

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 3, 41 woningen	5
3	Wettelijk kader en beleidskader	11
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	12
3.2	Procedurele aspecten	15
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Milieueffectrapportage	17
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Geluid	19
4.5	Bodem	20
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering	22
4.8	Water	23
4.9	Natuur en ecologie	24
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	32
4.11	Duurzaamheid	35
4.12	Verkeer en parkeren	26
4.13	Overige aspecten	27
5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
5.2	Economische uitvoerbaarheid	39

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 wegverkeerslawai, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, d.d. 28 januari 2019
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 2020, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.018861, 23 december 2019
7. Resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driessen; 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. Quick scan Lommerrijk, Adviesbureau Mertens B.V., d.d. augustus 2018
12. Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001 en Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V. , december 2003
13. Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 Gemeente Waalwijk, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, d.d. juli 2019
14. Aanmeldnotitie Lommerrijk fase 3, KuiperCompagnons, d.d. 24 maart 2020
15. Waterhuishoudkundig ontwerp deelgebied Lommerrijk, Royal HaskoningDHV, d.d. 8 februari 2017
16. Onderzoek Stikstofdepositie, Landgoed Driessen, Waalwijk, Kragten, d.d. 21 februari 2020
17. Verkennen bodemonderzoek Lommerrijk te Waalwijk, Agel Adviseurs, d.d. 14 november 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Driessen en Lommerrijk

Landgoed Driessen wordt gefaseerd ontwikkeld. De ontwikkelingen bestaan uit de bouw van respectievelijk 51, 41 en 47 grondgebonden woningen. In het bestemmingsplan "Driessen" – dat is vastgesteld op 14 juni 2013 – hebben de voorliggende planlocaties de bestemming 'Wonen – uit te werken'. De plangebieden zijn gelegen binnen deelgebied Lommerrijk (en voor een deel in "de Bibliotheek") waarvoor een zogenaamde 'Nota van Uitgangspunten' is opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok geweest voor de uitwerking.

Ten behoeve van de bouw van de woningen is het noodzakelijk middels het toepassen van de in het bestemmingsplan "Driessen" opgenomen uitwerkingsverplichting een directe bestemming op te leggen, waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling is opgeknipt in meerdere fases. Voor fase 1 en 2 zijn recent uitwerkingsplannen vastgesteld. Het uitwerkingsplan voor fase 4 ligt als ontwerp ter inzage. Op dit moment wordt fase 3 voorbereid. Voor elke fase wordt een afzonderlijk uitwerkingsplan opgesteld. Fase 3 bestaat uit twee 'eilanden' ten zuiden van fase 4 en ten noordoosten van fase 2.

Lommerrijk, fase 3

De voorliggende ontwikkeling omvat de derde fase, waarin 41 grondgebonden 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 3' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van 41 grondgebonden woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Landgoed Driessen en Lommerrijk

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 westzijde 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.

Lommerrijk, fase 3

De gefaseerde ontwikkeling van Lommerrijk is recentelijk gestart. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op de derde fase en maakt de bouw van 41 grondgebonden woningen mogelijk. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de 13^e fase van deelgebied 'De Bibliotheek'. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan Lommerrijk fase 2. Ten noorden is Lommerrijk fase 4 gelegen. Het oostelijke eiland ligt binnen 'De Bibliotheek'. De ligging van het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft, is aangegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale ligging Lommerrijk, fase 3 rood gekleurd.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'Lommerrijk, Fase 3' 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.

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 de bestemming 'Wonen – uit te werken' 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 2 bij de regels van 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. Op 18 april 2017 heeft het college van Waalwijk de Nota van Uitgangspunten voor deelgebied Lommerrijk vastgesteld. De Nota is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

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

2 Beschrijving plangebied

2.1 Landgoed Driessen

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

Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van verschillende thematische deelgebieden met ieder een eigen sfeer en identiteit. Per deelgebied vindt de verdere uitwerking plaats op basis van een nota van 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.

Lommerrijk is onderdeel van Landgoed Driessen en wordt nu deels in 4 fases ontwikkeld. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op fase 3.

2.2 Lommerrijk, Fase 3

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 wordt Lommerrijk fase 2 ontwikkeld, en daarachter ligt de oude lintbebouwing. Ten noorden van het plangebied wordt Lommerrijk fase 4 gerealiseerd. Het plangebied is dus grotendeels omgeven door woningbouw. Het plangebied is bouwrijp gemaakt, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling van 41 grondgebonden woningen.



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

2.2.2 Toekomstige situatie

'Lommerrijk, Fase 3' omvat de bouw van 41 grondgebonden woningen, waarvan 25 tussen/hoek woningen en 16 twee-onder-een-kap woningen. De beoogde ontwikkeling zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. In ruimtelijk opzicht wijkt het westelijk deel van het voorliggende plangebied (en Lommerrijk als geheel) af van de rationele stedenbouwkundige structuur van de Bibliotheek (het oostelijk deel van het plangebied). De fases 2, 3, en 4 van Lommerrijk, worden juist gekenmerkt door een meer organische structuur.

Hoewel de structuur afwijkt van De Bibliotheek sluit de bebouwing qua maat, schaal en korrel wel aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in De Bibliotheek. De woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap en sommige woningen zijn voorzien van een aangebouwde garage. De woningen sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2.3: Indicatieve verkavelingsopzet grondgebonden woningen fase 3.

Parkeren

Parkeren wordt deels op eigen terrein en in de openbare ruimte ondergebracht. Zoals op afbeelding 2.3 te zien is, worden er verdeeld over het plan langsparkerplaatsen aangelegd. Tevens is er één parkeercoffer ontworpen. Ook bezoekersparkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte. In totaal wordt er beoogd om 54 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te voorzien, waarvan 18 parkeerplaatsen in de parkeercoffer.

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 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 'Groen', '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 Nota Parkeernormen Waalwijk 2015, die op 9 december 2015 in werking is getreden en de herziening op 21 juni 2018 is vastgesteld. Indien de parkeernota in de toekomst nogmaals herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voornoemde nota. De regels zijn gebaseerd op het "Parapluherziening parkeren Waalwijk" (vastgesteld op 21-06-2018).

Ten aanzien van (ongewenste) kamerbewoning is ook een aanvullende bepaling opgenomen.

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.

'Groen'

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

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De woonstraten zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hier geldt een 30 km/uur regime en is de verblijfsfunctie primair ten opzichte van de stroomfunctie. Binnen de bestemming is de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

'Wonen'

De geprojecteerde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn 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.

De hoofdmassa's mogen uitsluitend in en/of achter het figuur 'gevellijn' worden gebouwd worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding. Daarnaast worden er regels gesteld aan 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.

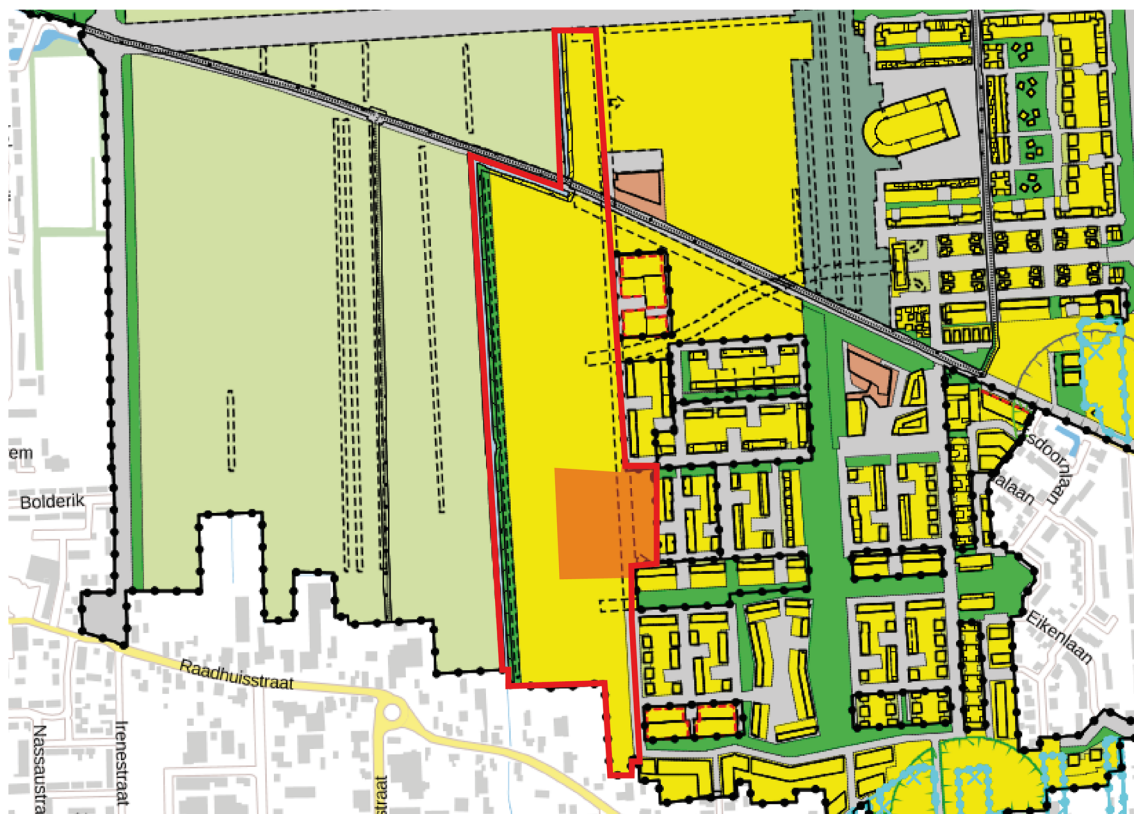
Voor de woningen die direct aan de Burgemeester de Geusstraat grenzen, is een aanduiding opgenomen om te borgen dat voorzien wordt in voldoende geluidwering.

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 3' wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.4.



Abbeelding 2.4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driessen' (rode kader: Lommerrijk, gearceerd: fase 3)

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van Lommerrijk (en daarmee ook het voorliggende plangebied) is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. 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. De Woonvisie 2020 ligt op dit moment ter besluitvorming voor. 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 6 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter.

Tot slot sluit de gewenste stedenbouwkundige verkavelingsopzet aan op de geldende planologische regelingen.

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 het opstellen van een uitwerkingsplan dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen die zijn opgenomen in 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 Omgevingsvisie (december 2018) en de interim Omgevingsverordening – 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.

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 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd.

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

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 41 woningen. Deze toename is groter dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Behoefte

Onderzocht dient te worden of er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of er een kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is het "Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant" geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat er voor de korte termijn (2019-2028) behoefte is aan 13.945 woningen voor de regio Midden-Brabant. In de regionale programmering is voorzien dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 1.210 woningen.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 41 grondgebonden woningen. Van de 41 woningen worden er 25 uitgevoerd tussen/hoekwoningen en 16 als twee-onder-een-kap woningen. De bouw van ten hoogste 41 woningen past hiermee binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

Uit de provinciale verordening blijkt daarnaast dat het gebied gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van Landgoed Driessen dat in feite voorziet in de uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.

Regio Hart van Brabant Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2019 t/m 2028			
	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2019	prognose groei woningvoorraad 2019 t/m 2028 bandbreedte laag	prognose groei woningvoorraad 2019 t/m 2028 bandbreedte hoog
Dongen	11.241	290	555
Gilze en Rijen	11.270	480	770
Goirle	10.291	530	740
Hilvarenbeek	6.591	415	550
Loon op Zand	10.317	595	845
Oisterwijk	11.567	385	595
Tilburg	99.004	6.935	8.680
Waalwijk	21.782	720	1.210
Midden-Brabant	182.063	10.350	13.945
Heusden	18.759	1.521	2.010

Bronnen: - De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017
- CBS-Statline (BAG)
De geprognosticeerde groei van de woningvoorraad (2019 t/m 2028) is afgerond op 5-tallen.

(Tabel pagina 20 uit Perspectief op Wonen)

In het 'Perspectief op Wonen en Woningbouw, Hart van Brabant (2019)' is aangegeven dat het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk voor de periode 2018-2028 voorziet in 1.085 woningen die in harde plannen zijn opgenomen. De ontwikkelingen in Landgoed Driessen zijn opgenomen in de harde plancapaciteit. Bovendien wordt aangegeven dat heel Landgoed Driessen als bestaand stedelijk gebied is aan te merken. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Woonvisie 2020

De Woonvisie 2020 ligt momenteel ter besluitvorming bij de gemeenteraad. Naar verwachting zal de Woonvisie in het derde kwartaal van 2020 worden vastgesteld. Het hart van de woonvisie wordt gevormd door drie thema's: Betaalbaarheid, Wonen en zorg en Leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast gaat de woonvisie in op een aantal specifieke doelgroepen.

Betaalbaarheid: Het uiteindelijke doel met betrekking tot dit hoofdthema is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen. Voor de komende 10 jaar wordt dit beoogd te bewerkstelligen door middel van de volgende speerpunten:

- **In de komende 10 jaar moeten voldoende woningen worden gebouwd, zodat het woningtekort terugloopt.** De woningmarkt moet de komende jaar met minimaal 1.500 woningen groeien. Bij het bouwen van woningen wordt de voorkeur gegeven aan de transformatie of herstructurering van leegstaand of leegkomend vastgoed en initiatieven waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is in de woningmarkt (van de gemeente Waalwijk), maar waar wel aantoonbaar vraag naar is;
- **De doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd.** Deze doorstroming moet voornamelijk bewerkstelligd worden door het vergroten van het aanbod in middeldure en dure woningen;
- **De betalingsproblemen (met betrekking tot wonen) worden tegengegaan.** De corporaties wordt gevraagd om de spelingsruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met een (laag) middeninkomen optimaal te benutten. Daarnaast wordt aan de corporaties gevraagd om de ontwikkeling van woningen in de lage middenhuur te overwegen, als blijkt dat de verruiming van de DAEB-inkomensgrenzen niet het gewenste effect heeft, als de versoepeling van de markttoets is verankerd in wetgeving en als blijkt dat marktpartijen niet kunnen voorzien in de betreffende vraag.

Wonen en zorg: Voor het hoofdthema wonen en zorg is de visie om alle inwoners te voorzien van een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur aanwezig is. Voor de komende 10 jaar wordt dit beoogd te bewerkstelligen door middel van de volgende speerpunten:

- **Gestreefd moet worden naar voldoende geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen die een zorgvraag hebben.** In samenwerking met stakeholders en gemeenten in de regio wordt de behoefte aan verschillende vormen van begeleid wonen onderzocht. Daarnaast worden kansrijke, kwalitatieve pilots met nieuwe woonvormen op het gebied van wonen en zorg gewaardeerd en gestimuleerd;
- **(Her)ontwikkeling van een locatie moet gedaan worden met een bredere kijk op de omgeving.** Bij woningbouwplannen moet een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie meegenomen worden.

Leefbaarheid en duurzaamheid: De visie met betrekking tot de leefbaarheid en duurzaamheid is dat alle inwoners wonen in een aantrekkelijk en toekomstbestendig woonmilieu. Voor de komende 10 jaar wordt dit beoogd te bewerkstelligen door middel van de volgende speerpunten:

- **De buurten waar de leefbaarheid onder druk staat krijgen specifieke aandacht.** Aan de hand van de leefbaarometer is de leefbaarheidssituatie in de buurten van Waalwijk in kaart gebracht. De leefbaarheid staat voornamelijk onder druk in buurten met relatief veel woningen in de sociale sector. Dergelijke buurten dienen extra aandacht te krijgen, zodat de leefbaarheidssituatie verbeterd kan worden.
- **In woonmilieus binnen de gemeente wordt gezorgd voor meer diversiteit.** In bestaande buurten en dorpen dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn van herstructurering en differentiatie. De differentiatie op wijkniveau en daarbinnen homogene buurten vormt het uitgangspunt bij de beoordeling van woningbouwplannen;
- **Zorgen voor een klimaatbestendige woningmarkt.** Klimaatbestendig plannen, ontwerpen en uitvoeren wordt de norm. Zo sluiten nieuwbouwwoningen niet meer aan op het gasnet en voor particuliere woningbezitters wordt de Stimuleringslening Toekomstgericht wonen aangeboden om hun woning te verduurzamen. Daarnaast worden afspraken gemaakt om de bestaande woningvoorraad van sociale huurwoningen te verduurzamen.

De bouw van 25 tussen/hoekwoningen en 16 twee-onder-een-kap woningen in Landgoed Driessen draagt bij aan het streven voor voldoende geschikte betaalbare woningen en zorgt voor doorstroming naar middeldure en dure woningen. Dit is één van de doelstellingen met betrekking tot de betaalbaarheid die in het Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2020 als korte termijn-doelstelling is benoemd. De ontwikkeling richt zich niet specifiek op zorg. Wel draagt het verduurzamen van de woningmarkt (door gasloze en energiezuinige woningen)

3.3 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:

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 beroepschrift 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 41 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 is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage bij de toelichting

Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

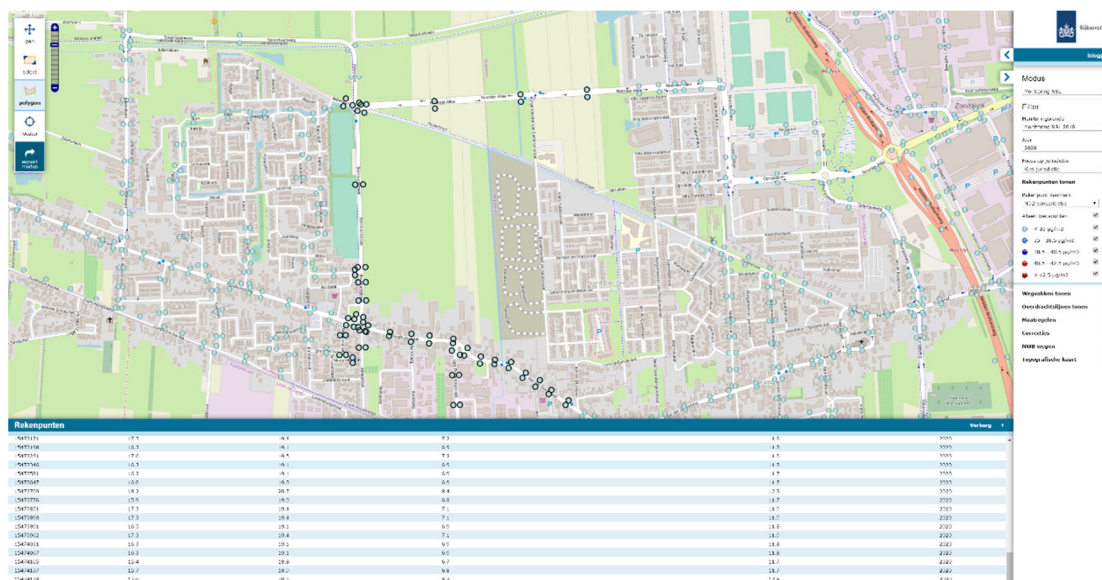
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een ontwikkeling is als NIBM aan te merken wanneer de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van 41 woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de Raadhuisstraat, de Bernhardstraat en de Noorder Allee) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.

In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020. 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 NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$, peiljaar 2017 (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 3'.

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.

De nieuwe woningen binnen fase 3 van Lommerrijk zijn niet gelegen binnen de onderzoekszone van een weg, spoorlijn of industrieterrein. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek vanuit de Wgh niet noodzakelijk is.

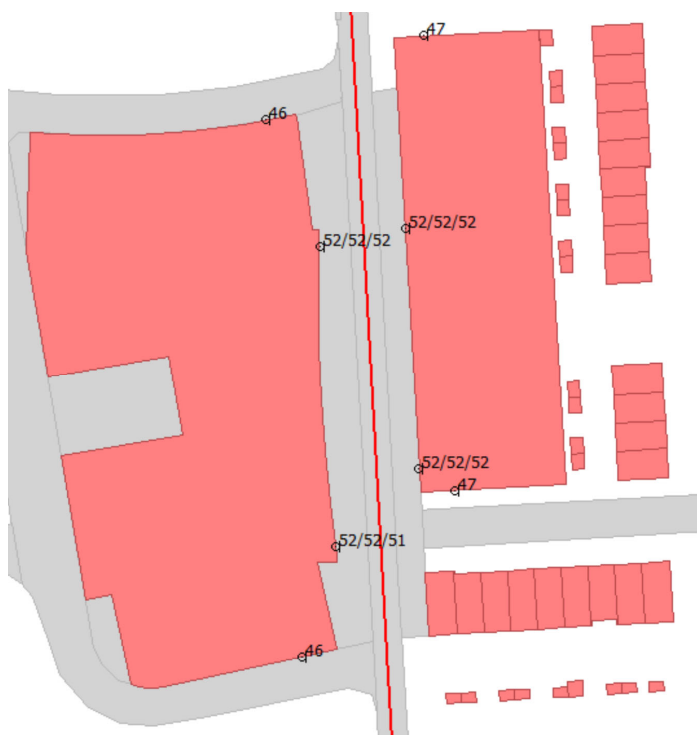
Centraal door het plangebied loopt de Burgemeester De Geusstraat. Dit betreft een 30 km-weg. Alhoewel voor deze weg op grond van de Wgh geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht geboden in de akoestische situatie bij deze woningen.

Voor de onderbouwing van de geluidssituatie is gebruik gemaakt van het akoestisch rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Landgoed Driessen te Waalwijk' van 28 januari 2019 opgesteld door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, zie bijlage 2.

Uit dat rapport blijkt dat een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde alleen wordt veroorzaakt door het verkeer op de Burgemeester De Geusstraat. Er is daarom geen sprake van cumulatie van geluid.

Op basis van het rekenmodel dat door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is aangeleverd, is de geluidsbelasting op de woningen langs de Burgemeester de Geusstraat berekend. Hierbij is een wijziging ten opzichte van het rapport van 28 januari 2019 doorgevoerd. Het rapport van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau ging uit van een bouwstaat met klinkerverharding in een recht verband. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van klinkerverharding in keperverband. In het rekenmodel is dan ook uitgegaan van de toekomstige situatie.

In de hierna opgenomen afbeelding is de geluidsbelasting gepresenteerd door het verkeer op de Burgemeester de Geusstraat inclusief de reductie ex artikel 110g Wgh.



Afbeelding 4.3: Geluidbelasting op grens woonbestemming veroorzaakt door het verkeer op de Burgemeester de Geusstraat incl. reductie ex artikel 110g Wgh

Uit deze berekening blijkt dat de geluidbelasting op de grens van de woonbestemming de voorkeursgrenswaarde overschrijdt op de gevels die gelegen zijn aan de zijde van de Burgemeester de Geusstraat. De geluidbelasting is maximaal 52 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Op de zijgevels (en daardoor ook de achtergevels) wordt echter wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor de woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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).

De oostelijke rand van het voorliggende plangebied, grenzend aan de Burgemeester de Geusstraat, is meegenomen in het onderzoek² van Oranjewoud uit 2009. Daarin wordt geconcludeerd dat in de zwak puin- en baksteenhoudende bovengrond geen van de onderzochte parameters zijn aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In de ondergrond met laagjes slib en resten planten zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond.

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

In augustus 2014 heeft een actualiserend bodemonderzoek³ plaatsgevonden, waarin het gehele plangebied is meegenomen. In dit bodemonderzoek is 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.

Dit uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid om ondergronds te bouwen. Bij ondergrondse constructies is het denkbaar dat men dieper reikt dan de onderzochte diepte. In principe is daarbij altijd sprake van een 'geschikte' bovenlaag van 1,5 meter, zodat geen sprake van direct contact met de, eventueel vervuilde, grond daaronder. Daarnaast wordt opgemerkt dat, indien ondergronds, gebouwd wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend bodemonderzoek vereist is, waarop getoetst kan worden. Ondergronds bouwen staat de haalbaarheid van het uitwerkingsplan niet in de weg.

Actualisatie bodemonderzoek 2019

Omdat het laatste onderzoek uit 2014 dateert en deze niet meer houdbaar is, heeft Agel adviseurs in november 2019 een actueel verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Het volledige onderzoek is raadplegen in bijlage 17. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Met het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. Op basis van de

² Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009

³ Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, AGEL adviseurs, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Lommerrijk te Waalwijk, AGEL Adviseurs, projectnummer: 20190437, rapportage d.d. 14 november 2019

resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie voor wonen te verwachten.

In het onderzoek van Agel is het plangebied ten westen van de Burgemeester De Geusstraat beschouwd. In het kader van de uitgifte van grond of aanvraag bouwvergunning is het aan te bevelen ook voor het plandeel ten oosten van de Burgemeester de Geusstraat nog een actualisatie uit te voeren. Er zijn echter geen aanwijzingen dat de grond niet geschikt zou zijn voor de functie wonen. Dit staat de haalbaarheid van het plan niet in de weg. Eventueel actualiserend onderzoek in dit deel zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.

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 41 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi.

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 twee risicovolle inrichtingen, te weten Stahl Europe B.V. en DSM.

Bevi bedrijven

Uit de Risicokaart en het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van Bevi-inrichtingen.

Het betreft ondermeer Stahl Europe BV. Het betreft hier een inrichting voor produceren van coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën. Het bedrijf valt onder het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015). Voor deze inrichting is de provincie het bevoegd gezag Wabo. De provincie heeft een revisievergunning verleend aan Stahl, waarvoor een QRA is opgesteld (15 december 2015). Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar reikt tot buiten de terreingrenzen van de inrichting (maximaal 50 meter noord en oost). Tevens blijkt dat het groepsrisico (GR) is gelegen (net) onder de oriëntatiewaarde (GR 0,8 x OW). Volgens de voorgaande vergunning was sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde welke door wijzigingen binnen de inrichting en correctie op de berekening teniet wordt gedaan. Het invloedsgebied (LC01) reikt tot op een afstand van 2760 meter, dat eveneens kleiner is geworden als gevolg van de revisievergunning. Het plangebied Driessen Fase 3 Lommerijk volledig binnen het invloedsgebied.

Daarnaast betreft het DSM Neo Resins, een inrichting voor de vervaardiging van chemische producten. Het bedrijf valt onder de regelgeving Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015). Voor deze inrichting is de provincie het bevoegd gezag Wabo. De provincie heeft DSM NeoResins BV vergunning verleend op 3 juli 2014, een QRA is opgesteld (28 maart 2013). In deze QRA is

de bestaande situatie berekend en tevens een toekomstige situatie. In de toekomst nemen de risico's ten opzichte van de bestaande situatie af. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar reikt maximaal enkele tientallen meters buiten het terrein van de inrichting. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar ligt niet binnen het plangebied. Uit de QRA blijkt dat het GR is gelegen ruim onder de oriëntatiewaarde ($0.002 \times OW (\approx 0)$). Het invloedsgebied (LC01) ligt deels over het plangebied fase 3.

Het plangebied is niet gelegen binnen het PR van 10^{-6} per jaar van Bevi-inrichtingen. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle (Bevi-) inrichtingen is een verantwoording van het groepsrisico op grond van art. 13 van het Bevi noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat gezien de afstand van de ontwikkeling tot aan de bron zal, ondanks de toename van de bevolking met meer dan 100 personen, niet leiden tot een relevante (significante) toename van het groepsrisico.

Transport

Uit de rapportage vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen (update 2017) blijkt dat nabij het plangebied sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen in beperkte mate, zodanig dat als gevolg van het plangebied geen sprake is van een groepsrisico boven 0,1 maal de OW.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen is sprake van een groepsrisicoverantwoording. Omdat het plangebied op een afstand van meer dan 750 meter van Bevi-inrichtingen is gelegen én voor transport volstaan kan worden met een beperkte verantwoording, kan hiervoor de standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Waalwijk worden toegepast. De standaard verantwoording groepsrisico en het standaardadvies van de brandweer zijn daarom opgenomen in de bijlagen.

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 200 meter afstand is gelegen, vormen de aanwezige bedrijven geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling van 41 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 januari 2019 geldt partiële herziening van de Keur waterschap Brabantse Delta 2018 met de daarbij behorende beleidsregels⁵. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd 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. Ten westen van het plangebied is een bestaande watergangen 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 reden niet geoorloofd om direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het aanwezige rioolstelsel en wordt er compensatie in de vorm van retentie geëist.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

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

⁵ Benodigde retentiefacaciteit (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.

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsstijd 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.

Landgoed Driessen

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:

In 2014 is het lage Water uitgebreid met ca. 1,8 ha. Omdat het gebied ten noorden van het Halve Zolenpad nog niet geschikt is om overtollig water vanuit Driessen te ontvangen zijn op verzoek van het waterschap 2 stuwen aangebracht in het systeem van het lage water, een stuw aan de zijde van de N261 en een stuw tussen het lage water en de Sprangse Sloot. In de stuw zit een opening welke variabel is door middel van schotbalken. Hoogte kan variëren tussen de 0,65+ en 1,10 + NAP. Op dit moment zit de hoogte van de schotbalk op 0,65+ terwijl peil van het lage water volgens de peilschaal op de stuw zit op ca 0,70+ is. De peilbuis in het lage water van het grondwatermeetnet geeft een hoogte aan van 0,624+.

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. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingsstijd van eens in de 100 jaar ($T=100$).

Waterhuishoudkundig ontwerp

Voor het gehele deelgebied Lommerrijk is in februari 2017 een waterhuishoudkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp is gebaseerd op het waterhuishoudkundig plan voor Landgoed Driessen (Facetnota Water Landgoed Driessen d.d. 17 april 1998, IWACO kenmerk 3360620) waarmee de richting van het waterhuishoudkundig ontwerp van Lommerrijk op hoofdlijnen is vastgelegd. Daarnaast heeft het verkavelingsplan dat door KuiperCompagnons is opgesteld met de daarbij behorende uitgangspunten tot ruimtegebruik. In het huishoudkundig ontwerp wordt ingegaan op het ontwerp van de hemelwaterafvoer binnen het plangebied.

Berging

Om te bepalen of in het Lage Water nog voldoende berging is, dient bij elk nieuw plan een actueel overzicht van de waterberging toegevoegd te worden. In april 2000 is de Facetnota Integraal

Waterbeheer Landgoed Driessen vastgesteld. In januari 2011 is de update facetnota water Waalwijk vastgesteld (na afstemming met het waterschap). In deze update is er gekeken naar wat er tot juni 2010 gerealiseerd is en wat er nog gerealiseerd moet worden. Gekeken is of de berging Lage Water voldoet aan datgene wat is gerealiseerd.

Tot juni 2010 (zie update facetnota) is er binnen Landgoed Driessen 892.894 m² gerealiseerd. Uitgaande van de normen van destijds en aangepaste normen later is voor deze gerealiseerde hoeveelheid een berging nodig 16.646 m³/33.293 m². Op dat moment was er maar 24.535 m² berging aanwezig, een tekort dus van 8.758 m².

In 2014 is een aanvang gemaakt met het vergroten van het Lage water met een oppervlakte van ca 18.000 m². Door deze maatregel is er een overschot ontstaan van 9.242 m².

Uit de berekeningen van Haskoning blijkt dat ca 33 % van het totaal oppervlak afvoerend verhard oppervlakte is.

In de berekeningen van het gerealiseerde oppervlakte zijn de volgende deelgebieden meegenomen;

	<i>Gerealiseerd</i>	<i>Nog te realiseren</i>
<i>De Villa</i>	141.170 m ²	156.418 m ²
<i>De Bibliotheek</i>	262.984 m ²	262.984 m ²
<i>Het Koetshuis</i>	114.940 m ²	
<i>Het Lommerrijk</i>		112.618 m ²
<i>De Orangerie</i>		308.900 m ²
<i>Driessen velden (oost)</i>	109.840 m ²	89.608 m ²
<i>Driessen velden (west)</i>		114.300 m ²
<i>Sportvelden de Gaard</i>	227.390 m ²	
<i>Overige opp. (o.a. de Noorder Allee)</i>	36.570 m ²	51.330 m ²
<i>Totaal</i>	892.894 m²	833.174 m²

Na het vergroten van het Lage Water is een klein deel van De Villa ontwikkeld en is nu Lommerrijk in ontwikkeling. Dit deel van De Villa (gedeelte boven Gerben de Vriesstraat) resulteert met een totale oppervlakte van 56.000 m², in een afvoerend oppervlak van 18.480 m².

Lommerrijk

Volgens het Waterhuishoudkundigplan Lommerrijk wordt de gehele berging van Lommerrijk voorzien in het Lommerrijk zelf, mits de stuwen in Lommerrijk zelf op de juiste hoogte worden geplaatst. Lommerrijk heeft dus geen invloed op de berging van het Lage Water.

Er is in Lommerrijk destijds gerekend met een totaal verhard oppervlak van 52.252 m². In dit oppervlak is het fietspad niet meegenomen en is het percentage van de tuinen op 35% gesteld (aanne Haskoning). Zie onderstaande tabel.

Tabel 2 Overzicht bepaling verhard oppervlak en afvoerend verhard oppervlak naar berging/groene wadi

	Verhard oppervlak [m2]	Afvoerend verhard oppervlak * [m2]
Plangebied Lommerrijk		
Dakoppervlak	14.469	11.575
Rijbanen	8.385	6.708
Parkeren	3.220	2.576
Trottoir	4.587	3.670
Achterpaden	723	578
Tuinen **	10.565	8.452
Plangebied Villa fase C		
Dakoppervlak	1.536	1.229
Parkeren	941	753
Trottoir	495	396
Tuinen **	1.096	877
Burgemeester de Geusstraat	4.923	3.938
Fietspad/Busbaan	1.312	1.050
Totaal	52.252	41.802

* T.b.v. het afvoerend verhard oppervlak is gerekend met een afvoercoëfficiënt van 0,8;

**Uitgangspunt verharding tuinen is 35% van uitgeefbaar terrein verminderd met dakoppervlak.

Afbeelding 4.4: Bepaling verhard oppervlak en afvoerend verhard oppervlak

Als hierbij het fietspad ook wordt opgeteld en de tuinen van 35% naar 50% gaan komt er aan verhard oppervlakte het volgende bij:

- Fietspad: $750 \times 3,5 \text{ m} = 2.485 \text{ m}^2$
- Tuinen: Totaal oppervlakte tuinen is 30.186 m^2 .
Gerekend is met 35%. Als het 50% moet worden komt er 15% bij.
Dit is 4.528 m^2 .

Het afvoerend verhard oppervlak bij het fietspad is 100% in verband met asfalt, dit betekent 2485 m^2 . Bij de tuinen is het afvoerend verhard oppervlak 80% van $4.528 \text{ m}^2 = 3.622 \text{ m}^2$. Totaal komt er dus 6.107 m^2 afvoerend verhard oppervlakte bij.

De benodigde berging is 60mm; $6.107 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} = 366 \text{ m}^3$ extra benodigde berging.

- Benodigde berging in eerste instantie 2.508 m^3
- Benodigde berging incl. fietspad en 50% tuinen: $2.508 + 366 = 2874 \text{ m}^3$

In het waterhuiskundigplan van Haskoning is aangegeven dat er 3.955 m^3 berging aanwezig is, zie onderstaande tabellen.

Ondanks de toevoeging van het fietspad en verhoging van 35 naar 50% voor de tuinen blijft een overschot aan berging van $3.955 - 2.874 = 1.081 \text{ m}^3$

	Benodigde berging
Afvoerend verhard oppervlak	41.802 m ²
Benodigde berging	60 mm
Totaal benodigde berging	2.508 m ³

Afbeelding 4.5: benodigde waterberging plangebied Lommerrijk, Landgoed Driessen (excl. fietspad en 15% extra verharding tuinen)

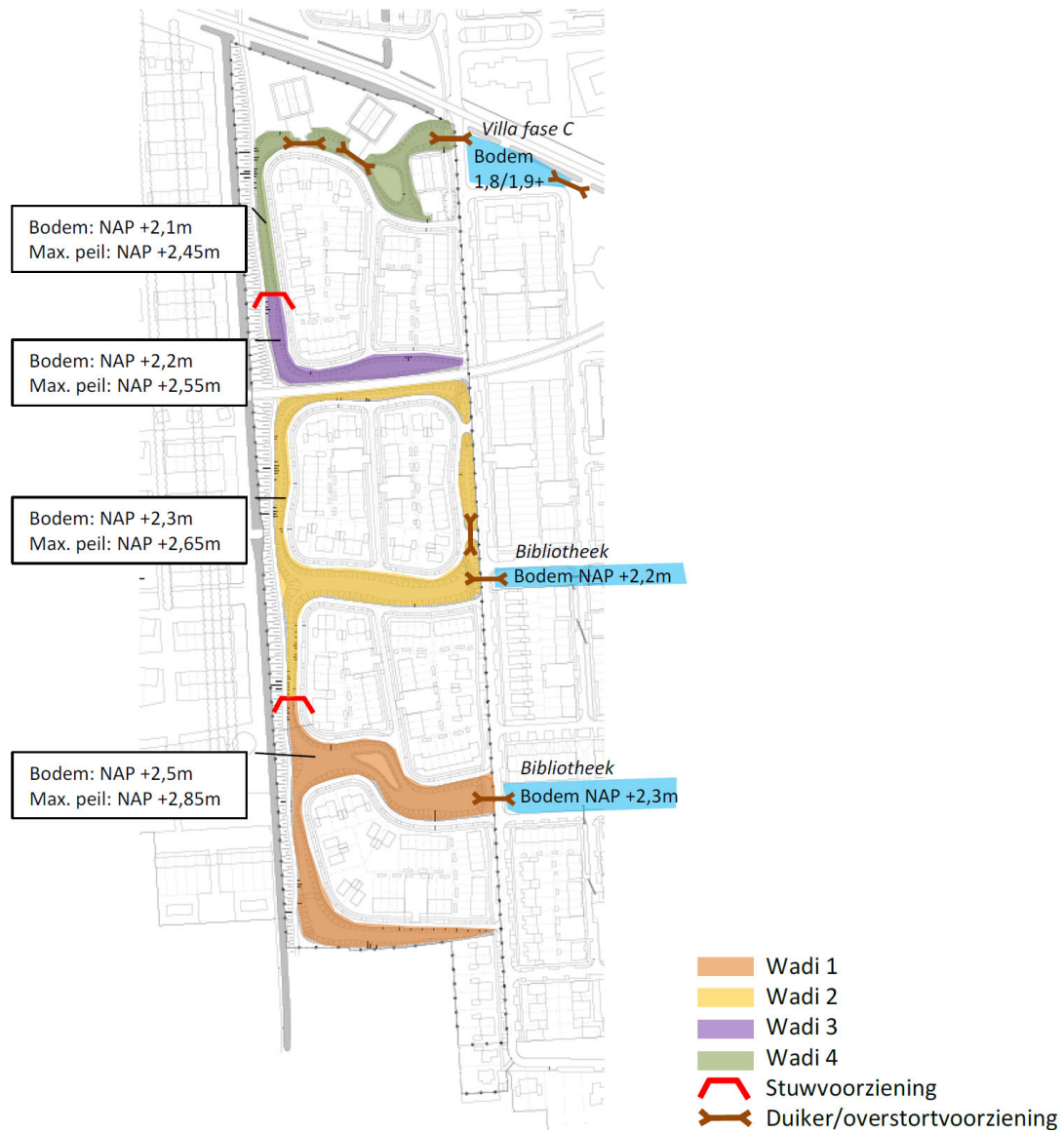
	Bodem bergingsvak [m+NAP]	Maximale peilstijging [m+NAP]	Peil-stijging [m]	Oppervlak bodem [m+NAP]	Oppervlak bij max. peilstijging * [m]	Beschikbare berging [m ³]	Benodigde berging [m ³]	Overschot [m ³]
Wadi 1	2,5	2,85	0,35	3.614	5.331	1.565	695	870
Wadi 2	2,3	2,65	0,35	2.598	4.810	1.296	993	303
Wadi 3	2,2	2,55	0,35	981	1.574	447	327	120
Wadi 4	2,1	2,45	0,35	1.415	2.277	646	493	154
Totaal						3.955	2.508	1.447

*Maximale peilstijging in berging is 25 cm onder laagste rijbaanhoogte in omgeving

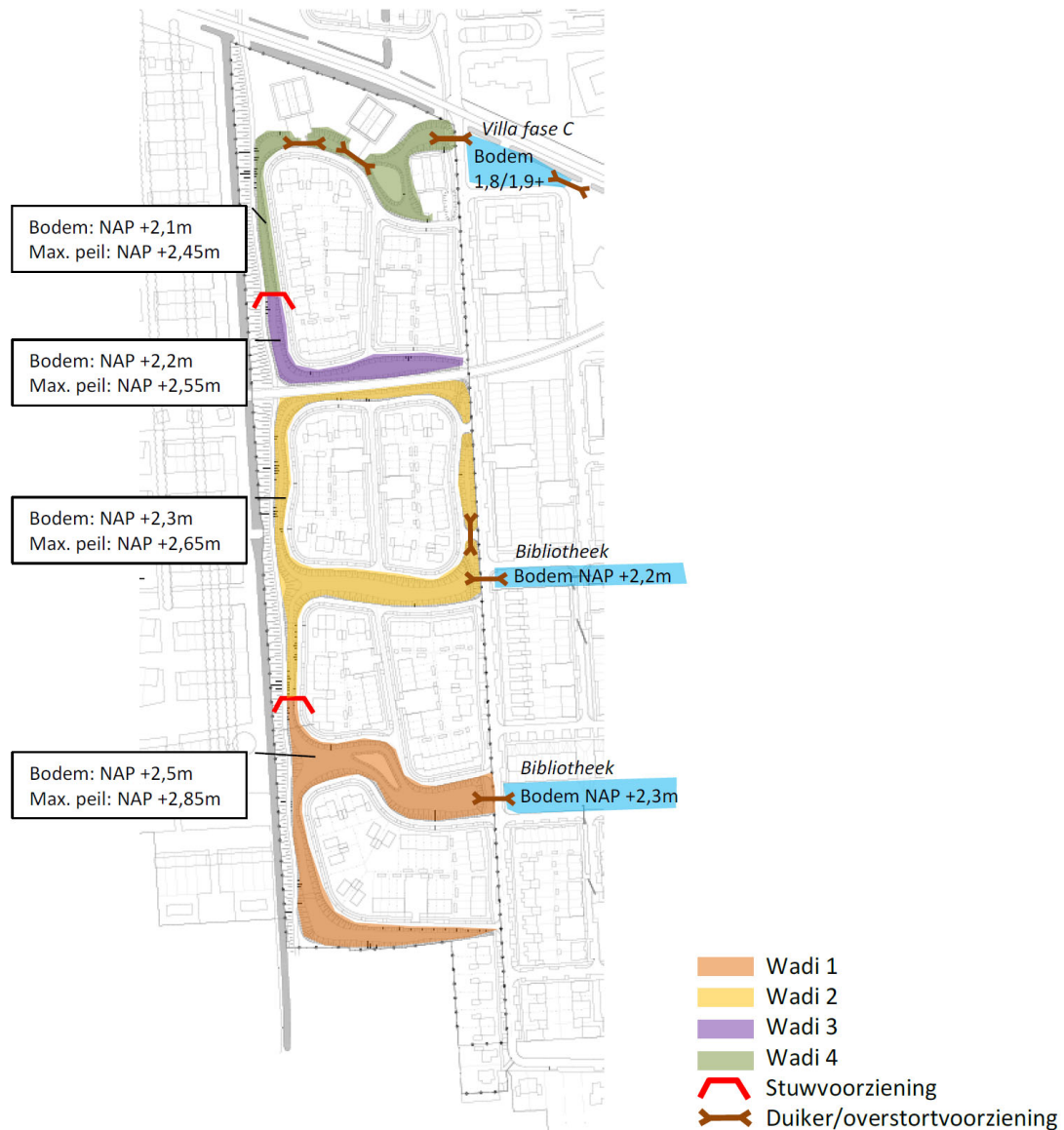
Afbeelding 4.6: beschikbare waterberging plangebied Lommerrijk, Landgoed Driessen.

Maatregelen

Minimaal 3% van het uit te werken woongebied moet worden aangewezen ten behoeve van water/infiltratie oppervlak. Daartoe wordt om het woongebied van het voorliggende plangebied wadi's aangelegd, waardoor ruim aan deze regeling voldaan wordt. Het hemelwater wat binnen het plangebied valt zal via de wadi's worden afgevoerd. In onderstaande afbeeldingen wordt meer inzicht gegeven in de realisatie van de wadi's, het watersysteem en de maximale grondwaterstanden. In afbeelding 4.8 is het waterhuishoudkundig ontwerp voor de volledigheid opgenomen. De versie met een hoge resolutie is opgenomen als bijlage het waterhuishoudkundig ontwerp.



Afbeelding 4.7: Overzicht systeem waterberging plangebied Lommerrijk.



Afbeelding 4.8: Berekende toekomstige maximale grondwaterstanden in plangebied Lommerrijk.

Waternvergunning

Bestemmingsplan 'Driessen' – Uitwerkingsplan 'Lommerrijk, Fase 3'
Toelichting
Vastgesteld

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's 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. Er is tevens een ecologisch werkprotocol opgesteld.

In aanvulling op het eerder uitgevoerde advies is recentelijk een actuele quickscan gedaan, door Adviesbureau Mertens B.V.⁶. De uitkomsten van het onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven.

Soortenbescherming

Vleermuizen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. Met de realisatie en gebruik van het plangebied worden geen landschapselementen beïnvloed. Negatieve effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

De aanwezigheid van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet voorkomen in of grenzen aan het plangebied.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er sporadisch een gewone dwergvleermuis als gevolg van de aanwezige ecotopen (pioniervegetatie) en de openheid van het gebied (weinig oriëntatiemogelijkheden). In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageerplaatsen aanwezig. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Overige zoogdieren

Gelet op de aanwezige ecotopen in het plangebied en de geografische ligging wordt de aanwezigheid van internationaal beschermde overige zoogdieren uitgesloten. Mogelijk komen in

⁶ Quick scan Lommerrijk, Adviesbureau Mertens B.V., d.d. augustus 2018

het plangebied de bosmuis, haas, konijn, veldmuis en huisspitsmuis voor. Voor deze algemeen voorkomende zoogdieren bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Noord-Brabant.

Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. In het plangebied kunnen algemene broedvogels broeden zoals kievit en scholekster. Gedurende het veldonderzoek is de merel vastgesteld. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen en/of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Amfibieën

Gelet op de aanwezige ecotopen van het plangebied en de geografische ligging wordt de aanwezigheid van internationaal beschermde amfibieën uitgesloten. De rugstreeppad is de afgelopen 5 jaar niet vastgesteld in het kilometerhok waarin het plangebied is gelegen en ook niet waargenomen in een straal van minder dan drie kilometer. In het plangebied komen de gewone pad, grote groene kikker en bruine kikker voor. Mogelijk komt ook de kleine watersalamander voor. Voor de algemene soorten amfibieën bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Noord-Brabant.

Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied, wordt het voorkomen van vissen uitgesloten. Effecten op (beschermde) vissen wordt uitgesloten.

Reptielen

Gezien de huidige aanwezige ecotopen van het plangebied ten opzichte van de verspreiding van reptielen, kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde ongewervelden (o.a. diverse soorten dagvlinders en libellen) worden uitgesloten. Nationaal beschermde dagvlinders en libellen komen alleen voor in specifieke ecotopen.

Conclusie

Op grond van de bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen van Lommerrijk in Landgoed Driessen te Waalwijk zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

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 vrijwel alle negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Ten aanzien van stikstofdepositie zijn door Kragten berekeningen uitgevoerd naar zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De berekeningen tonen aan dat in beide situaties geen sprake is van een depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar in stikstofgevoelige habitats van Natura 2000 gebieden. Significant negatieve effecten zijn daarmee 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.

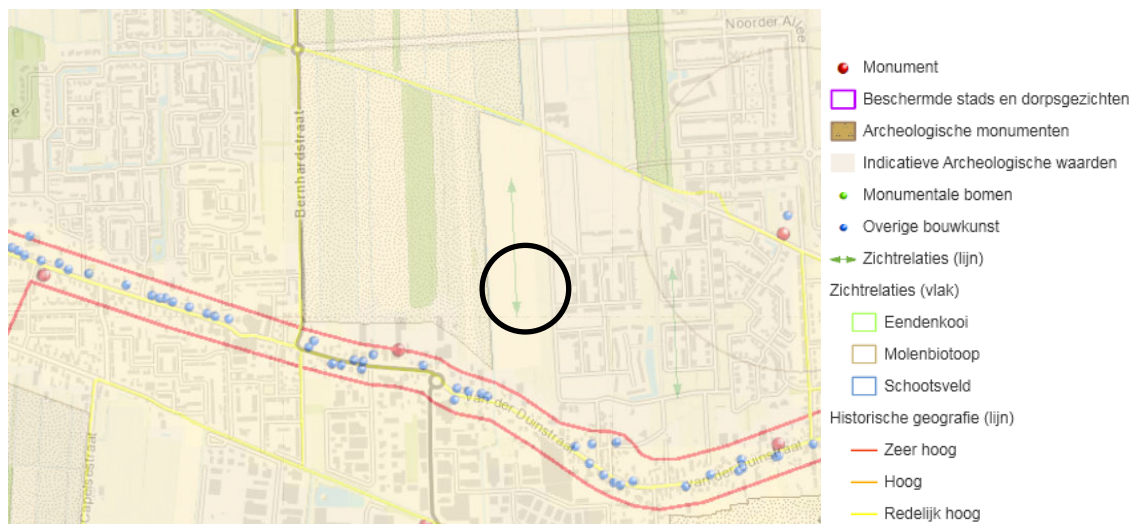
4.10.2 Afweging en conclusie

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 ten westen van het plangebied een brede groenstrook voorzien.

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 onderzoek⁷ uitgevoerd. Het gebied ten zuiden van de Oudestraat tot aan de bebouwingsgrens met Sprang-Capelle had aanvankelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Gelet op deze verwachtingswaarde is in 2003 nader onderzoek verricht voor het zuidelijk deel van Landgoed Driessen, waaronder ook ter plaatse van het plangebied. De conclusies uit het vervolgonderzoek geven aan dat er geen vindplaatsen en/of archeologische terreinen bekend zijn. Uit het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het gebied een lage (tot zeer lage) archeologische verwachtingswaarde heeft. Verder onderzoek in het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Gelet op de lage verwachtingswaarden worden met voorgestane ontwikkeling de archeologische waarden niet (onevenredig) geschaad.

Wel blijft te allen tijde de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de 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

⁷ Aanvullende Archeologische Inventarisatie, BAAC, rapportnr.: 03.108, d.d. december 2003

Nota van Uitgangspunten opgesteld. Hierin worden naast ruimtelijke kaders ook speerpunten op het gebied van duurzaamheid benoemd.

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 waarvan de capaciteit is afgestemd is op een bui T=2. 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.

Wet Voortgang Energietransitie

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) voorziet in hoofdzaak in een aantal wijzigingen van de Elektriciteitswet 1998 en Gaswet teneinde de transitie naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. De aanpassingen hebben met name invloed op de netten die essentieel zijn om de energietransitie verder te ondersteunen. De Wet VET is op 30 januari 2018 door de Tweede Kamer en op 3 april door de Eerste Kamer aangenomen. De wet is op 1 juli 2018 grotendeels in werking getreden en sindsdien geldt een wettelijk verbod op het realiseren van een huisaansluiting op een gasnet.

In Lommerrijk wordt 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. Op het moment dat wetgeving wijzigt en BENG in werking treedt, dan kan volstaan worden met het voldoen aan deze nieuwe wettelijke minimeisen. 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 dat 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 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 25 tussen/hoek koopwoningen en 16 twee-onder-een-kap koopwoningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor tussen/hoek woningen een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,4 motorvoertuigbewegingen per woning en voor vrijstaande woningen een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per woning⁸. Uitgaande van een worst-case scenario - waarbij de 41 grondgebonden woningen worden gerealiseerd - leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 317 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Burgemeester de Geusstraat richting Oudestraat en Noorder Allee, en verder afgewikkeld, zoals in het bestemmingsplan Driessen is voorzien. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. De voorliggende ontwikkeling is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin geanticipeerd is op een verkeerstoename.

Parkeren

Parkeren wordt deels op eigen terrein en in de openbare ruimte deels ondergebracht. Ook bezoekersparkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Burgemeester de Geusstraat en langs de nieuw aan te leggen wegen worden langspaarkeerplaatsen voorzien. Tevens wordt er één parkeercoffers gerealiseerd.

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 en berekeningssystematiek die zijn opgenomen in deze Nota parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm en parkeercapaciteit van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor tussen/hoek woningen koopwoningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning en twee-onder-een-kap koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen

⁸ Er van uitgaande dat de ontwikkeling is gelegen in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk gebied.

ontwikkeling 77 parkeerplaatsen. In het plangebied worden in totaal 86 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 54 in het openbaar gebied. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Om de aanleg en instandhouding van de benodigde parkeervoorzieningen te waarborgen is een regeling in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'Lommerrijk, Fase 3' 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 zal het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Zienswijzen in het kader van de terinzagelegging zullen worden ingevoegd na afloop van de zienswijzentermijn.

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 de kosten gedekt door de verkoop van de grond. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is niet benodigd.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

