

Gemeente Waalwijk	Raadsvoorstel	Agendanr: R8.4-18
		Kenmerk: 18-0079292



Datum collegevergadering:	25 september 2018
Onderwerp:	vaststellen ontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134

0.Samenvatting Test:
Het ontwerpbestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 7 juli gedurende 6 weken (t/m 18 juli 2018) ter inzage gelegen.
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
De raad is bevoegd om het ontwerpbestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 vast te stellen.
Het voorstel is om hiertoe over te gaan.

1.Wat is de aanleiding?
Er is een plan opgesteld om het terrein van de voormalige Karwei en TNT aan de Eerste Zeine te transformeren naar een kleinschalig woongebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfspanden, waardoor ruimte ontstaat voor de bouw van 60 grondgebonden eengezinswoningen inclusief parkeer- en groenvoorzieningen.
Om een en ander te kunnen realiseren is er voor deze locatie een ruimtelijk en functioneel kader opgesteld in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.
Bij besluit van 7 november 2017 heeft het college ingestemd met de planontwikkeling en het voorontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine. Op 21 december 2017 heeft de raad besloten om geen reactie kenbaar te maken op het voornemen om medewerking te verlenen aan het voorontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 en hierop inspraak te verlenen waarbij de termijn van terinzagelegging is vastgesteld op 3 weken. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zowel de inspraak als het wettelijk verplicht vooroverleg doorlopen. Op 23 januari 2018 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Bij besluit van 30 mei jl. heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 7 juni gedurende 6 weken (t/m 18 juli 2018) ter inzage gelegen.
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.
De bijgevoegde Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 bevat een samenvatting van de ontvangen zienswijzen alsmede de beantwoording van gemeentewege op de reacties.
In de Nota van zienswijzen zijn als gevolg van de zienswijzen enkele aanpassingen opgenomen. Dit betreft een tweetal aanpassingen van de verbeelding; verleggen van de doorsteek naar het Halve Zolen fietspad en opname van de belemmeringenstrook Gas. In de planregels zal een dubbelbestemming leiding-Gas opgenomen worden. De plantoelichting zal eveneens op dit onderdeel worden aangepast. Zie verder de Nota van zienswijzen.

2.Wat willen we bereiken en waarom?
Het doel is te komen tot een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan om genoemde herontwikkeling mogelijk te maken.

3.Wat gaan we daarvoor doen?
Met dit bestemmingsplan is er een actueel beleidskader voor bouwen en hergebruik van de voormalige Karwei-locatie en kan het planinitiatief worden gerealiseerd.

4.Beleidsvrijheid JA
Mits passend binnen rijks- en provinciaal beleid (o.a. Verordening Ruimte) en de gemeentelijke beleidskaders.

5.Wat zijn de financiële consequenties?
Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven



in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

De realisering van het beoogde plan is een particulier initiatief op grond die geen eigendom van de gemeente is. Voor de bouw en exploitatie van het beoogde initiatief heeft de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over een te betalen exploitatiebijdrage, verhaal van eventueel toegekende planschade en inrichting en overdracht van (toekomstig) openbaar gebied. Met het tekenen van een exploitatieovereenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft de gemeente gewaarborgd. Afgesproken is ook dat ontwikkelaar op zijn kosten een bestemmingsplan op laat stellen. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, kan het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan achterwege blijven. Hier dient de raad op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een expliciet besluit over te nemen.

6. Inspraak

Zie onder 1.

7. Vervolgtraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze zowel analoog als digitaal bekendgemaakt. Belanghebbenden die in redelijkheid kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen van het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van wijzigingen kan een ieder in beroep. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

8. Fatale beslisdatum NEE

Reden: de gemeente heeft beleidsvrijheid ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

9. Bijlagen bij het voorstel

Zie het RaadsInformatieSysteem (RIS)

10.Voorstel

Wij stellen voor

- 1.alle reclamanten genoemd in de bijlage behorende bij de Nota van zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2.in te stemmen met de Nota van zienswijzen en met de conclusie dat de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134;
- 3.De wijzigingen te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen;
- 4.Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- 5.Het bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 met ID nummer NL.IMRO.0867. BPWWEersteZeine128-VA01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT en kadastrale kaart 2017-05-17 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar.
- 6.GS in verband met de beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen te verzoeken in te stemmen met een bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken nadat dit besluit is genomen.
Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 25 september 2018,

15 NOV 2018

Bijl. Nr. 16

R.O.4-10

BESLUIT:

1. Alle reclamanten genoemd in de bijlage behorende bij de Nota van zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en met de conclusie dat de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134;
3. De wijzigingen te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
5. Het bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 met ID nummer NL.IMRO.0867. BPWWEersteZeine128-VA01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT en kadastrale kaart 2017-05-17 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar;
6. GS in verband met de beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen te verzoeken in te stemmen met een bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken nadat dit besluit is genomen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 november 2018.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,


G.H. Kocken

de voorzitter,


drs. A. M. P. Kleijngeld

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 Vastgesteld door raad d.d. 15 november 2018

Deel 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Eerste Zeine 122-134 heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 7 juni gedurende 6 weken (t/m 18 juli 2018) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 2 Overzicht van de zienswijzen

Vanwege de privacy is deze lijst niet openbaar.

Deel 3 Samenvatting en commentaar

Ad.1 XXXXXXXX

Parkeren

Door de reconstructie van de Noorder Parallelweg, nu een jaar of 5 geleden, zijn op de Noorder Parallelweg parkeerplaatsen komen te vervallen.

De oplossing is destijds voor ons als bewoners gezocht in het aanleggen van een dubbele rij langsparkeren ten kosten van de groenstrook. Op deze wijze zijn er juist voldoende parkeerplaatsen voor de betreffende bewoners.

Reactie

Bij de reconstructie van de Noorder Parallelweg hebben parkeeronderzoeken en tellingen plaatsgevonden. Op basis daarvan is het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk was bepaald en aangelegd. Dit heeft geen relatie met onderhoudig planinitiatief.

Echter worden nu reeds continu 2 olopend tot 5 parkeervakken in gebruik genomen door bewoners van omliggende straten, waaronder de Burgemeester Smeelelaan.

De bewoners van de Burgemeester Smeelelaan hebben aan de Olympiaweg exclusieve parkeervakken voor bewoners van de Burgemeester Smeelelaan, bij lege plaatsen daar wordt toch op de Noorder Parallelweg geparkeerd op de parkeervakken ter hoogte van de nummers 91 tot en met 77.

Reactie

Het mogelijk huidige gebruik van parkeerplekken aan de Noorder Parallelweg door bewoners van de Smeelelaan staat los van de nieuwe planontwikkeling. Daarnaast is het zo dat de bewoners van de Burgemeester Smeelelaan geen exclusieve parkeervakken aan de Olympiaweg hebben. Het tekstbord dat er hangt wekt wel deze suggestie maar heeft geen juridische status. Bewoners kunnen hier gebruik van maken, net als andere weggebruikers en bezoekers van de daar gelegen woningen en het restaurant. Dit geldt evenzeer voor parkeerplaatsen aan de Noorder Parallelweg.

De problematiek zal zeker niet verminderen als de parkeer voorziening bij de

voormalige Karwei verval, ondanks dat de gemeente in overleg met de bewoners van de Burgemeester Smeelelaan heeft besloten om langspaarkeervlakken aan te brengen aan de noordzijde van de Eerste Zeine ter hoogte van het plangebied. Dit zal de bewoners van de Burgemeester Smeelelaan niet weerhouden om op de Noorder Parallelweg te parkeren.

Reactie

Voor de functie wonen is, in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015, per deelgebied en functie een parkeernorm opgesteld. Het plangebied valt onder deelgebied 'Waalwijk Schil'. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van 60 koopwoningen, waarvan 12 twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande geschakelde woningen en 48 rijwoningen. Hier staat respectievelijk een parkeernorm van 1,8 en 1,7 per woning voor. Deze parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein gerealiseerd te worden om te voorkomen dat er parkeerdruk ontstaat op de omgeving. Indien er op eigen terrein niet (volledig) kan worden voorzien in de parkeereis dan is het mogelijk om parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de ontwikkeling toe te wijzen.

Het plan voorziet in de behoefte van 103 parkeerplaatsen. In het plangebied worden volgens de norm 108 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 42 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein kan niet volledig worden voorzien in de parkeereis. De overige 66 parkeerplaatsen worden op openbaar terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015.

Bewoners van de Burgemeester Smeelelaan, buiten het plangebied gelegen, parkeren hun auto in de huidige situatie soms op de parkeerplaats van de voormalige Karwei. Als dit niet meer mogelijk is, kan de parkeerdruk in de wijk toenemen.

Alhoewel het nieuwbouwplan hier niet toe verplicht heeft de gemeente, om dit te voorkomen, in overleg met de bewoners van de Burgemeester Smeelelaan, besloten om 13 langspaarkeervlakken aan te brengen aan de noordzijde van de Eerste Zeine ter hoogte van het plangebied. Daarnaast krijgen de bewoners van de Burg. Smeelelaan een nieuwe ontsluiting achter hun woning waardoor de parkeerplekken makkelijker te bereiken zijn. Gelet op het bovenstaande wordt parkeeroverlast dan ook niet verwacht.

Ook voor de nieuw aan te leggen woonwijk is parkeren aan de Noorder Parallelweg een wezenlijke optie als er in de wijk verminderde parkeermogelijkheden zijn, tenslotte zijn de parkeervakken aan de Noorder Parallelweg voor het noordelijk deel van de wijk op gelijke afstand te bereiken als de bedachte "parkeer koffer" in de wijk. De extra parkeerdruk welke dit met zich mee gaat brengen op de Noorder Parallelweg is wat ons betreft onacceptabel.

Reactie

Het parkeren aan de Noorder Parallelweg achten wij geen wezenlijk optie voor de bewoners van het nieuwbouwplan, mede gezien het meer dan voldoende aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd. Daar komt bij dat om de Noorder Parallelweg te bereiken een drukke weg overgestoken zal moeten worden. Bijna alle woningen in het noordelijk deel van het plangebied zijn tweekappers en krijgen een oprit voor 2 auto's. Van verminderde parkeermogelijkheden is gelet op de het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd geen sprake.

Ook voor de noordelijke bewoners van de Burgemeester Smeelelaan liggen de nieuw aan te leggen parkeervakken qua afstand zeker ongunstiger dan de parkeervakken aan de Noorder Parallelweg. Ook hier geldt dat de te verwachte extra parkeerdruk op de Noorder Parallelweg wat ons betreft onacceptabel is.

Het nieuwbouwplan verandert hier niets aan. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Eerste Zeine liggen zeker niet ongunstig voor de bewoners van de Burg. Smeelelaan. Waar daadwerkelijk geparkeerd wordt kan echter niet worden afgedwongen.

Zie verder onze reactie hiervoor.

Reclamanten zien mogelijkheden om met een aantal eenvoudige maatregelen de parkeer problematiek in gunstigere banen te leiden:

1. verlegde doorsteek.

Reactie

Uit het hetgeen hiervoor is aangegeven volgt dat een parkeeroverlast/probleem niet in de rede ligt. Als het verleggen van de nieuwe doorsteek echter bijdraagt aan het gevoel van een gelijkwaardigere looproute dan zijn wij bereid de doorsteek te verplaatsen naar het westen ter hoogte van de westelijke ontsluitingsroute.

2. fysieke barrière tegen sluiproute tussen nieuwe wijk en Halve Zolenpad.

Reactie

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen achten wij dit niet noodzakelijk. Het huidige groen binnen het Halve Zolenpark blijft behouden.

3. fysieke barrière tegen sluiproute tussen Halve Zolenpad en Noorder Parallelweg.

Reactie

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen achten wij dit niet noodzakelijk.

4. parkeerplaatsen aan einde Noorder Parallelweg te reserveren voor bewoners.

Reactie

Met de aanleg van meer dan voldoende parkeerplaatsen verwachten wij niet dat er een parkeerdruk/probleem ontstaat in de omgeving van het plangebied, waar onder de Noorder Parallelweg. Er zullen dan ook geen parkeerplaatsen gereserveerd worden voor de Noorder Parallelweg.

Groen

Verder is ons als bewoners van de Noorder Parallelweg onduidelijk welke hoeveelheid groen er aan de noordzijde van de woonwijk in de plannen is opgenomen. De karige vier boompjes welke er nu ingetekend zijn, zijn voor ons niet acceptabel, de hoeveelheid groen moet naar ons inziens minimaal "Halve Zolenpark" waardig zijn. De huidige groen opstand op het "Halve Zolenpark" moet behouden blijven en naar ons inziens waar mogelijk versterkt worden. Vermindering van de groenopstand is wat ons betreft onacceptabel, deze groenopstand is tenslotte bij de reconstructie van de Noorder Parallelweg als compensatie aangelegd voor de gekapte bomen en groenstrook voor de aanleg van de gereconstrueerde Noorder Parallelweg.

Reactie:

Het Groenstructuurplan wordt gebruikt bij de toetsing op het gebied van groen bij ruimtelijke ontwikkelingen, herinrichtingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen. Het groen dat is opgenomen in het Groenstructuurplan geniet extra bescherming ten opzichte van het gemeentelijk groen dat niet onder de groene hoofdstructuur valt. Het nieuwbouwplan wordt ontwikkeld op de percelen aan de Eerste Zeine, de voormalige locaties van Karwei en TNT. Op deze percelen komt geen groen voor dat is aangewezen in het Groenstructuurplan.

De op de verbeelding van het bestemmingsplan gelegen gronden met de bestemming groen zijn volledig in eigendom van de gemeente. Deze gronden behoren tot het Halve Zolenpark. Het Halve Zolenpad inclusief de naastgelegen groenstroken vallen wel onder de groene hoofdstructuur. Uitgangspunt is dat dit groen niet minder zal worden. Versterking van het groen is mogelijk wel aan de orde maar valt buiten de scope van de nieuwbouwontwikkeling.

Het aanzicht vanaf de Noorder Parallelweg zal echter wel wijzigen doordat het groen op de bouwlocatie plaats moet maken voor de nieuwbouwplannen. Op diverse plaatsen in het plan wordt nieuw groen aangebracht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan:

De doorsteek naar het Halve Zolen fietspad, met functieaanduiding –lav-, langzaamverkeersroute, zal binnen de bestemming Groen, worden verplaatst ter hoogte van de westelijke ontsluitingsroute.



Ad2.XXXX

gasleiding

In het plangebied ligt één aardgastransportleiding van reclamant. Op de verbeelding is de ligging van de aardgastransportleiding inclusief belemmeringenstrook niet weergegeven. Reclamant verzoekt de aardgastransportleiding met de bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter alsnog in het plan op te nemen (verbeelding en regels).

Reactie:

Ten noorden van het plangebied ligt een aardgasleiding. Om inzicht te krijgen in de mogelijke risico's ten aanzien van externe veiligheid is, op 17 oktober 2017, een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor het planvoornemen. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen wijzigingen optreden ten aanzien van externe veiligheid als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen binnen de planlocatie.

Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant op 14 oktober 2016 een advies uitgebracht inzake artikel 12.2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen met een gelijke uitwerking van het ruimtelijk besluit artikel 13, derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Naar aanleiding van dit advies wordt op een afstand van 200 meter van de bebouwing een primaire bluswatervoorziening aangebracht. Deze primaire bluswatervoorziening aan de Eerste Zeine (gelegen buiten het plangebied) geeft voldoende dekking.

In artikel 5 Regeling externe veiligheid buisleiding is opgenomen dat aan weerszijden van de aardgasleiding een belemmeringenstrook van 4 m geldt, gemeten vanuit het hart van de aardgasleiding. Het plangebied was volgens onze opgave buiten deze belemmeringenstrook gelegen.

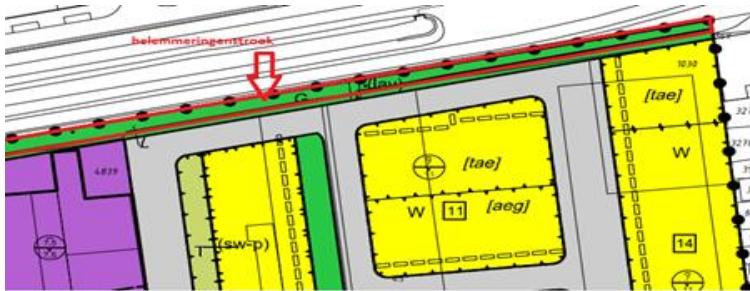
Op basis van nadere gegevens van reclamant blijkt dat de belemmeringenstrook toch deels in het plangebied, bestemming Groen, is gelegen.

Voorgesteld wordt de plantoelichting op dit onderdeel aan te passen, de belemmeringenstrook op de planverbeelding op te nemen met een dubbelbestemming leiding-Gas en deze bestemming in de planregels op te nemen.

Conclusie

De zienswijze geeft op onderdelen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. De wijzigingen bestaan uit:

1. planverbeelding: opname van belemmeringenstrook conform bijgaand kaartbeeld, te weten;



2. plantoelichting: in par. 4.9 opnemen dat de belemmeringenstrook binnen het plangebied ligt.

3. planregels: opname van dubbelbestemming Leiding-Gas:

Artikel 8 Leiding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse aardgasleiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstroken en bijbehorende voorzieningen.

8.2 Voorrangsbepaling

De regels van de bestemming 'Leiding' gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in zijn algemeenheid de volgende regels:

a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in-achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3.2 Bouwen van gebouwen

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.3.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze bestemming begrepen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en);

8.4 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, onder andere met het oog op de bezonning, lichtuitstraling en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

8.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, waaronder ook begrepen opslag van afvalstoffen of materiaal of stoffen die onder bepaalde omstandigheden brand of explosie kunnen opleveren, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

8.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen en greppels, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- d. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting en bomen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen al dan niet in de vorm van wegen.

8.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.7.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.