Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan "Landgoed Driessen"

30 september 1999

Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

GEMEENTE WAALWIJK

BESTEMMINGSPLAN "Landgoed Driessen"

INHOUD

- TOELICHTING

- VOORSCHRIFTEN

- KAART

Werknummer: 365.483.00
Datum: 30 september 1999

Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening
en Architectuur B.V.
Rotterdam/Arnhem

mRo
Maatschap voor Ruimtelijke Ordening
Amersfoort

Gemeente Waalwijk
Sector Grondgebiedzaken
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

TOELICHTING

Inhoudsopgave van deze toelichting: **Blz.**

I ALGEMENE ASPECTEN 1

I.1 Bij het plan behorende stukken 1
I.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 1
I.3 Vigerende bestemmingsplannen 2
I.4 Voorbereidingsbesluit 2
I.5 Relatie andere bestemmingsplannen 2
I.6 Korte voorgeschiedenis woonwijk "Landgoed Driessen" 3

II DOEL VAN HET PLAN 5

III INVENTARISATIE EN ANALYSE 7

III.1 Rijksbeleid 7
III.1.1 De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) 7
III.1.2 Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1997) 7
III.1.3 Natuurbeleidsplan (Ministerie van Landbouw, Natuurbehoud en Visserij, 1991) 7
III.1.4 Het Structuurschema Groene Ruimte 7
III.2 Provinciaal beleid 7
III.2.1 Streekplan Noord-Brabant (1992) 7
III.2.2 Provinciale Nota Landschapsbeheer (1993) 8
III.2.3 Provincie Noord Brabant 1997. Ontwerp Waterhuishoudingsplan 2. Samen werken aan water 8
III.3 Gemeentelijk beleid 8
III.3.1 Nota van Uitgangspunten en Basisconcept "Landgoed Driessen" 8
III.3.2 Het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" 8
III.3.3 Verkeersstructuurplan 1998 9
III.3.4 Overige gemeentelijke beleidsnotities 9
III.4 Overig relevant beleid 9
III.4.1 Beheer en Beleid van Natuurbeschermingsorganisaties 9
III.4.2. Beleid Waterschap/Hoogheemraadschap 9
III.5. Inventarisatie bestaande toestand 10
III.5.1 Historische ontwikkeling 10
III 5.2 Geologie, geomorfologie en bodem 13
III.5.3 Landschap 14
III.5.4 Natuur 15
III.5.5 Waterhuishoudkundige situatie 16
III.5.6 Verkeersaspecten 18
III.5.7 Bestaande functies 19
III.6 Milieuaspecten 20
III.6.1 Bodemgesteldheid 20
III.6.2 Wegverkeerslawaai 20
III.6.3 Industrielawaai 22
III.6.4 Milieucirkels overige bedrijven 23
III.6.5 Veiligheid 23
III.6.6 Beschermingszone molen 23

Vervolg inhoudsopgave toelichting: **Blz.**

IV MILIEU-EFFECTRAPPORT 25

IV.1. Inleiding 25
IV.2. Probleemstelling 25
IV.3. Doel 26
IV.4. Aanpak 26
IV.5. Huidige situatie 26
IV.6. Voorgenomen activiteit 28
IV.7. Sectorale modellen 29
IV.8. Het Ontwikkelingsplan 32
IV.9. Conclusie van de milieu-effecten van het Ontwikkelingsplan 33
IV.9.1 Algemeen 33
IV.9.2 De weging van de aspecten 34
IV.9.3 De score van het Ontwikkelingsplan 34
IV.9.4 De locatievraag 35
IV.9.5 Duurzaamheidswijzer 35
IV.9.6 Conclusies 35
IV.10. Afronding Milieu-effectrapport 36

V UITGANGSPUNTEN 37

V.1 Inleiding 37
V.2 Integratie 37
V.3 Duurzaamheid 37
V.4 Duurzame stedelijke ontwikkeling en duurzaam bouwen 38
V.5 Geo-hydrologie; hydrologische en beleidsmatige uitgangspunten 39
V.6 Mobiliteit en verkeer 43
V.6.1 Inleiding 43
V.6.2 Wegenstructuur 44
V.6.3 Openbaar vervoer 45
V.6.4 Fietsverkeer 45
V.6.5 Autoverkeer 46
V.7 Plancapaciteit 47
V.7.1 Woningen 47
V.7.2 Voorzieningen 47
V.8 Groen- en waterstructuur 52
V.8.1 Natuur en Landschapsontwikkeling 52
V.8.1.1 Landschapsontwikkeling 52
V.8.1.2 Natuurontwikkeling 53

Vervolg inhoudsopgave toelichting: **Blz.**

V.9 Nadere uitwerking (facetnota's) ... 55
V.9.1 Facetnota Grondexploitatie/Planeconomie ... 55
V.9.2. Facetnota Water ... 55
V.9.3. Facetnota Energie ... 56
V.9.4. Facetnota Verkeer ... 57

VI BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN ... 59

VI.1 Inleiding ... 59
VI.2 De ruimtelijke structuur ... 59
VI.2.1. Stad in Landschap in Stad ... 59
VI.2.2. Zoneren ... 60
VI.2.3. Respecteren ... 61
VI.2.4. Hydrologie/Water ... 61
VI.2.5. Ontsluiting/Verkeer ... 62
VI.2.6. Bebouwingsstructuur ... 63
VI.2.7. Groenstructuur ... 64
VI.3 Planaspecten ... 65
VI.3.1. Wonen ... 65
VI.3.2. Voorzieningen ... 66
VI.3.3. Verkeer ... 67
VI.3.3.1. Verkeer en Vervoer; algemeen ... 67
VI.3.3.2. Autoverkeer ... 68
VI.3.3.3. Langzaam verkeer ... 69
VI.3.3.4. Openbaar vervoer ... 70
VI.3.3.5. Parkeren ... 70
VI.3.3.6. Verkeerslawaai ... 71
VI.3.3.7. Recreatie en ontsluiting ... 71
VI.3.4. Hydrologie ... 72
VI.3.5. Groenstructuur ... 74
VI.3.6. Duurzaamheid en milieu ... 79
VI.3.6.1. Duurzaam stedenbouwen ... 79
VI.3.6.2. Duurzaam bouwen ... 82
VI.3.7. Energie ... 82
VI.3.8. Civiele techniek ... 83
VI.3.8.1. Regenwater ... 83
VI.3.8.2. Oppervlaktewatersysteem ... 84
VI.3.8.3. Grondbalans ... 84
VI.3.8.4. Implementatie en beheer ... 85
VI.4. Thematische beschrijving ... 88
VI.4.1. Inleiding ... 88
VI.4.2. Plandelen binnen het Bestemmingsplan ... 88
VI.4.2.1. De Villa ... 88
VI.4.2.2. De Bibliotheek, het Koetshuis en Achter de Hoven ... 89
VI.4.2.3. De Driesser Velden ... 90
VI.4.2.4. De Gaard ... 91

Vervolg inhoudsopgave toelichting: **Blz.**

VI.4.2.6. Het Labbegat 93
VI.4.2.7. Het Slagenlandschap 94
VI.4.2.8. De Groene Vensters 95
VI.4.3. Ontwikkelingsperspectief 95
VI.4.3.1. Inleiding 95
VI.4.3.2. Het Lommerrijk 96
VI.4.3.3. De Orangerie 96

VII JURIDISCHE ASPECTEN 99

VII.1 Inleiding 99
VII.2 Juridische methodiek 99
VII.3 Kaart 101
VII.4 Voorschriften 101
VII.4.1 Algemeen 101
VII.4.2. Paragraaf I Hoofdlijnen van beleid 101
VII.4.3. Paragraaf II Algemene en technische bepalingen 102
VII.4.4. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen 102
VII.4.5. Paragraaf IV Gebruiksbepalingen 107
VII.4.6. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen 107
VII.4.7. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling 108

VIII UITVOERBAARHEID 109

VIII.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 109
VIII.2 Economische uitvoerbaarheid 109
VIII.3 Kostenverhaalsbeleid 109
VIII.3.1 Grondbeleid 109
VIII.4 Toepassing wet voorkeursrecht gemeenten 113
VIII.5 Anticipatie 113
VIII.6 Natuurcompensatie 113

IX REALISERINGSASPECTEN 117

IX.1 Communicatie 117
IX.2 Samenwerkingsverbanden 117
IX.3 Monitoring van het ambitieniveau 117
IX.4 Handhavingaspecten 118

X. OVERLEG 119

X.1 Inspraak 119
X.1.1. Inspraakreacties op de concept Nota van Uitgangspunten 119
X.1.2. Inspraak op het concept ontwikkelingsplan 119
X.1.3. Inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan 123
X.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985 124
X.2.1 Vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Driessen" 124

LIJST VAN AFBEELDINGEN (zie bijlage I Afbeeldingen)

Onderstaande afbeeldingen zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting.

1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied
2. Kaart uit het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" (december 1997)
3.1. Eigendommen Staatsbosbeheer
3.2. Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
3.3. Huidige Natuur
3.4. Kerngebied Natuurwaarden
3.5. Broedvogels
3.6.a Dwarsdoorsnede landschap
3.6.b Dwarsdoorsnede grondwatersysteem, bestaande situatie
3.7. Kwel en infiltratiepatroon, huidige situatie
3.8. Oppervlaktewater en stroomrichting, huidige situatie
3.9. Huidige wegenstructuur
3.10. Huidige buslijnen
3.11. Bestaande milieucirkels
5.1. Gebied met peilverhoging
5.2. Stijging grondwaterstand
5.3. Afname kwel
5.4. Toekomstige hoofdwegenstructuur en verblijfsgebieden
5.5. Hoofdstructuur autoverkeer
6.1. Ontwikkelingsplan, themakaart
6.2.1. Bebouwingsstructuur
6.2.2. Groenstructuur
6.2.3. Waterstructuur
6.2.4. Richtingen/Zichtlijnen
6.2.5. Kenmerkende profielen
6.2.6. t/m 6.2.36 Structuurkaartjes
6.3.1. Indicatie gemiddelde bebouwingshoogte
6.3.2. Globale indicatie stapeling
6.3.3. Functiemenging
6.3.4. Voorzieningen
6.3.5. Profiel Noorder Allee
6.3.6. Autoverkeer "Landgoed Driessen"
6.3.7. Fietsverkeer
6.3.8. Openbaar Vervoer
6.3.9. Parkeren
6.3.10 Verkeerslawaai
6.3.11 Recreatie en Ontsluiting
6.3.12 Principes dwarsdoorsneden
6.3.13 Hydrologische principes
6.3.14 Groenstructuur woongebied
6.3.15 Planonderdelen met groene functies
6.3.16 De Wadi

Vervolg lijst van afbeeldingen

6.3.17 Oppervlaktewatersysteem
6.4.1. Hoofdstructuur De Villa
6.4.2. Hoofdstructuur De Bibliotheek
6.4.3. Hoofdstructuur Het Koetshuis
6.4.4. Hoofdstructuur De Driesser Velden
6.4.5. Hoofdstructuur De Gaard
6.4.5. Hoofdstructuur Het Sprangse Duin
6.4.6. Hoofdstructuur Het Lommerrijk
6.4.7. Hoofdstructuur De Orangerie

BIJLAGEN

I. Afbeeldingen (als afzonderlijke bijlage opgenomen)
II. Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in zake verlening hogere waarden d.d. 18-6-1999.

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

- Inspraakoverleg
- Inspraakreacties
- Gemeente beantwoording inspraakreacties
- Overlegreacties
- Samenvatting akoestisch onderzoek
- MER
- Advies Cie MER en raadsbesluit acceptatie MER
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Landgoed Driessen
- Rapport: Wonen in Waalwijk, Onderzoek naar leefbaarheid, veiligheid en marktprocessen (najaar 1998, Stichting Interfase te Eindhoven)
- 17-11-1998
- Voorstel voor compensatie van verloren gegane natuurwaarden door de aanleg van Landgoed Driessen. C.P.M. Zoon-MRO/P.J.R. de Jong-BBN

LIJST VAN GERAADPLEEGDE RAPPORTEN, BESLUITEN EN DOCUMENTEN

- Nota van Uitgangspunten en Basisconcept "Landgoed Driessen" van de gemeente Waalwijk; Inventarisatie en uitgangspunten.
  Vastgesteld door de raad van de gemeente Waalwijk bij besluit van 7 juli 1997
- Het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" van de gemeente Waalwijk, Stedelijk ontwikkelingsplan en natuurontwikkelingsplan.
  Vastgesteld door de raad van de gemeente Waalwijk bij besluit van 19 februari 1998
- MER "Landgoed Driessen"
- Facetnota hydrologie
- Facetnota verkeer
- Facetnota G3 energie
- Windtunnelonderzoek Peutz
- Facetnota grondexploitatie

I. ALGEMENE ASPECTEN

I.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" is vervat in de kaart en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

In de toelichting wordt, na de behandeling van de algemene aspecten in het onderhavige hoofdstuk, in hoofdstuk II het doel van het plan verwoord.
In hoofdstuk III wordt de inventarisatie en analyse van het plangebied gegeven. In hoofdstuk IV wordt het milieueffectrapport beschreven, hetgeen wordt gevolgd door de hoofdstukken V en VI, waarin respectievelijk de uitgangspunten en de planbeschrijving zijn opgenomen.

In hoofdstuk VII wordt een toelichting gegeven op de juridische aspecten van het plan. In dit hoofdstuk zijn naast algemene juridische aspecten artikelsgewijze commentaren op de voorschriften opgenomen.
In hoofdstuk VIII wordt de uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk IX worden de realiseringsaspecten behandeld, waarna de toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk X waarin de resultaten van de inspraak en van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) zullen worden vermeld.

De afbeeldingen, waarnaar in deze toelichting wordt verwezen, zijn opgenomen in bijlage I bij deze toelichting.

Aan de inhoudsopgave van de toelichting is een lijst van geraadpleegde rapporten, besluiten en documenten toegevoegd.

I.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

De Winterdijk, een 2,5 meter hoge dijk ter bescherming van het achterliggende land tegen overstroming, vormt de noordelijke begrenzing van de locatie "Landgoed Driessen". Iets ten noorden en parallel aan de Winterdijk ligt de autosnelweg A59.
Aan de oostzijde vormt de provinciale weg N261 en de erachter gelegen bedrijfsbebouwing aan de rand van de bebouwde kom van Waalwijk een fysieke begrenzing en een ruimtelijke barrière tussen "Landgoed Driessen" en het centrum van Waalwijk. De lintbebouwing van Sprang-Capelle en de later toegevoegde uitbreidingskernen vormen de zuidelijke begrenzing. De westelijke grens van de locatie wordt gevormd door de Zuidewijnsloot en de Bernhardstraat.
Het gebied wordt in tweeën verdeeld door het tracé van een voormalige spoorlijn.
De totale oppervlakte van de locatie bedraagt ongeveer 290 ha, waarvan:

- 120 ha boven de voormalige spoorlijn is gelegen; voor dit gebied wordt een verdere ontwikkeling van de natuur- en landschappelijke waarden voorgestaan;
- ongeveer 170 ha ten zuiden van de spoorlijn; dit gebied is aangewezen voor de ontwikkeling van het woongebied met bijbehorende voorzieningen.

De begrenzing van het gebied "Landgoed Driessen", de begrenzing van het woongebied en het natuurontwikkelingsgebied zijn weergegeven op afbeelding "Ligging en begrenzing van het plangebied".

Afbeelding 1.1.: Ligging en begrenzing van het plangebied

I.3. Vigerende bestemmingsplannen

De in het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" begrepen gronden zijn thans geregeld in de bestemmingsplannen:

a. van de voormalige gemeente Sprang-Capelle:
   - Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 1991
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sprang-Capelle d.d. 29-2-1996
     goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 14-8-1996
   - Bestemmingsplan "Buitengebied" 1983
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sprang-Capelle d.d. 22-12-1983
     goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 2-4-1985
   - Bestemmingsplan Achter de Hoven I-1996
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sprang-Capelle d.d. 19-12-1991
     goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 11-5-1992
   - Bestemmingsplan "Uitbreiding – Herziening plan in hoofdzaak"
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sprang- Capelle d.d. 26-8-1952
     goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 31-10-1952
   - Bestemmingsplan "Sprang 1988"
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sprang-Capelle d.d. 27-10-1988
     goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 2-5-1989
   - Bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996"
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sprang-Capelle d.d. 29-2-1996
     goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 14-8-1996

b. van de voormalige gemeente Waalwijk:
   - Bestemmingsplan Buitengebied
     vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk d.d. 3-7-1997; goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 12-2-1998

I.4. Voorbereidingsbesluit

Op 19 februari 1998 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen, waarin is verklaard dat voor een gedeelte van het plangebied, globaal betrekking hebbend op de gebieden waar een herinrichting ten behoeve van het "Landgoed Driessen" is voorzien, een herziening van de vigerende bestemmingsplannen wordt voorbereid. Dit besluit is op 27 februari 1998 in werking getreden.
Voor de aangrenzende lintbebouwing van de kern Sprang is op 23-04-1998 eveneens een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit is op 1 mei 1998 in werking getreden.

I.5. Relatie andere bestemmingsplannen

Voor het gebied ten zuiden van het plangebied (Het Lint) is thans een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen in voorbereiding. Bij deze herziening wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van het plan "Landgoed Driessen".
Bij de uitwerking van het bestemmingsplan Driessen is er, in verband met een goede afstemming met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Sprang '96, aanleiding de bestemmingsplangrenzen op onderdelen te herzien.
Op grond van de nadere belangenafweging zullen gewenste ontwikkelingen in het kader van de realisatie van Landgoed Driessen worden afgestemd op gewenste/mogelijke ontwikkelingen in de zone tussen het bestaande woongebied en Landgoed Driessen.

I.6. Korte voorgeschiedenis woonwijk "Landgoed Driessen"

Met de aanwijzing van de gemeente Waalwijk als groeiklasse-5 gemeente in het streekplan Noord-Brabant (vastgesteld juli 1992) is de opvatting van de Provincie ten aanzien van de regionale opvangfunctie voor woningbouw in de regio Midden-Brabant bestendigd.
Deze aanwijzing is bestendigd na inventarisatie van de verschillende woningmarkten die binnen het groeiklasse beleid voor de gemeente Waalwijk van betekenis waren. Geprognosticeerd werd dat er in een periode tot 2015 circa 3500 woningen gerealiseerd dienen te worden.
De gemeente Waalwijk voorzag dat binnen de bebouwde kom en op bestaande locaties in de omliggende gemeenten onvoldoende capaciteit beschikbaar was om aan de vraag te kunnen voldoen.
In de omgeving van Waalwijk liggen twee potentiële locaties waar nieuwbouw van naar schatting 3000 woningen mogelijk zou zijn.
Eén locatie is gelegen ten noorden van Waalwijk in de buitenpolder van Baardwijk, tussen het industrieterrein Haven en het afwateringskanaal. Het provinciaal bestuur is nimmer voorstander geweest van een eventuele keuze voor deze locatie.
De andere locatie ligt ten westen van Waalwijk tussen het bebouwingslint van Sprang-Capelle en de A59.
Mede omdat de locaties op het grondgebied van verschillende gemeenten lagen hebben verschillende partijen studies verricht naar de geschiktheid van de ene locatie boven de andere.
Na een jarenlange discussie tussen de gemeente Sprang-Capelle, de gemeente Waalwijk, de Provinciale Planologische Commissie en de Provincie Noord-Brabant heeft Gedeputeerde Staten in 1991 haar voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van "de bouwlocatie" (voorheen Waalwijk-West).
Door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1997 ligt deze locatie geheel binnen de nieuwe gemeente Waalwijk.
Ter voorbereiding van deze voor Waalwijk unieke planontwikkeling hebben de gemeente besturen van de drie samengevoegde gemeenten Sprang-Capelle, Waalwijk en Waspik in 1996 besloten tot het instellen van een projectorganisatie en daarbij zowel gebruik te maken van externe deskundigheid[1)] als het betrekken van provinciale, regionale en locale organisaties middels instelling van een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers provincie, hoogheemraad- en waterschap, land- en tuinbouw, natuur- en milieu organisaties, woningbouwcorporaties, kerken en bewoners.

Op 7 juli 1997 heeft de gemeenteraad de "Nota van Uitgangspunten en Basisconcept Landgoed Driessen" vastgesteld.
Op 19 februari 1998 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" vastgesteld.

Gelijktijdig met het opstellen van het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" is het concept-milieueffectrapport (MER) opgesteld. Overeenkomstig de vereisten van de Wet milieubeheer (Wm) en de gemeentelijke inspraakverordening loopt dit MER procedureel gelijk op met het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan en volgt vervolgens de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan.

[1)] op het gebied van :
- projectleiding en planeconomie: Bureau Bouwcoördinatie Nederland (BBN),
- stedelijke ontwikkeling en regie gehele planontwikkeling Kuiper Compagnons,
- landschap, natuurontwikkeling en ecologie: MRO en Bureau Cees Zoon,
- hydrologie: Iwaco,
- verkeer Goudappel Coffeng,
- energie: Novem en G3 advies
- milieu effectraportage: BRO

Gelijktijdig met de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt gewerkt aan de integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor het Lint (ontwerp-bestemmingsplan "Sprang '96"). Door een coördinatie van de ambtelijke voorbereiding van tussen deze bestemmingsplannen wordt gestreefd naar een integratie van het gemeentelijk beleid ten aanzien van het nieuwe woongebied en het bestaande woongebied.

Na de vaststelling van het Ontwikkelingsplan is door het college van burgemeester en wethouders opdracht verleend aan een stuurgroep voor het doen opstellen van voorliggend bestemmingsplan en het voorbereiden van de 1e fase van het woongebied gelegen aan de oostzijde van het plangebied (noordoostelijk gedeelte van de Villa).

II DOEL VAN HET PLAN

Het opstellen van het bestemmingsplan "Landgoed Driessen", als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft een meervoudig doel, namelijk:

1. het realiseren van een gedeelte van de woonwijk van "Landgoed Driessen";
2. het realiseren van sportieve voorzieningen aan de oostzijde in het plangebied;
3. het realiseren van natuurontwikkeling in het noordelijke deel van het plangebied;
4. het opnemen van een beheerregeling voor het westelijk plangebied waarop (buiten de planperiode) een verdere ontwikkeling van het woongebied wordt voorzien en waarmee te zijner tijd, na een herziening van het voorliggende bestemmingsplan, het woongebied "Landgoed Driessen" overeenkomstig het Ontwikkelingsplan kan worden afgerond.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor een hoog ambitieniveau met als basis de doelen "integratie en duurzaamheid".

Verderop in deze toelichting wordt ingegaan op de verdere uitwerking van deze doelen.

Bij de opzet van het plan wordt aangesloten op het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen".

Afbeelding 2. Kaart uit het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" (december 1997)

Om verdroging tegen te gaan en ter bescherming van grondwaterafhankelijke vegetatie, is het noodzakelijk om gebiedseigen water, dat nu versneld wordt afgevoerd door uitgediepte sloten en genormaliseerde beken, langer vast te houden.

III.2.2 Provinciale Nota Landschapsbeheer (1993)

In deze nota wordt een beleid voorgestaan gericht op het behoud van het binnen het plangebied aanwezige kleinschalige slagenlandschap met elzensingels. Er worden prioriteitsgebieden aangegeven voor inzet van stimuleringsgelden landschapbeheer. Het gebied ten zuiden van de spoorbaan is een dergelijk gebied.

III.2.3. Provincie Noord Brabant 1997. Waterhuishoudingsplan 2. Samen werken aan water.

In het waterhuishoudingsplan 2 (WHP-2) legt de provincie de hoofdlijnen voor het waterbeleid vast voor de periode 1998-2002. Het plan vormt de basis voor de uitvoering van maatregelen door de waterschappen, waterleidingbedrijven, gemeentes en de provincie zelf. Het hoofddoel is het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant.

Landgoed Driessen valt volgens het WHP uiteen in twee deelgebieden met verschillende waterhuishoudkundige functies. Het gebied ten noorden van de Oude Straat heft als waterhuishoudkundige functie 'water voor de Groene hoofdstructuur'. In dit kader heeft dit deelgebied een dubbele taakstelling, namelijk de combinatie van deelfunctie 'waternatuur' en die van 'water voor landnatuur'. Voor de deelfunctie waternatuur zal het beheer vooral gericht zijn op het scheppen van randvoorwaarden voor ecologische ontwikkeling van aanwezige oppervlaktewateren. Gelet op de deelfunctie water voor landnatuur is het beheer gericht op het instandhouden van gunstige hydrologische voorwaarden voor de ontwikkeling van terrestrische en moerasecosystemen. Het gebied ten zuiden van de Oude Straat heeft de functie van water voor de Agrarische hoofdstructuur. Het waterbeheer is in dit laatste geval gericht op het behoud en het scheppen van waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw.
Tot slot wordt nog opgemerkt, dat de Wielen en sloten van de bikkenpolder Capelle de functie waternatuur hebben.

III.3 Gemeentelijk beleid

III.3.1 Nota van Uitgangspunten en Basisconcept Landgoed Driessen

Deze nota bevat de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor natuur- en stedelijke ontwikkeling in Landgoed Driessen, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze aan de uitgangspunten inhoud kan worden gegeven. Centraal daarbij staan de ambities: Integratie & Duurzaamheid.

III.3.2 Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen

Het Ontwikkelingsplan is het resultaat van het vertalen en verwerken van de in de nota van uitgangspunten geformuleerde doelstellingen. Het bevat de integratie van natuur- en stedelijke ontwikkeling. Het biedt een ruimtelijk ontwerp op hoofdlijnen voor stad en natuur en moet gelezen worden als een scenario, dat de ruimtelijke en technische kwaliteiten en kwantiteiten beschrijft, met verbeelding van de mogelijke eindsituatie. Het plan gaat uit van duurzaamheid en milieuvriendelijkheid en dit wordt uitgewerkt in de thema's verkeer, integraal waterbeheer, natuurontwikkeling, duurzaam bouwen en energiezuinigheid. Doel van het Ontwikkelingsplan is een kader te scheppen op grond waarvan bestemmings- en uitwerkingsplannen voor woningbouw- en natuurgebied kunnen worden opgesteld.

III.3.3 Verkeerstructuurplan 1999

In verband met de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1997 en de nieuwe inzichten van Rijk en Provincie op het gebied van verkeer en vervoer ('Duurzaam Veilig') heeft de gemeente Waalwijk bureau Goudappel Coffeng opdracht gegeven om met actualisering van het verkeersplan "Sprang" en de "Mobiliteitsstructuur-schets" van de gemeente Waalwijk (oud) een Gemeentelijke Verkeers en Vervoersplan (GVVP) op te stellen. Op 17 december 1999 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Overeenkomstig de uitgangspunten van dit GVVP heeft de gemeenteraad op 25 maart 1999 ingestemd met de facetnota verkeer voor Landgoed Driessen. In deze facetnota zijn de verkeerskundige uitgangspunten voor bestemmings- en uitwerkingsplannen voor Landgoed Driessen opgenomen.

III.3.4 Overige gemeentelijke beleidsnotities

In voorbereiding is een Nota Duurzaamheid welke in het kader van de realisatie van het plan mede van belang is in het kader van de toetsing van (bouw)plannen.

Daarnaast bevat ook het Economisch beleidsplan 1998-2001 relevante passages over de ontwikkeling van woningbouwlocaties in samenhang met de economische ontwikkeling van de gemeente Waalwijk.

III.4 Overig relevant beleid

III.4.1 Beheer en beleid van Natuurbeschermingsorganisaties

Op afbeelding 3.1. "Eigendommen SBB" zijn de eigendommen van Staatsbosbeheer (SBB) aangegeven.

Afbeelding 3.1. Eigendommen Staatsbosbeheer

De beleidsdoelen voor het gehele gebied ten noorden van de Oudestraat (SBB 1996) zijn het behoud van het slagenlandschap en ontwikkeling van faunawaarden. Dit kan bereikt worden door aanleg en beheer van singels, graslanden en sloten binnen het patroon van het landschap. Alle gronden van SBB ten zuiden van het spoorbaantracé worden door vrijwilligers met begeleiding van de Stichting Behoud Natuur en Leefmilieu (SBNL) beheerd.
Het beleid voor het gebied ten noorden van de Spoorbaanweg bestaat verder vooral uit ontwikkeling van hoge fauna en botanische waarden van singels en sloten. Hiervoor wordt de nadruk gelegd op variatie en extensief agrarisch beheer binnen het raamwerk van het slagenlandschap.
Voor de huidige reservaten staat het behoud en ontwikkeling van zeer hoge botanische waarden in percelen voorop. Natuurbeheer is het belangrijkste middel hiervoor. Er zijn al investeringen gedaan ten bate van de waterhuishouding (peilverhoging) en in ingrijpende inrichtingsmaatregelen (afgraven).

III.4.2 Beleid Waterschap/Hoogheemraadschap

Door het Hoogheemraadschap West-Brabant en het waterschap de Dongestroom zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het beleid is ondermeer neergelegd in:

- Oranjewoud, 1998. Toekomstvisie Westelijke Langstraat
- Hoogheemraadschap West-Brabant/Waterschap de Dongestroom Integraal Waterbeheeersplan.

III.5. Inventarisatie bestaande toestand

III.5.1 Historische ontwikkeling

Ontstaan Langstraatse dorpen
Van groot belang voor de latere vestigingsgebieden waren de pleistocene dekzandafzettingen en de afzettingen van de Rijn en de Maas. Na het verdwijnen van het veen werden deze dekzandruggen zichtbaar. Rond 1300 begon men daarop de Langstraatse dorpen te bouwen. In 1421 werd de noordelijk veengrond door de St. Elizabethsvloed overspoeld. Het gebied stond lang onder invloed van zowel de zee als de rivier, met daarbij horende stroomgeulen, afzettingen en afkalvingen. Tot in 1930 overstroomden de buitenpolders nog en werd zeeklei afgezet.
Sprang en Waalwijk zijn onderdeel van de westelijke Langstraat, een gebied waar de zee langere tijd invloed op heeft gehad dan op het oostelijke deel van de Langstraat.
Bij de ontginning van het gebied, door het aanleggen van ontwateringssloten en dijken, door afgraven en inklinking van het veen, kwamen de zandruggen waar de eerste bewoning op heeft plaatsgevonden hoger ten opzichte van de omgeving te liggen. Deze zandruggen liggen kronkelig en schuin in het gebied, ten opzichte van de rechte verkavelingsstructuur.
De huidige verschijningsvorm is het resultaat van menselijk handelen. Hoewel geen enkel deel nog 'natuurlijk' is vormt het gebied een van de laatste gave restanten van een slagenlandschap in Noord Brabant. Oorspronkelijk was de ruilverkaveling de aanleiding tot het instellen van het huidige reservaat bedoeld als landschapsreservaat. In die delen waar ruilverkaveling heeft plaatsgevonden is het karakter toch enigszins bewaard gebleven.

De eerste ontginningsbasis lag dicht bij de oude Maas. Nadat de Grote- of Zuidhollandse Waard tussen circa 1200 en 1300 was bedijkt, werd het veen naar het zuiden toe ontgonnen. In vrij korte tijd schoven daarna de vestigingslijnen naar het zuiden op. Toen zijn de plaatsen Waalwijk, Sprang, Vrijhoeve en Capelle op de huidige plek ontstaan.
Het ontginnen begon met de ontwatering van het veen. Sloten haaks op de ontginningsbasis werden gegraven. Zo ontstonden stroken van 100 tot 150 meter breed, met lengtes tot 1250 meter. Om afstromend water uit het nog niet ontgonnen veen af te leiden werd aan het eind van de kavel een dwarssloot gegraven. Dit water was voedselarm en niet gunstig voor de landbouw.
De noordgrens van de voormalige gemeente Vrijhoeve-Capelle, wordt gevormd door zo'n waterloop. Deze ligt beschermd in het natuurgebied Labbegat. Om het einde van de slag definitief te maken werd voor de ontwateringssloot ook een kade aangelegd. Zo ontstonden de 'ambachten'. Overstromingen door zeewater of hoge rivierstanden, verlaging van de grond en hogere grondwaterstanden, zorgden voor verschuivingen van ontginningsassen en kades naar het zuiden, zodat vóór 1400 de ontginning zijn zuidgrens bereikte bij de Zuidhollandse Dijk.
De bebouwingslinten evenwijdig aan de Maas verwijzen naar de historische ontginning. Ook lijnen die niet meer bebouwd zijn (geleidelijk raakten deze lijnen of straten onbewoond), zijn nog als oude ontginningsas aan te wijzen. De Oudestraat is zo'n oude vestigingslijn van Sprang. Aan de zuidzijde zijn oude huisplaatsen te herkennen door de aanwezigheid van verhogingen en veel aardewerk in de grond.
De naam Sprang (van rond 1300, de naam is afgeleid van het riviertje de Sprancke of Spranghe) verwijst naar de afwatering van het gebied. Binnen de bebouwde kom van Waalwijk zijn eveneens de oude patronen terug te vinden.
In het gebied zijn diverse kaden en dijken aangelegd. Na het verloren gaan van de Zuidhollandse Waard rond 1421 werden andere dijken noodzakelijk om het water binnen de perken te houden. Zo is de Zomerdijk aangelegd vlak bij de rivier en later (1442) de veel hoger gelegen Winterdijk. De verkaveling van vóór de St. Elizabethsvloed werd weer opgepakt en opnieuw in cultuur gebracht, maar nu van zuid naar noord.
Dat het land toch regelmatig overstroomde blijkt uit het aantal wielen achter de Winterdijk, zoals het wiel van Zuijdewijn bij Labbegat en de Meerdijkse Driessen.

Grondgebruik en handel
Aanvankelijk werd op het veen akkerbouw bedreven, hetgeen tot bodemdaling van het noordelijk deel van de gemeente leidde. Na de St. Elisabethsvloed werd dit deel onder een kleilaag bedekt en was alleen nog veeteelt in een getijden gebied mogelijk.
Het turfsteken ging door tot in de zeventiende eeuw. Daarna kwam de hooibouw in de buitenpolders op. Door overstroming van de zee en de Beerse Maas was grasland hier het enig mogelijke grondgebruik. Hooi was eeuwen lang het belangrijkste en bekendste product van de poldergronden. Beroemd vanwege de goede kwaliteit werd het tot ver in de wereld geëxporteerd. De scheepvaart vloeide hieruit voort als nevenactiviteit; de aanwezige havens maakten dit mogelijk. Veeteelt en veehandel waren eveneens een bron van inkomsten. In de achttiende eeuw werden de middelen van bestaan uitgebreid met de schoenmakerij en de houthandel. In de loop van de negentiende eeuw werd de uitvoer van hooi en de leerindustrie steeds belangrijker. Vanaf circa 1900 was de schoenmakerij de voornaamste industrie. De hooibouw en leerverwerkende nijverheid verdween vrijwel geheel rond 1940. De houtverwerkende industrie bestaat nog steeds.

Kasteel Zuijdewijn
Het huidige kasteel Zuijdewijn, gelegen in het oude ambacht Vrijhoeve- Capelle, is het oudste deel, wellicht 16e eeuws. Een voorganger van het kasteel moet noordelijker, dichter bij de Maas hebben gelegen. De naam Zuijdewijn komt van zijdwende, een strook minder goed ontwaterd veen dwars op de maas, die tot doel had het water stroomopwaarts enigszins op te stuwen, en daarmee de ontwatering van het stroomafwaartse deel te vergemakkelijken.
In deze strook trad minder klink en veraarding op, waardoor het maaiveld minder daalde dan de omgeving. Hierdoor kreeg de strook het aanzien van een dijk, een zijkade. Meestal lag aan de stroomopwaartse zijde een turfvaart. Met het opschuiven van de ontginning naar het zuiden, werd de zijdwende steeds langer. De zijdwende van Zuijdewijn loopt tot aan Kaatsheuvel.

De Molen
Het enige bouwwerk van cultuurhistorische betekenis binnen het plangebied is de Standerdmolen "Dye Sprancke" aan de Oudestraat. Deze molen, een zogenaamde grondzeiler, is kenmerkend voor dit deel van Brabant. De molen aan de Oudestraat is in 1845 naar de huidige plek gehaald, omdat de toenmalige molen door brand was verwoest. De plek van de molen stamt dus al uit een verder verleden.

In Noord-Brabant zijn nog meerdere van deze molens aanwezig. De molen is echter wel van bijzondere betekenis en aangewezen als Rijksmonument. Voor het behoud van de molen is het van belang dat deze regelmatig draait en gebruikt wordt.

Infrastructuur, water en wegen
Een belangrijke waterweg was het Oude Maasje. Via deze rivier konden de schepen in de Sprang-Capelse havens komen. Er waren talrijke haventjes in dit gebied: bij Waalwijk, Sprang, Labbegat en Capelle. De haven van Sprang is verdwenen, die van Labbegat grotendeels. De havens van Waalwijk en Capelle zijn nog goeddeels intact. De goederen zoals turf en hooi werden afgevoerd via de turfvaarten. Deze zijn in de veertiende en vijftiende eeuw gegraven. De meeste van deze vaarten hebben een zuid-noord verloop, maar zijn in het begin van deze eeuw gedempt. De Hoge Vaart is teruggebracht tot een brede sloot en van de Sprangse haven is alleen het gedeelte in de buitenpolders van de Sprangse Sloot gehandhaafd.
De voormalige Meerdijkseweg en de daarlangs lopende voormalige Sprangse Sloot zijn over grote lengte verdwenen. Deze lijn is in het zuiden en noorden nog wel herkenbaar en markeert de grens tussen Sprang en Besoijen. De restante van deze lijn is door het planten van knotwilgen zichtbaar gemaakt (Staatsbosbeheer).
Het Zuiderafwateringskanaal is tussen 1887 en 1900 gegraven als tegenhanger van het Noorderafwateringskanaal. Via de Bergsche Maas is scheepsverkeer mogelijk en het Oude Maasje bleef daardoor bereikbaar.

Het grondgebied op een hoger schaalniveau wordt doorkruist met oude wegen. Een aantal wegen loopt loodrecht noord-zuid. De andere staan daar bijna haaks op en hebben een zuidoost-noordwest verloop. Dit zijn de oudste structuren die tot de typische Langstraat-gemeenten behoren. De huizen staan in de as van de kavels en zijn ten opzichte van de weg schuin verspringend gebouwd. Aldus is de zogenaamde vertanding van de lintbebouwing ontstaan hetgeen een bijzondere kwaliteit is. Tot 1940 werden er nauwelijks structureel nieuwe wegen aangelegd. De meest ingrijpende verandering is wel de aanleg van de Maasroute in circa 1960. Deze volgt grotendeels het tracé van de oude achterkade.
Sprang-Capelle werd van oost naar west doorkruist door de zogenaamde Halve Zolenlijn (1886). Een enkel spoor van Lage Zwaluwe naar s' Hertogenbosch.
Er waren in het gebied twee stations. De eerste bij Capelle-Kaatsheuvel en de tweede bij Capelle-Nieuwevaart. De laatste beschikte over laad en los inrichting. In 1986/1987 werden de rails opgebroken en redelijk recent is het traject geasfalteerd en in gebruik als langzaamverkeersroute.

Archeologische waarden
Binnen het bestemmingsplan van het "Landgoed Driessen" kan men, zoals ook wordt aangegeven in het MER en het bestemmingsplan, te maken krijgen met archeologische waarden, waar bij de planuitvoering rekening mee gehouden moet worden. Binnen het plangebied zelf zijn geen archeologisch waardevolle terreinen aanwezig zoals deze zijn opgenomen in het Centraal Monumentenarchief (CMA) van de ROB. Wel is er uit het plangebied en omgeving een aantal archeologische vindplaatsen bekend bij de ROB. Het gaat hierbij met name om meldingen van vondsten uit de Late Middeleeuwen. Het moet echter zeker niet uitgesloten worden geacht dat hier ook vindplaatsen uit eerdere perioden kunnen worden aangetroffen. We hebben in een groot deel van het plangebied namelijk te maken met enkeerdgronden ofwel esdekken (zie bijgevoegde bodemkaart: EZg en zEZ). Juist in gebieden met esdekken is het belangrijk zorgvuldig met de archeologische belangen om te gaan. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de Middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting. Dit betekent dat de archeologische resten uit de perioden van vóór de Middeleeuwen hier heel goed bewaard zijn gebleven. Omdat deze esdekken de vindplaatsen op zo'n goede wijze afdekken, zijn er vaak weinig vondstmeldingen uit een dergelijk gebied bekend. Daarbij komt dat het hier gaat om een esdekkengebied op de overgang van een hoog naar een laag gebied. Juist van dergelijke overgangsgebieden is in verhouding weinig bekend.

Afbeelding 3.2. Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) is te zien dat voor grote delen van het plangebied een middelhoge en hoge archeologische verwachting geldt. Op deze kaart zijn in rood aangegeven de gebieden met een hoge archeologische verwachting, in oranje de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en in geel de gebieden met een lage archeologische verwachting. Deze gebieden komen overeen met de reeds hierboven aangehaalde gebieden met esdekken. In het kader van de ontwikkeling van de plannen voor de woonwijk, de natuurontwikkeling en de sportieve voorzieningen komen de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting voor nader onderzoek in aanmerking. Hierbij wordt echter aangetekend, dat er niet op voorhand van uitgegaan moet worden dat binnen een gebied met een lage archeologische verwachting dan ook geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.
Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat op diverse plaatsen in het Milieu Effect Rapport Landgoed Driessen aandacht is besteed aan kansrijke gebieden voor archeologie (zie ondermeer 3.6., 4.6. en 6.3.). In hoofdstuk 7 (Leemten in kennis) is aangegeven dat er geen onderzoek bekend is naar aard, omvang en waarde van het bodemarchief.

III.5.2 Geologie, geomorfologie en bodem

Geologie
De ondergrond van Brabant wordt door de Gilze-Rijenstoring en de Peelrandbreuk globaal in drie delen verdeeld:
1. Oost-Brabant: de Peelhorst en Slenk van Venlo
2. Midden-Brabant: de Centrale Slenk
3. West-Brabant: het Kempisch Hoog

De breuken zijn ontstaan door tektoniek in de ondergrond, waarbij de Peelhorst en het Kempisch Hoog relatief omhoog zijn geschoven en de Centrale Slenk omlaag. Het door de tektoniek gevormde dal van de Centrale Slenk is in de loop der tijd opgevuld met dikke sedimentpakketten, die over het algemeen goed doorlatend zijn. Op deze wijze is een diep hydrologisch systeem ontstaan (ca. 400 meter). Dit in tegenstelling tot het ondiepe systeem in Oost-Brabant (20-100 meter) en het middeldiepe systeem in West-Brabant (150 meter). Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de Centrale Slenk.

Ter plaatse van dit gebied wordt de ondergrond onderverdeeld in een aantal watervoerende pakketten (veelal zandig van opbouw) en scheidende lagen (vaak klei en leem).

Geomorfologie
Op grond van de geomorfologische gesteldheid kunnen in Midden-Brabant de volgende landschappen worden onderscheiden: het plateaulandschap, het dekzandlandschap, het rivierenlandschap, het veenlandschap en het zeekleilandschap. Het plateaulandschap wordt gevormd door de hoogst gelegen delen van het landschap: het Kempisch Hoog en de Peelhorst. Kenmerkend voor het landoppervlak zijn het relatief vlakke karakter en het voorkomen van oude (fluviatiele) afzettingen van de Rijn en/of de Maas dicht aan het oppervlak. Het dekzandlandschap ligt ingeklemd tussen het Kempisch Hoog in het zuidwesten en de Peelhorst in het oosten. Het landschap zelf ligt lager en heeft vrij veel reliëf dat wordt gevormd door een afwisseling van dekzandruggen en landduinen (onder meer de Loonse en Drunense Duinen) met dekzandvlakten doorsneden door beekdalen (Reusel, Beerze en Dommel). Het rivierenlandschap omvat samen met het zeekleigebied de laagste delen van het Midden-Brabantse. Het landschap, gevormd door de Maas, bestaat voornamelijk uit oeverwallen en kommen en is zeer vlak. Het zeekleilandschap begint ten westen van Heusden en ligt in een smalle zone langs de Maas. Het is het meest recent gevormde landschap in dit deel van Noord-Brabant. In 1421 werd ten tijde van de St. Elizabethsvloed de voormalige bedding van de Oude Maas vanuit de zee vergroot en ontstond een zeearm over een groot gebied. Nadat het nog niet gewonnen veen was weggeslagen is het oorspronkelijke landschap bedekt met een dikke laag getijdeafzettingen. Het veenlandschap vormt de overgang van de hogere zandgebieden naar het lager gelegen zeekleigebied. Het oorspronkelijke reliëf is sterk vergraven door de vroegere veenwinning.
Het plangebied vormt een onderdeel van het dekzandlandschap. Aan de noordzijde van de Langstraat tegen het Zuider Afwatering Kanaal (ZAK) aan ligt de overgang met het veenlandschap. De hoogteverschillen bedragen enkele meters: 3,00 m +NAP nabij Sprang en 1,50 m +NAP ten noorden van de Spoorbaanweg. Het dekzandlandschap wordt gekarakteriseerd door dekzandwelvingen met een oud landbouwdek. De vorm van het terrein is zwak golvend.

Bodem
Naar de wijze van afzetting en verschillen in de samenstelling zijn in West-Brabant drie bodemkundige eenheden herkenbaar: zand-, zeeklei- en rivierkleigronden. Het laatstgenoemde bodemtype komt in deze regio alleen ten noorden van de Bergsche Maas voor. Het zandgebied is voornamelijk opgebouwd uit podzolgronden, dikke eerdgronden en zandvaaggronden. Het gebied ligt relatief hoog ten opzichte van het kleigebied en is reliëfrijk. Op de overgang van zand naar klei heeft in het verleden veenvorming plaatsgevonden als gevolg van stagnerend en

opwellend grondwater. Op plaatsen waar het veen is afgegraven liggen zand- en kleigronden met een humusrijke en moerige bovengrond. Het zeekleigebied is opgebouwd uit kalkrijke poldervaaggronden en drechtvaaggronden.

Ten westen van Waalwijk komen overwegend zandgronden voor met moerige lagen en veengronden met een humushoudend zanddek. Richting Sprang worden overwegend leemarme fijnzandige gronden aangetroffen. Een groot gedeelte van het oorspronkelijke veendek is afgegraven voor menselijk gebruik. De resterende bovenlaag bestaat uit een combinatie van fijne zanden met veenrestanten en wordt aangeduid met eerdgrond.

Lokaal komen overwegend hoge zwarte enkeerdgronden voor. Enkeerdgronden zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met potstalmest. Deze mest bestond uit een mengsel van stalmest, huisafval, bosstrooisel, heideplaggen en dikwijls ook vrij veel zand (Stiboka 1990). Afhankelijk van de aard en de hoeveelheid gebruikte mest, de duur van de ophoging en de oorspronkelijke ligging vertoont het dek grote verschillen in dikte, humusgehalte en textuur. De humushoudende bovengrond heeft een dikte van 0,5 tot 0,8 meter. Plaatselijk kan deze laag zelfs 1,2 meter dik zijn. Onder het humeuze dek komt een podzol-B-horizont voor, meestal vrijwel ongeschonden.

Op de overgang naar het zeekleigebied (ten zuiden van de A59) liggen moerige podzolgronden en rauwveengronden.

III.5.3 Landschap

Karakterisering
Het landschap maakt, afhankelijk van de kijkrichting, een relatief open indruk. Het heeft een noord-zuidgerichte verkaveling, in zogenaamde slagen. Dit slagenlandschap is ook na een gedeeltelijke herverkaveling van het gebied grotendeels bewaard gebleven. Elders in Nederland waar deze landschappen zijn herverkaveld is over het algemeen de oorspronkelijke structuur verdwenen.
Het slagenlandschap bestaat uit smalle kavels die door sloten van elkaar gescheiden zijn. Als smalste kavelmaat gold ten tijde van de ontginning 3 meter, overige kavels waren een veelvoud hiervan. In het lint van Sprang is deze maat herkenbaar aan de woonpercelen (velen van 9 of 12 meter breed). In de huidige situatie zijn de smalste weidepercelen 12 meter breed. De oevers van de sloten hebben beplanting in de vorm van elzensingels van Zwarte Els. Daardoor ontstaat een vrij besloten landschap, met zichtlijnen in noord-zuidrichting, over de kavels.
Andere zichtlijnen lopen over de ontsluitingswegen, die haaks staan op de verkavelingsstructuur. De belangrijkste zichtlijn loopt dwars door het plangebied van noord naar zuid, over de Sprangse sloot vanaf de winterdijk naar de torens van de kerk van Kaatsheuvel.

Van zuid naar noord is een verdichting in het landschap ervaarbaar. In het zuiden is het grondgebruik in hoofdzaak agrarisch, met open kavels, waar relatief weinig beplanting langs staat. In het noorden is de functie verschoven naar natuur, met meer beplanting langs de kavels. Ook zijn hier de graslandkavels soms beplant of dichtgegroeid met meestal els en wilg. Dit levert een gesloten beeld.
De oorzaak van deze ontwikkeling is oorspronkelijk gelegen in de aanwezige hoogteverschillen van het gebied en de kwaliteit van het kwelwater. De hoogte neemt af van oost naar west en van zuid naar noord. De hoogste plaatsen vindt men bij Sprangse Vaart en bij Sprang, respectievelijk op 4.6 en 3.2 meter boven N.A.P.. In het noorden ligt het terrein gemiddeld 0.5 meter boven N.A.P..
De hoofdrichtingen in het gebied zijn oost-west (of een schuine variant daarvan) als gevolg van de ontginningslijnen die op hogere drogere delen in het landschap zijn gelegen, en noord-zuid, als gevolg van de verkavelingsstructuur haaks op de ontginningslijnen.

Sommige ontginningslijnen zijn in het landschap nog herkenbaar als bebouwde rand van het gebied. Deze vormen als het ware de kaders, de omlijsting van het open gebied.

Opmerkelijk is dat de linten van Sprang-Capelle vanuit het landschap mede door de aanwezigheid van de elzensingels (of met andere woorden door het ontbreken van wijds open land/kavels), over grote afstand niet als lint worden ervaren. De enige manier om de linten daadwerkelijk te ervaren en om de zo voor dit gebied kenmerkende verspringing van de bebouwing (waarbij is gebouwd in een hoek ten opzichte van de wegas) te beleven is vanuit het lint zelf.
Vanaf de weg in het lint is het achterliggende slagenlandschap nauwelijks te zien. Slechts op enkele plaatsen is het gebied zichtbaar, waar tussen de bebouwing wat ruimte is gelaten bijvoorbeeld bij de Sprangse sloot. Het slagenlandschap is wel zichtbaar vanaf de voormalige spoorbaan, de Winterdijk en de Oudestraat.
Het lint (als verbindend element), de bebouwingsconcentraties van Waalwijk, Sprang en Vrijhoeve alsmede enkele bijzondere gebouwen zoals kasteel Zuijdewijn en de standerdmolen "Dye Sprancke" aan de Oudestraat zijn bepalend voor de belevingskwaliteit van het plangebied.
De oorspronkelijke linten van Besoijen en Waalwijk zijn niet vanuit het plangebied zichtbaar. In het gebied komt slechts incidenteel wat verspreide bebouwing voor, met name aan de Winterdijk.

III.5.4 Natuur

Actuele botanische waarden
In een zone van 500 m breed ten zuiden van de Winterdijk/Westeinde en in het reservaat tussen de winterdijk en de Rijksweg komen soortenrijke tot zeer soortenrijke graslanden voor. In veel graslanden vinden we Echte koekoeksbloem en Pinksterbloem, die in intensief bemest grasland nauwelijks meer aangetroffen worden. Enkele percelen hooiland en biezenland herbergen veel zeldzame soorten zoals Beenbreek, Spaanse ruiter, Gagel, Dotterbloem, Veenreukgras, Welriekende nachtorchis, Geelgroene zegge, Gele zegge en Grote pimpernel (Provincie 1992). De meest waardevolle percelen zijn restanten uit de tijd van voor de ruilverkaveling (1990). Andere zijn recent afgegraven percelen, waar door de verwijdering van de bemeste bovengrond en verlaging van het maaiveld een grotere invloed van kalkrijk grondwater op is gaan treden (Staatsbosbeheer, 1991, 1993).
De hoogste actuele waarden liggen noordelijk in de voormalige gemeente Sprang. In de oostelijk gelegen Meerdijkse Driessen (aan het Westeinde) zijn echter in 1996 ook veel percelen afgegraven, waar hoge botanische waarden op termijn te verwachten zijn.
Op de percelen ten zuiden van het reservaat komt met name in het westelijk gedeelte grasland en akker voor. Deze rest percelen van het oude landschap hebben alle extensief cultuurgrasland met geringe botanische waarde. In het oostelijk gedeelte heeft veelal omzetting van grasland naar bouwland plaatsgevonden. De actuelere botanische waarde van deze percelen is beperkt.

In het hele gebied, ook in het reservaat en het gebied ten zuiden van het reservaat, komen hoge botanische waarden voor in de sloten en elzensingels. Enkele smalle kavels met elzensingels zijn in de ruilverkaveling gespaard en hebben een zeer rijke struweelflora van de rhamno prunetea klasse, met zwarte els, hondsroos, gelderse roos, sleedoorn en bramen. Dergelijke singels liggen in het gehele gebied verspreid. Overige singels zijn in 1990 nieuw aangeplant en pas op termijn waardevol. Deze singels scheiden de grote agrarische percelen.

Vooral de sloten zijn echter bijzonder, door het opwellen van diverse typen grondwater. Zo komen er in de sloten van het hele gebied ten noorden van de Oudestraat en de Dwarsweg veel bijzondere soorten voor zoals kranswieren en watervorkjes, Waterviolier, Slanke waterbies en Duizendknoopfonteinkruid. In het gebied boven de Oudestraat komen zeker 15 soorten voor van de Nationale Rode lijst (zeldzame en bedreigde plantensoorten).

In de zone ten zuiden daarvan zijn de botanische waarden veel lager. Toch treffen we daar op dit moment een zeer karakteristieke plant van bronmilieus op de overgang van zand naar veen, de Klimopwaterranonkel (Provincie, 1992) aan. Het grootste deel van dit zuidelijke gebied bevat geen open water.

Actuele faunawaarden

De belangrijkste faunawaarden in het gebied zijn broedvogelgemeenschappen van kleinschalig agrarisch cultuurlandschap (in het hele gebied) en moeras- en watervogelgemeenschappen (in de reservaten langs de winterdijk).

Zoals afbeelding 3.4. laat zien is sprake van een afnemende rijkdom van noord naar zuid aan schaarse en bedreigde broedvogels.

Afbeeldingen actuele faunawaarden
Afbeelding 3.3.: Huidige Natuur
Afbeelding 3.4.: Kerngebied

Natuurwaarden

Afbeelding 3.5.: Broedvogels

Het huidige reservaat Labbegat:
Het gebied langs de Winterdijk heeft nog de hoogste waarde; vooral daar zijn de moerasvogels behouden. Blauwborst, rietzanger, sprinkhaanrietzanger, waterral en watersnip zijn bijzondere moerasvogels. In de overige delen zijn deze verdwenen, maar hebben de struweelvogels en vogels van kleinschalig cultuurlandschap zich gehandhaafd.
Voor insecten en vissen vormen de vele sloten met kwelwater een belangrijk gegeven; hier wordt een rijkdom aan libellen aangetroffen.

Ten zuiden van het reservaat Labbegat.
Hier zijn na de ruilverkaveling restanten van het kleinschalig landschap overgebleven.
Nachtegaal, kneu, grasmus, gekraagde roodstaart, putter en goudvink, patrijs, roodborsttapuit, steenuil, kerkuil, ransuil en wielewaal zijn de bijzondere broedvogels die hier nog voorkomen.
Ten zuiden van de spoorbaan zijn deze fauna-waarden geheel beperkt tot een tweetal gebiedjes waarin het oude landschap bewaard is. De jonge singels liggen op veel groter onderlinge afstand waardoor er nauwelijks bijzondere broedvogels voorkomen.

In het hele gebied komt de bunzing voor, die vochtige ruige gebieden prefereert. Verder komen in het noordelijk besloten gebied reeën voor, waarvan er jaarlijks diverse sneuvelen door het verkeer op de Koesteeg (Staatsbosbeheer, 1992).
In de regio vormt het gebied ten noorden van de Spoorbaanweg een van de rijkste leefgebieden voor amfibieën met 5 soorten (provincie, 1995). De heikikker die gebonden is aan veenachtig terrein vormt daarvan de meest bijzondere.

III.5.5 Waterhuishoudkundige situatie

Hydrologische situatie
Het hydrologisch systeem van de Westelijke Langstraat en meer in het bijzonder het stadsuitbreidingsgebied "Landgoed Driessen" laat zich beschrijven aan de hand van het grondwater, het oppervlakte water, verdroging en de waterkwaliteit.

Door Iwaco B.V. te Groningen is het abiotische milieu geïnventariseerd en zijn hydrologische en beleidsmatige randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 20 december 1996 "Inventarisatie Abiotische gegevens Waalwijk-West".
Een samenvatting van deze rapportage is onderdeel van deze paragraaf.

Grondwater
In de huidige situatie beweegt het grondwater zich vanaf de hogere zandgronden van Sprang-Capelle in noordwestelijke richting naar de Bergsche Maas. Gaandeweg komt het grondwater daarbij steeds dichter aan de oppervlakte: de natste delen van het gebied liggen dan ook het dichtst tegen de winterdijk aan, waar grote delen als natte natuurgebieden worden beheerd.
Deze grondwaterstroming wordt in stand gehouden door neerslagwater dat op hoger gelegen gebieden infiltreert en vervolgens ondergronds enkele tientallen tot honderden jaren onderweg is alvorens het in de lager gelegen gebieden opkwelt.

Het reliëf heeft een grote invloed op de (regionale) grondwaterstroming. Op basis van het reliëf, de aanwezige bodemtypen en het oppervlaktewatersysteem is voor het plangebied een indeling in drie typen grondwaterstromingen te maken.
In afbeelding 3.6 a en 3.6.b (dwarsdoorsnede landschap en dwarsdoorsnede grondwatersysteem, bestaande situatie) is dit schematisch aangegeven:
- lokaal geïnfiltreerd water dat op lagere percelen en slootkanten opkwelt (enige tientallen jaren oud);
- kwelwater afkomstig van de hoge zandgronden van de Loonse Duinen ten zuiden van Waalwijk (enige honderden jaren oud);
- diep geïnfiltreerd regenwater dat inzijgt op het Kempisch Plateau en enige duizenden jaren oud is.

Afbeelding 3.6.a Dwarsdoornsede landschap
Afbeelding 3.6.b Dwarsdoorsnede grondwatersysteem, bestaande situatie
Afbeelding 3.7. Kwel en infiltratiepatroon, huidige situatie

Gebieden waar grondwater opkwelt en waar water infiltreert zijn ruimtelijk weergegeven in afbeelding 3.6. De bebouwde kom van Waalwijk én de overgang naar de hogere zandgronden zijn hierin aangegeven als infiltratiegebieden. Ook ten zuiden van de spoordijk komt nog een gebied voor waar grondwater infiltreert: verder naar het noorden gaan de kwelomstandigheden overheersen.
Het kwelwater dat bovenkomt in het gebied ten westen van Waalwijk heeft een bijzondere kwaliteit doordat het ijzerhoudend is. Hierdoor wordt fosfaat gebonden, waardoor de voedselrijkdom van het water wordt beperkt. Dit levert de bijzondere voorwaarde voor een zeldzame vegetatie.
Bovendien levert daarnaast een voedselarme bodem een essentiële voorwaarde voor een soortenrijke vegetatie. Vele bijzondere en zeldzame plantensoorten gedijen goed in een voedselarm en bij voorkeur enigszins vochtig milieu.

Oppervlaktewater
Het gehele onderzoeksgebied behoort tot het stroomgebied van de Donge. De gegevens van het oppervlaktewater in het gebied "Landgoed Driessen" zijn verkregen van het Waterschap de Dongestroom. Over het algemeen wordt het oppervlaktewater in westelijke richting afgevoerd volgens de natuurlijke stromingsrichting en met behulp van twee gemalen (Ericasloot en Elzenerven). De oorspronkelijke afvoerrichting was voor het gehele gebied naar het noorden.
Het poldergebied (ook ten zuiden van de spoordijk) kent een zeer hoge slootdichtheid. De kleine slootafstand geeft aan dat een relatief grote hoeveelheid water moet worden afgevoerd om de polderpeilen te kunnen handhaven.

Afbeelding 3.8. Oppervlakte water en stroomrichting, huidige situatie

Het gebied ten zuiden van de spoordijk voert af in noordelijke richting via de spoorsloot naar het gemaal Elzenerven en het Zuider Afwaterings Kanaal. De hoofdstroming vindt dus plaats via de watergang die langs het gemaal Elzenerven stroomt en niet via de zuidelijke tak van de Sprangse sloot. In de zomer ontstaat extra behoefte aan water doordat de verdamping groter

wordt dan de neerslag. Om toch in de vochtbehoefte van gewassen te kunnen voorzien wordt in de zomer water ingelaten vanuit de Bergsche Maas via de Sprangse sloot. Met dit oppervlaktewater wordt het zomerpeil in de hoog gelegen gebieden ten zuiden van de spoordijk op peil gehouden. Of de streefpeilen in de droge zomermaanden ook worden gehaald, is niet bekend. Om het oppervlaktewater vergenoeg naar het zuiden te kunnen laten stromen wordt gebruik gemaakt van een tweetal opvoeren: O12 en O13. Opvoer O12 voert het water onder de spoordijk door, terwijl de opvoer O13 het water verder opstuwt tussen de Oudestraat en Sprang. Omdat het oppervlaktewater in de winter in noordelijke richting afstroomt en in de zomer juist in tegengestelde richting, is voor deze waterloop een dubbele stromingsrichting aangegeven. Er zijn geen debieten bekend. Veldwaarnemingen in november 1996 gaven de indruk dat de hoeveelheid water die via deze zuidelijke voortzetting van de Sprangse sloot stroomt beperkt is vergeleken met de meer westelijk gelegen vaart richting Zuijdewijn en het ZAK. Ten noorden van de spoordijk wordt het peil t.b.v. de landbouw bepaald door het peil van de Sprangsloot ten noorden van 12. T.b.v. de natuur wordt het peil bepaald door het peil van de Sprangsloot ten zuiden van O12.

Samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater
In het gebied is een duidelijke relatie aanwezig tussen het grondwater dat uittreedt en het oppervlaktewater. Door de kwelstroming vanuit de ondergrond kent het gebied van nature grondwaterstanden die relatief dicht onder maaiveld komen. Om een voldoende drooglegging te realiseren is een drainagestelsel van ontwateringssloten en afwateringssloten aangelegd, waardoor het opkwellende grondwater wordt afgevoerd via het oppervlakkige systeem. Door de menging van het oppervlaktewater in het gebied met het uittredende grondwater ontstaat over het geheel genomen een watertype van een goede kwaliteit.

Verdroging
Doordat in het verleden ontwateringsmaatregelen zijn doorgevoerd ten behoeve van de landbouw ontstond daling van grondwaterstanden in de natte natuurgebieden. Om dit tegen te gaan is in de belangrijkste drainerende watergang (het Zuider Afwaterings Kanaal) ter hoogte van het natuurgebied het Labbegat een extra stuw geplaatst, die bovenstrooms zorgt voor een hoger peil dan voorheen. De aangrenzende landbouwgronden worden nu ontwaterd via een speciaal gegraven watergang parallel aan het Zuider Afwaterings Kanaal.
In het uiterste zuiden van "Landgoed Driessen" liggen de reeds voltooide uitbreidingen van de bebouwing van Sprang en Vrijhoeve. Dit heeft lokaal geleid tot verdrogingseffecten.
Verder is Staatsbosbeheer sinds enige tijd bezig om op percelen in eigendom van Staatsbosbeheer maaiveldverlaging toe te passen om op die manier meer invloed van het grondwater terug te brengen in de wortelzone.

Waterkwaliteit
In het bovenstroomse gedeelte bestaat het oppervlaktewater voornamelijk uit grondwater van een goede kwaliteit, gemengd met afgevoerd landbouwwater van hoger gelegen landbouwgronden. Het opgekwelde grondwater dat wordt afgevoerd door het oppervlaktewaterstelsel is doorgaans voedselarm en geschikt als water voor de natte natuurgebieden.
Door de riooloverstort van Sprang en de beïnvloeding door de landbouw wordt dit water gaandeweg minder voedselarm. Ook door de inlaat van Maaswater in de zomer ontstaat mengwater van een mindere kwaliteit.
In de perceelsloten overheerst grondwater van goede kwaliteit. De bredere sloten worden meer beïnvloed door enerzijds Maaswater van mindere kwaliteit (in de zomer) en anderzijds door water vanuit het zuiden van mindere kwaliteit (in de winter).

III.5.6 Verkeersaspecten

Huidige wegenstructuur
In de huidige situatie wordt het plangebied "Landgoed Driessen" en omgeving omsloten door een redelijk uitgebreid stelsel van verbindingswegen tussen de diverse kernen. Dominant voor

het plangebied is de provinciale weg N261, welke een belangrijke autowegverbinding is tussen de A59 en Tilburg. De Meubelboulevard Zanddonk in Waalwijk en de Efteling in Kaatsheuvel zorgt er samen met het lokale verkeer voor dat zich nu reeds congestieproblemen op deze weg voordoen. Tijdens drukke perioden (ochtend- en avondspits, weekeinden, vakantieseizoen) leidt dit met name op de kruising van de N261 met de Professor Kamerlingh Onnesweg en op de aansluitingen met de A59 tot opstoppingen en lange wachttijden. Hiermee komt de bereikbaarheid van Waalwijk en omgeving in gevaar.
Daarnaast worden er verkeersproblemen ten aanzien van de leefbaarheid ervaren in met name het lint van Sprang en op diverse oude verbindingswegen in het buitengebied ten noordwesten van het plangebied (met name Winterdijk en Hogevaart). Het betreft hier overlast van (doorgaand) autoverkeer, verkeerslawaai en hoge rijsnelheden, waardoor de verkeersveiligheid in het geding komt. De Koesteeg vormt momenteel een gemakkelijke en snelle (sluip)verbinding tussen Vrijhoeve en de Winterdijk (Waalwijk / A59) waardoor een belasting kan ontstaan voor de fauna in het natuurgebied.

In figuur "huidige wegenstructuur" is de bestaande wegenstructuur in kaart gebracht. Tevens zijn daarop de intensiteiten zoals gehanteerd worden in het verkeersmodel van Waalwijk voor het basisjaar 1997 weergegeven.

Afbeelding 3.9. Huidige wegenstructuur

Openbaar vervoer
De huidige structuur van buslijnen in Waalwijk en omgeving is weergegeven op afbeelding 3.9 "Huidige buslijnen". In de huidige situatie zijn er twee buslijnen in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie: lijn 136 Tilburg - 's Hertogenbosch, met als basis een halfuursdienst en lijn 134 Raamsdonksveer - Wijk en Aalburg, met als basis een uursdienst. Gezamenlijk bieden deze twee lijnen een halfuursdienst in de kern Sprang. Vervolgens sluiten deze buslijnen op de centrale bushalte in Waalwijk aan op de overige regionale buslijnen. Het gehele lijnnet is (in een halfuursstramien) afgestemd op aansluitingstijden van de treinen in Tilburg en 's Hertogenbosch. Uitbreiding van het buslijnennet ten behoeve van ontsluiting van nieuwe woongebieden is, gezien de huidige hoge eisen aan kostendekkingsgraad (40%), niet waarschijnlijk. Bij het realiseren van een buslijn in de ontwikkelingslocatie zal dus moeten worden uitgegaan van mogelijkheden vanuit het huidige basisnet (lijn 134 of 136), zonder dat hierdoor een langere reistijd voor de bus ontstaat.

Afbeelding 3.10. Huidige buslijnen

III.5.7 Bestaande functies

Functies binnen het toekomstig woongebied
De hoofdfunctie van het gebied ten noorden van de lintbebouwing in Sprang in de huidige situatie is landbouw. Vrijwel het hele gebied kent agrarisch gebruik. De oude akkerbouwgebieden concentreren zich rond Sprang, en Vrijhoeve. De ruilverkaveling in Sprang heeft vooral de eigendomsgrenzen gewijzigd, terwijl de oude verkavelingsstructuur intact bleef.
Midden in het plangebied ligt een relatief nieuw melkveehouderij-bedrijf (boerderij Craayo) en in de zuidoost hoek een tuincentrum. De boerderij is eigendom van de gemeente Waalwijk en bevindt zich in een afbouwsituatie. Enkele kavels zijn eigendom van SBB en de meeste singels (jong) zijn ook van SBB.

Functies ten noorden van het toekomstig woongebied
In het gebied ten noorden van de voormalige spoorlijn, komen in de zuidelijke helft landbouw en natuur naast elkaar voor. Landbouw overheerst en natuur is verspreid over enkele slagen. De noordelijke helft kent alleen de functie natuur (reservaat Labbegat).
Het Laarzenpad is een wandelroute door het natuurgebied ten noorden van het spoorbaantracé. De fietsroute over het spoorbaantracé is een hoofdverbinding tussen (het centrum

van) Waalwijk en Waspik; een verbindend element tussen de Langstraat dorpen voor met name scholieren en recreanten.

Functies ten zuiden en ten westen van het plangebied
In het lint is de woonfunctie het belangrijkst, verder komt verspreid (agrarische) bedrijfsbebouwing voor. Aan het lint liggen ook functies die bij de kernen horen, zoals sportvelden en kleinschalige bedrijven: zoals autobedrijven en een loonbedrijf. De gronden bij deze functies liggen in het plangebied.
Aan de overige randen van het plangebied komen ook functies voor als een (dieren)pension, een café, een bedrijf met diervoederverkoop en een pannenfabriek. Deze functies nemen relatief weinig ruimte in beslag en zijn daarom op dit schaalniveau ruimtelijk niet storend. Voor het grootste deel liggen de gronden behorende bij deze functies buiten het plangebied.
Door het gebied lopen enkele belangrijke langzaam verkeersroutes.

Functies ten oosten van het plangebied
Bedrijventerrein Zanddonk, gelegen ten oosten van de N261 die grenst aan het plangebied, vormt een visuele en functionele barrière in de relatie tussen het centrum van Waalwijk en "Landgoed Driessen". De zichtlocaties aan de oostzijde van de N261, met onder andere een meubelboulevard, zijn beeldbepalend voor deze "rand" van Waalwijk.

III.6 Milieu-aspecten

III.6.1 Bodemgesteldheid

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. Daarom dient op alle plaatsen waar een functiewijziging of herinrichting plaatsvindt, inzicht in de bodemkwaliteit te worden verkregen.
Zowel het historisch als het huidig gebruik van de locatie bestaat voornamelijk uit agrarisch grondgebruik. Voor het gehele plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was op basis van de historische ontwikkeling, het voormalig en huidig gebruik, het beschikbare foto- en kaartmateriaal en het archiefonderzoek een karakteristiek van de te verwachten bodemkwaliteit op te stellen. Op basis van deze karakteristiek is een onderzoeksstrategie opgesteld. Met een beperkt aantal boringen en een vereenvoudigd analyseprogramma is een representatief geacht aantal deellocaties onderzocht. De resultaten zijn gebruikt om de ervaringscijfers te actualiseren en zodoende een meer verantwoorde doorvertaling naar onderzoeks- en saneringskosten te kunnen maken.

Bij de uitvoering van het plan zal nader onderzoek worden ingesteld onder meer met betrekking tot de voormalige autowrakkenlocatie.

III.6.2 Wegverkeerslawaai

Landgoed Driessen is gelegen aan de westzijde van Waalwijk. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de kern Sprang. Ten noorden van het plangebied ligt de A59. Deze ligt op meer dan 600 m van Landgoed Driessen. Als grens aan de oostzijde geldt de N261.
In de plannen zal het gehele gebied een woonbestemming dan wel een aan wonen verwante bestemming krijgen. Binnen het plangebied is een aantal (hoofd)ontsluitingswegen geprojecteerd.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Uitzondering hierop zijn de wegen:
- die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h;
- waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook de geluidsbelasting 50

dB(A) of minder bedraagt.
De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken van de weg en de ligging van de zone in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. De N261 wordt beschouwd als weg in buitenstedelijk gebied en heeft vier rijstroken. De breedte van de bijbehorende geluidszone bedraagt 400 m.

De overige geprojecteerde (hoofd)ontsluitingswegen in het plangebied hebben twee rijstroken. Bij deze wegen hoort een geluidszone van 200 m.

Volgens de Wet geluidhinder dient binnen de geluidszones onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen en –indien hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde- naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. De nieuwe woningen in het bestemmingsplan zullen gedeeltelijk worden gesitueerd binnen de zone van voornoemde wegen.
Voor het bepalen van de toetsingswaarde moet worden uitgegaan van de situatie, 'woning en weg nog niet geprojecteerd'.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te realiseren woningen is 50 dB(A) met als maximale ontheffingswaarde 60 dB(A) voor binnenstedelijke wegen en 55 dB(A) voor buitenstedelijke wegen. De mogelijkheden voor Gedeputeerde Staten om een hogere waarde toe te staan, zijn in het geval van Landgoed Driessen:
- het moet om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen niet mogelijk zijn om door het treffen van maatregelen te voldoen aan de grenswaarde;
- de nieuwe woningen moeten door de gekozen situering en afscherming vormen voor de achterliggende bebouwing.

Wanneer de hogere waarde meer dan 55 dB(A) bedraagt, kunnen door Gedeputeerde Staten nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de situering van geluidgevoelige binnenruimten in de woning, alsmede met betrekking tot geluidgevoelige buitenruimten (minimaal één geluidluwe zijde).

De Wet Geluidhinder schrijft voor dat in geval van nieuwe situaties een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar:
1. de geluidsbelasting nabij woningen en andere geluidgevoelige objecten (binnen de geluidszone van een weg in geval van wegverkeer);
2. de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting.

De gemeente Waalwijk heeft Goudappel Coffeng B.V. opdracht verleend voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Landgoed Driessen. Dit onderzoek is opgenomen in een afzonderlijke bijlage ,,Bestemmingsplan Landgoed Driessen, Akoestisch Onderzoek van 20 november 1998/kenmerk WWK014/Mwm/240".

Voor de deelgebieden van Landgoed Driessen zullen afzonderlijke akoestische onderzoeken worden uitgevoerd. Deze zullen consistent zijn met dit overkoepelende onderzoek. Doordat in de deelgebieden verfijningen bekend worden over onder andere de vormgeving van de gebouwen en de lay-out van de weginfrastructuur kan in die akoestische onderzoeken exact de verwachte gevelbelasting berekend worden.

De gevolgde werkwijze is dat in dit akoestische onderzoek wordt uitgegaan van een akoestisch gezien 'worst case'. Deze 'worst case' betreft bijvoorbeeld:
1. een volgebouwd Landgoed Driessen binnen de bestemmingsplantermijn. Dit zal (hoogstwaarschijnlijk) niet de realiteit zijn.
2. een 'hoog' gelegen autoweg N261 waarbij deze één rijbaan is opgeschoven in westelijke richting (naar Landgoed Driessen toe).

In de akoestische onderzoeken voor de deelgebieden wordt op basis van de dan geldende inzichten en technieken een zo goed mogelijk akoestisch klimaat ontwikkeld. De uitkomsten van het overkoepelende akoestische onderzoek vormen hierbij het vertrekpunt, zo is ook tijdens het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant overeengekomen.

De totstandkoming van de structuur van Landgoed Driessen is een iteratief proces geweest, waarbij talloze facetten zijn ingebracht. Eén daarvan is wegverkeerslawaai. Dit heeft geleid tot bijvoorbeeld een bepaalde afstand tussen de Noorder Allee en de hierlangs gelegen woningen. Doel hiervan is het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Dit neemt niet weg dat op een aantal plaatsen deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden:
- langs de Noorder Allee, tussen de rotondes van de Tilburgseweg en de Oprijlaan en tussen het Halve Zolenpad en de aansluiting van Landgoed Driessen aan de noordzijde. De intensiteiten zijn hier het hoogst. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het noodzakelijk dat de bebouwing in 'lijn' blijft met de bebouwing langs de andere wegvakken;
- langs de Tilburgseweg ter hoogte van de rotonde;
- langs de N261 en wel hoge bebouwing. Het plaatsen van een scherm van 2 m hoog heeft voldoende effect op de geluidsbelasting van de overige bebouwing.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat (de as van) de N261 zeker 10 m oostelijk is gelegen en niet is verhoogd.

Op grond van dit akoestisch onderzoek zou ontheffing noodzakelijk zijn op bovengenoemde waarneempunten. Echter, aangezien de verdere ontwikkeling van Landgoed Driessen nog geruime tijd in beslag zal nemen, is het niet ondenkbaar dat in de structuur en inrichting nog wijzigingen zullen optreden. Daarnaast kunnen nog andere zaken leiden tot een gewijzigde akoestische situatie. Wij noemen hierbij:
- technische verbeteringen van asfalt ten aanzien van de geluidsreductie;
- wijziging van de wetgeving (ontwikkeling van vliesgevels en afschermende werking van gesloten bebouwing);
- hoogteligging en precieze locatie N261, alsmede afschermende maatregelen;
- bijgestelde prognose ten aanzien van autointensiteiten.

Derhalve zal, zoals in de inleiding is gesteld, pas bij de akoestische onderzoeken van de diverse deelplannen bepaald worden voor welke woningen eventueel ontheffing zal worden aangevraagd. Doel hiervan is het scheppen van een zo goed mogelijk akoestisch klimaat waarbij rekening kan worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

De stedenbouwkundige opzet is zodanig gekozen, dat slechts voor een beperkt aantal woningen een hogere grenswaarde door Gedeputeerde Staten dient te worden vastgesteld, voordat de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
Het besluit van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de hogere grenswaarde is in een afzonderlijke bijlage van de toelichting opgenomen.

Met betrekking tot de resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en het verzoek hogere grenswaarden wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlagen. In bijlage IV bij deze toelichting zijn de conclusies van het akoestisch onderzoek voor wegverkeer opgenomen.

III.6.3 Industrielawaai

Binnen het plangebied bevinden zich géén inrichtingen in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (de vroegere "A"-inrichtingen). De vestiging van deze inrichtingen wordt uitgesloten. Ten noorden van de A59/Maasroute bevindt zich het industrieterrein Haven, waarop dergelijke artikel 41 Wet geluidhinder-inrichtingen wel zijn toegelaten c.q. gevestigd. Ingevolge de Wet geluidhinder is dit bedrijventerrein gezoneerd. De zone reikt niet tot het plangebied.

III.6.4 Milieucirkels overige bedrijven

De geldende milieuartikels van de in de nabijheid gelegen bedrijven zijn geïnventariseerd (begin 1998). Voor de resultaten van deze inventarisatie wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Afbeelding 3.11. Bestaande milieucirkels

III.6.5 Veiligheid

Bedrijfsterreinen
Bij locatiekeuzes dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt tussen individueel risico en groepsrisico. Het individueel risico is de kans op overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit op het bedrijfsterrein. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp.
Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarbij sprake is van gevaarlijke industriële activiteiten.

LPG-tankstations
In de omgeving van het plangebied bevinden zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG) aan de N 261. Dit tankstation heeft een zone van 80 m rondom het vulpunt. Binnen deze zones is geen woningbouw mogelijk. Deze toetsingsafstand is voor beide locaties op de kaart 3.10 bestaande milieucirkels aangeduid.
Noord van het Lint is tevens een LPG opslagtank met een verkooppunt aan het Lint (t.p.v. De Loggia). Voor de in het plan geprojecteerde woonbebouwing heeft deze milieuartikel geen ruimtelijke consequenties.

Route gevaarlijke stoffen
Door het gebied lopen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Hogedruk aardgastransportleidingen
Het transporteren van aardgas door buisleidingen veroorzaakt risico's, zoals gevaar en schade. Als gevolg hiervan dient een zekere afstand tot de buisleiding in acht te worden genomen. In de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) wordt aangegeven op welke wijze een verantwoorde zonering kan worden toegepast bij nieuwe tracés voor transportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van deze leidingen.

Door het gebied loopt een transportleiding voor hoogcalorisch gas. In overleg met de NV Nederlandse Gas Unie is gebleken dat de in "Landgoed Driessen" aanwezige hoofdgastransportleiding een diameter van 8 duim en een druk van 40 bar heeft en dat de in acht te nemen afstand mag worden teruggebracht van 20 meter tot ten minste 7 meter. In het Ontwikkelingsplan is dit als uitgangspunt gehanteerd. De leiding is op de plankaart 1 blad 1a aangegeven.

III.6.6. Beschermingszone molen

Een officiële beschermingszone voor de windvang van de standerdmolen "Dye Sprancke" niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Toch is in het ontwikkelingsplan-basisconcept het behouden van deze molen als doelstelling geformuleerd. Het behoud van het visuele aspect is van belang, echter het handhaven van de goede conditie van de molen is alleen dan mogelijk wanneer de molen maalvaardig wordt gehouden. Het aanhouden van een beschermingszone volgens de Handleiding Molenbiotoop, (De Hollandse Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland, 1995) heeft grote consequenties voor het plan.

Volgens de genoemde handleiding gelden de volgende voorwaarden voor molen "Dye Sprancke":
- binnen een straal van 100 meter geen bebouwing of opgaande beplanting/bomen;
- tussen 100 meter en 255 meter maximale bebouwingshoogte van 3 meter;
- tussen 255 meter en 480 meter maximale bebouwingshoogte van 6 meter;
- de opgaande beplanting/bomen in genoemde gebieden mag niet hoger zijn dan de maximale bebouwingshoogte.

De gerealiseerde nieuwbouw aan de noordwestzijde van Sprang (Esdoornlaan/Oudestraat) en de bomensingels langs de sportvelden hebben nu reeds een schadelijke invloed op de molen (wervelingen). Om tot een genuanceerde beoordeling van de effecten van het Ontwikkelingsplan op de molen te kunnen komen, dan wel randvoorwaarden te kunnen stellen aan het plan is door Adviesbureau Peutz een windtunnelonderzoek verricht.

De conclusie van de rapportage is dat de teruggang in winddruk met enkele procenten aanvaardbaar is, maar zoveel mogelijk vermeden dient te worden. Ter toelichting is door de Vereniging de Hollandse Molen aangegeven dat de snelheid van de molen met 75% afneemt als de winddruk met 10% afneemt. De standerdmolen is in feite als bouwpakket gemaakt. Dit is bedoeld om de molen makkelijk te verplaatsen. Een geringe verplaatsing nabij de huidige standplaats is alleszins verdedigbaar. De hoogte van de terp waarop de molen wordt herplaatst en de vormgeving van de terp moet door de stedenbouwkundige in samenhang met de directe omgeving worden bepaald. Het dient wel een substantiële verhoging te zijn. Echter maximaal 3 m vanaf het maaiveld. Bij de verdere planontwikkeling zal de windvang voor de molen in de belangenafweging worden betrokken.

IV MILIEU-EFFECTRAPPORT

IV.1. Inleiding

Dit MER is opgesteld voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie "Landgoed Driessen" in Waalwijk. Waalwijk kreeg in het streekplan van de provincie Noord-Brabant (1992) de groeiklasse 5-status. Dat betekent dat Waalwijk een taak heeft in de opvang van de locale en regionale woningbehoefte. Volgens provinciale berekeningen moeten er tot het jaar 2020 circa 4.400 nieuwe woningen worden gebouwd. Een groot deel hiervan - 2.200 tot 3.000 - zal in de nieuwe uitbreidingslocatie gerealiseerd gaan worden.

Over de mogelijke uitbreidingsrichting van Waalwijk is in de periode tussen 1976 en 1990 lang gediscussieerd. Medio 1990 hebben Gedeputeerde Staten de knoop doorgehakt en besloten dat Waalwijk in westelijke richting moet gaan uitbreiden, op grondgebied van de voormalige gemeente Sprang-Capelle. De andere locatie, Waalwijk-noord, heeft volgens GS onvoldoende potenties om daar een aanvaardbaar woonmilieu te kunnen ontwikkelen.

Dit MER heeft daarom het karakter van een inrichtings-MER. De locatie ligt vast; het MER richt zich op de verschillende mogelijkheden voor de inrichting van de aangewezen locatie. Alleen indien uit het MER mocht blijken dat de ontwikkeling in Waalwijk-west wezenlijke waarden aantast, dan kan een heroverweging van de locatie plaatsvinden.

Het plangebied ligt ten westen van Waalwijk, aan de andere kant van de N261, en direct ten noorden van Sprang. De noord- respectievelijk westgrens wordt gevormd door de Winterdijk en de Bernhardstraat / achterzijde van de percelen aan de Hoge Vaart. Het noordelijk deel van het plangebied - ten noorden van de voormalige spoorbaan - maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur uit het nationaal Natuurbeleidsplan. De ontwikkelingen in Waalwijk-west bieden nu de kans om plannen voor woningbouw en natuurontwikkeling samen ter hand te nemen en op elkaar af te stemmen.

IV.2. Probleemstelling

Het groeiklassebeleid van de provincie Noord-Brabant is gericht op versterking van de stedelijke structuur. Met het oog op deze versterking dient de toename van de woningbouwvoorraad zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de stedelijke gebieden. Het aandeel van de 'grote steden' in de woningvoorraad dient minimaal gelijk te blijven ten opzichte van 1985. De gemeente Waalwijk heeft als groeiklasse 5-gemeente een belangrijk taak in dit woningbouwprogramma.

De laatste jaren heeft Waalwijk niet aan haar woningbouwtaakstelling kunnen voldoen door gebrek aan uitbreidingsruimte. In de periode 1983 - 1997 nam het aantal woningen met 22% toe. Het inwoneraantal groeide met slechts 2%.
In de overige gemeenten in de (stads-)regio (Drunen, Loon op Zand en Sprang-Capelle) nam zowel het aantal woningen als het aantal inwoners veel sterker toe: het aantal woningen met 31% tot 43%, het inwoneraantal met 15% tot 19%.
Daaruit kan geconcludeerd worden dat Waalwijk relatief gezien aan betekenis heeft ingeboet.

Dat heeft bijvoorbeeld gevolgen voor het voorzieningenniveau. Uit de provinciale richtgetallen blijkt dat Waalwijk een achterstand heeft van ruim 700 woningen op haar taakstelling.
Op grond van recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie is berekend dat Waalwijk in de periode 1995 - 2020 circa 4.400 woningen aan de bestaande woningvoorraad zal moeten toevoegen. Voor de periode 1995 - 2005 zijn met de provincie Noord-Brabant in stadsregionaal verband afspraken gemaakt: tot 2005 moet Waalwijk 2.400 woningen bouwen. Gelet op het aantal huizen dat in de periode 1995 - 1997 reeds

gerealiseerd is en de 'harde' plannen in bestaand stedelijk gebied, zullen - met ingang van 1999 - 800 woningen in "Landgoed Driessen" gerealiseerd moeten worden in de periode tot 2005. Hierbij wordt aangetekend dat de provinciale afspraken in het jaar 2000 zullen worden geëvalueerd. De cijfers kunnen dan worden gewijzigd / bijgesteld.

IV.3. Doel

Het doel van de voorgenomen activiteit is om met de bouw van 2.200 tot 3.000 woningen te voorzien in de regionale woningbehoefte - ten minste tot het jaar 2020 - en deze op een zodanige wijze te realiseren dat:

- de geomorfologische, hydrologische, landschappelijke, natuurlijke en cultuur-historische gebiedskwaliteiten waar mogelijk bewaard of zelfs verder ontwikkeld worden. In het bijzonder geldt dit voor de grond(kwel)waterafhankelijke natuurwaarden in het bestaande natuurgebied van Staatsbosbeheer (Labbegat) en het te ontwikkelen EHS-gebied;
- het eigen karakter van (de lintbebouwing in) Sprang bewaard blijft;
- de milieu-effecten van het verkeer worden geminimaliseerd. Het aandeel van de auto in het totaal aantal verplaatsingen in Waalwijk mag niet toenemen ten opzichte van 1990. Het aandeel van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer dient te stijgen;
- "Landgoed Driessen" een duurzame woningbouwlocatie wordt; uitgegaan wordt van de principes van 'duurzaam bouwen.

Het resultaat van de plannen moet zijn dat de ontwikkelingen in Waalwijk-west op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat dit in totaliteit zal leiden tot een verbetering van de milieu-omstandigheden in vergelijking met de autonome ontwikkeling van het gebied. Waar toch negatieve milieu-effecten optreden wordt getracht om deze zoveel mogelijk te minimaliseren.

IV.4. Aanpak

Voor "Landgoed Driessen" is een Ontwikkelingsplan opgesteld, bestaande uit een stedelijk- en een natuurontwikkelingsplan. Gaandeweg het opstellen van dit plan heeft ook de inhoud van het MER vorm gekregen. Een externe MER-deskundige was aanwezig bij de besprekingen van het planteam tijdens het ontwerpproces om ervoor te waken dat geen keuzes over het hoofd werden gezien die positief kunnen uitpakken voor het milieu.

Een kwalitatief goed ontwerpproces biedt geen ruimte voor het ontwerpen van meerdere integrale alternatieven. De aandacht van de MER-deskundigen richtte zich daarom vooral op de sectorale input in het ontwerpproces. Ten behoeve van het MER werden de deskundigen uit het planteam verplicht om alle bepalende en richtinggevende keuzes ten aanzien van een aspect in beeld te brengen en te beargumenteren. Voor elke sector met een milieu-impact zijn verschillende modellen beschouwd. Voor deze sectorale modellen (de input in het stedenbouwkundig plan) zijn de milieu-effecten in beeld gebracht. Op deze wijze was het MER mede sturend aan het plan.
Deze aanpak heeft geleid tot het ontwikkelen van één integraal plan, dat tegelijk het voorkeursalternatief is en het meest (haalbare) milieuvriendelijke alternatief. Dat is het Ontwikkelingsplan voor "Landgoed Driessen".

IV.5. Huidige situatie

De abiotische componenten
Het plangebied ligt op de overgang van de Brabantse zandgronden naar het rivierengebied. De oorspronkelijke veenlaag is reeds eeuwen geleden afgegraven. Op deze overgang ligt een reeks van verstedelijkte kernen: de Langstraat. Het plangebied vormt een belangrijke schakel in deze overgang. Door het nog relatief onbebouwde karakter is de hoog-laag gradiënt nog duidelijk aanwezig.

Het reliëf heeft grote invloed op de regionale en lokale grondwaterstroming. In het plangebied komt kwelwater naar boven uit de Loonse en Drunense Duinen. De verblijftijd van dit kwelwater bedraagt enige honderden jaren. Net ten noorden van het plangebied kwelt grondwater op uit diepere stroombanen met verblijftijden van honderden tot duizenden jaren oud. Alleen ten zuiden van de oude spoorbaan komt een gebied voor waar water infiltreert. Het grondwatersysteem wordt hoog gewaardeerd, omdat het nog betrekkelijk onaangetast is en vanwege de ouderdom van het kwelwater.
De kwaliteit van zowel grond- als oppervlaktewater is niet optimaal, omdat ze als gevolg van het agrarisch grondgebruik zijn verontreinigd met stikstof en fosfaat. Bovendien wordt in droge perioden water vanuit de Bergsche Maas ingelaten.

Landschap
Vanuit landschap worden de volgende punten hoog gewaardeerd:
- op regionaal schaalniveau is dat de stedenreeks in oost-westelijke richting, met daartussen open ruimten, op de overgang van zand- naar rivierengebied;
- op lokaal niveau is de gradiënt ook in landschappelijk opzicht waardevol in de structuur van bosgebieden via bewoningslijnen op de hoogste delen naar de open agrarische gebieden;
- binnen het plangebied zelf zijn de samenhangen van belang: tussen dorp en gebied, tussen het noordelijk en het zuidelijk deel en tussen vorm en functie. Daarnaast wordt het bijzondere karakter van het gebied hoog gewaardeerd: de elzensingels langs de smalle, langgerekte kavels zijn waardevol voor het beeld van het landschap.

Natuur
De natuurwaarden in het plangebied hangen sterk samen met het hydrologisch systeem en het beheer van het gebied. De belangrijkste waarden komen voor in het meest noordelijke deel (in beheer bij SBB) in de vorm van soortenrijke graslanden en fauna van moerassen. Bovendien zijn hier de meeste elzensingels bewaard gebleven met een zeer hoge soortenrijkdom. De sloten in het hele plangebied zijn bijzonder door het opwellen van verschillende typen grondwater. Alleen de flora van een aantal hoofdsloten is weinig karakteristiek doordat via deze sloten Maaswater wordt ingelaten.
In het gebied ten zuiden van de spoorbaan hangen de natuurwaarden samen met de aanwezige elzensingels, die een geschikt biotoop bieden voor veel struweelvogels, en de aanwezige sloten.

Cultuurhistorie
In de Langstraat is nog een duidelijke samenhang aanwezig tussen het vestigingspatroon en het verkavelingspatroon. De wijze van occupatie is daarmee afleesbaar uit het huidige landschap. Binnen het plangebied zijn oude bestaande lijnen zoals de Oudestraat, Meerdijkweg en Koesteeg belangrijk, omdat zij het landschap afleesbaar maken en er samenhang in brengen. Zeer waardevol is dat tussen Waalwijk en Capelle het slagenlandschap doorloopt vanaf het lint van Sprang tot aan de Maas; op de meeste plaatsen is dit verdwenen door bebouwing of verandering van de verkaveling.
Daarnaast is een aantal aspecten kenmerkend en herkenbaar voor het gebied, zoals de standerdmolen, de zichtlijnen op kerktorens in de omgeving en de vertanding van de lintbebouwing in Sprang. Het Halve Zolenlijntje is een kenmerkend element in de regio.

Verkeer
In Waalwijk is een orthogonaal stelsel van hoofdroutes voor autoverkeer aanwezig. Dominant voor het plangebied is de autoweg N261, een belangrijke autoverbinding tussen de A59 en Tilburg. De verkeersbelasting op deze weg is hoog; tijdens drukke perioden doen zich hier congestieproblemen voor, vooral bij de kruising met de Professor Kamerlingh Onnesweg en bij de aansluiting met de A59. Een aantal wegen in het plangebied, waaronder het lint van Sprang, wordt oneigenlijk gebruikt door verkeer dat hier niets te zoeken heeft. Naast hinder en onveiligheid betekent dit ook dat het alternatief voor vele korte autoritten (gebruik van de

fiets) niet tot zijn recht kan komen. Gezien de afstanden tot het centrum van Waalwijk en Sprang (<5 km) heeft de fiets een belangrijk potentieel. Het Halve Zolenpad is een hoogwaardige fietsverbinding in het plangebied. Het openbaar vervoer is matig. In de nabijheid van het plangebied liggen twee streekbuslijnen.

Landbouw
De huidige landbouw in het gebied functioneert redelijk tot goed. De meest voorkomende bedrijfstak is de melkveehouderij; deze bedrijfstak is ook het meest geschikt om de aanwezige natuur- en landschapswaarden van het slagenlandschap in de bedrijfsvoering in te passen. Het toekomstperspectief van de agrariërs in het lint van Sprang staat onder druk doordat de smalle bouwkavels aan weerszijden zijn ingesloten door bestaande (burger-)bebouwing. Door de smalle breedte van de percelen laat de kavelgrootte te wensen over. Op sommige percelen kan oogstschade optreden door wateroverlast.

Recreatie
De regio waar het plangebied deel van uitmaakt (en waartoe ook de Loonse en Drunense Duinen gerekend worden) heeft een hoge gebruikswaarde en belevingswaarde voor diverse doelgroepen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied is groot voor zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer. In het belang van de aanwezige en potentiële natuurwaarden is het gewenst om een zonering aan te brengen om onwenselijke verstoring door recreanten te voorkomen.

Autonome ontwikkeling
Daar waar het agrarisch gebruik zal extensiveren of verdwijnen zal de kwaliteit van bodem en water verbeteren. Het waterkwantiteitsbeheer zal op korte termijn niet wijzigen. Zolang delen van het gebied in agrarisch beheer blijven zullen er geen veranderingen plaatsvinden in het huidige drainageniveau. Er zal behoefte blijven aan inlaat van Maaswater, met bijbehorende consequenties.

Het noordelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Indien de mogelijkheid zich voordoet worden hier gronden aangekocht en zal natuurontwikkeling plaatsvinden.
Het zuidelijk deel blijft in agrarisch gebruik; de kans bestaat dat het gebruik intensiever wordt en geleidelijk meer richting tuinbouw gaat. Er is wel aandacht voor het behoud van het slagenlandschap en de elzensingels, zeker in het gebied ten noorden van de Oudestraat. Niettemin kunnen de kenmerken van het slagenlandschap gaan vervagen.

Voor de reeds drukke N261 wordt rekening gehouden met een groei van 2% per jaar. In februari 1998 is besloten dat overbelaste kruising met de Professor Kamerlingh Onnesweg op termijn een ongelijkvloerse kruising zal worden. Ter ontlasting van het lint van Sprang zal een 'Weg om de Noord' worden aangelegd.

IV.6. Voorgenomen activiteit

De ambitie van "Landgoed Driessen" ligt hierin dat met de bouw van 2.200 tot 3.000 woningen een aantrekkelijk en wervend woonmilieu wordt gecreëerd, waarbij ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden in en rondom het te bebouwen gebied. Specifiek geldt dat voor het natuurontwikkelingsgebied (EHS) ten noorden van de bouwlocatie en voor de eigen identiteit en beeld van het (lint)dorp Sprang.

Bij de ontwikkeling van "Landgoed Driessen" moet rekening gehouden worden met wat in een Noord-Brabantse stedelijke gemeente, zonder rail-infrastructuur, maatschappelijk haalbaar is. Daarom is een drietal randvoorwaarden geformuleerd:
- de gemiddelde woningdichtheid in de woonbuurten bedraagt maximaal 30 woningen per hectare;

- gestreefd wordt naar beheersing van de automobiliteit door optimalisering van de structuren voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. De autobereikbaarheid op zich dient wel gewaarborgd te zijn;
- de aanleg van de 'Weg om de Noord' ter ontlasting van het lint van Sprang is vaststaand beleid. Deze route dient in het plan opgenomen te worden. De consequentie daarvan is dat er een doorgaande route door de wijk zal lopen.

IV.7. Sectorale modellen

Aanpak
In het MER zijn geen integrale alternatieven ontwikkeld, maar per sector zijn verschillende modellen opgesteld die als bouwsteen kunnen dienen voor het stedenbouwkundig plan. De onderzochte sectoren zijn:

bodem en hydrologie
landschap
natuur
cultuurhistorie
verkeer
landbouw
recreatie

De modellen voor het aspect 'bodem' zijn afgeleid van die voor hydrologie. Bij deze aspecten en bij verkeer zijn de modellen zodanig opgebouwd dat gezocht is naar optimalisatie. Voor de sectoren die te maken hebben met 'waarden' (landschap, natuur, cultuurhistorie) komen de modellen voort uit de waardering die aan deze aspecten is toegekend. Getracht is om in de verschillende modellen zoveel mogelijk rekening te houden met de aan het gebied toegekende waarden. Eén bepaalde waarde kan daarom uitgangspunt zijn voor een model dat deze waarde optimaal bewaart.

Voor landbouw en recreatie zijn geen 'eigen' modellen ontwikkeld, maar deze kunnen worden beschouwd als afgeleiden van modellen van andere sectoren. Het doel hiervan is het in beeld brengen van de effecten van diverse modellen op landbouw en recreatie.

Drie modellen komen bij elke sector terug:
- de referentiesituatie (de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkeling). Deze dient ter vergelijking met de situatie indien de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd;
- het model waarvoor in het uiteindelijke Ontwikkelingsplan is gekozen;
- een faseringsvariant. Deze kan als vergelijking dienen om aan te geven wat de effecten zijn als het plan door onvoorziene omstandigheden slechts voor de helft uitgevoerd zou worden.

In onderstaand overzicht wordt kort aangegeven welke modellen bij de betreffende sector zijn ontwikkeld en wat het resultaat van de effectmeting is.

Bodem en water
H0: nulvariant (referentiesituatie);
H1: integrale ophoging (0,5 meter) in het gehele zuidelijke deelgebied. Dit levert een beeld op van wat maximaal mogelijk is zonder wateraanvoer;
H2: gedeeltelijke ophoging. Gebied ophogen met uitzondering van twee brede groenstroken en een zone aan de zuidkant van de voormalige spoorbaan;
H3: gedeeltelijke ophoging met inzet van drainage (idem als H2, met inzet van drainagemiddelen op terreindelen die te nat blijven);
Hf: faseringsvariant.

Gelet op het aspect bodem blijken de verschillen tussen de modellen marginaal. In alle modellen wordt het bodemprofiel verstoord, maar verbetert de bodemkwaliteit ten opzichte van de referentiesituatie. Bij het aspect water zijn de onderlinge verschillen in de effectbeoordeling groter. Echter in alle gevallen is het eindoordeel positief. De gedeeltelijke ophogingsvariant (model H2) scoort het beste, vooral door de wijzigingen in de duurzaamheid van het systeem (ruimte voor buffering van gebiedseigen water) en verbetering van de waterkwaliteit.

Landschap

L0: referentiesituatie;
L1: herkenbaarheid van het slagenlandschap behouden, vertaald in Groene Vensters (het plan);
L2: een minimum planmodel, dat rekening houdt met de geleding in de stedenreeks en een deel van het slagenlandschap spaart;
Lf: faseringsvariant.

Uit de effectmeting blijkt dat door de woningbouwontwikkeling de landschappelijke waarden altijd worden aangetast. Dat is niet vreemd, omdat door de bouw van een substantieel aantal woningen altijd een deel van een landschap, waaraan een hoge waarde is toegekend, verdwijnt. In het eindoordeel scoort model L2 beter dan model L1, omdat deze minimum-variant een kleiner gebied in beslag neemt en dus een groter deel van het waardevolle landschap spaart en bovendien rekening houdt met het landschap op het hoogste schaalniveau (de stedenreeks). Dit model noodzaakt echter om in een hogere dichtheid te gaan bouwen, waardoor het moeilijker is om een aantrekkelijk woonmilieu te creëren. Op het criterium 'samenhang tussen vorm en functie' scoort model L2 daarom lager.

Natuur

N0: referentiesituatie;
N1: in twee brede zones de meest waardevolle elzensingels sparen en een bufferzone bij spoorbaan (het plan);
N2: alle ruimte voor natuur concentreren in een bufferzone tussen stad en natuurgebied;
N3: alle ruimte voor natuur concentreren in een ruim bemeten groene zone en een bufferzone bij de spoorbaan;
N4: minimum model, woningen op de hoogste gronden, gebied tussen Oudestraat en spoorbaan blijft landbouw (sparen GHS-gebied);
Nf1: eerste fase in het oosten (vanaf N261/Waalwijk);
Nf2: eerste fase aansluitend op Sprang.

De beschrijving van de effecten is gedaan aan de hand van een groot aantal criteria, samengevat onder de noemers kenmerkendheid, zeldzaamheid, diversiteit, kansrijkheid en vervangbaarheid. Uit de effectmeting blijkt dat de natuurwaarden in het zuidelijk deelgebied (het gebied dat bebouwd gaat worden) in het algemeen zal afnemen. De modellen lopen hierin niet veel uiteen. De afname blijft beperkt, omdat - weliswaar op kleine oppervlakte - er ook in de woonwijk natuur ontwikkeld zal worden. Omdat op deze plaatsen de grond niet wordt opgehoogd, zal een versterkte grondwatergradiënt ontstaan. Dat biedt potenties voor nieuwe natuurwaarden.

In het noordelijk gebied nemen de natuurwaarden in alle modellen sterk toe. Ook in de referentiesituatie neemt de waarde toe ten opzichte van de huidige situatie, omdat het gebied in de komende jaren zal worden aangekocht en ingericht als natuurgebied.
Vooral de modellen N1, N2 en N3 scoren erg positief. Door ophoging van het zuidelijk deelgebied wordt de kwel als het ware doorgedrukt naar het noordelijk deel. Voor de waterhuishouding kan dan een optimale situatie ontstaan: de grondwaterstand in het noordelijk gebied wordt hoger en de volledige kwelwatergradiënt wordt hersteld. Dat biedt ook voor natuur de maximale mogelijkheden.

Model N4 (minimum model) scoort iets minder gunstig, hoewel juist in dit model een (landbouw)gebied met bestaande natuurwaarden ten zuiden van de spoorbaan behouden blijft. Bijna al het effect van ophoging en peilopzet wordt ongedaan gemaakt in het landbouwgebied dat ten zuiden van de spoorbaan blijft bestaan. In dit deelgebied kan het waterpeil niet worden opgezet vanwege het agrarische gebruik. In de sloten zal dan zeer sterke ondiepe kwel optreden.

Eenzelfde effect treedt op bij fasering vanaf de zuidkant (model Nf2). Alleen door een volledig segment in noord-zuid richting te ontwikkelen kan direct de hydrologisch ambitie bereikt worden.

Cultuurhistorie
C0: referentiesituatie;
C1: voortbouwen op lint van Sprang en opnemen slagenverkaveling (het plan);
C2: de Oudestraat gebruiken als nieuwe vestigingsas;
C3: sparen van archeologische waarden;
C4: sparen van bestaande structuren en zoeken naar contrast.

Uit de effectmeting blijkt dat alle modellen negatief scoren op het aspect cultuurhistorie. Door het bouwen van een woonwijk met deze omvang gaan veel cultuurhistorische waarden onherroepelijk verloren. Ondanks de heel verschillende uitgangspunten van de modellen lopen de eindscores niet veel uiteen. Het kiezen van een bepaalde waarde als uitgangspunt voor een model heeft blijkbaar tot gevolg dat andere waarden toch worden aangetast.

Verkeer
V0: de nulvariant (referentiesituatie);
V1: model met een orthogonale autostructuur;
V2: model met een verkeersluw gebied en verkeersaders (het plan).

Het eindoordeel van de modellen is in hoofdzaak gebaseerd op de twee hoofddoelstellingen in het verkeers- en vervoersbeleid:
- het sturen en beheersen van de automobiliteit (vooral op plaatsen waar autoverkeer veel geluids- en milieu-overlast tot gevolg heeft);
- het vergroten van de verkeersveiligheid.

Het blijkt dat model V2 altijd goed scoort, zowel wat betreft de milieuscore als de verkeersveiligheid. Berekend is dat het aandeel van de auto in de modal-split zal teruglopen van 60% naar 52%, ten gunste van het gebruik van de fiets.

Landbouw
A0: referentiesituatie;
A1: het plan (landbouw maakt in z'n geheel plaats voor wonen en natuur);
A2: agrarische buffer tussen lint Sprang en woonwijk;
Af: faseringsvariant.

Door het verdwijnen van de agrarische functie scoort het aspect 'landbouw' in alle modellen negatief. Daarin kan eenvoudigweg worden gesteld: hoe meer landbouw verdwijnt, hoe negatiever de score. In model A2 zou in de bufferzone een omschakeling naar intensieve tuinbouw plaats kunnen vinden, wat een positief effect heeft op de werkgelegenheid en een afname van stankhinder.

Recreatie
R0: referentiesituatie;
R1: het plan;
Rf: faseringsvariant.

'Het plan' heeft een positief effect op de recreatieve mogelijkheden van het gebied. De ontwikkeling van het natuurgebied biedt legio mogelijkheden, vooral voor wandelaars. In het natuurgebied worden onverharde paden en follies aangelegd, echter op zodanige wijze dat dit minder verstorende invloed heeft op de natuur dan in de huidige situatie. Bovendien voorziet het plan in de aanleg van een sportvoorzieningencomplex (actieve recreatie).

IV.8. Het Ontwikkelingsplan

Beschrijving van het Ontwikkelingsplan

Het Ontwikkelingsplan voor "Landgoed Driessen" bestaat uit twee onderdelen: een stedelijk ontwikkelingsplan en een natuurontwikkelingsplan.
Er is voor gekozen om het gehele gebied ten zuiden van het Halve Zolenpad te benutten voor de wijk. Op deze wijze kan namelijk de waterhuishouding in het natuurgebied worden geoptimaliseerd. Door het ophogen kan de grondwaterstand worden opgezet. De kwel wordt weggedrukt, verschuift in noordelijke richting en wordt versterkt. Op een aantal plaatsen in het stedelijk gebied worden in oostwest richting wadi's aangelegd: hier kan schoon regenwater infiltreren. De infiltratie draagt bij aan de vernatting van het noordelijke natuurgebied.
Net aan de zuidkant van het Halve Zolenpad wordt de grond afgegraven voor de schoonwaterbuffer van het watersysteem. In droge perioden kan hieruit water worden ingelaten in het natuurgebied.

Gekozen is om, wat betreft de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, vooral te richten op het behoud van relicten. Dit heeft ertoe geleid dat voor de ruimtelijke structuur van de wijk de noordzuidlijnen van de slagenverkaveling in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het ontwerp. Een aantal slagen, met de meest waardevolle elzensingels, zijn als groene inprikkers gehandhaafd (de Groene Vensters). Deze brengen het landschap in de stad. Langs de noordrand liggen de Driesser Velden, een overgangszone tussen stad en landschap van 200 tot 350 meter breed. Hier zal worden gewoond op steigers en terpen, ontsloten door smalle dijkjes in de kavelrichting. In tegenstelling tot de rest van het gebied worden de Groene Vensters en de Driesser Velden niet opgehoogd. Deze gebieden zullen daardoor relatief laag en nat worden.

Binnen het stedelijke gebied worden verschillende buurten ontwikkeld met een eigen identiteit. Sommige buurten zijn dicht bebouwd, andere hebben een meer open karakter. Aan de zuidrand van de wijk raakt de noordzuid structuur verbrokkeld en gaat - aansluitend op Sprang - op in een dorpsachtige structuur. De Oudestraat blijft gehandhaafd als beeldbepalend element. Op een aantal plaatsen is hier de kenmerkende vertande lintbebouwing geprojecteerd.

Ten aanzien van de ontsluiting van de woonwijk is als uitgangspunt genomen dat de aanleg van de 'Weg om de Noord' als doorgaande verbinding (vaststaand beleid, ter ontlasting van het lint van Sprang) zou moeten worden gecombineerd met de nieuwe wijkontsluitingsweg. Op deze weg zal een verkeersregime gelden van 50 km/h. Alle overige wegen behoren tot het 30 km/h-verblijfsgebied. De interne ontsluitingsstructuur bestaat uit een aantal ontsluitingslussen die gebiedsgewijs aantakken op de Noorder Allee ('Weg om de Noord'). Daartussen ligt een fijnmazig netwerk van vrijliggende fietspaden. Door het hart van de wijk is voorzien in een vrije busbaan.

Binnen het natuurontwikkelingsgebied is een onderscheid gemaakt tussen de noordelijke en de zuidelijke helft. Beide gebieden zullen worden ingericht en beheerd binnen het slagenpatroon van het landschap. Binnen het slagenlandschap is ruimte voor een aandeel grasland, bos, ruigte, struweel, moeras, open water en singels. Meest noordelijk ligt het Labbegat. Dit is het meest natte gebied, dat optimaal zal worden ingericht voor natuur. In het zuidelijke deel is, door de nabijheid van het stedelijk gebied, de invloed van de mens groter. Dit deel heeft ook een beperkte recreatieve functie door de aanwezigheid van een aantal onverharde wandelpaden ('laarzenpaden').

IV.9. Conclusies van de milieu-effecten van het Ontwikkelingsplan

IV.9.1. Algemeen

In theorie zou het meest milieuvriendelijke plan worden samengesteld door van elke sector het model met de maximale milieuscore te selecteren. Dit is echter een theoretische oefening, omdat hiermee geen integraal plan te maken is. De modellen zijn niet in alle gevallen verenigbaar. Zo kan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma niet worden uitgevoerd met volledig behoud van het waardevolle slagenlandschap of met behoud van landbouw. Het blijkt dat er twee groepen ontstaan:

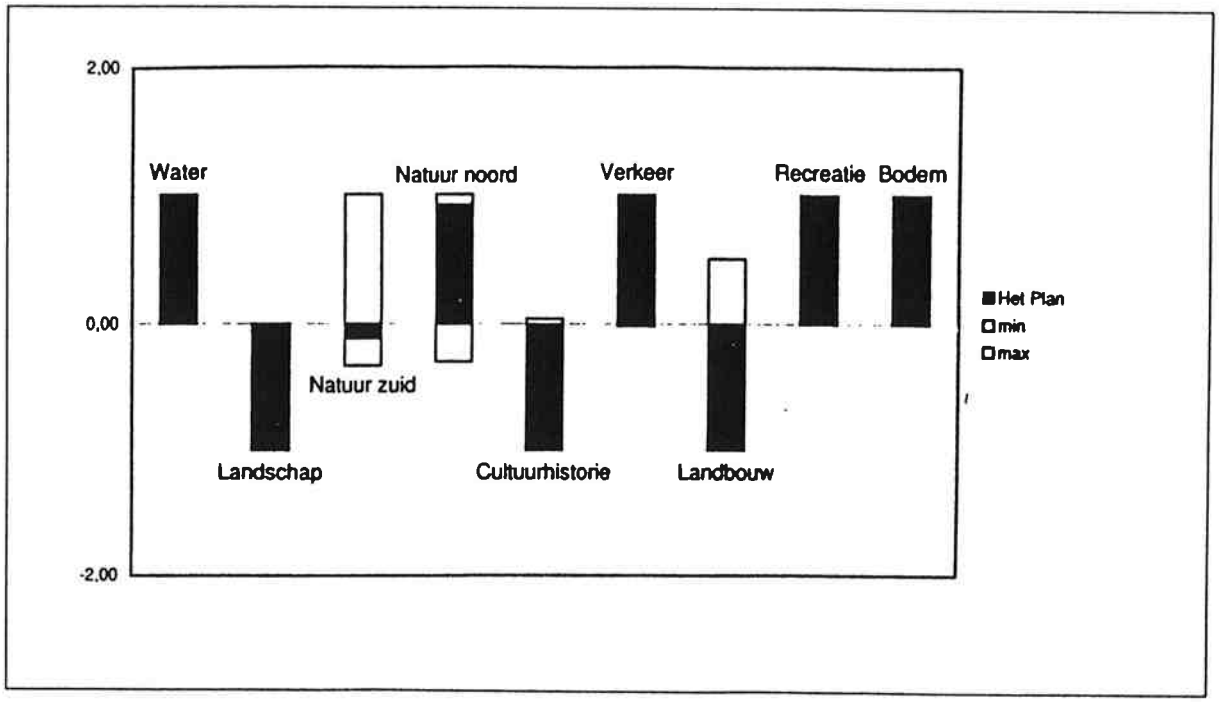
1. *Positief scorende aspecten*

Aspecten waar de ontwikkeling van het gebied een positieve uitwerking op heeft. Alle onderzochte modellen scoren voor de aspecten water, natuur, verkeer, recreatie en bodem positief ten opzichte van de referentiesituatie.

2. *Negatief scorende aspecten*

Aspecten waar de ontwikkeling van het gebied overwegend een negatieve uitwerking op hebben. Door de functieverandering verdwijnt er een aantal functies en waarden, waardoor de aspecten landbouw, landschap en cultuurhistorie negatief scoren ten opzichte van de referentiesituatie.

In de volgende figuur is de (ongewogen) eindscore per aspect aangegeven ten opzichte van de referentiesituatie. Uit de figuur is direct af te lezen waar het plan maximaal scoort. Het plan is dus voor dat aspect de meest milieuvriendelijke invulling. De scores zijn genormaliseerd, dat wil zeggen dat voor elk aspect de minimale en de maximale score is gelegd tussen -1 en +1.



figuur: Ongewogen eindscore en theoretisch maximum per aspect

Het Plan voorziet in een volledige invulling van het gebied ten zuiden van de spoorbaan als woongebied, waardoor de scores ook maximaal negatief uitvullen voor landschap, cultuurhistorie en landbouw. Bij de modellen waar slechts gedeeltelijk invulling gegeven wordt aan het woongebied (minimum model) kan rekening worden gehouden met de aanwezige functies en waarden. Deze modellen scoren dan ook minder negatief. Belangrijke consequentie is dan echter dat de maximale hydrologische variant niet uitgevoerd kan worden, en daardoor zal het effect op natuur ook duidelijk minder positief zijn.

IV.9.2. De weging van de aspecten

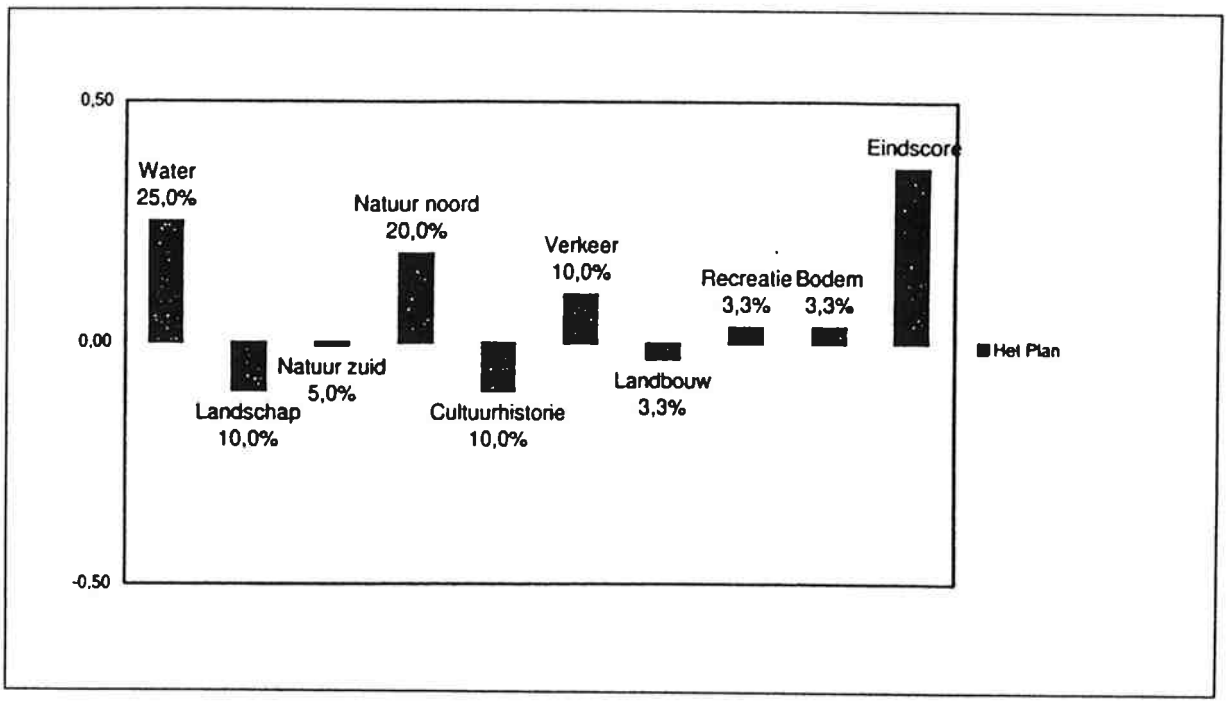
Om technische en maatschappelijke redenen kunnen verschillende gewichten worden toegekend aan de aspecten. Technische redenen zijn daarbij tamelijk objectief (bv. uniciteit) en maatschappelijke redenen zijn vooral subjectief (het gevoel dat mensen bij deze plek hebben). Bij de locatiekeuze is die maatschappelijke discussie uitgebreid en langdurig gevoerd. Het blijkt dat de volgorde van belangrijkheid die technisch kan worden vastgesteld niet wezenlijk afwijkt van de maatschappelijke discussie.

De volgende (realistische) wegingsfactoren kunnen gehanteerd worden:

grondwater		25 %
natuur (noord)		20 %
landschap, cultuurhistorie en verkeer	ieder	10 %
natuur (zuid), grondbalans en energie	ieder	5 %
bodem, recreatie en landbouw	ieder	3,3%

IV.9.3. De score van het Ontwikkelingsplan

Met toepassing van de weging ontstaat het volgende beeld



figuur: Gewogen eindscore (genormaliseerd) ten opzichte van de referentie

Door de weging ontstaat een andere optelling van de scores en daardoor ook een andere optelling van de meest milieuvriendelijke invulling. Bij het uitvoeren van de theoretische exercitie om het maximum te berekenen blijkt dat de afstand ten opzichte van het theoretisch maximum bij deze weging minder groot is. Dat is ook niet verwonderlijk. Bij aanvang van de planvorming was bekend wat de belangrijkste waarden van dit gebied waren (hydrologie en de natuur in het noordelijk gebied) en in de planvorming is de aandacht dan ook gericht geweest op het zo goed mogelijk beschermen en ontwikkelen van deze aspecten.

De eindconclusie is dat uit de totaalscore blijkt dat het Ontwikkelingsplan belangrijk positief scoort.

IV.9.4. De locatievraag

In de richtlijnen voor het Milieu Effect Rapport is aangegeven dat de locatie Waalwijk-west ter discussie kan worden gesteld wanneer wezenlijke milieu-waarden door de aanleg van "Landgoed Driessen" worden aangetast. Op basis van het onderzoek kan worden vastgesteld dat geen wezenlijke waarden van natuur of water worden aangetast (integendeel), maar wel van landschap en cultuurhistorie. Dat effect was echter vanaf de aanvang van de discussie omtrent de locatiekeuze bekend.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanleiding is om de locatie Waalwijk-west ter discussie te stellen.

IV.9.5. Duurzaamheidswijzer

Eén van de uitgangspunten voor "Landgoed Driessen" was dat dit een duurzame woningbouwlocatie zou moeten worden. Bij de ontwikkeling van de modellen zijn veel principes van 'duurzaam bouwen' meegenomen, alleen zijn ze niet altijd als zodanig benoemd. Daarom heeft uiteindelijk nog een specifieke "duurzaamheidstoets" van het Ontwikkelingsplan plaatsgevonden.
In een waarderingskader is aangegeven wat moet worden verstaan onder een duurzame woonwijk. Als het plan aan de gestelde ambities voldoet, kan met recht worden gesproken over een duurzame woonwijk.

IV.9.6. Conclusies

- Ten aanzien van het aspect 'water' scoort het plan zeer goed. Niet alleen wordt het hydrologisch systeem gehandhaafd, er vindt zelfs een herstel van het hydrologisch systeem plaats. Door de aanleg van wadi's en de aanleg van een waterbuffer kan gebiedseigen water worden vastgehouden en ten nutte komen aan het natuurgebied.
- Ook voor natuur scoort het plan goed. Het plan biedt extra mogelijkheden voor ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur en het ontwikkelen van potentieel gewenste doeltypen. Weliswaar gaan in het zuidelijk deelgebied de natuurwaarden achteruit door het verdwijnen van een aantal singels en sloten. Hiervoor zal compensatie plaatsvinden.
- Het Ontwikkelingsplan is vrij standaard tot redelijk voor wat betreft het thema 'mobiliteit'. Door de beperkte openbaar vervoervoorzieningen in Waalwijk is dit geen echt alternatief voor het autogebruik. "Landgoed Driessen" zal daardoor toch een relatief autovriendelijke woonwijk worden. Veel aandacht is besteed aan een heldere wegenhiërarchie met een duidelijke compartimentering in buurten. Het autoverkeer zal zoveel mogelijk om de woonbuurten heen geleid worden. Positief is dat de fietsstructuur geoptimaliseerd is; voorzien is in een zeer fijnmazig fietsnetwerk. Uit berekeningen blijkt dat het aandeel van de auto in het totaal aantal verplaatsingen met ca. 8% zal verminderen ten gunste van het gebruik van de fiets.

- Het aspect 'energie' is niet in het kader van dit MER onderzocht, maar er heeft een afzonderlijke energieverkenning plaatsgevonden. De voorlopige keuze ligt op een collectieve voorziening: warmtekrachtkoppeling op basis van gasmotoren. Voordeel van een dergelijke collectieve voorziening is dat warmtedistributie ook voor de toekomst een hoge mate van flexibiliteit bezit: de warmtebron kan op termijn vervangen worden door een bron met een hoger rendement of een meer duurzame bron.
- Wat betreft het gebruik van passieve zonne-energie door zoveel mogelijk woningen op het zuiden te oriënteren, scoort het plan niet meer dan "standaard", In het plan is ongeveer de helft van de woningen georiënteerd op het zuiden.
- Ten aanzien van de grondbalans scoort het plan redelijk goed, hoewel het zuidelijk gebied toch belangrijk wordt opgehoogd. Door een combinatie van afgraven en ophogen binnen het totale plangebied hoeft slechts 10% van de benodigde grond (= 55.000 m^3) van elders te worden aangevoerd.
- Bij de realisering van de wijk conformeert de gemeente zich minimaal aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.
- De woningdichtheid in het plan is laag (bruto woningdichtheid bedraagt circa 17 won./ha). Positief hierbij is echter dat veel buitenruimte wordt gebruikt voor infiltratievoorzieningen zoals wadi's, de waterbuffer en het handhaven van bestaande waardevolle groenelementen (slagen met singels).

Het eindoordeel is dat het Ontwikkelingsplan voor Landgoed Driessen goed scoort op de "meetlat" voor duurzaamheid.

IV.10. Afronding Milieu-effectrapport

Omdat sprake is van het voornemen tot het bouwen van meer dan 2.000 woningen in een zgn. niet stedelijk gebied is een milieueffectrapport opgesteld ter onderbouwing van het Ontwikkelingsplan, inhoudende een samenhangende ontwikkeling van woningbouw met natuurelementen in het gebied gelegen ten zuiden en verdere natuurontwikkeling in het gebied ten noorden van het Halve Zolenpad, als basis voor bestemmings- en uitwerkingsplannnen voor dit gebied.

Bij besluit van 28 april 1998 heeft de raad (Bevoegd Gezag) het milieueffectrapport vrijgegeven voor overleg en inspraak. Overeenkomstig wettelijk voorschrift en de gemeentelijke inspraakverordening zijn inspraak en overleg gekoppeld aan inspraak en overleg omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan. Met ingang van 24 november 1998 hebben MER en voorontwerp bestemmingsplan (incl. voorstel voor natuurcompensatie) gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de 3e week van die termijn, te weten op dinsdag 15 december 1998, heeft een informatie- en inspraakbijeenkomst plaatsgehad. Het verslag van deze bijeenkomst, alsmede de specifiek met betrekking tot het MER ingekomen reacties zijn in de separate bijlage "Inspraak en Overlegreacties" opgenomen.

Op 27 januari 1999 heeft de Commissie MER, werkgroep bouwlocatie Landgoed Driessen (bouwlocatie Waalwijk-West) haar toetsingsadvies uitgebracht. In dit advies heeft zij de op het MER ingekomen reacties betrokken. Dit toetsingsadvies is eveneens in de bijlage "Inspraak- en Overlegreacties" opgenomen.

Bij besluit van 25 maart 1999 heeft de gemeenteraad besloten dat de aanbevelingen van de Commissie, die alle betrekking hebben op de planuitvoering, integraal over te nemen en het college op te dragen om ten behoeve van de monitoring van de planuitvoering (die een lange looptijd zal beslaan) een overeenkomst met de organisaties en instellingen vertegenwoordigd in de Klankbordgroep te sluiten, ten einde de gefaseerde planuitvoering fase gewijze te toetsen aan de voor het plan vastgestelde doelstellingen en hierover advies aan de gemeenteraad uit te brengen.

V. UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN

V.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Daarbij worden twee kernbegrippen gehanteerd. "Integratie" en "Duurzaamheid".

V.2 Integratie

De integrale benadering is een waarborg voor de ambitie van een zodanig gelijktijdige stedelijke- en natuurontwikkeling dat deze elkaar positief beïnvloeden en elkaars specifieke kwaliteiten benutten en versterken. Aspecten en sectorale benaderingen worden zorgvuldig gewogen ten behoeve van een evenwichtig plan.
In dit licht verwoordt de naam "Landgoed Driessen" het verlangen naar de optimale wisselwerking tussen wonen (de stad) en het landschap (de natuur) ingebed in de bestaande context.
Het landgoed is een verwijzing naar de Italiaanse Villa-cultuur; een metafoor voor het wonen in het landschap.
Geïnspireerd door deze ontwerp-filosofie wordt in het concept voor "Landgoed Driessen" een hernieuwde relatie tussen het stadslandschap (de villa), de landschapsstad (de tuin) en de natuur nagestreefd. Stedenbouw, architectuur en landschap worden op ontwerpniveau reeds verweven en aan elkaar gerelateerd. Woningbouw en natuurontwikkeling worden gelijktijdig in uitvoering genomen.

In het bestemmingsplan wordt vooralsnog uitgegaan van een integrale planontwikkeling. Op basis van wensen en potenties zijn na integrale afweging van belangen de uitgangspunten gekozen. Deze uitgangspunten zijn de randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en het ten noorden van het woongebied te ontwikkelen natuurgebied.

V.3 Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid in het kader van stedelijke ontwikkelingen wordt vooral in verband gebracht c.q. verward met milieutechnische en ecologische aspecten.
De begrippen worden door elkaar gebruikt en geladen met een scala aan betekenissen. Allereerst dienen de begrippen verhelderd te worden.

Duurzaam:	lang kunnende meegaan; blijvend
Ecologie:	leer van de betrekking tussen dieren of planten en hun omgeving of hun onderlinge relatie; studie van de invloed van de mens op de ruimte en omgekeerd
Milieu:	omgeving, omstandigheden voor levende wezens

Over het algemeen worden deze bovenstaande termen gebruikt vanuit de gedachte dat op een bewuste en verantwoorde wijze moet worden omgegaan met de ruimte.

Wanneer in het kader van een integrale planontwikkeling het begrip duurzaam wordt gebruikt wordt een brede betekenis bedoeld waarin aspecten van sociaal-culturele, sociaal-maatschappelijke, economische, historische en toekomstige aard meetellen.

Duurzaamheid in het woon-, werk-, recreatieve- en natuurlijke milieu betekent bewust en verantwoord omgaan met:
- energie, waterhuishouding, grondstoffen/materiaal en afval (kringloop en hergebruik bewerkstelligen, energiegebruik en uitstoot gassen beperken, nieuwe ontwikkelingen op gebied van zonne-/windenergie, aardwarmte, gesloten watersystemen en filtering toepassen);

Kwel
Door een hoger peil neemt de kwelstroming in het plangebied af: de kwel wordt als het ware "weggedrukt" door de hogere grondwaterstanden. Aan de rand van het gebied waar peilverhoging heeft plaatsgevonden is zelfs sprake van een lichte verhoging van de kwelsterkte: veroorzaakt door de hogere peilen ontstaat een soort positief randeffect van verhoging van de lokale kwel (zie afbeelding 5.3). Uit de modelberekeningen blijken nauwelijks effecten op de natuurgebieden van Staatsbosbeheer.

Afbeelding 5.3. Afname kwel

Duurzaamheid
Gezien het kunstmatige karakter van de noodzaak tot wateraanvoer in termen van duurzaamheid, is het wellicht zinvol om naar alternatieven te zoeken waarmee hetzelfde vernattende effect bereikt kan worden. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het dempen van diepe sloten en het aanleggen van ondiepere begreppeling in plaats daarvan (op kortere afstand van elkaar een reeks minder diepe sloten). Toepassing van deze maatregel in vernattingsstudies is succesvol gebleken voor een lokale stijging van de grondwaterstand zonder dat het grondwatersysteem op kunstmatige wijze van water dient te worden voorzien.

Maaiveldverhoging
Gekozen kan worden voor selectief ophogen, afhankelijk van de beoogde functies, zodat de hoeveelheid op te brengen zand geoptimaliseerd kan worden. Ook de keuze voor al of niet kruipruimteloos bouwen is hierbij van invloed. De gangbare ontwateringsdiepte onder huizen zonder kruipruimte bedraagt ongeveer 30 cm (is een bronvermelding in Rapport). Een apart soort afvoersysteem voor extreem hoge waterstanden wordt niet als noodzakelijk gezien.
In het verleden is aangegeven dat moet worden gedacht aan een ophoging tussen de 50 en 70 centimeter. Of deze ophoging gezien de huidige bouwkundige inzichten omtrent kruipruimteloos bouwen nog steeds van toepassing is, valt te bezien. Voor de wegen dient een drooglegging gehanteerd te worden die overeenkomt met de functie. Is onderzocht. Nader onderzoek in de vervolgfase zal tot een optimalisering moeten leiden tussen peilverhoging (beperken kwelwater afvoer) en duurzaamheid van wegconstructies.
Ten aanzien van het grondverzet dat hiermee gepaard gaat kan worden opgemerkt dat een gedeelte van het ophoogmateriaal op de locatie zelf kan worden gewonnen. Dit voorkomt hoge kosten voor aankoop en transport van grond (mits de winbare zandgrond geschikt is voor ophogingsdoeleinden). Het gebruik van de vrijkomende grond door maaiveldverlaging in het natuurgebied lijkt ongeschikt voor maaiveldverhoging van "Landgoed Driessen" door de structuur van de afgegraven grond (veel organisch materiaal).

Integraal waterbeheer
In de nieuw te bouwen wijk is de (in principe beschikbare) hoge kwaliteit van het door kwel gevoede oppervlaktewater een positief element. Deze kwaliteit betekent dat een goede natuurlijke en duurzame groenvoorziening mogelijk is, waardoor een hoge omgevingskwaliteit (op wijkniveau) kan worden behaald. Van groot belang is dan dat de stedelijke waterstromen zodanig worden geleid, dat de hoge kwaliteit oppervlaktewater behouden blijft. Overstorten van riolering op de waterpartijen in de wijk moeten worden vermeden. Uitgaande van een goed stedelijk waterbeheer wordt het redelijk schone regenwater van daken en straatverhardingen bij voorkeur niet onmiddellijk afgevoerd in het rioolstelsel, maar zo mogelijk gedeeltelijk worden geïnfiltreerd in het gebied, waarbij ingeval van overdadige neerslag een uitstroom kan plaatsvinden naar het noorden (het lage water) in het open water geloosd. Bij een oppervlaktewaterkwaliteit als in dit geval aanwezig is, is de keuze van de te volgen route, met mogelijk tijdelijke buffers en filters, voor dit water van groot belang, omdat het afgespoelde regenwater de hoge kwaliteit van het kwelwater weer zou kunnen verminderen.

Schoon stadswater (niet vervuild door overstorten) zou zijn weg kunnen vervolgen in de richting van de natuurgebieden. In termen van verdrogingsbestrijding door wateraanvoer is het schone stadswater daar echter niet benodigd, gezien ook de keuze voor maaiveldverlaging die in het Labbegat door Staatsbosbeheer wordt voorgestaan, waardoor de verdroging lokaal via een andere manier wordt aangepakt. Wel is door Staatsbosbeheer de gedachte uitgesproken om in de toekomst het water dat naar het ZAK stroomt te gaan gebruiken voor verdrogingsbestrijding. In dat opzicht verdient het aanbeveling om de waterkwaliteit van dit aanstromende water op een hoog niveau te houden. Vuil stadswater dient wellicht te worden omgeleid in westelijke richting, langs de spoordijk en onder de Koesteeg door. In samenspraak met het waterschap en het Hoogheemraadschap West-Brabant dient hiervoor in het vervolgtraject nog aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanpassingen die deze maatregel met zich mee zou brengen. In dit verband wordt opgemerkt, dat in de huidige situatie het ZAK ter hoogte van het Labbegat waarschijnlijk alleen een drainerende functie heeft (gebaseerd op de huidige gegevens verliest het ZAK hier geen water maar ontvangt juist alleen (grondwater). Hierdoor zou eventueel het vuile stadswater alsnog langs de bestaande weg kunnen worden afgevoerd zonder dat een aanpassing van het oppervlaktewaterstelsel noodzakelijk is.

Verschillende oplossingen zijn denkbaar voor de stedelijke watervoorziening, die nog nader moeten worden uitgewerkt - in combinatie met de stedenbouwkundige invulling van de wijk, waarbij aspecten als woningdichtheid, verhard oppervlak, wegenstructuur e.d. aan de orde komen. Als resultaat zal dan een wijk ontstaan waarvan de duurzaamheid vanzelfsprekend gepaard gaat met een hoge omgevingskwaliteit.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit in de bestaande wijken wordt sterk beïnvloed door het uittredende grondwater; het water afkomstig van de bestaande wijken ziet er bruin en ondoorzichtig uit. Indien de aan te leggen wijk wordt voorzien van een hoger peil gecombineerd met een kruipruimteloze bouwvorm, dan zal het aandeel grondwater in het oppervlaktewater afnemen ten opzichte van het water dat afstroomt vanuit de bestaande wijken. Het oppervlaktewater in "Landgoed Driessen" zal dus minder bruin en ondoorzichtig zijn dan het water in de bestaande wijken. Uit esthetisch oogpunt is dit een positief effect.

Effecten op de natuur
Door het combineren van peilverhoging met kruipruimteloos bouwen en (selectieve) maaiveldverhoging ontstaat een situatie waarin de natuurlijke ontwikkeling in en rond de toekomstige stedelijke ontwikkeling slechts weinig wordt belemmerd of zelfs kan worden gestimuleerd. De inrichting van het stedelijk gebied kan rekening houden met de standplaatsfactoren van de kenmerkende soorten die er voorkomen.

Beleid
De verschillende beleidsplannen geven de randvoorwaarden aan waarbinnen de uitbreiding "Landgoed Driessen" dient plaats te vinden. Zowel het ruimtelijk beleid zoals dat is neergelegd in het Streekplan van Noord-Brabant als het waterbeleid van het provinciaal waterhuishoudingsplan (WHP) geven aan dat het veenontginningsgebied in het noorden van het plangebied van unieke waarde is en duiden het daarom aan als natuurkerngebied. Beide plannen geven uitwerking aan deze aanduiding, vanuit hun eigen beleidshoek.

In het Streekplan is het beleid ten aanzien van natuurkerngebieden primair gericht op duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuur en op verbetering van de daaraan ten grondslag liggende milieu-omstandigheden.
Dit beleid wordt onder andere gerealiseerd door:
- functioneel-ruimtelijk: weren van nieuwe bebouwing en infrastructuur (behoudens de in het Streekplan voorgestelde verbindingen);
- milieu en water: instandhouding/herstel van natte milieu-omstandigheden in grondwaterafhankelijke natuurkerngebieden.

Voor het natuurkerngebied, functie water voor landnatuur, geeft het WHP het volgende aan: deze functietoekenning heeft betrekking op waterhuishoudkundige systemen waarvan de 'natte' landnatuur afhankelijk is door middel van kwel of neerslag, inundatie of instroming. Voor het grondwater is de doelstelling gericht op een actief beschermings- en herstelbeleid van de hydrologie. Drooglegginsnormen en/of wateraanvoer kunnen voor de functie water voor landbouw/kleinere kernen in beginsel worden verbeterd. Hierbij moet een negatieve invloed op aanwezige natuurgebieden worden voorkomen.

Zowel vanuit ruimtelijk als vanuit hydrologisch perspectief is het wenselijk dat de stedelijke ontwikkeling van "Landgoed Driessen" ten zuiden van de Spoorbaanweg plaatsvindt en dat het natuurkerngebied ten noorden van de Spoorbaanweg tot verdere ontwikkeling kan komen. Ondanks deze scheiding in ontwikkeling heeft de nabijheid van een natuurgebied een hoge belevingswaarde voor de toekomstige bewoners van "Landgoed Driessen", hetgeen een verhoging van het woongenot kan betekenen. Anderzijds zal een woonwijk met een goed integraal waterbeheer positieve effecten hebben op het grondwaterafhankelijke natuurgebied, dit betreft de waterkwaliteit én de waterkwantiteit.
Het plangebied valt niet binnen een gebied waarop gebiedsgericht milieubeleid van toepassing is. Bodemsaneringslocaties die in het plangebied vallen hoeven geen beperkingen op te leggen aan de uitbreidingsmogelijkheden van Waalwijk. De invloed van de autowrakkenlocatie in het gebied op de planvorming is onduidelijk.

Hydrologische uitgangspunten
Bij de realisatie van de stadsuitbreiding dient voor wat betreft de hydrologische aspecten te worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- *Beperking van de hoeveelheid open water*
  Van nature komt in het toekomstige stedelijke gebied geen of weinig open water voor. Aanleg van grote partijen open water zal een drainerende werking hebben op de omringende zandgronden. De grondwaterstand in de omgeving zal hierdoor dalen. Zonder verdere berekeningen kan worden gesteld dat daling van de grondwaterstand ten opzichte van de huidige situatie een ongewenst effect is. Vandaar dat de hoeveelheid aan te leggen open water in het stedelijk gebied zal te worden beperkt.

- *Peilverhoging in combinatie met kruipruimteloos bouwen*
  De positieve effecten van peilverhoging op de grondwaterstanden en de kwelstroming zijn beschreven. Ook op de vegetatieontwikkeling zal de vernatting positieve effecten hebben. De te realiseren woningbouw zal bij voorkeur door middel van ophoging en kruipruimteloos bouwen worden uitgevoerd.

- *Afvoer van vuil stadswater zonder effecten op natuurgebieden*
  Het vuile stadswater, afkomstig van ondermeer drukbereden straten en grootschalige parkeervoorzieningen, moet worden gescheiden van het schone stadswater en zal worden afgevoerd via de riolering. Voor het overige zal de afvoer van vuil stadswater alleen in de huidige noordelijke richting kunnen worden toegestaan als geen uitwisseling met de natuurgebieden (Labbegat) ter hoogte van het ZAK bestaat. Indien het vervuilde water ter plaatse van het Labbegat infiltreert in de ondergrond dan zullen nadelige effecten ontstaan op de natuurlijke ontwikkeling ter plaatse van het natuurgebied. In dat geval moet worden besloten om het vuile stadswater in westelijke richting af te gaan voeren (langs de spoordijk). De hiermee gepaard gaande technische maatregelen dienen nader te worden onderzocht.

- *Schoon stadswater zo lang mogelijk vasthouden in de wijk*
  Het accepteren van een hoger peil dan het huidige kan gepaard gaan met een nader te bepalen hoeveelheid extra wateraanvoer naar het gebied ten zuiden van de spoordijk. De invloed van extra gebiedsvreemd water in het stadsuitbreidingsgebied is negatief voor de

natuurlijke ontwikkeling en dient afgewogen te worden tegen de gevolgen van sterke grondwaterstandswisselingen ten gevolge van de seizoenen. Schoon stadswater dient derhalve uit oogpunt van de beperking van (gebiedsvreemde) wateraanvoer zo veel mogelijk te worden gebufferd in de ondiepe ondergrond onder de toekomstige wijk.

De positieve bijdrage van deze hydrologische uitgangspunten aan de planvorming moet worden gezocht in de verhoging van de grondwaterstand in de stedelijke ontwikkeling van "Landgoed Driessen" waardoor bestaande natuurlijke vegetatie een positieve invloed ondervindt van de voorgenomen maatregelen.

V.6 Mobiliteit en verkeer

V.6.1 Inleiding

Voor de uitbreidingslocatie "Landgoed Driessen" in de (nieuwe) gemeente Waalwijk streeft de gemeente naar een duurzame ontwikkeling van het gebied. Op het terrein van mobiliteit en verkeer betekent dit dat hoge eisen worden gesteld aan zowel leefbaarheid (veiligheid, geluid en stank) van de woonomgeving als bereikbaarheid van economische centra.

Milieuvriendelijke vervoerwijzen als fiets en openbaar vervoer spelen bij een duurzaam verkeer en vervoer een belangrijke rol.

Beleid
Ten aanzien van het verkeers- en vervoersbeleid, zoals geformuleerd in meerdere beleidsplannen op landelijk, provinciaal en regionaal schaalniveau kunnen twee algemene uitgangspunten ten aanzien van de mobiliteit worden geformuleerd.

- *Beheersing automobiliteit*
  De ontwikkeling van "Landgoed Driessen" dient een bijdrage te leveren aan het geformuleerde mobiliteitsbeleid. Door middel van samenhangende infrastructurele en stedenbouwkundige maatregelen voor "Landgoed Driessen" kan het aandeel van de vervoerwijzen fiets en openbaar vervoer worden geoptimaliseerd. Met name op lokale verplaatsingen (0-5 km) valt winst te behalen voor het aandeel fiets.

- *Duurzaam veilig wegverkeer*
  Voor "Landgoed Driessen" dient een duurzaam veilige inrichting van de weginfrastructuur te worden nagestreefd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verkeers- en verblijfsgebieden. Een duurzaam veilige verkeersomgeving houdt in dat het wegennet zodanig wordt vormgegeven dat de kans op fouten van de weggebruiker drastisch wordt beperkt en de afloop van ongevallen minder ernstig is. De weggebruiker dient ui de inrichting van de weg te kunnen opmaken welk weggedrag van het wordt verlangd. Er dient een heldere hoofdwegenstructuur met een beperkt aantal wegcategorieën en grote verblijfsgebieden binnen en buiten de bebouwde kom te worden gerealiseerd.

Afbeelding 5.4. Toekomstige hoofdwegenstructuur en verblijfsgebieden

Ten behoeve van de nota van uitgangspunten is onder meer gebruik gemaakt van de gemeentelijke nota's 'Mobiliteitsstructuurschets Waalwijk' en 'Verkeersplan Sprang'. Inmiddels is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Waalwijk op 17 december 1998 door de raad vastgesteld. Dit plan heeft het totale grondgebied van de gemeente Waalwijk als studiegebied. Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten van dit plan.

V.6.2 Wegenstructuur

De toekomstige wegenstructuur voor "Landgoed Driessen" kan alleen in samenhang met de omgeving worden beschouwd. In figuur 7.1. is de nieuwe hoofdwegenstructuur weergegeven. Hierbij is gestreefd naar een concentratie van autoverkeer op een beperkt aantal hoofdwegen en daartussenin grote verblijfsgebieden.

Afbeelding 5.5. Hoofdstructuur autoverkeer

De geplande 'weg-om-de-noord' krijgt, naast ontlasting van de kern Sprang en hoofdontsluiting van "Landgoed Driessen", een functie voor intern verkeer van en naar Waalwijk. De Winterdijk/Meidoornweg (spoorbaantracé) en de Kerkstraat/Oudestraat verliezen hun verkeersfunctie en worden opgenomen in het verblijfsgebied.

- *Concentratie van autoverkeer op hoofdwegen A59, N261, 'weg-om-de-noord' en 'weg-om-de-zuid'*
- *Ontlasting van autoverkeer op Winterdijk/Meidoornweg en Oudestraat/Kerkstraat*

Voor het extern verkeer van geheel Waalwijk speelt de N261 een belangrijke rol. Gezien nadelige consequenties (voor zowel het plangebied als bestaand Waalwijk) van een mogelijke ombouw van deze weg tot autosnelweg, dient een dergelijke ingreep te worden ontraden.

- *Geen keuze voor N261 als autosnelweg*

Cruciaal zijn wel de aansluitingen van de interne hoofdwegen ('weg-om-de-noord' en 'weg-om-de-noord') op de N261. Om zowel een goede doorstroming op de N261 als een goede bereikbaarheid voor Waalwijk te garanderen is een ongelijkvloerse aansluiting van de 'weg-om-de-noord'/Professor Kamerlingh Onnesweg op de N261 noodzakelijk.

- *Ongelijkvloerse aansluiting van de 'weg-om-de-noord' op de N261*

De 'weg-om-de-noord' via Bernhardstraat door "Landgoed Driessen" met de ongelijkvloerse aansluiting op de Professor Kamerlingh Onnesweg/N261 ontlast Kerkstraat en Van der Duinstraat.

Voor Vrijhoeve en Sprang is hierdoor een goede verbinding gerealiseerd met de N261 (en eventueel met het centrum van Waalwijk).
Een tweede (alternatieve hoofd-)ontsluiting met (het centrum van) Waalwijk voor "Landgoed Driessen" is noodzakelijk in verband met de capaciteit van de bestaande wegenstructuur binnen de kern Waalwijk, waarin de weg over het voormalig spoorbaantracé een belangrijke verdeelfunctie heeft. Het betreft een aansluiting op 'de-weg-om-de-noord' via de Meidoornweg en een ongelijkvloerse kruising met de N261 van het spoorbaantracé naar Waalwijk ter plaatse van de huidige fietstunnel. Deze verbinding wordt gecombineerd met de hoofdontsluiting voor het fietsverkeer van "Landgoed Driessen" op Waalwijk.

- *Het verdient de voorkeur een tweede auto-ontsluiting te realiseren voor "Landgoed Driessen" met Waalwijk door een ongelijkvloerse kruising met de N261 ter plaatse van het spoorbaantracé op Waalwijk*

Het overige deel van het spoorbaantracé (Meidoornweg/spoorbaanweg) wordt de hoofdfietsverkeersroute door "Landgoed Driessen". De gecombineerde maatregelen zoals hiervoor zijn beschreven hebben tot gevolg dat de bestaande auto-ontsluitingen met Waalwijk Westeinde en Oosteind ontlast worden.
Wellicht kunnen hier verkeersbeperkende maatregelen worden gerealiseerd. Dit moet nader worden onderzocht.
De Tilburgseweg zal als verbinding tussen 'weg-om-de-noord' en 'weg-om-de-zuid' gehandhaafd kunnen worden. Het zuidelijke deel van Sprang en het noordelijke deel van Kaatsheuvel dienen vooral gebruik te maken van de 'weg-om-de-zuid'.

De aansluiting van de geplande 'weg-om-de-zuid' op de N261 is een bestaande T-kruising. Voor een goed functioneren van de zuidelijke omleiding dient een goede en veilige afwikkelingskwaliteit van deze kruising gegarandeerd te zijn, dit kan ook in de vorm van een gelijkvloerse kruising.

V.6.3 Openbaar vervoer

In het GVVP wordt ten behoeve van het beperken van de automobiliteit tevens ingezet op bevordering van openbaar vervoer door de concurrentiepositie voor de bus ten opzichte van de auto te verbeteren door goede externe verbindingen te bieden. Op deze relaties is namelijk de potentie van het openbaar vervoer het grootst: het zijn geconcentreerde vervoerstromen en reistijden zijn concurrerend. Binnenstedelijk is de potentie van de bus geringer en zal de fiets ce concurrentie met de auto moeten aangaan.
Concreet is voor de gemeente de belangrijkste taak het scheppen van voorwaarden voor een goede openbaar vervoersstructuur: het bieden van infrastructurele voorzieningen voor snelle, directe en betrouwbare comfortabele busverbindingen.
Lijn 134 kan middels een snelle oost-westverbinding tussen Vrijhoeve-Capelle en bestaand Waalwijk door het zwaartepunt van het stedelijk gebied van "Landgoed Driessen" worden gevoerd. Door toename van het reizigerspotentieel uit "Landgoed Driessen" kan de huidige uursdienst wellicht uitgroeien naar een halfuursdienst.

- *Creëren van een goede oost-westverbinding met een of meerdere halten door het zwaartepunt van de nieuwe bouwlocatie*

Het GVVP formuleert in dezelfde termen over het reguliere openbaar vervoer. Voorts vermeldt het GVVP de opzet van een collectief-vervoersysteem. Dit systeem moet als aanvulling op het reguliere openbaar vervoer binnenkort operationeel worden. Ook binnen "Landgoed Driessen" functioneert dit systeem.

V.6.4 Fietsverkeer

Stimuleren van het langzaam verkeer is een belangrijke voorwaarde voor het slagen van het mobiliteitsbeleid. Dit wordt ook in het GVVP erkent: Waalwijk streeft naar direct en fijnmazig fietsnetwerk met hoge kwaliteitseisen aan de routes: snel, veilig (zowel verkeersveilig als sociaal veilig) en comfortabel.

Voor "Landgoed Driessen" zijn twee (interne) langzaam verkeersrelaties op korte afstand relevant: de relatie met Waalwijk aan de overzijde van de N261 (ten behoeve van functies als werkgelegenheid, (voortgezet) onderwijs, binnenstadsbezoek en ontspanning) en de relatie met Sprang en Capelle-Vrijhoeve (hoofdzakelijk voor de dagelijkse voorzieningen).
Ten behoeve van de relatie met Waalwijk is een goede aansluiting vanuit "Landgoed Driessen" op het spoorbaantracé van elementair belang. Ten behoeve van een goede bereikbaarheid voor het langzaam verkeer van de zuidelijk gelegen wijken en voorzieningen van Waalwijk is eveneens een veilige (ongelijkvloerse) overgang van de N261 ter hoogte van de Professor Kamerlingh Onnesweg noodzakelijk.
Een rechtstreekse verbinding voor het langzaam verkeer vanuit "Landgoed Driessen" naar de kernen van Sprang-Capelle zal het gebruik van de fiets ten behoeve van bezoek aan diverse voorzieningen in deze kernen bevorderen.
Hoogwaardige fietsroutes op bovengenoemde (lokale) relaties kunnen tevens functioneel zijn voor verplaatsingen op grotere afstand, voor interlokaal of zelfs regionaal fietsverkeer. Zo is er bijvoorbeeld een sterke behoefte aan een goede fietsverbinding voor scholieren van Kaatsheuvel naar Waalwijk door het plangebied. Deze structuur bestaat vanuit het zuiden van het plangebied uit een doorsteek ter hoogte van de Dijkstraat in Sprang en sluit aan de noordzijde aan op het spoorbaantracé.

- *Snelle, comfortabele en veilige hoofdroutes voor het langzaam verkeer op externe relaties.*
- *Een fijnmazige interne fietsstructuur*

- de eventuele behoefte aan verplaatsing van deze voorzieningen voor zover van belang voor het plangebied;
- een prognose van de behoefte aan nieuwe/uitbreiding van bestaande voorzieningen ten behoeve van "Landgoed Driessen";
- onderzoek dat noodzakelijk is voor een gefundeerde strategische planning van de diverse voorzieningen.

Winkelvoorzieningen

In het centrumgebied van Waalwijk is een omvangrijk en compact hoofdwinkelgebied gerealiseerd met een verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) van circa 46.500 m^2. Circa 85% van deze oppervlakte wordt ingenomen door winkels ten behoeve van niet-dagelijkse artikelen. In het kader van de toenemende concurrentie worden vele investeringen gedaan om het kwalitatieve niveau van dit winkelgebied te verhogen. Investeringen door ondernemers en door de gemeente die er met name op gericht zijn het comfort en de compleetheid waar mogelijk te vergroten.
Daarnaast zijn binnen de grenzen van de voormalige gemeente Waalwijk nog circa 19.000 m^2 (v.v.o.) winkels aanwezig buiten dit centrumgebied (exclusief Zanddonk); circa 65% niet-dagelijkse artikelen. Het beleid is erop gericht laatstgenoemde "perifere" detailhandel waar mogelijk te verplaatsen naar het centrum.

De meubelboulevard in Zanddonk (met een omvang van circa 35.000 m^2 v.v.o.) heeft niet alleen een regionaal maar zelfs een provinciaal of landelijk draagvlak. De Meubelboulevard wordt binnen de in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zanddonk" toegestane mogelijkheden verder uitgebreid. In Sprang-Capelle zijn vooral winkelvoorzieningen aanwezig ten behoeve van dagelijkse artikelen: in totaal circa 2645 m^2 v.v.o..
Deze voorzieningen zijn vooral gelegen aan de Kerkstraat, de Van der Duinstraat en in het centrum in Vrijhoeve.

Sociaal medische voorzieningen

Voor de vestiging van sociaal-medische voorzieningen kunnen draagvlaknormen en ruimtegebruiksnormen geformuleerd worden. Bij deze normen, met name die ten aanzien van het draagvlak (het minimaal noodzakelijke aantal inwoners per voorziening) moet echter opgemerkt worden dat een strikte hantering niet meer bestaat sedert een grotere marktwerking in de verschillende disciplines van de sociaal-medische sector wordt gestimuleerd. Het wettelijk vestigingsbeleid voor huisartsen en de contracteerplicht van ziekenfondsen is in 1992 opgeheven.

In de afgelopen jaren is een tendens zichtbaar geworden dat in de gehele sociaal-medische sector een verkleining van de praktijkomvang optreedt. De hierna te geven normen zijn gebaseerd op deze ontwikkeling.

Als norm voor huisartsen kan aangehouden worden één arts per 2.000 inwoners. Op een inwonertal van ca. 6.000 à 7.000 zou er dus ruimte kunnen zijn voor drie à vijf huisartsen.
Ten aanzien van apotheken geldt een norm van 7.000 à 8.000 inwoners voor een nieuw in te richten apotheek. De nieuwe wijk biedt daarmee een ruim draagvlak voor één apotheek.
Voor tandartsen wordt door de beroepsorganisatie, in het kader van de vrije vestiging voor tandartspraktijken, een norm van 2.000 à 2.200 patiënten voor een genormeerde praktijk (dat wil zeggen minus kinderen en bejaarden) aangehouden. Op basis van de algemene prognose van het CBS genormeerde aantal patiënten (in de leeftijdsgroepen van 13 tot 65 jaar) in het jaar 2000 kan dit geschat worden op 71%. Uitgaande van een inwonertal van totaal 5.000 à 6.000 betekent dit dat de nieuwe wijk een draagvlak heeft van 7.800 à 8.900 patiënten. De wijk kan dus ruimte bieden voor drie à vier tandartsen.

Ten aanzien van de fysiotherapie moet rekening gehouden worden met een zeer groot aantal werkzame fysiotherapeuten en met een vrijwel volledige verwijdering van de fysiotherapie uit het ziekenfondspakket. De feitelijke dichtheid van fysiotherapiepraktijken bedraagt 1 fysiotherapeut

per 1.300 inwoners. Omdat de effecten van de voornoemde maatregelen ter beperking van de instroom van fysiotherapeuten op dit moment nog niet bekend zijn lijkt het aan te bevelen de norm van één fysiotherapeut per 2.400 inwoners aan te houden. Er zou dus ruimte kunnen zijn voor vier à vijf fysiotherapeuten.
Op basis van het inwonertal is er in de wijk ruimte voor één consultatiebureau ten behoeve van het kruiswerk en de zuigelingenzorg.

Ten aanzien van de ruimtebehoefte voor de verschillende sociaal-medische disciplines gelden de volgende cijfers per afzonderlijke vestiging:
- huisartsen: solopraktijk 95 à 100 m²;
- tandarts: solopraktijk 70 à 80 m²;
- apotheek: 200 à 225 m²;
- fysiotherapeut: solopraktijk (aan huis) minimaal 50 m².

In deze richtlijnen voor de ruimtebehoefte is rekening gehouden met de ruimtebehoefte voor spreekkamer, behandelkamer, wachtkamer en sanitaire ruimten ten behoeve van de praktijken van huisartsen en tandartsen, en met een ruimtebehoefte voor een publieksruimte, receptuurruimte, nachtdienstruimte, koffiekamer en sanitaire ruimte voor een apotheek.
Naast de solopraktijken wordt door de sociaal-medische disciplines steeds vaker samengewerkt in gezondheidscentra. In dergelijke centra kan eigen ruimte geboden worden aan bijvoorbeeld huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheek, kruiswerk, maatschappelijk werk en bejaardenwerk. Op basis van praktijkgegevens kan de ruimtebehoefte voor een dergelijk gezondheidscentrum geraamd worden op 2.000 à 3.000 m².

Maatschappelijke voorzieningen
Voor de ontwikkeling van de wijk en de sociale samenhang daarvan is het van belang dat voldoende voorzieningen op maatschappelijk gebied beschikbaar zijn.

In iedere bevolkingsconcentratie is het van groot belang dat ruimte geboden wordt voor sociaal-cultureel werk. Via vorming, ontmoeting en ontspanning kan erin worden voorzien dat verschillende bevolkingsgroepen uit alle lagen van de samenleving met elkaar in contact komen en blijven. Een breed scala aan activiteiten, gericht op kinderen, jongeren, vrouwen, etnische minderheden, ouderen maar ook algemene activiteiten voor alle bevolkings- en leeftijdsgroepen beogen deze doelstelling te bereiken. Een goede accommodatie in de vorm van een buurthuis is daartoe een vereiste.

In de voormalige gemeente Waalwijk werd als uitgangspunt gehanteerd één buurthuis per 5.000 inwoners. Hiervan uitgaande biedt het "Landgoed Driessen" draagvlak aan één buurthuis. Het aantal van 5.000 inwoners zal evenwel pas over een aantal jaren worden bereikt. Dat neemt niet weg dat al eerder de behoefte aan een buurthuisvoorziening zal blijken te bestaan. De nieuwe bewoners moeten zich immers snel thuis gaan voelen in de nieuwe woonomgeving. De ontwikkeling van sociale samenhang, ontmoeting en ontspanning zal derhalve gelijk op moeten gaan met de ontwikkeling van de nieuwe wijk.
In een van de eerste fasen zal dan ook, wellicht tijdelijk, in een accommodatie moeten worden voorzien.

In beginsel is uitgangspunt dat het buurthuis een ontmoetingsplaats is voor alle geledingen van samenleving. Vooralsnog zullen dan ook géén afzonderlijke voorzieningen voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen worden gerealiseerd. Wel zal in het buurthuis een sfeer moeten worden nagestreefd waarin alle doelgroepen zich thuis kunnen voelen.
De maatschappij blijft evenwel in beweging. Nu kan nog niet worden overzien of dit beeld ook over 10 tot 20 jaar nog ongewijzigd is. Een aantal factoren kunnen daarop van invloed zijn. De opbouw van de wijk maar ook maatschappelijke ontwikkelingen kunnen tot bijstelling van opvattingen leiden. Zodra meer gegevens bekend zijn omtrent het aantal en type woningen en daarmee omtrent de te verwachten vraag kan exacter worden aangegeven welke functies in het buurthuis dienen te worden ondergebracht. Van belang is evenwel dat voldoende ruimte wordt

gereserveerd. Gelet op de schaal van de wijk, de te verwachten bevolkingssamenstelling en het aantal onder te brengen functies zal met een vrij grote ruimtebehoefte rekening moeten worden gehouden.

In het "Landgoed Driessen" zullen veel jonge gezinnen huisvesting vinden. Het spreekt voor zich dat er behoefte aan kinderopvangfaciliteiten zal ontstaan. Daarbij kan gedacht worden aan opvang in een kinderdagverblijf of in een peuterspeelzaal, maar ook aan buitenschoolse opvang. Met name deze laatste vorm van kinderopvang vraagt in toenemende mate aandacht. Ontwikkelingen op het gebied van kinderopvang maken bijstelling van bestaand beleid en ontwikkeling van nieuw beleid noodzakelijk. Spreiding van voorzieningen en relaties naar bestaande voorzieningen dienen in dat licht o.a. onder de loupe te worden genomen. Ook de invloeden van het rijksbeleid (verruiming van kinderopvang en buitenschoolse opvang) zullen nader moeten worden onderzocht.
Er wordt vanuit gegaan dat in het "Landgoed Driessen" in ieder geval kinderopvangvoorzieningen nodig zullen zijn. De mate waarin en de gewenste omvang daarvan zijn mede afhankelijk van de hierboven bedoelde beleidsontwikkelingen. Ook het ontwikkelingstempo van de wijk en de daarmee samenhangende bevolkingsopbouw zullen van invloed zijn op de noodzakelijke voorzieningen voor kinderopvang.

De mogelijkheden om kinderopvangfaciliteiten te combineren met onderwijsvoorzieningen behoeven nader onderzoek.

Vooralsnog wordt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in het "Landgoed Driessen" een ruimtebeslag nodig geoordeeld van ca. 1.400 m² bebouwde oppervlakte en 600 m² onbebouwde oppervlakte.

Ter voorbereiding op het plan "Landgoed Driessen" heeft organisatie-adviesbureau Drijver en Partners in een quick-scan een inschatting gemaakt van de behoefte aan welzijnsvoorzieningen. De uitkomst van deze scan geeft een ruimtebehoefte voor wijkvoorziening inclusief kinderopvang en buitenspeelruimte aan van 1.200 – 1.500 m². Met name de ontwikkelingen op het terrein van de kinderopvang nopen tot een grotere ruimtereservering.

Onderwijsvoorzieningen
Door de gemeente Waalwijk is eind november 1996 aan Drijver en Partners, organisatieadviseurs te Rotterdam, opdracht verstrekt om een quick-scan uit te voeren naar het schoolvoorzieningenniveau in de nieuwe wijk "Landgoed Driessen" (toen overigens nog Waalwijk-West genoemd).

Uit de quick-scan is gebleken, dat in het plan "Landgoed Driessen" rekening dient te worden met huisvestingsvoorzieningen voor het basisonderwijs. Op basis van aannames werden berekeningen gemaakt. Reeds in een vroegtijdig stadium hebben schoolbesturen al dan niet schriftelijk aangegeven betrokken te willen worden bij de ontwikkelingen van scholen. Bij de behandeling van het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs en bij de jaarlijkse vaststelling van het scholenplan werd een en ander nog eens nadrukkelijk onderstreept. Hoeveel scholen naar richting en omvang uiteindelijk noodzakelijk zijn is in hoge mate afhankelijk van het bouwtempo van de woningen en in hoeverre er al dan niet sprake zal zijn van een verplaatsing van 1 of meer scholen.
Bij de uitwerking van de scholenbehoefte dient ook worden nagegaan welke gymnastiekruimte nodig is. De vraag is: 'Kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gymnastiekruimte en de sporthal in de nabijheid of is realisatie van nieuwe accommodatie(s) gewenst'. Daarbij dient ook te worden betrokken de eventuele behoefte van het voortgezet onderwijs.
Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders aan ICS Adviseurs opdracht gegeven na te gaan op welke wijze in de scholenbehoefte in "Landgoed Driessen" moet worden voorzien. Daarbij zal het eventueel herschikken van scholen eveneens worden betrokken. Op

korte termijn zal dit onderzoek zijn afgerond en zal overleg met de schoolbesturen plaatsvinden. Voorzieningen in "Landgoed Driessen" (ook tijdelijke in de eerste fase) zullen ook daarom noodzakelijk zijn, omdat elders opvang van die leerlingen niet mogelijk is.
Bij de vaststelling van het programma van eisen dient te worden uitgegaan van een flexibele bouw en een multifunctioneel gebruik. Ook andere ontwikkelingen dienen hierbij te worden betrokken, zoals voor- en naschoolse opvang etc. Speelterreinen bij of nabij de school zijn noodzakelijk.
De exacte huisvestingsbehoefte voor het voortgezet onderwijs kan op dit moment nog niet worden vastgesteld. Tijdens het opstellen van het Integraal Huisvestingplan Voortgezet Onderwijs is tot de conclusie gekomen, dat voor wat betreft het Dr. Mollercollege, de Walewyc-Mavo en De Overlaat een en ander mede afhankelijk is van de resultaten van het zogenaamde O-3 overleg, aan welk overleg overigens ook het bestuur van het 's-Oultremont-college deelneemt. Mocht uitbreiding van het Dr. Mollercollege plaatsvinden, dan moet ervan worden uitgegaan, dat dat op de huidige locatie niet meer mogelijk is. Ook het Willem van Oranje College staat voor een flinke uitbreiding. Gezien de omvang van die uitbreiding is het gewenst in overleg met het schoolbestuur na te gaan in hoeverre huisvesting in het "Landgoed Driessen" een meer gewenste oplossing is. Eerder is aangegeven in het "Landgoed Driessen" rekening te houden met het vestigen van een of meerdere instituten voor voortgezet onderwijs.

Groen- en speelvoorzieningen
In een nieuwe uitleg van circa 2600 woningen moet rekening gehouden wordt met een evenwichtige structuur van recreatieve voorzieningen. Er dient er hier bij van uitgegaan te worden dat de recreatieve voorzieningen geënt dienen te zijn op het brede scala aan leeftijdsgroepen, dat in een wijk aanwezig is en dat deze voorzieningen zowel gebruik maken als bijdragen aan de groenstructuur van de wijk.
Onderscheiden kunnen hier worden:
- speelvoorzieningen in het directe bereik van de woning (voor kinderen tot 6 jaar). Het gaat hier veelal om een grasveld, of een plantsoen of park met enige speelwerktuigen in de directe nabijheid van de woning (maximaal 100 meter);
- speelvoorzieningen voor de buurt (gericht op schoolgaande kinderen in de leeftijd van 6 tot 12 jaar). Het gaat hier om speelterreinen met speelelementen, verharde terreinen of trapvelden voor balspelen en dergelijke. De afstand tot de woning bedraagt maximaal 300 meter.
- speelvoorzieningen voor tieners en pubers (tot 18 jaar). Het gaat hier om:
  . ruimten voor sportieve activiteiten: trapveld, basketbalveld en dergelijke;
  . ruimten voor informele ontmoetingen.
  De afstand tot de woning varieert van 800 meter tot 1600 meter.

Naast deze, specifiek op de jeugd gerichte, speelvoorzieningen moet ook aan recreatieve ruimte voor ouderen gedacht worden. Bij een goede planning van de groenstructuur kan hier gebruik gemaakt worden van plantsoenen in de directe woonomgeving of van een centraal gesitueerde groenvoorziening.
Bij de situering van de verschillende groenelementen dient rekening gehouden te worden met de gewenste dichtheid in het plan, waardoor met name op blok- en buurtniveau het te realiseren groen lager kan uitvallen dan de norm. Een en ander kan echter gecompenseerd worden in de Groene Vensters en Wadi's die in het plan voorzien zijn. Binnen deze onderdelen van de hoofdgroenstructuur kunnen speelvoorzieningen in gesitueerd worden.

Sportvoorzieningen
Mede als gevolg van de gemeentelijke herindeling wordt nieuw beleid ontwikkeld op het brede terrein van de sport (accommodaties, tarieven, subsidies en sportstimulering). De aanzet daartoe is aangegeven in de door de raad in zijn vergadering van 26 maart 1998 vastgestelde "Raamnotitie vernieuwend sportbeleid voor de gemeente Waalwijk". Ter uitwerking van deze raamnotitie dient een aantal specifieke deelnota's te worden ontworpen en vastgesteld.

VI. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

In onderstaand hoofdstuk wordt met behulp van afbeeldingen de ontwikkeling van de diverse planaspecten als structurerende elementen voor de planrealisatie op hoofdlijnen beknopt beschreven.

VI.1. Inleiding

In het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" wordt een stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd als totaal concept voor toekomstige woningbouw ten zuiden van het Halve Zolenpad en natuurontwikkeling ten noorden van het Halve Zolenpad. Het ontwikkelingsplan zal echter gefaseerd en over een langere periode dan de looptijd van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.
Hierdoor valt een gedeelte van de in het ontwikkelingsplan beschreven stedelijke ontwikkeling vooralsnog buiten het bestemmingsplan waarin dit gebied nog een agrarische functie heeft. Om echter de samenhang te tonen en benadrukken van het ontwikkelingsplan dat buiten de bestemmingsplanperiode valt, met het gedeelte er binnen wordt in dit hoofdstuk het geheel besproken, waarbij in kaart telkens wordt aangegeven welk ontwikkelingsplangedeelte buiten het bestemmingsplan valt. Allereerst worden algemene planaspecten besproken, waarna een gedetailleerdere beschrijving per deelgebied volgt.

Afbeelding 6.1.: Ontwikkelingsplan, themakaart

VI.2. De ruimtelijke structuur

Het plan en het karakter daarvan worden bepaald door het samenspel van de bebouwing met de ruimte, de vorm en de functie, het landschap, de randen, de interne en externe relaties en voorts door de compositie van richtingen en zichtlijnen. In deze paragraaf wordt de ruimtelijke structuur in navolgende afbeeldingen verduidelijkt.

- de bebouwingsstructuur
- de randen
- de groenstructuur
- de waterstructuur
- richtingen en zichtlijnen
- kenmerkende profielen

Afbeelding 6.2.1. Bebouwingsstructuur
Afbeelding 6.2.2. Groenstructuur
Afbeelding 6.2.3. Waterstructuur
Afbeelding 6.2.4. Richtingen/Zichtlijnen
Afbeelding 6.2.5. Kenmerkende profielen

VI.2.1. Stad-in-Landschap-in-Stad

* Natuurontwikkeling ten noorden van het Halve Zolenpad en stedelijke ontwikkeling ten zuiden ervan.

Afbeelding 6.2.6.
Afbeelding 6.2.36

* Rond het Halve Zolenpad ligt de overgangszone natuur-landschap / landschap-stad een functionele overgang tussen natuurontwikkeling, natuurbehoud en intensieve stedelijke ontwikkeling.

Afbeelding 6.2.7.

geaccentueerd. Overloop van water naar het natuurgebied vindt via de Groene Vensters plaats.

Afbeelding 6.2.21

* De Groene Vensters en de wadi's vormen een weefsel van schering en inslag en zijn een systeem voor oppervlaktewaterbeheer.

Afbeelding 6.2.22

* Ten zuiden van het Halve Zolenpad wordt de grond afgegraven voor de schoonwaterbuffer van het watersysteem: Het Lage Water. In de droge periode kan hieruit water worden ingelaten in het natuurgebied. Het Lage Water kan gevoed worden met bemalingswater uit Elzenerven. Er wordt gewerkt naar mogelijkheden om de Sprangse Sloot ondermeer door middel van bijvoorbeeld een kleibodem te isoleren van het watersysteem. De wateraanvoerfunctie van de Sprangse Sloot zal voor het plangebied bijna wegvallen. Voor het ontwikkelingsplan is gekozen om de Spangse Sloot ten zuiden van de Oudestraat in oostelijke richting te vergraven en in het verlengde te leggen van(*1*) de zicht-as Winterdijk-kerktorens Kaatsheuvel(*1*). Onderzocht wordt de mogelijkheid om de Sprangse Sloot geheel te verleggen richting Koesteeg-Bernhardstraat(*2*) (zie facetnota Water – "Landgoed Driessen", Iwaco B.V.). De hiervoor aangegeven loop van de Sprangse Sloot zal dan ruimtelijk in het plan worden behouden. Het aldus verleggen van de sloot is inpasbaar in het ontwerp.

VI.2.5. Ontsluiting-verkeer

Afbeelding 6.2.23

* In het verkeersplan Sprang is de weg-om-de-noord voorzien. In het kader van Landgoed Driessen wordt het tracé rondom de Villa en de Orangerie gelegd, op de overgang naar de Driesser Velden. De Noorder Alleé wordt door minimaal twee rijen bomen begeleid. Er komen twee verbindingen met Waalwijk:
  1. ter plaatse van de Professor Kamerling-Onnesweg (waarbij ook een aansluiting op de N261 wordt gerealiseerd);
  2. ter plaatse van het Halve Zolenpad (nieuwe tunnel).

Volledigheidshalve wordt hierbij het volgende opgemerkt. Bij de opzet van het plan wordt voorlopig ingegaan van de huidige ligging van de N261.
De reconstructie van de N261 met een ongelijkvloerse kruising ter hoogte van de Professor Kamerling-Onnesweg, een toename van het aantal rijstroken al dan niet met een verlegging van de as van de weg is niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Aangezien een en ander ook niet binnen de vigerende bestemmingsregeling voor de N261 mogelijk is betekent dit dat voor een eventuele reconstructie van de N261 in de toekomst een bestemmingsplan-herzieningsprocedure zal moeten worden gevolgd. Bij deze herziening zal tevens dienen te worden gelet op de akoestische aspecten.

Afbeelding 6.2.24

* De aanleg van de weg-om-de-noord heeft verkeerstechnisch de volgende consequenties:
  1. Het lint wordt ontlast van doorgaand verkeer;
  2. De Oudestraat krijgt een nieuw profiel en wordt een fietsroute (beperkt bestemmingsverkeer);
  3. Het Halve Zolenpad krijgt een nieuw profiel met de fietsroute waarbij de lager gelegen autoverbinding, de Meidoornweg, vervalt;
  4. De Koesteeg vervalt geheel als verbinding tussen Winterdijk en Halve Zolenpad,

er mag géén verkeer door het noordelijke natuurgebied.

5. het oostelijke deel van de Meidoornweg vervalt eveneens.

Afbeelding 6.2.25

* Er zullen slechts twee verkeersregimes gelden: 50 km/uur met doorstromingsfunctie voor de weg-om-de-noord en 30 km/uur verblijfsgebied voor alle overige wegen. De interne verkeersstructuur bestaat uit een aantal ontsluitingslussen (verblijfsgebied) die gebiedsgewijs aantakken op de Noorder Alleé.

Afbeelding 6.2.26

* Een fijnmazig netwerk van vrijliggende fietspaden doorsnijdt het plan in alle richtingen. Door het hart van het plan is voorzien in een vrije busbaan (*1*). De voorzieningen in "Landgoed Driessen" zijn hieraan gesitueerd. De langzaamverkeersroutes zijn belangrijk voor de (verbindende) structuur van het stedelijk weefsel. Een nieuw fietspad (*2*) wordt aangelegd als vervanging van de Meidoornweg / Koesteeg.

VI.2.6. Bebouwingsstructuur

Afbeelding 6.2.27

* Het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" heeft twee zwaartepunten in de bebou wingsstructuur: De Villa en De Orangerie. Ze worden ingesneden door de Groene Vensters. Het oostelijke Venster dringt met haar natuurlijk karakter de Villa binnen. Het westelijke Venster richt de blik vanuit de Orangerie naar buiten.
De Villa is een massa waar de ruimte is uitgesneden. Van buiten gesloten, massief en introvert. Symbolisch voor het in bezit nemen van de plek, het verwerven van territorium.
De Villa sluit aan op de kern van Sprang. De Orangerie bakent de ruimte af maar is, gericht op het Groene Venster, extrovert. De structuur is transparant. Het Groene Venster wordt ruimtelijk beëindigd door de Loggia. Ten westen van de Orangerie ligt een aantal tuin-achtige structuren. De ritmiek van lange zichtlijnen (noord-zuid) op korte afstanden bena-drukt de
voormalige slagenstructuur.

Afbeelding 6.2.28

* Het Lommerrijk is een open zone met objecten en een centraal gelegen, slingerende, ontsluiting. De Sprangse Sloot maakt eveneens deel uit van het Lommerrijk. Ritmiek ontstaat door dwarrelende grote objecten op grote kavels aan de westzijde, en kleine objecten aan de oostzijde. De kavelgrenzen worden afgebakend door hagen. Door het groene karakter van hagen en veel bomen op de grote kavels wordt deze zone schaduwrijk. de Sprangse Sloot wordt aan de oostzijde begeleid door een geperforeerde bebouwingsrand: de Pergola.

Afbeelding 6.2.29

* In het Driesser Veld vormen de drassige rietlanden en het Lage Water de landschappelijke karakteristiek van deze overgangszone. Beeldbepalend zijn de singels die rijkelijk aanwezig zijn en nog worden versterkt. Dijkjes steken, als de stelen van een bloem, het gebied in waarlangs bebouwing op terpen staat dan wel als steigers het landschap in steekt. Het gebied heeft een zeer lage dichtheid; ± 7 - 10 woningen/hectare. Van west naar oost neemt de hoeveelheid bebouwing toe en kadert het landschap in (het Amphitheater) of begeleidt dit juist (de Slangenmuur). De Belvedère is een markant object aan de tweede entree van "Landgoed Driessen". Enkele torentjes in het Driesser Veld zijn bepalend voor de sky-line gezien vanuit het noorden.

Deze blijven uit respect voor het landschap binnen de hoogtemaat die bepaald wordt door bomen (vergelijk populier/wilg 15 à 20 meter, 6 lagen circa 18 meter).

Afbeelding 6.2.30

* De Bibliotheek, Achter de Hoven, het Koetshuis, de Uitkijk, en de Loggia zijn gebieden of elementen in de aansluiting naar de amorfe achterzijde van het lint. De Bibliotheek, met zijn duidelijke noord-zuid structuur, verbrokkelt in zuidelijke richting en gaat op in de dorpachtige structuur van Achter de Hoven. Eenzelfde opbouw wordt ook in het Koetshuis gehanteerd. De zichtlijnen op de molen en de kerktoren van Sprang zijn geïntegreerd in de structuur. De Bibliotheek wordt in oost-westelijke richting doorregen door wadi's. Deze open structuur wordt benadrukt door het Aquaduct en het Theehuis die wadi's begeleiden en verbinden.

Afbeelding 6.2.31

* De Oudestraat is gehandhaafd als beeldbepalend element. Vandaar dat eenzelfde vertande lintbebouwing ritmisch op een aantal plaatsen wordt voortgezet als ware het een autonoom proces van een nieuwe nederzetting. Ook zijn een aantal bijzondere gebouwen rondom de Oudestraat gesitueerd. Archeologische vindplaatsen kunnen mogelijk worden geïntegreerd. Aldus wordt de historie als voormalig vestigingslint benadrukt.

Afbeelding 6.2.32

* De compositie van lijnen, vlakken, objecten en ruimtes vormen tezamen het patroon en de ruimtelijke structuur van "Landgoed Driessen". Het complex van beelden en sferen kent een eigen logica op alle niveaus. Een rijke nederzettingsstructuur die zich op vanzelfsprekende wijze voegt, inpast, aanpast, confronteert of contrasteert.

Afbeelding 6.2.33

* De compositie van bijzondere objecten.
  De follies in het noordelijk slagenlandschap zijn bijzondere cultuurplekken die het contrast met de omringende, naar het noorden steeds minder gecultiveerde natuur benadrukken.

VI.2.7. Groenstructuur

Afbeelding 6.2.34

* De sportvelden en (geluids-)wallen in de Gaard onttrekken de verhoogde N261 en de geluidschermen aan het zicht, door middel van een groen zachtglooiend landschap omzoomd door bomen. De Gaard functioneert als stapsteen tussen het natuurreservaat en de Drunense Duinen.

Afbeelding 6.2.35

* De orthogonale groenstructuur van singels, vensters, wadi's en zware laanbeplanting van de Noorder Alleé wordt diagonaal doorsneden door de groene bermen en de bomenlaan van de Oudestraat.

VI.3. Planaspecten

VI.3.1. Wonen

In de ruimtelijke opbouw van het plan wordt ernaar gestreefd een prettige woonomgeving te creëren door een grote verscheidenheid aan woonmilieu's te realiseren. Deze variatie wordt eveneens aangebracht om een inspirerend en flexibel kader voor de toekomst te bieden en kan inspelen op nieuwe maatschappelijke tendensen. Afhankelijk van de resultaten van het (markt)onderzoek naar de woningbehoefte zal het ontwerp hierop in kunnen spelen. Een verscheidenheid aan woonmilieu's komt tot stand door een ruimtelijke en programmatische variatie te hanteren afhankelijk van de sfeer en het karakter van een gebied:

- Een ruimtelijke variatie komt tot stand door een verschil in dichtheid, woningtype en typologie, stapelingspercentage of bouwhoogte en het karakter van de openbare ruimte.

Bijvoorbeeld: Aanpasbare of uitbreidbare woningen, tweekappers, vrijstaande woningen, rijenwoningen, paalwoningen, drijvende woningen, accenten op hoeken, "torens".

- Een programmatische variatie komt tot stand door binnen het zelfde woonmilieu (!) verschillende financieringscategorieën, huishoudens, leeftijdscategorieën en andere functies dan woonfuncties te introduceren.

Bijvoorbeeld: Werken aan huis; woonarrangementen en/of meergeneratie-woningen.

Het exacte programma zal per ontwikkelingsfase worden vastgesteld op basis van het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente en in overleg met de woningbouwverenigingen en de marktpartijen. Binnen de gegeven structuur van het ontwikkelingsplan wordt dit telkens uitgewerkt.
In het ontwikkelingsplan-basisconcept is aangegeven dat voorlopig uitgegaan wordt van een gemiddeld programma en een dichtheid van 30 won./ha. bij een maximale capaciteit van circa 3000 woningen.

Medio 1998 is door Stichting Interface te Eindhoven onderzoek gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Dit rapport "Wonen in Waalwijk, Onderzoek naar leefbaarheid, veiligheid en marktprocessen" is als afzonderlijke bijlage bij de toelichting gevoegd.

Dit is als uitgangspunt gehanteerd om het Ontwikkelingsplan verder uit te werken. Vanuit een wensbeeld gerelateerd aan structuur, ontsluiting, landschap context en bebouwingstypologie is het Ontwikkelingsplan telbaar gemaakt. Het telbare Ontwikkelingsplan bestaat op basis van deze gegevens uit 2500 - 2600 woningen. De gestapelde bebouwing bestaat uit gemiddeld 3 lagen appartementen (enkele accenten van 6 lagen) en bijzondere hoekoplossingen.
Met brede, diepe kavels heeft het Ontwikkelingsplan nog voldoende "overcapaciteit".

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het plan, rekening houdend met een planperiode (± 10 jaar) het westelijk gedeelte van het woninggebied niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Het plan voorziet derhalve in een woningbouw van circa 2/3 van het in het ontwikkelingsplan genoemde aantal.

De Villa, de Bibliotheek en het Koetshuis komen qua dichtheid het meest overeen met het gemiddelde programma (25 -30 won./ha.). De Driesser Velden hebben een lage dichtheid, circa 7,5 - 10 won./ha. Hierdoor kan de gewenste landschapszone worden gerealiseerd.

Op de facetkaarten is een indicatie weergegeven van de gewenste bebouwingshoogte, stapeling en functiemenging.

Afbeelding 6.3.1. Indicatie gemiddelde bebouwingshoogte
Afbeelding 6.3.2. Globale indicatie stapeling
Afbeelding 6.3.3. Functiemenging

VI.3.2. Voorzieningen

Sport
De geluidhinderzone ten westen van de N261 wordt benut om een gemengd sportprogramma te realiseren. Dit programma bestaat grotendeels uit een aantal voetbalvelden voor de verenigingen RWB en NEO'25, met bijbehorende voorzieningen. Ten behoeve van schoolsport wordt voor het Willem van Oranjecollege voorzien in een verhard sportterrein, een verspring- en kogelstootveld, inclusief de bijbehorende voorzieningen. Er is ruimte gereserveerd voor een sporthal en de benodigde parkeervoorzieningen.
De overige ruimte kan benut worden voor additionele sportfaciliteiten, woningbouw of andere voorzieningen.

Recreatie en speelvoorzieningen
Door het woongebied van "Landgoed Driessen" loopt een fijnmazig stelsel van fiets- en wandelpaden en zijn de 'Groene Vensters' optimale wandelomgevingen. Er leiden enkele wandelpaden het natuurgebied in ten noorden van het Halve Zolenpad, onderling verbonden door een laarzenpad. Hier kan op een extensieve manier de natuur beleefd worden. Het overige gebied ten noorden van het Halve Zolenpad heeft geen recreatieve functie maar is natuurreservaat. Het interne netwerk van wandel- en fietspaden staat echter wel in verbinding met het regionale netwerk, zodat Loonse en Drunense duinen alsmede de Maasvallei goed bereikbaar zijn.
De wadi's kunnen een toegevoegde waarde krijgen door er speelmogelijkheden te creëren. Verspreid over het gehele plan zijn kleinere speelplekken dicht bij de woningen gesitueerd op de verschillende pleinruimten in hofjes en in veilige, autoluwe straten.

Scholen/kinderopvang
Afhankelijk van het woningprogramma en het bouwtempo zal er een wisselende behoefte aan primair onderwijs en kinderopvang bestaan. Voor een piekbehoefte is "extra-ruimte" gereserveerd; deze kan bijvoorbeeld worden ingevuld in combinatie met woningbouw (bijvoorbeeld een woonschool).

Winkelvoorzieningen
In eerste instantie zullen de inwoners van "Landgoed Driessen" voor de dagelijkse voorzieningen gericht zijn op het lint van Sprang-Vrijhoeve en voor uitgebreidere boodschappen op het centrum van Waalwijk. Op langere termijn wordt echter in de mogelijke vestiging van (kleinschalige) detailhandel voorzien, eveneens centraal in het gebied, gemengd met het wonen.

Sociaal-culturele voorzieningen
De ruimtereservering, voor diverse sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen (waaronder ook kerkelijke), is centraal in het plan gelegen: de Muzenkamer. Een bushalte is eveneens op die plek geprojecteerd. De afwijkende bouwvorm van de objecten door de combinatie van wonen en voorzieningen levert op het Muzenplein een interessant beeld op.

Afbeelding 6.3.4. Voorzieningen

VI.3.3. Verkeer

VI.3.3.1. Verkeer en vervoer; algemeen

Door het groeiende autoverkeer en de daaruit voortvloeiende negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid, moeten deze aspecten structureel worden meegenomen bij de ruimtelijke ontwikkeling.
De gezamenlijke overheden die de verkeersonveiligheid als een ernstige bedreiging van onze samenleving zien, kiezen voor een *Duurzaam Veilig verkeers- en vervoerssysteem*. Doelstelling is een preventieve aanpak; inspanningen gericht op het voorkómen van ongevallen.
Door een heldere en grofmazige hoofdwegenstructuur en de daarmee samenhangende grote verblijfsgebieden te realiseren, kan de positie van de verschillende verkeersdeelnemers duidelijk worden gemaakt. Het gewenste gedrag wordt hierdoor afgedwongen.
Duurzaam Veilig wegverkeer gaat uit van drie veiligheidsprincipes, waarbij het gaat om het voorkomen van:

- onbedoeld gebruik van de infrastructuur;
- ontmoetingen met hoge snelheids- en richtingsverschillen;
- onzeker gedrag van verkeersdeelnemers.

De duidelijkheid wordt bevorderd door een herkenbare scheiding tussen het verkeers- en verblijfsgebied, door een beperkt aantal typen wegen te onderscheiden en door deze qua vormgeving, inrichting en gebruik te laten overeenstemmen met hun beoogde functie. Een weg vervult of een verblijfsfunctie of een verkeersfunctie. Veiligheidsproblemen zijn vooral het gevolg van meerdere, strijdige functies van wegen.

Slechts één van de volgende drie functies kan volgens Duurzaam Veilig aan (delen van) het wegennet worden toegekend:

- stroomfunctie: snel verwerken van verkeer;
- ontsluitingsfunctie: het bereikbaar maken van wijken en kernen;
- verblijfs-/erffunctie: het toegankelijk maken van de directe woon- en leefomgeving.

Bij een dergelijke categorisering is het van belang dat met fysieke en ondersteunende maatregelen de rijsnelheden daadwerkelijk worden ingedamd. Door toepassing van deze categorisering wordt het aantal hoofdroutes beperkt. Hierdoor is het mogelijk om op alle hoofdroutes maatregelen te treffen om een functioneel, homogeen en voorspelbaar gebruik van de infrastructuur te bevorderen. Hiermee kan op structuurniveau een Duurzaam Veilige en bereikbare situatie worden gecreëerd.

Op voorwaarde dat een Duurzaam Veilige wegenstructuur integraal wordt ontworpen met de gewenste structuren voor de vervoerswijzen openbaar vervoer en langzaam verkeer, is de mobiliteitsbeïnvloedende werking van het verkeers- en vervoerssysteem maximaal.

Vervoerswijzekeuze
De keuze van het vervoermiddel voor een geplande verplaatsing hangt af van diverse factoren. Naast de primaire factor van 'beschikbaarheid' van het vervoermiddel spelen de reistijd en te maken kosten een rol bij de keuze. Voor de reistijd, met name de verhouding tussen de reistijd per vervoerswijze, is de ontsluitingsstructuur per vervoerswijze cruciaal. De structuur voor het autoverkeer is daarbij grofmazig en niet-direct. Woonbuurten worden door hoofdwegen ontsloten. Een *directe* autoverbinding tussen buurten onderling is niet aanwezig.
Voor het langzaam verkeer is de structuur fijnmazig en direct. Openbaar vervoer kent een of meerdere rechtstreekse verbindingen. Zodoende wordt de concurrentiepositie van langzaam verkeer en openbaar vervoer steviger.
Naast de (concurrentie in) feitelijke reistijd speelt ook de totale tijd van de verplaatsing (van deur tot deur), een rol.

Het fietsnetwerk in "Landgoed Driessen" is een fijnmazig stelsel van oost-west verbindingen en noord-zuid verbindingen. Deze laatste verzorgen de aanhaking van het woongebied met het lint van Sprang alsmede met de fietsroute op het Halve Zolenpad. Door het Halve Zolenpad wordt een goede verbinding met het centrum van Waalwijk gerealiseerd. Indicatief zijn nieuwe doorgangen voor de fietsstructuur op het lint aangegeven. Dit zal nader worden uitgewerkt. Ook de historische diagonale verbinding (Oudestraat) heeft een langzaamverkeerfunctie gekregen.
Naast het aanbod van vrijliggende fietspaden, is de feitelijke maaswijdte van de routes voor langzaam verkeer nog fijner omdat ook in alle woonstraten het fietsen niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk is. Door de ondergeschikte positie van het autoverkeer in de woonstraten is de veiligheid voor langzaam verkeer gewaarborgd.

Het stallen van de fiets (thuis en op de bestemming) is van invloed op de vervoerswijzekeuze. Goede stallingsmogelijkheden (veilig, comfortabel en dichtbij) dienen daarom bij de nadere inrichting van het gebied voldoende aandacht te krijgen.

Afbeelding 6.3.7. Fietsverkeer

VI.3.3.4. Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer aanbod kan de automobiliteit eveneens beperken. Het openbaar vervoer moet dan snel en stipt zijn. De reistijd moet concurrerend zijn met die van het autoverkeer.
Voor "Landgoed Driessen" is een openbaar vervoer verbinding centraal door het gebied geprojecteerd. De bus beschikt deels over eigen infrastructuur. Op deze manier is een snelle verbinding met Waalwijk(-centrum) te realiseren en is aansluiting op overige buslijnen mogelijk. De haltevoorzieningen(en) in het woongebied is (zijn) centraal gelegen en goed geoutilleerd.
De bestaande buslijn 134 kan gebruik maken van de route door "Landgoed Driessen" en op het bovenlokale en regionale schaalniveau de auto beconcurreren. Een onderdoorgang ter plaatse van het Halve Zolenpad geeft de verbinding met het centrum van Waalwijk. Ter plaatse van de Prof. Kamerling-Onnesweg is de ongelijkvloerse kruising een snelle verbinding met het centrum van Waalwijk.

Afbeelding 6.3.8. Openbaar Vervoer

VI.3.3.5. Parkeren

De parkeervisie rust op een tweetal pijlers: normering (niet te weinig parkeerplaatsen aanleggen maar ook niet te veel en de inrichtingsvorm (dichtbij versus op enige afstand en gespreid versus geclusterd). Op deze wijze speelt het parkeren een rol in het mobiliteitsbeleid. Immers de rationele keuze voor een vervoerswijze krijgt telkens aandacht. De parkeernorm is het belangrijkste instrument. Dit instrument kan niet zonder meer als sturingselement worden gebruikt. Afhankelijk van diverse factoren als ligging, aard en inrichting van de woonlokatie dient het beschikbare aanbod aan parkeervoorzieningen als 'maatwerk' te worden aangeboden. Te weinig parkeerplaatsen leidt immers tot foutparkeren, onveiligheid en overlast.
Een wezenlijk onderscheid in toe te passen parkeernormering is te verbinden aan de mate waarin de auto een rol speelt in de inrichting van het woongebied. Hierbij is een onderscheid te maken in een autoluwe, autoarme- en autovrije inrichting. Voor het parkeren hebben deze vormen van inrichting de volgende kenmerken en normering:

kenmerk auto-luw (parkeren)		auto-arm (parkeren)	auto-vrij (parkeren)
parkeernorm	1,2	1,1	1,0
reservering	0,3	0,3	0,3
lokatie	100 % aan huis	50% aan huis 50% geclusterd	100% geclusterd

De in de tabel genoemde reservering moet gerealiseerd worden in de openbare ruimte; de totale parkeernorm (dus 1,3 - 1,4 dan wel 1,5 parkeerplaats per woning) heeft betrekking op de openbare ruimte plus particulier terrein.
Naast de normering speelt de inrichting van de parkeervoorzieningen nog een belangrijke rol in het 'beeld'. Er zijn diverse mogelijkheden voor een inrichting waarbij het parkeren wordt 'ingepakt' (parkeerkoffer).

Ten aanzien van het parkeren wordt ernaar gestreefd om, afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied, verschillende parkeeroplossingen te hanteren.

- Er kan geconcentreerd geparkeerd worden in hofjes en op pleinen of op eilanden in de Driesser Velden. Hierdoor kan een rustig, kleinschalig en autoluw straatbeeld worden verkregen.
- Traditionele oplossingen als verspreid parkeren in de straat kunnen ook goed vormgegeven worden.
- Er worden bijzondere oplossingen geïntroduceerd die voor een autovrije "speel- straat" zorgen en mogelijk een ander gebruik van de woning, door de voor èn achterstraat. In de "Bibliotheek" wordt voorgesteld te parkeren in de (extra diepe) achtertuin. De woningen blijven aan de voorzijde wel met de auto bereikbaar.

Afbeelding 6.3.9. Parkeren

VI.3.3.6. Verkeerslawaai

"Landgoed Driessen" ligt in de nabijheid van de N261. Deze weg verwerkt het nodige autoverkeer en dat zal in de toekomst nog groeien. Ook de weg-om-de-Noord is voor het wegverkeerslawaai van belang evenals de Bernhardstraat.

De grenswaarde voor nieuw te realiseren woningen is 50 dB(A) met als maximale ontheffingswaarde 60 dB(A).
Berekend is dat de 50 dB(A)-lijn van de N261 op circa 420 meter uit de as van de weg ligt, bij maaiveldligging en toepassing van zeer open asfalt beton (ZOAB). Een deel van de woonbebouwing van "Landgoed Driessen" ligt binnen de 50 dB(A)-lijn, met andere woorden: afscherming zal nodig zijn. Een wal en/of scherm ter hoogte van 2 m zal voldoende afscherming bieden. Dit geldt ook ter hoogte van de Prof. Kamerling-Onnesweg waar de N261 hoger komt te liggen.
Een andere plaats waar de afstand van de woonbebouwing tot de wegen onvoldoende is, betreft het centrale deel van de 'weg-om-de-Noord': de Oprijlaan. Indien afscherming niet gewenst is, kan ontheffing, op stedenbouwkundige en akoestische (afscherming voor andere woningen) gronden, worden aangevraagd.
Voor de Noorder Allée, inclusief het noordelijk deel van de Bernhardstraat is de 50 dBA-lijn circa 32 meter uit de as van de weg aangehouden.

Afbeelding 6.3.10. Verkeerslawaai

VI.3.3.7. Recreatie en ontsluiting

Het reservaat het Labbegat is zeer gevoelig voor verstoring door autoverkeer, brommers en wandelaars. Met name de route door het centrale deel van het reservaat, de Koesteeg, is een verstoring van de rust en een barrière voor de verplaatsing van flora en fauna.

De Koesteeg wordt daarom als verharde doorgaande weg opgeheven. Ook de Meidoornweg/Spoorbaanweg langs het Halve Zolenpad en het vervolg parallel aan de N261 zal als verharde weg vervallen.

Het landschap heeft echter wandelaars en fietsers veel te bieden. De Koesteeg en de Meidoornweg kunnen daarom als voet/laarzenpad nog prima gebruikt worden voor de recreatieve behoefte, onder andere vanuit het stedelijk gebied van "Landgoed Driessen". Ook de voormalige Meerdijk kan als onverhard laarzenpad herkenbaar gemaakt worden als cultuurhistorische lijn. Aan de oostzijde van het Labbegat en het Slagenlandschap zal, op het moment dat de Meidoornlaan afgesloten wordt, een fietsroute komen in het verlengde van de huidige Driessenweg waardoor de verbinding ontstaat tussen Westeinde en Halve Zolenpad. Deze route (Driesserpad) vervangt de fietsverbinding van de Koesteeg, gaat door het natuurontwikkelingsgebied maar niet door het hart. De doorgaande routes over de Winterdijk en het Halve Zolenpad blijven gehandhaafd.

Voor wandelaars zijn er in het gehele plangebied legio mogelijkheden. De paden in het Labbegat en het slagenlandschap zullen smal en eenvoudig zijn, de zogenaamde "laarzenpaden". De routes die een directe relatie hebben met de woonomgeving, de uitlooproutes zullen toegankelijk worden gemaakt voor wijkbewoners (ook voor de rolstoelgebruikers). De aangegeven uitlooproutes maken het mogelijk vanuit het hart van Driessen en Sprang een heel eind in het slagenlandschap te wandelen. De eindpunten van de routes worden gemarkeerd en verlevendigd met de follies. De follies worden mogelijk verbonden via laarzenpaden. Overigens zijn de aangegeven routes de hoofdroutes, binnen het stedelijke gebied en bijvoorbeeld in de Driesser Velden zijn nog aanvullende paden denkbaar.

Afbeelding 6.3.11. Recreatie en Ontsluiting

VI.3.4. Hydrologie

Gewenste situatie
Vanuit het oogpunt van natuur is een verhoging van de grondwaterstand en een toename van de hoeveelheid kwelwater gewenst. De stadsuitbreiding staat slechts een beperkte verhoging van de grondwaterstand toe. Verdere stijging is alleen dan mogelijk als het terrein wordt opgehoogd. Hierdoor wordt het mogelijk om in natte periodes een grotere hoeveelheid regenwater in de ondergrond te bergen. De natuurlijke ondergrondse afstroming van dit water vormt zo een belangrijke waterbron voor de meer naar het noorden gelegen natuurgebieden.

Hydrologisch principe
Door de sloten te dempen en het gebied enkele decimeters op te hogen, stagneert de afvoer van het regen- en kwelwater, waardoor de grondwaterstand stijgt. De opwaarts gerichte kwelstroming in het gebied wordt hierdoor weggedrukt naar het lager gelegen natuurgebied. Dit is zichtbaar op de dwarsdoorsnede van het ontwerp. Ophoging van het gebied voorkomt een te hoge grondwaterstand onder de toekomstige wegen en bebouwing.

Maatregelen
Normaal gesproken wordt in woonwijken het overtollige neerslagwater afgevoerd naar het riool. Niet alleen leidt dit in pieksituaties tot overbelasting van het riool maar tevens draagt het bij aan de verdroging van het gebied aangezien een grote hoeveelheid neerslagwater niet ten gunste komt van het grondwater. Dit nu moet in "Landgoed Driessen" worden voorkomen. Het is dus van belang een groot deel van het schone regenwater in de ondergrond te laten infiltreren. Meerdere maatregelen zijn hiertoe geëigend. Zo moet worden gestreefd naar een lage verhardingsdichtheid: open bestrating, smalle wegen, veel (openbaar) groen, voorlichting over inrichting van tuinen en dergelijke. Verder moet bij de inrichting van het stedelijke deel van "Landgoed Driessen" het regenwater van verharde oppervlakten zoveel mogelijk worden afgeleid naar grindkoffers of wadi's: plekken waar het water gemakkelijk kan wegzakken naar de ondergrond. In de bijzondere situatie van "Landgoed Driessen" zijn nog twee andere maatregelen van belang: de noord-zuid georiënteerde "Groene Vensters" en de aanleg van een waterbuffer, "het Lage Water", op de overgang van het woongebied naar het natuurgebied. De gevolgen

van de aanleg van Landgoed Driessen op de waterhuishouding worden uitgebreid beschreven in het rapport Integraal Waterbeheerplan Landgoed Driessen van IWACO B.V. In dit rapport worden onder meer de resultaten van berekeningen met een grondwatermodel gepresenteerd. Hieruit blijkt dat na aanleg van Landgoed Driessen de gemiddelde grondwaterstand nabij het Lint van Sprang zal stijgen met waarden rond de 0,1 m. Aan de noordrand van de percelen langs het Lint kan dit oplopen tot maximaal 0,2 m. De gemiddelde grondwaterstand zal hierbij op de meeste plaatsen dieper dan 0,75 m blijven.
In de wijk 'Achter de Hoven' kan een geringe toename in de grondwaterstand toch leiden tot grondwaterstanden van 0,5 m beneden het maaiveld en het risico van wateroverlast. In deze wijk wordt nu reeds onderbemaling toegepast om wateroverlast te bestrijden. Deze bemaling wordt momenteel nauwelijks benut. Een verhoging van de grondwaterstand met enkele decimeters kan dan ook zonder huidige aanpassingen worden afgevoerd door de bemaling die reeds aanwezig is. Bij de realisatie van Landgoed Driessen zal zo nodig nader onderzoek plaatsvinden. Indien de aanleg van Landgoed Driessen toch zou leiden tot wateroverlast, zullen zo nodig aanvullende maatregelen worden getroffen.

De Groene Vensters
De motivatie voor de ontwikkeling van de Groene Vensters komt eerder voort uit natuurlijke en landschappelijke overwegingen dan uit hydrologische. Toch wordt hiermee ook een hydrologisch element geïntroduceerd dat zeer interessant is. Door de stijging van de grondwaterstand in het omringende opgehoogde gebied zullen deze groenstroken sterk vernatten.

Het hydrologisch systeem wordt hierdoor beter zichtbaar en kan een belangrijke rol spelen in natuureducatieve projecten.

Uit hydrologisch oogpunt hebben de Groene Vensters een praktische functie. In natte perioden, als de ondergrondse buffers van de wadi's zijn volgelopen, dragen zij bij aan de afvoer van het overtollige water in noordelijke richting, naar de waterbuffer in de Driesser Velden.

Waterbuffer
Het oppervlaktewater dat via de Groene Vensters wordt afgevoerd zou in een traditioneel ontwerp snel uit het gebied worden weggeleid. Door echter tussen de Noorder Allée en het Halve Zolenpad een zone in te richten, de Driesser Velden, waar het water kan worden gebufferd, kan het water over een langere periode ten goede komen aan het lager gelegen natuurgebied. Enerzijds door kwel onder het Halve Zolenpad door, anderzijds via het oppervlaktewater. De natuurlijke inrichting van de bufferzone met een brede strook oppervlaktewater, het Lage Water, en rietmoerassen die als helofytenfilter fungeren, komt de waterkwaliteit verder ten goede.

In de facetnota "Water-Landgoed Driessen" IWACO B.V. - Vestiging Zuid, een aparte bijlage van het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen", wordt uitgebreid verslag gedaan van de hydrologische randvoorwaarden, rekenmodellen en achtergronden.

Afbeeldingen 6.3.12. Principes dwarsdoorsneden
Afbeelding 6.3.13. Hydrologische principes

Maatregelen
De grens tussen het stedelijk gebied en het natuurgebied wordt gevormd door het Halve Zolenpad. Het in de ondergrond van het stedelijk gebied geïnfiltreerde grondwater stroomt onder de dijk door om in het gebied ten noorden van het Halve Zolenpad weer op te kwellen. Hier ontstaat van zuid naar noord een uit vegetatieoogpunt interessante gradiënt van jong basenarm kwelwater naar ouder meer basenrijk water. Het oudste, meest aangerijkte diepe kwelwater wordt aangetroffen in het laag gelegen Labbegat 2.

Dit eerste stap in de verbetering van het watersysteem in het natuurgebied is het bevorderen van kwel en het ontstaan van de kwelgradiënt. De verbetering van het oppervlaktewaterstelsel vormt de tweede stap. Hier kan onderscheid worden gemaakt in peilwijzigingen, verlegging en herbenutting van waterstromen.

Peilwijziging heeft met name betrekking op een aantal grote waterlopen met een op landbouwafwatering afgestemd waterpeil. Deze waterlopen hebben een sterk drainerende werking. Om het gebiedseigen water langer vast te houden, worden de peilen van de waterlopen meer aangepast aan de peilen in de tussengelegen gebieden.

Het verleggen en herbenutten van waterstromen binnen het studiegebied begint bij het plan voor het stedelijk waterbeheer. Aan de zuidzijde van het Halve Zolenpad bevindt zich de stedelijke oppervlaktewaterbuffer, het Lage Water. Via de noordelijke spoorsloot ontvangt het lage water kwelwater afkomstig uit de gebiedseigen waterbron Elzenerven. Het water in deze buffer loopt over in een aan de noordzijde eveneens parallel aan de dijk lopende brede watergang. Vanuit de waterloop aan de noordzijde van de dijk kan het water de vele, voor het slagenlandschap karakteristieke, slootjes instromen. Het volgt de natuurlijke hoogteligging tot aan het lager gelegen Labbegat 3 en 4. Naast dit oppervlaktewater voeren de slootjes ook het kwelwater naar het Labbegat. Momenteel wordt dit gebied nog middels Maaswater van water voorzien, hetgeen door de aanvoer van het gebiedseigen water overbodig wordt. Behalve vernatting betekend het dus ook een toename van de waterkwaliteit. Labbegat 2 blijft hydrologisch een aparte eenheid.

VI.3.5. Groenstructuur

Het bestaande landschap en de reeds aanwezige natuur worden in verschillende gradaties en intensiteiten benut in de nieuwe woonomgeving. Dit gebeurt door de kwaliteiten te versterken of te accentueren, te integreren of te contrasteren.

Vanwege hydrologische aspecten zal een groot deel van het woongebied opgehoogd worden, waardoor het bestaande slotenpatroon verdwijnt. Deze ingreep wordt echter benut om nieuwe "landschappen" te maken die een aanvulling vormen op en een verrijking zijn van het bestaande.

Bestaand landschap/natuur:

- In de Driesser Velden tussen de Noorder Allée en het Halve Zolenpad worden de bestaande Elzensingels en kavelrichting gehandhaafd en versterkt. Het bestaat voornamelijk uit, extensief beheerd, openbaar- en privé/groen in collectief beheer van rietvelden, struikbeplanting en drassige gronden, waar de "natuur" grotendeels haar eigen gang gaat.
- De twee Groene Vensters die het woongebied in steken zijn 100 meter brede zones, waarin het cultuur-historische slagenlandschap met de kenmerkende elzensingels versterkt en in stand gehouden wordt. Deze zones liggen lager tussen de opgehoogde delen en worden daardoor extra geaccentueerd. De Groene Vensters worden onder de Noorder Allée ingericht met speelplekken, wandel- en fietsroutes. In de Orangerie gebeurt dit op de manier waarop een Engels landschapspark wordt vormgegeven; een orthogonale ruimte-indeling met landschappelijke vormgegeven objecten.
- Aangezien de Oudestraat behouden blijft komt zij als een holle weg in het opgehoogde deel te liggen. De bomenrij die de weg begeleidt wordt versterkt en het wegprofiel wordt versmald, tot een fietsroute van 4,5 meter breedte.
- Verspreid staande elzensingels worden als relikwieën in de buurten opgenomen, hiervoor is een minimale breedte van 10 meter gereserveerd.

Nieuw landschap:
- De wadi's in het zuiden van het ontwikkelingsplan zijn een bijzondere vorm van nieuw landschap, voortkomend uit hydrologische overwegingen. Naast de infiltrerende functie zijn ze ook in ruimtelijke en esthetische zin karakteristiek. De wadi's liggen dwars op de hoofdrichting, "evenwijdig" aan het bestaande lint van Sprang-Capelle. Doordat ze in aantal toenemen in de richting van dat lint ontstaat een geleidelijke, groene overgang van de dichtere structuur van de nieuwe wijk naar de meer open, vertande structuur van het lint. De wadi is een dynamisch en natuurlijk element. Door de verschillende stadia van nat naar droog te doorlopen wordt het watersysteem zichtbaar gemaakt.
- Het Lommerrijk is een zone waarin het privé groen van de met hagen omzoomde kavels het beeld bepaalt. Een grote hoeveelheid bomen moet dit gebied een beschut en intiem karakter geven.
- De hoofdontsluiting, de Noorder Allée, wordt vormgegeven als een brede bomen-alleé, zodat deze drukke weg zowel vanuit de gebruiker als vanuit het wonen een prettige beleving geeft en een herkenbaar element is.
- Ten westen van de N261 wordt een gevarieerd duinlandschap voorgesteld, het Sprangse Duin, dat als stapsteen functioneert tussen de Drunense Duinen en het Maasdal.

Op het schaalniveau van de buurt zijn de grote tuinen in de Orangerie duidelijk in het straatbeeld aanwezig, en leidt het openbaar (speel) groen in hofjes, straten en pleinruimtes tot een groen beeld.

Afbeelding 6.3.14. Groenstructuur woongebied

Natuur
Bij alle onderzoeken naar de verdroging van het natuurgebied, komt naar voren dat verlaging van het grondwater op de hogere zandgronden een belangrijke oorzaak is van de verdroging van het natuurgebied. Het plan biedt de gelegenheid deze oorzaak aan te pakken.

Verhogen van de grondwaterstand in het stadsgebied of in de bestaande landbouwgebieden is niet mogelijk. Daarom zal het te bebouwen gebied opgehoogd worden om het grondwatersysteem te versterken ten behoeve van natuurwaarden in het noordelijk natuurgebied.
In het stedelijk gebied zullen de huidige natuurwaarden van kwelsloten verdwijnen, door het ophogen. In de Groene Vensters, die niet opgehoogd worden, komen deze natuurwaarden in versterkte vorm terug, omdat daar de lokale kwel toeneemt.
Klimopwaterranonkel en duizendknoopfonteinkruid zullen daar ongetwijfeld voorkomen in kwelslootjes.

In het Lage Water zal zich oppervlaktewater van hoge kwaliteit verzamelen uit de wadi,s gemengd met het afstromend grondwater uit de Groene Vensters en eventueel aangevuld met overtollig grondwater uit omliggende wijken. Daarnaast kan plaatselijk de huidige voedselrijke toplaag worden verwijderd zodat een waardevolle flora van water en moeras en elzenbos zich kan ontwikkelen.

Deze ontwikkeling is gebaat bij een rioleringssysteem, dat het meest vuile water wegvoert en het schone water in het gebied houdt.

De huidige gradiënt van inzijggebied naar kwelgebied zal in noordelijke richting worden verschoven en samengedrukt. Deze gradiënt zal zich met name in het Slagenlandschap manifesteren en in de vele (herstelde) kavelslootjes tot uiting komen, met de bijbehorende indicatorsoorten zoals klimopwaterranonkel, duizenknoopfonteinkruid, kranswier, naaldwaterbies, waterviolier en holpijp.
Door het verdwijnen van de productielandbouw op deze gradiënt, zal de kwaliteit en

natuurwaarde steeds verder toenemen. Wel blijft maaien en beweiden van het Slagenlandschap noodzakelijk om het landschap in stand te houden.

In de uitbreiding van het Labbegat, ten zuiden hiervan, wordt op veel plaatsen de bovengrond afgegraven en de drainage verminderd. Met deze maatregel ontstaat een voedselarme uitgangspositie en wordt de vegetatie meer door grondwater (lokaal en zonder landbouwinvloed) gevoed. Een natuurlijke ontwikkeling en beperkt beheer zullen hier tot de hoogste waarden leiden.

Landschap
In het plan wordt voortgebouwd op het landschapsbeeld en op de ruimtelijke kwaliteiten die het slagenlandschap biedt, zowel in het landelijke als in het stedelijke gebied.
Kenmerkend hiervoor is enerzijds dat de bebouwing veelal geconcentreerd is langs de wegen (ontginningsbasis) , anderzijds dat sprake is van meer of minder extensief gebruikte lage natte delen, veelal in gebruik als grasland, waar vaak wilgen, grienden of elzensingels aanwezig zijn op smalle, langgerekte percelen.
In het plangebied zijn beplantingselementen van formaat bepalend voor het landschapsbeeld.

Met name langs de Winterdijk en in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied komen beeldbepalende beplantingselementen voor. Op onderdelen zijn door recente ruilverkavelingswerken de kenmerkende smalle kavels met hun singels verdwenen. Deze delen zijn relatief grootschaliger.
Daar waar in het kader van ruilverkaveling in het verleden de richting van de slagen is veranderd zal de oorspronkelijke noord-zuid gerichte slagenverkaveling worden hersteld.

Hiermee wordt met name aan de randen meer recht gedaan aan het landschapsbeeld dat voor deze regio typerend is.

Naast de kavelstructuur, is het vestigingspatroon beeldbepalend. Het vestigingspatroon wordt gekenmerkt door de lintbebouwing, waarbij met name de bebouwingsstructuren van Vrijhoeve-Capelle, Capelle, Sprang en het lint tussen Sprang en Vrijhoeve nog aanwezig zijn. De bebouwing van Sprang, Vrijhoeve en Capelle is minder verstedelijkt in vergelijking met Waalwijk en heeft daardoor een grotere verwantschap (verweving) met de landschapsstructuur van het plangebied. De stedenbouwkundige ontwikkeling en structuren van alle bebouwings-concentraties in het studiegebied zijn daardoor duidelijk afleesbaar.

Uiteraard is dit inherent aan het in verschillende stadia van geografische ontwikkeling verkeren van de bebouwde gebieden. Op een hoger schaalniveau is de geografische ontwikkeling afleesbaar van Midden Brabant. Bekijken we de bebouwingsstructuren in het landschap van het gebied tussen Breda en 's-Hertogenbosch dan zijn duidelijk stedelijke concentraties te onderscheiden met daartussen groene open ruimten (groene vingers).

Andere kenmerken zijn (gedeeltelijk) in het plangebied te vinden, zoals het Halve Zolenpad, de aanwezige kavelbeplanting, de singels en beplanting aan de randen van de aangrenzende bebouwing en langs de infrastructuur, waar slechts incidenteel wat verspreide bebouwing voorkomt, met name aan de Winterdijk.

Ten noorden van het Halve Zolenpad zullen bestaande landschapstypen worden behouden en versterkt, ook zullen nieuwe elementen worden aangelegd, waaronder zelfs bosjes. Daardoor zal het landschap verdichten. Hoewel minder intensief, zal in het Slagenlandschap ook in de toekomst vee voor begrazing voorkomen, zoals dit van oudsher bij het slagenlandschap hoort.

Bij de aanleg van beplantingen in stedelijk en natuurlijk gebied wordt rekening gehouden met bestaande zichtrelaties (kerktorens van Sprang, Kaatsheuvel, Waalwijk). Vanaf de N261 wordt in het plan op enkele plaatsen een blik geboden op de nieuwe stadsrand en het natuurland-

schap. Dit geldt overigens niet voor het tracé ter hoogte van het Sprangse Duin, dit zal immers al het zicht ontnemen omdat het tevens als geluidswal fungeert. Indien mogelijk wordt vanuit het Slagenlandschap, ter plaatse van één of meer van de follies, een zichtrelatie gelegd met kasteel Zuidewijn.
Ten zuiden van het Halve Zolenpad worden landschap en stad sterk geïntegreerd. In de Driesser Velden wordt min of meer gewoond boven het slagenlandschap. Bestaande landschapselementen zullen worden behouden en met name natte vegetaties en bos zullen worden toegevoegd. De woongebieden zullen worden omzoomd door open water, rietkragen en biezenvelden.

Het Sprangse Duin zal grotendeels worden bebost en gaat via een parkachtige inrichting over in het toekomstige sportpark van Driessen, met behoud van onderliggende slagenverkaveling. Zowel op het Sprangse Duin, in het sportpark, langs ontsluitingswegen en bijvoorbeeld in het Lommerrijk worden bij voorkeur duurzame bomen die passen in het zandlandschap, toegepast: eik, beuk, grove den, esdoorn, haagbeuk, linde, tamme kastanje, paardekastanje en dergelijke.

Afbeelding 6.3.15. Planonderdelen met groene functies

Inrichting

Natuurtechniek
Zoals in de vorige paragrafen aangegeven is een aantal inrichtingsmaatregelen noodzakelijk om de streefbeelden en natuurdoelen te halen:

Voor de realisering van één hydrologisch compartiment zonder storende sloten met gebiedsvreemd water en andere belangen in het natuurkerngebied :
- verleggen van de Sprangse sloot naar het westen (langs Koesteeg, Bernhardstraat). Dit is ook gunstiger voor de wateraanvoer naar de Lage Zandschel;
- Besoijen-westsloot omleggen langs de N261 naar het noorden.

Voor ontwikkeling van de natuurlijke gradiënt in het natuurkerngebied binnen het stramien van het slagenlandschap:
- herstellen van de smalle kavels door vele ondiepe sloten te graven op een afstand van 9, 12, 15, 18 of 21 m (basisgetal is 3m);
- van de laagste delen de toplaag verwijderen, waarin veel meststoffen aanwezig zijn.

Voor realisering van een nat en dras strook langs de zuidzijde van het Halve Zolenpad:
- de bestaande sloot wisselend verbreden tot 10 meter en geleidelijk oplopend vanaf tenminste 0 m NAP tot het huidige maaiveld;
- aangrenzend daaraan de zeer voedselrijke toplaag verwijderen voor ontwikkeling van een hoge vochtigheid en een natuurlijke moerasbegroeiing.

Voor optimale ontwikkeling van de Groene Vensters:
- ophoging van het woongebied en de openbare ruimte uitgezonderd de 100 meter brede Vensters;
- de woonomgeving laten afwateren naar de Groene Vensters, onder andere via de wadi's;
- slootdiepte en -breedte van ondiep in het zuiden tot dieper en breder in het noorden (de Driesser Velden);
- realiseren van onderdoorgangen in de Noorder Allée voor de afvoer van water en de uitwisseling van plant en dier;
- mogelijke vormen van ontwatering van de Groene Vensters;
  a. als beekdal met een beekje gevoed door kwel (ontstaat vanzelf), in de Orangerie.
  b. als slagenlandschap met vele kleine kwelslootjes (graven), in de Villa.

Voor het realiseren van het Sprangse Duin:
- ophogen zone tussen sportvelden en N261 met veel reliëf, aan de zuidwestkant met strakke vormen in het stramien van het slagenlandschap.

Oevers
In het algemeen dienen de oevers met een flauwe helling (1:6) te worden aangelegd. Afwisselende onderwaterprofielen bieden aan moeras- en oeverplanten de beste randvoorwaarden. Zo kunnen brede rietkragen ontstaan, maar wordt ook gelegenheid geboden aan meer bijzondere soorten zoals waterviolier, dotterbloem, lisdodden, zwanebloemen e.d. Daarnaast dienen flauwe oevers, maar ook poelen, als paai- en overwinteringsplaatsen voor salamanders, vissen en diverse soorten kikkers en padden. Enkele meters uit de oevers van Het Lage Water wordt een steile helling aangelegd (1:4).
Zelfs in de Groene Vensters zal hiervoor voldoende ruimte aanwezig zijn. In de stedelijke omgeving zijn dergelijke flauwe, begroeide oevers over het algemeen veiliger dan steile oevers of kaden. Ook kunnen in relatie daarmee speelplekken, visstekken e.d. worden gecreëerd.

Follies
Zoals hiervoor beschreven zullen de follies vriendelijk voor mens, plant, dier en milieu worden gemaakt. Daarom dient gebruik te worden gemaakt van natuurvriendelijke, duurzame materialen, natuursteen, baksteen, hout of beton. Eenmaal aangetast door de tand des tijds zullen de follies begroeien en goede schuil- en nestruimte zijn voor dieren.

De vormgeving is vooral voor de recreant van belang waarbij ook moet worden gedacht aan een mogelijkheid om te zitten, bijvoorbeeld aan het water, te schuilen of de omgeving te overzien.
Voor de vormgeving kan men zich laten inspireren door die bouwsels die vanoudsher in het landschap, en in het bijzonder op landgoederen, vertegenwoordigd zijn, zoals ijskelders, ruïnes, tempels, grotten, stenen bruggen, vestingwerken en dergelijke.
Kenmerkend voor follies is dat ze allemaal verschillend zijn, de één kan gewoon in het landschap worden geplaatst, de anderen worden ingepast met behulp van een waterpartij of beplanting die aan een parkachtige omgeving doet denken.

Beplanting
Voor de gehele groene structuur dient, in geval van nieuwaanleg, gebruik te worden gemaakt van *inheemse* bomen en struiken die in dit overgangsgebied van zandgebied naar klei en veen thuishoren. De in het natuurgebied aanwezige beplantingen zijn van lokale, dus inheemse oorsprong en zijn om die reden een waardevolle bron voor de verder verspreiding van bomen, planten en struiken.
Op de zeer droge delen, het Sprangse Duin, kunnen bomen als eiken, berken, lijsterbes, beuken en grove den worden toegepast. In de ondergroei kan worden gedacht aan struiksoorten zoals de gelderse roos, krentenboom, vuilboom, liguster en kardinaalsmuts. Op de lagere delen gedijen eiken, essen, esdoorns, linden en vele andere boom- en struiksoorten.
Beplantingen in de meest natte delen van het Slagenlandschap bestaan doorgaans uit wilgesoorten, zwarte els, meidoorn, braamstruiken en dergelijke.
Overigens dient er op te worden toegezien dat bij de toepassing van dergelijke inheemse soorten de te planten exemplaren ook daadwerkelijk van inheemse oorsprong zijn. Te vaak wordt buitenlands plantgoed gebruikt. Het komt de instandhouding van de natuurlijke begroeiing niet ten goede.
Uiteraard kan in het stedelijke gebied niet overal met inheemse soorten worden gewerkt. Langs wegen, lanen, en de meer parkachtige omgeving kunnen soorten worden toegepast die voor dit doel beter geschikt zijn. Langs wegen kunnen lindes, essen, esdoorns, kastanjes, haagbeuken en dergelijke worden toegepast. Deze boomsoorten bieden een statig beeld dat past bij het landgoedkarakter van de nieuwe wijk. Binnen de wijk kan verder worden gedacht aan vele soorten fruit- en besdragende bomen, zoals dit ook in de boomgaarden van landgoederen gebruikelijk was.

VI.3.6. Duurzaamheid en milieu

VI.3.6.1. Duurzaam stedenbouwen

Duurzame stedenbouw betekent:
- beperken van milieubelasting, energie- en waterbehoefte;
- streven naar een gesloten grondbalans op planniveau;
- met flora, fauna, landschap en watersystemen inspelen op de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie;
- een tijdloze samenhang en differentiatie van ruimte en massa, vormen, beelden en kleuren, associaties en symboliek;
- economisch duurzaam, voor beheerder, gemeenschap en individu;
- sociaal duurzaam; status en imago, inspelend op gevoelens van sociale veiligheid en tendensen van individualisering;
- duurzaam veilig toepassen van ontwerprichtlijnen uit het Politie Keurmerk voorzover hier geen strijdigheid is met andere uitgangspunten (bv. parkeerbeleid en beperken verharding).

Ruimtelijke overwegingen en/of overwegingen verband houdende met de vorm en de belemmeringen van de bouwlocatie en/of strijdigheid van uitgangspunten met financieel-economische uitgangspunten kunnen ertoe leiden dat niet aan alle aspecten maximaal gevolg kan worden gegeven.

Door vóór de uitwerking van plandelen en bouwplannen een specifieke checklist op te stellen kunnen beslissingen inzichtelijk en controleerbaar worden gemaakt. Het gebruik van de nota "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is hiervoor een goed hulpmiddel.

Een aantal aspecten zijn in tabel 1 en 2 gerubriceerd.

Tabel 1

Onderdeel	Aanbevelingen	Toetsing
A1. Flora en fauna	1. Inventariseer de aanwezige flora en fauna 2. Handhaaf de aanwezige waardevolle elementen 3. Maak gebruik van de aanwezige 'natuurlijke' situatie 4. Breng een ecologisch netwerk aan en sluit dit zo mogelijk aan op de nationale ecologische hoofdstructuur	+ Ontwikkelingsplan - basisconcept + Ontwikkelingsplan - basisconcept + Ontwikkelingsplan - basisconcept + Ontwikkelingsplan - basisconcept en randzone N261 "De Gaard" ontwikkelingsplan
A2. Landschap en bodem	1. Verschaf inzicht in het aanwezige landschap 2. Onderzoek tijdig de bodemkwaliteit 3. Inventariseer de aanwezigheid van archeologische en historische objecten en vindplaatsen 4. Inventariseer en houd rekening met monumenten en (andere) beeldbepalende bebouwing 5. Behoud structuren, patronen en elementen in het landschap 6. Handhaaf het grondwaterpeil zoveel mogelijk en houd rekening bij het bestemmen van de grond met aanwezige waterpeil 7. Benut de bodempotentie	+ Ontwikkelingsplan - basisconcept + (IWACO) • eventueel nader onderzoeken + Ontwikkelingsplan - basisconcept (onderzoek wordt momenteel gedaan door Advies bureau Peutz naar Molenbiotoop + Ontwikkelingsplan - basisconcept en het ontwikkelingsplan + Grondwaterpeil wordt opgezet en geoptimaliseerd (onderzoek IWACO) + De bodempotentie is als uitgangspunt gehanteerd
A3. Watersysteem	1. Overweeg toepassing van een gesloten watersysteem (voor relatief laag gelegen plandelen) 2. Overweeg het minder snel afvoeren van regenwater door toepassing van infiltratie (voor relatief hoog gelegen plandelen)	• nader onderzoeken + Het Ontwikkelingsplan voorziet hierin (onderzoek IWACO)

Tabel 2

Onderdeel	Aanbevelingen	Toetsing
A4. Verkeer-systeem	1. Minimaliseer afstanden	+ Het ontwikkelingsplan
	2. Meng functies	+ Het ontwikkelingsplan
	3. Stimuleer fietsverkeer	+ Het ontwikkelingsplan
	4. Stimuleer het openbaar vervoer	± Het ontwikkelingsplan (vrije busbaan) over het algemeen is het openbaar vervoer niet optimaal.
	5. Maak een wijk autoluw	• Is volgens het ontwikkelingsplan mogelijk; de gemeente Waalwijk zal dit kunnen initiëren
	6. Beperk geluidhinder door verkeer	• Bij uitwerking zullen nadere berekeningen moeten volgen.
A5. Energie-systeem	1. Maak gebruik van passieve zonne-energie	+ Het ontwikkelingsplan (differentiatie in plandelen)
	2. Overweeg gebruik van actieve zonne-energie	• Aandachtspunt bij uitwerking
	3. Overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering	• Aandachtspunt bij uitwerking; eindrapportage Energieverkenning Waalwijk (G3 Advies bv).
A6. Huishoudelijk afval	1. Ontwikkel een integraal afvalplan gericht op gescheiden inzameling en reserveer ruimte voor een netwerk van inzamelpunten voor gescheiden afval.	• Aandachtspunt bij uitwerking
A7. Woonmilieu	1. Breng flexibiliteit aan in een plan	+ Het ontwikkelingsplan
	2. Bouw compact	± In ontwikkelingsplan is gekozen voor een genuanceerde benadering; dichtheid wordt gerelateerd aan zoneringen en de Waalwijkse woning markt (zie hfd. 4.4.1. & 6.1. van het ontwikkelingsplan)
	3. Zorg voor een positieve Identiteit	+ Het ontwikkelingsplan

\+ is goed verwerkt in het Ontwikkelingsplan
± is met beperking verwerkt in het Ontwikkelingsplan
• aandachtspunt

VI.3.6.2. Duurzaam bouwen

Voor de realisatie zijn de volgende algemene maatregelen van belang:
- introductie van het nationaal pakket Duurzaam Bouwen (Dubo);
- invoering van alle maatregelen Dubo bij te bouwen objecten (checklist);
- minimalisatie van het gebruik van niet-duurzame energiebronnen op wijkniveau, van passieve en/of actieve zonne-energie; streven naar een lage Energie-Prestatienorm (E.P.-norm < 1);
- scheiding van waterkwaliteiten, gescheiden rioolstelsel;
- toetsing van bouw- en inrichtingsplannen op milieukwaliteit.

Op dit moment is bij de afdeling milieu- en bouwzaken, sector grondgebiedzaken het plan van aanpak Duurzaam Bouwen in voorbereiding. Hierin wordt het beleidskader voor Duurzaam Bouwen op gemeentelijk niveau voorbereid.
De Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen DB (GPR-Dubo Tilburg, maart 1996) zijn op dit moment landelijk de meest vergaande richtlijnen op dit gebied. De gemeente Waalwijk is voornemens hierbij aansluiting te zoeken. In de realiseringsovereenkomsten kunnen de bijzondere gemeentelijke richtlijnen van toepassing worden verklaard.
Beheersaspecten en inrichting openbaargebied zullen bij de plan uitwerking en de inrichting van het openbaar gebied aan de orde komen. Er zal voor de groene inrichting (soorten, beheer en onderhoud) en de overige inrichting (bestratingsmaterialen en (ondergrondse) infrastructuur) een aparte checklist moeten worden opgesteld waarin randvoorwaarden en aandachtspunten zijn verwerkt.

VI.3.7. Energie

Ten behoeve van het Ontwikkelingsplan is door G3 Advies b.v. het rapport "Energieverkenning voor Landgoed Driessen" opgesteld. Hierin worden maatregelen onderzocht die zullen leiden tot beperking van energieverbruik en CO_2-emissie. De belangrijkste conclusies uit het concept-eindrapport zijn hieronder weergegeven.

Gezien de lange bouwtijd en de ontwikkelingen die in die periode plaats zullen vinden is de locatie verdeeld in twee deelgebieden: één waarin wordt gebouwd tot 2010 en één waarin daarna wordt gebouwd.

Voor het deelgebied dat wordt gebouwd tot 2010 is warmtedistributie de meest interessante optie met betrekking tot vermeden CO_2-emissie en totale energiegerelateerde kosten. Warmtedistributie geeft ook voor de toekomst een hoge mate van flexibiliteit: de warmtebron zou op termijn vervangen kunnen worden door een bron met hoger rendement of door een meer duurzame bron.

Interessante bronnen om in deze eerste bouwperiode warmtedistributie te realiseren, zijn een biomassaverbrandingscentrale (grote CO_2-reductie, maar hoge kosten), gasmotoren en elektrische warmtepompen. Van deze laatste twee opties is de gasmotor de goedkoopste. Omdat deze optie economisch aantrekkelijk is en gebaseerd is op beproefde en veel toegepaste technieken is het interessante optie om verder uit werken.

Alternatieven voor warmtedistributie in de eerste bouwperiode zijn:
- gasdistributie met bijvoorbeeld zonneboilercombi's in de woningen
- elektriciteitsdistributie met individuele elektrische warmtepompen.

Beide geven een vergelijkbare CO_2-reductie in relatie tot warmtedistributie met gasmotoren, maar zijn 20 tot 30% duurder.

Voor de woningen die in de tweede bouwperiode (2010 tot 2020) gebouwd zullen worden, is op dit moment geen duidelijke richting aan te geven voor de optimale energievoorziening. Warmtedistributie is voor de eerste periode de aantrekkelijkste energievoorzieningsoptie, waarmee op de lange termijn voor de woningen die erop zijn aangesloten nog vele mogelijkheden voor verbetering open staan en voor de woningen in de tweede periode geen mogelijkheden worden uitgesloten. Wanneer deze laatste woningen ook op warmtedistributie worden aangesloten, kunnen enkele opties goedkoper uitvallen dan wanneer ze alleen per deelgebied worden ingezet. Te denken valt aan warmtelevering door de Amercentrale en biomassaverbrandingsinstallaties. Deze schaalvoordelen gelden niet, of in mindere mate, voor individuele opties.
Om warmtedistributie te kunnen realiseren, is het belangrijk dat er in aaneengesloten clusters wordt gebouwd, zodat snel op een warmtebron aangesloten kan worden. Om deze optie voor beide bouwperiodes open te houden, moet er voor gezorgd worden dat de woningen niet versnipperd worden gebouwd.

VI.3.8. Civiele techniek

De waterafvoer binnen het plangebied wordt geregeld via een verbeterd gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het "vuile" water wordt afgevoerd via het riool en dat het "schone" water van de verharde oppervlakten naar infiltratiezones wordt geleid waar het in de ondergrond kan wegzakken. Het vuile water bestaat uit huishoudelijk afvalwater dat in regenachtige periodes wordt opgemengd met de eerste golf hemelwater afkomstig van enigszins verontreinigde oppervlakten.

Het afgekoppelde regenwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd. De bedoeling is om op deze wijze een zo natuurlijk mogelijke waterhuishouding te creëren. Om een keuze te kunnen maken tussen de oppervlakten die wel of niet moeten worden afgekoppeld zijn door stichting Rioned zogenaamde beslisbomen geïntroduceerd. Hier wordt in 3.8.1. nader op ingegaan.

VI.3.8.1. Regenwater

De waterafvoer binnen het plangebied wordt geregeld via een verbeterd gescheiden stelsel.
De bedoeling is dat circa 97% van de jaarlijkse neerslag binnen het plangebied kan infiltreren en/of in het oppervlaktewatersysteem wordt opgevangen. De overige 3%, zijnde het regenwater afkomstig van enigszins verontreinigde oppervlaktes, wordt naast het huishoudelijke afvalwater afgevoerd naar de rwzi-Kaatsheuvel.

Beslisboom voor daken:
Voor "Landgoed Driessen" komen in principe alle genoemde alternatieven in aanmerking. Gezien het streven om het hemelwater maximaal in te zetten als watervoorziening voor het natuurgebied heeft het "afkoppelen" de voorkeur.

Beslisboom voor straten en verharde terreinen:
Alleen woonstraten met een lage verkeersintensiteit (minder dan 1.000 voertuigen per etmaal) en voet- en fietspaden komen in aanmerking voor afkoppelen. Essentieel voor het succes van het plan is betrokkenheid van de bewoners. In een afgekoppelde woonstraat mag bijvoorbeeld het vuile waswater (autowassen) niet meer in de kolken worden afgevoerd.

Beslisboom infiltratie versus afvoer naar oppervlaktewater:
De wijze van afkoppeling hangt onder meer samen met de infiltratiecapaciteit van de bodem (de onverzadigde k-waarde) en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Als infiltratietechnieken zijn onderscheiden: infiltratie via speciaal geconstrueerde infiltratie voorzieningen, zoals wadi's.

De Wadi
De naam "wadi" betekent in het Arabisch "dal". Wadi's worden aangetroffen in woestijngebieden. Daar zijn het rivieren die een groot deel van de tijd droog staan. Uitsluitend bij hevige regenbuien worden ze gevoed met water en krijgen ze het karakter van een echte rivier.

De wadi's zoals die in Nederland toegepast gaan worden hebben met de oorspronkelijke wadi's gemeen, dat ze een groot deel van de tijd droog staan en uitsluitend watervoerend zijn na regenbuien. De functie in het watersysteem is echter anders. De wadi's in Nederland hebben als belangrijk doel regenwater te infiltreren in de bodem. Daarom zou de naam wadi ook een afkorting kunnen zijn van waterafvoer door drainage en infiltratie. De wadi's zullen ongeveer een strook van 2-5 m. breed in beslag nemen. Deze groenstrook mag worden betreden en kan dus ook als speelplek functioneren. In gebieden met weinig ruimte in het wegprofiel kunnen "de Wadi's" worden aangelegd onder de bestrating. In die gevallen is er dan sprake van een ondergrondse infiltratiestrook en niet van een echte wadi.

Afbeelding 6.3.16 De wadi

VI.3.8.2. Oppervlaktewatersysteem

In deze paragraaf is beschreven welke aspecten betreffende het oppervlaktewatersysteem een rol spelen in het opstellen van het globale plan.

Het oppervlaktewater grijpt op twee niveaus in op de vormgeving en het ruimtebeslag van het waterstelsel:
* het reeds bestaande systeem van waterlopen, overstorten en gemalen legt randvoorwaarden op aan de invulling van het integrale waterbeheer;
* de toekomstige situatie, met opgehoogde gronden, infiltratievoorzieningen en mogelijkheden voor afvoer en berging bij hoge neerslag bepaalt ten dele hoe de wijk zal worden ingericht.

Het bestaande oppervlaktewatersysteem is in het stedenbouwkundig ontwerp geïntegreerd. Het betreft de volgende elementen (zie afbeelding 3.6.17.):
* de Sprangse sloot; deze zou verlengd kunnen worden;
* onderbemaling in wijk nabij de molen; de bemaling loost via een retentiebassin en een overstort op een sloot langs de Oude Straat. Nabij deze locatie bevindt zich een bergbezinkbassin met een overstort. De overstort heeft volgens informatie van de Gemeente Waalwijk sinds mei 1997 4 maal gewerkt. Deze lozingen kunnen langs de Noorderallee opgevangen worden;
* watergang aan de oostzijde van het gebied die water afvoert uit het (natuurgebied) Loons Hoekje. Op deze waterloop loost een overstort uit het industriegebied Zanddonken. Deze watergang stroomt ter hoogte van de toekomstige sportvelden het gebied in en mondt uit in de Sprangse Sloot. Het water uit het Loons Hoekje wordt in het Lage Water gevoerd maar Zanddonk wordt afgewaterd via Besoyen-West;
* overstort vanuit Besoijen-West in het natuurgebied ten noorden van "Landgoed Driessen". Dit water wordt langs de N261 naar de Sprangsloot omgeleid.

Afbeelding 3.6.17 Oppervlaktewatersysteem

VI.3.8.3. Grondbalans

In deze paragraaf is beschreven hoe door middel van ophoging van het maaiveld wordt ingespeeld op een verbetering van de doorlatendheid van de bodem en een toename van de bergingscapaciteit.

Teneinde een indicatie te krijgen van de grondbalans voor "Landgoed Driessen", is een indicatieve berekening uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende aannames gedaan:

* Ophoging is noodzakelijk tot 0,50 m boven de hoogste grondwaterstand die eens per 10 jaar optreedt (maandgemiddelden);
* Afgraving is noodzakelijk in de volgende gebieden:
  - De Groene Vensters (0,2 m)
  - De Driesser Velden (0,2 m)
  - Het Lage Water (gemiddeld 2 m)
  - Het Labbegat plus buffergebied (afplaggen met 0,2 m)

De vrijkomende hoeveelheid grond bij bovengenoemde afgravingsdiepten wordt geschat op 500.000 m³ (exclusief het helofytenfilter). De benodigde hoeveelheid grond bedraagt ca. 555.000 m³.

VI.3.8.4. Implementatie en beheer

Hierna komen een aantal zaken aan bod die naar voren zijn gekomen in de discussie met de gemeente Waalwijk en op de een of andere manier samenhangen met de toekomstige organisatie van de woonwijk. In het kort is ingegaan op de volgende punten: communicatie, bouwmaterialen, beheersaspecten, bewonersgedrag en belevingswaarde.

Communicatie
Bij de inrichting van "Landgoed Driessen" wordt erg veel aandacht besteed aan duurzaamheid, milieu, natuur en waterbesparing. Ook nadat de wijk is aangelegd, blijft het noodzakelijk aandacht te geven aan deze aspecten. Dit heeft consequenties voor het beheer van de woonwijk zowel wat betreft het openbaar groen als voor particuliere eigendommen. De bewoners moeten zich bewust zijn van de bijzondere situatie waarin zij wonen en hun gedrag hieraan aanpassen.

Hierbij is van belang dat er een goed lopende communicatie wordt opgezet tussen de verschillende participanten in het stedelijk waterbeheer, te weten:
- de verschillende overheidsinstanties: rijk, provincie, waterkwaliteits- en kwantiteits-beheerder;
- de verschillende gemeentelijke afdelingen: ruimtelijke ordening, openbaar groen e.d.;
- de toekomstige bewoners.

De betrokkenheid van de bewoners kan worden bevorderd door:
- voorlichting (informatiebrochures, -punten, voorlichtingsavonden etc.);
- het zichtbaar maken van waterstromen door gebruik van bovengrondse afvoer en waterkunstwerken;
- inspraak van bewoners bij het aanleggen van alternatieve voorzieningen;
- rondleidingen organiseren bij gereedkoming van de eerste onderdelen van "Landgoed Driessen".

Bouwmaterialen
Bij de inrichting van de wijk is het gebruik van materialen die de kwaliteit van het grondwater negatief kunnen beïnvloeden moet worden verboden. Zo is het gebruik van zink in daken en dakgoten als ook het gebruik van andere zware metalen (koper, lood) en geïmpregneerd hout niet toelaatbaar.

Beheersaspecten
Het waterbeheer in de wijk is er opgericht om de (grondwater-) situatie zoals die bestond voor de aanleg van de wijk te handhaven, of liever nog, om tot vernatting te komen. Om dit te bereiken wordt een infiltratiesysteem aangelegd. Het is hierbij de bedoeling om 'schoon' regenwater te infiltreren.

Voor het beheer van een dergelijk infiltratiesysteem zijn er een aantal aspecten van belang, die kunnen ingrijpen op de kwaliteit van het water dat wordt geïnfiltreerd. Ook is er een aangepast beheer nodig om te voorkomen dat het infiltratiesysteem dichtslibt. In de volgende alinea's worden enkele aspecten besproken.

Onderhoud verhard oppervlak
Een belangrijk deel van het verharde oppervlak zal afwateren op infiltratievoorzieningen. Het betreft vooral wegen met een geringe verkeersintensiteit en daken van woningen. Op dergelijke oppervlakken kan depositie van stof en organisch materiaal (zoals bladeren) plaatsvinden. Het materiaal zal nauwelijks invloed hebben op de infiltratiecapaciteit van de voorzieningen. Wel kan ophoping van materiaal (bijvoorbeeld bladeren) afstroming belemmeren. Dit kan worden ondervangen door de straten met enige regelmaat te vegen. De frequentie waarmee geveegd wordt kan gelijk zijn aan die voor straten in niet afgekoppelde woonwijken.

Onderhoud open bestrating
Naar verwachting zal een gedeelte van de bestrating in "Landgoed Driessen" uit open verharding bestaan. Om een goede infiltratie van regenwater bij dergelijke bestrating te garanderen is het wenselijk eventuele begroeiing kort te houden. Dit kan door maaien gebeuren.

Onkruidbestrijding
Aangezien water afkomstig van de bestrating naar infiltratievoorzieningen wordt geleid is het niet mogelijk om (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken in "Landgoed Driessen". Indien bestrijding van onkruid op wegen en stoepen gewenst is, dient dit mechanisch te gebeuren.

Gladheidbestrijding
Ter bestrijding van gladheid wordt gebruik gemaakt van (chemische) stoffen zoals keukenzout (natriumchloride), calciumchloride of ureum. Het is niet gewenst dat deze stoffen in het grondwater terechtkomen. Gebruik van dergelijke stoffen op wegen die aan het infiltratiesysteem zijn gekoppeld is niet toelaatbaar.
Op wegen die zijn aangekoppeld is terughoudendheid gewenst, omdat alleen de first flush (0,2 mm) via het riool wordt afgevoerd. De rest komt via overstorten in het Lage Water en uiteindelijk in het natuurgebied terecht hetgeen uiterst onwenselijk is.

Onderhoud onverhard oppervlak
De infiltratievoorzieningen zullen voor het grootste deel begroeid zijn met gras. Onderhoud middels maaien kan volstaan. De wadi's dienen derhalve te worden opgenomen in het reguliere maaiprogramma.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen
Het gebruik van bestrijdingsmiddelen (pesticiden, herbiciden, fungiciden, etc.) in de tuin en rond het huis (dakgoten) dient zo veel mogelijk vermeden te worden. Ook gebruik van sommige huismiddeltjes tegen overlast van insecten of onkruid (soda, loog, zuur, etc.) dient te worden voorkomen.

Hetzelfde geldt voor meststoffen, al zal bij normaal gebruik van mest in stedelijk gebied de hoeveelheid nutriënten die in het grondwater terechtkomt aanzienlijk minder zijn dan bij agrarisch gebruik. Toch is gebruik van meststoffen niet wenselijk, omdat nutriënten het optreden van algengroei in infiltratievoorzieningen kunnen bevorderen. Dit zou kunnen leiden tot verstopping van de voorziening.

Gedrag bewoners
Van de toekomstige bewoners van "Landgoed Driessen" zal een extra inspanning worden verwacht om de aspecten van duurzaamheid, waterbesparing, milieu en natuur te kunnen handhaven. Het betreft veelal een aanpassing in het gedrag die voortvloeit uit de wijze waarop de wijk is opgezet. Vooral het handhaven van de kwaliteit van het 'schone' regenwater voordat infiltratie optreedt is belangrijk. Het is niet wenselijk dat het te infiltreren water verontreinigd raakt.

Onderhoud van motorvoertuigen
In een afgekoppelde woonstraat kan bij het wassen van motorvoertuigen het vuile waswater (van motorvoertuigen) niet meer in de kolken gevoerd worden. Daarvoor zullen andere oplossingen gezocht moeten worden, waarbij gedacht kan worden aan centrale autowasstraten of -plaatsen per wijk. Ook moet worden voorkomen dat de bewoners zelf hun motorvoertuigen gaan repareren of onderhouden zonder dat er sprake is van een vloeistofdichte vloer.

Particuliere waterputten
Het gebruik van grondwater dient te worden tegengegaan omdat het zal leiden tot verdroging. In normale situaties zal grondwater niet gebruikt worden, maar bij (forse) stijging van de drinkwaterprijzen is het denkbaar dat bewoners overgaan tot het aanbrengen van grondwaterputten voor besproeiing/ beregening. Het verdient aanbeveling dit te voorkomen, bijvoorbeeld door middel van juridische voorwaarden als onderdeel van koop- of huurcontract. Indien besproeiing van tuinen noodzakelijk is, zou dit bij voorkeur middels opgevangen regenwater moeten gebeuren.

Functie Driessen Velden (zie afbeelding thema's)
Vooralsnog hebben de Driessen Velden de functie van overstromingsgebied voor het Lage Water. Bij hoge neerslag kan (een deel van) de Driessen Velden overstromen. Het is van belang dat de bewoners van deze functie op de hoogte zijn.

Belevingswaarde
Diverse elementen die onderdeel uitmaken van het waterbeheer in "Landgoed Driessen" kunnen een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van de wijk. Omgekeerd moeten dergelijke elementen ook zo veel mogelijk zo in de wijk worden ingepast, dat de belevingswaarde van de wijk wordt verhoogd. Voorbeelden van dergelijk elementen worden gevormd door de Groene vensters. In deze zones kwelt grondwater op, waardoor tamelijk natte gebieden ontstaan. Door de Groene vensters niet in te richten met rechte, strakke sloten die het water snel kunnen afvoeren, maar als 'speelse' elementen wordt de belevingswaarde van de wijk verhoogd. Door bijvoorbeeld drempels aan te brengen kan water langer in de wijk worden gehouden en wordt de belevingswaarde verhoogd.

Overlast door insekten
Het Lage water is een laaggelegen zone in de wijk, die het gehele jaar water bevat. In tijden van hoge neerslag kunnen ook de Driesser Velden overstromen, waardoor het natte gebied groter zal worden. Ook het nabijgelegen (Labbegat) bestaat uit vochtige tot natte weilanden. Dergelijke omstandigheden kunnen leiden tot een toename van insecten, waardoor overlast zou kunnen optreden.
Ook in de huidige situatie is sprake van natte en vochtige weilanden en open water. De overlast die na aanleg van de wijk zal kunnen ontstaan zal dan ook vergelijkbaar zijn met de situatie zoals die voor de aanleg van de wijk wordt ervaren in Sprang-Capelle, bijvoorbeeld in de wijk Elzenerven. In een ecosysteem dat zich in een natuurlijk evenwicht bevindt, zullen insecten voor een belangrijk deel worden weggevangen door insecteneters, zoals spinnen, kikkers, padden. In de woningen dienen voorzieningen te worden getroffen of eenvoudig aan te brengen te zijn om overlast door insecten te beperken.

VI.4. Thematische Beschrijving

VI.4.1. Inleiding

Tijdens het ontwerpproces is gezocht naar thema's die de structuur vorm en inhoud geven. Metaforen, fascinaties en associaties prikkelen de fantasie, verbeelden dat wat nog niet is.
Het is de inspiratiebron voor de architectonische uitwerking en voor de inrichting van het openbaar gebied. het is de verbeelding van de symbiose tussen het bestaande en de nieuwe ideeën. De thematische beschrijving verhaalt impliciet en expliciet over menselijke maat en schaal, ritmiek, vorm, materiaal, textuur en kleur in een totaal- compositie.

VI.4.2. Plandelen binnen het bestemmingsplan

VI.4.2.1. De Villa

De Villa is het meest formele en introverte thema. De Villa wordt omkaderd door de Muurhuizen. Door deze continue statige wand manifesteert de Villa zich in de omringende ruimte als één geheel. De noordrand van de Villa is gelegen op de overgang van hoog (opgehoogd) naar laag (bestaand maaiveld), van stad naar landschap. Dit resulteert in bijzondere woningtypes. Het uitzicht bevindt zich vooral aan de noordzijde en de zon aan de zuidzijde. Dit geeft aanleiding tot gebruik van splitlevel, waardoor de zon tot diep in de woning doordringt, voor wonen op de verdieping of voor patio's en dakterrassen.
De Muurhuizen zijn diepe woningen. De plattegronden ontwikkelen zich over meerdere verdiepingen: het herenhuizentype.
De Muurhuizen bevatten verschillende woningtypes, woninggroottes en financieringscategorieën, in een rijk geschakeerd, samengesteld beeld. Dit leidt tot een spannend spel van ritmiek, herhaling en afwisseling binnen het grote gebaar en een samenhangende eenheid. Het onderscheid tussen geslotenheid en transparantie (wand buitenzijde, terrassen binnenzijde) is markant. Afstandelijkheid en statigheid met een vriendelijk karakter.

De Villa is aan de binnenkant stedelijk van karakter. Dit komt tot uitdrukking in de bebouwingstypologie (wanden) en de openbare ruimte. De tuinen zijn door de "gesloten bouwblokken" niet zichtbaar. De openbare ruimte ontstaat door uitsparingen in de "stedelijke massa".
Het Forum en de Muzenkamer zijn omkaderde pleinen, en symboliseren de kamers van het huis. De stoffering van deze kamers wordt tot uitdrukking gebracht in de materialisering; bestrating als een tapijt met prachtige motieven. De vrijstaande objecten in de Villa, van verschillende grootte, hoogte en vorm zijn als het ware de meubels in de kamer. De Muzenkamer is de "kunstkamer". De bebouwing herbergt naast woningbouw ook de voorzieningen; onderwijs, sociale-culturele voorzieningen etc. Dit geldt ook voor de Basilica en het Juweel.

De objecten onderscheiden zich door materialisering en veel kleur. De pleinwanden hebben een klassieke of romantische beeldtaal. Arcades en collonades geven eenheid en voornaamheid. Een genuanceerde overgang tussen de woning en de pleinruimte wordt door deze "tussenzone" bewerkstelligd.

Aan de oostzijde wordt de hoofdentree van "Landgoed Driessen" gemarkeerd door de Poort. De voornaamheid wordt benadrukt door de laanbeplanting langs de Noorder Allee (twee rijen bomen) en de Oprijlaan (een rij bomen).
Het oostelijke Groene Venster dringt via een natuurpoort door tot in het hart van de Villa. Het natuurlijke cultuurlandschap wordt ingekaderd en eindigt in het zuiden als formele Italiaanse tuin. Regenwater van daken en wegen wordt naar het Groene Venster geleid. Het infiltreert of wordt naar het Lage Water afgevoerd. De Oudestraat doorsnijdt, schuin en verdiept, de Muzenkamer. Het is een prachtig contrast met de orthogonale structuur van de Villa.

Afbeelding 6.4.1. Hoofdstructuur De Villa
Toelichting bestemmingsplan
"Landgoed Driessen"

De natuur neemt bezit van een oude kerk, de Basilica. Er groeien bomen en struiken in het interieur en klimop groeit via de "oude zuilen" omhoog. De buitenzijde heeft de geheimzinnige eenvoud van een zuidelijk kerk. De witgepleisterde muren hebben kleine ramen en steunberen als enige ritmiek in de gevel.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat in verband met de windvang van de molen „Dye Sprancke" in een zone rond de nieuwe locatie van de molen een beperking van de hoogte van bebouwing en bomen wordt voorgestaan.

VI.4.2.2. De Bibliotheek, het Koetshuis en Achter de Hoven

De bebouwing van de Bibliotheek wordt binnen de strenge noord-zuid structuur steeds opener, fijnmaziger en gefragmenteerder. Zo bijzonder als de vertande lintbebouwing is, alleen vanuit het lint te ervaren, zo amorf is de achterzijde. Achter de Hoven is een eigen wereld, informeel en erfachtig.
Een belangrijk aspect van de Bibliotheek is het zichtbaar maken van afvoer en infiltratie van regenwater. Ruimtelijk en architectonisch is de Bibliotheek daardoor een manifest; het geweten van het Ontwikkelingsplan. Brede wadi's, die de noord-zuid structuur als lange lijnen van oost naar west doorsnijden, zijn dynamische groene oases van de loop van het water. Deze groene stroken zijn ruimtelijk (thema-) verbindend en soms gelegen op een zichtlijn: bijvoorbeeld op de kerktoren van Sprang. Langs een aantal van deze wadi's zijn vrijliggende fietspaden gelegd. Het Aquaduct is een woongebouw langs een wadi. Over het vegetatiedak is een wandeling, als over een stadsmuur, mogelijk. Het water stroomt van het dak als een waterval de wadi in. Vanaf dit dak is een geweldig uitzicht over de Bibliotheek mogelijk.

Afbeelding 6.4.2. Hoofdstructuur De Bibliotheek

De woningen in de Bibliotheek presenteren zich als de kaften van een boek in de kast, soms als delen van een encyclopedie, streng en chique, soms als een reeks kinderboeken met een vrolijke veelkleurige stofomslag. De woningen zijn afwisselend breed en smal, groot en klein met een verticale gevelopbouw. Naar het zuiden brokkelen de wanden af tot individuele woningen. De koppen van de blokken sluiten het achtergebied af. De kavels zijn diep waardoor het mogelijk is een achterstraat te introduceren waar in de tuin onder carports of in garages geparkeerd wordt. De straten kunnen hierdoor groen (half verhard) als speelstraat ingericht worden. Een brede (groene) greppel verzamelt het water naar de wadi. De woningen zijn te bereiken over een vlonder. Het ritme wordt doorbroken door een hofje (licht van constructie met veel glas en hout), als een zomers paviljoen: het Theehuis. De fietsroute verbindt het Theehuis met het Groene Venster en het Lint.

Lichte materialen, verdiepingshoge openslaande ramen en een verfijnde ritmiek geven het **Theehuis** een licht karakter. Het Theehuis is een markant object tussen twee wadi's en wordt doorkruist door een fietsroute in noord-zuidrichting. De woningen hebben een groot terras aan de wadi en in plaats van een tuin een gemeenschappelijke groene ruimte in het complex.

Afbeelding 6.4.3. Hoofdstructuur Het Koetshuis

Aansluitend op Achter de Hoven verdwijnt het stramien geheel. De dorpachtige sfeer, maat en schaal van vrijstaande bebouwing op diepe kavels aansluitend op het lint wordt hier voortgezet.

De begrenzing van het plan aan het lint is een indicatie. Gemiddeld is een afstand van 30 meter aangehouden vanaf de achtergevel van de bestaande bebouwing tot de planbegrenzing..

Het Koetshuis bestaat uit een omsluitende bebouwing met hoge poortachtige ramen over twee verdiepingen. Onder de kap bevinden zich ruimten met een extra hoge maat. Ook de begane grond heeft een minimale verdiepingshoogte van 3.20 meter. De woningen zijn geschikt voor

wonen en werken-aan-huis. (o.a. kleinschalige bedrijvigheid en atelierruimte) de zogenoemde "combikavels". Aan de oostzijde van het gebied bestaat de mogelijkheid voor de vestiging van kleinschalige bedrijven. De bouw van woningen in dit gebied is mede afhankelijk van de bestaande milieucirkels.
Het hart wordt gevormd door de Waterplaats; geschakelde patiobungalows doorsneden door steegjes. Grote gaten, in de buitenmuren, gunnen de passanten een blik in de weelderige tuinen. Twee-onder-een-kap villa's omsluiten een groene wadi. Naar het lint toe wordt de bebouwing open van structuur; geschakelde villa's in de langsrichting en kwadrantwoningen. De kwadrantwoningen met veel omringende tuin zijn bijzonder geschikt als senioren-woning.

De smalle autoloze straten in de **Waterplaats**, met grote plavuizen of kasseien, stralen de sfeer uit van een oud stadje. De woningen omsluiten een patio, waarmee een directe relatie tussen binnen en buiten ontstaat. In het hart van de Waterplaats bevindt zich een bekken met regenwater, waaruit water geput kan worden voor gebruik in de tuin.

VI.4.2.3. De Driesser Velden

De Driesser Velden worden gekenmerkt door het oorspronkelijke, niet opgehoogde, landschap. In oost-west richting verdelen de coulissen van bestaande en nieuwe elzensingels de ruimte in kamers. Het natuurlijk hoogteverschil tussen zuid- en noordzijde wordt benut voor een geleidelijk verloop in landschapstype; van droog, via drassig naar water (het Lage Water).
Het Lage Water is de waterberging voor het wadi-systeem dat via de Groene Vensters het overtollig regenwater afvoert, waardoor een fluctuerend waterpeil ontstaat. Het landschap heeft een gevarieerde boom- en struikbeplanting en velden van wilde grassoorten en riet. Het wordt extensief beheerd, in collectief eigendom door een vereniging van eigenaren of door de gemeente. Onderhoud kan op natuurlijke wijze plaatsvinden, eventueel door begrazing van schapen of koeien.

Het wonen is innig verweven met het landschap. De bebouwing neemt een eigen richting aan en staat objectmatig op palen of terpen in het groen. De stroken hebben een ruim terras dat over het landschap hangt als een vlonder. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit houtskeletbouw zoals we dat kennen uit de waterlandschappen in Zweden, Finland en Amerika; duurzaam en energiezuinig. De detaillering maakt deze bebouwing fijn van maat en schaal en is daardoor vriendelijk en romantisch. De buitenbekleding is natuurlijk, vergrijzend hout, of in vrolijke tinten geschilderd met milieuvriendelijke verf. Enkele hogere torenachtige appartementengebouwen (Urban villa's) kijken uit over het landschap en het Halve Zolenpad en zijn accenten in de skyline.
De ontsluiting ligt op dijkjes of vlonders en er wordt geconcentreerd geparkeerd op eilanden.

Dichter naar het centrum van Waalwijk liggen grotere complexen; het Amphitheater en de Belvedère. Het uitkijken over en genieten van het landschap staat daarbij centraal. Het kunnen woonarrangementen zijn waarin een bewonersgroep een aantal gemeenschappelijke voorzieningen deelt, zoals bijvoorbeeld een boomgaard, een moestuin, een wasserij of een conciërge.

Deze complexen begeleiden de fietsroutes uit het plan naar het Halve Zolenpad (sociale veiligheid).

Afbeelding 6.4.4. Hoofdstructuur Driesser Velden

De Driesser Velden worden vanaf de Noorder Allée ontsloten, zodat de richting van het slagenlandschap zo min mogelijk doorbroken en verstoord wordt.
Alleen ter plekke van de Groene Vensters zijn wandelpaden gepland die het Lage Water en het Halve Zolenpad oversteken, in de richting van de follies in het slagenlandschap. Daarnaast zijn er fietsverbindingen vanaf het Halve Zolenpad naar het zuiden.

Natuurdoelen
De natuurdoelen van deze overgangszone zijn vergelijkbaar met de doelen van de Groene Vensters, vooral de natte component daarvan. Er wordt niet gestreefd naar een kwelmilieu, omdat hier juist oppervlaktewater vastgehouden wordt. Veel vogelsoorten van bos, struweel en moeras die menselijke aanwezigheid niet schuwen, zoals sijsje, gekraagde roodstaart en fuut kunnen voorkomen.

Op de grasvelden kunnen echte koekoeksbloem, pinksterbloem groeien en in de oevers vooral rietlandsoorten. In het droge en natte milieu komen veel insecten voor en is het gebied voor vleermuizen ideaal. Samen met de Groene Vensters kunnen de Driesser Velden voor een aantal soorten een bijdrage leveren aan de populaties van het noordelijk natuurgebied.
Voor de noordelijke zone van het Lage Water is het beleid gericht op een natuurontwikkeling met rietmoeras en een beperkte toegankelijkheid.

Functies
De functies in de Driesser Velden zijn, van noord naar zuid, naast natuurontwikkeling, waterbuffering,recreatie en wonen. De enige doorgaande routes zijn de wandelpaden vanuit de Groene Vensters naar Halve Zolenpad en follies. Het fietsverkeer heeft via het Halve Zolenpad verbindingen naar onder andere Waalwijk. Als laatste en niet minst belangrijk aspect zal de 'natuurlijke' inrichting van de Driesser Velden zorgen voor een natuurlijk speel- en wandelgebied voor de bewoners van "Landgoed Driessen". Daarmee zal de behoefte om het natuurgebied daar voor te gebruiken worden getemperd.
Aan de noordzijde van de Noorder Allée, moet in de directe woonomgeving van de Driesser Velden in enkele speelmogelijkheden worden voorzien, in verband met de barrière-werking van de Noorder Allée.

De **Slangenmuur** slingert tussen twee Elzensingels in. Om deze zo min mogelijk aan te tasten gaat een steiger over het landschap naar de woningen. De auto wordt geparkeerd aan het begin van de steigers. Aan het eind daarvan leidt een opening in de Slangenmuur naar een terras dat een fantastisch uitzicht biedt over het Groene Venster. Het dak hangt als een luifel over de woningen. Regenwater wordt hierin opgevangen en gebruikt ten behoeve van toiletspoeling. Elke woning heeft een groot vlonder als terras, dat boven het landschap zweeft.

De natuurlijke dynamiek in het landschap vormt het schouwspel op het toneel dat wordt ingekaderd door het **Amphitheater**. Onder een colonnade kan droog en uitkijkend over het drassige landschap, naar de woningen worden gelopen. Het groene binnenterrein is gemeenschappelijk eigendom van de bewoners en kan worden ingericht met barbecue- en speelplekken.

Als een voorpost staat de Belvedère in het ruige landschap. Zij is daar een vóóraankondiging van "Landgoed Driessen", zichtbaar vanaf de N261. Het genieten van uitzicht over het landschap wordt vertaald in de wijze waarop wordt gewoond op de eerste verdieping, zoals op de Bel-etage van een Italiaanse villa. De binnenzijde heeft het intieme karakter van een kasteelplein. Portico's zijn een overgangsruimte tussen de woningen en de pleinruimte.

VI.4.2.4. De Gaard

De Gaard wordt aan de noordzijde begrensd door het Lage water, aan de oostzijde door het Sprangse Duin een landschappelijke zone die de N261 afschermt, aan de zuidzijde door de bebouwing ten noorden van de Noorder-Allee en aan de westzijde door een watergang langs de Noorder-Allee welke in het noorden uitstroomt in het Lage Water.
De Gaard wordt ingericht als sportterrein met bijbehorende voorzieningen, zoals verenigingsgebouwen, tribunes, kleinschalige parkeervoorzieningen ten behoeve van bedienend verkeer en minder validen en overige voorzieningen. Bij de inrichting van het terrein dient te worden aangesloten op het noord-zuid lopende slagenpatroon. de verschillende sportvelden

zijn volgens dit patroon gesitueerd. Ook voor de te realiseren voorzieningen dient deze structuur te worden gerespecteerd. Deze voorzieningen dienen geconcentreerd te worden binnen een tweetal zones aan de centrale as binnen het sportterrein, welke op de plankaart zijn aangegeven. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van een goede architectonische kwaliteit, waarbij gestreefd dient te worden naar een materiaalgebruik welke aansluit bij het groene en landschappelijke karakter van de Gaard en het Sprangse Duin. Daarbij wordt in eerste instanties gedacht aan ranke constructies en het gebruik van duurzame materialen.
Ontsluiting van deze zones geschiedt via een tweetal fietspaden. Daarnaast is voor de noordelijke zone een ontsluitingspad aangegeven voor bedienend verkeer en minder validen. De oppervlakte van de bij de voorzieningen te realiseren parkeervoorzieningen is beperkt. Voor bezoekers zal gebruik dienen te worden gemaakt van de gemeenschappelijke voorzieningen binnen de aan de zuidzijde van de sportterreinen gelegen bestemming -GD+R-.
Voor het sportterrein wordt uitgegaan van de aanleg van een aantal boomsingels welke de eerdergenoemde slagenpatroon accentueert. De sportvelden zijn als een boomgaard omringd door bomen en afgesloten door een hekewerk. Doorzichten en de fietsroute door het gebied zorgen voor betrokkenheid van het complex met de woonwijk waardoor een extra kwaliteit wordt toegevoegd. Het geaccidenteerd landschap in het oosten van de Gaard, "Het Sprangse Duin", vormt een groene afscherming van het verkeersgeluid en de verhoogde N261.

Voor de zone ten noorden van de Noorder-Allee, de bestemming -GD+R-, is het beleid gericht op een stedenbouwkundige begeleiding van de hoofdentree van het woongebied vanaf de N261 en waalwijk met diverse functies. Binnen de bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor onder meer gebouwde sportvoorzieningen, recreatie-inrichtingen en maatschappelijke doeleinden alsmede kleinschalige bedrijven, dienstverlenende bedrijven, detailhandelsbedrijven (in beperkte mate), horecabedrijven en, voor zover mogelijk binnen de kaders van de Wet geluidhinder, woningen. Daarnaast dient binnen de bestemming de centrale parkeervoorziening voor de bestemming en de ten noorden gelegen sportterreinen te worden gerealiseerd. De ontsluiting dient te geschieden vanaf de oostzijde waarbij de ontsluitingsweg aantakt op de Noorder Allee.
Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van een in hoofdzaak aaneengesloten bebouwingswand, waarbij de functies worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimten (de Noorder Allee en het parkeerterrein aan de noordzijde. Hierdoor kan een bijdrage worden geleverd aan de sociale veiligheid voor onder meer de langzaamverkeersroutes grenzend aan de bestemming.
De situering van de bestemming ten opzichte van de entree van de wijk stelt eisen aan de beeldkwaliteit en architectuur. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing dient te worden gestreefd naar een verticale en horizontale ritmiek en geleding. Met name voor de publieksgerichte functies wordt een presentatie naar de openbare ruimte gewenst geacht. Door het toepassen van transparante gevels zal een functionele relatie kunnen ontstaan tussen de functies en de aangrenzende openbare ruimte; de realisatie van gesloten gevelwanden dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Zo dient te worden gestreefd naar een visuele relatie tussen de gebouwde sportvoorzieningen, (bijbehorende) horecavoorzieningen en de openbare ruimten.
Voor het geprojecteerde parkeerterrein wordt uitgegaan van een beplanting met bomen welke het terrein het karakter geeft van een "boomgaard".

Afbeelding 6.4.5. Hoofdstructuur De Gaard

VI.4.2.5. Het Sprangse Duin

Streefbeeld
De groene ruimte tussen de sportvelden en de N261 ligt geheel binnen de 50 dBA geluidszone van de N261. Deze ruimte zal worden gebruikt om landschappelijke inpassing te realiseren in de vorm van een reliëfrijke duinwal. Het duinlandschap fungeert als stapsteen tussen de Drunense duinen en de Maasvallei. Hoewel deze "duinen" niet erg hoog hoeven te zijn, zullen

ze wel relatief droog zijn met aangrenzend mogelijk vochtige laagten. Zo wordt binnen een relatief smalle strook een representatief ecologisch systeem gerealiseerd.
Bos en duin wisselen af met singels en sloten op de grens met het plangebied, waar de oorspronkelijke slagenverkaveling wordt hersteld.

Natuurdoelen
De natuurdoelen bestaan hier uit relatief algemene soorten en gemeenschappen, zoals struweelvogels en schrale graslanden. Er zal vrij veel beplanting moeten zijn om de zone als stapsteen te laten functioneren. Dan kunnen vooral dieren van bossen, halfopen landschappen (met name vogels en kleine zoogdieren) en dieren met een groot leefgebied (marterachtigen, reeën) tussen het Labbegat en het Slagenlandschap en de Loonse en Drunense Duinen heen en weer trekken.
Een voorbeeld zijn de bunzing en vleermuizen die in alle landschappen voor kunnen komen, maar ook de levendbarende hagedis, die zowel in droge heide als in hooilanden voorkomt. Dat dit kan werken is al in andere geluidswallen aangetoond.

Functie
Het Sprangse Duin heeft naast een natuurfunctie als ecologische stapsteen, een recreatieve functie, met name voor wandelaars en trimmers. De nabijheid van het sportcomplex kan deze laatste functie versterken.

Afbeelding 6.4.5. Hoofdstructuur Het Sprangse Duin

VI.4.2.6. Het Labbegat

Het bestaande reservaat het Labbegat wordt in zuidelijke richting uitgebreid (zie afbeelding 6.3.15.) om de hydrologische mogelijkheden, vernatting met gebiedseigen water, te kunnen benutten. Daartoe kan, om bij het kwalitatief goede grondwater te komen, de bouwvoor op een aantal percelen in een gebied van 100 - 200 meter ten zuiden van het huidige reservaat afgevoerd worden. Hierdoor ontstaat een 500 - 700 meter breed nat gebied met venige bodem.

De slag van de huidige Sprangse Sloot kan open worden gehouden als hoofdzichtlijn tussen de Winterdijk en Kaatsheuvel (de kerktorens). In het gebied ten noorden van de Winterdijk kan deze zichtlijn voortgezet worden als de geprojecteerde ecologische verbinding naar de Maas door de voormalige Rattevalsloot weer aan te leggen.

Streefbeeld
Elzenbroekbos, rietland, moeras, open water, hooiland en bloemrijk grasland zullen elkaar afwisselen binnen het stramien van het slagenlandschap. De smalle percelen zijn gescheiden door sloten.
In de reservaatsuitbreiding zal het aandeel broekbos relatief groter zijn dan in het huidige reservaat. Het voordeel hiervan is dat het bos een buffer is tussen het verstoringsgevoelige reservaat en het zuidelijk hiervan gelegen gebied, het slagenlandschap.

Natuurdoelen
De natuurdoelstelling van het Labbegat is verdere ontwikkeling van voedselarme en matig voedselrijke moerasvegetaties, hooilanden, struwelen en sloten. Hierin komen voor Nederland bijzondere soorten planten voor zoals beenbreek, spaanse ruiter, grote pimpernel, gewone dotterbloem, welriekende nachtorchis en geelgroene zegge.
In een dergelijk gebied zijn de omstandigheden gunstig voor dieren van voedselarme moerassen, die in Nederland bedreigd zijn, zoals blauwborst, bruine kiekendief, waterral, watersnip, rietzanger, roerdomp, heikikker, libellen en de bunzing.

Functies
De hoofdfunctie van het Labbegat is bij uitstek natuur, met een bescheiden educatieve functie; door laarzenpaden is het reservaat betreedbaar. Omdat het reservaat wordt beschouwd als een rustgebied worden de functies wonen, landbouw en verkeer hieruit geweerd. Landbouwkundige methoden (weiden en maaien) zijn incidenteel wel nodig om de graslanden te beheren, maar landbouwproductie is geen doel.

VI.4.2.7. Het Slagenlandschap

Streefbeeld
Het gebied dat resteert tussen het Labbegat en het Halve Zolenpad (zie afbeelding 6.3.15.) wordt hersteld als veenontginningslandschap met singels en sloten, vergelijkbaar met de toestand vóór ruilverkaveling en schaalvergroting.
Hiertoe zullen op veel plaatsen de kavels worden gedeeld, en waar nodig, bijvoorbeeld in het oostelijke deel, de kavelrichting 90° worden gedraaid. De breedte van de kavels zal variëren tussen de 9 en 21 m; vanoudsher is een veelvoud van 3 meter gebruikelijk. Hiervoor zullen weer sloten gegraven moeten worden.
In het zuidelijk, en minst vochtige, deel van het slagenlandschap staan op de kavelscheidingen vaak elzensingels tussen de beweide graslanden, want de sloten zijn hier ondiep en soms droog. Bos zal hier nauwelijks ontwikkeld worden om het doorzicht van het gebied intact te houden. Meer naar het noorden loopt het gebied af en wordt natter, waardoor sloten een grotere rol spelen. Open water, broekbos, moeras op de laagste delen en beweid grasland op de hogere delen wisselen elkaar af.
Vanaf het Halve Zolenpad zullen enkele voetpaden in noordelijke richting naar bijzonder ingerichte plekken voeren. Deze zogenoemde follies liggen tot aan de grens met het Labbegat. Zo kan de mens de natuur van dichtbij ervaren zonder dat het natuurgebied hoeft te worden doorkruist.

Ook hier wordt de huidige Sprangse sloot als zichtlijn behouden en wordt de Meerdijkweg in ere hersteld tot aan het Halve Zolenpad.

Natuurdoelen
De natuurdoelen van het Slagenlandschap zijn de flora en fauna van een kleinschalig weidelandschap met zeer veel singels en kwelsloten. De vogels die hierbij horen zijn onder andere roodborsttapuit, steenuil, goudvink, nachtegaal, wielewaal en patrijs.
De te verwachten planten zijn graslandplanten zoals pinksterbloem en echte koekoeksbloem, waterplanten als waterviolier, duizendknoopfonteinkruid, kranswieren en meer zuidelijk, klimopwaterranonkel.
Overige kenmerkende diersoorten zijn waterspitsmuis, dwergmuis, vleermuizen, vlinders, kikkers, salamanders en diverse soorten moeras- en weidevogels.

Functies
De functies van dit slagenlandschap zijn natuur, landschap en extensieve recreatie. Verder kan dit gebied, als buffer voor het Labbegat, zowel regenwater als een deel van de recreatie opvangen.
Wandelpaden, bijvoorbeeld de laarzenpaden tussen de follies, zullen vooral in het zuidelijk deel liggen. Vanuit "Landgoed Driessen" zijn ze bereikbaar via de Groene Vensters. Het Slagenlandschap en de ontsluiting daarvan is bij uitstek geschikt voor natuurbeleving en natuur- en milieueducatie.

De Meerdijk zal als doorgaand wandelpad fungeren, terwijl in de Binnenpolder van Besoijen een nieuw fietspad kan worden aangelegd. Het natuurgebied wordt door de huidige Koesteeg centraal doorsneden. De Koesteeg zal zelfs mogelijk als pad geheel verdwijnen.

Om het weidelandschap in stand te houden zal met landbouwmethoden worden gewerkt, waaronder maaien en inscharing van vee. In dit gebied staat natuur- en landschapsbeheer voorop en niet zozeer de landbouwproductie.

VI.4.2.8. De Groene Vensters

Streefbeeld
De Groene Vensters (zie afbeelding 6.3.15.) zijn een vorm van "natuur in de stad", waarin restanten van het slagenlandschap worden opgenomen. De vensters zijn ongeveer 100 meter breed waarbinnen traditioneel smalle kavels liggen met een afwisseling van weide, sloten en elzenrijen.
Hun hydrologische positie is vergelijkbaar met die van het Labbegat: het zuidelijke deel relatief droog (in dit geval met een parkfunctie), het middendeel lager gelegen dan de opgehoogde woonwijken en met veel lokale kwel (bronmilieu met grasland, kwelsloten en singels), het noordelijk deel zeer nat met stagnerend water (moeras-biotopen, open water en broekbos).
In het middendeel zal open grasland op de kavels nog overheersen, terwijl in het noordelijk deel water, moeras en broekbos het beeld zullen bepalen.
In de Driesser Velden worden de Vensters onderdeel van de natuurlijke omgeving. Daar waar zij het Halve Zolenpad raken zal de dijk deels verlaagd of vervangen worden door bruggen, zodat de vensters visueel doorlopen tot in het slagenlandschap.
Het zuidelijk deel zal ingericht worden ten behoeve van de parkfunctie, met bomen, grasvelden en speelvoorzieningen. Het slagenlandschap loopt niet alleen visueel door in de Groene Vensters maar is er letterlijk onderdeel van.

Natuurdoelen
De natuurdoelen bestaan enerzijds uit soorten van natte kwelmilieus, zoals klimopwaterranonkel en duizendknoopfonteinkruid, waarmee de natuurwaarde van het zuidelijk gebied versterkt terugkomt. Verder met diersoorten die afhankelijk zijn van struwelen, water en moeras, maar niet verstoringsgevoelig zijn zoals wezel, fitis, tjiftjaf, vlinders, libellen en amfibieën.

Functies
De functie van de Groene Vensters is tweeledig: de natuur de stad in halen en door de bewoners te laten beleven én een doorgaande natte en ecologische verbinding met het landschap leggen. Dit laatste kan worden ondersteund door bij de kruising met wegen, bruggen of grote duikers aan te leggen. Bijvoorbeeld ter plaatse van de Noorder Allée, de Oudestraat en het Halve Zolenpad.
Het zuidelijk deel gaat geleidelijk over in het stedelijk groen en heeft een sterke stadsparkfunctie.
Het middendeel heeft een gemengde natuur/stadspark functie en is fysiek minder begaanbaar (stedelijke natuur). Het noordelijk deel heeft voornamelijk een natuurfunctie. Het gebied, tegen het Halve Zolenpad aan, is te nat voor landrecreatie, maar daar zal het water een recreatieve rol kunnen spelen in combinatie met de waterpartij langs de Driesser Velden. Het inrichtingsprincipe is in de voorschriften planologisch vormgegeven (zie plankaart 2, blad D.).

VI.4.3. Ontwikkelingsperspectief

VI.4.3.1. Inleiding

Een deel van het in het ontwikkelingsplan aangegeven gebied is, omdat de realisatie buiten de planperiode van 10 jaar valt, niet in het bestemmingsplan als ontwikkelingsgebied meegenomen.
Ten einde duidelijkheid te bieden naar de toekomst is onderstaand het beleid voor deze gebieden geschetst.

VI.4.3.2. Het Lommerrijk

Het Lommerrijk is een extensief bebouwde ruimte, maximaal uitgeefbaar, waar in de ruime tuinen veel bomen staan. De privé-tuinen zijn door hoge hagen omzoomd. De lineaire noord-zuid structuur verbindt het lint van Sprang-Capelle met de Driesser Velden. Deze richting wordt benadrukt door de Sprangse Sloot, die op de zicht-as naar de kerktorens van Kaatsheuvel ligt. De hoofdontsluiting slingert door het midden van het gebied. Een fietspad is gelegen op het voormalig tracé van de Sprangse Sloot. Van oost naar west transformeert de bebouwingsstructuur zich van aaneengesloten naar objectmatig. De Pergola bestaat uit vrijstaande woningen die op de verdieping een doorgaande kap hebben. Langs de Sprangse Sloot staan ranke, hoge woningen die als een zuilengalerij een transparant scherm vormen.
In het westen staan de Bosvilla's op grote kavels. Zij kunnen een klassieke uitstraling hebben (Villa Palladio) of een moderne (Villa Savoye). Het zijn grondgebonden meergezinswoningen die eveneens een combinatie van wonen/werken toelaten in de vorm van praktijk- of kantoorruimte aan huis. Er wordt in het Lommerrijk hoofdzakelijk geparkeerd op eigen terrein.

Afbeelding 6.4.6. Hoofdstructuur Het Lommerrijk

Het **Capriccio** is een kubistische compositie van gestapelde woon-units. De gevels met verschillende materialen en kleuren "kijken" in verschillende richtingen. De units staan op pootjes, liggen op of tegen elkaar of hangen over elkaar heen. Regenwater stroomt via een cascade van dakvlakken naar het Groene Venster. De verschillende dakniveaus vormen een complex van hangende tuinen. De woningen zijn gegroepeerd om een gemeenschappelijke binnenplaats.

De **Kloosterhof** heeft een serene uitstraling. De lage woningen zijn gelegen om groene hoven, ingericht met moestuintjes en fruitbomen. Vegetatiedaken bewerkstelligen een geleidelijke verwerking en afvoer van regenwater. De hoven zijn gelegen aan een centrale, ovale ruimte, waarin zich speel- en parkeerplaatsen bevinden. Onderdeel van de Kloosterhof zijn twee centraal gelegen wintertuinen. Hierdoor hebben de eraan gelegen woningen een gemeenschappelijke, overdekte binnenruimte. Deze is ingericht met bomen, grote planten en speelvoorzieningen en er heerst een tropische sfeer.

VI.4.3.3. De Orangerie

De Orangerie is symbool voor de tuin van het huis. De Orangerie is groen, exotisch en glasachtig. Door een hoekverdraaiing in het kavelpatroon wordt het westelijke Groene Venster perspectivisch verkort. Hierdoor komt het landschap als het ware dichterbij. Door de dwarsrichting van de blokken (zuid-oriëntatie) zijn alle ruimten van de Orangerie direct of indirect gericht op het Groene Venster. De zuidtuinen dragen bij aan de vloeiende overgang van privé-groen naar openbaar groen. De tuinafscheidingen verdienen hier veel aandacht. Het landschap dringt diep door in de woonomgeving en de wisseling van seizoenen is tot in de woning toe zichtbaar. De zuid georiënteerde Serres hebben een serre of kasachtige veranda aan de woning. Zonnecellen of -panelen versterken het glasachtige, transparante karakter. Er wordt in de Orangerie optimaal gebruik gemaakt van passieve en actieve zonne-energie. De noordgevels zijn steenachtig, massief. De hoven zijn gevormd als een bloementuin. Houtskeletbouw, transparante kleuren en pasteltinten; de woningen zijn frivool en lenteachtig. Op het centrale plein staat het Capriccio, een wooncomplex met verborgen tuinen als van een kloosterhof. Woningen van verschillende maat, vorm en kleur zijn complex over en aan elkaar geschakeld. Geen enkele woning is hetzelfde. De westelijke rand van het Groene Venster is strak en openbaar door het fietspad dat erlangs loopt. De oostelijke rand is rafelig en loopt over in de tuinen. Dit Groene Venster is ingericht als een romantisch Engels park. Een grillig stroompje voert het water af als een beek. De Engelse stijl contrasteert met de "strenge" singelbeplanting en biedt de meeste mogelijkheden voor ontwikkeling van stadsnatuur (bloemen, vlinders). Een rosarium, een kruidentuin en waterspeelplaatsen behoren tot de inrichting.

Afbeelding 6.4.7. Hoofdstructuur De Orangerie

De Orangerie wordt in het zuiden ruimtelijk afgesloten door een gebogen appartementen-complex: de Loggia. De zuidzijde kant wordt gekenmerkt door ruime balkons en loggia's. Het is een prachtig decor voor de achterzijde van het lint waar zich ook een grote gemeenschappelijke zuidtuin bevind. Er word voldoende ruimte gecreëerd tussen de achterzijde van het lint en de nieuwe bebouwing.

Waar de Groene Vensters doorsneden worden door de Noorder Alleé zal dit als een brug worden uitgevoerd. Het landschap zal aldus onder de Noorder Alleé doorgaan; hierdoor is de Noorder Alleé voor plant en dier geen barrière.

VII. JURIDISCHE ASPECTEN

VII.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.

VII.2. Juridische methodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985), biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit.
Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak behoeft te worden aangepast.
In het Bro 1985 zijn de regels welke aanleiding gaven tot een verregaande mate van detaillering (oude artikelen 13 en 14 Bro) niet meer opgenomen. Ook gedetailleerde bebouwingsregelingen zijn niet meer vereist.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij:
- gedeelten van het plangebied een eindbestemming hebben verkregen;
- gedeelten een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming hebben gekregen.

De keuze van de bestemmingsmethodiek, eindbestemming of globale nader uit te werken bestemming hangt onder meer samen met:
- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Bij de opzet van het plan is voor de percelen/functies welke niet zijn betrokken bij de ontwikkeling van het woongebied op korte of middellange termijn een gedetailleerde bestemming opgenomen welke aansluit op de bestaande functie. Bij realisatie van het woongebied "Landgoed Driessen" kunnen deze bestemmingen vooralsnog gehandhaafd blijven. Dit geldt met name voor de agrarische functies aan de westzijde van het te ontwikkelen woongebied.
Voor deze functies is een beheerregeling opgenomen.

Om het onderscheid tussen beide bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

Eindbestemming
Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving, de beschrijving in hoofdlijnen en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

Uit te werken bestemming
Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of -voorschrift.

Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd behoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende twee weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze ter inzage legging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze ter inzage legging kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders van hun bedenkingen doen blijken tegen het (ontwerp)-uitwerkingsplan. Indien bedenkingen zijn ingebracht behoeft het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels.
Bij de toezending van het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan aan Gedeputeerde Staten worden de ingebrachte bedenkingen meegezonden. Er bestaat de mogelijkheid tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdlijnen van beleid
In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid I onder a van het Bro 1985 geboden mogelijkheid om, naast de doeleindenomschrijving, een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan die doeleinden worden nagestreefd op te nemen. Deze "Beschrijving in hoofdlijnen" is opgenomen in artikel I.1 en in de leden A II van de artikelen in paragraaf III.
Hoewel de bestemmingsbepalingen c.q. de doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Het opnemen van een "beschrijving in hoofdlijnen" biedt daartoe de mogelijkheden.
Alhoewel de beschrijving in hoofdlijnen geen verplicht planonderdeel is, heeft deze wel een juridische binding. Het vormt als zodanig het bindmiddel tussen de bestemmings-/ doeleindenomschrijving enerzijds en de uitvoering/realisering anderzijds.

De beschrijving heeft een juridische binding en vervult daarbij zowel een functie bij de preventieve toetsing van ontwikkelingen als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit betekent dat aanvragen niet alleen dienen te worden getoetst aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen doch ook aan de bepalingen die zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.
De in artikel I.1 opgenomen beschrijving heeft uitsluitend betrekking op de algemene beleidskaders. Daarnaast zijn in de leden A II van paragraaf III de bestemmingsspecifieke beleidskaders "hoofdlijnen van beleid" aangegeven.

Globaliteit en flexibiliteit
Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingskarakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Daarnaast kan een verder gewenste globaliteit en flexibiliteit mede worden bereikt door voor het plangebied tevens gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

Archeologische waarden
In het kader van de ontwikkeling van de plannen voor de woonwijk, de natuurontwikkeling en de sportieve voorzieningen komen de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting in aanmerking voor nader onderzoek. Alvorens tot daadwerkelijke bodemingrepen over te gaan wordt de mogelijkheid geopend een Aanvullend Archeologische Inventarisatie te doen plaatsvinden. De resultaten van dit onderzoek kunnen zo nodig bij de verdere planuitwerking worden betrokken. In de voorschriften is een regeling opgenomen zowel met betrekking tot het onderzoek als met de mogelijkheid de gronden die op basis van de resultaten van het onderzoek daarvoor in aanmerking komen een planologische bescherming te bieden.

VII.3. Kaart

De bij het bestemmingsplan behorende kaart bestaat uit twee plankaarten.
Elke plankaart is weer verdeeld in meerdere bladen.

Plankaart 1 bestaat uit twee bladen, getekend op een topografische ondergrond schaal 1:2500, waarbij door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden zijn aangegeven. De materiële inhoud (doeleindenomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de leden A I van de artikelen in paragraaf III van de voorschriften.

Bij de begrenzing van de bladen is gelet op de hanteerbaarheid. Daarbij is gelet op de kadastrale begrenzingen, de functionele en ruimtelijke indeling en de bestaande bebouwing.

Plankaart 2 bestaat uit meerdere bladen, getekend op een topografische ondergrond, waarop voor het toekomstig woongebied zijn aangegeven.

- blad A: Deelgebieden;
- blad B: Fasering;
- blad C: Zonering functies;
- blad D: Inrichtingsprincipe "Groene Vensters";
- blad E: Natuurontwikkelingsgebieden;
- blad F: Potentieel Archeologisch waardevolle gebieden.

VII.4. Voorschriften

VII.4.1 Algemeen

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen omtrent de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in zes paragrafen, namelijk:
- Paragraaf I. Hoofdlijnen van beleid;
- Paragraaf II. Algemene en technische bepalingen;
- Paragraaf III.Bestemmingsbepalingen;
- Paragraaf IV. Gebruiksbepalingen;
- Paragraaf V. Flexibiliteitsbepalingen;
- Paragraaf VI. Straf-, overgangs- en slotbepaling.

In de volgende gedeelten worden deze paragrafen kort toegelicht.

VII.4.2. Paragraaf I Hoofdlijnen van beleid

In deze paragraaf worden in het artikel "Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" de doelstellingen van het plan aangegeven. Tevens wordt in dit artikel een aantal algemene beleidsuitgangspunten voor de planrealisatie beschreven.

In het artikel "Relatie bestemmingsplan overige wetgeving" wordt ingegaan op de relatie tussen de bepalingen van het bestemmingsplan en overige relevante wetgeving.

VII.4.3. Paragraaf II Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat vijf artikelen. In het artikel "Begripsbepalingen" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven.
Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Het artikel "Bijzondere bebouwingsbepalingen" bevat bepalingen omtrent een aantal bijzondere bebouwingsgrenzen. Bij de realisatie van het plan dient met de gevolgen van deze begrenzingen rekening te worden gehouden. Voor zover van toepassing wordt in de voorschriften naar deze bepalingen verwezen.

Het artikel "Procedureregels" geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitwerkings-, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Bij de tekst is voor wat betreft de gebezigde begrippen aangesloten op de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij afhankelijk van de te volgen procedure bezwaren worden aangeduid als "zienswijzen" of "bedenkingen". Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

In het artikel "Nadere eisen" zijn bepalingen opgenomen waarmede zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).
Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van onder meer:
- de afmetingen van andere bouwwerken;
- de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen;
- de realisering van gebouwen;
- de situering van bijgebouwen, eventueel door het nader bepalen van bebouwingsgrenzen;
- de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen bij hoeksituaties.

Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hiertoe te motiveren, waarbij criteria gevonden kunnen worden in de beschrijving in hoofdlijnen en in planologisch-, stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische of verkeersbelangen, indien zulks mede ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit of belevingswaarde gewenst of noodzakelijk is.

VII.4.4. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

lid A. Bestemmingsbepalingen
Dit lid is onderverdeeld in twee delen:
I. Doeleindenomschrijving, welke de functie aangeeft waartoe de gronden zijn bestemd;
II. Hoofdlijnen van beleid, waarin de bestemmingsspecifieke beleidskaders zijn aangegeven.

III. Dit lid, alleen opgenomen bij de globale uit te werken bestemming, bevat de uitwerkingsregels voor burgemeester en wethouders. Het bevat naast procedurele bepalingen ook kwantitatieve bepalingen en nadere bepalingen over de toekomstige inrichting van het gebied.

lid B. Bebouwingsbepalingen
Dit lid is eveneens onderverdeeld in drie delen:
I. Dit onderdeel bevat bepalingen omtrent toegestane bouwwerken welke "als recht" kunnen worden opgericht.
IV. Dit onderdeel bevat bepalingen omtrent het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling mogen worden gebouwd.

lid C. Gebruiksbepalingen
In dit lid is een verwijzing opgenomen naar de algemene gebruiksbepalingen in paragraaf V. Daarnaast zijn, voor zover noodzakelijk, bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

lid D. Aanlegvergunningen
Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 WRO) is opgenomen in het artikel "Aanlegvergunningen" en heeft tot doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen hebben tot doel een bescherming te geven aan bepaalde in het plangebied voorkomende elementen, cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarde, de leidingen. Het artikel is verdeeld in een aantal leden, welke aangeven:
I. Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
II. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
III. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid I genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
IV. Adviezen, waarin wordt aangegeven wanneer en bij wie burgemeester en wethouders advies moeten inwinnen, alvorens een vergunning te verlenen.
V. Verklaring van geen bezwaar, waarin wordt aangegeven in welke gevallen het verlenen van een vergunning mede afhankelijk is van een door Gedeputeerde Staten af te geven verklaring van geen bezwaar.

In bijgaande tekst wordt kort ingegaan op de binnen deze paragraaf opgenomen bestemmingen.

Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-
Deze woonbestemming is opgenomen voor het in fasen te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming.
In de doeleindenomschrijving (lid A onder I) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.
De hoofdfunctie is woondoeleinden. Daarnaast zijn de andere functies beschreven, zoals scholen, bedrijven, een tuincentrum, detailhandel, groen, verkeer, waterhuishouding en geluidbeperkende voorzieningen. Voor het in deze bestemming begrepen gebied is niet direct aangegeven op welke wijze woningen en andere voorzieningen, zoals maatschappelijke doeleinden, kantoren, detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven, straten, pleinen worden gebouwd of aangelegd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de WRO, door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college

zich houden aan de regels, welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de hoofdlijnen van beleid (lid A onder II) is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten, die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:
a. de begrenzing van de bestemming;
b. kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
c. de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
d. de maximaal toelaatbare bebouwingshoogten.

De opgenomen bebouwingsvoorschriften geven de aantallen te bouwen woningen, de maximale maatvoeringen, alsmede de maximale oppervlakten voor andere voorzieningen. Bij de nadere uitwerking van de globale bestemmingen mogen burgemeester en wethouders deze normstellingen niet overschrijden. Daarnaast bevatten de voorschriften bepalingen omtrent te realiseren/te handhaven landschapselementen en natuurcomponenten. Bescherming van deze onderdelen geschiedt mede door het in Lid D van het artikel opgenomen aanlegvergunningenstelsel. De op het eerste gezicht vrij vage bestemmingsomschrijvingen krijgen meer inhoud doordat belangrijke structurele elementen zijn bepaald.
Na de uitwerking worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de voorschriften vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen, zoals gebruiksbepalingen, aanlegvergunningen, overgangsbepalingen, vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden.
Het uitwerkingsplan of -voorschrift, waarbij ook weer kaarten, bebouwingsvoorschriften en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd. Voordat het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vaststelt, ligt het gedurende twee weken voor een ieder bij de gemeentesecretarie ter inzage. Tevens is nog bepaald dat vooraf de raadscommissie voor ruimtelijke ontwikkeling moet zijn gehoord. Hiervan wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag-en nieuwsbladen. Tijdens deze tervisielegging kunnen belanghebbenden van hun bedenkingen doen blijken tegen het voornemen tot toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid bij burgemeester en wethouders. Dit uitwerkingsplan behoeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat burgemeester en wethouders de hun gedelegeerde "bevoegdheid" niet hebben overschreden. De toetsing geschiedt dan ook aan de hand van kaart en voorschriften van het bestemmingsplan. Bij de inzending van het uitwerkingsplan ter goedkeuring worden eventueel binnengekomen bedenkingen aan Gedeputeerde Staten meegezonden. De WRO geeft de mogelijkheid om tegen het uitwerkingsplan of de beslissing van Gedeputeerde Staten in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
De uitwerking vormt, zoals eerder reeds is aangegeven, geen nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader in het onderhavige bestemmingsplan in kaart en voorschriften reeds is vastgelegd.

Natuurgebied –N-
Voor het gebied ten noorden van het spoorbaantracé, waar het beleid gericht is op natuurontwikkeling in één bestemming gelegd. In de bestemmingsregeling wordt in eerste instantie uitgegaan van de bestaande situatie. Voor die gebieden waar nog sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten is dit gebruik positief bestemd. Het beleid gaat uit van een uiteindelijke realisatie van een natuurgebied, eventueel met een beperkt agrarisch en/of beperkt recreatief medegebruik welk afgestemd wordt op de natuurdoelstellingen van het gebied. Daartoe zal nader overleg worden gevoerd met de belanghebbenden in het gebied. Uitvoering van dit beleid kan plaatsvinden door verwerving van de gronden door natuurorganisaties of het sluiten van beheerovereenkomsten/ convenanten met belanghebbenden. Voor een aantal waardevolle elementen in het gebied zijn specifieke bestemmingen opgenomen. Bescherming

van de waarde van het gebied geschiedt mede door het in de voorschriften opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde –Ae-
Voor het gebied dat binnen de planperiode niet in aanmerking komt voor de woningbouw is een conserverende bestemmingsregeling opgenomen welke aansluit op het bestaande agrarisch grondgebruik. De in het gebied aanwezige landschapselementen zijn afzonderlijk bestemd en worden door het in lid D opgenomen aanlegvergunningenstelsel planologisch beschermd. Tegen de realisering van een watervoorziening aan de noordrand ("het Lage Water") en het "Groene Venster" centraal in het gebied bestaan geen overwegende planologische bezwaren. De realisatie daarvan is binnen de bestemming mogelijk gemaakt.

Gemengde doeleinden en recreatiedoeleinden –GD+R-
De bestemming is opgenomen voor een zone tussen de Noorderallee en de te realiseren sportvelden. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan. Ten aanzien van de onderscheiden functies zijn in de voorschriften voor zover noodzakelijk kwantitatieve normen opgenomen. In ieder geval dient binnen de bestemming rekening te worden gehouden met de aanleg van ten minste één sportveld en de bouw van een sporthal en parkeervoorzieningen. Daarnaast bevat het artikel kwalitatieve bepalingen met betrekking tot de inrichting van het gebied en de gewenste beeldkwaliteit.

Woondoeleinden
- vrijstaande woningen -W(v)-

De bestemming is opgenomen voor een aantal woonpercelen waar de woonbestemming wordt gehandhaafd.
De hoofdgebouwen (woningen) dienen te worden opgericht binnen de op de plankaart 1, aangegeven bebouwingsvlakken. Bij de woning behorende bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte dienen te worden opgericht, hetzij binnen het bebouwingsvlak hetzij op het bij de woning behorende erf. Voor de bouwmassa van de hoofdgebouwen is in eerste instantie uitgegaan van de bestaande situatie. Flexibiliteit is verkregen door het opnemen van vrijstellingsbepalingen.
Voor de erfbebouwing is een regeling opgenomen welke in hoofdlijnen aansluit op de regeling welke elders in recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Waalwijk is opgenomen. Voor de woningen is een aantal m^2 erfbebouwing toegestaan binnen randvoorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden betreffen het open en onbebouwd laten van een gedeelte van de oppervlakte van het erf, voor zover dit gelegen is achter de woning.
Binnen de woonbestemming is het medegebruik van de woning ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving en op voorwaarde dat de woonfunctie gehandhaafd blijft. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen welke, binnen de gegeven randvoorwaarden voor erfbebouwing, de bouw van beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte bij de woning mogelijk maakt.
Bij de vrijstellingsverlening dient naast de directe milieuhinder te worden gelet op de uitstralingseffecten. De vestiging van verkeersaantrekkende bedrijfsactiviteiten wordt daarbij niet gewenst geacht.

Aardgastransportleiding -Mn(g)-
De binnen het plangebied aanwezige ondergrondse aardgastransportleiding is opgenomen in een zogenoemde dubbelbestemming, waarbij de leidingfunctie primair is gesteld ten opzichte van de andere op de plankaart 1 aangegeven bestemmingen. De bestemmingsregeling geeft een planologische bescherming aan de aardgastransportleiding.

Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de belangen van de leiding zulks gedogen. Naast de directe leidingbelangen speelt daarbij ook de veiligheid een belangrijke rol. Mede ter beoordeling van mogelijke effecten van ontwikkelingen op de leiding zal advies worden

ingewonnen bij de leidingbeheerder.
Bescherming van de ondergrondse leiding vindt mede plaats door het in artikel IV.2. opgenomen aanlegvergunningenstelsel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt, dat deze bepalingen slechts tot doel hebben een planologische bescherming te bieden aan de leiding; de regeling staat los van privaatrechtelijke overeenkomsten tussen leidingbeheerder en grondeigenaren.
Met betrekking tot de genoemde infrastructuur zijn wijzigingsbepalingen opgenomen welke een andere situering van de technische infrastructuur mogelijk maakt.
Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt, dat ter weerszijden van de aardgastransportleiding rekening dient te worden gehouden met toetsingszones bij de ontwikkeling van het woongebied. In artikel II.3 zijn daaromtrent nadere bepalingen opgenomen.

Verkeersdoeleinden -V-
De gronden welke thans een verkeersfunctie hebben en welke deze functie gedurende de planperiode behouden, alsmede gronden waarvan vaststaat dat deze een verkeersfunctie dienen te verkrijgen, zijn ondergebracht in bovengenoemde bestemming. Voor deze wegen staat de stroomfunctie voorop. Bij de profilering van deze wegen is met bedoelde functie rekening gehouden. Naast de rijweg omvat de bestemming (gedeeltelijk) overigens ook de bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten. Teneinde duidelijkheid te verschaffen over de inrichting zijn op de plankaart voor een aantal weggedeelten inrichtingsprofielen opgenomen.

Langzaamverkeersverbinding -V(vf)-
Deze bestemming is opgenomen voor de Oudestraat. De Oudestraat zal, na realisatie van de "Weg-om-de-Noord" zijn functie voor autoverkeer verliezen. De weg zal worden ingericht als langzaamverkeersroute.

Recreatieve doeleinden, sportterrein –Rs-
Voor een zone gelegen aan de oostzijde van het plangebied is bovengenoemde bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is voorzien in de aanleg van accommodaties voor veldsporten inclusief schoolsporten. Naast kwantitatieve bepalingen bevat het artikel ook kwalitatieve bepalingen met betrekking tot de inrichting van het gebied.

Natuurontwikkelingszone en doorstroomgebied -Nd-
De bestemming heeft betrekking op een in het woongebied gesitueerd terrein, waarbinnen het beleid gericht is op een hoogwaardige inrichting ten behoeve van natuurontwikkeling, waterhuishoudkundige voorzieningen (in aansluiting op dergelijke voorzieningen in het woongebied: de wadi's) en landschappelijke voorzieningen. De bestemming vormt één van de zogenoemde "Groene Vensters", gebied die worden opgemerkt als belangrijke "dragers" van het woongebied ter weerszijden. Binnen de gronden is een beperkt recreatief medegebruik mogelijk. Bescherming van de in het gebied aanwezige en de te ontwikkelen natuurwaarden geschiedt mede door het in lid D opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

Groenvoorzieningen -G-
De bestemming is opgenomen voor (openbare) groenvoorzieningen waarvan handhaving om stedenbouwkundige redenen gewenst is. Ten behoeve van een andere situering van de watergang is een wijzigingsbepaling opgenomen.

Hoofdwatergang
De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen en te handhaven hoofdwatergangen.

Waterstaatsdoeleinden –Mw-
Deze bestemming is opgenomen voor de keurstroken van het land waterschap ter weerszijden van de hoofdwatergangen. Ontwikkelingen op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan indien de waterstaatsbelangen zullen gedogen.

VII.4.5. Paragraaf IV Gebruiksbepalingen

Deze paragraaf bestaat uit twee artikelen.

Het artikel "Gebruiksbepalingen" is onderverdeeld in drie leden.

* lid I. Gebruik van onbebouwde gronden
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

* lid II. Gebruik van bouwwerken
Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal gevallen verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

* lid III. Vrijstellingen omtrent het gebruik
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.
Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling) doch meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

VII.4.6. Paragraaf V Flexibiliteitsbepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat twee artikelen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn.

Het artikel "Algemene vrijstellingsbepalingen" is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken genoemd in Paragraaf III, en in de bestemmingsgrenzen worden aangebracht.

In het artikel "Algemene wijzigingsbepalingen" is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat.
Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen (zie artikel II.4.).

VII.4.7. Paragraaf VI Straf-, overgangs- en slotbepaling

De laatste paragraaf van de voorschriften bevat drie artikelen.

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens het artikel "Strafbaarheid van overtredingen" is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in artikel 59 WRO is geregeld.

Het artikel "Overgangsbepalingen", lid I, heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.
Het artikel "Slotbepaling" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het "citeerartikel" genoemd.

VIII. UITVOERBAARHEID

VIII.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Per 1 januari 1997 zijn de gemeenten Sprang-Capelle, Waalwijk en Waspik samengevoegd tot de nieuwe gemeente Waalwijk. Aan deze gemeentelijke herindeling is een lange discussie over een locatiekeuze ten behoeve van woningbouw voor de gemeente Waalwijk voorafgegaan, om Waalwijk in staat te stellen te voorzien in de opvang van de eigen (locale en regionale) woningbehoefte. Die discussie leek begin jaren '90 te resulteren in een provinciaal voorstel tot grenscorrectie tussen de gemeenten Waalwijk en Sprang-Capelle, ten behoeve van een uitbreiding van Waalwijk in westelijke richting, in het gebied gelegen ten noorden van de kern Sprang. Dit voorstel voor grenscorrectie is niet tot uitvoering gekomen vanwege de door Provinciale Staten van Noord-Brabant voor de gehele provincie geformuleerde beleidslijn om steden de mogelijkheid te bieden op eigen grondgebied voor een periode van 25 jaar vooruit te kunnen. Deze beleidslijn heeft geresulteerd in een grootschalige herindeling in de provincie Noord-Brabant. De provinciale locatiekeuze voor Waalwijk-West ("Landgoed Driessen") vormt daarmee een van de grondslagen voor de samenvoeging van Sprang-Capelle, Waalwijk en Waspik.

Ten behoeve van de actualisering van de woningbehoefte in de nieuwe gemeente Waalwijk is in nauwe samenwerking met de woningbouwcorporaties en de gemeente in het voorjaar van 1998 een leefbaarheids - en Woningmarktonderzoek opgestart door de Stichting Interface te Eindhoven. Uit de uitkomsten van dit onderzoek blijkt onder de Waalwijkse bevolking een grote belangstelling voor een nieuwbouw woning in Landgoed Driessen. Ongeveer 2.000 personen/huishoudens zegt interesse te hebben om in de komende jaren in een woning in Landgoed Driessen te betrekken. Relatief veel 'zeker'verhuisgeneigden tonen daarbij een voorkeur aan een koopwoning of een bouwkavel om zelf een woning te bouwen.Het merendeel van die verhuisgeneigden (ruim 70%) geeft daarbij de voorkeur aan een eengezinswoning. Het percentage dat belangstelling heeft voor ouderenwoningen of een etagewoning is klein (resp. 17% en 11%) , waarschijnlijk als gevolg van het grote aantal 'jongeren'en 'jonge gezinnen' dat interesse heeft voor Landgoed Driessen. Respondenten die misschien in Landgoed Driessen willen wonen geven de voorkeur aan een huurwoning. Bij de koopwoningen gaat vooral de belangstelling uit naar middeldure eengezins koopwoningen en dure eengezins koopwoningen. Daarnaast is sprake van interesse in goedkope eengezins- huurwoningen.

VIII.2 Economische uitvoerbaarheid

Uit een onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid is gebleken dat het plan uitvoerbaar is. Voor de exploitatieopzet wordt verwezen naar een afzonderlijke bijlage.

VIII.3 Kostenverhaalsbeleid

VIII.3.1 Grondbeleid

Uitgangspunten bij het te voeren actieve grond- en kostenverhaalsbeleid
Het onderbrengen van de ontwikkeling van het bestemmingsplan in één totaal-exploitatie brengt met zich mee, dat het door de gemeente te voeren grond- en kostenverhaalsbeleid dient te zijn gebaseerd op een grond- en kostenverhaalsstrategie. Deze strategie betreft de volgende elementen:

1. De verwerving van gronden. Het betreft hier zowel verwerving op basis van minnelijke aankoop als onteigening.
2. De aanleg van voorzieningen van openbaar nut, zoals wegen, riolering, openbare verlichting etc.
3. De toepassing van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie.

IX. REALISERINGSASPECTEN

IX.1. Communicatie

Communicatie is bij een project met de omvang en het belang van "Landgoed Driessen" van groot belang. In de voorbereidende fase is dit ondermeer vormgegeven door instelling van een zogeheten klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van provincie, hoogheemraadschap en waterschap, land- en tuinbouworganisaties, natuur- en milieuorganisaties, woningbouwcorporaties, kerken en bewoners. Door middel van een goede communicatie dient het draagvlak voor de projecten bij bewoners, ondernemers, tuinders, inwoners en ambtelijke organisaties te worden vergroot. In de vervolgfasen dient tijdig en regelmatig aandacht te worden besteed aan de communicatie met alle doelgroepen. Daartoe is een communicatieplan opgesteld en worden periodiek nieuwsbrieven gepubliceerd.

IX.2. Samenwerkingsverbanden

De uitvoering van het plan laat samenwerking met private partijen toe.
Randvoorwaarde voor samenwerking met marktpartijen zal onder meer zijn het conformeren aan en het onderschrijven van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het Ontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitplan.

IX.3. Monitoring van het ambitieniveau

Bij 'monitoring' komt de vraag aan de orde op welke wijze gedurende de realisering van de plannen – onafhankelijk van de gemeentelijke organisatie – kan worden getoetst of het ambitieniveau dat de gemeente bij het ontwikkelen van de bouwlocatie voor ogen had, bij de uitvoering tot stand zal komen en ook gedurende de gehele periode van planuitvoering gehandhaafd zal worden. Dit klemt te meer daar het duidelijk is dat de planrealisering zich over een lange periode (meer dan 20 jaar) kan uitstrekken. Binnen een dergelijke lange planperiode kunnen zich ontwikkelingen voordoen op grond waarvan het bevoegd gezag/gemeenteraad zou kunnen besluiten om deelplannen in afwijking van het ambitieniveau, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten & Basisconcept en het Ontwikkelingsplan, te realiseren.

Onder erkenning van de bevoegdheid van de gemeente om in afwijking van eerder uitgesproken beleid, maar binnen de kaders van door hogere overheden goedgekeurde (bestemmings- en uitwerkings-)plannen, het uitvoeringsniveau van bouwplannen te bepalen moet de vraag worden beantwoord hoe een monitoring of bewaking van het ambitieniveau voor de bouwlocatie Landgoed Driessen tot stand kan komen.

In aanmerking genomen de bijzonder kenmerken van het te bebouwen gebied, grenzend aan een gebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en deels gelegen is binnen de groene hoofdstructuur (GHS) én gelet op de beoogde milieu- en natuurdoelstellingen ligt het in de rede om plaatselijke en regionale organisaties of instellingen actief op het gebied van natuur en milieu en die thans zijn vertegenwoordigd in de Klankbordgroep ter voorbereiding van de planontwikkeling, te vragen of zij bereid zijn om de planontwikkeling en –uitvoering te blijven volgen. Het betreft dan met name vertegenwoordigers van IVN-De Waerdman en Staatsbosbeheer en in breder verband ook het Waterschap de Dongestroom en het Hoogheemraadschap West-Brabant en de gezamenlijke plaatselijke woningbouwcorporaties.

De planuitvoering zal plaatsvinden over een periode van ca. 25 jaar. Dit betekent dat de daadwerkelijke uitvoering, rekening houdend met de wettelijke termijnen voor bestemmingsplannen, in 3 fasen zal worden uitgevoerd.

De monitoring van het ambitieniveau kan vorm worden gegeven door overeen te komen (eventueel een convenant) en in de toelichting van het bestemmingsplan vast te leggen dat genoemde organisaties telkens bij afronding van een planfase, maar vóór het begin van een nieuwe fase, de planuitvoering tot dan toe zullen evalueren en toetsen aan de bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten & Basisconcept en het Ontwikkelingsplan geformuleerde doelstellingen. Aan de hand van die evaluatie zullen deze organisaties advies uitbrengen over de uitvoering van de volgende planfase aan de gemeenteraad.

IX.4. Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld. Daarnaast kunnen ook derden belanghebbenden vorderen dat de bepalingen van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.
Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend. Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de bevoegdheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

X. OVERLEG

X.1 Inspraak

X.1.1. Inspraakreacties op de concept Nota van Uitgangspunten

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is aan diverse instanties advies gevraagd met betrekking tot de "Nota van Uitgangspunten en basisconcept bouwlocatie Waalwijk-West". Van een aantal instanties werd een schriftelijke reactie ontvangen. De ontvangen reacties geven nog aanleiding tot het volgende commentaar.

1. de Provinciale Planologische Commissie
   Van de mening van de PPC dat het toegezonden plan een goede basis vormt voor het opstellen van een ontwikkelingsplan voor de bouwlocatie alsmede het omliggende gebied is kennis genomen.
   De mening van de PPC dat een gelijktijdige ontwikkeling van alle in het geding zijnde functies in het gebied "rode en groene" van grote betekenis is voor de ontwikkeling van het gebied en het tot stand brengen van de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt onderschreven.
   In het voorliggende bestemmingsplan heeft zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin een doorvertaling van de resultaten van de MER plaatsgevonden.

2. Provincie Noord-Brabant, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn
   Van het compliment voor de nota is kennis genomen.
   Bij de ontwikkeling van "Landgoed Driessen" is het gemeentelijk beleid gericht op een gelijktijdige en samenhangende aanpak van zowel de stedelijke als de natuurontwikkeling.
   Voor het gebied zuidelijk van de kern Sprang tot aan de Bevrijdingsweg.
   In het bestemmingsplan is rekening gehouden met eventuele fluctuaties met betrekking tot het woningbouwprogramma.
   Ten aanzien van de natuurwaarden in het gebied is het beleid in eerste instantie gericht op het behoud, het herstel en de versterking van natuurwaarden in het gebied gelegen ten noorden van het spoorbaantracé. voor het te ontwikkelen woongebied is het beleid gericht op het respecteren en integreren van landschappelijke kenmerken van het gebied in het stedenbouwkundig concept en het verweven van natuurlijke elementen in de stedenbouwkundige structuur. De te realiseren waterstructuur/-natuur maakt van beiden een wezenlijk onderdeel uit.
   Voor wat betreft de functie van de N261 wordt vooralsnog, in afwachting van de resultaten van het provinciale onderzoek dienaangaande, uitgegaan van de bestaande situatie. Met betrekking tot de kruising van "de weg om de noord" met de N261 zal nader overleg worden gevoerd.
   De in hoofdstuk 4 van het Basisconcept "Landgoed Driessen" geformuleerde uitgangspunten hebben gediend als basis voor de in het bestemmingsplan geformuleerde beleidsuitgangspunten en de bijbehorende toetsingscriteria in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin.

3. Reactie van de heer Rob Keijzer, woonachtig te Tilburg
   Briefschrijver acht het onvermijdelijk dat hoge landschappelijke en natuurwaarden worden aangetast, ondanks het streven dit zoveel mogelijk te voorkomen.

   Uitvoering van de beoogde plannen leidt in bepaalde plandelen, met name ten zuiden van de voormalige spoorlijn, tot een andere situatie. Daar zullen bepaalde waarden verdwijnen, maar nieuwe kunnen daarvoor in de plaats treden.

   Het streven om het landschappelijke karakter en het kenmerkende slagenlandschap te handhaven komt bij de uitwerking vooralsnog onvoldoende terug in basisconcept.

Opgemerkt moet worden dat van een uitwerking is in deze fase van de planontwikkeling nog geen sprake. De genoemde thema's staan dat echter ook niet in de weg. Een en ander krijgt bij het ontwikkelingsplan nader vorm.

Briefschrijver constateert een zwakke relatie tussen plangebied en thema's (Italiaanse landgoederen en tuinen) met voorbijgaan aan ontstaansgeschiedenis van het slagenlandschap en het bijbehorende kenmerkende bebouwingstype.

De vergelijking met Italiaanse landgoederen en villa's is niet letterlijk, maar als metafoor bedoeld. Het slagenlandschap en de zo kenmerkende wijze van woonbebouwing is ontstaan ten gevolge van het werken in die tijd! Werken en wonen vormden één geheel. Hoewel in het huidige en toekomstige computertijdperk voor een deel ook weer sprake zal zijn van een combinatie van wonen en werken, is dit niet te vergelijken met de tijd van het ontstaan van het slagenlandschap. Als zodanig kan die bebouwingswijze thans niet klakkeloos als uitgangspunt voor de gehele bebouwing worden genomen. Dat geldt wel voor de structuur van het gebied.

De gemeenschappelijke historie van de verschillende kernen hoort uitgangspunt te zijn voor de opzet van de nieuwe woonwijk. Italiaanse sferen passen hierbij niet (waarom geen engelse tuinen?)

De gemeenschappelijke historie vormt uitgangspunt voor het nog op te stellen ontwikkelingsplan en de daarop volgende gefaseerde uitwerking. De Italiaanse wijze van bebouwing in samenhang met het landschap biedt juist een goed referentie kader voor een natuurlijke vervlechting van woningbouw in het landschap.

4. Reactie van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Brabant.
Binnen het item 'Mobiliteit en verkeer' acht de Kamer het onderdeel openbaar vervoer 'mager' behandeld. Getwijfeld wordt of huidige uurdienst wel halfuurdienst zal worden

De afstand van het plangebied zowel tot de kern Sprang, maar ook tot Waalwijk centrum is zodanig dat de fiets als het meest geëigende vervoermiddel moet worden aangemerkt. Met de BBA zal overlegd worden over de bestaande en de toekomstige lijndienst in samenhang met mogelijke aanvullende vormen van openbaar vervoer. Onze berekeningen geven met de huidige normen ruimte voor een halfuursdienst als het plan nagenoeg gereed is.

Winkelvoorzieningen
Instemming met de lijn t.a.v. gebruik van de bestaande winkelvoorzieningen: Terughoudendheid betrachten met één of meer nieuwe buurtwinkels in plangebied. Dit meenemen in detailhandelsnota voor geheel Waalwijk. De komst van één of meer buurtwinkels in de toekomst is in hoge mate afhankelijk van de uiteindelijke plancapaciteit en de werking van het marktmechanisme. De detailhandelsstructuur voor de gehele gemeente zal beleidsmatig in de nog op te stellen detailhandelsnota aanbod komen.

X.1.2. Inspraakreacties op het concept Ontwikkelingsplan

In het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure heeft het concept ontwikkelingsplan ter inzage gelegen en zijn op 13 en 20 januari 1998 gehouden informatie- en inspraakbijeenkomsten gehouden.

Binnen de periode van de ter visieligging van het Ontwikkelingsplan zijn onderstaande schriftelijke reacties ontvangen.

- Regiohoofd West-Brabant-Deltagebied van Staatsbosbeheer, ongedateerde brief, ontvangen op 24-12-97;
- J.G.M. van den Burg te Sprang-Capelle d.d. 6-01-98;
- LTO-Raad Waalwijk, d.d. 9-01-98
- VV NEO'25, mede namens RWB, d.d. 12-01-98;
- C. Vos-Snijders te Sprang-Capelle d.d. 14-01-98;
- EM-TE Trommelen Beheer BV te Kaatsheuvel, d.d. 14-01-98;
- Alfons Timmermans Textiel te Sprang-Capelle, d.d. 14-01-98;
- Vereniging voor Heemkunde Sprang-Capelle e.o., d.d. 15-01-98.

Daarnaast hebben enkele supermarktketens niet inhoudelijk gereageerd maar hun interesse in vestiging van een supermarkt kenbaar gemaakt:
naast de al genoemd EM-TE Trommelen Beheer BV,

- +Plusval BV (i.s.m Dirk van den Broekbedrijven) en
- de Prisma Food Groep (Attent, Méérmarkt en Golff),

Onderstaand de hoofdlijnen van de ingekomen schriftelijke reacties en de opmerkingen, gemaakt tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomsten van 13 en 20 januari 1998.

1. Zorg voor het natuurgebied (Staatsbosbeheersreservaat Labbegat).
Staatsbosbeheer (SBB) geeft medewerking aan de woningbouwplan ontwikkeling vanuit een positieve grondhouding, 'vanuit de intentie van een goed nabuurschap'en is in beginsel bereid om een zeker recreatief medegebruik van het gebied ten noorden van het Halve Zolenpad mogelijk te maken. De opmerkingen betreffen een volgens SBB iets te positieve beeldvorming over de effecten van de beoogde maatregelen , met name op het hydrologisch systeem en de vereiste grondwaterkwaliteit, de huidige aboitische situatie als de referentie situatie, en SBB heeft bedenkingen tegen enkele concrete inrichtingsvoorstellen (follies) in het natuurkerngebied (niet het idee, maar de gesuggereerde vormgeving). Voor de acceptatie van de bouwlocatie is de uitkomst van het MER voor Staatsbosbeheer uiteindelijk maatgevend.

Vastgesteld kan worden dat er slechts een geringe afstand is tussen de visie van SBB en de voorgestelde aanpak in het Ontwikkelingsplan. Voortzetting van het overleg met SBB, daarin gesteund door de verschillende externe deskundigen in het vervolgtraject, is noodzakelijk.

2. Afstand tot de bestaande bebouwing in het lint van Sprang.
Door een aantal personen is geïnformeerd naar de afstand tussen de bebouwing van het nieuwe plangebied en de bestaande bebouwing in 'het lint' en aan de Oudestraat.

Vooropgesteld dat thans nog geen concreet verkavelingsplan voorligt, maar enkel is aangegeven hoe de bebouwing gesitueerd zou kunnen worden, kan in z'n algemeenheid worden opgemerkt dat bedoelde afstand gemiddeld ca. 50 meter bedraagt, maar dit zal per kavel verschillen. Daar waar een verbinding tussen het bestaande en het nieuwe plangebied wordt gemaakt is van een dergelijke afstand uiteraard geen sprake.

3. Verkeer.
3.1. Het onttrekken van de Koesteeg als openbare weg.
Zowel door vertegenwoordigers van de landbouw als door bewoners van de bestaande kernen (waaronder ook het bestuur van de Heemkundevereniging) wordt met enige bedenkingen op dit voornemen gereageerd. Gevreesd wordt voor een onaanvaardbare toenamen van verkeer op de Hogevaart.
Voor wat betreft het gebruik van de Koesteeg t.b.v. het beheer van het natuurgebied en door landbouwers, werkzaam in het betreffende gebied stellen wij voor de Koesteeg enkel als onverharde weg te handhaven. Onttrekking van de Koesteeg als verbindingsroute voor alle

overige verkeer is noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling van het noordwestelijk gedeelte van het natuurkerngebied. Voorkomen zal echter worden dat de Hogevaart vervolgens alle doorgaande verkeer te verwerken krijgt, hetgeen aldaar tot een onleefbare situatie zou leiden. Bij een nadere uitwerking van het verkeersplan zal hiermee rekening worden gehouden. Een maatregel die daartoe wordt overwogen is het voorshands gedeeltelijk handhaven van de Meidoornweg, namelijk het gedeelte ten oosten van het natuurkerngebied, parallel aan de N 261.

3.2. Vrees voor overlast.
Eén van de bewoners van de Oudestraat vreest voor overlast door naar binnen schijnende autolampen e.d. en overlast van rondhangende jongeren.

Zoals al eerder opgemerkt zal het nieuwe plangebied op een aantal plaatsen aansluiten op de bestaande structuur van de kern Sprang.Voorzien is een aansluiting van de het nieuwe plangebied met de Oudestraat. De wijze van aansluiting moet echter nog worden uitgewerkt. Daarbij kan aan oplossingen worden gedacht die de gevreesde overlast (autolampen) kunnen beperken. Nabij bedoelde aansluiting is overigens geen buurthuis of een dergelijke functie voorzien.

Het bestuur van de Heemkundevereniging uit zijn zorg over de gehele toekomstige verkeersstructuur voor autoverkeer. De Noorder Allee (Weg om de Noord) krijgt als hoofdontsluitingsroute een doorstroomfunctie. Dit mag niet ten koste gaan van de Julianalaan. Bovendien moet plaatselijk- en bestemmingsverkeer in 'het lint' mogelijk blijven, terwijl die route ook niet van openbaar vervoer verstoken mag worden. Voor een evenwichtige spreiding van het autoverkeer wordt gepleit voor een Zuider Allee ten zuiden van de lijn Raadhuisstraat en Van der Duinstraat. Een en ander om te voorkomen dat de belangen van bewoners van de bestaande kernen in het gedrang komen.

De Noorder Allee (weg om de Noord) en de Weg om de Zuid (Bevrijdingsweg) met name de functie krijgen/hebben om de bestaande kernen zoveel mogelijk van doorgaand verkeer (incl. vrachtverkeer) te ontlasten. Opgemerkt moet worden dat het vrachtverkeer in de huidige situatie al niet door een gedeelte van de Raadhuisstraat mag rijden, maar zijn weg via de Julianalaan moet vervolgen. Het lint behoudt zijn functie voor lokaal- en bestemmingsverkeer. Daar zijn immers de voorzieningen gevestigd.

3.3. Geen fietspad tussen Winterdijk en Hoge Vaart.
In een van de reacties wordt voorgesteld om het huidige wandelpad aldaar niet te wijzigen in een fietspad , zulks in verband met de rust in dat gebied.

Deze suggestie is bij vaststelling van het Ontwikkelingsplan overgenomen

4. Hydrologie; vernatting zuidelijk gedeelte natuurkerngebied
De vertegenwoordigers van de landbouw (LTO-Waalwijk) wijzen erop dat het betreffende gebied thans nog een agrarisch gebruik heeft en om die reden keren zich tegen een dergelijke maatregel.

Een dergelijke maatregel vergt primair het fiat en de steun van de beheerder van dat gebied, Staatsbosbeheer. Zo lang landbouwkundig gebruik wordt toegestaan, zal dat ook mogelijk gemaakt moeten worden, echter met een verdere accent verschuiving naar extensief beheer, maar daarover dient uiteraard met alle betrokkenen overleg plaats te vinden

5. Oostelijk gelegen terrein t.b.v. sportvoorzieningen
De voetbalverenigingen NEO'25 en RWB vragen of dit gebied als ruimtereservering met die functie is opgenomen of dat het reeds een gedetailleerde planuitwerking betreft.

Hiervan kan worden opgemerkt dat het in het voorliggend plan sprake is van een ruimtereservering t.b.v. sportvoorzieningen, rekeninghoudend met een program van eisen voor deze voetbalverenigingen volgens KNVB-normen en met mede gebruik van sportvoorzieningen t.b.v. scholen. Met de betreffende verenigingen zal het overleg worden voortgezet.

6. Vestiging supermarkt
Een aantal supermarktketens heeft interesse geuit voor vestiging van een supermarkt in het plangebied. Daaronder ook EM-TÉ Trommelen Beheer BV welk bedrijf wijst op een afspraak (dading) met de gemeente Waalwijk, dat EM-TÉ uitdrukkelijk als één van de selecteren kandidaten geldt. EM-TÉ wijst er bovendien op dat eventueel sprake zou kunnen zijn van een verplaatsing van de bestaande supermarkt in de kern Sprang.

Binnen het centrale gedeelte van het plangebied, in "de Villa" , is rekening gehouden met realisering van verschillende voorzieningen op buurtniveau, waaronder ook een supermarkt. Omdat van een zeer geleidelijke planuitvoering over een groot aantal jaren sprake zal zijn, ligt het niet in de rede om thans reeds hiermee een start te maken, doch eerst op termijn, indien al een redelijk aantal woningen gerealiseerd is.

7. Positie van de Molen.
Gevraagd is, onder meer door de Heemkundevereniging, naar de positie van de molen en de mogelijke maatregelen die zijn genoemd om voldoende windvang te krijgen en te houden.

Door bureau Adviesbureau Peutz is een zgn. Windtunnel onderzoek gehouden. Op basis van bedoeld rapport zal met molendeskundigen nader worden bekeken welke maatregelen getroffen zullen worden. Gedacht wordt aan een verplaatsing met enkele meters en het ophogen met c.a. 2 meter waardoor de huidige windvang nagenoeg gehandhaafd kan worden. Toekomstige bebouwing in de directe omgeving zal slechts in één woonlaag worden uitgevoerd ((patio-)bungalows). Uiteraard moeten bedrijf en woning achter de molen in de nieuwe situatie per (vracht) auto bereikbaar blijven. De te overwegen maatregelen zijn inmiddels aan de hand van de rapportage van Peutz BV met deskundigen als de Nederlandse Molenstichting en de Rijksdienst voor de Monumenten-zorg besproken. Deze instanties kunnen in principe instemmen met de voorgestelde beperkte verplaatsing.

X.1.3. Inspraak op voorontwerp bestemmingsplan

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerp onderwerp geweest van een inspraakprocedure, dit in samenhang met het voor de woningbouwlocatie Landgoed Driessen (voorheen Waalwijk-West) opgestelde en door de raad aanvaarde milieu-effectrapport landgoed Driessen (MER). Voorontwerp-bestemmingsplan en MER hebben met ingang van 24 november 1998 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Van deze terinzage legging is in de Staatcourant en op de gebruikelijke wijze vooraf kennis gegeven.
In het kader van de inspraakprocedure heeft op 15 december 1998 een informatie- annex inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het kader van de inspraak zijn verschillende reacties ontvangen. Schriftelijke reacties zijn ontvangen van .....

Mede op grond van de ingekomen reacties is het plan op de navolgende onderdelen aangepast:

plankaarten:

- bebouwde oppervlakken en planbegrenzing zijn op onderdelen aangepast. Huidig agrarisch gebruik in het zuidelijk plandeel gelegen boven het Halve Zolenpad (natuurkerngebied) is overeenkomstig vigerend ruimtelijk beleid voorshands postief bestemd, maar gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel, met de mogelijkheid om de bestemming natuurdoeleinden te realiseren door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Van deze bevoegdheid wordt eerst gebruik gemaakt nadat hieromtrent met de direct belanghebbenden overeenstemming is bereikt. De bescherming van de molen zal worden verduidelijkt.
- de afbeeldingen 7.1. en 7.2 (beoogde wijziging van de noordzijde van de Tilburgseweg) zijn aangepast. De Tilburgseweg sluit in het noorden aan op de Weg om de Noord/Noorder Allee.
- de afbeeldingen 6.2.2, 6.2.3, 6.3.14 en 6.3.15 zijn voor wat betreft de beoogde situering van wadi's (hetgeen slechts een indicatieve aanduiding behelst) beperkt tot het plangebied.

plantoelichting:

In algemene zin zal worden aangeven wat de effecten zullen zijn van de voorgenomen beperkte ophoging van de bebouwen percelen in het gebied gelegen ten zuiden van het Halve Zolenpad voor de bestaande percelen langs de Kerkstraat en het Lint van Sprang.

X.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

X.2.1 Vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Driessen"

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is (gelijktijdig met de inspraakprocedure) het (voor)ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende diensten en instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Provincie Noord-Brabant, Dienst Water, Milieu en Vervoer
3. Provincie Noord-Brabant, Dienst Ruimtelijke Ordening, Economie en Welzijn
4. Inspectie van de Volksgezondheid voor Hygiëne en Milieu
5. Inspectie Ruimtelijke Ordening
6. Inspectie Volkshuisvesting
7. Ministerie LNV, directie LNO
8. Hoofdingenieur Rijkswaterstaat
9. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
11. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
12. Monumentencommissie Waalwijk
13. Vereniging Hollandsche Molen
14. Rijksconsulent Economische Zaken
15. Kamer van Koophandel en Fabrieken Midden-Brabant
16. Waterschap de Dongestroom
17. Hoogheemraadschap West-Brabant
18. Staatsbosbeheer Regio West-Brabant-Deltagebied
19. Woningbouwvereniging Waalwijk
20. Woningstichting Sprang-Capelle
21. Woningstichting Volksbealng
22. PTT Telecom
23. Clyde Petroleum Exploitatie
24. Gasunie
25. PNEM, district Waalwijk

26. Brabantse Milieu Federatie
27. IVN/De Waerdman
28. LTO Raad Brabant, mede namens GLTO Zuid/Midden-Oost Brabant en de NCB

Van de volgende instanties zijn reacties ontvangen:
1. PPC
2. Gasunie
3. Waterschap De Dongestroom
4. Hoogheemraadschap West-Brabant
5. Monumentencommissie Waalwijk
6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
7. Brabantse Milieu Federatie, mede namens Staatsbosbeheer Regio West-Brabant Deltagebied en IVN/De Waerdman.
8. GLTO- afdeling Langstraat.

Daarnaast hebben het Hoogheemraadschap West-Brabant en de Brabantse Milieu Federatie specifiek op het MER gereageerd. Opgemerkt zij dat de Commissie MER deze reacties en het verslag van de informatie- en inspraakbijeenkomst van 15 december 1998 in haar toestingsadvies van 27 januari jl. heeft betrokken.

De ontvangen overlegreacties zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Deze overlegreacties geven aanleiding tot het volgende commentaar.

Ad 1. Provinciale Planologische Commissie
De complimenten van de commissie voor dit plan worden voor kennisgeving aangenomen. Vastgesteld wordt dat de commissie met de compensatievoorstellen kan instemmen. De juridische doorvertaling van de compensatievoorstellen voor gebiedsdelen in het bestemmingsplan Landgoed Driessen is overeenkomstig de opmerkingen van de commissie in de betreffende planvoorschriften verwerkt. Voorts wordt verwezen naar de toegevoegde plankaart 2, blad E. Daarbij is aangetekend dat een gedeelte van "het Lage Water" en het "2e groene venster" voorshands in gebied met de bestemming Ae zijn gelegen.
Ten aanzien van de voorstellen voor natuurcompensatie gelegen buiten het plangebied en de zekerstelling zij verwezen naar de bijlage Compensatienota Landgoed Driessen d.d. april 1999 (zie ook hoofdstuk VIII.6. van deze toelichting).
De in de bestemming "uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen' te ontwikkelen en te handhaven natuur is in de doeleindenomschrijving vastgelegd, waarbij wordt aangesloten op bestemmingsaanduidingen en inrichtingsprofiel 2 op de plankaart. De naam "Natuurontwikkelingzone en doorstroomgebied", zoals weergegeven op plan 1, Blad A, is thans ook in de kop van artikel III.9 van de voorschriften overgenomen.
De opmerkingen en suggesties van de commissie met betrekking tot ruimtelijke inrichting zijn overgenomen. De ruimtelijke inrichting vormt onderdeel van de juridische toetsing voor de gebieden met de aanduiding "uit te werken woondoeleinden" (beschrijvingen per deelgebied zijn gekoppeld aan de principeschetsen van de beoogde structuur per deelgebied. Ook de suggestie van het stellen van kwalitatieve maatstaven voor de bestemming ' Gemengde doeleinden en recreatieve doeleinden, gesitueerd aan de wijkentree, zijn in het voorliggende ontwerpplan verwerkt.
Openbaar vervoer blijft een aandachtspunt. Binnen de stedenbouwkundige opzet voor het nieuwe plangebied wordt hiermee (voorwaardenscheppend) rekeninggehouden middels een buslijn door het hart van het nieuwe woongebied, welke lijn deel uitmaakt van een (bestaande) verbinding van en naar Waalwijk (en verder). Haltering op meer dan een locatie in het plangebied is daarbij mogelijk. Naar mogelijkheden voor aanvullend (aansluitend) vervoer (en bijkomende voorzieningen) wordt onderzoek verricht. OV-halte met fietsenstalling maakt daarvan ook deel uit.

Aan de opmerkingen over bodemverontreiniging, waterkwaliteit en het overleg met waterkwaliteitsbeheerder en - kwantiteitsbeheerder is gevolg gegeven. Met beide 'schappen' is en wordt ook bij de planuitwerking overleg gepleegd.
In verband met de te verwachten beperkte overschrijding van geluidshinder is een nader akoestisch onderzoek verricht en wordt de procedure voor vaststelling van hogere waarden gevolgd. In de planvoorschriften is hiermee, voor zover nodig, rekening gehouden.
Realisering van zgn. combikavels (wonen en werken) was reeds in het plan voorzien, maar is thans nog eens expliciet in de voorschriften vermeld. Verwezen is naar plankaart 2, Blad C, deelgebied 5 (het Koetshuis).

Ad 2. Gasunie
De Gasunie stelt vast dat de in het plangebied gelegen gastransportleiding correct op de plankaart zijn weergegeven.

Ad 3. Waterschap De Dongestroom
Neemt met instemming kennis van het voorontwerp. Het waterschap zal bij dc gefaseerde planuitvoering worden betrokken, waarbij het waterschap de waterhuishouding op zijn eigen taakgebied zal kunnen beoordelen. Van de opmerking dat eventuele verplaatsing van gemalen is nota genomen. Hiermee zal in de uitwerkingsplannen rekening worden gehouden.

Ad 4. Hoogheemraadschap West-Brabant
De opmerkingen van het Hoogheemraadschap hebben geleid tot enige aanpassingen van de toelichting, waarbij de gegeven suggesties zijn gevolgd.

Ad 5. Monumentencommissie Waalwijk
De monumentencommissie ziet geen aanleiding voor aan- of opmerkingen.

Ad 6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.
Overeenkomstig de suggestie van deze rijksdienst zal voor de gefaseerde planuitvoering archeologisch vooronderzoek mogelijk worden gemaakt. Zulks is in de daartoe aangepaste voorschriften en toelichting opgenomen.

Ad 7. Brabantse Milieu Federatie, mede namens Staatsbosbeheer en IVN/De Waerdman.
Omtrent de noodzaak en het maatschappelijk belang van Landgoed Driessen als woningbouwlocatie kan worden opgemerkt dat taak en positie van Waalwijk op het gebied van wonen, werken en recreëren het noodzakelijk maakt om Landgoed Driessen als enige grootschalige uitbreidingslocatie voor de lange termijn thans gefaseerd tot uitvoering te brengen. Uit periodiek te houden onderzoek zal de woningbehoefte moeten blijken. In overleg, onder andere met het provinciaal bestuur worden de woningbouwbehoefte en de woningproductie periodiek besproken en worden afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Uit recent gehouden lokaal onderzoek van de Stichting Interface te Eindhoven blijkt voor de korte termijn een grote belangstelling van woningzoekenden voor Landgoed Driessen. Naast Landgoed Driessen zullen in de bestaande kernen binnenstedelijk plannen gerealiseerd worden. Onze verwachting is dat dit --ook maatschappelijk gezien-- op beperkte schaal mogelijk is.

Inherent aan de provinciale aanwijzing van Waalwijk-West (thans Landgoed Driessen genoemd) als bouwlocatie heeft deze locatie betrekking op gebied dat voor een deel gelegen is in de Groene Hoofdstructuur. In het MER en het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Driessen is aangegeven op welke wijze hiermee in het gebied zelve rekening zal worden gehouden. In het toestingsadvies van de commissie MER wordt dit aangeroerd (zie bijlage bij deze toelichting).

Ook ten aanzien van de wijze van natuurcompensatie zij verwezen naar hetgeen de commissie MER hieromtrent in haar toetsingsadvies onder hoofdstuk 3.3 natuurdoelen opmerkt. In het bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegde voorstel voor natuurcompensatie is sprake van compensatie binnen het plangebied zelve en ruimtelijke aanwijzing van in aanmerking komende gebieden gelegen buiten het plangebied. De essentie van compensatie is daarbij dat de netto natuur gelijk blijft of vooruit gaat.

Ad 8. GLTO De Langstraat (inmiddels ZLTO Geertruidenberg-Waalwijk)

GLTO heeft bedenkingen tegen de voorgestelde beperking van agrarisch gebruik in natuurgebied -N- met de agrarische percelen "Ag"en "Ab". Opgemerkt zij dat reeds in het Streekplan van 1992 is vastgelegd dat dit gebied als natuurkerngebied deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur. Het begrenzingsplan EHS is weliswaar nog niet vastgesteld, maar duidelijk is nu wel dat het voor gebied ten noorden van het Halve Zolenpad de gedachte van natuurontwikkeling voorzit. Dit betekent dat het agrarisch gebruik dan slechts toelaatbaar is voorzover passend binnen de doelstelling natuurontwikkeling. Op grond van het uitgangspunt van ontwikkeling van aanwezige natuurwaarden, waarbij ter plaatse de bijzondere kwelsituatie in stand wordt gehouden en verbeterd zal moeten worden, moet thans in ieder geval sprake zijn van toepassing van het zgn. stand still beginsel, waarbij het huidige grondwaterpeil in stand moet worden gehouden. Mede gezien de reacties vanuit de sector en het vigerend ruimtelijk beleid is in het ontwerp bestemmingsplan het huidig agrarisch gebruik in het zuidelijk plandeel gelegen boven het Halve Zolenpad (natuurkerngebied) voorshands positief bestemd, maar gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel, met de mogelijkheid om de bestemming natuurdoeleinden te realiseren door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij agrarisch medegebruik ten dienste van natuurbeheer kan worden gehandhaafd. Van deze bevoegdheid wordt eerst gebruik gemaakt nadat hieromtrent met de directbelanghebbenden overeenstemming is bereikt.

De 'follies' zullen eerst worden aangelegd nadat hierover met de direct belanghebbenden overeenstemming is bereikt.

Ten aanzien van de voorgenomen onttrekking van wegen geldt dat zolang van een agrarisch gebruik van percelen gelegen aan bedoelde wegen (Koesteeg, Spoorbaanweg en Meidoornweg) de bereikbaarheid van die percelen voor de plaatsgebonden mogelijk blijft.

Uitbreiding van boomsingels zoals op de plankaart aangegeven vindt eerst plaats nadat daarover overeenstemming is bereikt.

BIJLAGE II
Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant inzake verlening hogere waarden

Provincie Noord-Brabant

Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres.
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Fax (073) 612 35 65

Telefoon (073) 681 28 12

VERZONDEN

7 JUL 1999

Ons kenmerk: 621878
Uw kenmerk : -
Afdeling : LGM
Doorkiesnr.: 6812737
Bijlagen : 1
Datum : 25 juni 1999
Onderwerp : Besluit met betrekking tot het verzoek ex artikel 83 Wet geluidhinder (Wgh) voor het Bestemmingsplan "Landgoed Driessen".

Het college van burgemeester
en wethouders van Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB

GEMEENTE WAALWIJK
INGEKOMEN - 9 JUL

Geacht college,

Bijgevoegd doen wij u toekomen onze beschikking van 18 juni 1999 naar aanleiding van het op 1 april 1999, bij ons ingekomen en op 3 juni 1999 aangevulde verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde, krachtens artikel 83 van de Wgh met betrekking tot het Bestemmingsplan "Landgoed Driessen" te Waalwijk.

Op grond van artikel 146 van de Wgh juncto artikel 36 van de Wet op de Raad van State, artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen dit besluit, binnen zes weken na datum van verzending, een bezwaarschrift in te dienen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.
Volgens artikel 6:5, lid 1 dient het bezwaarschrift ondertekend te zijn en ten minste te bevatten:
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het bestreden besluit;
- de gronden van het bezwaar.

Degene die gebruik maakt van de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen kan op grond van artikel 8:81 Awb bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage om een voorlopige voorziening vragen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Bij het verlenen van deze ontheffing merken wij, wellicht ten overvloede, op dat hiermee geen uitspraak wordt gedaan over het (ontwerp)-bestemmingsplan.

Brabant onverdeeld sterk

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,
het hoofd van het bureau
Veiligheid, Energie, Lucht en Geluid,

drs A.R. Los.

Provincie Noord-Brabant

KOPIE

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Fax: (0731 612 35 65

Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer

Telefoon (073) 681 28 12

Kenmerk : 621878
Afdeling : LGM
Onderwerp: Wet geluidhinder c.a.

BESCHIKKING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op het op 1 april 1999 bij hen ingekomen en op 3 juni 1999 aangevulde verzoek van burgemeester en wethouders van Waalwijk om vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" te Waalwijk.

Ter voldoening aan artikel 87, lid 1, van de Wet geluidhinder is bij brief van 3 mei 1999 de Inspectie milieuhygiëne Zuid, de Regionaal inspecteur voor Noord-Brabant, in de gelegenheid gesteld te adviseren omtrent opgemeld verzoek.

De Inspecteur heeft via de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen geadviseerd. De Commissie heeft op 16 juni 1999 aanbevolen de verzochte hogere waarden te verlenen.

Het verzoek heeft betrekking op een uitleggebied. Het gebied is gelegen binnen de zoneringsplichtige wegen Noorder Allee, Tilburgseweg, de provinciale weg N261 en de Driessenweg. Ten aanzien van de N261 en de Driessenweg worden maatregelen getroffen aan de bron in de vorm van een geluidarm wegdek en een maatregel in de overdracht in de vorm van een aarden wal met een hoogte van 5m langs de N261. Voorts wordt voor de hogere bouwlokatie nabij de N261 een afschermende voorziening aan de woningen gerealiseerd. Resteren nog voor enkele lokaties geringe overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde t.g.v. de toegangswegen Noorder Allee en de Tilburgseweg waarvoor een hogere waarde wordt verzocht.

Wij stellen vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie als bedoeld in artikel 2, lid 2, sub b ten 2e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Voor de te projecteren woningen geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 65 dB(A) in binnenstedelijk gebied en 55 dB(A) in buitenstedelijk gebied.

Brabant Onverdeeld sterk

De 43 ontheffingswoningen hebben ten opzichte van de betrokken wegen een akoestisch afschermende functie voor achterliggende woningen. De eis dat de ontheffingswoningen tenminste de helft van hun aantal aan andere woningen wordt afgeschermd, met tenminste een reductie van 5 dB(A), is uit het onderzoek haalbaar gebleken. Derhalve zijn wij van mening dat hier sprake is van doelmatig akoestisch afschermende werking.

De Noorder Allee en de Tilburgseweg worden uitgevoerd met een geluidarm wegdek. Verdergaande maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden gegeven aard en functie van de Noorder Allee en de Tilburgseweg, geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen.

Maatregelen ter beperking van de geluidbelasting in de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige en stedebouwkundige aard.

Mitsdien ontmoeten doeltreffende maatregelen gericht op het verminderen van de vanwege de Noorder Allee en de Tilburgseweg te verwachten geluidbelasting op de gevels van de betrokken woning tot 50 dB(A) overwegende bezwaren van verkeerskundige en stedebouwkundige aard.

In het kader van deze procedure zijn geen bedenkingen ingebracht.

GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT:

gezien het advies van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen;

gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en de notitie "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder";

BESLUITEN:

1. als hogere grenswaarden voor te projecteren woningen in het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" te Waalwijk vast te stellen de waarden van maximaal:

   - 51 dB(A) t.p.v. de waarneempunten 6, 7, 14, 24, 25, 26, 27 en 28, t.g.v. de Noorder Allee,
   - 52 dB(A) t.p.v. de waarneempunten 21 en 39, t.g.v. de Noorder Allee,
   - 52 dB(A) t.p.v. waarneempunt 1, t.g.v. de Tilburgseweg;

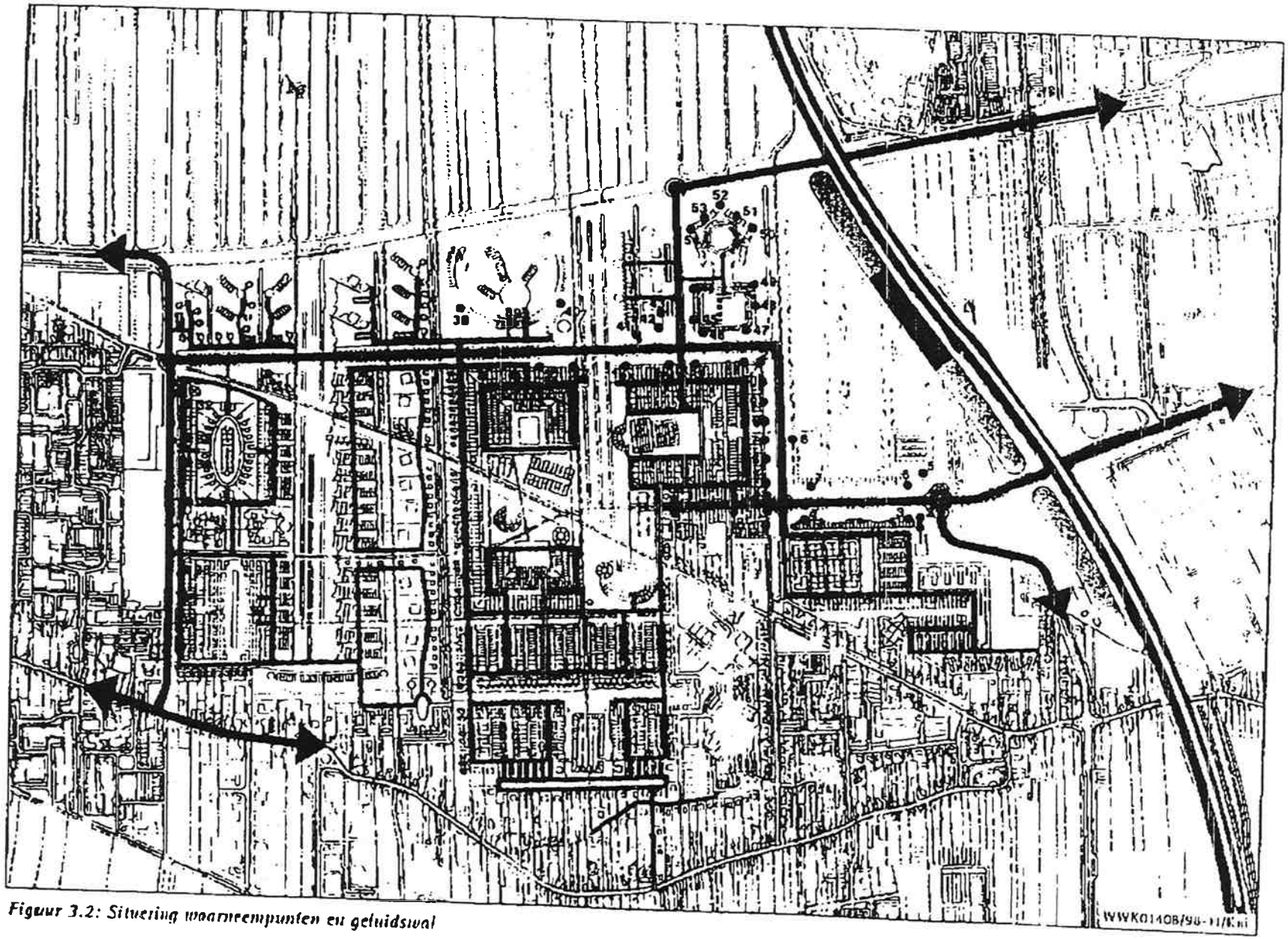
   voor situering van de waarneempunten wordt verwezen naar figuur 3.2 behorende bij dit besluit;

2. afschrift dezes te zenden aan:
   - burgemeester en wethouders van Waalwijk,
   - de secretaris van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen,
   - Inspectie Milieuhygiene Zuid, t.a.v. de Regionaal inspecteur voor Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 18 juni 1999

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,
het hoofd van het bureau
Veiligheid, Energie, Lucht en Geluid,

drs [illegible].R. Los.



Figuur 3.2: Situering waarneempunten en geluidsval

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan "Landgoed Driessen"

mei 1999

Bijlagen

Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

BIJLAGE I
Afbeeldingen

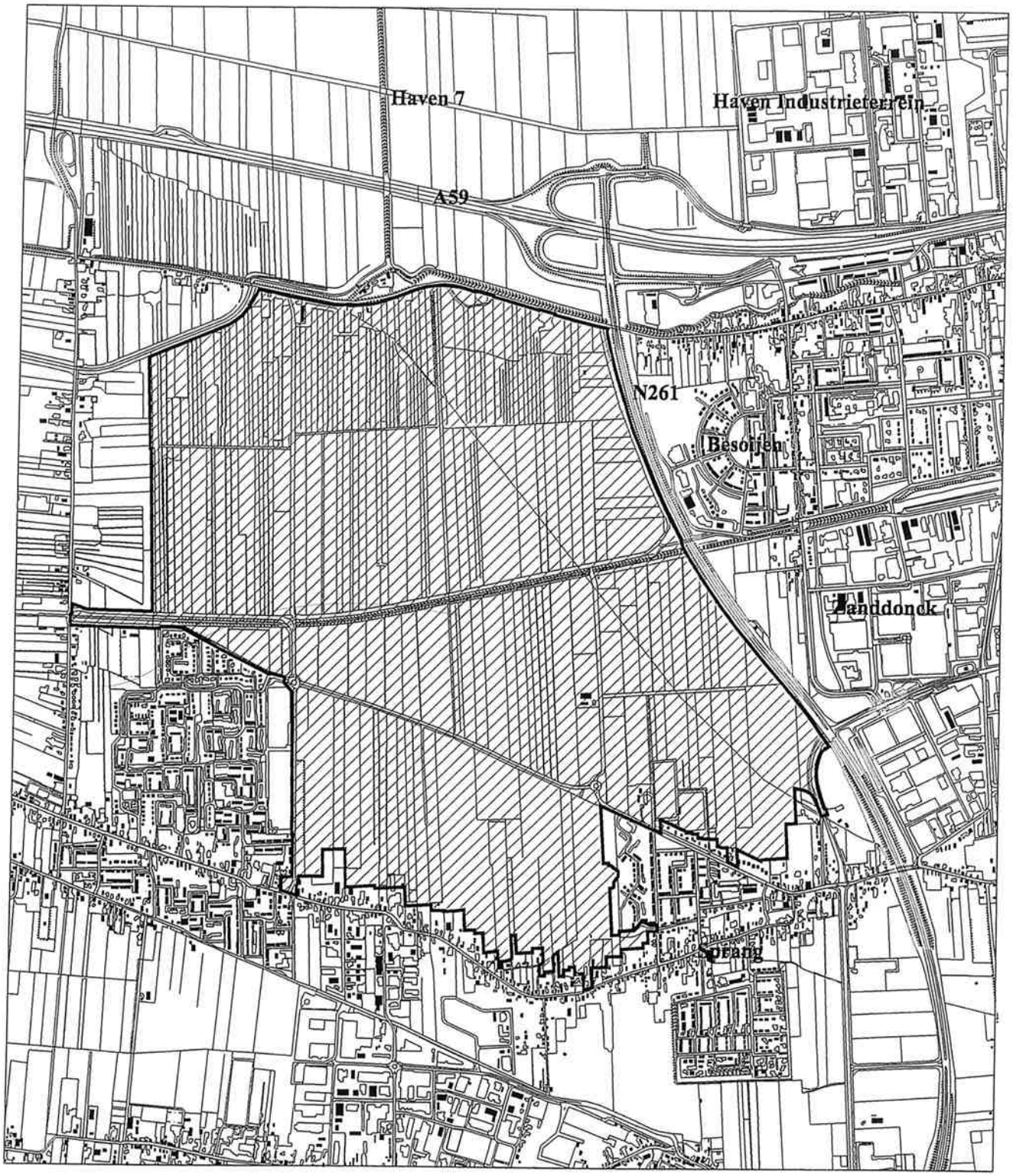
behorende bij de toelichting
van bestemmingsplan
"Landgoed Driessen"

LIJST VAN AFBEELDINGEN

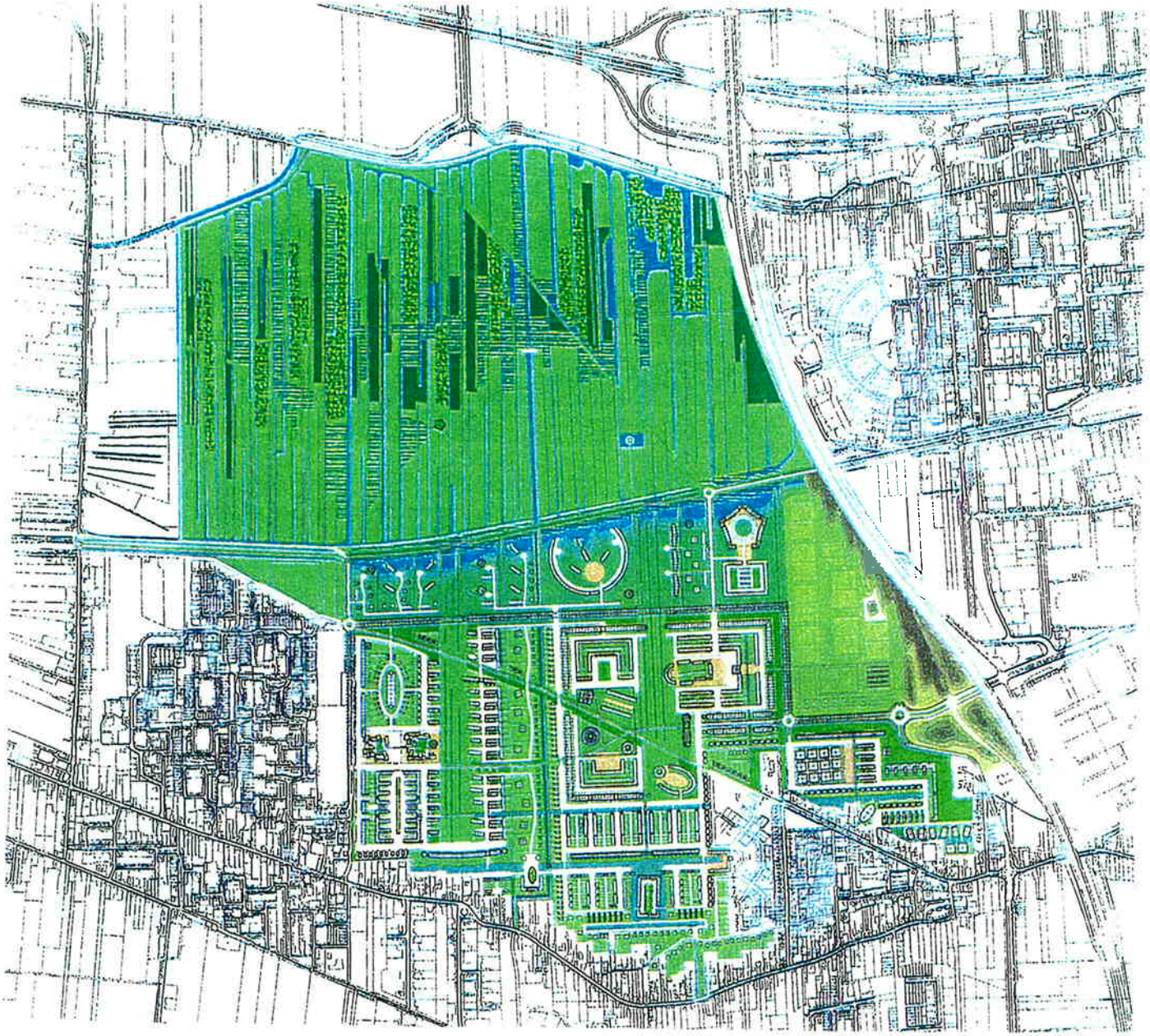
1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied
2. Kaart uit het Ontwikkelingsplan "Landgoed Driessen" (december 1997)
3.1. Eigendommen Staatsbosbeheer
3.2. Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
3.3. Huidige Natuur
3.4. Kerngebied Natuurwaarden
3.5. Broedvogels
3.6.a Dwarsdoorsnede landschap
3.6.b Dwarsdoorsnede grondwatersysteem, bestaande situatie
3.7. Kwel en infiltratiepatroon, huidige situatie
3.8. Oppervlaktewater en stroomrichting, huidige situatie
3.9. Huidige wegenstructuur
3.10. Huidige buslijnen
3.11. Bestaande milieucirkels
5.1. Gebied met peilverhoging
5.2. Stijging grondwaterstand
5.3. Afname kwel
5.4. Toekomstige hoofdwegenstructuur en verblijfsgebieden
5.5. Hoofdstructuur autoverkeer
6.1. Ontwikkelingsplan, themakaart
6.2.1. Bebouwingsstructuur
6.2.2. Groenstructuur
6.2.3. Waterstructuur
6.2.4. Richtingen/Zichtlijnen
6.2.5. Kenmerkende profielen
6.2.6. t/m 6.2.36 Structuurkaartjes
6.3.1. Indicatie gemiddelde bebouwingshoogte
6.3.2. Globale indicatie stapeling
6.3.3. Functiemenging
6.3.4. Voorzieningen
6.3.5. Profiel Noorder Allee
6.3.6. Autoverkeer "Landgoed Driessen"
6.3.7. Fietsverkeer
6.3.8. Openbaar Vervoer
6.3.9. Parkeren
6.3.10 Verkeerslawaai
6.3.11 Recreatie en Ontsluiting
6.3.12 Principes dwarsdoorsneden
6.3.13 Hydrologische principes
6.3.14 Groenstructuur woongebied
6.3.15 Planonderdelen met groene functies
6.3.16 De Wadi

Vervolg lijst van afbeeldingen

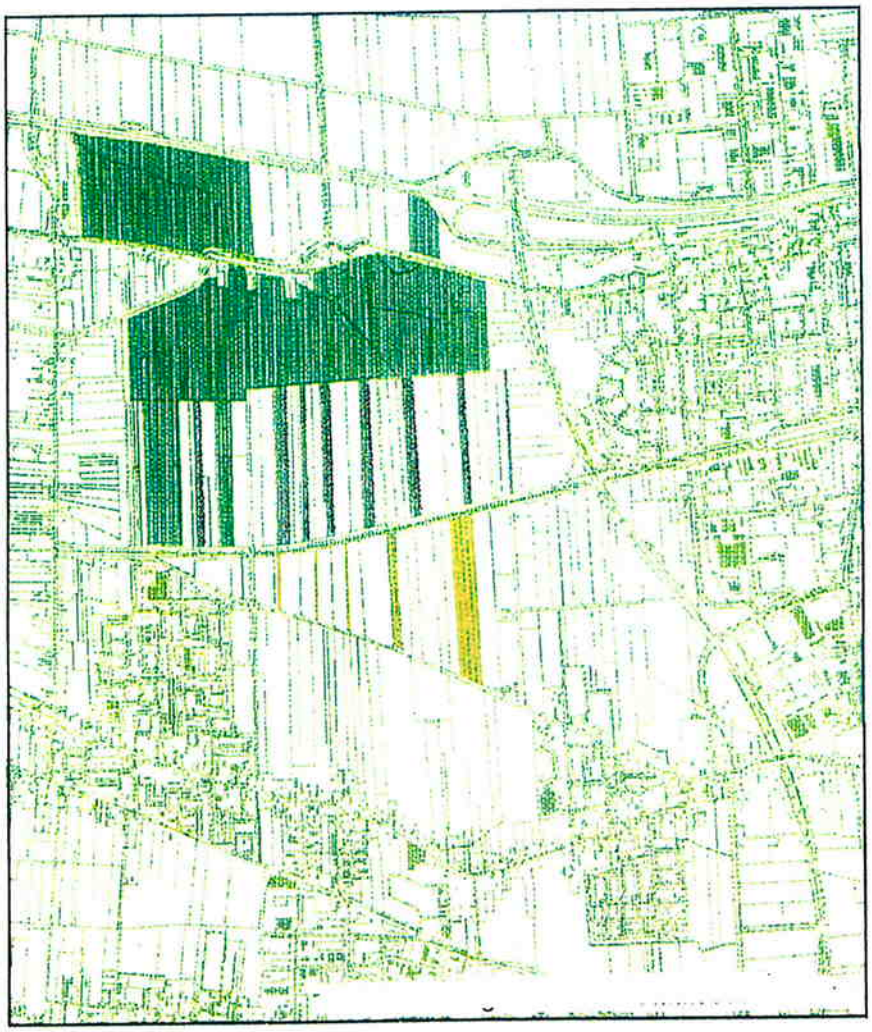
6.3.17 Oppervlaktewatersysteem
6.4.1. Hoofdstructuur De Villa
6.4.2. Hoofdstructuur De Bibliotheek
6.4.3. Hoofdstructuur Het Koetshuis
6.4.4. Hoofdstructuur De DriesserVelden
6.4.5. Hoofdstructuur De Gaard
6.4.5. Hoofdstructuur Het Sprangse Duin
6.4.6. Hoofdstructuur Het Lommerrijk
6.4.7. Hoofdstructuur De Orangerie



1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied



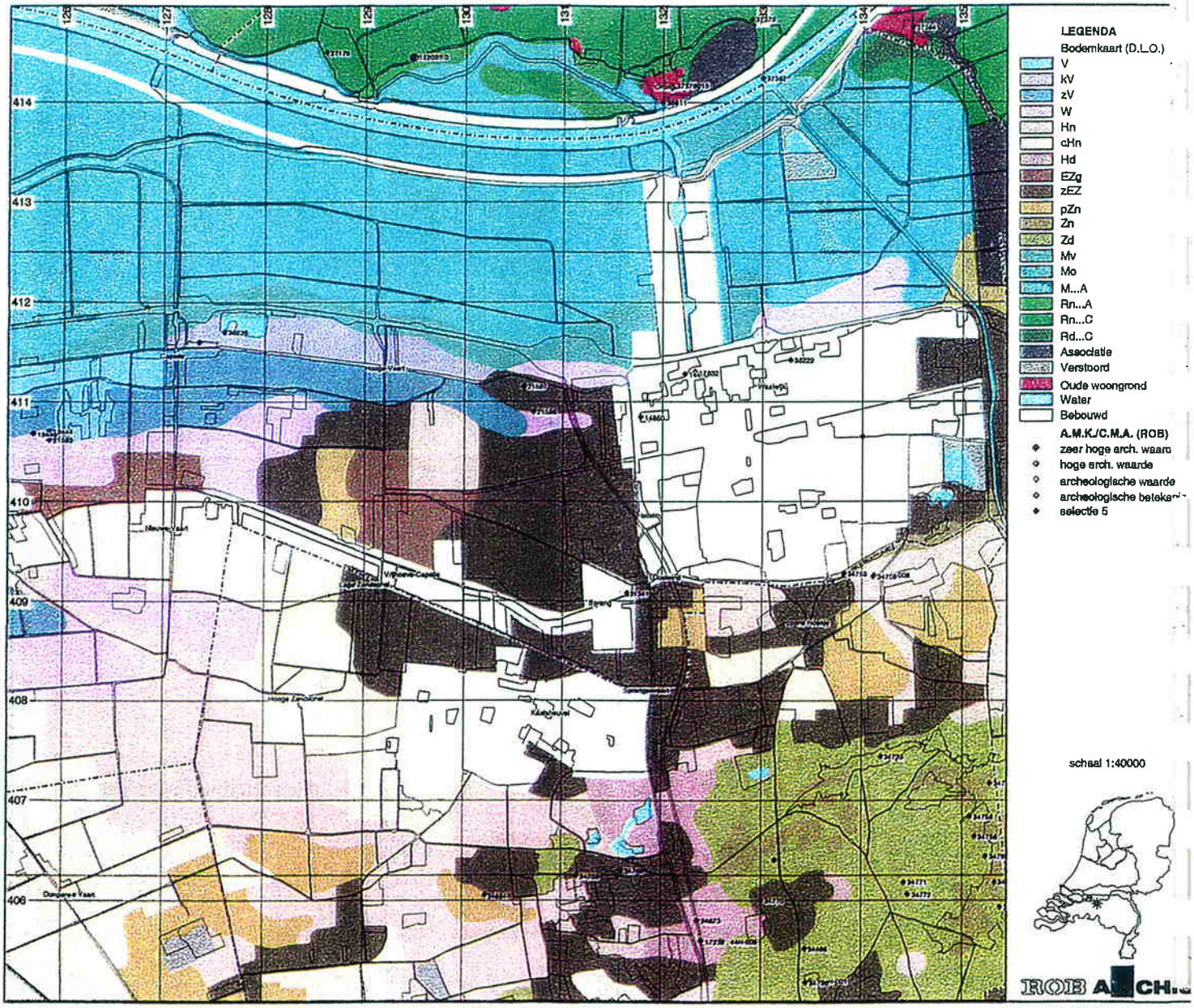
2. Kaart uit het Ontwikkelingsplan “Landgoed Driessen”

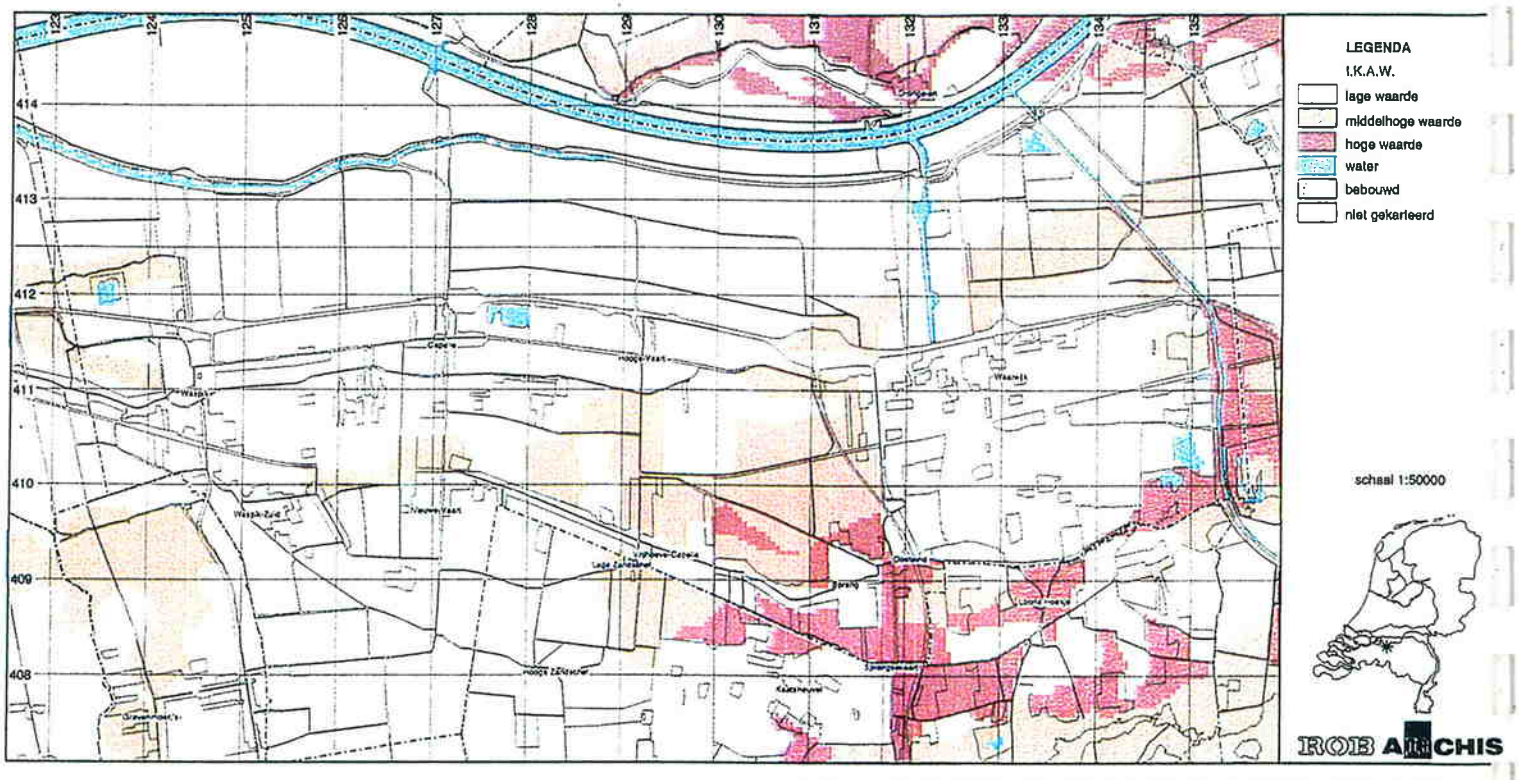


Eigendom en beheer SBB

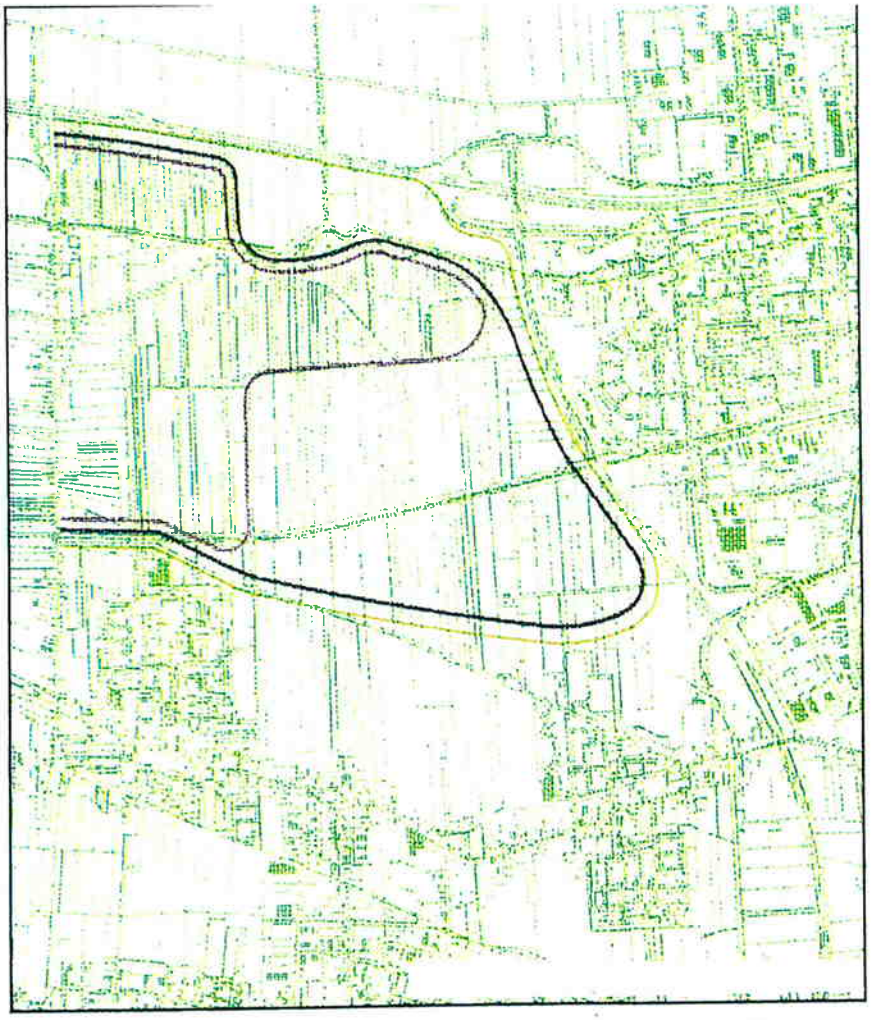
Eigendom SBB, beheer SBNL

3.1. Eigendommen Staatsbosbeheer

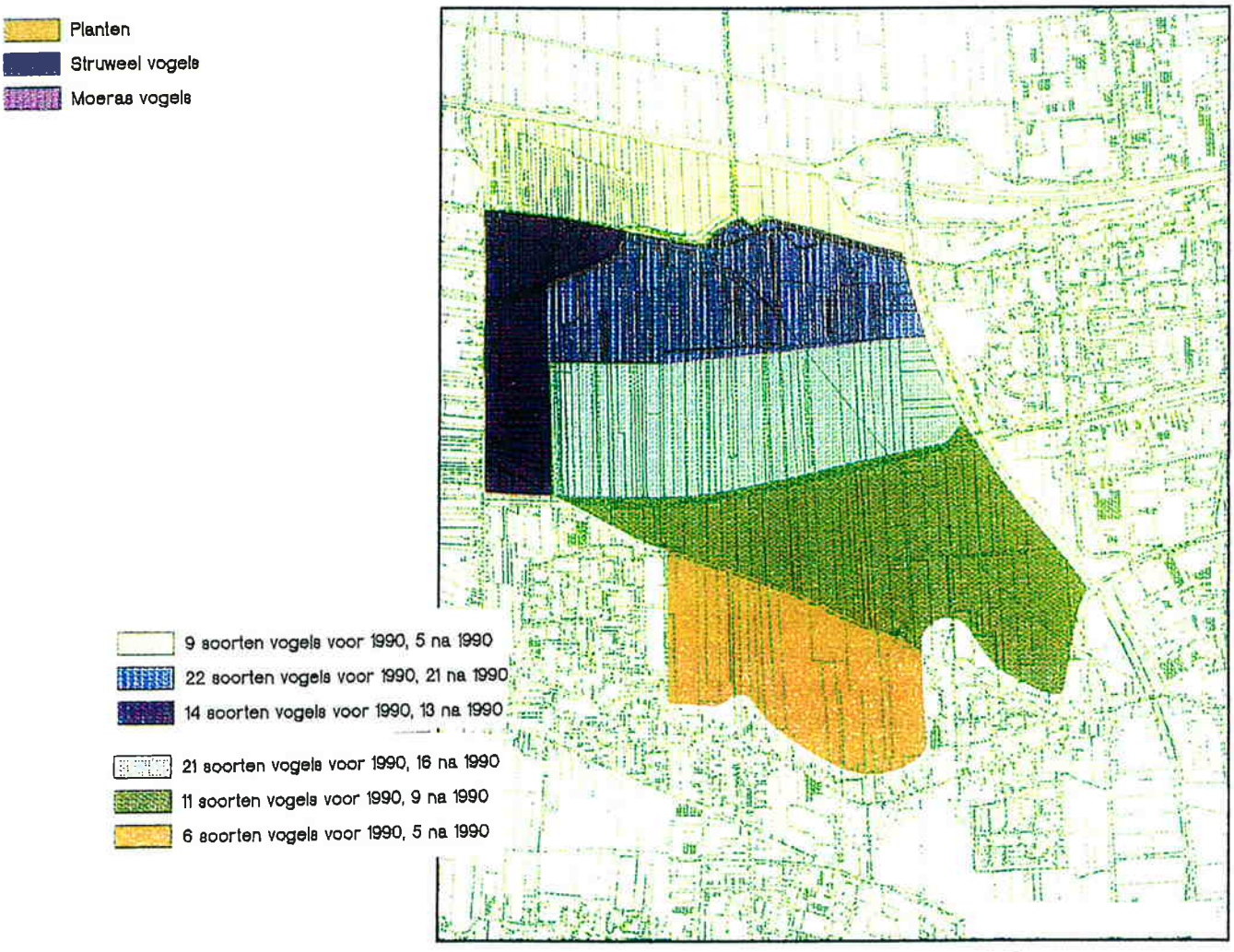




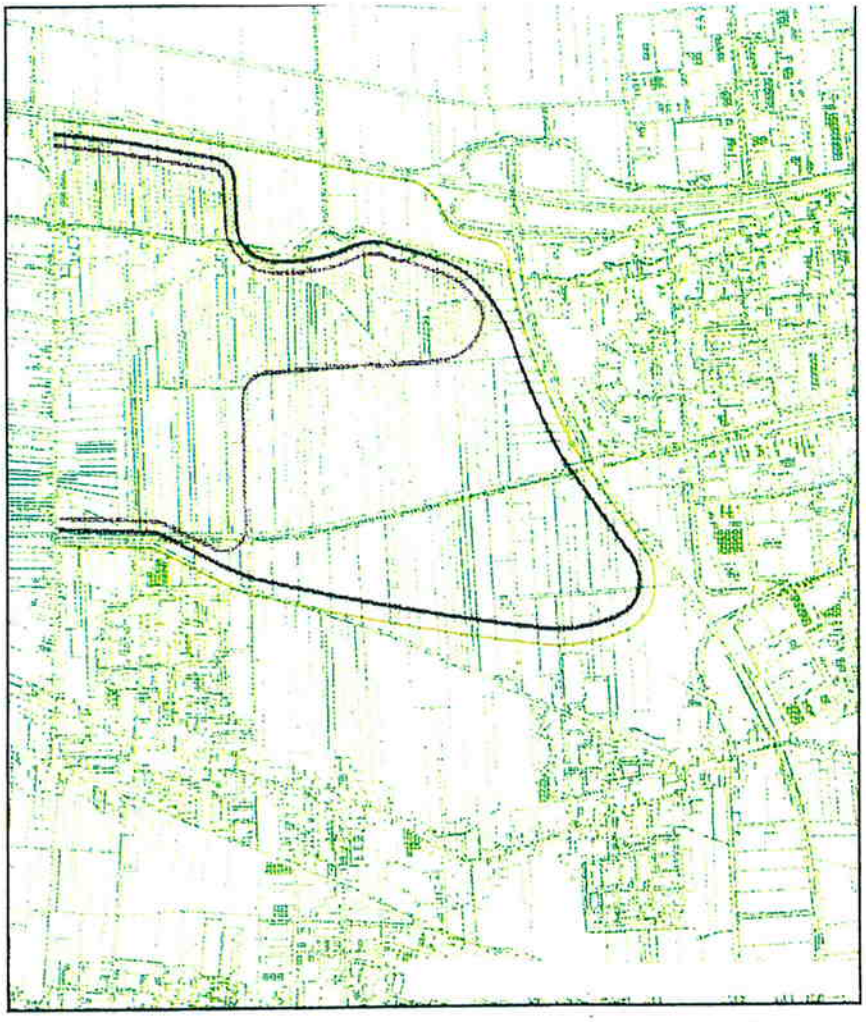
3.2. Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden



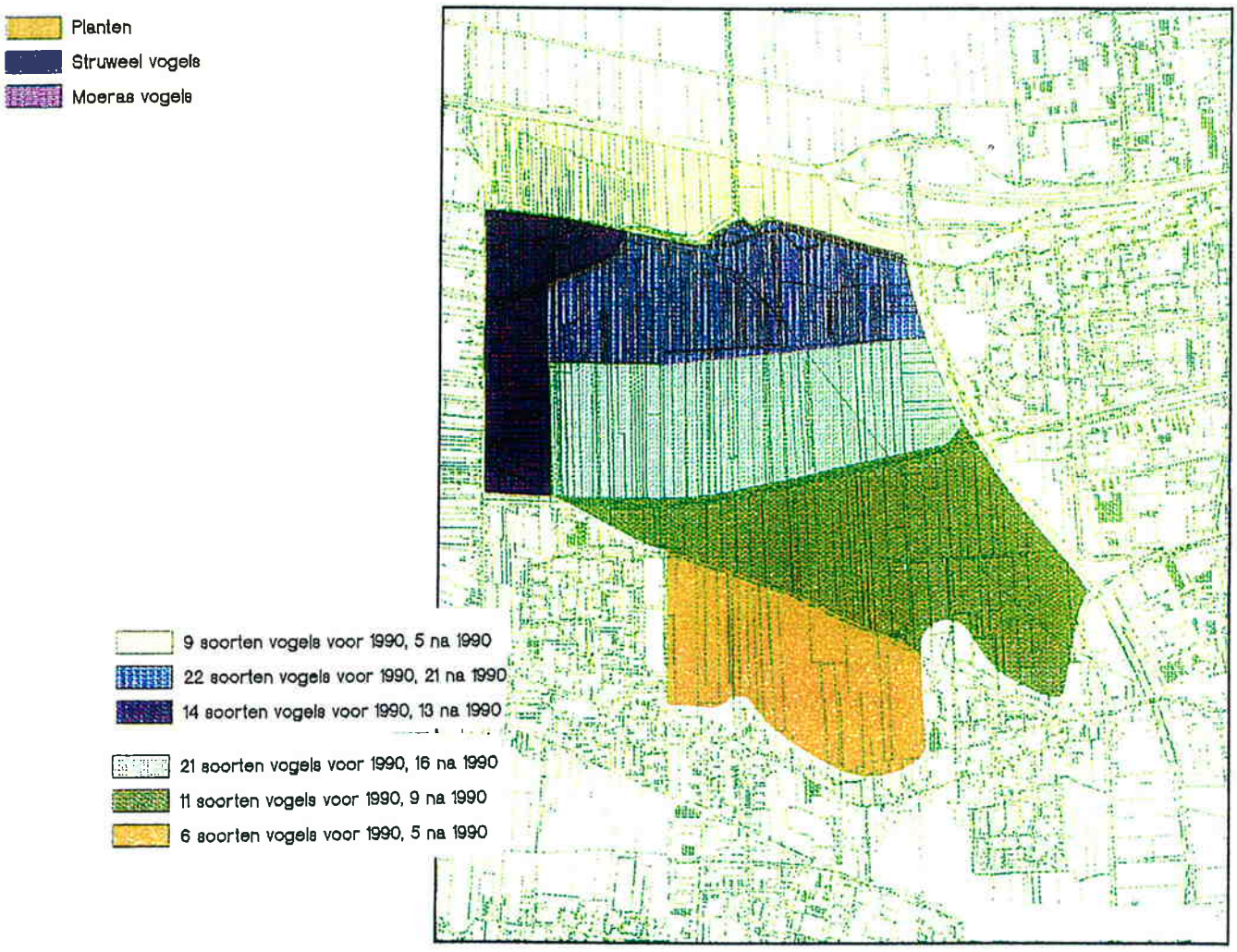
3.4. Kerngebied Natuurwaarden



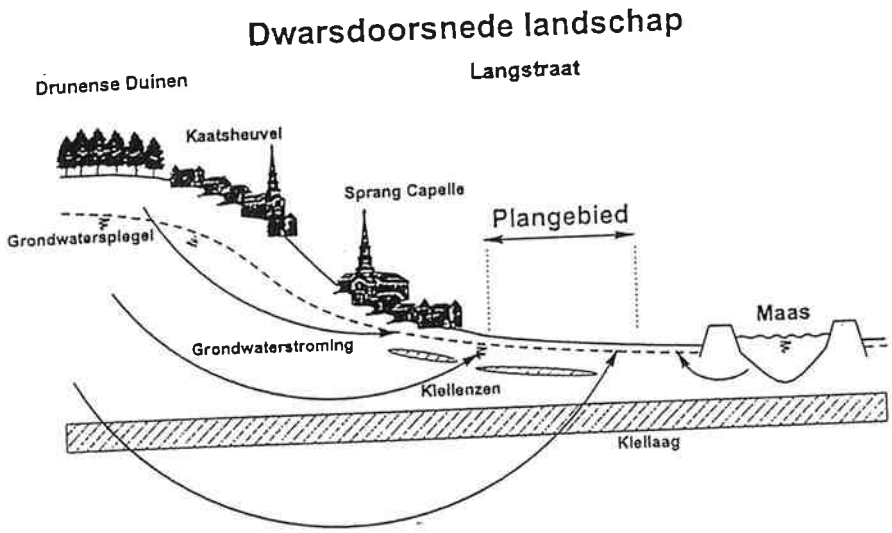
3.5. Broedvogels



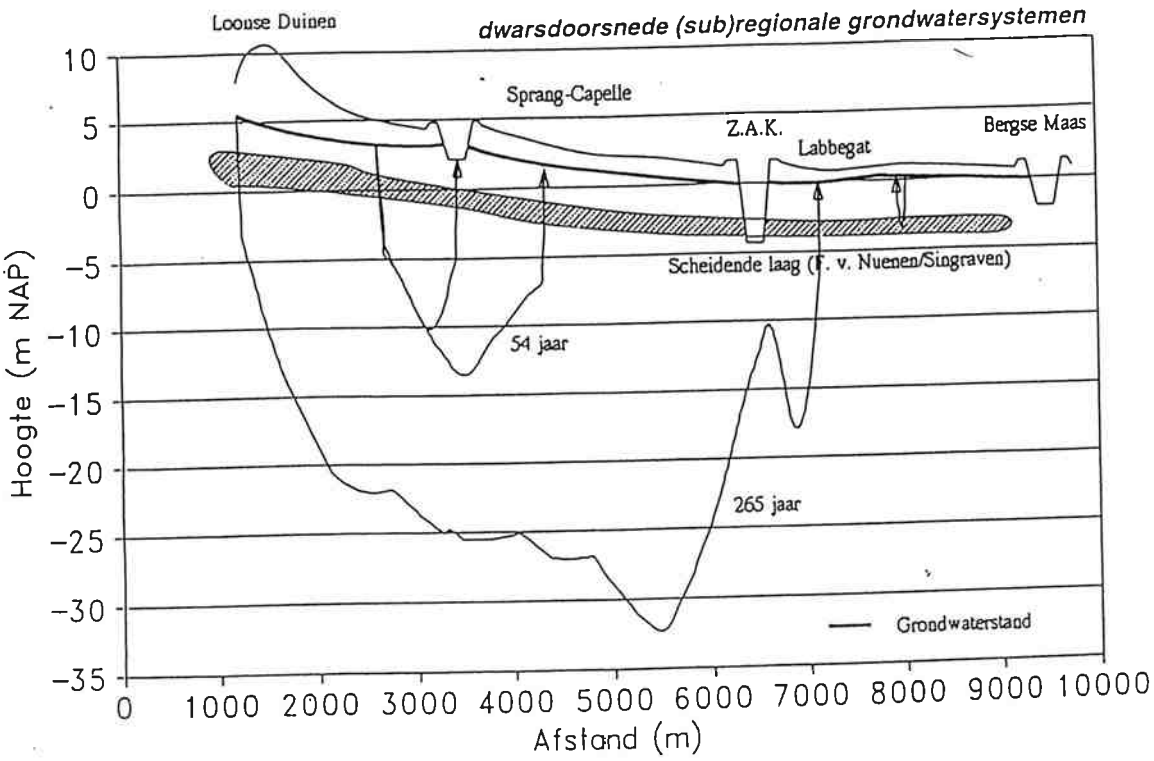
3.4. Kerngebied Natuurwaarden



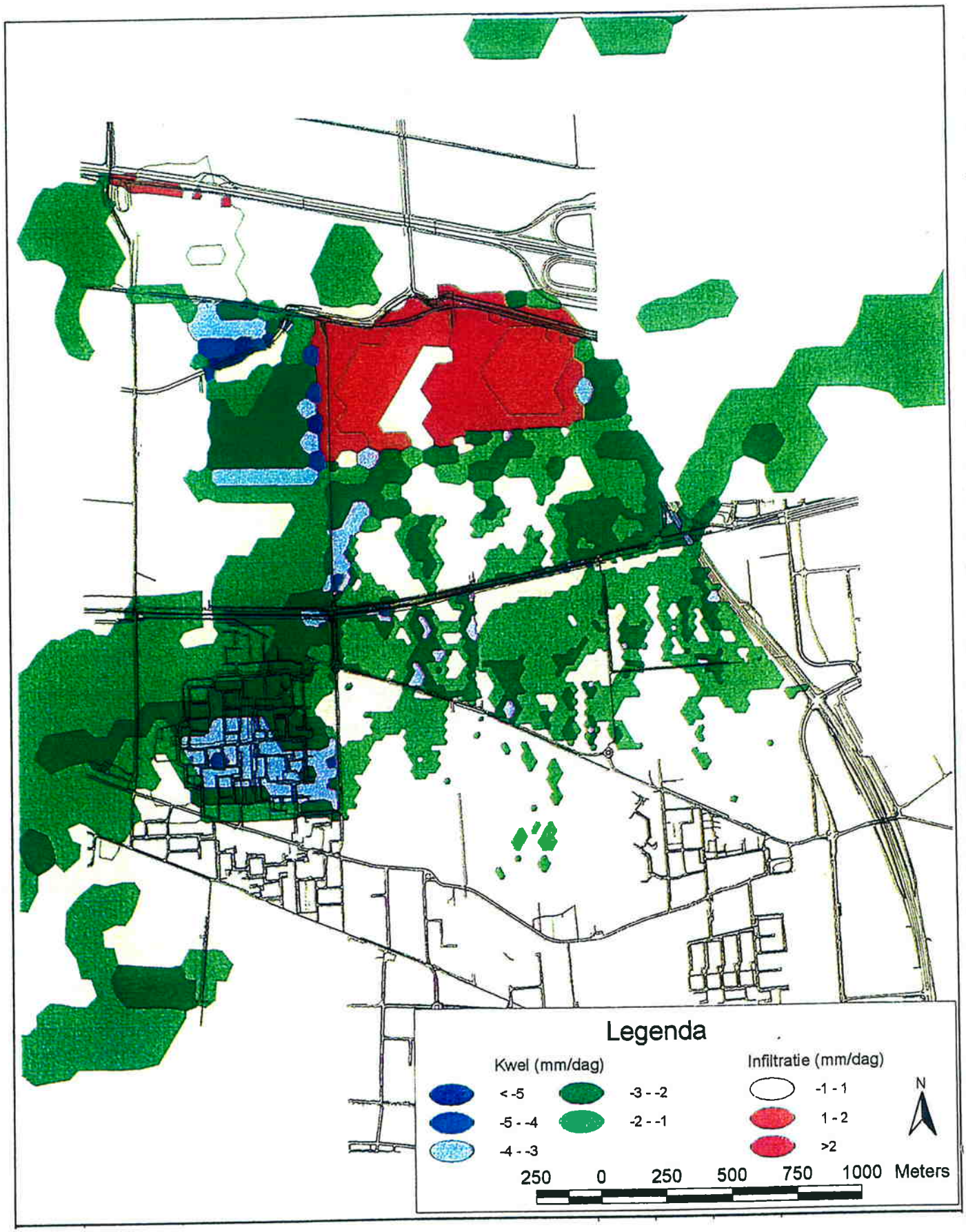
3.5. Broedvogels



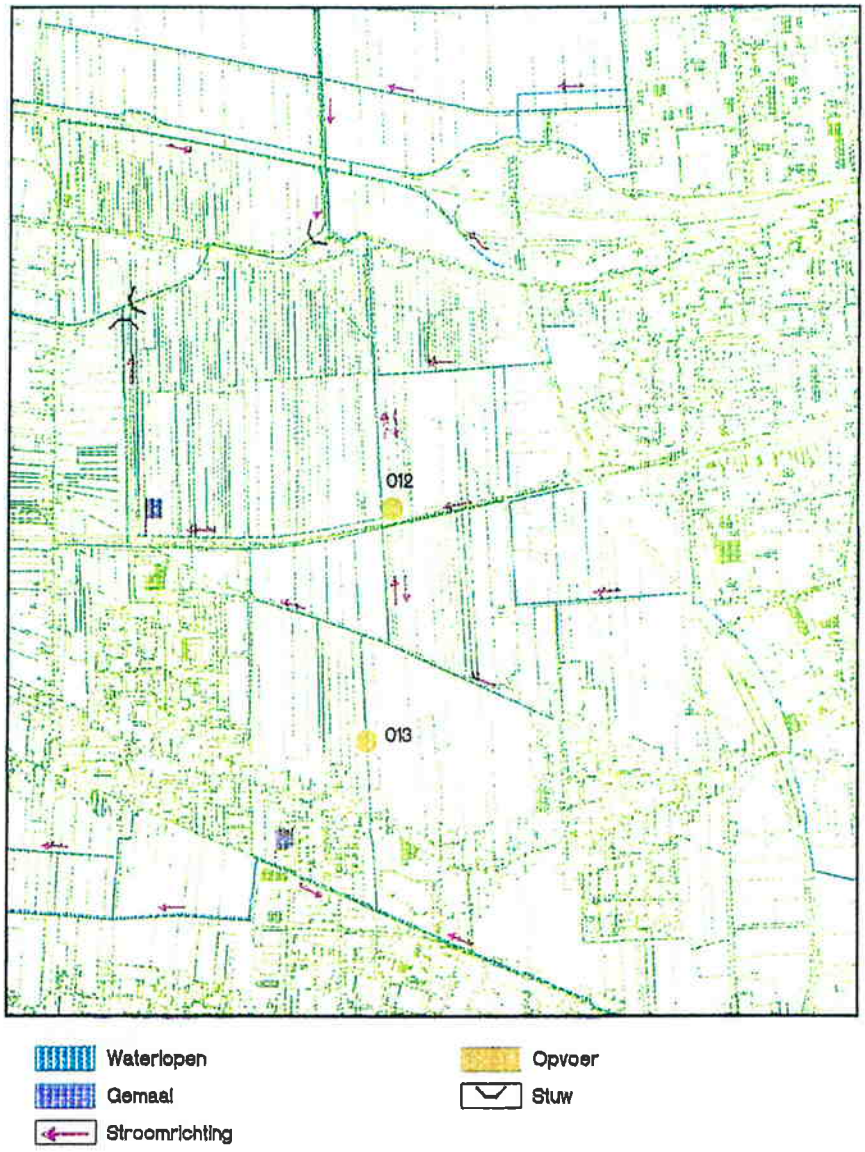
3.6.a. Dwarsdoorsnede landschap



3.6.b. Dwarsdoorsnede grondwatersysteem, bestaande situatie

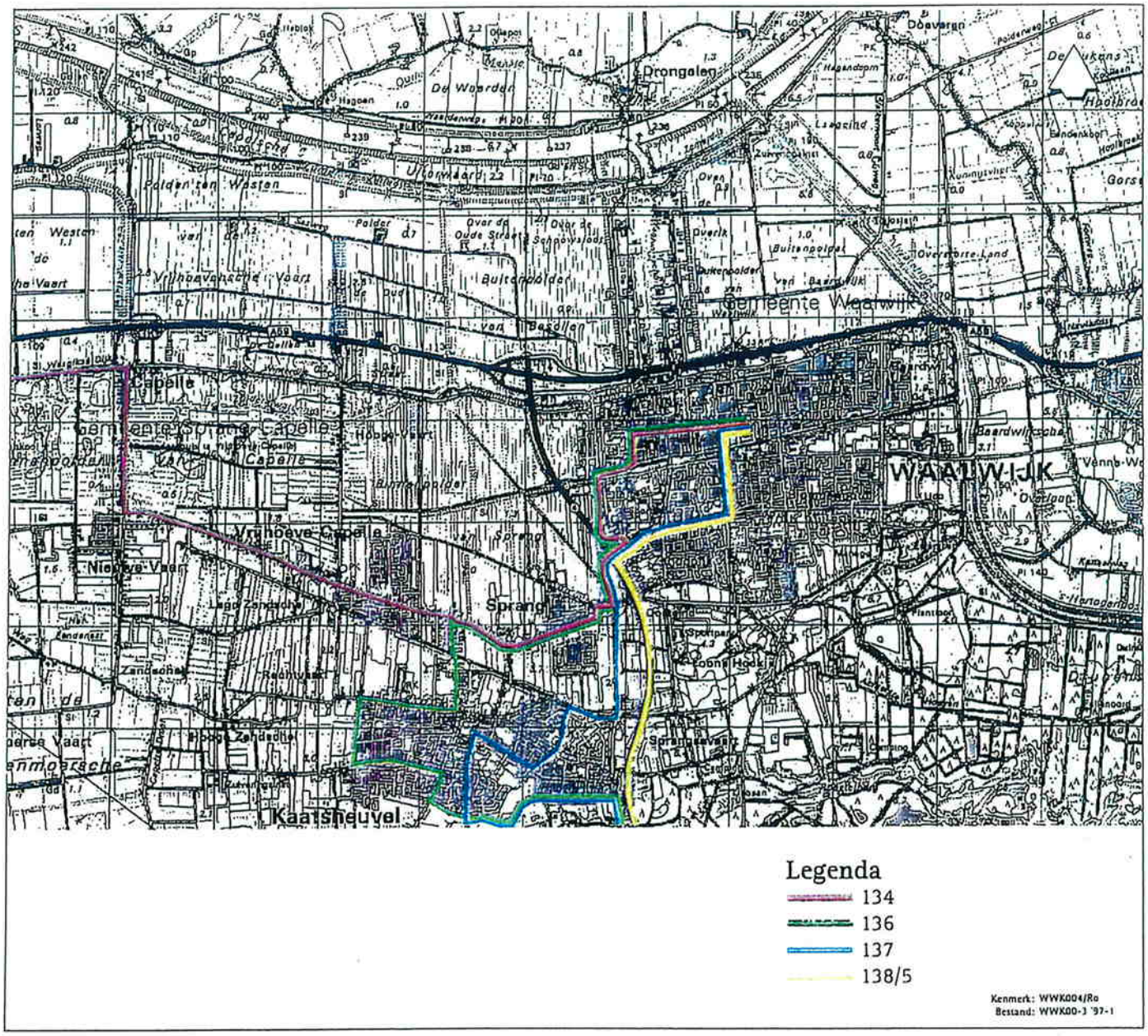


3.7. Kwel en infiltratiepatroon, huidige situatie



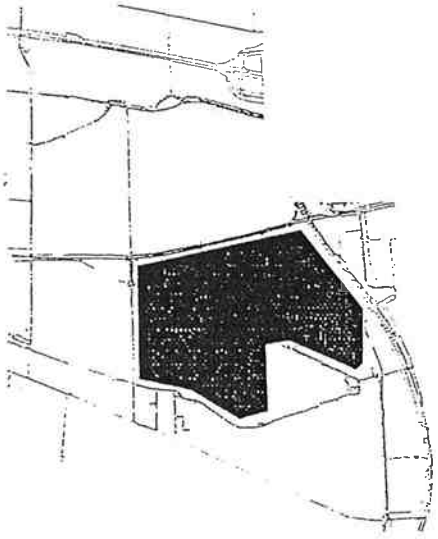
3.8. Oppervlaktewater en stroomrichting, huidige situatie

3.9. Huidige wegenstructuur



3.10. Huidige buslijnen

3.11. Bestaande milieucirkels



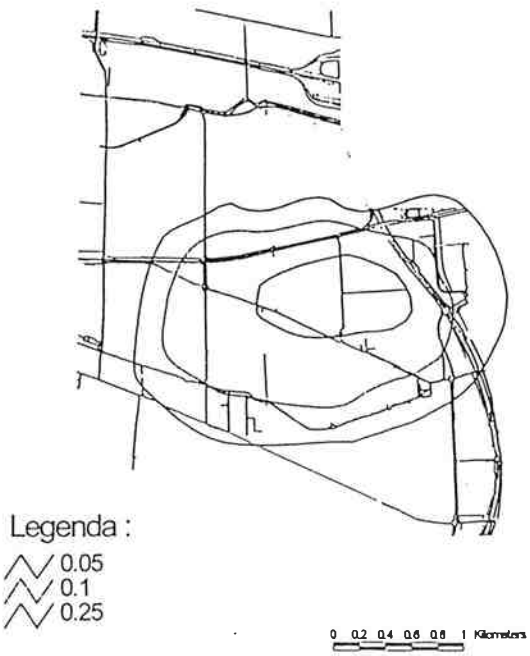
Gebied met verhoging peil (0,5 m)

Legenda :

Verhoging peil

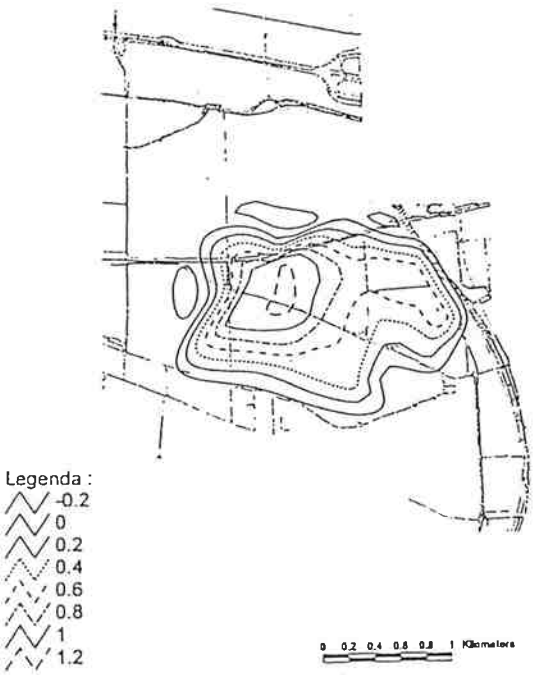
0 0.2 0.4 0.6 0.8 1 Kilometers

5.1. Gebied met peilverhoging



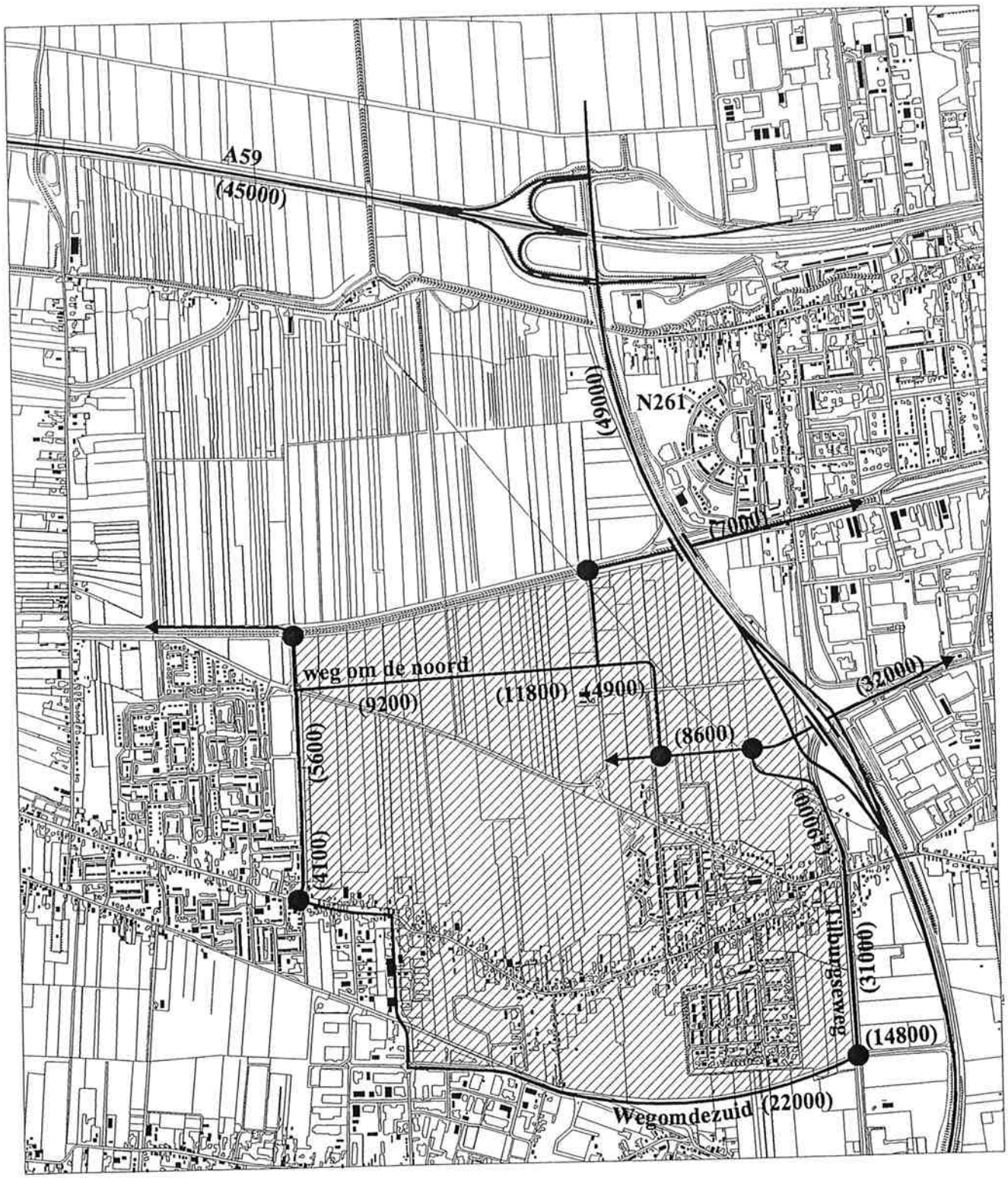
Stijging grondwaterstand ten gevolge van peilverhoging

5.2. Stijging grondwaterstand



Afname kwel ten gevolge van grondwaterstandsverhoging

5.3. Afname Kwel

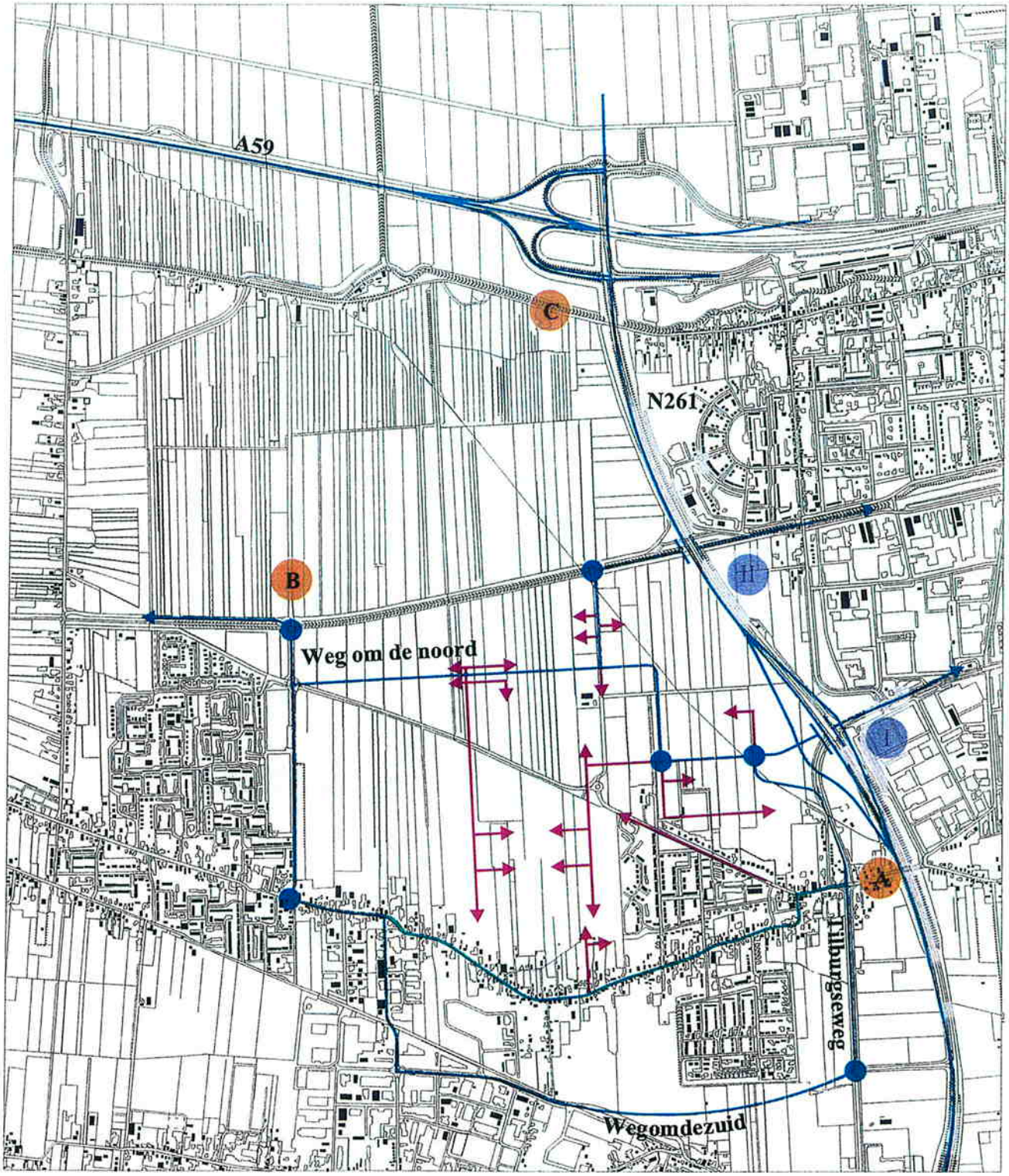


5.4 Toekomstige hoofdwegenstructuur en verblijfsgebieden

——— Hoofdwegenstructuur

▨ Verblijfsgebied

(intensiteiten 2010 in mvt/etm)



Hoofdontsluiting

Buurtontsluiting

Ontlasting lint

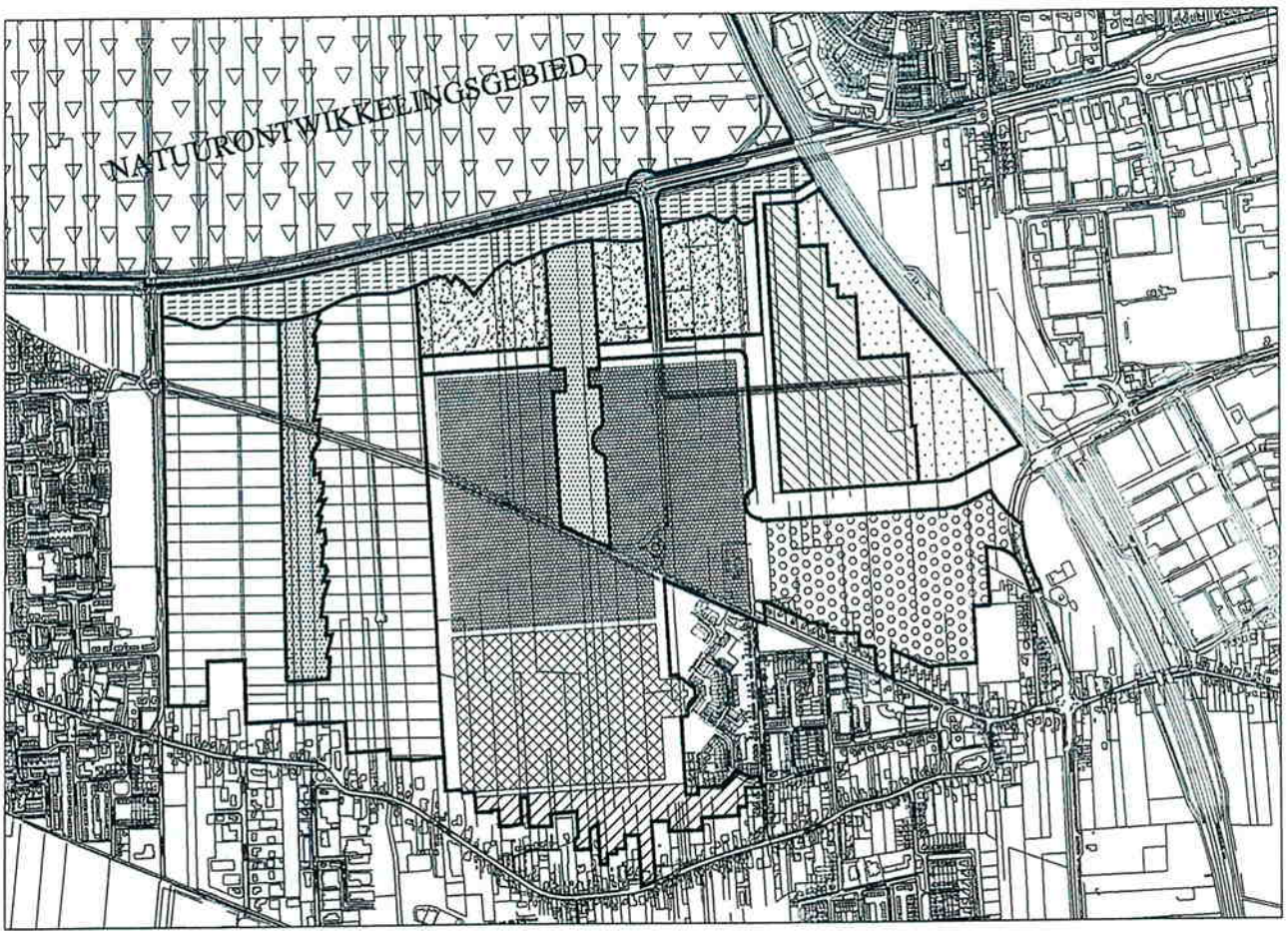
Ongelijkvloerse kruising "weg om de Noord" - N261

II Ongelijkvloerse kruising spoorbaan trace -N261

A Verkeers beperkende maatregel Oosteind

B Verkeers beperkende maatregel Koesteeg

C Verkeers beperkende maatregel Westeinde



De Driesser Velden

De Villa

De Bibliotheek

Het Koetshuis

Achter de Hoven

De Gaard

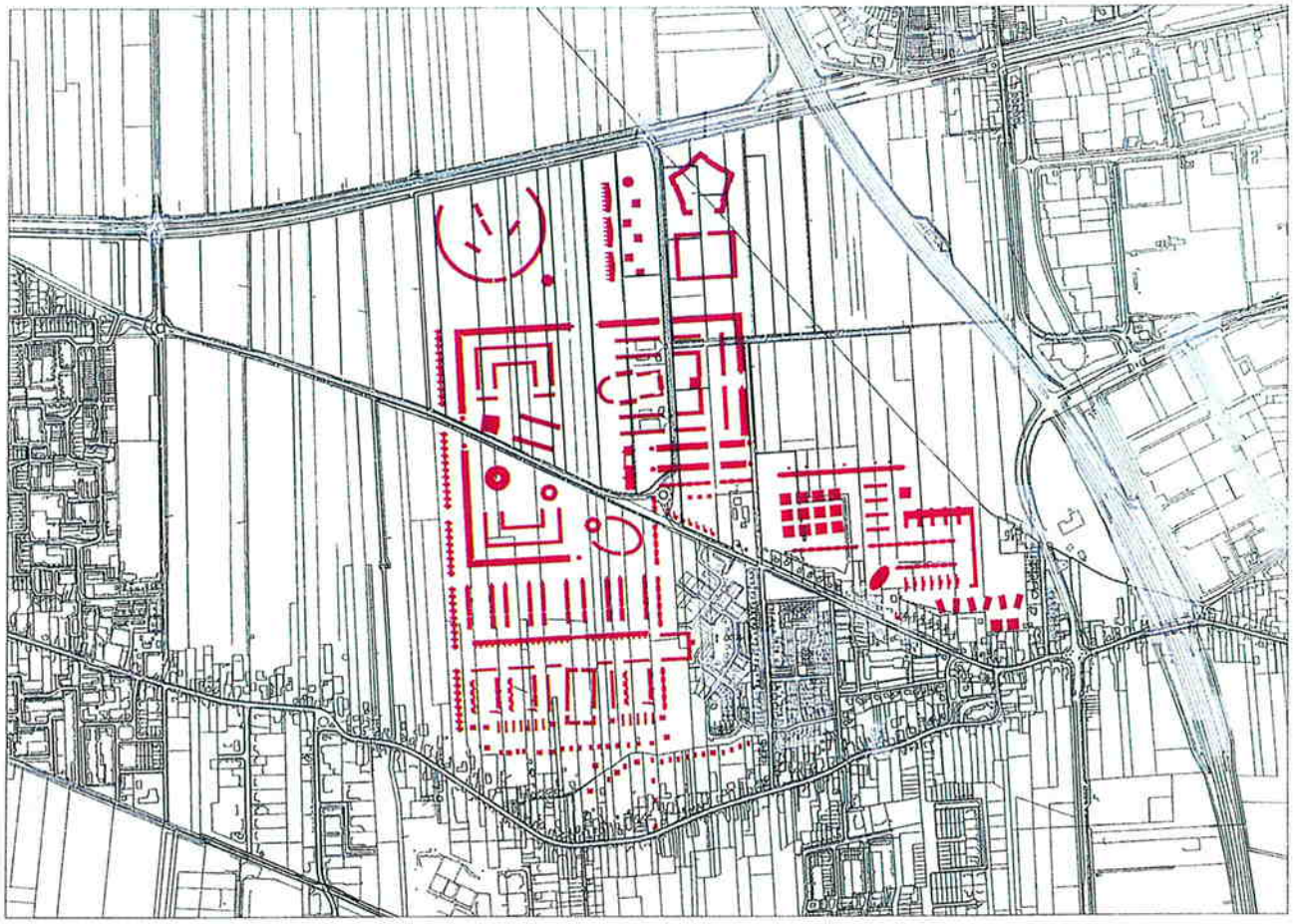
Sprangse Duin

Natuurontwikkelingsgebied

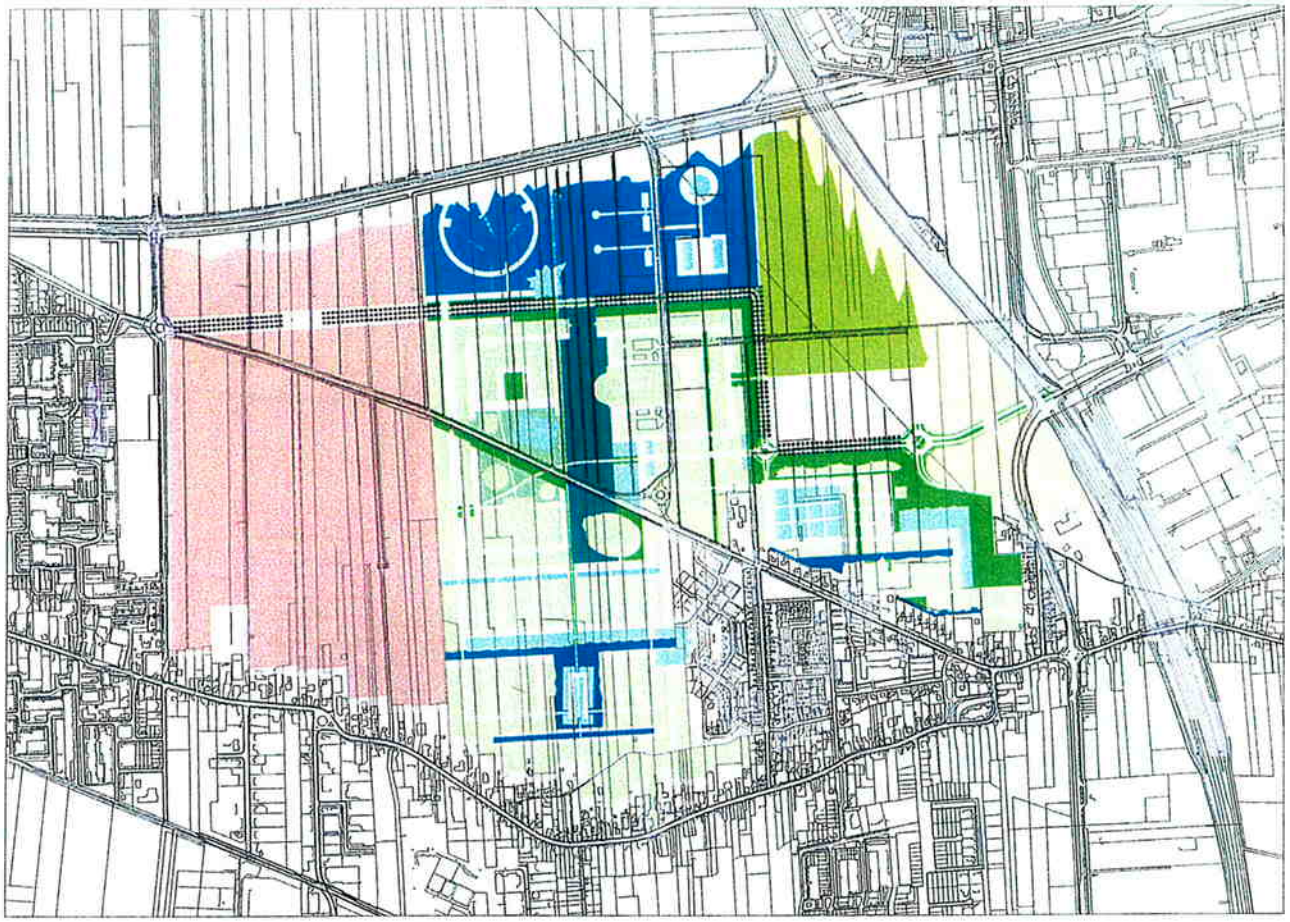
Groene Vensters

Lage Water

Agrarische bestemming



6.2.1. Bebouwingsstructuur



Openbaar groen

Prive groen

Gemeenschappelijk groen

Singels en bomenlanen

De groene vensters

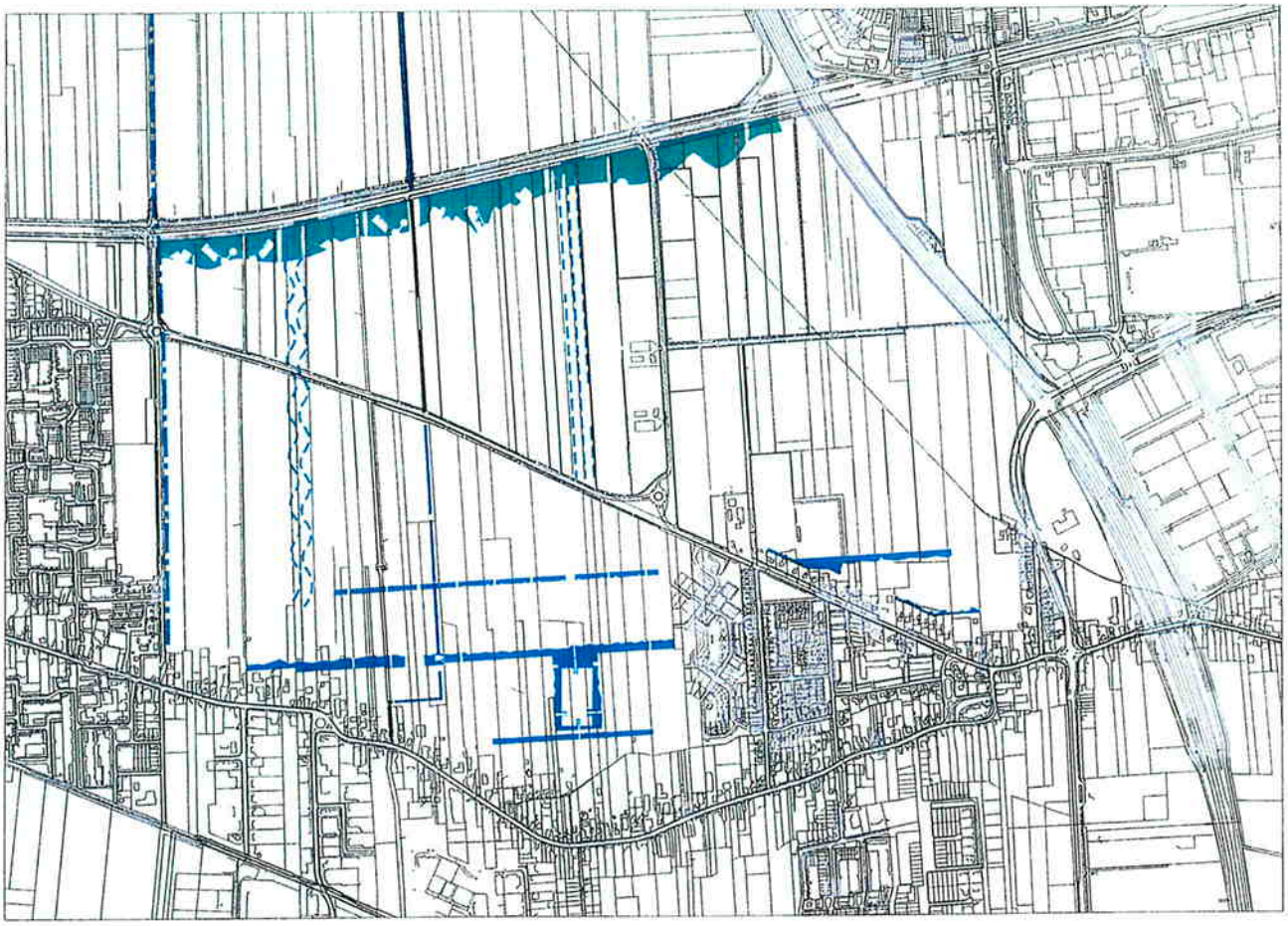
De Driesser Velden

Wadi's

Het Sprangse Duin

Sportvelden

Agrarisch

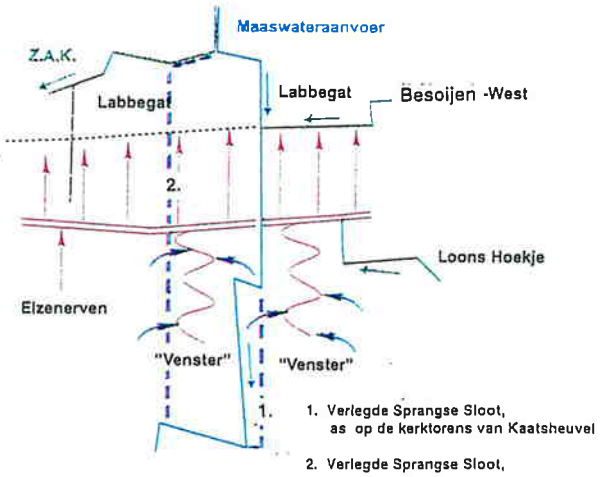


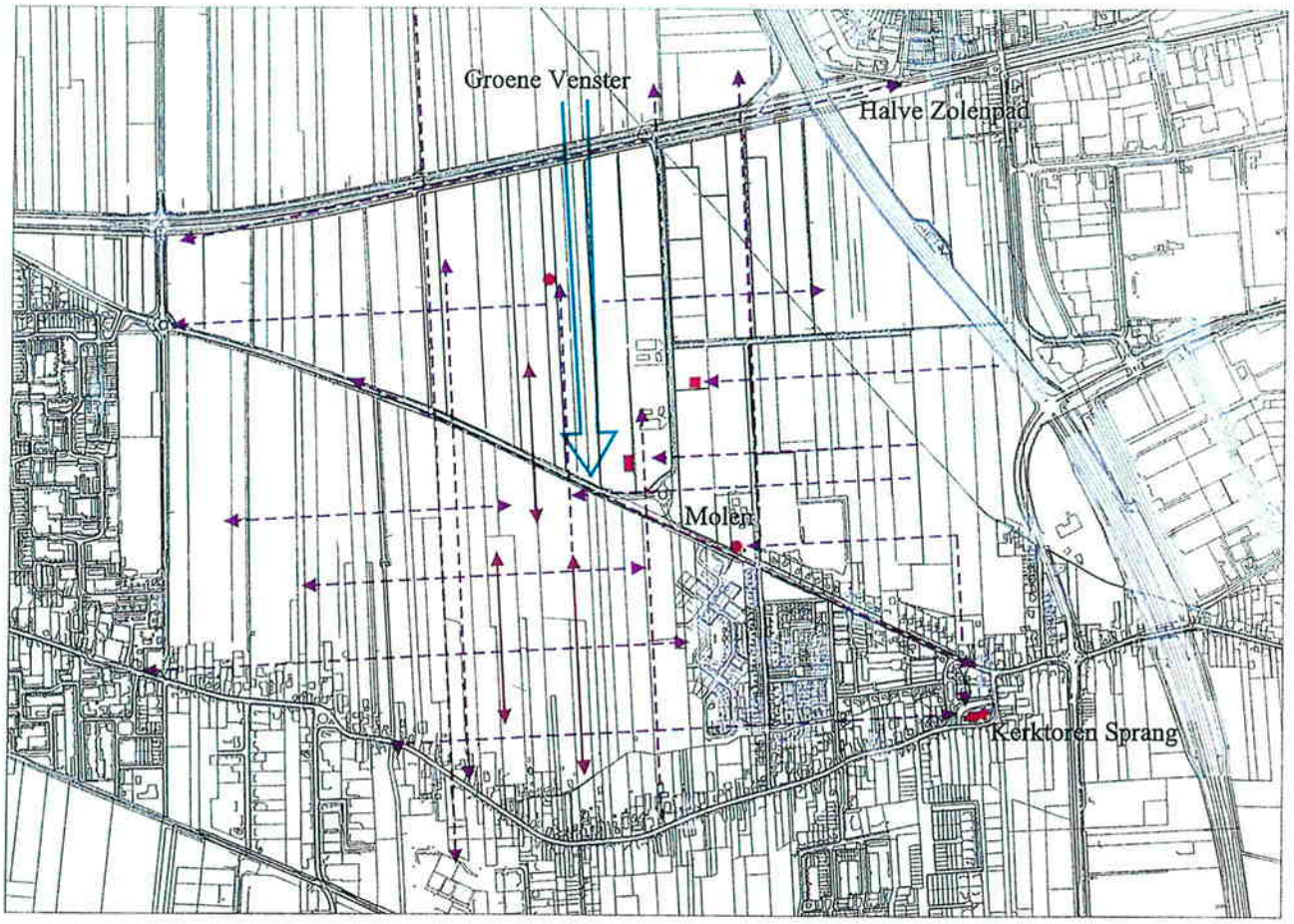
Het Lage Water

Wadi's

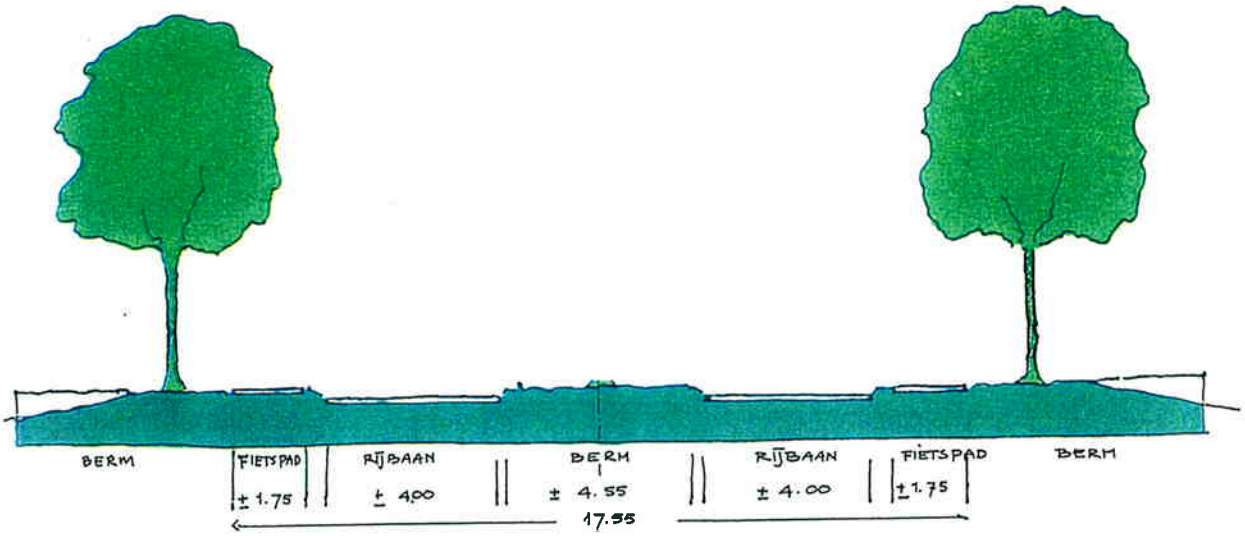
De Sprangse Sloot

Alternatieve locatie Sprangse Sloot

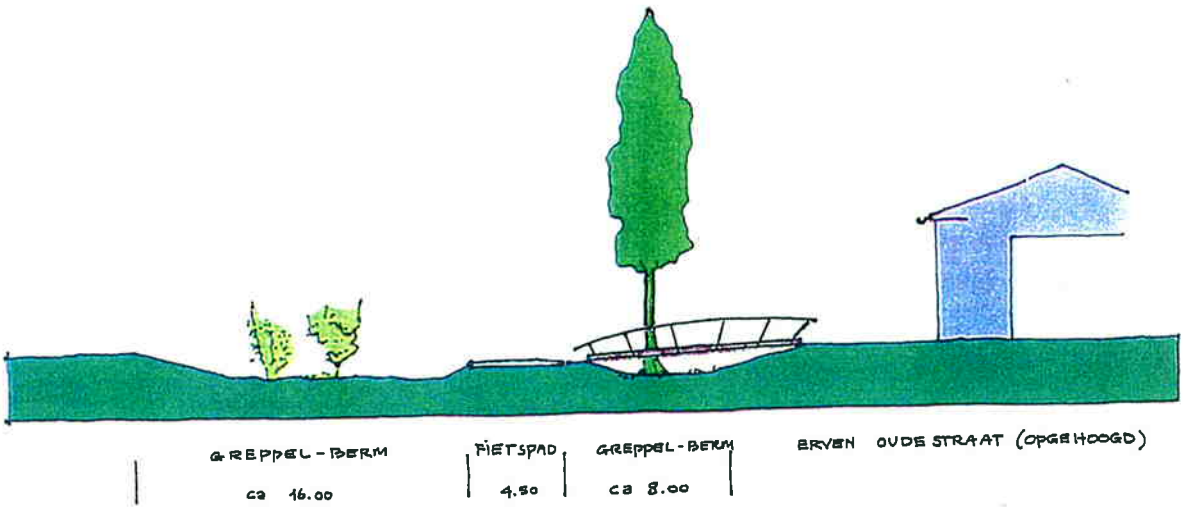




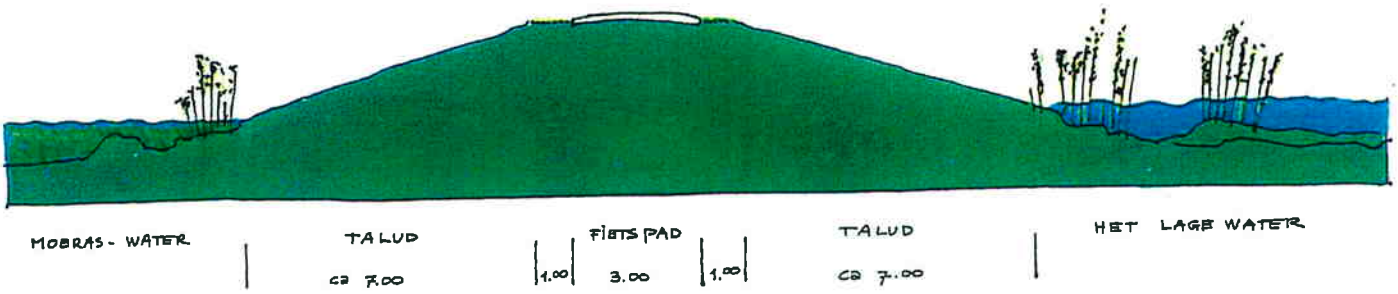
6.2.4. Richtingen/Zichtlijnen



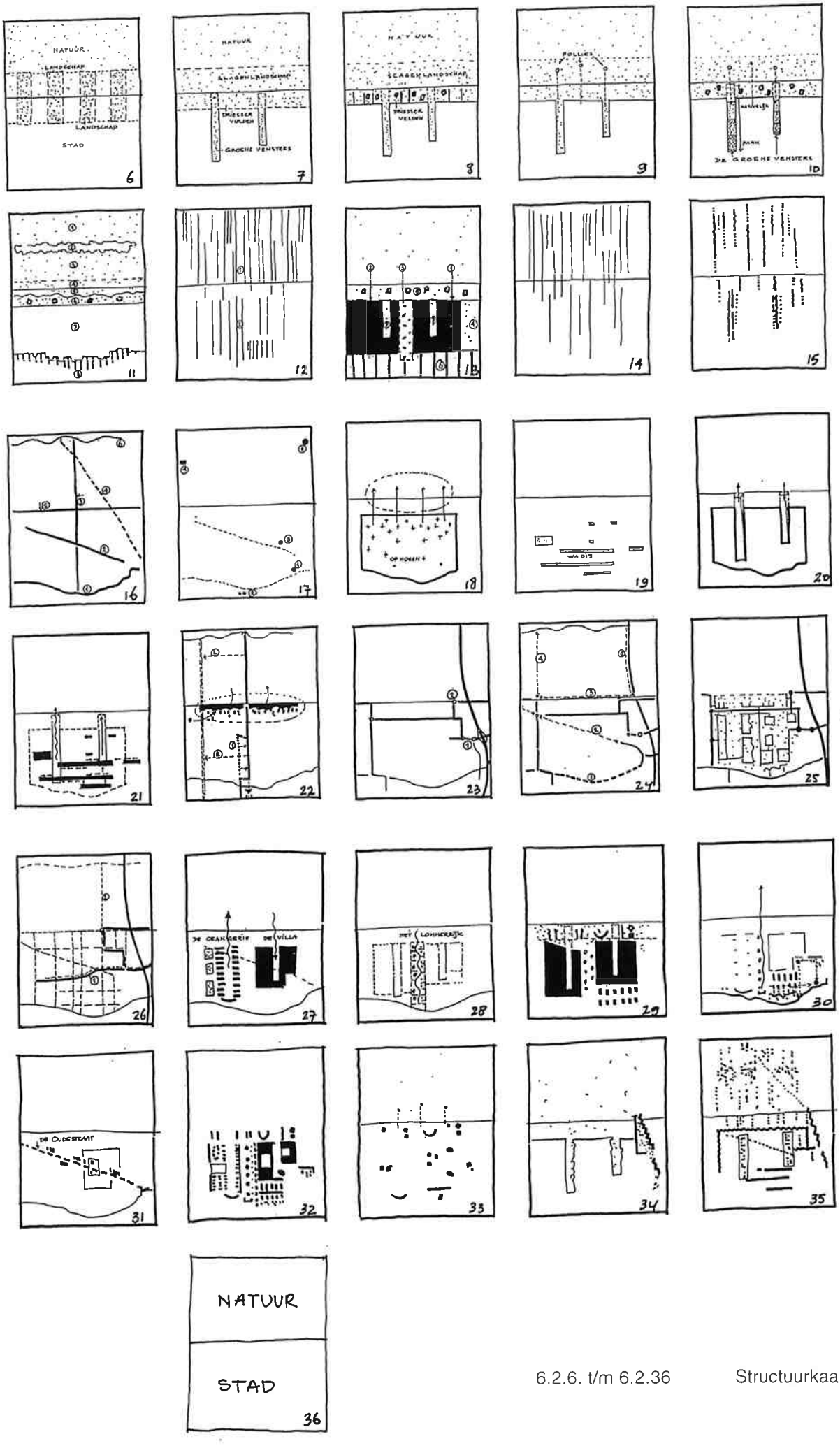
DE NOORDER ALLÉE



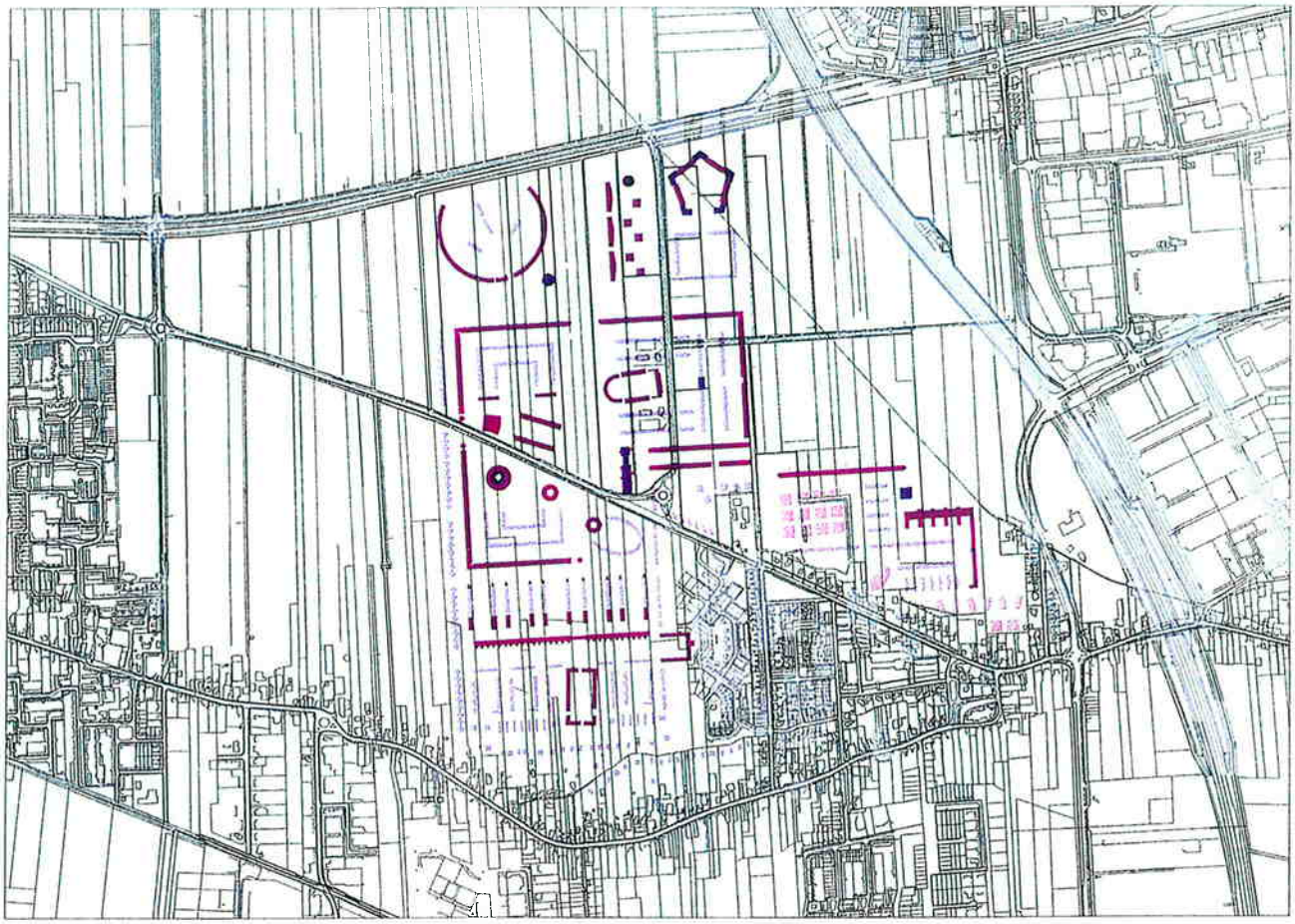
DE OUDE STRAAT



HET HALVE ZOLEN PAD

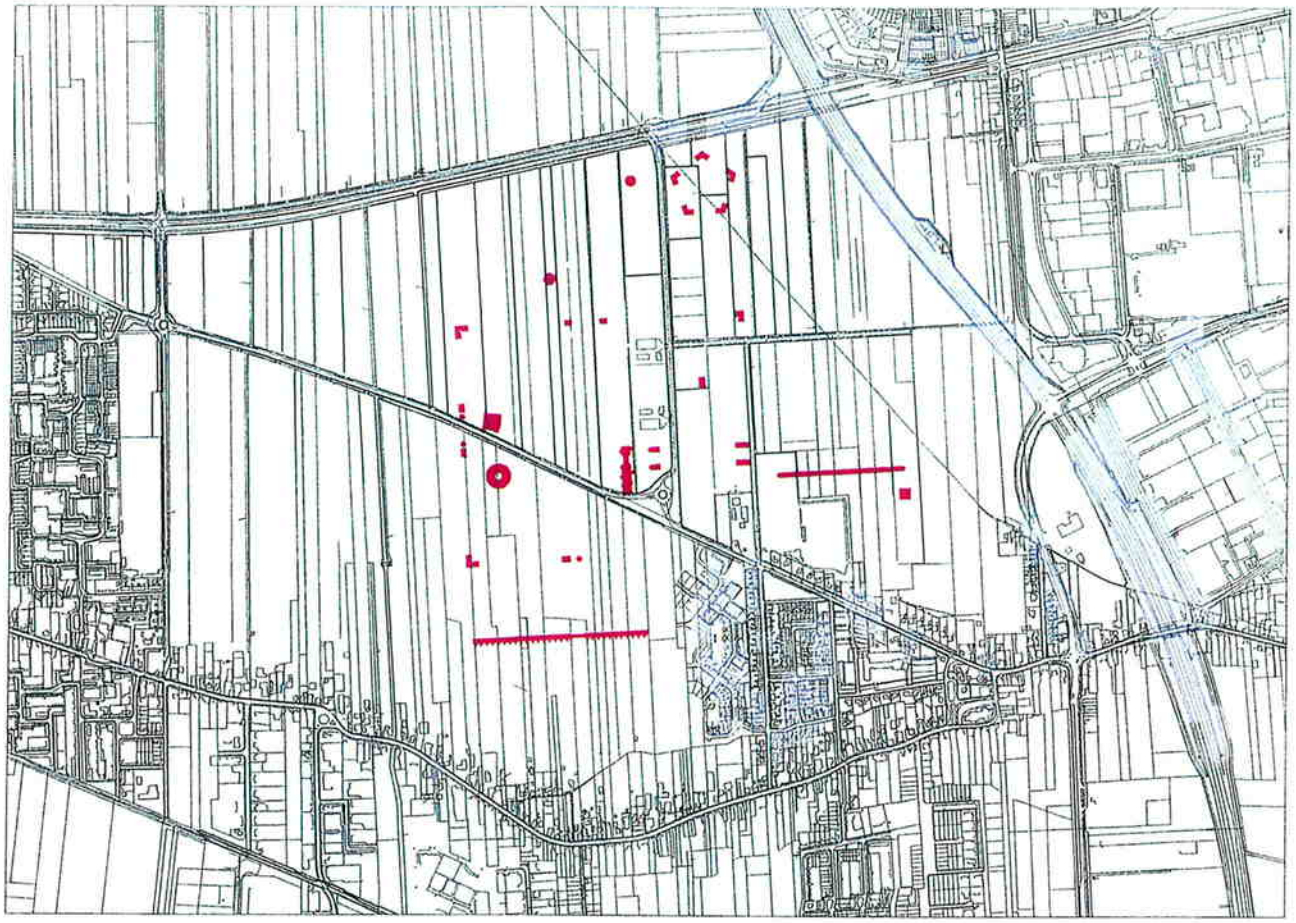


6.2.6. t/m 6.2.36 Structuurkaartjes

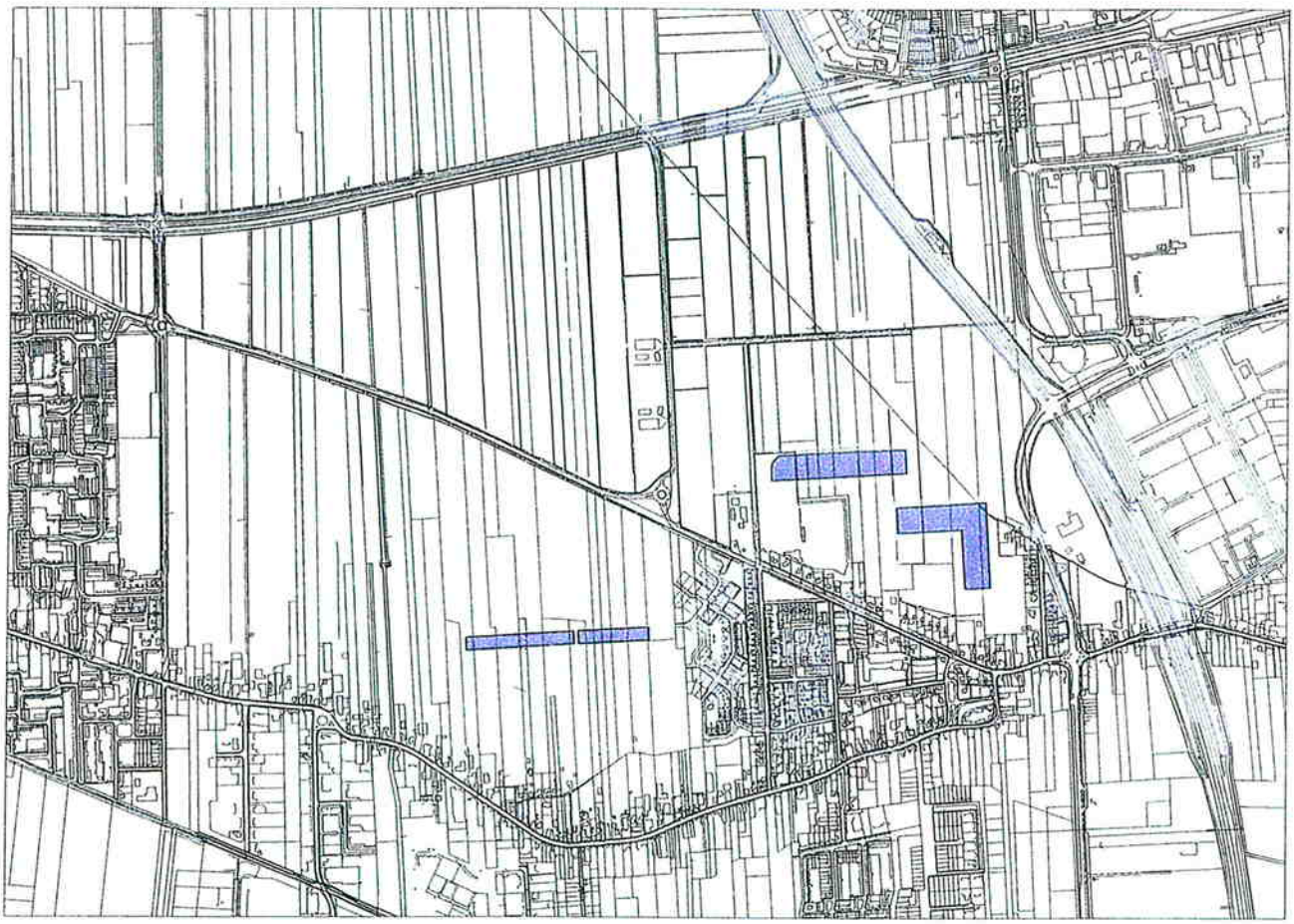


6.3.1 Indicatie gemiddelde bebouwingshoogte

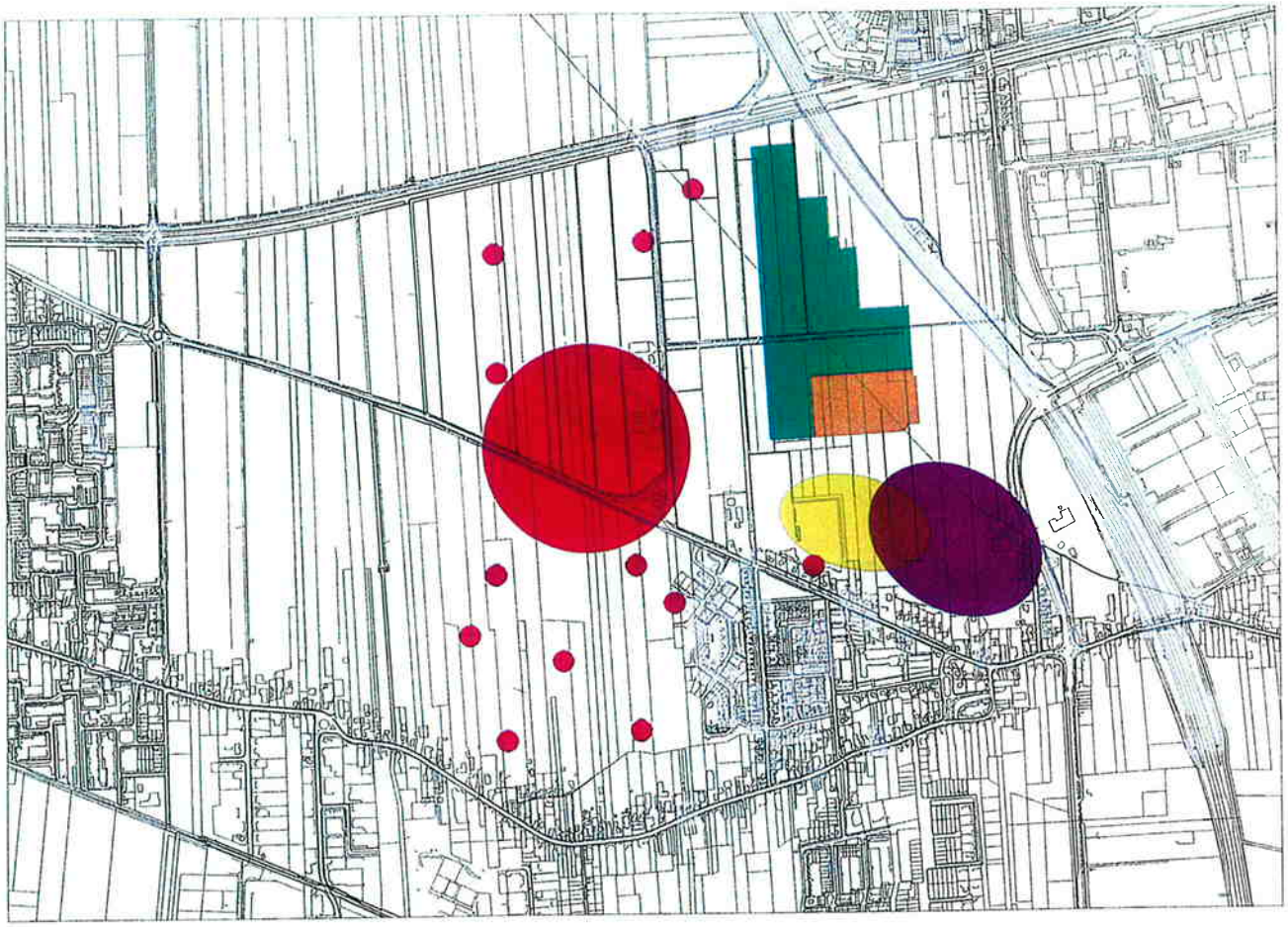
	1 laag + kap		4 lagen
	2 laag + kap		5 lagen
	3 laag + kap		6 lagen



6.3.2 Globale indicatie stapeling



6.3.3 Functiemenging



6.3.4 Voorzieningen

Voorzieningen,
Wijkcentrum en maatschappelijke functies

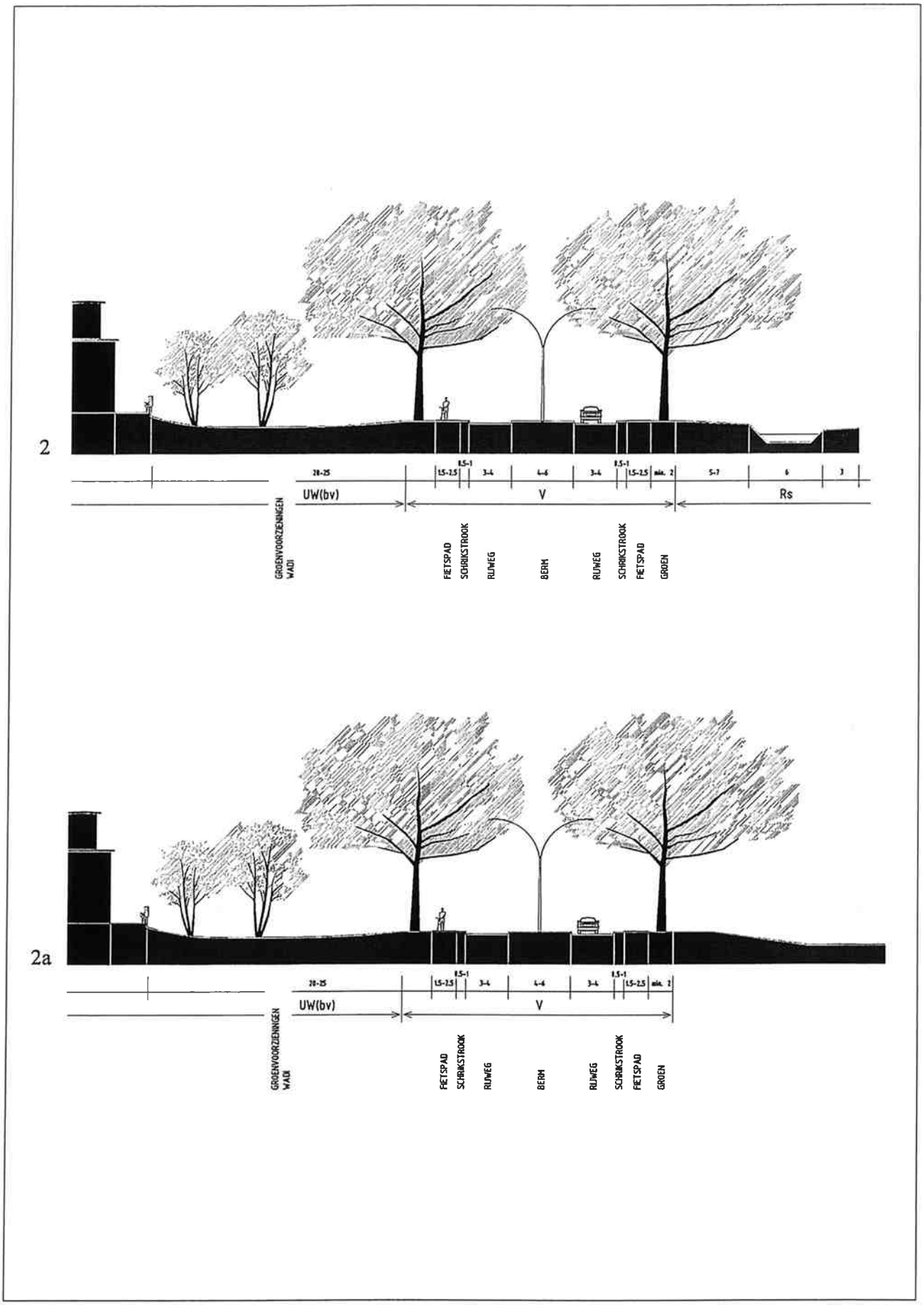
Maatschappelijke functies

Bedrijfsvoorzieningen

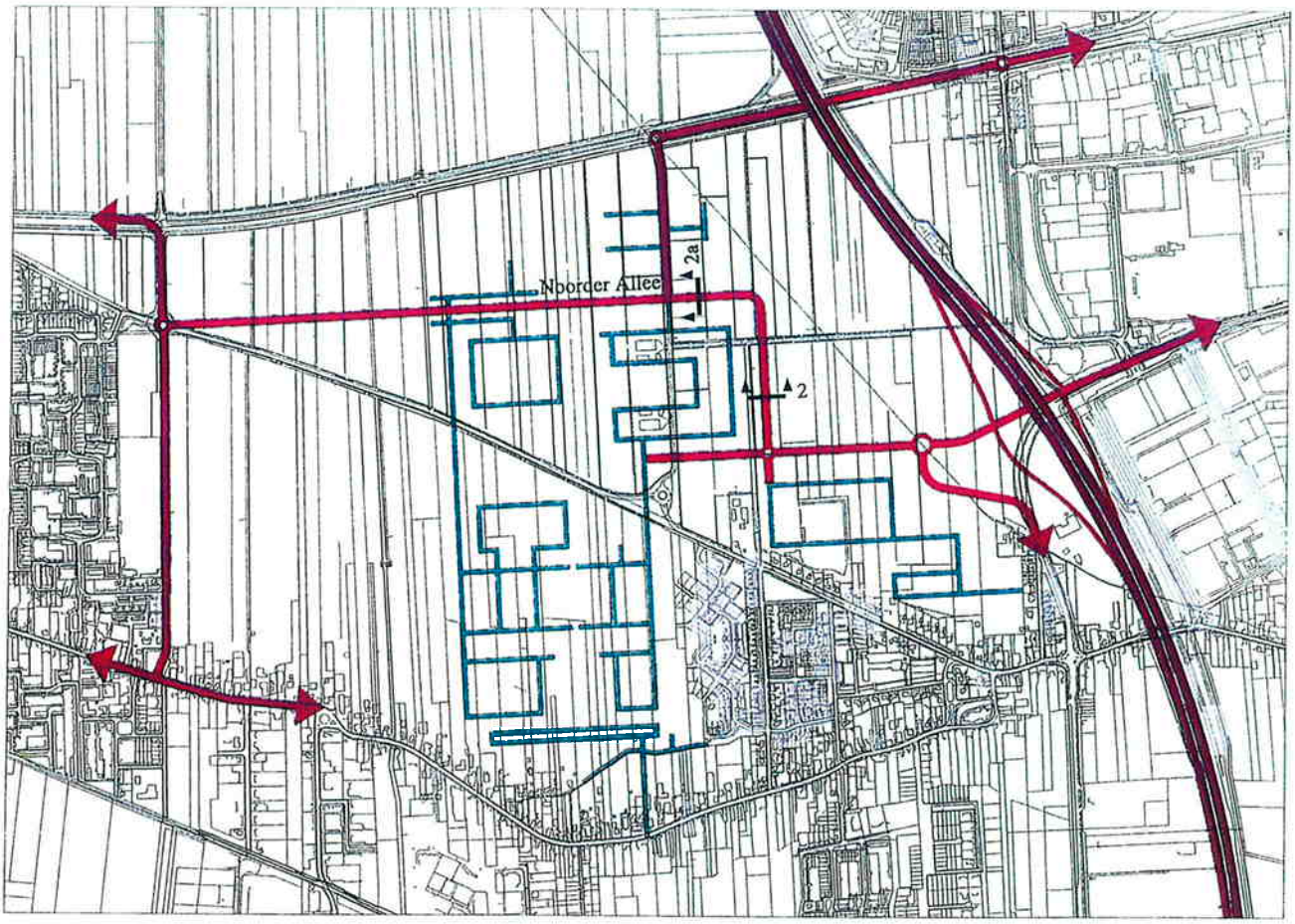
Sportvoorzieningen

Sport/sporthal/parkeren
Overige voorzieningen/wonen

Recreatie- en speelvoorzieningen

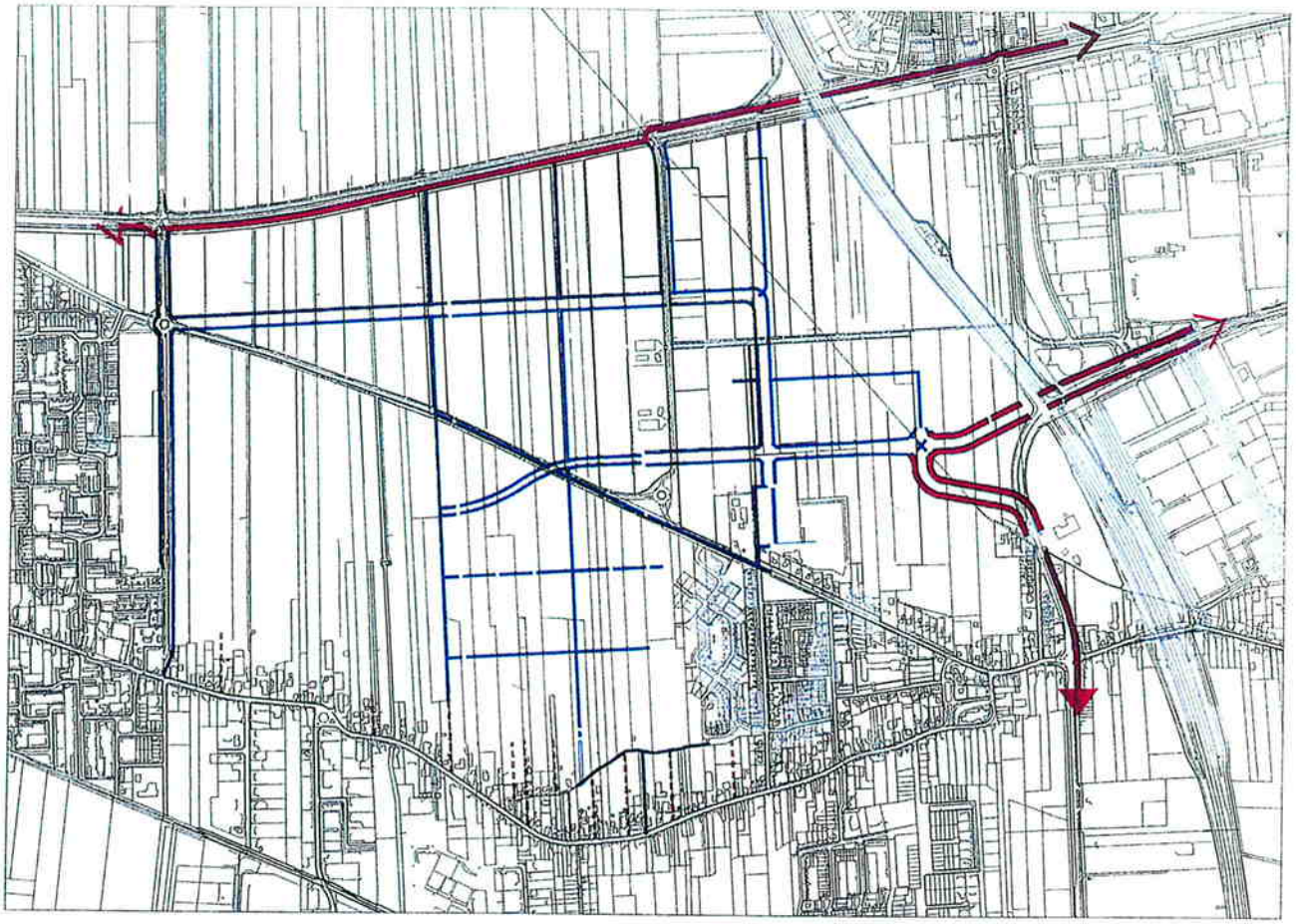


6.3.5. Profiel Noorder Allee

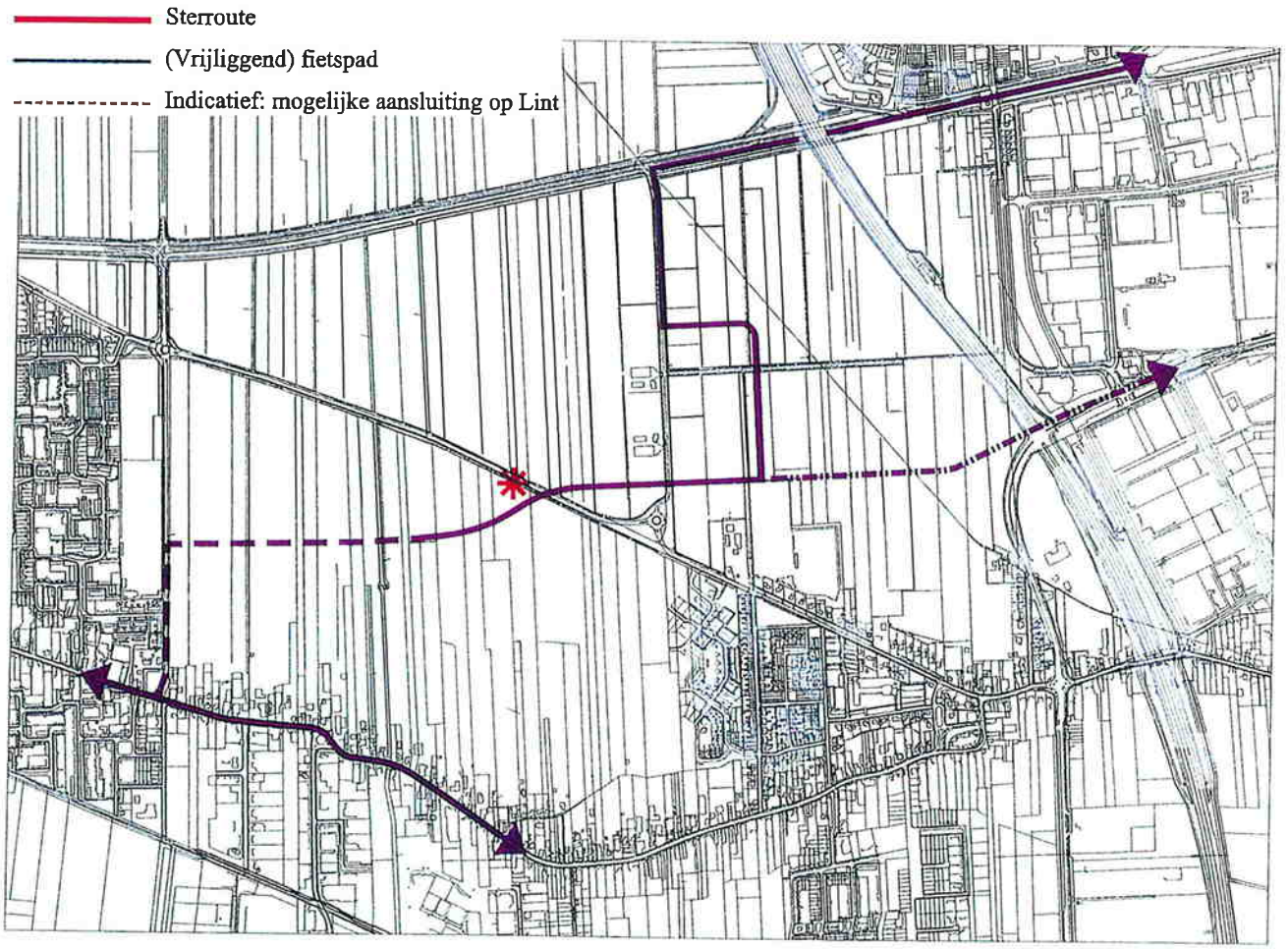


6.3.6 Autoverkeer "Landgoed Driessen"

	Hoofdstructuur (doorstroomfunctie)	50 km/uur regime
	Ontsluiting verblijfsgebied	30 km/uur regime
	N261	
	Profielen (afb. 6.3.5)	



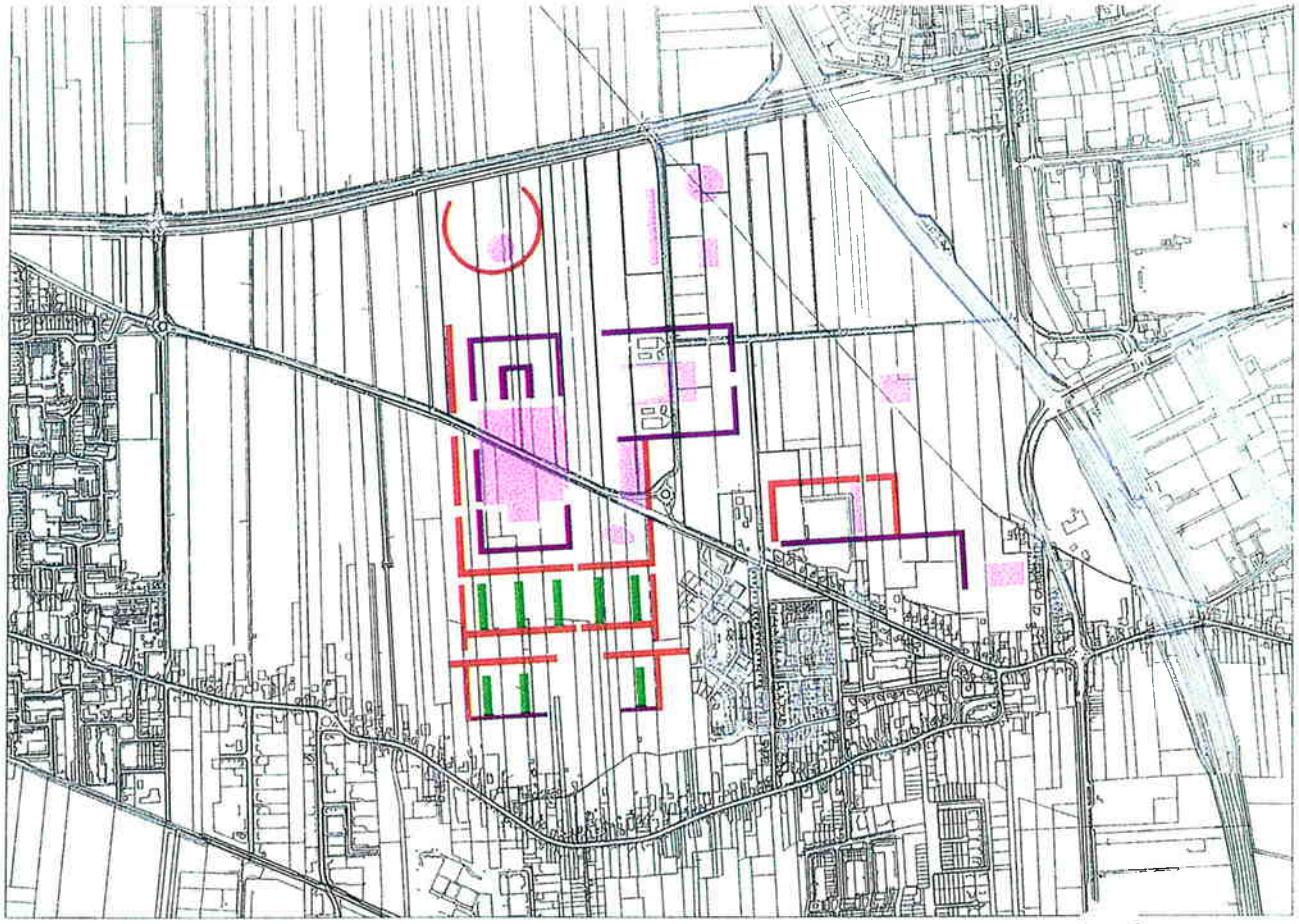
6.3.7 Fietsverkeer



6.3.8 Openbaar vervoer

Buslijn

Bushalte



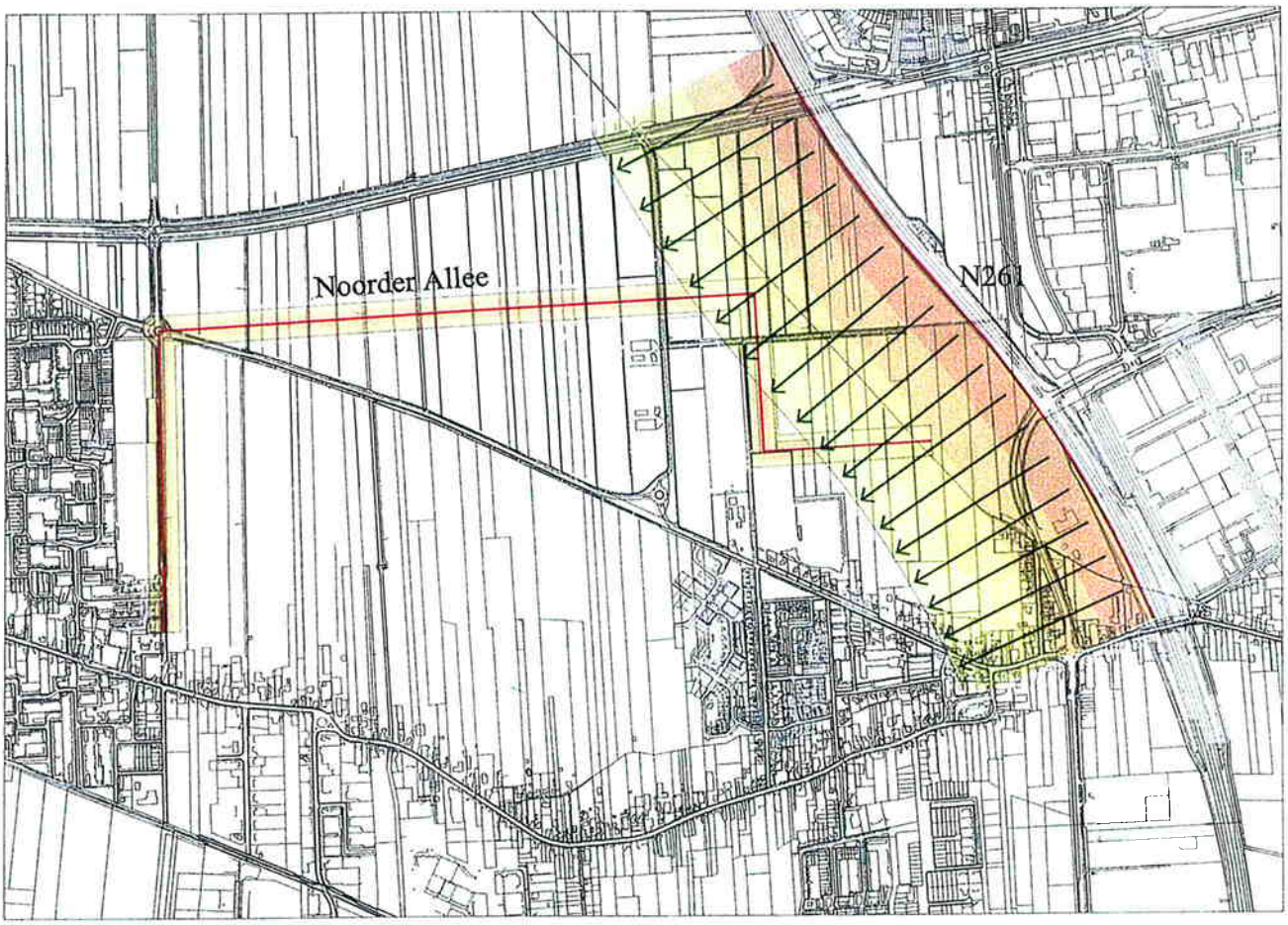
6.3.9 Parkeren

Geconcentreerd parkeren (pleinen, parkeerkoffers)

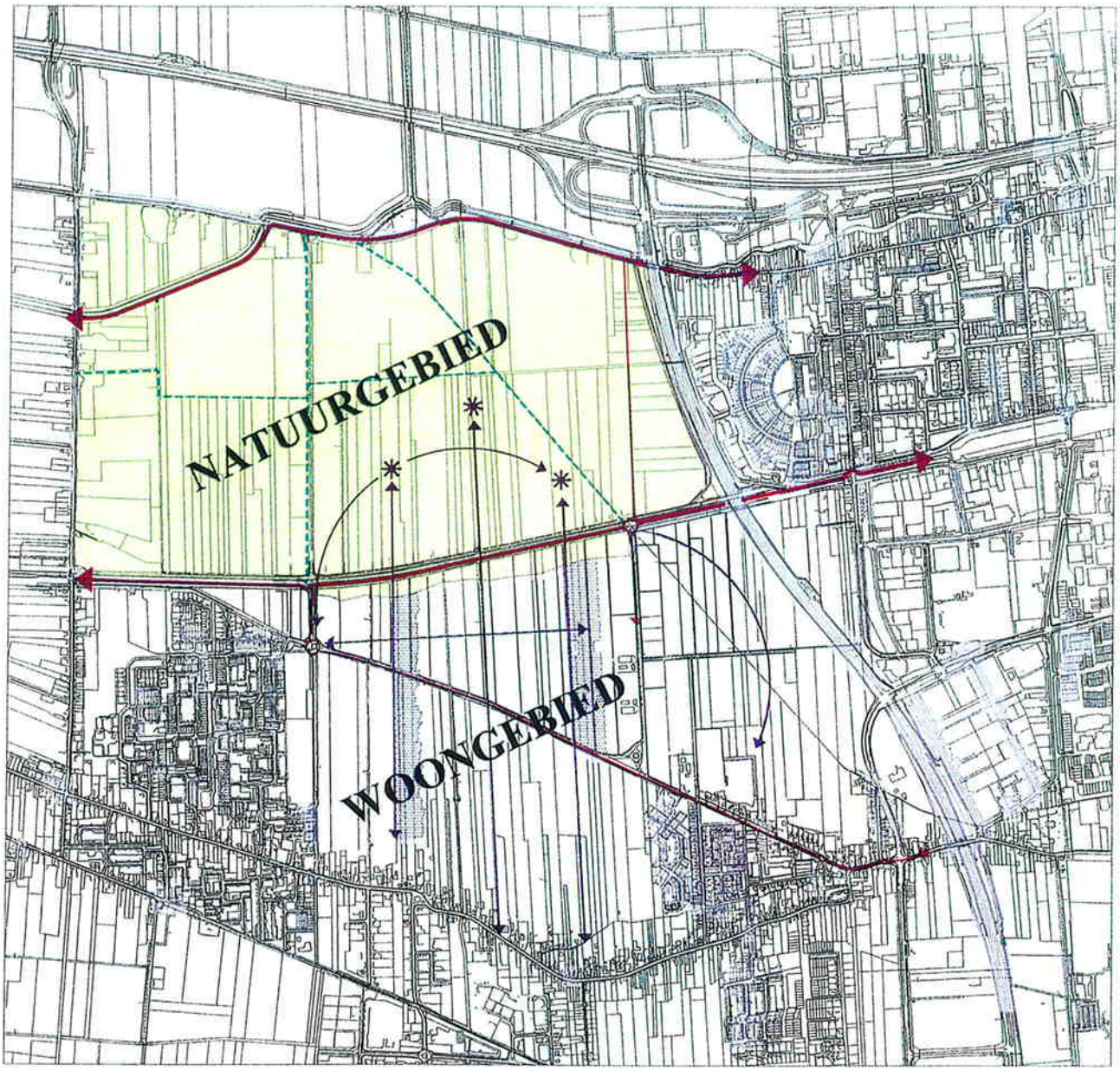
Achtererfparkeren

Haaks parkeren onder bomen

Langsparkeren



6.3.10 Verkeerslawaai



6.3.11 Recreatie en ontsluiting

Autovrij gebied

Groene Vensters

Uitlooproutes

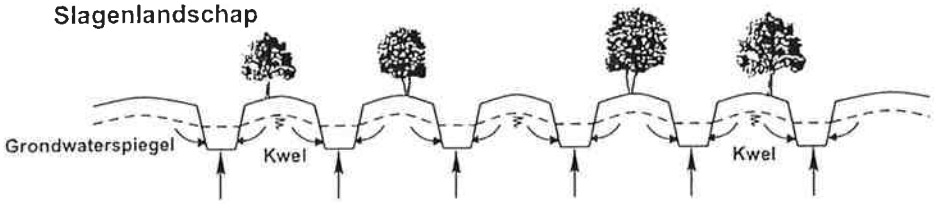
Laarzenpad

Fiets

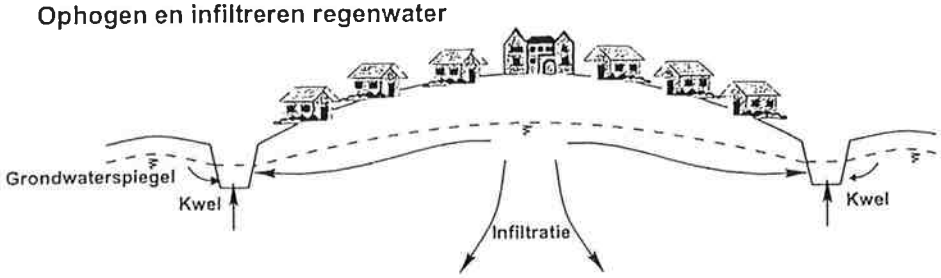
Follies

Hydrologisch principe

Slagenlandschap

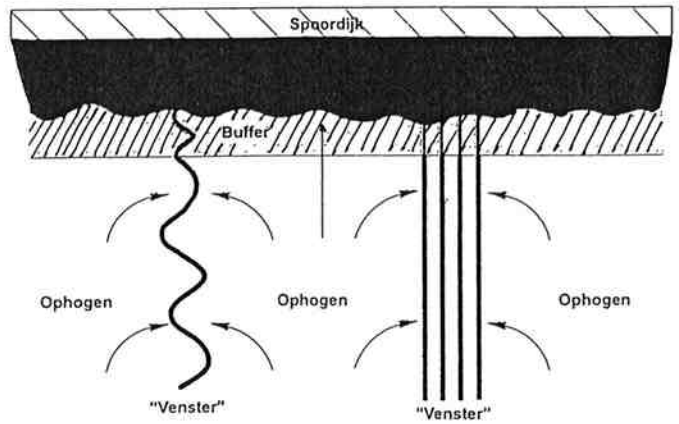


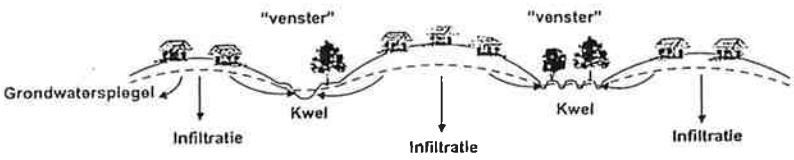
Ophogen en infiltreren regenwater



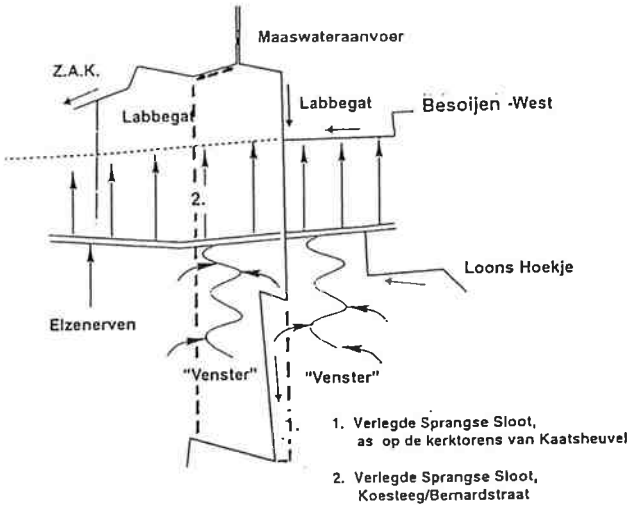
Schematisatie

Bovenaanzicht

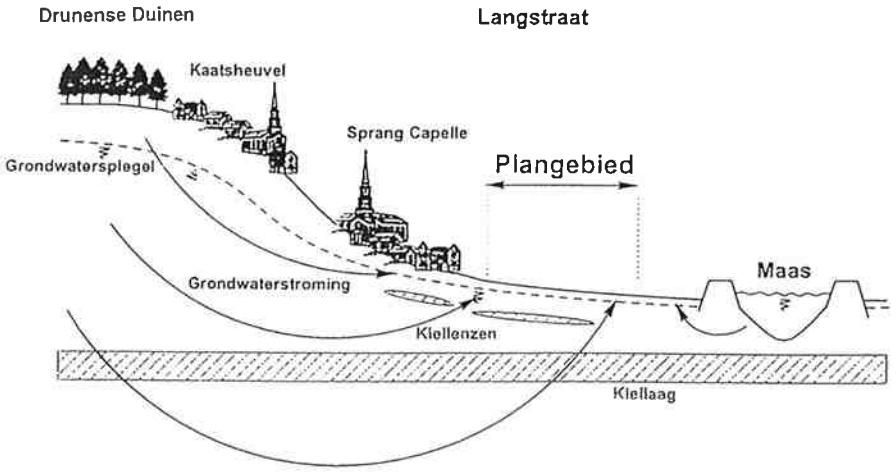




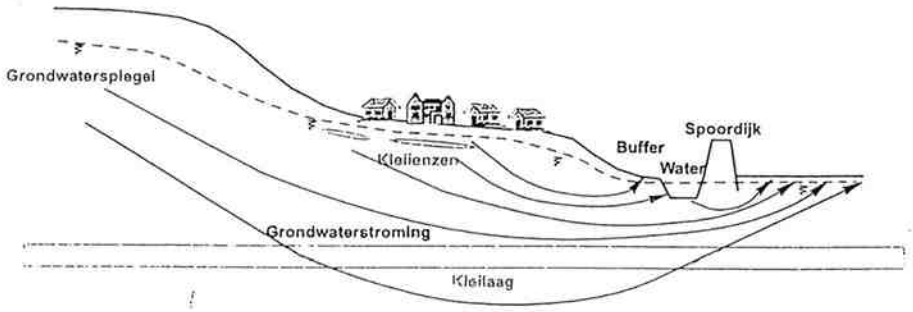
Waterstromen

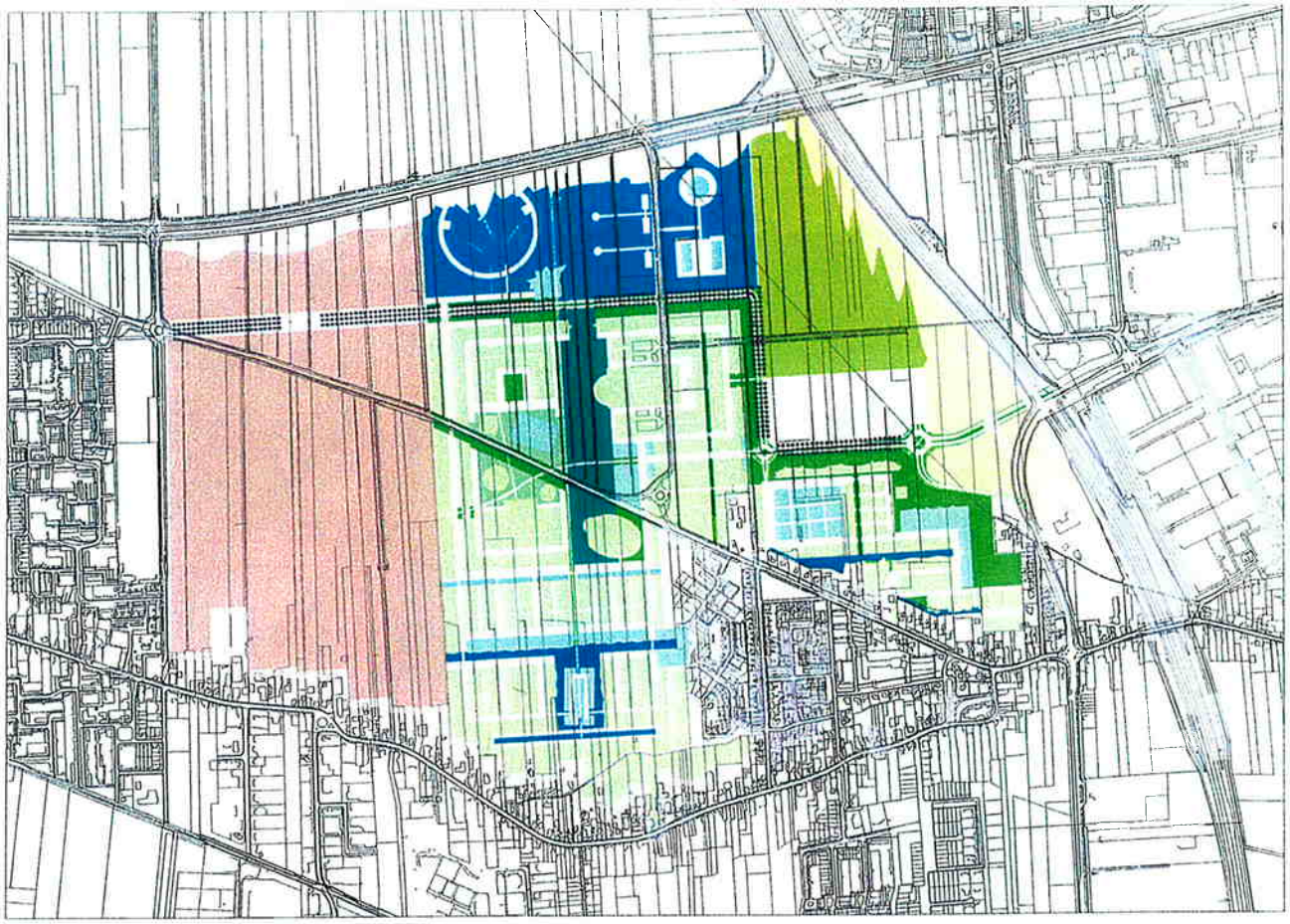


Dwarsdoorsnede landschap



Dwarsdoorsnede ontwerp





6.3.14 Groenstructuur

Openbaar groen

Prive groen

Gemeenschappelijk groen

Singels en bomenlanen

De groene vensters

De Driesser Velden

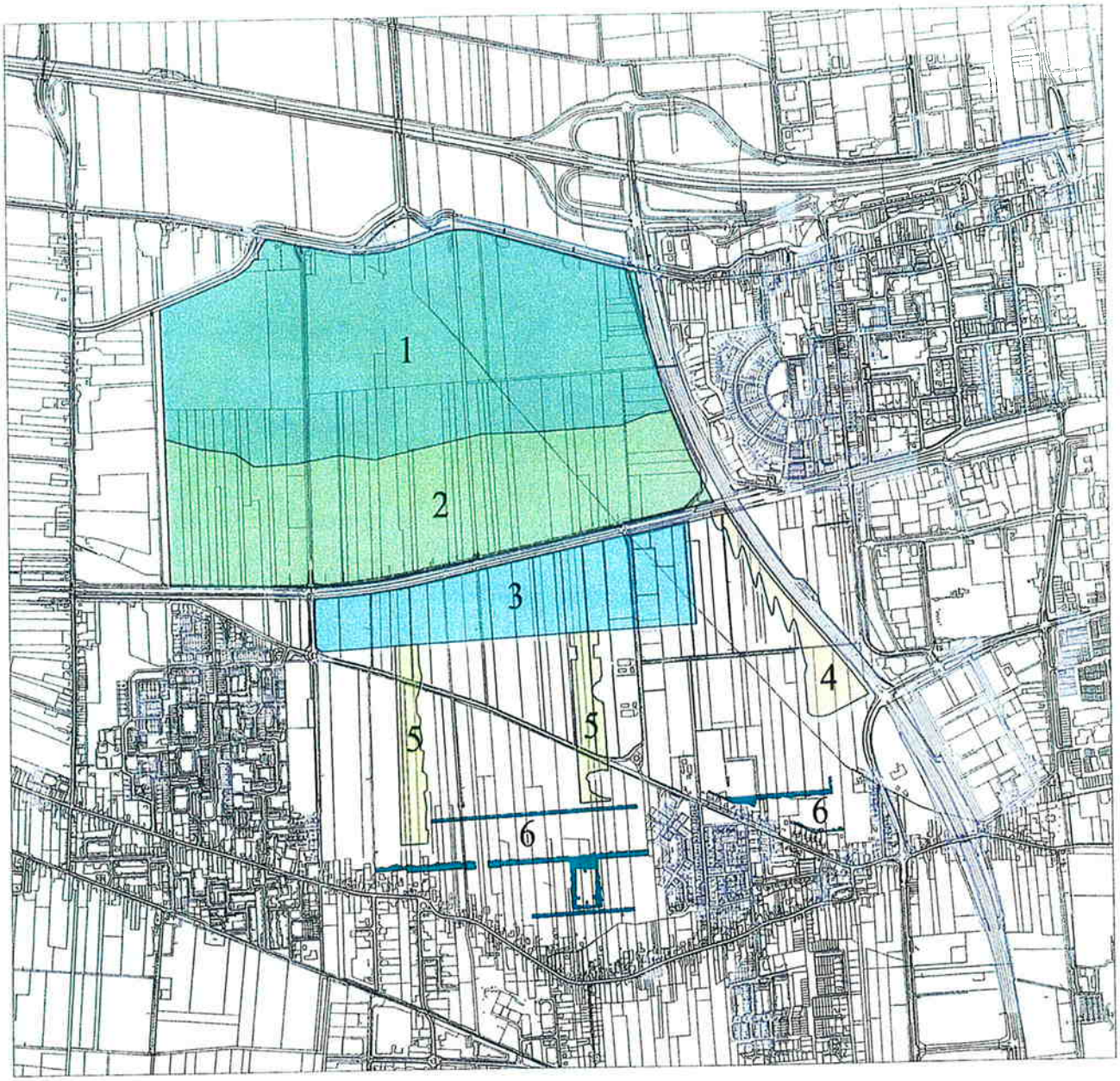
Wadi's

Het Sprangse Duin

Sportvelden

Agrarisch

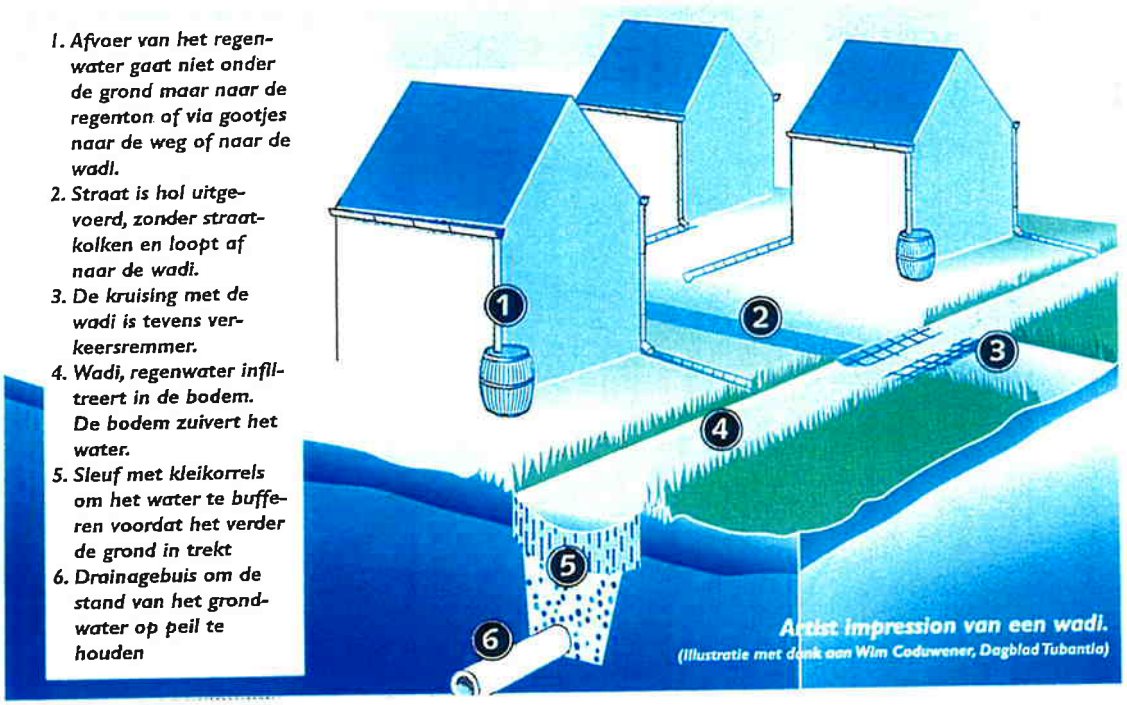
6.3.14. Groenstructuur woongebied



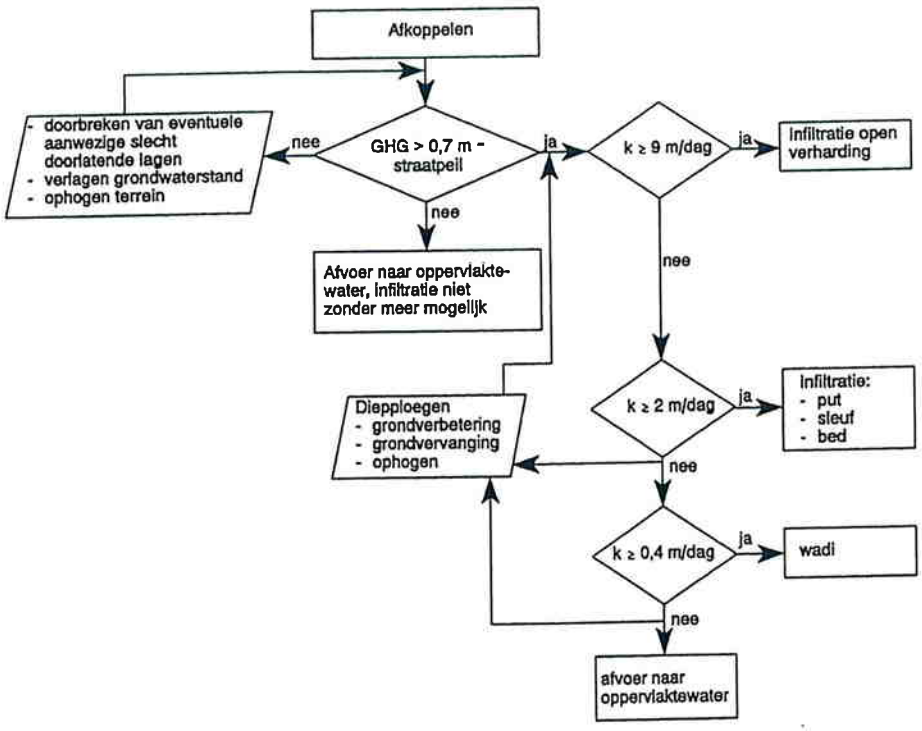
6.3.15 Planonderdelen met groene functies

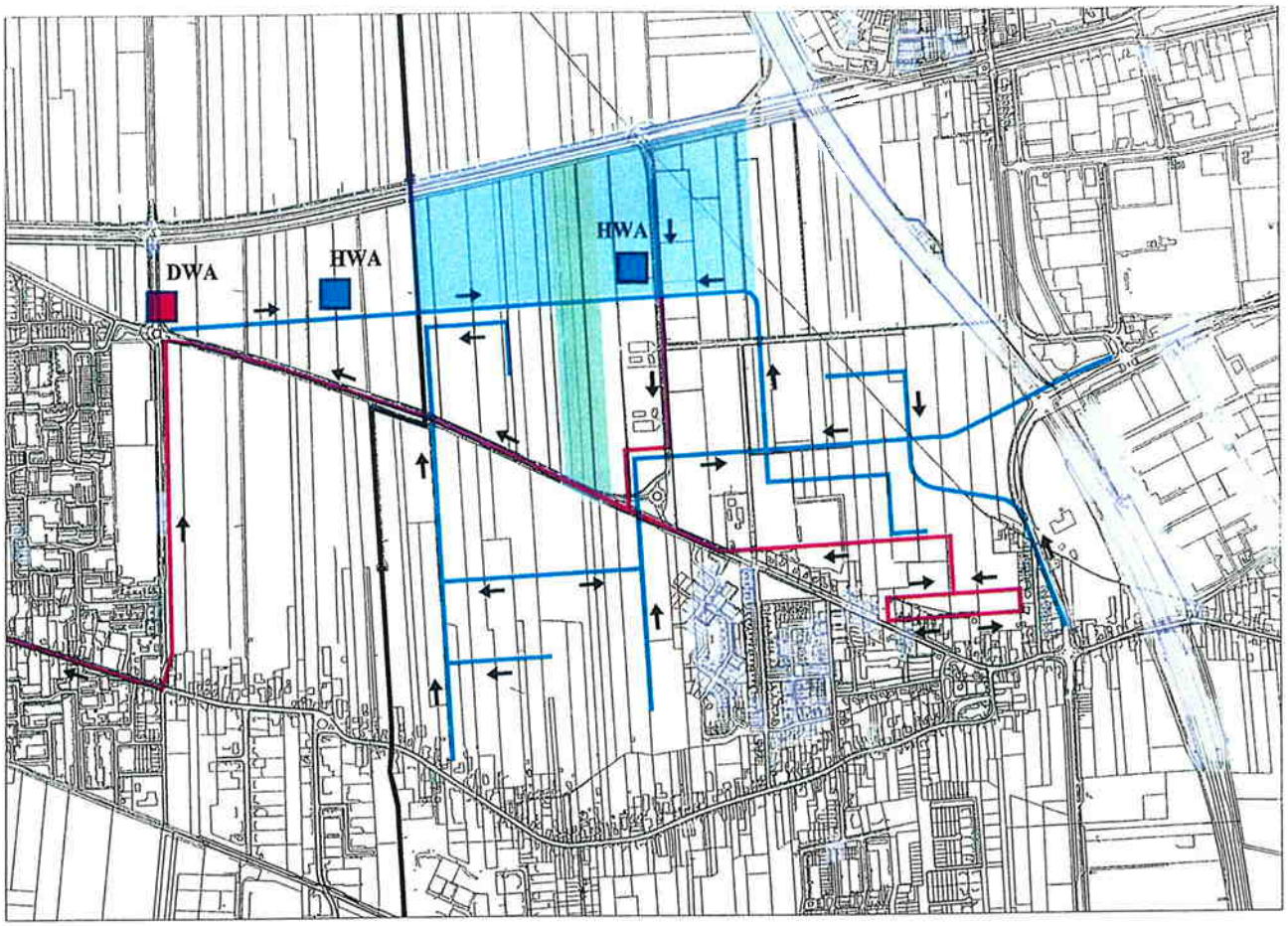
1	Het Labbegat	4	Het Sprangse Duin
2	Het Slagenlandschap	5	De Groene Vensters
3	De Driesser Velden	6	De Wadi's

1. *Afvoer van het regenwater gaat niet onder de grond maar naar de regenton of via gootjes naar de weg of naar de wadi.*
2. *Straat is hol uitgevoerd, zonder straatkolken en loopt af naar de wadi.*
3. *De kruising met de wadi is tevens verkeersremmer.*
4. *Wadi, regenwater infiltreert in de bodem. De bodem zuivert het water.*
5. *Sleuf met kleikorrels om het water te bufferen voordat het verder de grond in trekt*
6. *Drainagebuis om de stand van het grondwater op peil te houden*

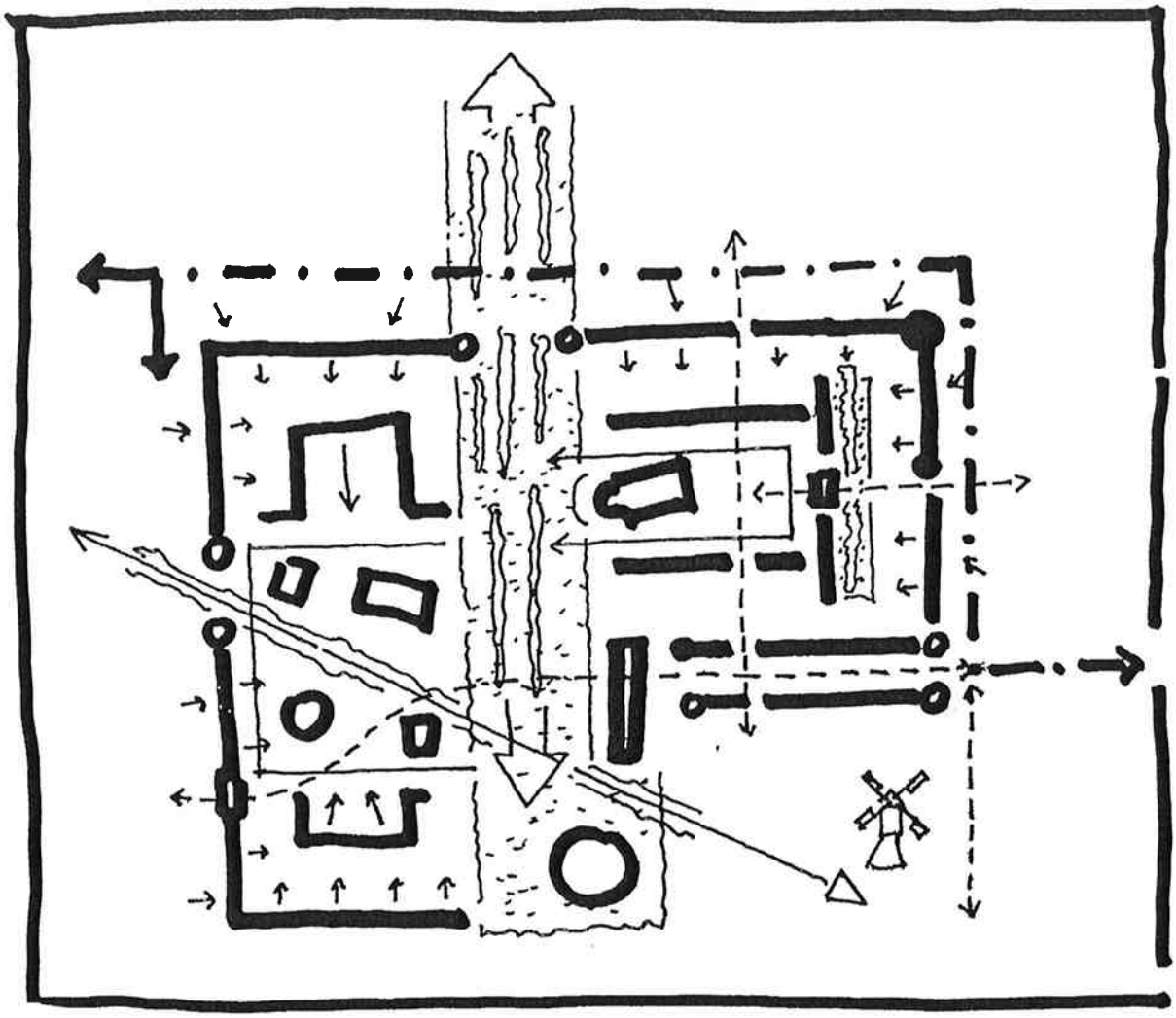


Beslisboom infiltratie versus afvoer naar oppervlaktewater

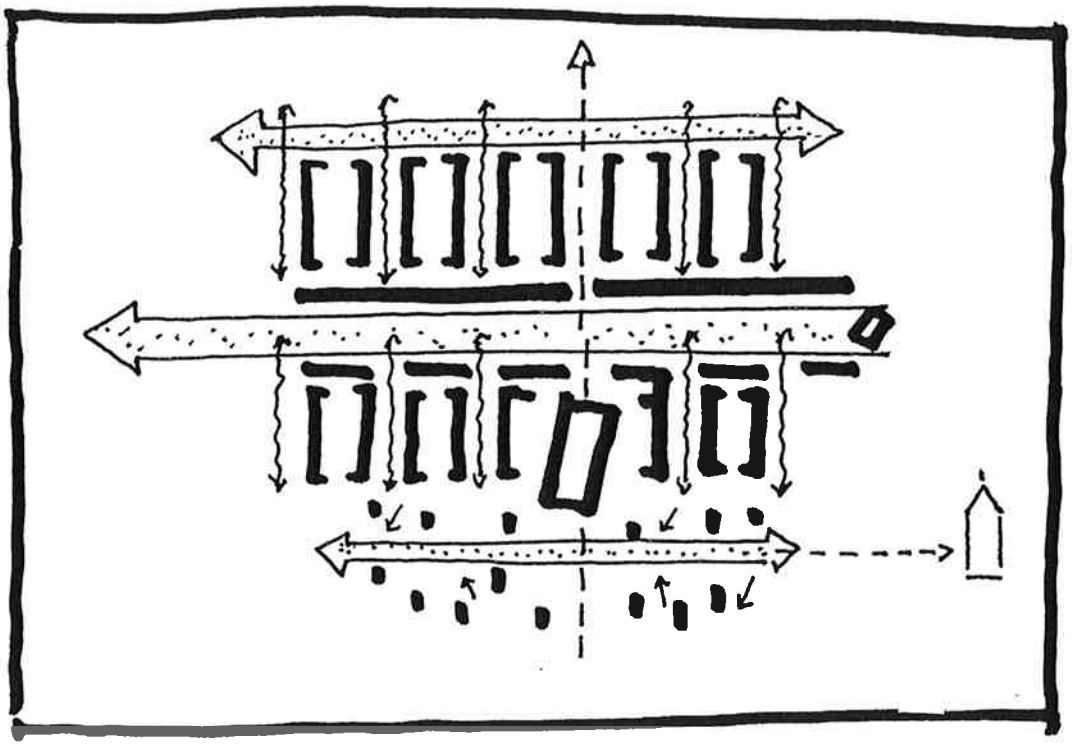




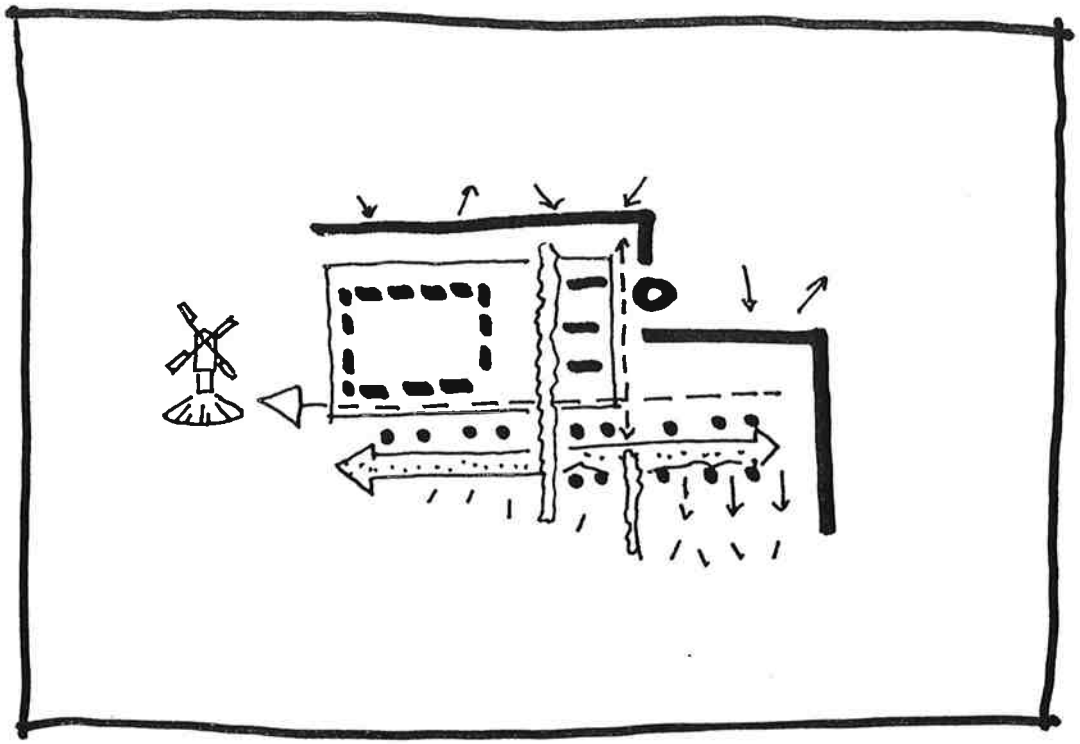
6.3.17 Oppervlaktewatersysteem



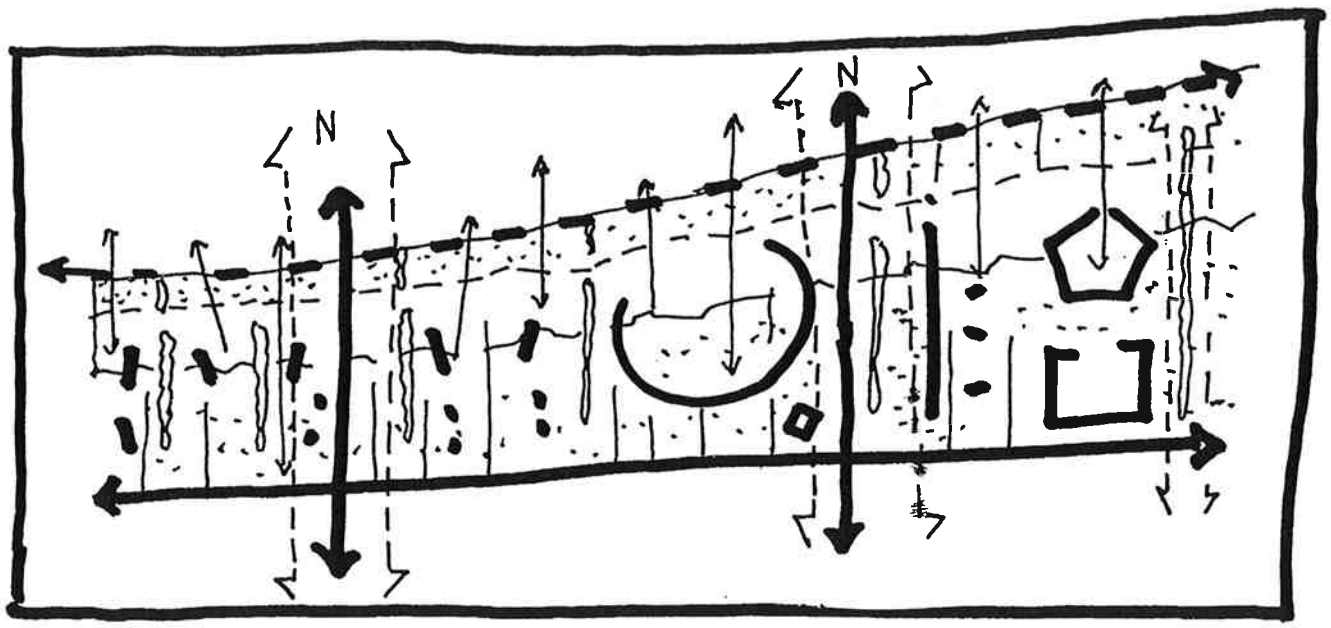
6.4.1. Hoofdstructuur De Villa



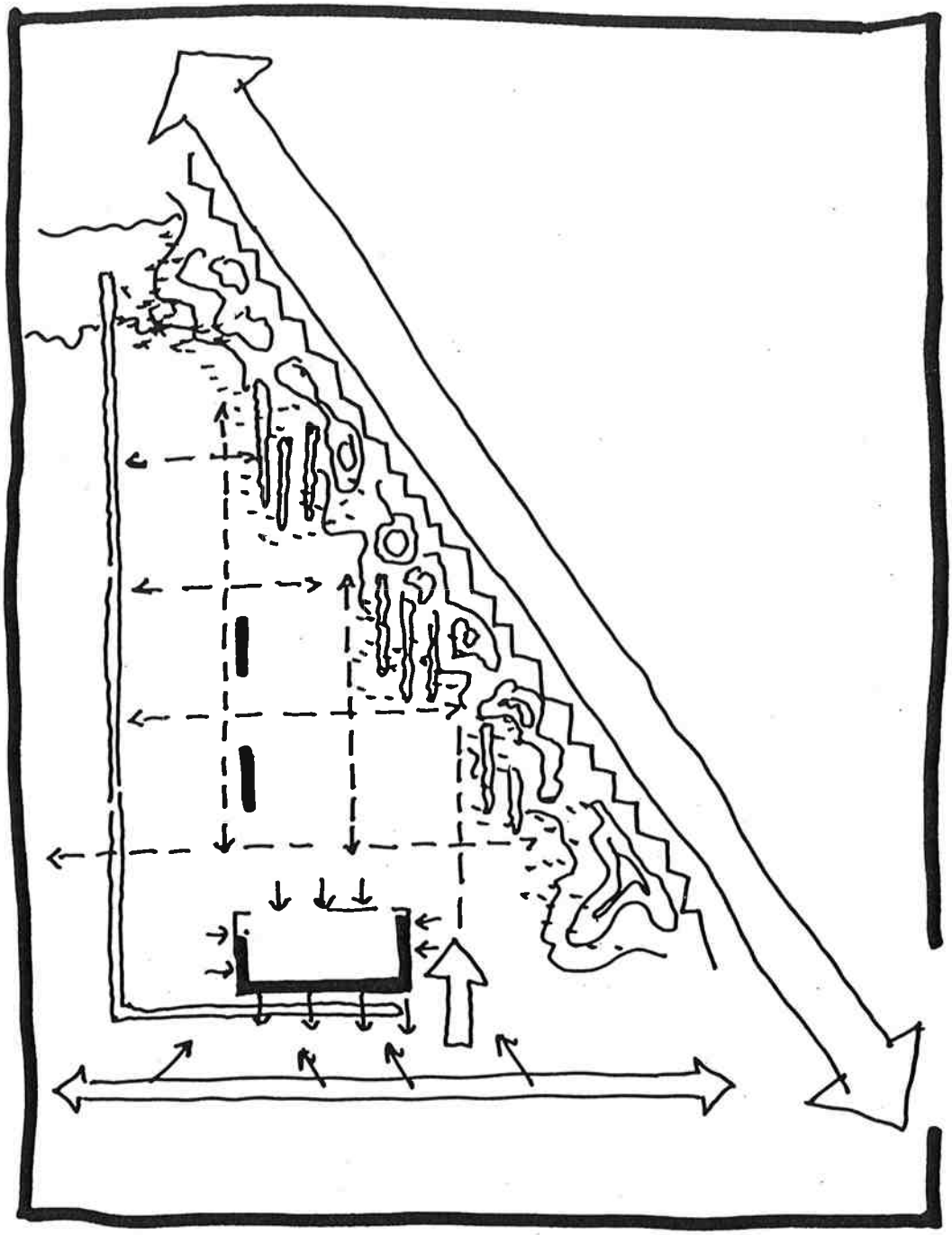
6.4.2. Hoofdstructuur De Bibliotheek



6.4.3. Hoofdstructuur Het Koetshuis

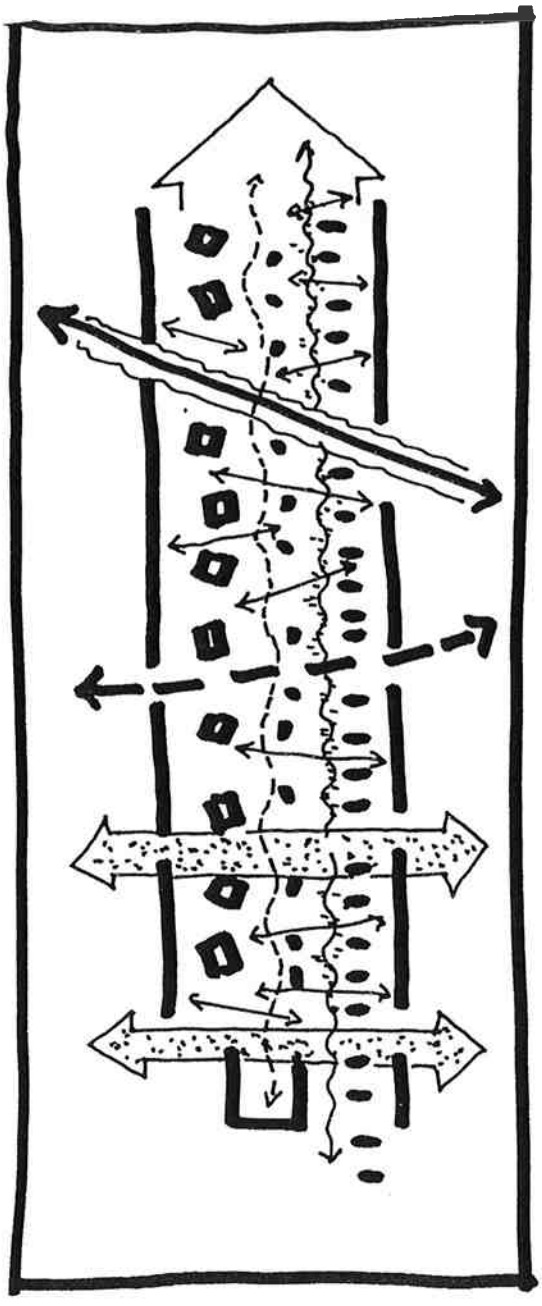


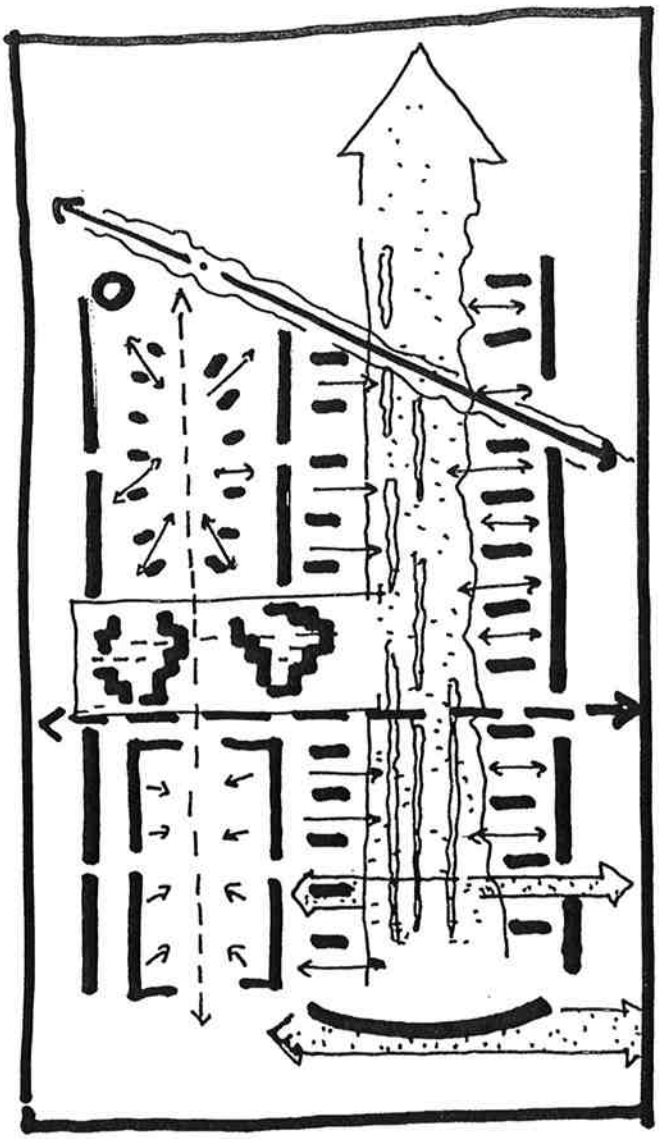
6.4.4. Hoofdstructuur De Driesser Velden



6.4.5. Hoofdstructuur De Gaard
6.4.5. Hoofdstructuur Het Sprangse Duin

6.4.6. Hoofdstructuur Het Lommerrijk





6.4.7. Hoofdstructuur De Orangerie

VOORSCHRIFTEN

Inhoudsopgave voorschriften: **blz.**

PARAGRAAF I HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel I.1 Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen 1
Artikel I.2 Relatie bestemmingsplan overige wetgeving 10

PARAGRAAF II ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel II.1 Begripsbepalingen 11
Artikel II.2 Wijze van meten 17
Artikel II.3 Bijzondere bebouwingsgrenzen 19
Artikel II.4 Procedureregels 22
Artikel II.5 Nadere eisen 24

PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Indeling van de voorschriften:
Lid A. Bestemmingsbepalingen
I. Doeleindenomschrijving
II. Hoofdlijnen van beleid
III. Uitwerkingsregels
Lid B. Bebouwingsbepalingen
I. Bebouwing als "recht"
II. Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen
Lid C. Gebruiksbepalingen
lid D. Aanlegvergunningen

Artikel III.1 Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)- 27
Artikel III.2 Natuurgebied -N- 44
- agrarisch medegebruik -(a)-
- kade
- wiel
- fietspad, voetpad
- water, watergang
- boomsingels
- bos
- zuiveringsmoeras
Artikel III.3 Agrarisch gebied met landschappelijke waarde -Ae- 49
- boomsingels
- oeverzone
- zone rietmoeras
Artikel III.4 Gemengde doeleinden en recreatiedoeleinden -GD+R 52

Vervolg inhoudsopgave voorschriften: **blz.**

Artikel III.5	Woondoeleinden,	55
	- vrijstaande woningen -W(v)-	
	- erf -e-	
	- tuin -t-	
Artikel III.6	Aardgastransportleiding -Mn(g)-	57
Artikel III.7	Verkeersdoeleinden -V-	59
	- autoverkeersontsluiting	
	- watergang	
	Langzaam verkeersverbinding -V(vf)-	59
	- busbaan	
Artikel III.8	Recreatieve doeleinden, sportterrein -Rs-	61
	- fietspad	
	- ontsluitingspad	
	- watergang	
Artikel III.9	Natuurontwikkelingszone en doorstroomgebied -Nd-	64
Artikel III.10	Groenvoorzienigen, duinen -Gsd-	67
Artikel III.11	Groenvoorzieningen -G-	69
	- fietspad	
	- watergang	
	- water	
	- evenemententerrein	
Artikel III.12	Hoofdwatergang	72
Artikel III.13	Waterstaatsdoeleinden -Mw-	73

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel IV.1	Gebruiksbepalingen	75

PARAGRAAF V FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

Artikel V.1	Algemene vrijstellingsbepalingen	77
Artikel V.2	Algemene wijzigingsbepalingen	78

PARAGRAAF VI STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

Artikel VI.1	Strafbaarheid van overtredingen	81
Artikel VI.2	Overgangsbepalingen	82
Artikel VI.3	Slotbepaling	83

Bijlagen:

I: Staat van bedrijfsactiviteiten

II: Artikel A
Archeologisch waardevol gebied

PARAGRAAF I HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel I.1

Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

In het volgende wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze het gemeentebestuur de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied "Landgoed Driessen" wil realiseren.
De beschrijving in hoofdlijnen vormt daarbij een toetsingskader:
- bij de uitwerking van het plan door burgemeester en wethouders;
- bij de toetsing en de beoordeling van (bouw-)aanvragen en aanlegvergunningen;
- bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen.

Dit artikel bevat de volgende beschrijving:
1. Algemene uitgangspunten 1
2. Onderlinge samenhang bij de hoofdopzet 2
3. Realiseringsaspecten 2
   a. Grondpolitiek en kostenverhaal 2
   b. Duurzaamheid en energie 4
   c. Sociale veiligheid 4
   d. Water en geo-hydrologsiche aspecten 4
   e. Natuurcompensatie . . . . .
   f. Archeologische waarden . . . . .
   g. Openbaar vervoer 4
   h. Algemeen toetsingskader flexibiliteitsbepalingen 4
   i. Fasering 5
4. Overige aspecten 5
   a. Bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde 5
   b. Toetsingszone aardgastransportleiding 5
   c. Milieuzoneringen 6
   d. Erfbebouwing 6
   e. Beroeps-/bedrijfsmatige werkruimten in of bij woningen 6
5. Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij aanlegvergunningen 7

1. Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan beoogt voor de in het plan begrepen gronden:
- een juridisch-planologisch en ruimtelijk kader te bieden voor de stedenbouwkundige en functionele (her-)inrichting van het plangebied voor een woonwijk, bedrijventerreinen, recreatieve voorzieningen, natuur- en natuurontwikkelingsgebieden met de daarbij behorende voorzieningen, alsmede

- een juridisch-planologische regeling te bieden voor het beheer van bestaande te handhaven functies en bebouwing;

waarbij aansluiting dient te worden gezocht bij het op 19 februari 1998 door de gemeenteraad vastgesteld "Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen". Het ontwikkelingsplan dient te worden gezien als een studie waarin slechts de gewenste ruimtelijke en functionele hoofdstructuur en structurerende elementen zijn aangeven welke binnen kaders een nadere ruimtelijke inrichting mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij op te stellen uitwerkingen vormen het uiteindelijke toetsingskader voor de herinrichting van het gebied en de te verlenen bouw-, aanlegvergunningen en gebruik.

2. *Onderlinge samenhang bij de hoofdopzet*

Bij de realisering van het plan dienen de op de plankaarten gegeven aanwijzingen in hoofdlijnen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:

- de ruimtelijke en functionele hoofdopzet;
- de hoofdverkeersstructuur, zoals wijkontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en routes ten behoeve van het openbaar vervoer;
- de waterhuishouding en infiltratievoorzieningen;
- de voorzieningen ten behoeve van landschapswaarden, natuurbehoud en natuurontwikkeling;
- de groen- en recreatievoorzieningen.

Bij de realisatie van het plan dient tevens rekening te worden gehouden met:

- de onderlinge samenhang tussen de deelgebieden zoals aangegeven in het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen;
- de samenhang met de bestaande bebouwing en infrastructuur in en grenzend aan het plangebied.

Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Voor de inrichting van het plangebied en de te realiseren bebouwing wordt daarbij aangesloten op de uitgangspunten en doelstellingen van de "Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen" zoals deze op 19 februari 1998 door de gemeenteraad van Waalwijk is vastgesteld.
Uitvoering van dit beleid ten aanzien van de bebouwing geschiedt mede in het kader van het gemeentelijk welstandstoezicht. Hoofdstuk VI.4 van de toelichting dient daarbij te worden aangemerkt als een beleidsnotitie als bedoeld in artikel 9.1, lid 2 van de gemeentelijke bouwverordening.

3. *Realiseringsaspecten*

a. Grondpolitiek en kostenverhaal

1. In eerste instantie is, voor de gronden als bedoeld in artikel III.1 -UW(bv)-, III.4 -GD+R-, III.7 -V-, III.8 -Rs-, III.9 -Nd- en III.10 -Gsd-, het beleid gericht op verwerving van de gronden teneinde te komen tot een realisatie van het woongebied met bijbehorende voorzieningen van gemeentewege. Waar mogelijk toepassing zal

worden gegeven aan de mogelijkheden tot verhaal van kosten voor wat betreft de herinrichting van het plangebied bij exploitanten, hetzij via gronduitgifte, hetzij op basis van te sluiten exploitatie-overeenkomsten gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening, hetzij via te heffen baatbelasting/bouwgrondbelasting.

2. Voor de gronden gelegen ten noorden van het spoorbaantracé (bestemming -N- is het beleid gericht op een minnelijke verwerving ten behoeve van natuurontwikkeling door instanties gericht op natuurontwikkeling en -beheer. Door de gemeente zal daarbij slechts een bemiddelende rol worden vervuld. Voor de uitvoering zal geen actief grondbeleid worden gevoerd.
   Daarnaast is het beleid erop gericht om, indien verwerving van de gronden niet of niet geheel mogelijk is, in overleg met belanghebbenden te komen tot een (her)inrichting en beheer gericht op natuurontwikkeling. Uitvoering van dit beleid kan plaatsvinden door het sluiten van beheerovereenkomsten met belanghebbenden.

b. Duurzaamheid en energie

Ten aanzien van de realisatie van het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Als uitgangspunt voor het beleid wordt daarbij uitgegaan van de "Ecopolis Strategie". In eerste instantie wordt daarbij de "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-DuBo)" aangehouden. Indien op termijn het Landelijk Prestatiesysteem Duurzaam Bouwen zal zijn vastgesteld, zal deze laatste de eerdergenoemde richtlijn GPR-DuBo vervangen.

Bij de realisatie van het plan zal worden gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen bij de inrichting van openbare ruimten en de bebouwing.
Ten aanzien van de energie-aspecten wordt gestreefd naar een C02-reductie van 50% ten opzichte van 1990 (referentiejaar Klimaatverbond).
Bij de uitvoering van het plan wordt uitgegaan van een driestappen-strategie:
1. het reduceren van de vraag op woning-/bedrijfsniveau;
2. het inzetten van duurzame bronnen in de gebouwen, op stedenbouwkundig niveau en bij de energieopwekking en;
3. het beperken van fossiele brandstoffen.

Deze doelstelling wordt nagestreefd door:
- een zodanige verkavelingsstructuur (met een zuid-oriëntatie) en bouwvormen dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie;
- inzet van duurzame bronnen binnen de energievoorziening;
- een vraagreductie van 10% ten gevolge van het inzetten van duurzame bronnen.

Als leidraad zal de Energie Prestatie op Locatie (EPL) die geldt op het moment van uitwerking /realisatie van het plan, doch in elk geval ligt op de lijn tussen een EPL van 6,6 in 2000 en 8,0 in 2020.

Voor te vestigen bedrijven is het beleid gericht op het stimuleren van innovatieve energieconcepten, zoals energieketens, koude/warmte-opslag en warmtewisselaars/warmtepompen.
Met betrekking tot de uitvoering van het hier bedoelde beleid zal over de doelstellingen en uitvoeringsaspecten overleg worden gevoerd met ontwikkelaars, exploitanten, bouwers, bedrijven en bewoners.

c. Sociale veiligheid

Bij de realisatie van de bestemmingen binnen het plangebied is het beleid gericht op het uit het oogpunt van sociale veiligheid te stellen van de voorwaarden en eisen zoals vermeld in de brochure "Sociale Veiligheid in Tilburg" van januari 1994.

d. Water- en geo-hydrologische aspecten

Voor het plangebied is het beleid gericht op het geven van een planologische invulling aan het begrip "duurzaam stedelijk waterbeheer ("De Lekkende Stad")".
In dit kader wordt ernaar gestreefd de kwelstroom naar de Maas in stand te houden door middel van het aanbrengen van infiltratievoorzieningen in het plangebied en een inpassing van deze voorzieningen in het stedenbouwkundig ontwerp en de uitwerking daarvan.
Naast de realisatie van infiltratievoorzieningen in het plangebied is het beleid gericht op:
- de realisatie van infiltratievoorzieningen verspreid in het plangebied;
- het mogelijk beperken van gesloten oppervlakteverhardingen bij infiltratievoorzieningen teneinde de infiltratie van regenwater in het plangebied zo groot mogelijk te houden.
- het waar mogelijk afkoppelen van hemelwaterafvoeren van het rioleringssysteem ten behoeve van infiltratievoorzieningen; uitzonderingen, waar zulks om milieuhygienische redenen (verwachte vervuiling) niet wenselijk is, zoals op wegen met een hoge verkeerintensiteit zijn toegestaan.

Daarnaast is het beleid gericht op het realiseren van ecologische verbindingszones tussen het woongebied en ten noorden daarvan gelegen gebied waar het beleid gericht is op natuur- en landschapsontwikkeling.
Een verder uitwerking van deze beleidsdoelstellingen is opgenomen bij de bestemmingensbepalingen in paragraaf III.

e. Natuurcompensatie

Voor de op de plankaart 2, blad E, aangegeven gebieden is het beleid gericht op een ontwikkeling van natuurwaarden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:
- te ontwikkelen natuurwaarden binnen het te realiseren woongebied;
- te ontwikkelen natuurwaarden onafhankelijk van het woongebied.

Uitvoering van dit beleid is binnen de in het plan onderscheiden deelgebieden nader vorm gegeven.

Daarnaast is het beleid gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden buiten het plangebied in het kader van de provinciale compensatieregeling.

f. Archeologische waarden

Ten aanzien van een nadere bepaling van archeologische waarde is het beleid erop gericht, alvorens tot realisatie van het plan over te gaan, te komen tot het doen van nader voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen naar mogelijke archeologisch waardevolle gebieden binnen de het gebied op de plankaart 2, blad F nader aangegeven gebied.

Indien de resultaten van bedoeld onderzoek daartoe aanleiding geven en een verdere planologische bescherming van de archeologische waarde van de gronden gewenst of noodzakelijk wordt geacht, kan, na toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbepaling, na ingewonnen advies of op verzoek van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, voor nader aangegeven gronden de (primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" worden opgenomen, waarbij het bepaalde in Bijlage I van deze voorschriften van toepassing is.

g. Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer is het beleid gericht op het realiseren van een openbaar vervoerverbinding met bijbehorende voorzieningen ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 1, blad A, gegeven aanwijzing "busbaan", in aansluiting op reeds bestaande openbaar vervoerverbindingen in de directe omgeving van het plangebied. In het kader van de planontwikkeling en het mobiliteitsbeleid zal onderzoek worden gedaan naar een mogelijke verbetering van het openbaar vervoer tussen Waspik, Sprang-Capelle en Waalwijk. Bedoeld onderzoek zal mede gericht zijn op mogelijke alternatieven.
In dat kader zal nader overleg worden gevoerd met de lokale en regionale busdiensten.

h. Algemeen toetsingskader bij vrijstellings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen)

Aan toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen zal slechts medewerking worden verleend, indien de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van het plan:
- niet in onevenredige mate zal worden aangetast, dan wel
- toepassing van de vrijstelling- of wijzigingsbepaling gewenst is in het kader van de doelstellingen van het plan,

waarbij met name dient te worden gelet op:
- de gewenste stedenbouwkundige structuur (de verkavelingsstructuur, de situering van voorgevels in straatwanden);

- de gewenste stedenbouwkundige en architectonische differentiatie binnen deelgebieden en/of tussen de te onderscheiden "architecten-taakgebieden" en de gewenste architectonische eenheid per "architecten-taakgebied" (zie ook artikel III.1 -Uw(bv)-, lid A II).

i. Fasering

1. De realisatie van het woongebied zal plaatsvinden vanuit oostelijke richting.
2. Voor de realisatie van het plan wordt uitgegaan van een fasering, aangegeven op de plankaart 2, blad B, waarbij:
   a. voor de aangegeven zone A de realisatie op zeer korte termijn (binnen 2 jaar) wordt voorzien;
   b. voor de aangeven zone B de realisatie op korte termijn (binnen 5 jaar) wordt voorzien;
   c. voor de aangegeven zone C de realisatie op middellange termijn (na 5 jaar wordt voorzien.

   Ten aanzien van de woningbouw wordt vooralsnog uitgegaan van een woningproduktie van gemiddeld 200 woningen per jaar.
3. Voor de op de plankaart 2, blad B, aangegeven deelgebieden 1 (Lage water) en 2 (2e venster) is het beleid gericht op een spoedige realisatie van de daarin gelegen geprojecteerde natuurontwikkelingszones, mede in het kader van de te realiseren natuurcompensatie. Uitvoering van dit beleid zal plaatsvinden door het voeren van overleg met belanghebbenden in het gebied. De bestemmingsregeling voor deze zones laat een versnelde verwerkelijking toe.
4. Met toepassing van de in artikel V.2 lid 1 onder f opgenomen wijzigingsbepaling kan medewerking worden verleend aan een andere fasering.

4. Overige aspecten

a. Bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde

Ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde (zie ook lid A II van artikel III.1).

b. Toetsingszone aardgastransportleidingen

Ten aanzien van zones ter weerszijden van de bestemming "Aardgastransportleiding - Mn(g)-" is het beleid gericht op het voorkomen van onveilige situaties. Uitvoering van dit beleid geschiedt mede door het zoveel mogelijk aanhouden van voldoende afstand tussen de leidingen en gevoelige functies (zie ook artikel II.3).

c. Milieuzoneringen

Ten aanzien van de op de plankaart 1, blad A, gegeven aanduiding "Grens milieuzone bedrijven" is het beleid gericht op het voeren van overleg met de betreffende bedrijven

teneinde op termijn te komen tot bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing van de milieuverstorende bedrijfsactiviteiten van de (agrarische) bedrijven.

d. Erfbebouwing

Ten aanzien van de erfbebouwing is het beleid gericht op het, binnen in het kader van de uitwerkingsplannen nader aan te geven ruimtelijke kaders, bieden van een grote mate van flexibiliteit en op het mogelijk voorkomen van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name de oriëntering van de erfbebouwing ten opzichte van de zon van belang is. In dat kader zal zonodig toepassing worden gegeven aan de mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de erfbebouwing.
Bij het verlenen van vrijstellingsbepalingen zullen bij de belangenafweging naast stedenbouwkundige belangen ook de eerder vermelde aspecten een rol spelen.

e. Beroeps-/bedrijfsmatige werkruimten in of bij woningen

1. Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten (zie onder b.7 van artikel II.1) is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bedrijfsruimte niet meer mag bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning zulks tot een maximum van 50 m^2. Bij het medegebruik als hier bedoeld gelden de onder 4 gegeven randvoorwaarden.

2. Door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van een woning ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (zie ook lid b.5 van artikel II.1), waarbij als uitgangspunt geldt dat de bedrijfsruimte niet meer mag bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning zulks tot een maximum van 50 m^2. Bij het medegebruik als hier bedoeld gelden de onder 4 gegeven randvoorwaarden.

3. Door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan de bouw van beroeps- of bedrijfsmatige bedrijfsruimten bij woningen, binnen de gegeven kaders voor de erfbebouwing (zie onder meer onder d) en binnen de onder 4 gegeven randvoorwaarden.

4. Bij het realiseren van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:
   a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
   b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer dan 50 m^2 bedragen;
   c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

d. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
e. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer;
f. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

5. *Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningenstelsel*

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteit er niet toe mag leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zal oplopen. Dit kan mogelijkerwijs worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

- werken en/of werkzaamheden die wel verband houden met (een van) de aangegeven doeleindenomschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de natuurwaarden, geomorfologische waarde, cultuurhistorische en/of de landschapswaarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden bezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de natuurwaarde, geomorfologische waarde, cultuurhistorische of landschapswaarde niet kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot;
- werken en/of werkzaamheden die of geen verband houden met de aangegeven doeleindenomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven doeleindenomschrijving binnen de bestemming zijn niet toegestaan; het betreft hier met name werken en/of werkzaamheden, anders dan bij wijze van onderhoud en/of beheer, die ingrijpende negatieve gevolgen hebben.

Bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

1. ***De lokatie van de geplande activiteit***
   De lokatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte lokaties aanwezig zijn.
2. ***De omvang van de activiteit***
   Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

3. ***De aard van de activiteit***
   Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.
4. ***Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen***
   Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.
5. ***De mogelijkheden voor herstel***
   Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.
6. ***Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang***
   De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang zal in veel gevallen samenhangen met de agrarische functie.

Artikel I.2

Relatie bestemmingsplan overige wetgeving

1. Woningwet artikel 9 lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

   De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
   - de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (art. 2.5.1.);
   - invloed van de omgeving op een bouwwerk (art. 2.5.2.);
   - bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (art. 2.5.3.);
   - bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (art. 2.5.4.);
   - overschrijding van bebouwingsgrenzen (art. 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13 en 2.5.14)
   - ruimte tussen bouwwerken (art. 2.5.17);
   - erf- en terreinafscheidingen (art. 2.5.18);
   - parkeergelegenheden (art. 2.5.30).

2. Wet milieubeheer

   Bij de realisatie van het bestemmingsplan zal, voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld ten aanzien van milieutechnische aspecten) en gewenst, het instrumentarium van de Wet milieubeheer worden ingezet ter ondersteuning en uitvoering van het ruimtelijk beleid zoals dit in het bestemmingsplan is beschreven.
   Daarnaast zal bij de realisatie van het plan rekening worden gehouden met de overige sectorale wetgeving, zoals de Wet geluidhinder en de Wet bodembescherming.

PARAGRAAF II ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel II.1

Begripsbepalingen

plan: het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" van de gemeente Waalwijk, bestaande uit deze voorschriften en de hieronder bedoelde kaart;

kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, no. 365.483.00, deel uitmakende van het plan, bestaande uit:

1. plankaart 1, waarop de bestemmingen met bijbehorende verklaringen zijn aangegeven, bestaande uit:
   - blad A: het zuidelijke plandeel, schaal 1:2500;
   - blad B: het noordelijke plandeel, schaal 1:2500;
   opgenomen in het laatste onderdeel van dit boek;
2. plankaart 2, met bijbehorende verklaringen, waarop aangegeven:
   - blad A: Deelgebieden;
   - blad B: Fasering;
   - blad C: Zonering functies;
   - blad D: Inrichtingsprincipe "Groene Vensters";
   - blad E: Natuurontwikkelingsgebieden;
   - blad F: Potentieel Archeologisch waardevolle gebieden;
   opgenomen in het laatste onderdeel van dit boek;
3. plankaart 3,
   - afbeelding A: Hoofdstructuur De Driesser Velden;
   - afbeelding B: Hoofdstructuur De Villa;
   - afbeelding C: Hoofdstructuur De Bibliotheek;
   - afbeelding D: Hoofdstructuur Het Koetshuis;
   opgenomen in artikel III.1 van deze voorschriften.

Overige begrippen (in alfabetische volgorde):

A.

a.1 afvalinzamelsysteem: geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

a.2 ambachtelijk/verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar -voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:

- het produktieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;

a.3 ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

a.4 archeologische waarde: de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

a.5 architectonische vormgeving: zie u.2;

B.

b.1 bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

b.2 bebouwingsgrenzen: de op de plankaart 1, blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen van gebouwen naar de zijde vanwaar deze hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens/voorgevelrooilijn) of naar de andere zijde van de bebouwingsstrook (achtergevelbouwgrens) of zijdelings (zijgevelbouwgrens) niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

b.3 bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de plankaart 1, aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing mag worden gebouwd;

b.4 bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

b.5 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning: het bedrijfsmatig verlenen van diensten -geen dienstverlenend bedrijf zijnde (zie d.2)- en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

b.6 bedrijfs- of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;

b.7 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning: het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

b.8 bestaande bebouwing: bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b.9 bijgebouw: een gebouw bij een woning of een ander gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning of dat andere gebouw;

b.10 blokgroen: kleinschalige groenvoorzieningen in de directe woonomgeving;

b.11 bouwlaag, laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

b.12 bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel daarvan, krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

b.13 bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

b.14 bruto-woongebied: de gronden welke bij de uitwerking van het plan zullen worden aangewezen voor:
- woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen bij de woningen;
- buurtontsluitingswegen, (openbare) parkeervoorzieningen, woonstraten en -erven, buurt- en blokgroen;

zijnde het netto-woongebied, alsmede:
- commerciële en maatschappelijke functies;
- hoofdverkeersontsluitingen, fiets- en voetpaden, met bijbehorende voorzieningen, zoals bermen en bermsloten;
- wijkgroen;
- structurerende waterpartijen;

b.15 buurtgroen: grootschalige groen- en speelvoorzieningen in de woonomgeving;

C. c.1 carport: een ander bouwwerk dat dient als overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee wanden, niet zijnde een vergunningvrij bouwwerk als bedoeld in artikel 43, eerste lid onder d, Woningwet;

c.2 Cultuurhistorische waarde: belang in geschiedkundig opzicht; o.a. met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals ondermeer tot uitdrukking komende in kavelpatronen en de bebouwing (architectonische waarde);

D. d.1 detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

d.2 dienstverlenend bedrijf: met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;

d.4 dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor het huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

E. e.1 eengezinswoning: een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

G. g.1 gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

g.2 geluidsgevoelig object: een woning, alsmede een gebouw als bedoeld in artikel 4 lid 2 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen";

g.3 gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

g.4 groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

H. h.1 horeca: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen.
Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd.

1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

K. k.1 kampeermiddelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

k.2 kantoor: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

k.3 kap: een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

L. l.1. landschappelijke waarde: belang in geomorfologsich (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;

M. m.1. Maatschappelijke doeleinden: voorzieningen met meer algemeen maatschappelijke functie, zoals educatieve, religieuze, medische, sociale en culturele voorzieningen;

N. n.1 netto-woongebied: de gronden welke bij de uitwerking van het plan zullen worden aangewezen voor:
- woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen bij de woningen;
- buurtontsluitingswegen, (openbare) parkeervoorzieningen, woonstraten en -erven, buurt- en blokgroen;

O. o.1 onderhuis: een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 m ten opzichte van het peil, welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag;

o.2 onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

P. p.1 peil:
1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

p.2 praktijkruimte: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om en bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;

R. r.1 recreatie-inrichtingen: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften worden gebruikt:
a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);

b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h.2 sub 5 (categorie III);
d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
e. muziekscholen en muziekoefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I);

S. s.1 straatmeubilair: al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals:
1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m3 en een hoogte van ten hoogste 2.7 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen;

U. u.1 uitbouw: een uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;

u.2 uitwendige architectonische vormgeving: de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate de gevelindeling;

W. w.1 Wet geluidhinder: Wet van 16 februari 1979 (staatsblad 1979, 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder;

w.2 woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

w.3 woonwagen: een voor een bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

Artikel II.2

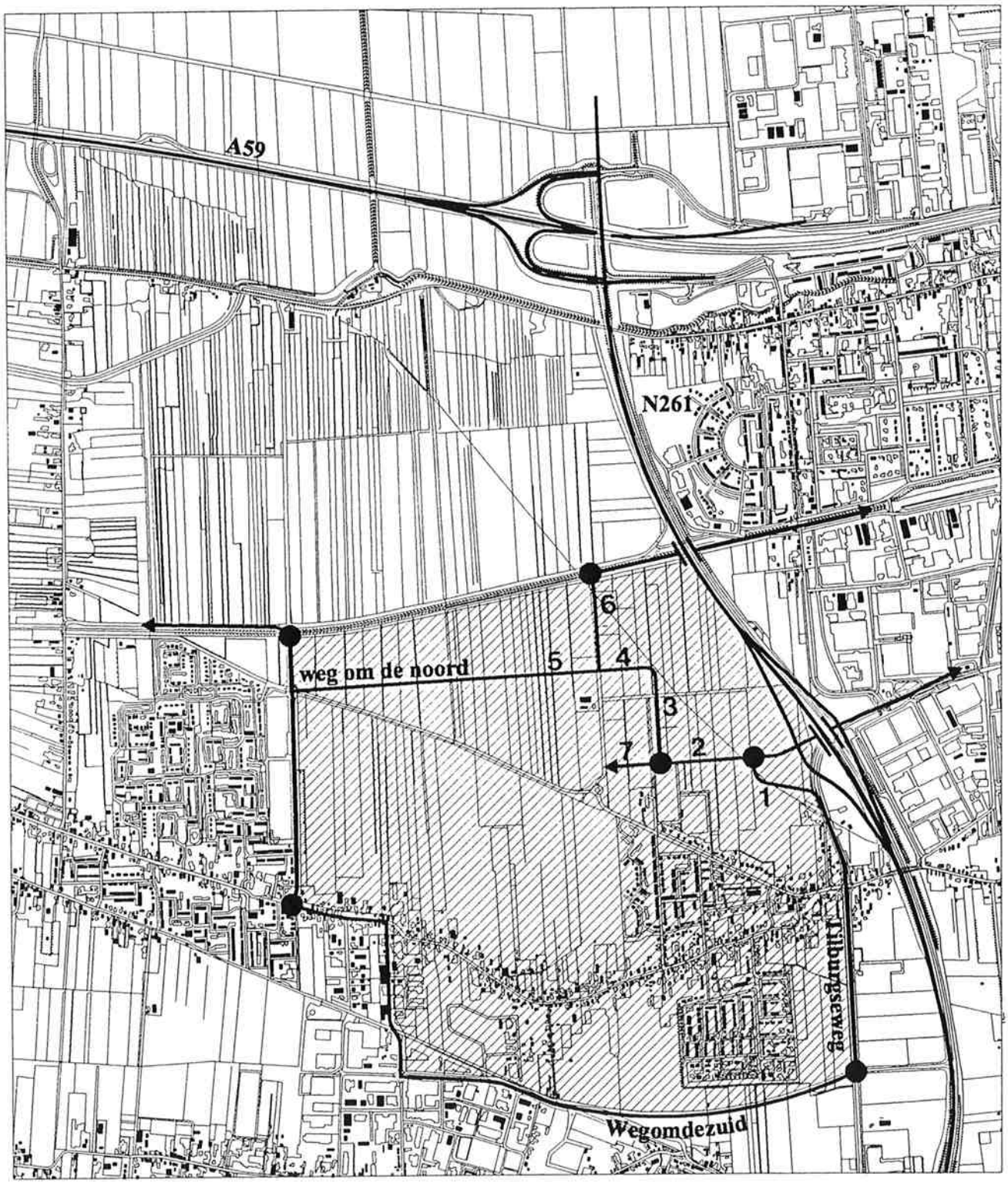
Wijze van meten

Lid I. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwonderdelen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0.20 m boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;
e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
g. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
h. de verkoopvloeroppervlakte: wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen rechtstreeks ten dienste staande van de uitstalling en verkoop van goederen ten dienste van detailhandelsfuncties met inbegrip van de daarbij behorende (openbare) ruimten;
i. de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld; als berekening voor de verhouding verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte wordt een verhouding van 3:4 aangehouden.

Lid II. Grond, welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, hetzelfde bouwperceel betreffende, buiten beschouwing.

Afbeelding "Wegvakken"



Artikel II.3

Bijzondere bebouwingsgrenzen

Inhoud van dit artikel:

Lid I. Wegverkeerslawaai 19
Lid II. Toetsingszones aardgastransportleiding 20
Lid III. Molenbeschermingszone 20
Lid IV. Milieuzoneringen 20

Lid I. Wegverkeerslawaai

1. De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

2. Binnen de in onderstaande tabel aangegeven zones ten opzichte van de aangegeven wegen/wegvakken mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd met een hogere gevelbelasting als aangegeven. De genoemde afstanden zijn die tussen de as van de weg en de contour.

Tabel: geluidscontouren wegverkeerslawaai

Wegvak	weg	verkeers-intensiteit	1,50 meter	4,50 meter	7,50 meter
1	Tilburgsche weg	*	**	**	**
2	Noorder Allee	*	**	**	**
3	Noorder Allee	*	**	**	**
4	Noorder Allee	*	**	**	**
5	Noorder Allee	*	**	**	**
6	Halve Zolenpad	*	**	**	**
7	Oprijlaan	*	**	**	**

* zie akoestisch onderzoek
** afhankelijk van besluit Gedeputeerde Staten inzake procedure hogere grenswaarde

3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mogen, onverminderd het elders daaromtrent in het plan bepaalde, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, slechts geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende grenswaarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder.

Lid II. Toetsingszones aardgastransportleiding

1. Binnen een zone met een breedte van 7 m ter weerszijden van de op de plankaart 1, blad A, aangegeven bestemming "Aardgastransportleiding -Mn(g)-" mogen geen nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.

2. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1, voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, indien zulks op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat zulks uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is. Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders omtrent de veiligheidsaspecten advies in bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Lid III. Molenbeschermingszone

1. Binnen de op de plankaart 1 aangegeven zone "Beschermingszone molen" mogen geen nieuwe hogere bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 3 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 voor de bouw van nieuwe hogere bouwwerken, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de in het centrum van de in de beschermingszone gelegen windmolen.

Lid IV. Milieuzoneringen

1. Onverminderd het bepaalde in paragraaf III van deze voorschriften mogen in het gebied gelegen tussen de op de plankaart 1 gegeven aanduiding "Grens milieuzone bedrijven" slechts milieugevoelige objecten, zoals woningen worden gebouwd, indien de belangen van de bedrijven niet in onevenredige mate worden geschaad.

2. Aan bebouwing van milieugevoelige objecten binnen de in onder 1 bedoelde zones zal slechts medewerking worden verleend, indien de bij deze bedrijven behorende bedrijven, in verband met bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing, zijn opgeheven, dan wel indien duidelijk is dat door het treffen van maatregelen in of bij het bedrijf de milieucirkel kan worden verkleind.

3. Toetsingszone groepsrisico

De toestingszone voor groepsrisico tengevolge van het wegverkeer op de N 261 ligt geheel binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden -V-", zodat geen bijzondere bepalingen ten behoeve van de bouw van milieugevoelige objecten behoeven te worden opgenomen.

Artikel II.4

Procedureregels

Lid I. Procedureregels met betrekking tot vrijstellingen

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften.

a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blijk kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Indien tegen het voornemen van zienswijzen is blijk gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die van zienswijzen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Lid II. Procedureregels met betrekking tot uitwerkingen/wijzigingen ex artikel 11 WRO

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften.

a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders dan wel de raad blijk kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Indien tegen het voornemen van bedenkingen is blijk gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven.
h. Het bepaalde onder e, f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit- c.q. uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft, terwijl tegen de (ontwerp-)wijziging c.q. uitwerking geen bedenkingen kenbaar zijn gemaakt.

Lid III. Procedureregels met betrekking tot anticipatie bij uitwerkingen ex artikel 11 WRO

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften.

a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blijk kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Indien tegen het voornemen van bedenkingen is blijk gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
f. Bij het aanvragen van de benodigde verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven.

Artikel II.5

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen, na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
- planologisch-stedenbouwkundige belangen;
- landschappelijke belangen;
- verkeersbelangen;
- cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevol geachte bebouwing en/of archeologisch waardevolle elementen;
- overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Indien het stellen van nadere eisen redelijk gewenst of noodzakelijk wordt geacht, mede ter ondersteuning van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en/of belevingswaarde, gelden deze voor de volgende onderwerpen:

a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;

b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot het volgende:
   1. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
   2. de afdekking van gebouwen en de vorm/situering van dakkapellen;

c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
   1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bebouwingsgrens moeten worden gebouwd;
   2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
   3. een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd;
   4. tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
   5. tussen een vrijstaand bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte een afstand van ten minste 2 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
   6. de diepte van een aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de achtergevel van de woning niet meer dan 5 m zal bedragen;

d. de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen bij hoeksituaties, waarbij, indien een bijgebouw geheel of gedeeltelijk wordt geplaatst vóór de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een woning op een ander perceel, vanuit de hoek van laatstgenoemde woning, aan de voorgevel een uitzichtshoek van ten minste 45° onbebouwd en onoverdekt zal blijven.

PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel III.1

Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. woondoeleinden;
   b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;
   c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
   d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
   e. bedrijven;
   f. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
   g. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
   h. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
   i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en de waterinfiltratie;
   j. behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurelementen al dan niet in samenhang met de onder f en i bedoelde functies;

   en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. alsmede
   k. behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de op de kaart nader aangegeven "molen".
2. Voor zover op plankaart 1 binnen de bestemming tevens de bestemming "Aardgastransportleiding -Mn(g)-" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor een (ondergrondse aardgastransportleiding en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.6 van toepassing.
3. Voor zover op plankaart 1 binnen de bestemming tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden -Mw-" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.13 van toepassing.

II. Hoofdlijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel I.1 gelden met betrekking tot de in lid A I bedoelde bestemmingen de navolgende hoofdlijnen van beleid.

1. Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu, in combinatie met het realiseren van de natuur- en landschapselementen. Uitvoering van dit beleid zal dienen te geschieden door het creëren van:
   - een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van veel openbare ruimten met groenvoorzieningen en watergangen in het gebied;
   - autoluwe gebieden en gebieden waar de verblijfsfunctie primair staat;
   - aangename toegangsroutes naar het woongebied;
   - herkenbare woonplekken met een eigen karakter/identiteit;
   - een duurzame (steden)bouwkundige kwaliteit.

   Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een woongebied met een ruimtelijke samenhang tussen de onderscheiden deelgebieden en een variatie in bebouwing.

2. De ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige opzet worden gevormd door structurerende elementen, zoals boomsingels, infiltratievoorzieningen (wadi's), verkeersontsluitingen, groenvoorzieningen en water, veelal op de plankaart 1 nader aangegeven.
   Bij de aangegeven situering van de gegeven structurerende elementen en overige aanwijzingen/aanduidingen is er sprake van een zekere mate van flexibiliteit met betrekking tot de uiteindelijke realisering op voorwaarde dat de structuur/stedenbouwkundige opzet niet in onevenredige mate wordt aangetast. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij van groot belang geacht.

3. De gewenste beeldkwaliteit voor de gehele bestemming, de daarbinnen onderscheiden deelgebieden, de samenhang binnen een deelgebied en de gewenste variatie tussen de onderscheiden deelgebieden is aangegeven in het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen". Ter realisering van de variatie in bebouwing zullen bij de uitwerking voor de deelgebieden en/of onderdelen hiervan "architecten-taakgebieden" worden vastgesteld waarbij per taakgebied richtlijnen gelden welke zowel bij de realisering van bouwplannen als bij het beheer als toetsingscriteria zullen worden aangehouden bij de beoordeling van bouwplannen (zie ook lid A III onder 1 sub c "Overige procedurele bepalingen" van dit artikel).

4. Voor de bestaande molen is het beleid gericht op het behoud van de molen en de cultuurhistorische waarde daarvan. In het kader van de realisatie van het woongebied wordt gestreefd naar een verbetering van de windvang van de molen door een verplaatsing in noord-westelijke richting en een verhoging van de terp. Binnen de op de plankaart 1, blad A, aangegeven zone "Beschermingszone molen" is het beleid gericht op het beperken van de hoogte van bebouwing en beplantingen ter handhaving van de windvang van de molen.

III. Uitwerkingsregels

Dit onderdeel kent de volgende inhoud:

1. Uitwerking 29

a. Uitwerkingsopdracht 29
b. Administratieve bepalingen 29
c. Overige procedurele bepalingen 30
d. Overleg en nader onderzoek 30
2. Kwantitatieve aspecten 31
a. Ten aanzien van de woningen 31
b. Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven 31
c. Ten aanzien van overige bedrijfsdoeleinden 31
d. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden 31
e. Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen 32
f. Ten aanzien van water/infiltratievoorzieningen 32
g. Ten aanzien van parkeervoorzieningen 33
3. Stedenbouwkundig plan 33
a. Inleiding 33
b. Deelgebieden (plankaart 2, blad A) 33
c. Verkeersstructuur 38
d. Groen- en waterstructuur 39
e. Natuur- en landschapselementen 39
4. Overige aspecten 39
a. Bebouwing 39
b. Situering voorzieningen 40
c. Molen 40

1. Uitwerking

a. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A I bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

b. Administratieve bepalingen

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel II.4 (Procedureregels).
2. Het oprichten van bouwwerken binnen de bestemming dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.
3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mogen, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling - zolang en voor zover de onder b bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A I bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp - dan wel in een door burgemeester en wethouders vastge-

stelde uitwerking en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

4. Bij toepassing van het bepaalde onder 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel II.4 (Procedureregels).

c. Overige procedurele bepalingen

1. Binnen de bestemming worden een aantal deelgebieden onderscheiden. Alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" (zie ook lid A III onder 3 sub b van dit artikel) worden opgesteld, dat onder meer betrekking zal hebben op:
   - de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
   - de te realiseren structuurversterkende onderdelen/(steden)bouwkundige accenten;
   - de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
   - de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
   - de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
   - beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.

   Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt enerzijds gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderszins naar een (steden)-bouwkundige eenheid binnen in bovengenoemde nota nader aan te geven architecten-taakgebieden. (zie ook lid A III onder 3 sub b van dit artikel).
2. De onder 1 bedoelde nota zal ter kennisneming worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

d. Overleg en nader onderzoek

1. Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid A I onder 1 bedoelde bestemming, voor zover gelegen binnen de op de plankaart 1 aangegeven primaire bestemming "Aardgastransportleiding -Mn(g)-" en een zone met een breedte van 7 m ter weerszijde van die bestemming, over te gaan, zal overleg worden gevoerd met de beheerder van de ondergrondse aardgastransportleiding (zie ook lid II van artikel II.3).
2. Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid A I onder 1 bedoelde bestemming, voor zover gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding ""Beschermingszone molen" aangegeven gronden over te gaan zal overleg worden gevoerd met de Vereniging De Hollandsche Molen.
3. Alvorens tot uitwerking en realisatie over te gaan zal met betrekking tot de op plankaart 2, blad F aangegeven als gebied met "middelhoge waarde" en gebied met "hoge waarde", overleg worden gevoerd met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek over de mogelijkheden/wenselijkheid van voorafgaand bodemonderzoek naar (potentiële) archeologische waarden.

2. Kwantitatieve aspecten

a. Ten aanzien van de woningen

1. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van een dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare binnen het woongebied, hetgeen resulteert in de bouw van ten minste 1600 woningen en mogen ten hoogste 1800 woningen.
2. Voor de verhouding van de te bouwen woningen wordt gestreefd naar het aanhouden van de volgende differentiatie:
   - 70% "vrije markt";
   - 30% "sociale sector".

   Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.
3. Binnen de bestemming wordt een ruimtereservering aangehouden voor ten minste 4 en ten hoogste 6 woonwagenstandplaatsen met bijbehorende voorzieningen.

b. Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven

1. Het totaal aantal m^2 bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 3000 m^2.
2. Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:
   - detailhandelsbedrijven maximaal: 2500 m^2 b.v.o.;
   - horecabedrijven: maximaal 500 m^2 b.v.o..
3. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1500 m^2 ten behoeve van een supermarkt, en voor het overige van meer kleinschalige vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m^2 per vestiging;
4. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m^2 per vestiging.

Alvorens tot uitwerking van bestemmingen ten behoeve van bovenbedoelde functies over te gaan doen burgemeester en wethouders onderzoek naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande structuur aan het Lint en de verkeersaspecten.

c. Ten aanzien van overige bedrijfsdoeleinden

1. Het totaal aantal m^2 bedrijfsvloeroppervlak voor (niet-woninggebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m^2 bedragen; de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m^2 bedragen.
2. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren/praktijkruimten gericht op persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een lokaal verzorgend karakter.

3. Buiten de onder 1 genoemde bedrijfsfuncties zijn binnen de bestemming bedrijven toegestaan, waarbij de totale terreinoppervlakte niet meer dan 2,5 ha mag bedragen (situering zie lid A III onder 4 sub c van dit artikel).
4. De onder 1 en 3 genoemde functies mogen, voor zover kan worden voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen (zie ook lid I van artikel II.3) worden gecombineerd met woonfuncties (combikavels).
5. Voor de onder 4 bedoelde bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven welke geen milieu-planologische hinder veroorzaken op het aangrenzende woongebied. Ten aanzien van de toe te stane bedrijfscategorieën wordt uitgegaan ambachtelijke/verzorgende bedrijven en/of bedrijven genoemd in de categorieën 1, 2 of 3 van de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" of daarmee naar de aard (milieu-planologische hinder) gelijk te stellen bedrijven. Onder bovenstaande bedrijven worden niet begrepen inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.
6. Binnen de bedrijfsbestemmingen geen detailhandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
7. Door burgemeester en wethouders kan, na een door hen verleende vrijstelling, medewerking worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributie-structuur binnen de gemeente en de (verkoop-)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m^2 en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit.
8. Het bestaande groothandelsbedrijf in akkerbouwproducten en verpakte meststoffen naast de molen kan in eerste instantie worden gehandhaafd. Ten aanzien van het bedrijf zal met belanghebbende overleg worden gevoerd over een mogelijke bedrijfsverplaatsing naar de op plankaart 2, blad C, aangegeven zone C of naar een andere bedrijfslocatie buiten het plangebied. Indien zulks niet mogelijk blijkt te zijn zal, bij uitwerking van het gebied, waarin het bedrijf thans is gevestigd, worden gekeken naar een planologische inpassing van het bedrijf.

d. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden

1. Als terreinoppervlak zal ten minste 4 ha en mag ten hoogste 7 ha worden aangewezen.
2. Van de gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd.
3. Bovengenoemde functies mogen worden gecombineerd met woonfuncties.

e. Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen

1. Als terreinoppervlak zal ten minste 5% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor recreatieve terreinen en groenvoorzieningen (exclusief waterberging (zie onder 5).
2. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming zal rekening dienen te worden gehouden met de verschillende leeftijdscategorieën en de afstanden van de voorzieningen tot de woningen.
3. Van de onder 2 bedoelde gronden mag ten hoogste 1% worden bebouwd.

f. Ten aanzien van water/infiltratievoorzieningen

Als terreinoppervlak zal ten minste 3% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen.

g. Ten aanzien van parkeervoorzieningen

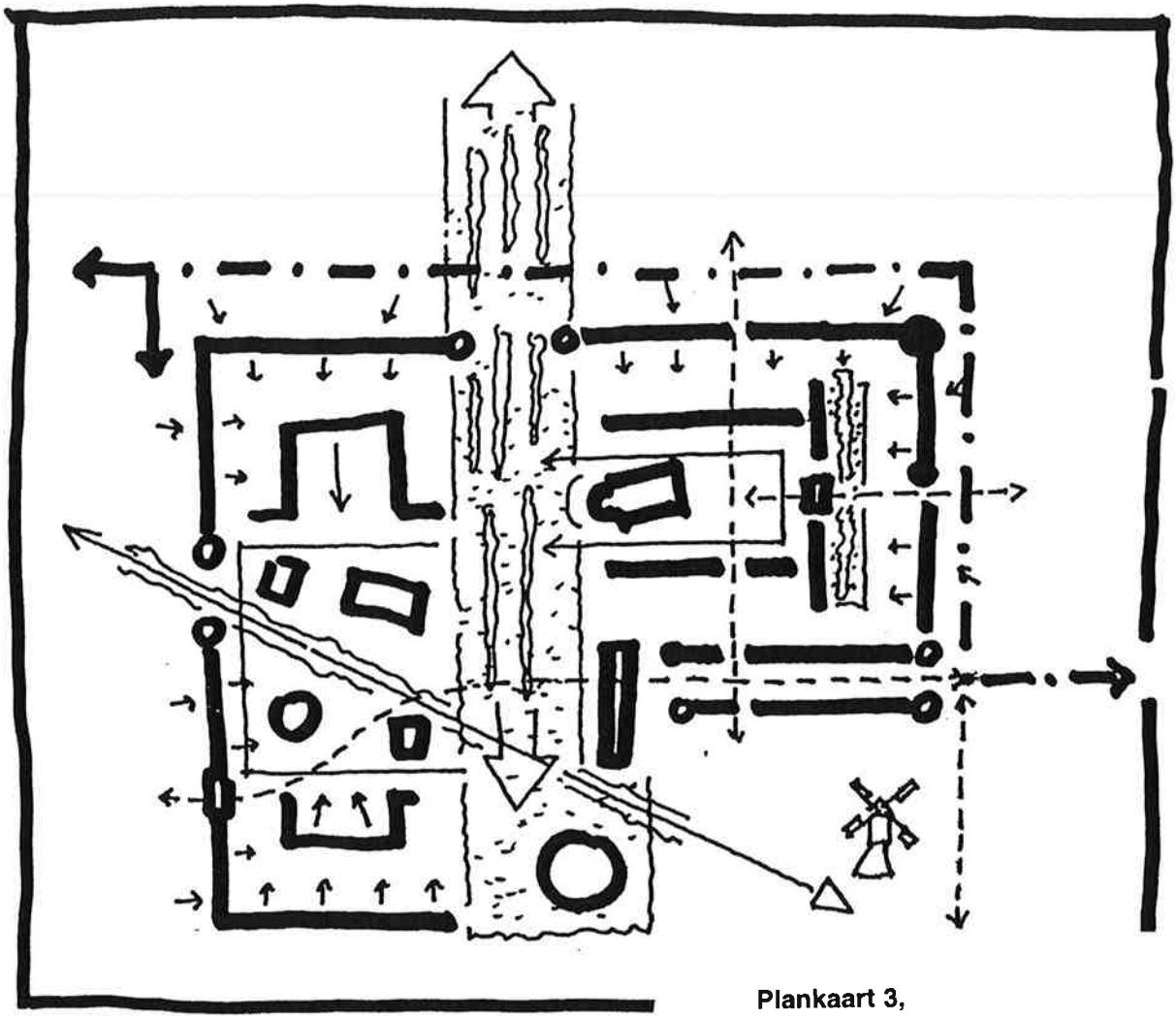
1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij voor de gehele bestemming een norm van ten minste 1,3 en ten hoogste 1,5 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie/differentiatie, parkeergelegenheid op het woonperceel en/of te realiseren gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, de norm voor het parkeren kan worden aangepast.
2. Bij de realisering van detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen, horecavoorzieningen, kantoren, praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte (zie ook artikel 2.5.30 Bouwverordening).

3. Stedenbouwkundig plan

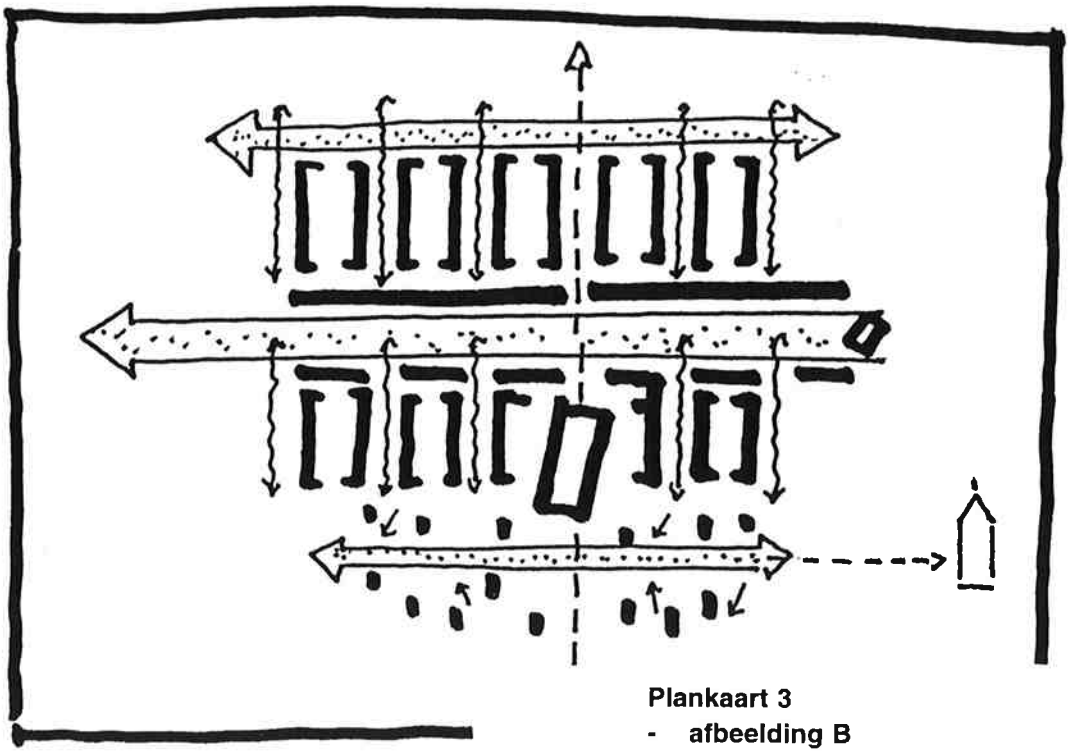
a. Inleiding

Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden worden begrensd door onder meer:
- openbare ruimten en/of;
- structuurversterkende onderdelen.

Binnen de bestemming worden de volgende deelgebieden onderscheiden:
* De Driesser Velden
* De Villa
* De Bibliotheek
* Achter de Hoven
* Het Koetshuis



Plankaart 3,
- **afbeelding A**
  Hoofdstructuur De Villa



Plankaart 3
- **afbeelding B**
  Hoofdstructuur De Bibliotheek

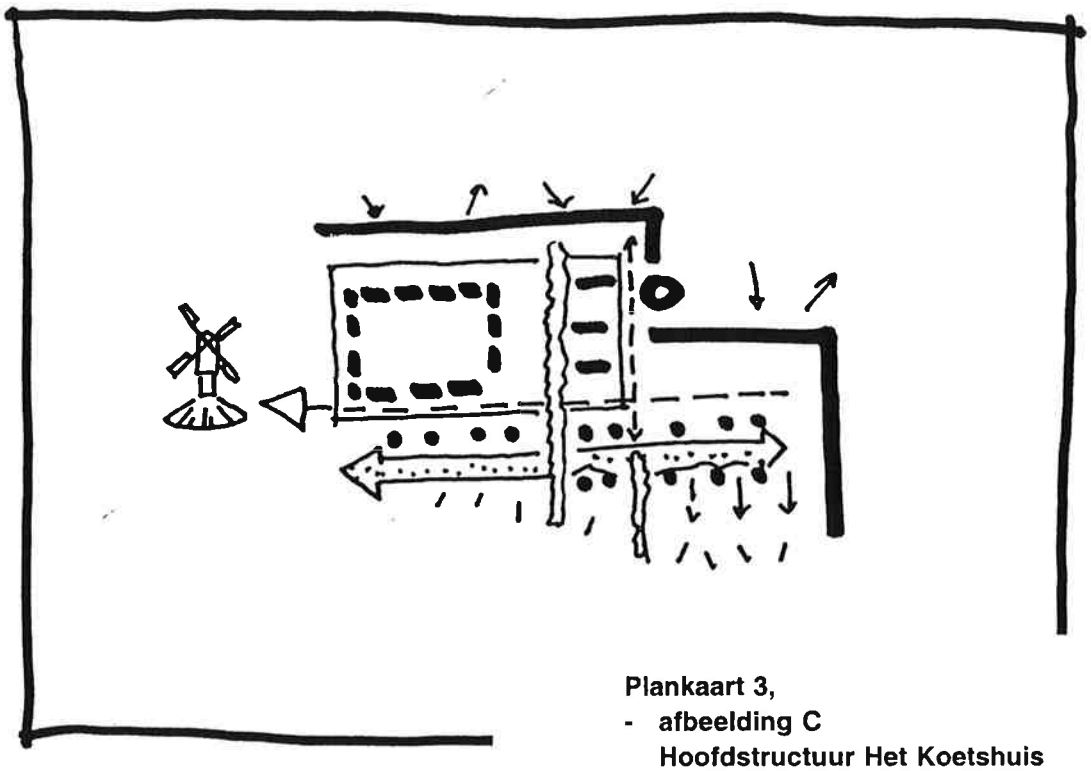
Voor een nadere plaatsbepaling van de hieronder beschreven deelgebieden wordt verwezen naar de plankaart 2, blad A "Deelgebieden binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur" (zie ook lid A II onder c sub 1 van dit artikel).

b. Deelgebieden (plankaart 2, blad A)

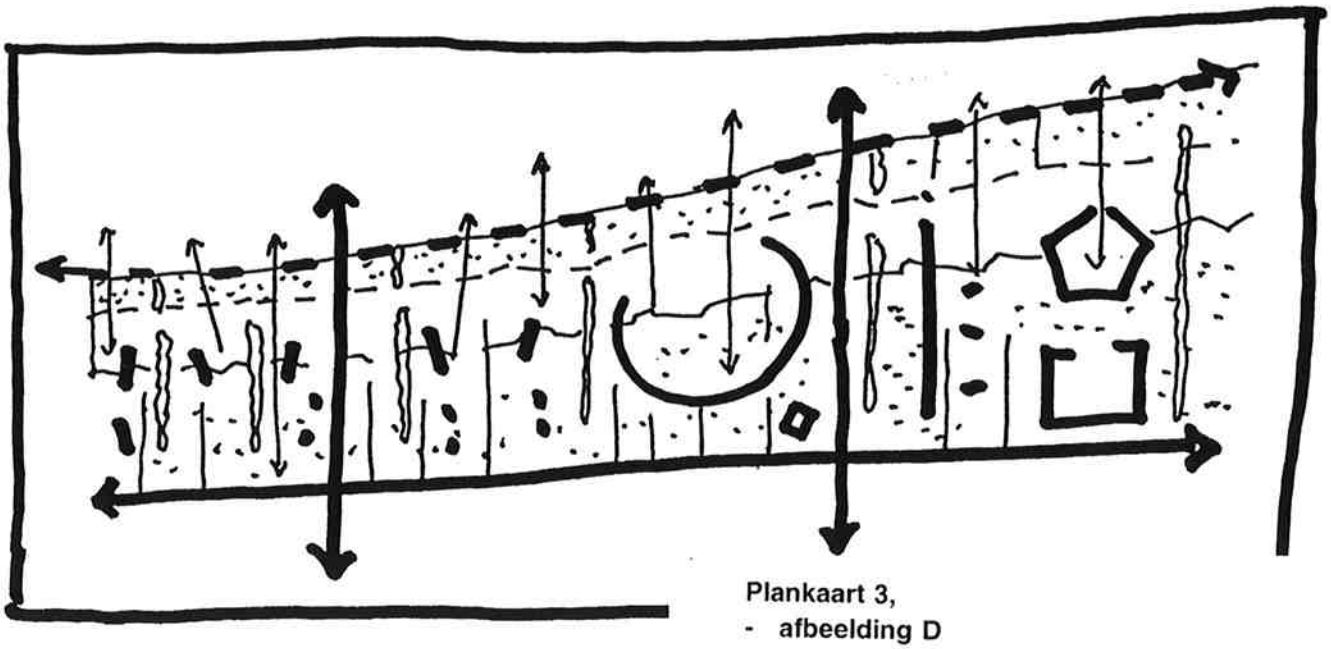
Met betrekking tot het beleid ten aanzien van de globale stedenbouwkundige opzet en karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden gelden de volgende uitgangspunten voor de onderscheiden deelgebieden de volgende uitgangspunten. Verdere uitwerking van de onderstaande beleidsaspecten zal plaatsvinden in de voor de deelgebieden of onderdelen daarvan op te stellen "Nota van uitgangspunten" (zie ook lid III onder a sub 3).

1. De Driesser Velden (deelgebied 1)

   Bij de stedenbouwkundige opzet/structuur dient globaal te worden aangesloten op de structuur als aangegeven op plankaart 3, afbeelding A.
   Voor de inrichting dient te worden gestreefd naar het realiseren van bebouwing in een parkachtige omgeving, waarbij doorzichten bestaan naar de oeverzone in het noorden en het daarachter gelegen landelijk gebied. Binnen dit gebied dient te worden uitgegaan van de realisatie van bebouwing als half-open of gesloten objecten, afgewisseld door kleine lijn of puntvormige objecten, welke in het landschap zijn geplaatst. Bij de realisatie van de bebouwing dient te worden gestreefd naar veelvormigheid, plasticiteit en natuurlijk materiaalgebruik.
   Tussen de objecten dient sprake te zijn van een continue vloeiende (openbare of semi-openbare) ruimte. Voor de buitenruimten van de bebouwing dient te worden uitgegaan van de aanleg van gemeenschappelijke tuinen met een natuurlijke inrichting welke aansluit/een overgang vormt met het noordelijk gelegen gebied.
   Binnen het deelgebied dient, ter uitvoering van het streven naar het ontwikkelen van "natuurwaarden in de stad", ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 1, aangegeven gebied "Zone natuurontwikkeling en doorstroomgebied" ruimten te worden gereserveerd ten behoeve van natuurontwikkeling als bedoeld in lid A I van artikel III.9.
   Ter plaatse van de op de plankaart 1, blad A, aangegeven gebied "oeverzone" dient te worden uitgegaan van een brede watergang van ten minste 40 m en ten hoogste 120 m parallel aan de bestemmingsgrens, waarbij voor de inrichting dient te worden uitgegaan van het op plankaart 1, blad A, aangegeven inrichtingsprofiel.
   Voor de zuidzijde wordt uitgegaan van een natuurlijke oever. Op een aantal plekken mag de bebouwing gedeeltelijk (als delen van objecten) in deze zone worden geplaatst.
   Voor de noordzijde wordt ter plaatse van de op plankaart 1, blad A, aangegeven gebied "zone rietoever" uitgegaan van natuurontwikkeling als onderdeel van de binnen de bestemming te realiseren natuurcompensatie. Binnen deze zone wordt een natuurlijke oever met rietvegetatie (plasberm/rietmoeras) aangelegd. Binnen



Plankaart 3,
- **afbeelding C**
  Hoofdstructuur Het Koetshuis



Plankaart 3,
- **afbeelding D**
  Hoofdstuctuur De Driesser Velden

deze zone zullen **geen** dagrecreatie voorzieningen, zoals steigers, vlonders en ander verblijfplaasten worden gerealiseerd.

2. De Villa (deelgebied 2)

Bij de stedenbouwkundige opzet/structuur dient globaal te worden aangesloten op de structuur als aangegeven op plankaart 3, afbeelding B.
Aan de buitenzijde van dit deelgebied is het beleid gericht op de realisatie van een gesloten bebouwingswand met woningen in ten minste twee bouwlagen; alhoewel het beleid gericht is op een oriëntatie/presentatie van de woningen op de buitenranden zal de entree van de woningen hoofdzakelijk worden gesitueerd aan de binnenzijden.
Voor het binnengebied is het beleid gericht op het creëren van een stedelijk karakter rondom openbare ruimten/pleinen, waarin vrijstaande bebouwingsobjecten zijn gelegen. Deze objecten kunnen een combinatie van (wijk)voorzieningen en woningen bevatten. Voor de bebouwing rond de pleinen dient te worden uitgegaan van een romantische, rijk gedetailleerde vormgeving met klassieke accenten in de vorm van onder meer arcades en/of collonades en poorten.
Bij de inrichting van het deelgebied 2 wordt uitgegaan van een inrichting als aangegeven op de plankaart 2, blad D.

3. De Bibliotheek (deelgebied 3)

Bij de stedenbouwkundige opzet/structuur dient globaal te worden aangesloten op de structuur als aangegeven op plankaart 3, afbeelding C.
De stedenbouwkundige opzet wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de noord-zuid richting en individualiteit van de verschillende woningen. Langs de wadi dient te worden uitgegaan van begeleidende bebouwing in oost-west richting waarbij als inspiratiebron dient te worden uitgegaan van een klassiek aquaduct.
Voor de zone ten noorden van de bestaande lintbebouwing (achter de Hoven) dient te worden uitgegaan van vrijstaande woningen op relatief grote kavels, waarbij voor de verkavelingsstructuur en voor de bebouwing aansluiting dient te worden gezocht bij de verkavelingsstructuur en bestaande bebouwing langs het Lint.

4. Achter de Hoven (deelgebied 4)

Bij de stedenbouwkundige opzet dient te worden uitgegaan van de bestaande structuur aan het Lint, waarbij de dorpse sfeer, de maat en de schaal van vrijstaande bebouwing (eengezinswoningen) op relatief grotere/diepere kavels, de basis vormen voor de verdere verkaveling en inrichting.
De ontsluiting van het gebied kan mede plaatsvinden vanaf het Lint en de bestaande wegen in het gebied. Het beleid is erop gericht geen (aanvullende) autoverkeersverbinding te realiseren tussen de Bibliotheek en Het Lint.

5. Het Koetshuis (deelgebied 5)

   Bij de stedenbouwkundige opzet/structuur dient globaal te worden aangesloten op de structuur als aangegeven op plankaart 3, afbeelding D.
   Binnen het Koetshuis dient langs de Noorder Allee en verlegde Tilburgseweg te worden uitgegaan van omsluitende bebouwing, welke dient te worden georiënteerd op deze wegen. Deze bebouwing dient te worden gekarakteriseerd door een landelijke stijl verwijzend naar oude koetshuizen en stallen onder andere door poortachtige ramen over twee bouwlagen.
   Binnen de bebouwing kan medewerking worden verleend aan de vestiging van kleinschalige, bij de (aangrenzende) woonfunctie passende bedrijvigheid, zoals ateliers en praktijkruimten en ambachtelijke/verzorgende bedrijven, al dan niet met woningen, in het op de kaart, blad 2A aangegeven deelgebied 5 "Het Koetshuis".
   In de binnenruimte dient te worden uitgegaan van een carrévormige bebouwing in ten hoogste twee lagen.
   In oost-west richting dient de te realiseren wadi te worden begeleid door aanliggende bebouwing in ten hoogste twee lagen met kap.
   Voor de zone ten noorden van het Lint dient te worden uitgegaan van vrijstaande woningen op relatief grote kavels, waarbij voor de verkavelingsstructuur en voor de bebouwing aansluiting dient te worden gezocht bij de verkavelingsstructuur en bestaande bebouwing langs het Lint.
   Binnen deze zone kan, na toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbepaling, medewerking worden verleend aan de realisatie van extra maatschappelijke voorzieningen, zoals een school.

c. ***Verkeersstructuur***

1. Autoverkeer
   a. Ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "autoverkeersontsluiting" zullen verkeersontsluitingen voor auto's ten behoeve van de aangrenzende woongebieden worden gerealiseerd.
   b. De onder a bedoelde wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.
2. Langzaam verkeer
   a. Ongeveer overeenkomstig de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "fietspad" of "voetpad" zullen fiets- of voetgangersroutes worden gerealiseerd.
   b. Voor de onder a bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

   In een aantal situaties worden de langzaamverkeersroutes gecombineerd met wegen met een ontsluitings- of verblijfsfunctie.
3. Openbaar vervoer
   In de verkeersopzet zal rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer via de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "busbaan".

d. ***Groen- en waterstructuur***

1. Ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "groenvoorzieningen" zullen (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
2 Ongeveer overeenkomstig de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "watergang" zullen singels en waterpatijen worden gerealiseerd.
Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt aan de ecologische structuur van het plangebied en de recreatieve functie.

f. **Natuur- en landschapselementen**

Binnen de bestemming is het beleid gericht op het behoud, de versterking en/of de aanleg van natuur- en landschapselementen, waarbij:
- ongeveer ter plaatse van de op plankaart 1 gegeven aanwijzing "wadi's" infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd;
- voor de noordzijde van de op plankaart 1 gegeven aanwijzing "zone rietoever" dient te worden uitgegaan van natuurontwikkeling als onderdeel van de binnen de bestemming te realiseren natuurcompensatie, waarbij voor de inrichting dient te worden uitgegaan van het op plankaart 1, blad A, aangegeven inrichtingsprofiel.
Binnen deze zone wordt een natuurlijke oever met rietvegetatie (plasberm/rietmoeras) aangelegd. Binnen deze zone zullen **geen** dagrecreatie voorzieningen, zoals steigers, vlonders en ander verblijfplaasten worden gerealiseerd.
- Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "boomsingels" zullen bestaande boomsingels worden gehandhaafd en/of nieuwe boomsingels worden aangelegd.

Bescherming van de bovenstaande natuur- en landschapselementen geschiedt mede door het in artikel IV.2 opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

4. Overige aspecten

a. Bebouwing

Voor het woongebied gelden, in aanvulling op het voorgaande, de onderstaande aanwijzingen.
1. Van het aantal te bouwen woningen zal ten minste 70% als eengezinswoningen worden gebouwd; de overige woningen mogen als gestapelde woningen worden gebouwd.
2. Voor de bebouwing dient, onverminderd het onder 3 bepaalde, te worden uitgegaan van:
   - een tot drie bouwlagen al dan niet met kap voor eengezinswoningen;
   - drie tot vijf bouwlagen al dan niet met kap voor gestapelde woningen;
   - ten minste vijf tot ten hoogste zes bouwlagen (al dan niet met kap) ten behoeve van bij de uitwerking, mede op basis van het Ontwikkelingsplan, nader te bepalen "stedenbouwkundige accenten".

3. Indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere lokaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, kan na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling medewerking worden verleend aan de bouw van twee extra bouwlagen, al dan niet met kap.

b. Situering voorzieningen

1. Ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 2, blad C, gegeven aanwijzing "Voorzieningen (wijkcentrum)" zullen wijkvoorzieningen in de vorm van detailhandels, dienstverlenende en maatschappelijke functies mogen worden gerealiseerd.
2. Voor verspreid binnen het plangebied te realiseren maatschappelijke voorzieningen dient te worden gestreefd naar een situering nabij de op de plankaart 1, aangegeven interne verkeersstructuur, waarbij uitgegaan dient te worden van een situering ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 2, blad C, gegeven aanwijzing "Maatschappelijke functies". In aanvulling op het bovenstaande mogen ten zuiden van de bestemming -GD- en de daaraan grenzend bestemming -V- eveneens voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden worden gesitueerd.
3. Ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 2, blad C, gegeven aanwijzing "Bedrijfsvoorzieningen" kunnen de niet woninggebonden bedrijven worden gesitueerd.

c. Molen

Voor de bestaande molen is het beleid gericht op behoud van de molen en een planologische inpassing, waarbij de molen en bijbehorende terp zal worden verplaatst, ongeveer overeenkomstig de op de plankaart 1, blad A, aangegeven aanduiding "Molen".
Voor de te realiseren bebouwing en beplantingen rondom de molen zal worden uitgegaan van het voorkomen van onevenredige aantasting van de windvang van de molen (zie lid III van artikel II.3).

Lid B. <u>Bebouwingsbepalingen</u>

I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. ten aanzien van de woningen:
   1. voor de eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 13 m;
   2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 6 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 18 m;
b. 1. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
   2. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;

c. 1. voor de centrumvoorzieningen (detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven) de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
   2. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld, tot een hoogte van ten hoogste 20 m;
d. 1. voor kantoren de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
   2. indien de kantoren worden gebouwd in combinatie met woningen de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
e. In plaats van een kap mag ook een topplaag/substituutkap worden gebouwd over ten hoogste 70 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;
f. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen.

II. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I sub a voor het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
- zulks wenselijk is voor de realisatie van (steden)bouwkundige accenten;
- zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

A. Met betrekking tot de op de plankaart 1 aangegeven "**boomsingels**" en de zone "**groenvoorzieningen**":
   a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0.5 m);
   d. het graven of dempen van sloten/watergangen;
   e. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   f. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;

B. Met betrekking tot de op de plankaart 1 aangegeven "**wadi's**":
   a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken dieper dan 0.5 m;
   d. het graven of dempen van sloten/watergangen;
   e. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

C. Met betrekking tot de op plankaart 1 aangegeven "**oeverzone**":
   a. het dempen of het wijzigen van het profiel van de oeverzone anders dan het op de kaart voor deze zone aangegeven inrichtingsprofiel;
   b het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
   c. het aanleggen van steigers en vlonders voor zover geen bouwwerken zijnde.

D. Met betrekking tot de op de plankaart 1 aangegeven "**zone rietoevers**":
   a. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
   b. het dempen of het wijzigen van het profiel van de zone rietoevers anders dan het op de kaart voor deze zone aangegeven inrichtingsprofiel;
   c. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;

E. Met betrekking tot de op plankaart 1 aangegeven "**zone natuurontwikkeling en doorstroomgebied**":
   a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken dieper dan 0.5 m;
   d. het graven of dempen van sloten/watergangen;
   e. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   f. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid 5 van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

A. Algemeen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor:
- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden, de instandhouding of het beheer van het gebied;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

B. Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt verder niet voor:
a. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van de aanleg van een wadi;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van een een fietspad;
indien zulks geschiedt ter verwerkelijking van de op de plankaart 1 gegeven gelijknamige aanwijzingen.

Artikel III.2

Natuurgebied -N-
- **agrarisch medegebruik -(a)-**
- **kade**
- **wiel**
- **fietspad, voetpad**
- **water, watergang**
- **boomsingels**
- **bos**
- **zuiveringsmoeras**

lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van onder meer de vegetatie, houtopstanden (boomsingels) en sloten-/kavelpatroon;

   alsmede:
   b. voor de percelen nader aangegeven met de nadere aanwijzing -(a)-, voor agrarisch gebruik van de gronden voor zover dit gebruik plaatsvond ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;
   c. behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de kade voor de gronden op de plankaart 1 nader aangegeven met de gelijknamige aanwijzing;
   d. behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische, geomorfologische, archeologische en natuurwaarden van de gronden op de plankaart 1 nader aangegeven met de nadere aanwijzing "wiel";
   e. fiets- en/of voetpaden ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven gelijknamige aanwijzingen;
   f. water/watergang ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven gelijknamige aanwijzingen;
   g. behoud, versterking en/of herstel van de natuur- en landschappelijke waarde van de het bos binnen het op de plankaart 1 met de gelijknamige aanwijzing aangegeven perceel;
   h. behoud, versterking en/of herstel van de natuur- en landschappelijke waarde van de bestaande op plankaart 1 met de gelijknamige aanwijzing aangegeven boomsingels;
   i. een zuiveringsmoeras;

   alsmede voor:
   i. extensief recreatief medegebruik voor zover dit laatste doel is afgestemd op de eerdergenoemde doelen;

   met de daarbij behorende bouwwerken.

2. Voor zover op plankaart 1 binnen de bestemming tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden -Mw-" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.13 van toepassing.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de bestemming is het beleid primair gericht op het behoud, de versterking en/of het herstel van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied, waarbij de nadruk ligt op het verbeteren van de hydrologische kwaliteit van het gebied (kwel) mede in het kader van het compensatiebeleid voor de realisatie van het woongebied Landgoed Driessen.
Tevens is het beleid gericht op het behoud van de vogelkundige waarde van het gebied.
Het bestemmingsplan gaat uit van de bescherming van de aanwezige landschapselementen waaronder boomsingels en bos, ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
Binnen de bestemming is het toevoegen van nieuwe landschapselementen en/of watergangen, op voorwaarde dat deze een bijdrage vormen aan het behoud, herstel of verbetering van de waarden van het gebied toegestaan.

Binnen de bestemming is de aanleg van een zuiveringsmoeras toegestaan, waarbij:
- het beleid gericht is op een situering welke aansluit bij het waterbeheer in het plangebied;
- wordt uitgegaan van een oppervlakte van ten hoogste 2 ha.

Ongeveer ter plaatse van de op plankaart 1 gegeven aanduiding "follies" zullen, in overleg met belanghebbenden, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, zoals vogelobservatieposten of picknickplaatsen, worden gerealiseerd.

Voor het "wiel" als bedoeld in lid A I onder d is het beleid gericht op de waternatuur; bij bedoeld wiel zullen geen recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd.

In het kader van een verdere natuurontwikkeling in het gebied kan, in overleg met belanghebbenden en met toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbepaling de bestemming worden gewijzigd, waarbij de (primaire) agrarische functie van gronden op de kaart aangegeven met de aanwijzing (a) kan komen te vervallen en de natuurfunctie van de gronden primair wordt. In het kader van het beheer van de gronden kan alsdan een agrarisch medegebruik worden gecontinueerd voor zover geschiedt in het kader van het natuurbeheer en/of dit gericht is op natuurontwikkeling.

lid B. <u>Bebouwingsbepalingen</u>

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedoelde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 m mag bedragen.

II. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I voor het bouwen van:
a. ander bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, waarbij de hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
b. andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waarbij de hoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
indien zulks voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het gebied.

lid C. Gebruiksbepalingen

1. Ten aanzien van de in lid A I bedoelde gronden is het verboden de gronden te gebruiken voor:
   a. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen;
   b. het scheuren van graslanden ten behoeve van een blijvende omzetting van grasland in andere bodemcultures.

2. Het bepaalde onder 1 sub b is niet van toepassing op de percelen op plankaart 1, nader aangegeven met de aanwijzing "(a)".

3. Ten aanzien van het gebruik is voor het overige het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

A. **Algemeen**
   a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken dieper dan 0.5 m;
   d. het graven of dempen van sloten/watergangen;
   e. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
   f. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   g. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;
   h. het beplanten van de gronden met houtopstanden;
   i. het wijzigen van het kavelpatroon.

B. Met betrekking tot de op de plankaart 1, blad B, nader aangegeven **"wiel"**:

a. het dempen of het wijzigen van het profiel van de wielen;
b. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
c. het aanleggen van steigers en vlonders voor zover geen bouwwerken zijnde.

C. Met betrekking tot de op de plankaart 1, blad B, nader aangegeven **"kade"**:
a. het wijzigen van het profiel van de kaden;
b. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
c. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur-, landschappelijke, geomorfologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid 5 van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

A. Algemeen

1. Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor:
   - werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden, de instandhouding of het beheer van het gebied;
   - werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.
2. Het bepaalde in lid I onder A sub h is niet van toepassing op het aanbrengen van bomensingels op de perceelsgrenzen.

B. Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I sub a en d geldt niet voor het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het herstel van de kade op de plankaart 1 als zodanig aangegeven.

C. Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I sub a en d geldt niet voor de binnen de bestemming te realiseren "moeraszone".

Artikel III.3

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde, -Ae-

lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart 1 als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:
   a. de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering;
   alsmede voor:
   b. behoud, versterking en/of herstel van de natuur- en landschappelijke waarde van de bestaande op de plankaart 1 met de gelijknamige aanwijzing aangegeven boomsingels;
   c. de aanleg van een oeverzone ("Het Lage Water") ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven gelijknamige aanwijzing;
   met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
2. Voor zover op plankaart 1 binnen de bestemming tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden -Mw-" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.13 van toepassing.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A I bedoelde bestemming is het beleid gericht het vooralsnog handhaven van de agrarische functie van het gebied.
Het bestemmingsplan gaat uit van de bescherming van (meestal kleinschalige) landschapselementen ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
Binnen de bestemming zal geen medewerking worden verleend aan de her-/nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

Voor de op de plankaart 2, blad B aangegeven deelgebieden 1 (Lage water) en 2 (2e venster) is het beleid gericht op een spoedige realisatie van de daarin gelegen geprojecteerde natuurontwikkelingszones, mede in het kader van de te realiseren natuurcompensatie.
Bij de inrichting van het deelgebied 1 wordt uitgegaan van het op plankaart 1, blad A, aangegeven inrichtingsprofiel.
Bij de inrichting van het deelgebied 2 wordt uitgegaan van een inrichting als aangegeven op de plankaart 2, blad D.

Ter plaatste van de op de plankaart 1, blad A, aangegeven gebied "oeverzone" dient te worden uitgegaan van een brede watergang van ten minste 40 m en ten hoogste 120 m parallel aan de bestemmingsgrens, waarbij voor de inrichting dient te worden uitgegaan van het op plankaart 1, blad A, aangegeven inrichtingsprofiel.

Voor de noordzijde wordt ter plaatse van de op plankaart 1, blad A, aangegeven gebied "zone rietoever" uitgegaan van natuurontwikkeling als onderdeel van de binnen de bestemming te realiseren natuurcompensatie. Binnen deze zone wordt een natuurlijke oever met rietvegetatie (plasberm/rietmoeras) aangelegd. Binnen deze zone zullen **geen** dagrecreatie voorzieningen, zoals steigers, vlonders en ander verblijfplaatsen worden gerealiseerd.

Uitvoering van dit beleid zal plaatsvinden door het voeren van overleg met belanghebbenden in het gebied. De bestemmingsregeling voor deze zones laat een versnelde verwerkelijking toe.

lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedoelde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 m mag bedragen.

II. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I:
   a. voor het oprichten van agrarische hulpgebouwen, indien zulks in het kader van het beheer van de gronden gewenst of noodzakelijk is, waarbij:
      1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer dan 100 m^2 mag bedragen;
      2. de perceelsoppervlakte van het perceel waarop het gebouw wordt opgericht niet minder dan 1 ha zal bedragen;
      3. de grondoppervlakte per gebouw niet meer dan 30 m^2 mag bedragen;
      4. van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;

lid C. Gebruiksbepalingen

1. Onverminderd het bepaalde in artikel IV is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
   a. het aanleggen van foliemestbassins;
   b. het plaatsen van niet menstoegankelijke kweektunnels.

2. Ten aanzien van het gebruik is verder het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Vergunningen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

A. **Algemeen**

a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 200 m^2 per perceel;

B. Met betrekking tot de op plankaart 1 aangegeven "**boomsingels**":

- het vellen of rooien van houtopstanden;

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid 5 van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering voor zover niet anders is bepaald.

Artikel III.4

Gemengde doeleinden en recreatiedoeleinden -GD+R-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke doeleinden;
b. dienstverlenende bedrijven en kantoren;
c. kantoren en praktijkruimten;
d. detailhandels- en horecabedrijven;
e. ambachtelijke/verzorgende bedrijven;
f. woondoeleinden;
g. sportieve recreatie;
h. recreatie-inrichtingen, categorie I;
i. groen- en plantsoenvoorzieningen;
j. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
k. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

en overige tot de bestemming behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Hoofdlijnen van beleid

Ten aanzien van de in lid A I onder 1 bedoelde bestemming gelden de volgende hoofdlijnen van beleid.

a. Algemeen
Langs de Noorder Allee is het beleid gericht op een menging van functies en een architectuur welke de entree van de wijk vanaf de N261 zowel functioneel als bouwkundig begeleid.

b. Kwantitatieve aspecten
1. Binnen de bestemming dient ten minste 3000 m^2 te bebouwen oppervlakte te worden gereserveerd voor de bouw van een sporthal (indoor-sport); binnen de bestemming is uitsluitend bedrijfsgebonden horeca (kantine) als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering toegestaan.
2. Binnen de bestemming dient ten minste 7000 m^2 te worden gereserveerd voor parkeervoorzieningen.

3. Binnen de bestemming mag ten hoogste 350 m^2 bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van horecabedrijven worden gerealiseerd, waarbij het beleid gericht is op een koppeling van de bij de sporthal behorende kantine en de hier bedoelde horecavestiging.
4. Binnen de bestemming mag ten hoogste 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandelsbedrijven worden gerealiseerd, waarbij het in eerste instantie is gericht op bestemmingsondersteunende detailhandel (detailhandel in sportartikelen).
5. Binnen de bestemming mag ten hoogste 1500 m^2 bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van maatschappelijke doeleinden worden gerealiseerd.
6. Binnen de bestemming mag ten hoogste 350 m^2 bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van ambachtelijke/verzorgende bedrijven worden gerealiseerd.
7. Binnen de bestemming mogen ten hoogste 25 woningen worden gebouwd, indien zulks mogelijk is binnen de geldende grenswaarden van de Wet geluidhinder.

c. Inrichting
   1. Voor de bebouwing dient de worden uitgegaan van een in hoofdzaak gesloten bebouwingswand, waarbij de publieksfuncties in ieder geval op de begane grondlaag, dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimten.
   2. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing dient te worden gestreefd naar een horizontale en vertikale ritmniek en gelding. Ten einde een functinele en ruimtelijke relatie te creëren tussen de bestemming en de aangrenzende openbare ruimten dient te worden gestreefd naar het toepassen van transparante gevels; de realisatie van gesloten gevelwanden dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.
   3. Voor het te realiseren parkeerterrein dient te worden uitgegaan van een beplanting met bomen welke het gebied het karakter van een "boomgaard" geven.

Lid B. <u>Bebouwingsbepalingen</u>

I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
   a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de plankaart 1, blad A, aangegeven bebouwingsvlak;
   b. de voorgevel van de gebouwen dient te worden geplaatst binnen een zone van ten minste 10 en ten hoogste 20 m uit de zuidelijke bebouwinsggrens;
   c. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 18 m mag bedragen;
   d. de hoogte van ander bouwwerken ten hoogste 10 m mag bedragen.

II. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I:
   a. onder b:
      voor het plaatsen van een gevel op een afstand van ten hoogste 20 m uit de naar de weg toegekeerde zuidelijke bebouwingsgrens;
   a. onder c:
      voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte en/of hoogte met ten hoogste 3 m.

Lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

Artikel III.5

Woondoeleinden
- **vrijstaande woningen -W(v)-**
- **erf -e-**
- **tuin -(t)-**

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Hoofdlijnen van beleid

Ten aanzien van de beleidsaspecten met betrekking tot de binnen de bestemming uit te oefenen beroeps- of bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar lid 4 onder e van artikel I.1

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
   a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de plankaart 1 aangegeven bebouwingsvlakken;
   b. binnen de bebouwingsvlakken uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
   c. van de woningen mag:
      1. de goothoogte niet meer dan 3,5 mag bedragen;
      2. de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
      3. de dakhelling niet meer dan 45^0 mag bedragen;
   d. bij iedere woning op het perceelsgedeelte waaraan op de plankaart 1 de nadere aanwijzing "erf -(e) is gegeven, bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
      1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m^2;
      2. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
      3. de hoogte van een aangebouwde uitbreiding van de woonruimte en/of bijgebouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
      4. op het perceelsgedeelte waaraan op de plankaart 1 de nadere aanwijzing "erf -(e) is gegeven, voor zover dit is gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevel dan wel de gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren), mag bebouwing, slechts worden opgericht indien dit gedeelte van het bijbehorend erf voor ten minste 50% van de oppervlakte onbebouwd en onoverdekt zal blijven, zulks met een minimum van 35 m^2;

e. bij iedere woning op het perceelsgedeelte waaraan op de plankaart 1 de nadere aanwijzing "tuin -(t)-" is gegeven, geen gebouwen doch uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
f. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
   1. op het perceelsgedeelte waaraan op de plankaart 1 de nadere aanwijzing "tuin -(t)-" is gegeven 1 m;
   2. op het perceelsgedeelte waaraan op de plankaart 1 de nadere aanwijzing "erf -(e)-" is gegeven:
      a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
      b. voor pergola's en carports: 2.50 m;

II. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I:
   a. onder c:
      voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte en/of hoogte met ten hoogste 1,5 m;
   b. onder d:
      voor de bouw van aan de woning aangebouwde beroeps- of bedrijfsmatige bedrijfsruimte, waarbij:
      1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m^2 mag bedragen;
      2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
      3. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder d sub 4;

      Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel II.4 (Procedureregels).

lid C. <u>Gebruiksbepalingen</u>

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

Artikel III.6

Aardgastransportleiding -Mn(g)-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een (ondergrondse) aardgastransportleiding met de daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de plankaart 1 is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in de leden A I van de artikelen III.1 -Uw(bv)-, III.3 -Ae-III.7 -V-/-V(vf)- en III.11 -G-.

II. Hoofdlijnen van beleid

Ten aanzien van de in lid A I onder a bedoelde bestemmingen is het beleid gericht op het voorkomen van onveilige situaties en conflicten tussen de onderscheiden functies.
Ter bescherming van de ondergrondse leidingen is het bouwen en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden slechts toegestaan voor zover de belangen van de leidingen zulks gedogen. Zonodig kunnen aan een bouw- of aanlegvergunning, ter bescherming van de leiding, voorwaarden worden gesteld. Om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een bouwvergunning of een aanlegvergunning te verlenen advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Bescherming van de leidingen geschiedt mede door het in in lid D van dit artikel opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd:
a. andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m ten dienste van de in lid A I onder 1 sub b genoemde bestemming;
b. bouwwerken ten dienste van de in lid A I onder 2 genoemde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de leden B van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat:
   1. deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de leiding zulks gedogen;
   2. alvorens een bouwvergunning te verlenen, door burgemeester en wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid A I bedoelde bestemming de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren met meer dan 0,5 m;
d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers);
g. het leggen van (drainage)leidingen.

Lid II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid I is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de leiding wordt of kan worden veroorzaakt of anderszins de belangen van de leiding worden of kunnen worden geschaad.

Lid III. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid I is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding.

Lid IV. Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Lid V. Verklaring van geen bezwaar

Indien met betrekking tot de in lid I door de leidingbeheerder, genoemd in lid IV onder A, een negatief advies is uitgebracht, wordt de vergunning niet verleend dan nadat door Gedeputeerde Staten schriftelijk is verklaard dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

Artikel III.7

Verkeersdoeleinden -V-
- fietspad
- watergang
Langzaam verkeersverbinding -V(vf)-
- busbaan

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. a. De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. binnen de bestemming -V-:
        a. wegen, fiets- en/of voetpaden, bermen en bermsloten en andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II;
        b. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "fietspad" zijn de gronden mede bestemd voor (vrijliggende) fietspaden met de daarbij behorende andere bouwwerken;
        c. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "watergang" zijn de gronden mede bestemd voor een watergang met de daarbij behorende andere bouwwerken.
    2. binnen de bestemming -V(vf)-:
        a. fiets- en/of voetpaden, bermen en bermsloten en andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II;
        b. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "busbaan" zijn de gronden mede bestemd voor busbaan met de daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Voor zover op plankaart 1 binnen de bestemming tevens de bestemming "Aardgastransportleiding -Mn(g)-" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor een (ondergrondse aardgastransportleiding en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.6 van toepassing.

II. Hoofdlijnen van beleid

De bestemming -V- heeft betrekking op de hoofdverkeersstructuur binnen het plangebied (waaronder begrepen de "Weg om de Noord"). welke een onderdeel vormt van de hoofdverkeerstructuur binnen het plangebied. Voor de in de bestemming opgenomen wegen is de stroomfunctie van primair belang.
Bij de inrichting van de bestemming -V- zullen de bij de op de plankaart 1 aangegeven inrichtingsprofielen geschreven maatvoeringen in acht worden genomen.
Ten aanzien van de inrichting van de bermen is het beleid gericht op de realisatie van laanbeplantingen.

Ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "fietspad" zullen binnen de bestemming vrijliggende fietspaden worden gerealiseerd. De plaatse van de op plankaart 1 gegeven aanduiding "ongelijkvloerse kruising" is zal een ongelijkvloerse kruising ten behoeve van het langzaam verkeer worden gerealiseerd. Bij de inrichting van de bestemming dienen de op de kaart aangegeven wegprofilering te worden aangehouden. Aan een reconstructie van bedoelde wegen kan, binnen het kader van de Wet geluidhinder, medewerking worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie van deze wegen.

De bestemming -V(vf)- heeft betrekking op de Oudestraat. De bestaande verkeersfunctie voor autoverkeer zal, nadat de "Weg om de Noord" is gerealiseerd komen te vervallen en worden ingericht als langzaamverkeersverbinding.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

Artikel III.8

Recreatieve doeleinden, sportterrein -Rs-
- fietspad
- ontsluitingspad
- watergang

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart 1, blad A, als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de sportieve recreatie (buitensporten) met de daarbij behorende bouwwerken, parkeer- en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
2. a. Ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "fietspad" zijn de gronden mede bestemd voor een fietspad met de daarbij behorende andere bouwwerken.
   b. Ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "ontsluitingspad" zijn de gronden mede bestemd voor een ontsluitingspad annex fietspad ten behoeve van een ontsluiting van de op plankaart 1 aangegeven zones A en B met de daarbij behorende andere bouwwerken;
   c. Ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "watergang" zijn de gronden mede bestemd voor een watergang met de daarbij behorende andere bouwwerken.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A I onder 1 bedoelde gronden is het beleid gericht op de aanleg van sportvoorzieningen.
Bij de inrichting van het terrein dient te worden uitgegaan van de noord-zuid richting van het slagenpatroon. De voorzieningen bij de sportvelden , waaronder verenigingsgebouwen, schoolsportaccomodatie, tribunes, parkeervoorzieningen voor beheer en minder validen, zullen in hoofdzaak worden geconcentreerd binnen de op de plankaart 1 aangegeven zones A en B, waarbij:
- bij zone A aan de noordzijde een parkeervoorziening met een oppervlak van ten hoogste 600 m^2 en aan de zuidzijde een parkeervoorziening met een oppervlak van ten hoogste 300 m^2 mag worden gerealiseerd;
- bij zone B aan de noordzijde en aan de zuidzijde een parkeervoorziening met ieder een oppervlak van ten hoogste 300 m^2 mag worden gerealiseerd.

De overige parkeervoorzieningen voor de sportvoorzieningen zullen worden gerealiseerd binnen de bestemming -Rs-.
Ten aanzien van de op te richten bebouwing is uitsluitend bestemmingsgebonden horeca (kantines) toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "fietspad" zal een fietspad worden gerealiseerd ten behoeve van een goede ontsluiting van het sportterrein naar het woongebied.
Ongeveer ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "ontsluitingspad" zal een ontsluitingspad annex fietspad worden gerealiseerd ten behoeve van een ontsluiting van de voorzieningen binnen de zones A en B.

Ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "watergang" zal een (hoofd)-watergang worden gerealiseerd, waarbij voor wat betreft de breedte de aanwijzingen als aangegeven bij de maatvoering van de op plankaart 1 opgenomen inrichtingsprofiel in acht dienen te worden genomen.
Binnen de bestemming wordt gestreefd naar een inrichting met laanbeplantingen ter accentuering van het noord-zuid gerichte slagenpatroon.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
   a. uitsluitend gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer -geen woningen zijnde-, zoals verenigingsgebouwen, schoolsportaccomodatie, gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen, tribunes, kleedlokalen en bergingen mogen worden gebouwd, waarbij:
      1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste mag bedragen:
         a. binnen de op plankaart 1 aangegeven zone A: 1200 m^2;
         b. binnen de op plankaart 2 aangegeven zone B: 1050 m^2;
      2. van de gebouwen, waaronder begrepen tribunes, mag de goothoogte niet meer dan 12 m bedragen;
      3. de hoogte van tribunes en gebouwen ten hoogste 15 m mag bedragen.
   b. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
      1. voor erf- en terreinafscheidingen: 3 m;
      2. voor ballenvangers: 10 m;
      3. voor lichtmasten: 20 m;
      4. voor het overige: 5 m;
   c. geen (dienst)woningen mogen worden gebouwd.

II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I:
   a. onder a sub 1:
      voor de bouw van gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer - geen woningen zijnde -, waarbij:
      1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 100 m^2 mag bedragen;
      2. de grondoppervlakte per gebouw niet meer dan 25 m^2 mag bedragen;
      3. van de gebouwen de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
   b. onder b:

voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 20 m.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

Artikel III.9

Natuurontwikkelingszone en doorstroomgebied -Nd-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. natuurontwikkelingen, de waterhuishouding en groenvoorzieningen;
2. ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "wadi" zijn de gronden mede bestemd voor infiltratievoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.
3. ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "boomsingels" zijn de gronden mede bestemd voor (de aanleg) het behoud, de versterking en/of het herstel van boomsingels en de landschappelijke waarde daarvan;
4. ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "fietspad" zijn de gronden mede bestemd voor een fietspad;
5. kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals speelgelegenheden, voetpaden en trapveldjes;
6. ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven aanwijzing "busbaan" zijn de gronden mede bestemd voor een busverbinding;

met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A I onder 1 bedoelde gronden is het beleid gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden, de waterhuishouding, groenvoorzieningen en andere in lid A I onder 2 tot en met 5 genoemde voorzieningen als onderdeel van de ecologische, hydrologische en stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied.
Voor de bestemming is het beleid gericht op een spoedige realisatie, mede in het kader van de te realiseren natuurcompensatie.
Bij de inrichting van de bestemming wordt uitgegaan van een inrichting als aangegeven op de plankaart 2, blad D. Ten aanzien van de inrichting is het beleid gericht op het inrichten van het centrale deel van de bestemming voor natuurontwikkeling en de water-huishouding, waarbij globaal een afstand wordt aangehouden van 30 m uit de oostelijke bestemmingsgrens en 10 m uit de westelijke bestemmingsgrens.
Ter plaatse van de op de plankaart 1 aangegeven "boomsingels" is het beleid gericht op behoud versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurwaarden van deze houtopstanden als onderdeel van de groene hoofdstructuur binnen het plangebied.
Ter plaatse van de op de plankaart 1 gegeven nadere aanwijzing "wadi" is het beleid gericht op de aanleg en het behoud van wadi's als onderdeel van het geo-hydrologisch netwerk binnen het plangebied.

Binnen de bestemming is het beleid gericht op de realisatie van een tweetal kleinschalige speelvoorzieningen/trapveldjes, met een gemiddelde oppervlakte van 400 m^2, aan in de oostelijke zone van de bestemming
Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden als onderdeel van het voetpadennet binnen het woongebied toegestaan op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurdoelstellingen van de bestemming.
Binnen de bestemming is uitsluitend ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "busbaan" de aanleg van een busbaan toegestaan.
Bescherming van de natuur- en landschappelijke waarden van de bestemming geschiedt mede door het in lid D opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken dieper dan 0.5 m;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
e. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind

en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid 5 van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor:
- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden, de instandhouding of het beheer van het gebied;
- het aanbrengen van een verharding ten behoeve van het op de plankaart 1 aangegeven fietspad;
- het afgraven van gronden ten behoeve van de aanleg van wadi's;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van voetpaden en de in lid A I onder 6 bedoelde busbaan.

Artikel III.10

Groenvoorzieningen, duinen -G(d)-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- landschapsontwikkeling ten behoeve van een begeleidende, geaccidenteerde zone tussen de N261 en het westelijk gelegen plangebied;
- groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water;
- natuurontwikkeling;

alsmede voor:
- beperkt recreatief medegebruik (fiets- en voetpaden);

met de daarbij behorende bouwwerken, een ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A I onder 1 bedoelde gronden is het beleid gericht op de realisatie van groenvoorzieningen als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied.
Voor de inrichting van deze gronden is het beleid gericht op:
- een geaccidenteerd landschap met bomen ter begeleiding en ter visuele afscherming van de N 261 en de daarbij behorende geluidwerende voorzieningen;
- een ontwikkeling van natuurwaarden met name aan de westzijde van de bestemming, ongeveer ter plaatse van de op plankaart 2, blad E, aangegeven zone "Natuurontwikkeling".

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I voor de bouw van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van ten hoogste 10 m, binnen een zone met een breedte van ten hoogste 50 m langs de N261.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

A. **Algemeen**
   a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
   b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
   c. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   d. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;

B. Voor de zone "**Natuurontwikkeling**" als aangegeven op de plankaart 2, blad E:
   - het dempen van watergangen.

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de landschappelijke *en/of natuurwaarden* van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid 5 van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor:
- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor de aanleg, het normale onderhoud van de gronden, de instandhouding of het beheer van het gebied;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van fiets- en voetpaden;
- het aanbrengen van watergangen en ander voorzieningen ten behoeve van natuurontwikkeling ter plaatse van de op plankaart 2, blad E, aangegeven zone "Natuurontwikkeling".

Artikel III.11

Groenvoorzieningen -G-
- **fietspad**
- **watergang**
- **water**
- **evenemententerrein**

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. a. De op de planplankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   - groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
   - natuurontwikkeling voor het gebied op plankaart 2, blad E, aangegeven als "Natuurontwikkeling";
   - voet- en fietspaden;
   - water;

   met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
   b. De gronden op plankaart 1 nader aangegeven met de aanwijzing "fietspad", "watergang" en "water" zijn mede bestemd voor respectievelijk fietspaden en watergangen, singels of vijvers met de daarbij behorende bouwwerken.
   c. De gronden op plankaart 1 nader aangegeven met de aanwijzing "evenemententerrein" zijn mede bestemd voor evenemeneten en manifestaties met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Voor zover op plankaart 1 binnen de bestemming tevens de bestemming "Aardgastransportleiding -Mn(g)-" is gegeven zijn de gronden primair bestemd voor een (ondergrondse aardgastransportleiding en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.6 van toepassing.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A I onder 1 bedoelde gronden is het beleid gericht op het handhaven van de (openbare) groenvoorzieningen als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied.
Voor het gebied op plankaart 2, blad E, aangegeven als "Matuurontwikkeling" is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden. Binnen het gebied zullen geen speelvoorzieningen worden gerealsieerd. Bescherming van de natuurwaarden geschiedt mede door het in lid D opgenomen aanlegvergunningenstelsel.
Voor de in lid A I onder c bedoelde gronden is het beleid gericht op het behouden van de functie als evenemententerrein.
Binnen de bestemming is de (verdere) aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan op voorwaarde, dat geen onevenredigfe afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden van het op plankaart 2, blad E, als "Natuurontwikkeling" aangegeven gebied.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
   a. ten hoogste 1% van de gronden mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen;
   b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4,5 m mag bedragen.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

lid D. Aanlegvergunningen

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
b. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken dieper dan 0.5 m;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
e. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid 5 van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder I geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden, de instandhouding of het beheer van het gebied;
- het aanbrengen van een verharding ten behoeve van het op de plankaart 1 aangegeven fietspad.

Artikel III.12

Hoofdwatergang

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor water en de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer), met de daarbij behorende andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.

II. Hoofdlijnen van beleid

De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden maken deel uit van de hoofdinfrastructuur voor de waterhuishouding in het plangebied. Op deze gronden is tevens de keur van het waterschap De Dongestroom van toepassing.
In het kader van de realisatie van het plan kan, met toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbepaling, medewerking worden verleend aan een andere situering en profilering van de aangegeven hoofdwatergangen op voorwaarde, dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer) in het plangebied.
Recreatief medegebruik van de waterpartijen, voor zover deze niet gelegen zijn op plankaart 2. is toegestaan. In dat kader kan, in overleg met de beheerder van de watergangen, medewerking worden verleend aan kleinschalige voorzieningen, zoals vissteigers en vlonders.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen en duikers, ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

Artikel III.13

Waterstaatsdoeleinden -Mw-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering.
2. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de plankaart 1 is aangegeven, bestemd voor de bestemmingen als bedoeld in de artikelen III.2 -N- en III.3.

II. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A I bedoelde gronden is het beleid gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie (waterkering) van de gronden. Op deze gronden is tevens de Keur van het Waterschap van De Dongestroom van toepassing.
Bij ontwikkelingen binnen de aangewezen gronden wordt gestreefd naar een coördinatie vooraf tussen vergunningverlening en beheersaspecten in overleg met de beheerder van de kaden.
In het kader van de realisatie van het plan kan, met toepassing van de daartoe in artikel V.2 opgenomen wijzigingsbepaling, medewerking worden verleend aan een andere situering en profilering van de aangegeven hoofdwatergangen en derhalve de zone met de bestemming Waterstaatsdoeleinden (de bijbehorende keurstrook) op voorwaarde, dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer) in het plangebied.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2.50 m ten dienste van de in lid A I genoemde bestemming worden gebouwd.

2. Op de in lid A bedoelde gronden mogen, indien waterstaatsbelangen zulks gedogen, tevens bouwwerken ten dienste van de in lid A II genoemde secundaire bestemmingen worden gebouwd, waarbij alsdan de bepalingen bij de onderscheiden secundaire bestemmingen van overeenkomstige toepassing zijn.
Alvorens een bouwvergunning c.q. vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterkeringbeheerder.

Lid C. Gebruksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel IV.1

Gebruiksbepalingen

Lid I. Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming, een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel I.1 en/of de leden A II van de artikelen in paragraaf III).

2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
   a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare of afvalstoffen;
   b. het opslaan van gerede of ongerede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
   c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
   d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op:
   a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving der bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
   b. de opslag ten behoeve van de normale bedrijfsuitoefening van de in het plan toegelaten bedrijven.

Lid II. Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel I.1 en/of de leden A II van de artikelen in paragraaf III).

2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor:
   a. het gebruik van de woningen en bijbehorende bijgebouwen voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte; zulks met uitzondering van het bepaalde in lid 4 onder e van artikel I.1 aangaande het (mede)gebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten;
   b. 1. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling werd verleend;

2. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling werd verleend.

Lid III. Vrijstellingen omtrent het gebruik

1. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel I.1 lid 4 onder e, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II onder 2 sub a voor het gebruik van woningen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
   Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel I.3 (Procedureregels).

PARAGRAAF V FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

Artikel V.1

Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
   1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m^3 en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
   2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 10 m.

   Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de vrijstelling dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bebouwingsgrens, een nadere aanwijzing of een nadere aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, waarbij:
   1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
   2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel II.4 (Procedureregels);
c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij:
   1. van de maatvoeringen (van oppervlakte- en hoogtematen) met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
   2. van de maatvoeringen met ten hoogste 20% mag worden afgeweken, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
d. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggemasten met een hoogte van ten hoogste 20 m.

Artikel V.2

Algemene wijzigingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
   a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel V.1 onder a, niet kunnen worden gebouwd;
   b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
   c. het wijzigen van het in artikel III.1 gegeven percentage voor gestapelde woningen, indien zulks gewenst of noodzakelijk is in verband met de bouw van bijzondere woningen (aangepast bouwen) en/of met het realiseren van hoekoplossingen, waarbij ervan dient te worden uitgegaan, dat, qua verschijningsvorm en maatvoering van de gebouwen wordt aangesloten bij de bouwmassa's welke gelden voor eengezinswoningen;
   d. het wijzigen van de situering en/of het profiel van de op de plankaart 1 aangegeven nadere aanwijzing "Hoofdwatergang" en de aangrenzende bestemming "Waterstaatsdoeleinden (de bijbehorende keurstrook), indien uit een oogpunt van een doelmatige (her)inrichting van het gebied het wijzigen van de hoofdwatergang en de bijbehorende bestemming "Waterstaatsdoeleinden" (de keurstroken) gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat de waterstaatkundige belangen in het gebied niet worden geschaad.
      Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap De Dongestroom;
   e. het vergroten van de bestemming -GD+R- ten koste van de bestemming -Rs- tot een oppervlakte van ten hoogste 1 ha.
   f. Het wijzigen van de in artikel I.1 onder 3 sub i 2 opgenomen fasering waarbij, indien de aldaar gegeven fasering niet mogelijk is om fysieke, procedurele of nadere gronden, met de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zal plaatsvinden ten noorden van het Lint van Sprang (op plankaart 2, blad B, aangegeven fase 3).
   g. het wijzigen van de gronden binnen de bestemming "Natuurgebied -N-", waarbij de op de plankaart gegeven aanwijzing "agrarisch medegebruik (a)"- kan komen te vervallen, indien voor de gronden, hetzij na aankoop of in het kader van het beheer is komen vast te staan dat voor de percelen de (primaire) agrarische functies komt te vervallen en voor die percelen de natuurontwikkeling en/of het beheer primair komt te staan;
   h. 1. het wijzigen van de situering van de op de plankaart 1 aangegeven (ondergrondse) aardgastransportleiding, indien zulks in verband met de realisering van het plan gewenst of noodzakelijk is.
      2. het wijzigen van de situering van de op de plankaart 1 aangegeven aanduiding "Grens toetsingszone aardgastransportleiding", waarbij:

- de situering de onder 1 bedoelde wijziging bij een gelijkblijvende afstandsmaat volgt;
- de afstand van de aanduiding tot de aardgastransportleiding wordt verkleind, indien door een wijziging van de aardgastransportleiding (druk, diameter of anderszins) daartoe aanleiding geeft;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling zal door burgemeester en wethouders schriftelijk advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

i. het toevoegen van een bestemming "Archeologisch waardevol gebied", indien uit nader onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied gronden zijn gelegen welke een planologische bescherming behoeven, waarbij alsdan het bepaalde in bijlage II van deze voorschriften opgenomen artikel "Archeologisch waardevol gebied" van toepassing zullen zijn.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel II.4 (Procedureregels).

*PARAGRAAF VI STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

Artikel VI.1

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:
Artikel III.1 lid C en lid D onder I;
Artikel III.2 lid C onder 1 onder I en lid D onder I;
Artikel III.3 lid C en lid D onder I;
Artikel III.4 lid C;
Artikel III.5 lid C;
Artikel III.6 lid C en lid D onder I;
Artikel III.7 lid C;
Artikel III.8 lid C;
Artikel III.9 lid C en lid D onder I;
Artikel III.10 lid C en lid D onder I;
Artikel III.11 lid C en lid D onder I;
Artikel III.12 lid C;
Artikel III.13 lid C;
Artikel IV.1 lid I onder 1 en 2;
Artikel IV.1 lid II onder 1 en 2;
Artikel IV.2 lid I,
Artikel A (opgenomen in bijlage II bij deze voorschriften) lid C en lid D I, na toepassing van de in artikel V.2 lid 1 onder 1, opgenomen wijzigingsbevoegdheid;
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel VI.2

Overgangsbepalingen

Lid I. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet dan wel krachtens een afgegeven of nog af te geven mededeling als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen, onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
   b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings-c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
      1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
      2. binnen drie jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd of de benodigde melding is gedaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

Lid II. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel VI.3

Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

"Bestemmingsplan Landgoed Driessen"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk, gehouden op 30 september 1999.

De secretaris, De voorzitter,

Mr. A.J.A. Rikken Mr. R.H.J. van Schaik

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 16-05-2000, nr. 644539.

Bijlage:
Staat van bedrijfsactiviteiten

Voorschriften bestemmingsplan
"Landgoed Driessen"

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	0	Tuinbouw:													
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		30	1	1	30	2	B		
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		30	1	1	100	3	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B		
0121		Fokken en houden van rundvee	100	30	30	C		0	1	1	100	3			
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:													
0122	1	- paardenfokkerijen	50	30	30	C		0	1	1	50	3			
0122	2	- overige graasdieren	50	30	30	C		0	1	1	50	3			
0123		Fokken en houden van varkens	300	30	50	C		0	1	1	300	4		D	
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:													
0124	1	- legkippen	300	30	50	C		0	1	1	300	4		D	
0124	2	- opfokkippen en mestkuikens	300	30	50	C		0	1	1	300	4			
0124	3	- eenden en ganzen	300	50	50	C		0	1	1	300	4			
0124	4	- overig pluimvee	100	30	50	C		0	1	1	100	3		D	
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:													
0125	1	- nertsen en vossen	200	30	30	C		0	1	1	200	4			
0125	2	- konijnen	100	30	30	C		0	1	1	100	3			
0125	3	- huisdieren	30	0	50	C		10	1	1	50	3			
0125	4	- muden, wormen e.d.	100	0	30	C		10	1	1	100	3			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
0125	5	- bijen	10	0	30	C		10	1	1	30	2			
0125	6	- overige dieren	30	10	30	C		0	1	1	30	2		D	
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50			10	2	1	50	3		D	
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
0142		KI-stations	50	10	50	C		0	2	1	50	3			
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW													
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0	1	1	50	3			
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN													
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	2	2	100	3			
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		30	1	1	50	3			
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen													
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0	1	1	100	3			
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0	1	1	50	3			
10	-	TURFWINNING													
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100	C		10	2	2	100	3			
11	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING													
111	0	Aardolie- en aardgaswinning:													
111	1	- aardoliewinputten	100	0	200	C		200	1	2	200	4	B		L
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m3/d	30	0	500	C		200	1	1	500	5	B		
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m3/d	50	0	700	C	Z	200	1	1	700	5	B		
14	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.													
1421	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):													
1421	1	- algemeen	10	100	200			10	2	1	200	4		D	
1421	2	- steenbrekerijen	10	200	700		Z	10	2	2	700	5			
144		Zoutwinningbedrijven	50	10	100	C		30	1	1	100	3	B		
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500	C		50	3	3	500	5			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:													
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		30	2	1	100	3		D	
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30	2	2	700	5			
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		30	2	2	300	4			
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C		50	2	2	100	3			
151	5	- loonslachterijen	50	0	50			10	1	1	50	3			
152	0	Visverwerkingsbedrijven:													
152	1	- drogen	700	100	200	C		30	2	2	700	5			
152	2	- conserveren	200	0	100	C		30	2	2	200	4			
152	3	- roken	300	0	50	C		0	1	2	300	4			
152	4	- verwerken anderszins	300	10	50	C		30	2	2	300	4		D	
1531		Aardappelprodukten fabrieken	300	30	200	C		50	2	2	300	4			
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	3			
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	3			
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	10	100	C		10	2	2	200	4			
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30	2	2	300	4			
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10	2	2	300	4			
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	3	2	200	4	B		
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	3	3	300	4	B		
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	3	2	200	4	B		
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	3	3	300	4	B		
1543	0	Margarinefabrieken:													

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
1597		Mouterijen	300	50	100	C		30	2	2	300	4			
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			10	3	2	100	3			
16	-	VERWERKING VAN TABAK													
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30	2	1	200	4			
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3			
172	0	Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	2	1	100	3			
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50	3	2	300	4			
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3	B		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3			
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10	2	2	200	4	B		L
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BON													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3			
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B		L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)													
191		Lederfabrieken	300	30	100			10	2	2	300	4	B		L
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3		D	
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIE													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			10	2	2	100	3			
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50			10	2	2	200	4	B		L
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	2	1	50	3	B		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	3	2	100	3	B		
203, 204		Timmerwerkfabrieken	0	30	100			0	2	2	100	3			
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONW													
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	3	2	200	4			
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C		30	1	2	50	3			
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	2	2	200	4			
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	3	2	300	4			
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	2	2	100	3			
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	2	2	100	3			
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	2	2	200	4			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOME													
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3	B		L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3	B		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWE													
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	2	3	1000	5	B		L
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	3	3	1500	6	B		L

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	2	2	100	3	B		L
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	2	2	300	4	B		L
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	2	2	300	4	B	D	L
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500	1	2	1500	6	B	D	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN													
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:													
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	50	3	3	700	5			
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		50	3	3	500	5			L
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	3	3	500	5			L
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	3	3	200	4	B	D	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:													
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	2	3	300	4	B	D	L
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	3	3	700	5	B	D	L
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:													
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	2	3	300	4	B	D	L
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	2	2	1000	5	B	D	L
2414.1	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	2	2	200	4	B		
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	3	3	300	4	B		
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):													
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	2	2	300	4	B		L
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	3	3	500	5	B		L
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	3	3	500	5	B		L
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	3	3	700	5	B		L
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:													
242	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	3	3	1000	5	B		L

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	2	2	500	5	B	D	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	3	2	300	4	B	D	L
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:													
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	1	2	300	4	B		L
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	2	2	500	5	B		L
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B		L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	3	2	300	4	B		
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	2	2	300	4			
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			500	1	2	500	5	B		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	3	2	100	3	B		L
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50	3	2	500	5	B		
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	3	2	100	3	B		L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	3	2	50	3	B		
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	2	2	200	4	B	D	L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	3	3	300	4	B		L
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF													
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	2	2	300	4	B		
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:													
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	1	1	50	3			
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	2	2	200	4	B		
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	1	2	100	3		D	
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:													
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	2	2	200	4			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	3	2	300	4	B	D	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN													
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30			50	1	2	200	4	B		L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	1	2	200	4	B		L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			50	2	2	200	4		D	L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3	B		L
315		Lampenfabrieken	200	30	30			300	2	2	300	4	B		L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3			
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	2	3	1500	6	B		L
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN IN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	3	2	200	4	B	D	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	3	2	300	4	B		L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	2	2	200	4	B		
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30	2	2	200	4	B		
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AAN													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	50	50			10	1	1	50	3	B		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	1	1	100	3	B		
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30	1	2	200	4	B		
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50	1	3	500	5	B		
3511		Scheepssloperijen	100	200	700			100	1	3	700	5	B		
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100			30	2	2	100	3	B		
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	2	2	300	4	B		
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30	2	2	200	4	B		
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	2	2	1000	5	B		
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3	B		
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3	B	D	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	2	2	50	3		D	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING													
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30	2	3	500	5	B		
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:													
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10	2	2	300	4			
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10	3	3	700	5			
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	2	2	300	4			
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50	3	2	300	4	B		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:													
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	2	2	100	3			
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100	3	3	500	5	B		
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:													
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	2	2	200	4	B	D	L
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	2	2	500	5	B	D	L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	2	2	300	4		D	
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	2	2	100	3	B		
5152.1	0	Grth in metaalertsen:													
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10	3	3	300	4	B		
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10	3	3	700	5	B		
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3			
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3			
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3			
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	2	2	100	3	B	D	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5157		Autosloperijen	10	30	100			30	2	2	100	3	B		
5157.2 /.3		Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	2	2	100	3	B	D	
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10			0	1	1	10	1			
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10			30	3	1	30	2			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	0	10			10	1	1	30	2			
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	10	10	C		10	1	1	30	2			
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10	1	1	10	1			
5249		Detailhandel in vuurwerk	0	0	10			10	1	1	10	1			
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	0	10			10	2	1	30	2			
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C		10	2	1	50	3			
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	0	10	C		10	2	1	30	2			
554		Café's, bars, discotheken	0	0	50	C		10	2	1	50	3		D	
5551		Kantines	10	0	30	C		10	1	1	30	2		D	
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
601	0	Spoorwegen:													
601	1	- stations	0	0	100	C		50	3	2	100	3		D	
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	3	2	300	4		D	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0	2	2	100	3		D	
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	3			
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	3			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	1	1	50	3	B	D	
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:													
6311.1	1	- containers	0	10	500	C		100	3	3	500	5			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	3	3	300	4	B	D	
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50	3	3	1000	5	B		
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	3	3	500	5			
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100	3	3	700	5	B		
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	2	3	1000	5	B		L
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	1	2	300	4	B		
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:													
6311.2	1	- containers	0	10	300			50	2	2	300	4			
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100			200	1	2	300	4	B		
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100			50	2	2	100	3	B	D	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	30	200	300			30	2	2	300	4	B		
6311.2	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	50	500	700		Z	50	3	3	700	5	B		
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	2	2	300	4			
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	3	3	500	5			
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50	2	2	300	4	B		
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100	3	3	500	5	B		
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	2	3	700	5	B		L
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
6323		Luchthavens	200	50	1500	C		500	3	3	1500	6	B	D	L
633		Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1			
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D	
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN													
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C		0	1	1	30	2			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED													
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROER													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	3		D	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	3	B	D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	1	1	50	3	B	D	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		10	3	2	200	4			
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERI													
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30			0	2	1	30	2			
7522		Defensie-inrichtingen	30	30	200	C		100	3	1	200	4	B	D	
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	1	1	50	3			
80	-	ONDERWIJS													

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30			0	1	1	30	2			
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30			10	1	1	30	2		D	
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG													
8511		Ziekenhuizen	10	0	30	C		10	3	2	30	2			
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10			0	2	1	10	1			
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10			0	1	1	0	1			
853		Verpleeghuizen	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:													
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10	2	1	200	4			
9000.1	2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10	2	1	300	4			
9000.1	3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10	3	2	500	5			
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	2	1	50	3			
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50			10	2	1	50	3	B		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10	3	3	500	5			
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	1	1	100	3	B		L
9000.3	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500	1	1	1500	6			
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	1	2	50	3			L
9000.3	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	1	2	100	3	B	D	L
9000.3	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50	3	3	300	4	B	D	L
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	300	300			10	3	3	300	4	B		
9000.3	C	Vuiloverslagstations	200	300	300			30	3	3	300	4	B		
9000.3	D0	Composteerbedrijven:													
9000.3	D1	- open	700	300	200			50	3	2	700	5	B		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
9000.3	D2	- gesloten	100	50	100			50	3	1	100	3	B		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES													
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30			0	1	1	30	2			
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30			0	2	1	30	2			
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	C		0	2	1	50	3		D	
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50			0	1	1	50	3			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2			
9213		Bioscopen	0	0	30	C		0	3	1	30	2			
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	3	C		0	3	1	30	2			
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300			10	3	3	300	4		D	
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30			0	2	1	30	2			
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
9253.1		Dierentuinen	100	10	50	C		0	3	1	100	3			
9261.1	0	Zwembaden:													
9261.1	1	- overdekt	10	0	50	C		10	3	1	50	3			
9261.1	2	- niet overdekt	30	0	200			10	3	1	200	4			
9261.2	A	Sporthallen	0	0	50	C		0	2	1	50	3			
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C		100	2	1	100	3			
9261.2	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300	C		0	3	2	300	4			
9261.2	E	Maneges	50	30	30			0	2	1	50	3			
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C		0	2	2	50	3			
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C		0	2	2	50	3			
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10			0	2	1	10	1			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
9261.2	1	Kunstskibanen	0	0	30	C		0	2	2	30	2			
9262	0	Schietinrichtingen:													
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	C		10	2	1	200	4			
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000			200	1	1	1000	5			
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30			30	1	1	30	2			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C		10	1	1	10	1			
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200			300	2	1	300	4			L
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500			1500	1	1	500	5			
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500			1500	2	1	1500	6			
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500			1500	2	1	1500	6			
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10			200	1	1	200	4			
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300			500	2	1	500	5			
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000			1500	2	1	1500	6			
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	C		30	2	1	500	5	B		
9262	C	Skelterbanen, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000	C	Z	30	2	1	1000	5	B		
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700			50	3	1	700	5	B		
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500		Z	50	3	1	1500	6	B		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	C		30	3	1	50	3	B		
9271		Casino's	30	0	10	C		0	3	1	30	2			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9272.2		Modelvliegtuig-velden	10	0	300			100	1	1	300	4			
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	2	1	50	3			
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	2	1	50	3			L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	1	1	10	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	1	1	10	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0	2	1	10	1			
9303	3	- crematoria	100	10	30			10	2	2	100	3			L
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C		0	1	1	100	3			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0	1	1	10	1		D	

Bijlage II:
Bestemming Archeologisch waardevol gebied

Voorschriften bestemmingsplan
"Landgoed Driessen"

Artikel A

Oudheidkundig waardevol terrein

Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
b. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in de lid A I van artikel PM.

II. Hoofdlijnen van beleid

Behoud en (zo mogelijk herstel) van archeologisch waarde van deze gebieden dient te worden nagestreefd.
Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde; medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde.
Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreefd te worden naar het behoud van mogelijkheden tot voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

In voorkomende gevallen zal, alvorens te beslissen, advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Bescherming van archeologische waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet (voor de krachtens de Monumentenwet als zodanig aangewezen gebieden) en anderzijds door de bepalingen van het bestemmingsplan (voor de zogenaamde meldingsgebieden).

Lid B. Bebouwingsbepalingen

I. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

II. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze voorschriften bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I voor de bouw van bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderde het elders in het plan bepaalde, een vrijstelling in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
Ten deze wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Lid C. Gebruiksbepalingen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

Lid D. Aanlegvergunningen

Onverminderd het bepaalde in de leden B van de gebiedsbestemming waarin de in lid A I bedoelde bestemming is gelegen, gelden met betrekking tot de archeologische waarde van de gronden nog de volgende bepalingen.

I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
d. het aanleggen van boomgaarden;
e. het bebossen van gronden;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
g. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
i. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

II. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid D I slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Bij het verlenen van een vergunning zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid IX van artikel I.1 in de belangenafweging worden betrokken.

III. Uitzonderingen

Het bepaalde in I is niet van toepassing op normale (agrarische) werkzaamheden van geringe omvang.

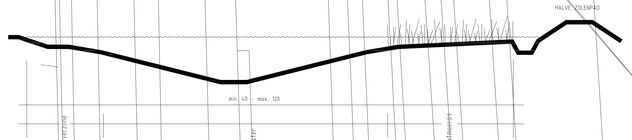
IV. Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in I wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

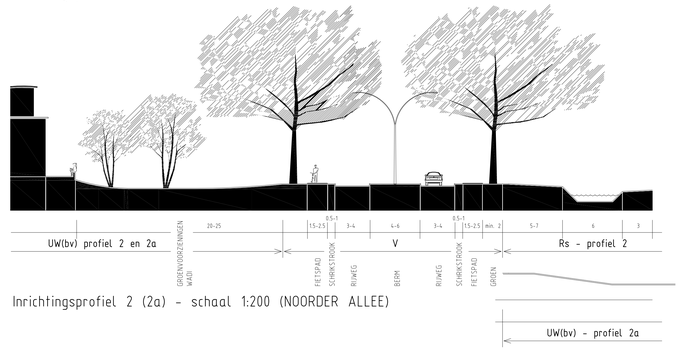
V. Verklaring van geen bezwaar

Indien met betrekking tot de vergunning als bedoeld in I een negatief advies is uitgebracht, mag de vergunning slechts worden verleend, nadat gedeputeerde staten schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

KAART



Inrichtingsprofiel 1 - schaal 1:200 (NOORDER ALLEE)



Inrichtingsprofiel 2 (2a) - schaal 1:200 (NOORDER ALLEE)

BESTEMMINGEN

UW(bv) — Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen — Art. III.1
- autoverkeersontsluiting
- ontsluitingspunt
- boomsingels
- fietspad
- voetpad
- watergang
- wadi
- busbaan
- groenvoorzieningen
- oeverzone
- zone rietoever
- natuurontwikkelingszone en doorstroomgebied

Ae — Agrarisch gebied met landschappelijke waarde — Art. III.3
- boomsingels
- oeverzone
- zone rietoever

Nd — Natuurontwikkelingszone en doorstroomgebied — Art. III.9
- boomsingels
- fietspad
- wadi
- busbaan

GD+R — Gemengde doeleinden en recreatie — Art. III.4
- parkeervoorziening

Mn(g) — Aardgastransportleiding — Art. III.6

V — Verkeersdoeleinden — Art. III.7
- fietspad
- watergang

V(vf) — Langzaamverkeersverbinding — Art. III.7
- autoverkeersontsluiting
- busbaan

Rs — Recreatieve doeleinden, sportterrein — Art. III.8
- fietspad
- ontsluitingspad
- watergang

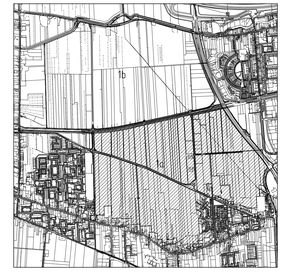
G — Groenvoorzieningen — Art. III.11
- fietspad

Gsd — Groenvoorzieningen, duinen — Art. III.10

Hoofdwatergang — Art. III.12

AANDUIDINGEN

- Bestaande bebouwing en kadastrale gegevens
- Bestemmingsgrens
- Bebouwingsgrens
- Bebouwingsvlak
- Grens van het plan
- Bladgrens
- Maten in meters
- Molen
- Beschermingszone molen
- Ongelijkvloerse kruising fietspad
- 2 — Inrichtingsprofiel
- Grens milieuzone bedrijven
- A/B — Zone A/B (binnen bestemming Rs)



OVERLEG	januari 1999
1e TERVISIELEGGING	m.i.v. 7 mei 1999
VASTSTELLING	30 september 1999
GOEDKEURING	16 mei 2000
BEROEP	
GEWIJZIGD	
wc	

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan Landgoed Driessen

Plankaart 1 - blad A

WERKNR.	365.483.00
DATUM PLOT	19-06-01
SCHAAL	1:2500
DATUM	20-11-98
GETEKEND	TH
FORMAAT	84/128
BESTAND	A:\365\483\CAD\365483A0.dwg

KuiperCompagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV
Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam Telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem Telefoon 026-3517060

BESTEMMINGEN

- N(a) — Natuurgebied — Art. III.2
  - kade
  - wiel
  - fietspad
  - voetpad
  - water
  - watergang
  - boomsingels
  - bos
- W (v) e — Woondoeleinden — Art. III.5
  - vrijstaande woningen
  - erf
  - tuin
- Mn(g) — Aardgastransportleiding — Art. III.6
- V — Verkeersdoeleinden — Art. III.7
- G e — Groenvoorzieningen — Art. III.11
  - fietspad
  - watergang
  - water
  - evenemententerrein
- Hoofdwatergang — Art. III.12
- Mw — Waterstaatsdoeleinden — Art. III.13

AANDUIDINGEN

- Bestaande bebouwing en kadastrale gegevens
- Bestemmingsgrens
- Bebouwingsgrens
- Bebouwingsvlak
- Grens van het plan
- Bladgrens
- Follie

blad 1a

blad 1a

blad 1a

OVERLEG
januari 1999
1e TERVISIELEGGING
m.i.v. 7 mei 1999
VASTSTELLING
30 september 1999
GOEDKEURING
16 mei 2000
BEROEP

GEWIJZIGD

WC

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan Landgoed Driessen

Plankaart 1 - blad B

WERKNR.	365.483.00	GETEKEND	IIH
DATUM PLOT	02-08-00	FORMAAT	84/109
SCHAAL	1:2500	BESTAND	J:\365\101\CAD\365101AG.dwg
DATUM	20-11-98		

KuiperCompagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV
Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam Telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem Telefoon 026-3517060