4.10.3 Invloed van het planvoornemen

Als gevolg van het de aanleg van de ontsluitingsweg neemt het verhard oppervlak niet toe binnen het plangebied, aangezien het plangebied momenteel reeds geheel verhard. Derhalve heeft het planvoornemen geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Het regenwater zal opgevangen en geïnfiltreerd worden in de aangrenzende groenstrook.

In het geval dat de infiltratievoorziening niet toereikend is bij zeer ernstige regenval, kunnen de bestaande waterlopen dienen als overstort voor de opvang van het hemelwater.

4.11 Kabels en leidingen

Ten noorden van het plangebied is een gasleiding gelegen van de Gasunie, maar het plangebied is gezien de afstand van circa 250 m niet gelegen in de het veiligheidsgebied van de gasleiding. In het plangebied zijn verder kabels van KPN gelegen waarmee bij de uitvoering van het planvoornemen rekening moet worden gehouden. Verder zijn in of nabij het plangebied geen kabels gelegen die planologische bescherming behoeven. Gezien het voorgaande zijn er geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

5.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Waalwijk zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

5.1.2 Planschade

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Waalwijk. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is daartoe een bouw-exploitatieovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

5.1.3 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige plan maakt echter geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Wel is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een bouw-exploitatieovereenkomst afgesloten voor de verzekering van de kosten van de aanleg van de ontsluitingsweg en inrichting van het groen.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de aanleg van een ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van het te realiseren parkeerterrein voor de werknemers van woonzorgcomplex 'Eikendonk'. De ontsluitingsweg is niet openbaar en heeft ook geen doorgaande functie, zodat het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Het planvoornemen zal dan ook naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planvoornemen is na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2 Watertoets

Het Waterschap Brabantse Delta heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

6.3 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van de aanleg van de ontsluitingsweg op de onderhavige locatie, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.



