

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	3
2	Beschrijving plangebied	5
2.1	Landgoed Driessen	5
2.2	Lommerrijk, fase 1, 6 woningen	5
3	Wettelijk kader en beleidskader	9
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	10
3.2	Procedurele aspecten	10
4	Omgevingsaspecten	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Milieueffectrapportage	12
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	15
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Bedrijven en milieuzonering	16
4.8	Water	19
4.9	Natuur en ecologie	19
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.11	Duurzaamheid	25
4.12	Verkeer en parkeren	26
4.13	Overige aspecten	27
5	Uitvoerbaarheid	28
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2	Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlagen bij de toelichting

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

Afzonderlijke bijlagen

1. PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, d.d. 12 februari 2018
3. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009
4. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247,

d.d. 5 augustus 2014

5. Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015
6. Standaardadvies 2018, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.018861, 8 december 2017
7. Resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driesen; gemeente Waalwijk, BTL Advies, Kenmerk: 16.0171/SdK/226055, d.d. 10 maart 2016
8. Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., kenmerk: 16.556/SdK226055, d.d. 19 augustus 2016
9. Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., d.d. 7 november 2016
10. Besluit ontheffing wet Natuurbescherming, Het college van Waalwijk, d.d. 28 februari 2017
11. Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001 en Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V. , december 2003
12. Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Driessen in de gemeente Waalwijk wordt (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het woongebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden, waarvan 'Lommerrijk' er één is. De gefaseerde ontwikkeling van dit deelgebied is recentelijk gestart. De voorliggende ontwikkeling omvat de eerste fase, waarin zes woningen zijn voorzien.

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

Met het voorliggende uitwerkingsplan 'Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van maximaal 6 vrijstaande woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

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

De gefaseerde ontwikkeling van Lommerrijk is, zoals al opgemerkt, recentelijk gestart. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op de eerste fase en maakt de bouw van 6 vrijstaande woningen mogelijk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Burgemeester De Geusstraat. Aan de zuid- en oostzijde vormen de percelen aan de van der Duinstraat 98 tot en met 102 de begrenzing van het plangebied. De noordzijde grenst vooralsnog aan enkele agrarische percelen. De ligging van het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft is aangegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

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

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

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

1.5 Samenhang met overige planologische procedures

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

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

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

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

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

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

2 Beschrijving plangebied

2.1 Landgoed Driessen

De ontwikkeling van Landgoed Driessen gaat uit van de realisatie van een woongebied met maximaal 2.200 woningen en bijbehorende voorzieningen. De samenhang tussen stad en natuur is bij de opzet van het woongebied van groot belang. Dit heeft onder andere vorm gekregen in de vorm van *Groene Vensters*; brede groen/natuurzones die het woongebied verbinden met de ten noorden gelegen natuur. Natuurontwikkeling en waterbergingsopgaven spelen dan ook een belangrijke rol met onder andere de aanleg van wadi's en de waterbergingszone *Het Lage Water* aan de noordrand van het plangebied.

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

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

2.2 Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen

2.2.1 Bestaande situatie

Eind vorige eeuw is begonnen met de realisatie van Landgoed Driessen. Inmiddels is ongeveer de helft van wat ooit grasland was getransformeerd tot woongebied. Het gebied ten oosten van het plangebied – De Bibliotheek en De Villa – zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd. Ten zuiden en westen ligt de oude lintbebouwing. Het plangebied is dus grotendeels omgeven door woningbouw. Het plangebied is momenteel nog in gebruik als agrarisch grasland, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling van zes vrijstaande woningen.



Afbeelding 2.1: zicht op het plangebied vanaf de Burgemeester De Geusstraat richting het zuidwesten

2.2.2 Toekomstige situatie

'Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen' omvat de bouw van zes vrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. In ruimtelijk opzicht vormt het voorliggende plangebied een afronding van de rationele stedenbouwkundige structuur van De Bibliotheek, direct ten oosten van het plangebied. Dit in tegenstelling tot het nog te ontwikkelen deel van Lommerrijk, dat juist gekenmerkt wordt door een meer organische structuur.

De bebouwing sluit qua maat, schaal en korrel aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in De Bibliotheek, alsmede bij de organisch gegroeide lintbebouwing aan de Van der Duinstraat, ten zuiden van het plangebied. De woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap en voorzien van een aangebouwde garage, uitgevoerd in één bouwlaag. De woningen sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2.2: Mogelijke verkavelingsopzet met vrijstaande woningen.

Parkeren

Parkeren wordt vrijwel geheel ondergebracht op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen twee parkeerplaatsen per woning zijn voorzien. Bezoekersparkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Burgemeester de Geusstraat zijn drie langsparkerplaatsen voorzien. In totaal worden er minimaal 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt daarmee minimaal 15 parkeerplaatsen.

2.2.3 Juridische regeling

Regels uit het plan 'Driessen' van toepassing

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Driessen'. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht zijn de regels van het bestemmingsplan 'Driessen' ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. In eerdere uitwerkingsplannen voor Landgoed Driessen werden de

meeste bestemmingen c.q. artikelen één-op-één overgenomen uit het moederplan. Omdat de gemeente Waalwijk onlangs is overgestapt op een gewijzigde systematiek, is dat niet langer het geval. De voorliggende bestemmingsregeling wijkt qua systematiek dan ook af van het bestemmingsplan 'Driessen'. Er is gekozen voor een nieuwe wijze van bestemmen, waarbij onder meer de tuinbestemming is komen te vervallen en gebruik wordt gemaakt van gevellijnen in plaats van bouwvlakken.

Met het toepassen van de nieuwe systematiek ontstaat (op termijn) een eenduidige en actuele bestemmingsregeling voor de hele gemeente. In het licht van het voorgaande zijn de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' in dit uitwerkingsplan vormgegeven conform de nieuwe systematiek van de gemeente Waalwijk. Aanvullend daarop zijn diverse nieuwe begrippen geïntroduceerd en is ook de 'wijze van meten' inhoudelijk afgestemd op de gewijzigde bestemmingsregeling.

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

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige (algemene) regels van het plan 'Driessen' zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht. Hierna worden de in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

Een smalle strook parallel aan de Burg. De Geusstraat is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hier geldt een 30 km/uur regime en is de verblijfsfunctie primair ten opzichte van de stroomfunctie. Binnen de bestemming is de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

'Wonen'

De geprojecteerde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor hoofdmassa's ten behoeve van woningen, met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding. De gronden zijn tevens bestemd voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in de vorm van dienstverlening en met een maximum van 30 m² bruto vloeroppervlak per woning.

Als hoofdmassa mogen uitsluitend vrijstaande hoofdmassa's worden gebouwd. De hoofdmassa's mogen uitsluitend in en/of achter het figuur 'gevellijn' worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding. Daarnaast worden er regels gesteld aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de diepte en breedte van de hoofdmassa en de dakhelling.

Op het achtererf van de woningen - dat is gelegen achter de gevellijn - zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bepaald is dat onder voorwaarden bijbehorende

bouwwerken mogen worden opgericht. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, onder voorwaarden mogelijk.

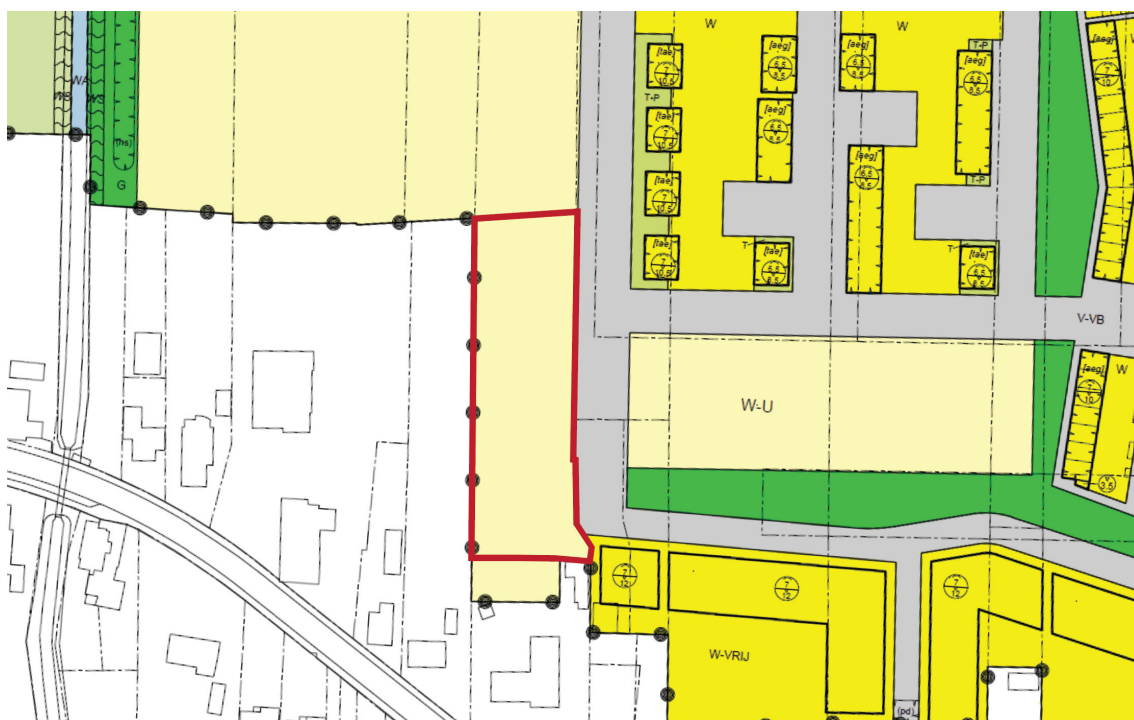
Tot slot is het meest zuidelijke woonperceel voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden specifiek bestemd voor de aanleg en instandhouding van ten minste twee parkeerplaatsen, waarbij de oppervlakte per parkeerplaats ten minste 18 m² dient te bedragen. Deze voorwaardelijke verplichting geldt niet als er ten minste twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden op gronden buiten het plangebied, direct grenzend aan de bestemming 'Wonen', ten oosten van de gevellijn.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

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

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van 'Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen' wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driessen'

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van Lommerrijk (en

daarmee ook het voorliggende plangebied) is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied Lommerrijk. Het voorliggende bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota.

Ten aanzien van het programma wordt gesteld dat ten minste 1.600 en ten hoogste 2.200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gelet op het feit dat tot op heden slechts een deel van de bebouwing is gerealiseerd, kan met zekerheid gesteld worden dat met de voorliggende ontwikkeling het maximum aantal woningen (2.200) niet overschreden zal worden.

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

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

In het moederplan is ten aanzien van de woningen bepaald dat eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen mogen hebben, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 13 meter. De beoogde woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt bestaan uit twee bouwlagen met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter en de nokhoogte maximaal 12 meter.

Tot slot sluit de gewenste stedenbouwkundige verkavelingsopzet niet volledig aan op de geldende planologische regelingen. Ten zuiden van de gronden die zijn opgenomen in dit uitwerkingsplan bevindt zich een reststrook van ca 6 meter. Deze strook heeft op grond bestemmingsplan "Driessen" een uit te werken woonbestemming en maakt geen deel uit van de ontwikkeling. De gronden zijn opgenomen in bestemmingsplan 'Gemengd Gebied' en hebben daarin de bestemming 'Gemengd' gekregen.

Tegelijkertijd is de zuidelijke woonkavel groter dan de gronden die tot het uitwerkingsplan behoren. Het betreft gronden voor de voorgevel van de zuidelijkste kavel, in de hoek van de Burgemeester de Geusstraat en de Hein Jordansstraat. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Gemengd gebied" zal aan deze gronden een gemengde bestemming worden gegeven. Het is mogelijk om de benodigde parkeervoorzieningen op dit gedeelte van de kavel te realiseren.

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

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

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

In de toelichting van het plan 'Driessen' is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan korthedshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Driessen'. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie d.d. 01-01-2017) – is het plangebied reeds gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

Op grond van het Barro dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot voor kort was het onduidelijk wanneer wel of niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bevestigende geval dient ook bij uitwerkingsplannen toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak¹ leert echter dat nog niet benutte planologische mogelijkheden uit een voorheen geldend bestemmingsplan, zoals bestemmingsplan Landgoed Driessen, in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in art. 3.1.6 lid 2 Bro genoemde voorwaarden. Daarom wordt slechts ten overvloede opgemerkt dat de woningbouw in bestemmingsplan Driessen is opgenomen in de bouwplannen die nu en in de eerstkomende jaren voorzien in de regionale woningbouwbehoefte in Midden-Brabant. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Daarmee zijn de eerste twee treden besproken, terwijl de derde niet aan de orde is.

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

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

3.2 Procedurele aspecten

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

¹ ECLI: NL: RVS: 2015:2062 d.d. 01-07-2015

Het ontwerp uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. De aanpassingen die volgen uit de zienswijzen worden verwerkt in het uitwerkingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen ten slotte het uitwerkingsplan vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Ook binnen deze termijn kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen en eventueel een aanvraag doen voor een voorlopige voorziening, waardoor het plan nog niet in werking treedt. De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De realisatie van 6 woningen komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2), maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

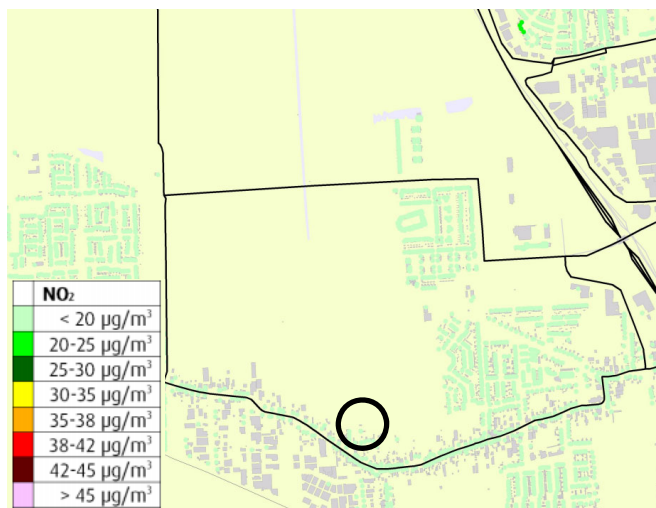
- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de 'planMER Structuurvisie Waalwijk' is door Goudappel Coffeng voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit². Daarbij heeft een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager zijn dan de grenswaarden van 40 µg/m³ (zie afbeelding 4.1).

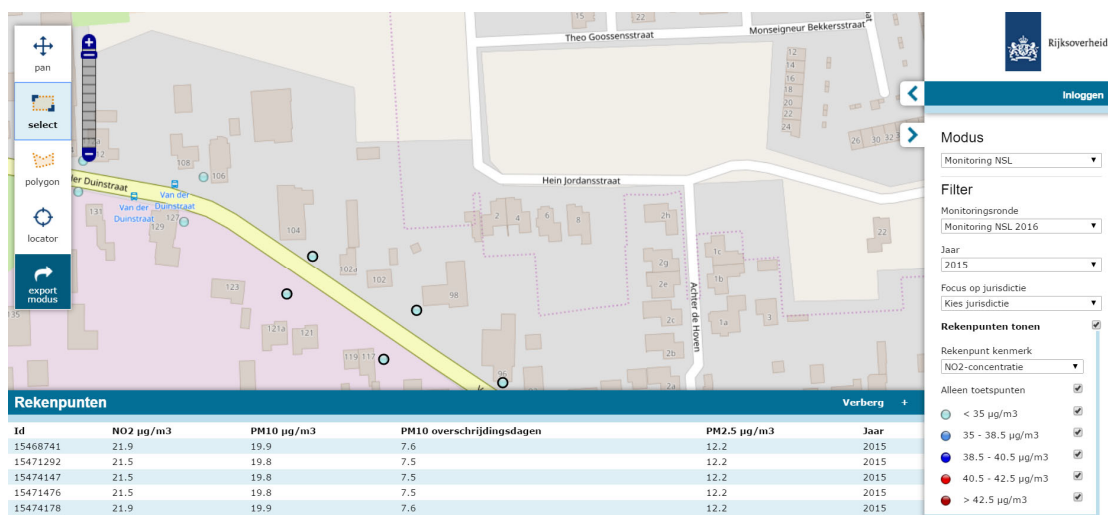
² PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.



Afbeelding 4.1: luchtkwaliteit

De resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit worden bevestigd door de NSL-monitoringstool. Met deze tool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald.

In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2015. Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 4.2: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool).

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan 'Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen'.

4.4 Geluid

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

In het onderzoek 'Akoestische onderzoek³ wegverkeerslawaaï ten behoeve van Landgoed Driessen te Waalwijk' uit februari 2018 is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau onderzoek gedaan naar de akoestische situatie als gevolg van wegverkeer. In het rapport is per uitwerkingsplan voor de deelgebieden inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een (te) hoge geluidbelasting en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de figuur 4.3 zijn voor alle wegen gezamenlijk de geluidscontouren ter plaatse van Landgoed Driessen weergegeven. Hierin is rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder. De woningen in het voorliggende plangebied vormen de eerste lijnsbebouwing aan de Burgemeester de Geusstraat. Hierdoor valt de ontwikkeling in het gele gebied. Voor het gele gebied geldt een geluidbelasting van meer dan 48 dB, maar echter maximaal 63 dB, de maximale ontheffingswaarde. Nieuwe woningbouw in dit gebied is onder voorwaarden mogelijk. Uit het geluidonderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting van de gezoneerde wegen niet leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het nog te ontwikkelen gebiedsdeel 'Lommerrijk'. Ter plaatse van de geluidbelaste gevels binnen Landgoed Driessen is sprake van een redelijk woon- en leefklimaat. Nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, d.d. 12 februari 2018



Afbeelding 4.3: geluidsbelasting

4.5 Bodem

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

Het voorliggende plangebied is meegenomen in het onderzoek⁴ van Oranjewoud uit 2009. Daarin wordt geconcludeerd dat in de zwak puin- en baksteenhoudende bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In de ondergrond met laagjes slib en resten planten zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond.

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

⁴ Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009

In augustus 2014 heeft een actualiserend bodemonderzoek⁵ plaatsgevonden, waarin maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem aangetoond. In het onderzochte grondwater komen matig en sterk verhoogde gehalten voor aan kobalt, nikkel, en zink. Betreffende resultaten zijn middels een herbemonstering bevestigd. Er is geen fluctuatie aangetoond. De voorgenoemde resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woongebied. Derhalve is aanvullend onderzoek niet benodigd.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt de realisatie van 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in en nabij het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting Stahl Europe B.V.

Stahl Europe

Ten noordoosten van het plangebied is, op basis van de risicokaart, het bedrijf Stahl Europe gelegen. Dit bedrijf aan de Sluisweg 10 (Bedrijventerrein Haven) valt in de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Dit is de zwaarste categorie inrichtingen in het Bevi. Stahl Europe produceert beschermende en verfraaiende coatings voor met name leer, kunstleer en diverse andere stoffen. Daarvoor maakt het bedrijf gebruik van chemische producten. In opdracht van Stahl Europe is in 2012 een kwantitatieve risicoanalyse door Tebodin uitgevoerd. Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag. In deze QRA is de PR 10^{-6} contour en het groepsrisico voor deze inrichting berekend. Onlangs is het rapport van Tebodin uit 2012 geactualiseerd⁶, zie bijlage 5.

Plaatsgebonden risico

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

⁵ Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014.

⁶ Hoewel dit rapport nog niet officieel is geverifieerd door het bevoegd gezag, hebben de resultaten van dit onderzoek wel als uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan gediend.



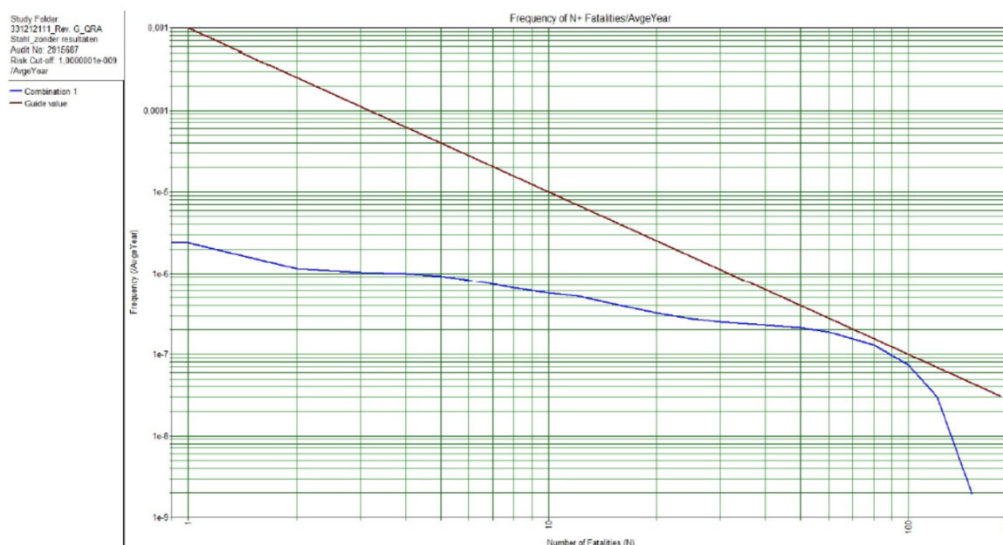
Afbeelding 4.4: PR-contouren Stahl Europe, PR10⁻⁶ contour in rood (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

Uit afbeelding 4.4 blijkt dat het plangebied ruim buiten de PR10⁻⁶ contour (in rood) is gelegen. Hierdoor bestaat geen belemmering voor het onderhavige plan ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% sterfte optreedt. Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied tot waar het effect van een scenario bijdraagt aan het groepsrisico van de inrichting. Het invloedsgebied van Stahl bedraagt 2.700 meter. Het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan is gelegen op circa ruim 2.850 meter en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van Stahl. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet benodigd.

In afbeelding 4.5 is de groepsrisicocurve van Stahl weergegeven afkomstig uit de rapportage van Tebodin uit 2015. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Gezien de vergunde rechten van Stahl is het niet mogelijk om het groepsrisico verder te beperken.



Abbeelding 4.5: groepsrisicocurve Stahl Europe (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

Omdat het voorliggende plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van Stahl Europe B.V. is een verantwoording van het groepsrisico formeel niet benodigd. Wel valt het plangebied onder het standaard advies 2018 van Brandweer Midden- en West Brabant dat hieronder beknopt wordt toegelicht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe B.V. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht ons het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dienen wij het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant iedere keer in de gelegenheid te stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. (art. 13 van het Bevi). Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft op 8 december 2017 een (standaard)advies uitgebracht (zie ook bijlage 6).

Onderstaand is het advies door de brandweer weergegeven.

Uit het advies van de brandweer blijkt dat er voor het plangebied geen problemen op het gebied van opkomsttijden te verwachten zijn. De wegen in het plangebied voldoen daarnaast aan de CROW 165 waardoor er geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten zijn. Uit het advies is op te maken dat het plangebied bovendien tussen twee WAS-installaties gelegen is en daarmee wordt de bluswatervoorziening voldoende geacht.

Voor wat betreft de zelfredzaamheid kan gesteld worden dat de geprojecteerde woningen in het plangebied bestaan uit eengezinswoningen met maximaal drie bouwlagen die relatief makkelijk te ontluchten zijn. Middels de Burgemeester de Geusstraat is het invloedsgebied van de leiding in noordelijke richting te ontluchten. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden toekomstige bewoners binnen het plangebied op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten.

Conclusie

Het voorliggende plangebied is niet binnen het invloedsgebied van Stahl Europe B.V. gelegen, een berekening en/of verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet benodigd. Bovendien is het groepsrisico vanwege Stahl net onder de oriëntatiewaarde gelegen. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om de het voorliggende bouwplan te ontwikkelen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

In de directe omgeving van het plangebied is lichte bedrijvigheid aanwezig, waaronder een supermarkt en enkele bedrijven aan de van der Duinstraat. Het gaat om bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, waarvoor een indicatieve richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter geldt. Deze indicatieve richtafstand wordt gemeten van de inrichtingsgrens tot de geprojecteerde woningen. Omdat de voorgenoemde bedrijvigheid op meer dan 50 meter afstand is gelegen, vormen de aanwezige bedrijven geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling van 6 woningen.

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

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

4.8 Water

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

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. Met ingang van 1 maart 2015 geldt de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 met de daarbij behorende beleidsregels⁷. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat

⁷ Benodigde retentiecapaciteit (in m³) wordt berekend volgens de formule: toename verhard opp. (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Maar dit meer ter informatie en hoeft niet in de plantoelichting.

met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd en te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Planbeschrijving

Het terrein van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Er zijn geen bestaande watergangen in het plangebied aanwezig.

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

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

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

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

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 600 m³ per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen.

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

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

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

de bergingscapaciteit en het plaatsen van een stuw in de Sprangse sloot zijn in voorbereiding. Hierover vindt overleg met het waterschap plaats.

Doordat de gemeente het Lage Water verder heeft uitgebreid tot de bestemmingsplangrens met een oppervlak van 17.615m², wordt samen met de beschikbare berging in het plangebied voldaan aan de benodigde berging voor de huidige situatie. Daarnaast is een stuw aangebracht tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot om berging in het Lage Water te creëren.

In de bestemmingsplanregeling is opgenomen dat minimaal 3% van het uit te werken woongebied wordt aangewezen ten behoeve van water/infiltratie oppervlak. Daartoe wordt onder meer aan de zuidzijde van het voorliggende plangebied een wadi aangelegd. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingstijd van eens in de 100 jaar (T=100).

Als laatste dient een grond dam of stuw in de watergang ten oosten van de N261 aangebracht te worden om de kwaliteit van het water in het Lage Water te verbeteren. Het afstromend hemelwater vanuit Zanddonk wordt zo geweerd. Deze grond dam mag eerder maar dient in ieder geval gelijktijdig met definitieve lozingspunten naar het Labbe gat aangebracht te worden.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

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

Conclusie

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

4.9 Natuur en ecologie

In het kader van bestemmingsplan 'Driessen' is in het verleden onderzoek verricht naar flora en fauna (BTL advies, Flora- en faunaonderzoek, Landgoed Driessen, 8 april 2011). Recentelijk is een nieuw flora en fauna onderzoek (BTL advies, resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driessen, 10 maart 2016) uitgevoerd naar diverse locaties in Landgoed Driessen, waaronder ook het voorliggende plangebied, zie bijlage 7. In aanvulling daarop is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (BTL advies, Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, 19 augustus 2016), zie hiervoor bijlage 8, en een activiteitenplan opgesteld (BTL advies, Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, 7 november 2016), zie bijlage 9. Naar aanleiding van deze onderzoeken is een ontheffing aangevraagd voor de realisatie van het project 'Waalwijk Driessen'. Deze ontheffing is verkregen zoals bepaald in artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming voor de periode van 28 februari 2017 tot en met 31 december 2021. De ontheffing geldt voor de werkzaamheden betreft de herinrichting van drie deelgebieden

binnen het project 'Waalwijk Driessen' (Besluit ontheffing wet Natuurbescherming, 28 februari 2017), zie bijlage 10.

Soortenbescherming

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

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

Vleermuizen

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd. In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Het plangebied is door het ontbreken van hoog opgaande beplanting (bomenrijen/-singels) en geschikte bebouwing naar verwachting niet van groot belang als foerageergebied. Verwacht wordt dat de waarde van het plangebied door de voorgenomen ontwikkeling (door het plaatsen van bebouwing met tuinen) niet in waarde af als foerageergebied. Vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en lijnstructuren (bomenrijen/-singels). Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Vogels

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

Het plangebied is mogelijk onderdeel van het leefgebied van de steenuil. Gelet hierop heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden⁸. Bij het aanvullend onderzoek is een rustende steenuil waargenomen op een schuurtje, direct ten westen van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is daarnaast een vaste rust- en verblijfsplaats van de steenuil aangetroffen. In het voorliggende plangebied zijn dergelijke vaste rust- of verblijfsplaatsen niet aangetroffen. Niettemin wordt het territorium van de steenuil aangetast als gevolg van de voorliggende ontwikkeling, het leef-/jachtgebied wordt immers ingrijpend verkleind. Zodoende is een activiteitenplan⁹ opgesteld, op grond waarvan een ontheffing is aangevraagd. Door het nemen van mitigerende maatregelen en het aanbieden van alternatieve nestgelegenheid in geschikt

⁸ Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., kenmerk: 16.556/SdK226055, d.d. 19 augustus 2016

⁹ Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., d.d. 7 november 2016

alternatief leefgebied wordt schade aan individuen voorkomen en blijft de functionaliteit van het leefgebied behouden (zie hiervoor hoofdstuk 6 van het Activiteitenplan).

Doordat er voldoende alternatieve broedlocaties beschikbaar blijven voor de buizerd en voldoende geschikte alternatieve nesten gerealiseerd worden voor de steenuil, op locaties die nog niet bezet zijn door exemplaren van de soorten en tevens voldoende geschikte leefgebied bevatten voor een extra broedpaar van de buizerd en de steenuil, is het aannemelijk dat de soorten in de omgeving van het plangebied aanwezig blijven. Door het uitvoeren van bovenstaande maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming overtreden worden. Een ontheffing is dan ook niet nodig.

Amfibieën

In bestemmingsplan 'Driessen' is aangegeven dat binnen de plangrenzen van het moederplan de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kan worden uitgesloten. Op basis van het recent uitgevoerde flora- en faunaonderzoek (d.d. 10 maart 2016) blijkt dat het voorliggende plangebied bestaat uit weinig bijzondere grasvegetatie. Beschermden soorten zijn echter niet waargenomen en worden op basis van de terreinkenmerken ook niet verwacht. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht.

Reptielen

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

Vissen

Omdat er geen bestaande watergangen in het voorliggende plangebied aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van beschermde vissen worden uitgesloten.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd. Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Plantensoorten

Tot slot zijn er op basis van de aanwezige biotopen geen strikter beschermde plantsoorten te verwachten binnen het plangebied. De rietorchis vormt hier een uitzondering op. Deze plant komt namelijk voor in de omgeving van het plangebied en is goed te herkennen wanneer deze in bloei staat. Medio juni is daarvoor een geschikte periode. Gelet echter op het feit dat het plangebied bestaat uit weinig bijzondere grasvegetatie, kan de aanwezigheid van de rietorchis in het plangebied worden uitgesloten. Wel komen de smalle weegbree, jacobskruid en duizendblad veelvuldig voor in het plangebied. Deze soorten zijn echter niet beschermd.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Wet natuurbescherming valt. In de omgeving zijn wel de Natura2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en 'Langstraat' aanwezig. Gezien de afstand tot deze gebieden, de uitgangssituatie in het plangebied

en de ligging in bestaand stedelijk gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

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

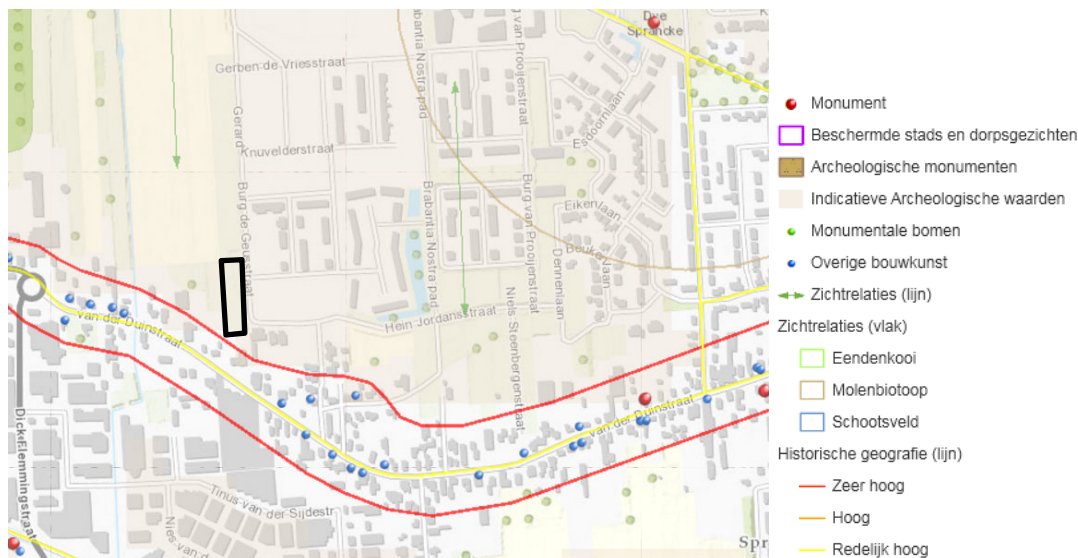
4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op basis van de CHW-kaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. De uitsnede van de CHW-kaart wijst uit dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn. Wel is de molen 'Dye Sprancke', ten noordoosten van het plangebied, aangeduid als monument. Het plangebied ligt echter ruim buiten de molenbeschermingszone. Derhalve gelden er geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot zijn in de Cultuurhistorische Waardenkaart de zichtlijnen van de Oudestraat richting de Van der Duinstraat aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Om deze zichtlijn te waarborgen is in het stedenbouwkundig plan een brede groenstrook voorzien, ten oosten van het plangebied (aan weerszijden van het Brabantia Nostrapad). Ook aan de westzijde van deelgebied Lommerrijk is een dergelijke groenstrook voorzien, teneinde de bestaande zichtlijnen te waarborgen.

Tot slot is aan het langgerekte zuidoost-noordwest georiënteerde bebouwingslint - gelegen langs de as Kerkstraat, van der Duinstraat, Raadhuisstraat en Heistraat - een zeer hoge waarde toegekend. Het voorliggende plangebied is achter de eerstelijns bebouwing aan de van der Duinstraat gelegen en doet geen afbreuk aan het bestaande karakter van het bebouwingslint. Derhalve gelden er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 4.5: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Archeologie

In het kader van de voorbereiding en ontwikkeling van Landgoed Driessen is archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd, zie bijlage 11. Het gebied ten zuiden van de Oudestraat tot aan de bebouwingsgrens met Sprang-Capelle had aanvankelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Gelet op deze verwachtingswaarde is in 2003 nader onderzoek verricht voor het zuidelijk deel van Landgoed Driessen, waaronder ook ter plaatse van het plangebied. De conclusies uit het vervolgonderzoek geven aan dat er geen vindplaatsen en/of archeologische terreinen bekend zijn. Uit het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het gebied een lage (tot zeer lage) archeologische verwachtingswaarde heeft. Verder onderzoek in het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Gelet op de lage verwachtingswaarden worden met voorgestane ontwikkeling de archeologische waarden niet (onevenredig) geschaad.

Wel blijft te allen tijde de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Erfgoedwet (artikel 5.10 lid 1) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit zo snel mogelijk melden bij het bevoegd gezag. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

4.11 Duurzaamheid

Bij de start van de ontwikkeling van Landgoed Driessen in 1997/1998 heeft de gemeente Waalwijk bij de Commissie Mer de intentie uitgesproken om tijdens de ontwikkeling steeds opnieuw te kijken op welke wijze aan duurzaamheid inhoud zal worden gegeven, waarbij steeds gekeken wordt naar nieuwe mogelijkheden en technieken. Bij ieder deelgebied wordt vooraf een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Hierin worden naast ruimtelijke kaders ook speerpunten op het gebied van duurzaamheid benoemd.

¹⁰ Aanvullende Archeologische Inventarisatie, BAAC, rapportnr.: 03.108, d.d. december 2003

Bij de ontwikkeling van de eerste deelgebieden is een accent gelegd op zonnepanelen. Destijds was dit nog niet gangbaar. Bij de Bastionwoningen in Driesser Velden is voor het eerst warmte-koudeopslag (WKO) toegepast. Ook is jarenlang een lagere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) nagestreefd en bereikt dan de op dat moment geldende landelijke norm.

In 2009 sprak de gemeenteraad de ambitie uit dat Waalwijk omstreeks 2043 klimaatneutraal moet zijn. De gemeente Waalwijk vindt duurzaamheid dus een belangrijk thema. Speerpunt van het gemeentelijk beleid is daarbij energie. Zo heeft de gemeente Waalwijk in 2016 samen met andere gemeenten in de regio Hart van Brabant een overeenkomst met de Vereniging Nederlandse Gemeenten gesloten voor het opstellen van een regionale energiestrategie.

In datzelfde jaar is ook de Nota van Uitgangspunten voor Lommerrijk vastgesteld. Hierin is onder andere verwoord dat - evenals in eerder fases in Landgoed Driessen - ook in Lommerrijk infiltratie van hemelwater het uitgangspunt is. Particuliere en professionele bouwers zijn verplicht om op eigen terrein een infiltratiesysteem aan te leggen. Eventueel overtollig regenwater wordt via een systeem van wadi's afgevoerd naar het Lage Water aan de noordzijde van de wijk. Dit watersysteem draagt positief bij aan het tegengaan van verdroging en maakt de wijk klimaatbestendiger. Voor het overige worden in de Nota van Uitgangspunten geen stedenbouwkundige uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid genoemd. Wel worden enkele bouwkundige voorzieningen genoemd zoals PV-panelen en zonneboilers.

In de opmaat naar de uitwerking van Lommerrijk is daarom gekeken naar hoe algemene beleidsambities vertaald kunnen worden in toetsbare criteria. Daarbij is in ogenschouw genomen dat de gemeenteraad er bij het vaststellen van de Strategische Visie Waalwijk 2025 in september 2017 voor gekozen heeft om bij de aanleg van nieuwe woonwijken geen nieuw gasnet meer aan te leggen.

Ook in Lommerrijk wordt dus geen gasnet aangelegd. Als alternatief voor de warmtevoorziening wordt het elektriciteitsnet zodanig uitgevoerd dat 'all electric' mogelijk is.

Gelet op de gemeentelijke duurzaamheidsambities en de nadruk die daarbij op energie gelegd wordt, wordt daarnaast een EPC-eis gesteld die strenger is dan het huidige bouwbesluit, namelijk 0,25 i.p.v. 0,4. Ook dienen alle woningen met een of meer parkeerplaatsen op eigen terrein (in de meterkast en daarbuiten) voorzien te zijn van of tenminste voorbereid te zijn op het aanbrengen van een laadstation voor een elektrische auto.

De combinatie van gasloos en een lagere EPC stimuleert bouwers om na te denken over alternatieven voor traditionele materialen en installaties. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van PV-panelen of zonneboilers, maar bijvoorbeeld ook aan minder vaak toegepaste alternatieven voor energieopwekking zoals een WKO –systeem. Voorwaarde is wat de hiervoor benodigde voorzieningen niet in het openbaar gebied liggen. Het bouwen van een Nul op de Meterwoning of passiefhuis behoort tot de mogelijkheden, maar is geen uitgangspunt.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit uitwerkingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en

verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in zes vrijstaande woningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor vrijstaande woningen een verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning⁹. Uitgaande van een worst-case scenario - waarbij er 6 vrijstaande woningen worden gerealiseerd - leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 52 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Burgemeester de Geusstraat richting Oudestraat en verder afgewikkeld, zoals in het bestemmingsplan Driessen is voorzien. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenomen wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoeiname. De voorliggende ontwikkeling is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin geanticipeerd is op een verkeerstoeiname.

Parkeren

Parkeren wordt vrijwel geheel ondergebracht op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen twee parkeerplaatsen per woning zijn voorzien. Bezoekersparkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Burgemeester de Geusstraat zijn enkele langsparkerplaatsen voorzien. Op grond van gemeentelijk inrittenbeleid wordt per woning één inrit aangelegd. Het staat bewoners vrij om te zelf kiezen aan welke van hun woning zij deze willen situeren. Het aantal openbare parkeerplaatsen dat aangelegd kan worden is afhankelijk van deze keuzes en de benodigde ruimte voor bomen. Gelet het aantal en formaat van de uit te geven kavels, kunnen naar verwachting tenminste drie langsparkerplaatsen aangelegd worden. In totaal wordt uitgegaan van 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied 15 bedraagt.

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' vastgesteld, die op 9 december 2015 in werking is getreden. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze Nota parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 12 (6x2) parkeerplaatsen. Omdat in het voorliggende plangebied 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'Lommerrijk, Fase 1, 6 woningen' spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, beschermingszones, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Evenwel is het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Zienswijzen in het kader van de terinzagelegging zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen die als bijlage

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Omdat de gemeente Waalwijk eigenaar van de grond is, worden eventuele kosten gedekt door de verkoop aan de toekomstige bewoners. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is niet benodigd.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.