

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v
omgevingsvergunning
'Appartementen Eikendonk', Gemeente
Waalwijk

status: vastgesteld
datum: 9 oktober 2015
projectnummer: 404525R.2001
adviseur: Bwe



Gemeente  **Waalwijk**

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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



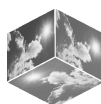
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het besluitgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Duurzaamheidsladder	6
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijke beleid	12
3	Projectprofiel	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Het planvoornemen	16
3.3	Gebiedsbeschrijving	17
3.4	Noodzaak	18
3.5	Gebruiksfunctie appartementen	19
3.6	Ontsluiting en parkeren	20
3.7	Privacy of hinder	22
3.8	Kap bomen	23
4	Sectorale aspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	24
4.3	Flora en fauna	24
4.4	Bodem	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geluid	30
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.9	Geurhinder	36
4.10	Water	36
4.11	Kabels en leidingen	37





Belangrijke straatnamen

Eikendonk
Drunenseweg

5	Haalbaarheid	34
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	38
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	38
5.3	Conclusie	39
6	Procedure	40
6.1	De te volgen procedure	40
6.2	Watertoets	40
6.3	Vooroverleg	40
6.4	Vaststelling	40

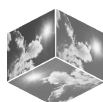
Losse bijlagen

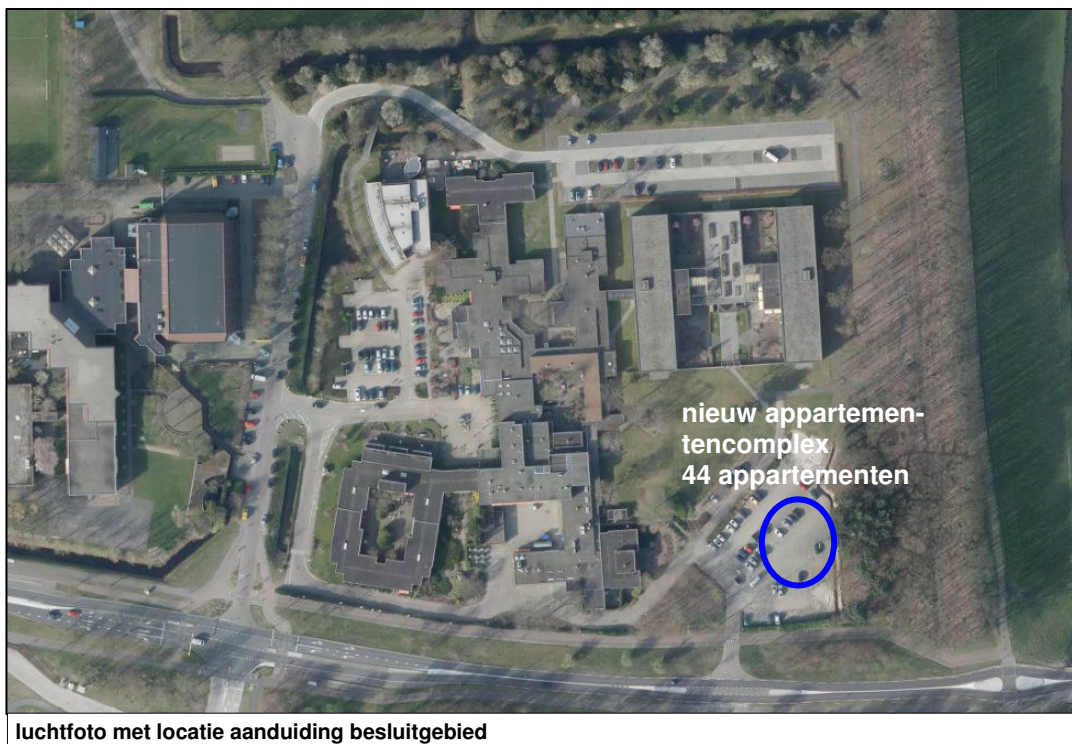
Bijlage 1: parkeerbalans

Bijlage 2: quickscan flora en fauna

Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: akoestisch onderzoek





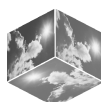
luchtfoto met locatie aanduiding besluitgebied

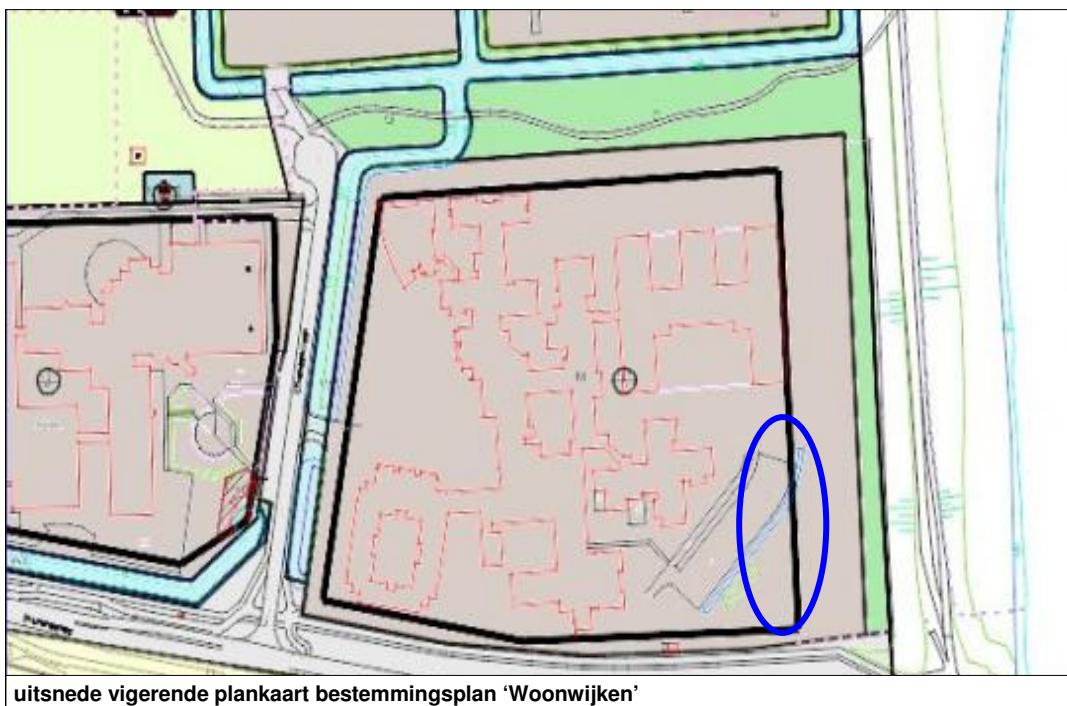
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Waalwijk is een verzoek binnengekomen dat betrekking heeft op de realisatie van 44 appartementen met bijbehorende voorzieningen op het terrein van zorgcomplex 'Stichting Schakelring, locatie Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk. Bij deze appartementen kan op verzoek vanuit de locatie Eikendonk zorg aan huis worden geboden, maar dit is niet verplicht. Daarnaast betreft het planvoornemen de realisatie van de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers van de appartementen. Deze parkeervoorzieningen worden in de directe omgeving van het appartementengebouw gerealiseerd. Verder is inmiddels, ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de appartementen alsmede ten behoeve van de totale locatie Eikendonk, een nieuwe aansluiting/inrit gerealiseerd op de Drunenseweg. Het besluitgebied is momenteel als parkeerterrein en groenstrook in gebruik. Een deel van het bestaande parkeerterrein komt te vervallen als gevolg van het appartementencomplex. Het overige deel wordt grotendeels heringericht als parkeerterrein voor de noodzakelijke parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen.

Het planvoornemen is een eerste aanzet van de stedenbouwkundige visie 'Studie Woon-ZorgCentrum Eikendonk' van december 2009 die de herinrichting van het gehele terrein van de locatie Eikendonk betreft. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk heeft op basis van het advies aan het college van 30 maart 2010 ingestemd met het onderhavige planvoornemen.





uitsnede vigerende plankaart bestemmingsplan 'Woonwijken'

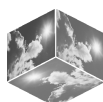
Op 29 juni 2011 is voornoemde visie verbeterd in een stedenbouwkundige en landschapelijke visie voor de locatie Eikendonk. Deze laatste visie is leidend en vormt verder de basis en het uitgangspunt voor onderhavige planvoornemen. In deze visie van 29 juni 2011 komt nadrukkelijker de relatie tot het landschap terug. Deze verbeterde visie is gepresenteerd aan de ruimtelijke kwaliteitscommissie op 29 juni 2011. Met deze visie is door de commissie ingestemd.

Aangezien het verzoek niet geheel past binnen het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken' is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het onderhavige document voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO 2012 en de eisen die de gemeente Waalwijk stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die door de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van een dergelijk planvoornemen.

1.2 Ligging van het besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen ten oosten van de kern Waalwijk aan de zuidoostzijde van het zorgcomplex 'Stichting Schakelring, locatie Eikendonk' aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk, gemeente Waalwijk.

Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Waalwijk, sectie H, nummer 1531. Een gedeelte van dit perceel vormt het besluitgebied voor de op te stellen ruimtelijke onderbouwing 'Appartementen Eikendonk'.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 februari 2006 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 26 september 2006. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 24 november 2006.

Het besluitgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'. De gronden binnen deze bestemming zijn, voor zover hier relevant, bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen, wegen, straten, voet- en rijwielpaden en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Een belangrijke ontwikkeling is dat het aantal mensen met een zorgvraag als gevolg van de vergrijzing zal toenemen. Ook het aantal ouderen die een toenemende zorgvraag hebben neemt hiermee toe. Niet iedereen met een toenemende zorgvraag wil in de beschermde omgeving van een verpleeghuis worden opgenomen. Zelfstandig wonen heeft vaak de voorkeur. Als de zorg ook vaak ongepland is, lukt het zelfstandig wonen met zorg niet in de eigen omgeving. Ook gebeurt het dat de eigen woning niet of nauwelijks geschikt is, of gemaakt kan worden, voor deze doelgroep. Daarnaast zijn er echtparen die gescheiden van elkaar moeten wonen als één van de partners naar een verpleeghuis moet. Schakelring wil binnen deze locatie, waar mogelijk, tegemoet komen aan de hiervoor geschets- te ontwikkelingen. Schakelring wil door de realisatie van de 44 appartementen invulling geven aan het extramuraal 'zelfstandig' goed kunnen wonen van mensen met een zorg- vraag en voorzien in het dicht bij elkaar kunnen wonen van partners waarvan de ene part- ner is opgenomen in het verpleeghuis.

In de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de 'maximale contour' mogen worden gebouwd. Voor zo- ver hier relevant geldt ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, dat de hoogte maximaal 2,2 meter mag bedragen indien ze worden opgericht buiten het bouwvlak. Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen gelden voorts de maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding. In het onderhavige geval betekent dit dat zowel de goot- als de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen op grond van het vigerende bestemmingplan.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het appartementengebouw niet in zijn geheel past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, zowel qua gebruik (wonen) en bouwmogelijkheden (hoogte). De appartementen zullen hoofdzakelijk gebruikt worden voor wonen, waarbij zorg aan huis mogelijk is. Echter dit is niet verplicht. Deze mogelijkheid tot zorg wordt geboden vanuit de locatie Eikendonk om daarmee het zelf- standig wonen zoveel mogelijk te bevorderen. De maatschappelijke functies van de locatie Eikendonk zijn ook uitstekend bereikbaar voor de appartementenbewoners.



Het gebouw valt weliswaar binnen het bouwvlak, maar er wordt niet voldaan aan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 7 meter. Het appartementengebouw heeft namelijk een goot- en bouwhoogte variërend van 12,21 meter (4 bouwlagen) tot 22,34 meter (7 bouwlagen). Om medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van het appartementengebouw met de bijbehorende parkeervoorzieningen moet derhalve worden afgeweken van het bestemmingsplan. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe als motivering. Voor het overige past het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan.



2 Beleid

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

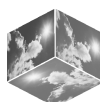
Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Bundeling van economie en verstedelijking staat nog steeds centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid. De realisatie van het appartementengebouw, houdt een verdere verstedelijking in en wordt aansluitend op bebouwd gebied gerealiseerd, namelijk de kern Waalwijk en het terrein van de locatie Eiken-



donk in het bijzonder. Er worden weliswaar nieuwe bebouwingsmogelijkheden qua bouwhoogte gecreëerd door het planvoornemen, maar de appartementen worden gesitueerd binnen het vigerende bouwvlak. Daarnaast wint het gehele plan voor de locatie Eikendonk zoals verwoord en verbeeld in de visie voor de locatie Eikendonk aan kwaliteit. In deze visie is de beoogde bebouwing/ruimtelijke structuur en het landschap op elkaar afgestemd. De bebouwing wordt op een natuurlijke wijze in het landschap ingepast, waardoor er een samenhang tussen landschap en stedenbouw plaats vindt. Deze samenhang komt tot uiting in de gecreëerde ruimte in de vorm van meerdere stedenbouwkundige accenten. Onderhavig appartementencomplex geeft nadere invulling aan deze stedenbouwkundige ruimte en met name aan het beoogde accent op dit deel van het terrein van de locatie Eikendonk.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan het aspect leefbaarheid en veiligheid. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen. De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze ruimtelijke onderbouwing. Zie daarvoor hoofdstuk 4 (sectorale aspecten).

2.3 Duurzaamheidsladder

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

- Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
- Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
- Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Algemeen

Het besluitgebied van het voorliggende planvoornemen is gelegen op het terrein van zorgcomplex 'Stichting Schakelring, locatie Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk. Het voorziet in de realisatiemogelijkheid van 44 appartementen. Deze inbreidingslocatie maakt onderdeel uit van de herinrichting en transformatie van het zorgcomplex. Het appartementencomplex maakt hier onderdeel van uit



Regionaal en Provinciaal

Elk jaar worden er door de regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant woningbouwafspraken gemaakt. Zo is ook – op 15 december 2014 – de Regionale agenda wonen 2015 bestuurlijk vastgesteld. Hierin is ook vastgelegd in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave. De capaciteitsindicatie wordt vastgelegd voor de middellange termijn (2014 t/m 2023). Daarbij wordt ook aangegeven wat er is opgenomen aan harde capaciteit (zie tabel hieronder).

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT 2014 t/m 2023							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen							
	opgave prognose 2014 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit 100%	indicator harde plancapaciteit <<100% ⁵⁾
DONGEN	960	160	1.120	1.025	850	92%	76%
GILZE C.A.	1.090	80	1.170	855	185	73%	16%
GOIRLE	920	10	930	960	275	103%	30%
HILVARENBEEK	635	60	695	640	475	92%	68%
LOON OP ZAND	745	180	925	865	310	94%	34%
OISTERWIJK	910	100	1.010	900	245	89%	24%
TILBURG	9.315	2.480	11.795	10.880	4.245	92%	36%
WAALOWIJK	2.160	210	2.370	2.170	745	92%	31%
MIDDEN-BRABANT	16.735	3.280	20.015	18.295	7.330	91%	37%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014. Inclusief regionale (herverdelings-)afspraken.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2004 t/m 2013.

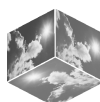
³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2014; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met name voor de kortere termijn - van belang rekening te houden met (enige) overcapaciteit. Daarom wordt uitgegaan van een streefwaarde tussen de 100% en 130% (steeds voor de eerstkomende vijf jaar).

⁵⁾ Voor de voortgang van de woningbouw, maar om tegelijkertijd ook voldoende flexibiliteit in de planontwikkeling te houden; gelet bovendien op de reguliere planningsmethodiek en de juridisch gehanteerde (voortschrijdende bestemmings)planperiode van 10 jaar, wordt voor de 'indicator harde plancapaciteit' voor de vijfjaars-, resp. de tienjaarsperiode uitgegaan van een waarde van maximaal 100%. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in (harde) woningbouwplannen kan beter worden ingespeeld op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Juist vanwege de sterke dynamiek op de woningmarkt is het van belang niet alles direct vast te leggen in (harde) plannen en ook binnen de plancapaciteit de nodige ruimte te houden voor nadere invulling.

Tabel 3. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven regio Midden-Brabant 2014-2024

Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerst komende 10 jaar te kunnen voorzien, is in Midden-Brabant een totale plancapaciteit van ca. 18.295 woningen benodigd (voor Waalwijk 2.370 woningen). In z'n totaliteit liggen in deze regio de totale plancapaciteit (Waalwijk 2.170 woningen) en de benodigde capaciteit (Waalwijk 2.370 woningen) dicht bij elkaar; in kwantitatieve zin lijkt sprake te zijn van een (meer) realistisch regionaal woningbouwprogramma. Dit betekent echter niet dat dit voor alle gemeenten het geval is. In een enkele gemeente is sprake van overprogrammering (niet voor Waalwijk). Ook is daarmee niet gezegd dat woningbouwplanning en -programmering kwalitatief op orde is.



Ook voor de korte termijn beschikken de meeste gemeente over voldoende plancapaciteit. Daarmee lijkt de woningbouwplanning, in ieder geval kwantitatief, voor deze gemeenten op orde te zijn. Wat opvalt is dat een groot deel van de gemeenten een acceptabele harde plancapaciteit heeft op de tienjaarsperiode: rond 50% van de geprognoseerde woningbehoefte (voor Waalwijk is dit 31%). Dit biedt deze gemeenten (ook Waalwijk), in ieder geval in kwantitatieve zin, (voldoende) ruimte om nog (nieuwe) harde plancapaciteit toe te voegen en dit bovendien op een wijze te doen die tegemoet komt aan de wens om meer flexibiliteit te brengen in de planning en programmering. De (gemeten) omvang van de harde plancapaciteit zegt echter niet alles over de hardheid van de plannen. Wanneer bijvoorbeeld een gemeente een intentieovereenkomst aangaat met een ontwikkelaar, is er al sprake van een vorm van 'hardheid' van het plan. Vooralsnog vindt provinciale sturing alleen plaats op de harde plancapaciteit zijnde de vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen.

Vrijwel alle gemeenten hebben het afgelopen jaren hun totale plancapaciteit (voor de komende 10 jaar) teruggebracht. Daarmee is ook de totale regionale plancapaciteit afgenomen (circa 9 %). De meeste gemeente beschikken over een gezonde hoeveelheid harde plancapaciteit in relatie tot het programma (ook Waalwijk).

Gemeentelijk

In de Woonvisie gemeente Waalwijk 2010-2019 zijn een aantal kernpunten benoemd. Deze kernpunten zijn in paragraaf 2.4.2 nader toegelicht en verantwoord. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat inbreiding op onderhavige locatie een gewenste ontwikkeling is.

Bereikbaarheid

Gezien de ligging in het stedelijke gebied staat de bereikbaarheid van de appartementen niet ter discussie. De locatie is goed bereikbaar via de Drunenseweg, een van de hoofd-ontsluitingswegen van Waalwijk. Verder is binnen de kern Waalwijk de infrastructuur en het openbaarvervoer in voldoende mate aanwezig.

Conclusie

Het onderhavige bouwinitiatief voorziet in een actuele regionale behoefte, de beoogde ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en de bereikbaarheid is in voldoende mate gewaarborgd. Op grond van het bovenstaande is de conclusie dat er voor de gemeente Waalwijk op basis van de lokale/regionale woningbouwcijfers geen overschrijding is van de toelaatbare harde plancapaciteit. Er wordt voldaan aan het gestelde in art. 4.3., resp. art. 35, lid b, sub 2. van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Derhalve is er vanuit het beleidsveld Volkshuisvesting/Wonen geen belemmering voor het onderhavige initiatief 44 appartementen Eikendonk.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

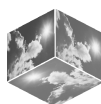
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

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

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

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

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en



ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

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

Het besluitgebied maakt binnen de structuurvisie Ruimtelijke Ordening onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Hiervoor gelden de volgende belangen:

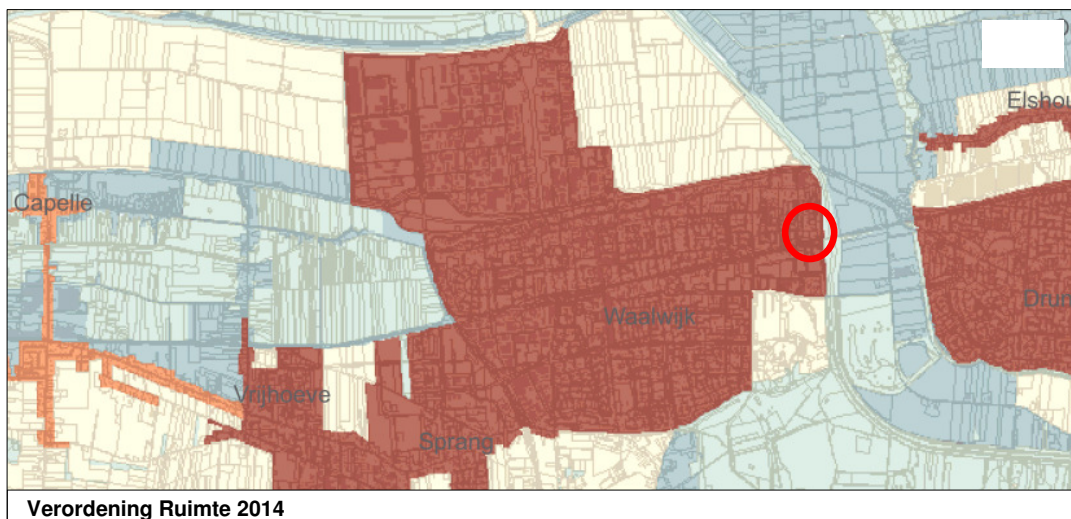
- ontwikkelen van kwaliteiten voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied;
- het accent wordt verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied;
- benutting van functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied. Inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik;
- inspelen op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen;
- nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.

De realisatie van de appartementen in combinatie met de realisatie van bijbehorende parkeervoorzieningen voor bezoekers en bewoners van de appartementen alsmede de aanleg van een nieuwe aansluiting op de Drunenseweg maakt onderdeel uit van de verstedelijking in het stedelijk concentratiegebied. Het planvoornemen is een eerste uitwerking c.q. invulling van de visie voor de locatie Eikendonk, betreffende de herinrichting van het gehele terrein van de locatie Eikendonk betreft. Met de realisatie van de appartementen wordt de bestaande maatschappelijke voorzieningsfunctie ter plaatse versterkt door in te spelen op de gewenste zorgvraag, waarbij tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteiten en het landschap ter plaatse.

2.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening Ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.





Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan of andere planologische maatregelen. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

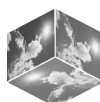
Zoals in paragraaf 2.3.1 reeds is aangegeven is het besluitgebied binnen de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Verder is het besluitgebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Deze zijn tezamen met de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking zodanig ruim aangeduid, dat zij voor langere tijd – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven.

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

Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van



woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd zal het echter in een aantal gevallen onontkoombaar zijn het landelijke, niet verstedelijkte gebied te benutten om te voorzien in de ruimtebehoefte voor verstedelijking.

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

Het planvoornemen sluit naadloos aan op het beleid zoals neergelegd in de Verordening Ruimte 2014 (zie ook paragraaf 2.3). De realisatie van de appartementen houdt verdere verstedelijking in. Dit is conform het beleid dat geldt voor stedelijke concentratiegebieden. Het staat de gemeente Waalwijk vrij om te voorzien in deze stedelijke ontwikkeling. De Verordening bevat verder geen specifieke regels ten aanzien van de bouw van de appartementen die een onderdeel uitmaken van het reeds bestaande locatie Eikendonk. Daarbij zorgt de realisatie van de appartementen op het bestaande terrein van de locatie Eikendonk voor een intensief en meervoudig ruimtegebruik.

2.4 Gemeentelijke beleid

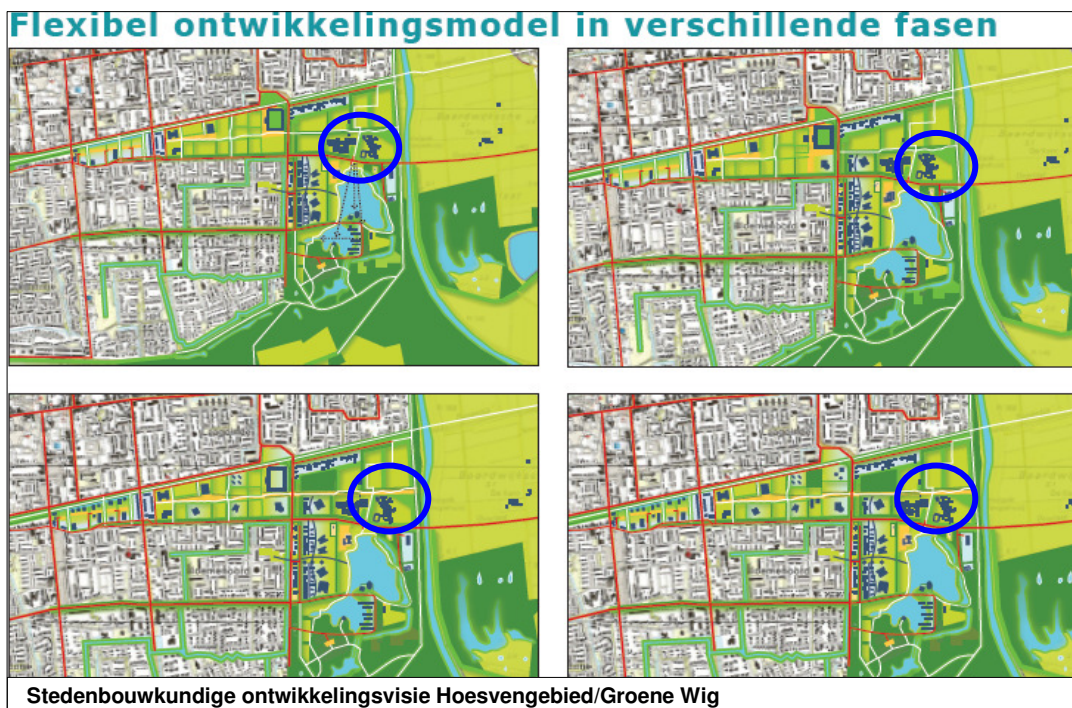
2.4.1 Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie versus stedenbouwkundige studie

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

In de visie voor de locatie Eikendonk wordt een flexibel ontwikkelingsmodel gehanteerd dat laat zien hoe in de toekomst verandering kan plaatsvinden en wat het tussen- en eindresultaat kan zijn van het 'flexibel groeimodel' voor de Groene Wig. De schema's maken duidelijk hoe ontsluiting, natuurontwikkeling en functionele invulling zijn gedacht.

In de stedenbouwkundige studie 'WoonZorgCentrum Eikendonk' van december 2009 is gekozen voor een benadering die nauw aansluit bij het 'Parkmodel' zoals verwoord en verbeeld in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Hoefsvengebied/Groene Wig'.

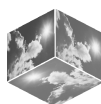


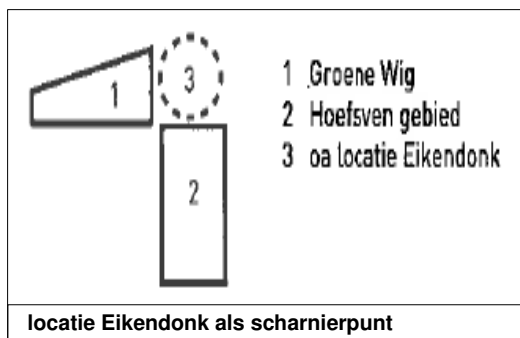


In de gemeentelijke ontwikkelingsvisie worden de Groene Wig en het Hoesvengebied aan elkaar gekoppeld tot één binnenstedelijk gebied met een groen karakter waarbij de locatie Eikendonk, zoals gezegd, als het ware een scharnierpunt vormt. Het Parkmodel gaat daarbij uit van grootschalige volumes in groene kamers en vormt een flexibel ontwikkelingsmodel dat het mogelijk maakt om op een eenvoudige wijze nieuwe ontwikkelingen op te nemen in dit bestaand stedelijk gebied.

De visie voor de locatie Eikendonk gaat uit van een groeimodel in de vorm van een campus. Daarin wordt de identiteit van de locatie Eikendonk vergroot, de ruimtelijke eenheid geborgd en de aanwezige gebiedskwaliteiten nadrukkelijker benut. Daarbij wint de visie/het plan aan kwaliteit door de gecreëerde stedenbouwkundige ruimte in samenhang met het landschap. Binnen de gecreëerde stedenbouwkundige ruimte zijn meerdere stedenbouwkundige accenten gewenst. Onderhavig appartementencomplex geeft nadere invulling aan deze stedenbouwkundige ruimte en met name aan het beoogde accent op dit deel van het terrein.

Als onderdeel van een grotere structuur van paden wordt de langzaam verkeersverbinding ten noorden van Eikendonk hersteld. De doorgaande groenstructuur wordt hersteld en versterkt middels parken, lanen, houtopstanden en groene velden.





Deze visie richt zich niet alleen op transformatie en beheer van de fysieke omgeving, maar met deze visie wordt op een duurzame wijze de sociaal-maatschappelijke betrokkenheid van de initiatiefnemer met Waalwijk voor de toekomst nadrukkelijk uitgesproken. Het planvoornemen past gezien het voorgaande binnen het gemeentelijk beleid.

2.4.2 Woonvisie 2010 - 2019 (woonlasten en lusten)

Op 2 juli 2009 heeft de raad van de gemeente Waalwijk haar woonvisie 'woonlasten en lusten' voor de periode 2010 – 2019 vastgesteld. Deze visie is een actualisering van de Visie op Wonen 2005-2010 en bevat de volgende kernpunten:

- Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter). Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit. Soms is behoud van een uitgesproken groen en rustig karakter cruciaal. Dit is een uitwerking van de structuurvisie. Groei is daarbij een middel om in woonbehoefte te voorzien en geen doel.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan het uitgangspunt van een geringe verdichting op de locatie van het terrein van zorgcomplex 'Stichting Schakelring, locatie Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk. Er is een appartementencomplex met 44 appartementen gepland, passend in de herstructurering en transformatie van het zorgcomplex. In de appartementen bestaat de mogelijkheid om zorg te krijgen c.q. in te kopen vanuit de zorginstelling.

- Wijken en kernen met een eigen karakter: de woonwensen zijn divers en er zijn in de bestaande wijken kansen om alternatieven te bieden naast landgoed Driessen.

De geplande nieuwbouw van een appartementencomplex met woningen op deze locatie voorziet in een zekere behoefte om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. De meerwaarde in onderhavige locatie is de mogelijkheden die de zorginstelling te bieden heeft.

- Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Centraal staan variatie en keuzevrijheid, gestaag bouwen voor keuzevrijheid, leefbare buurten in een prettige woonomgeving en duurzaamheid.

Door onderhavig bouwplan te realiseren wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering c.q. transformatie van de locatie. Deze nieuwbouw wordt gezien als een uitstekende aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de wijk om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Ook als er een zekere vraag c.q. noodzaak naar



zorg is. Ook de variatie en keuzevrijheid qua woonmilieu wordt met de realisatie van het bouwplan gerealiseerd.

- Visie op Eikendonk: herstructurering en transformatie van het huidige zorgcomplex om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar zorg.

Gelet op bovenstaande is de mogelijkheid tot inbreiding op deze locatie een goede ontwikkeling.

2.4.3 Woonadvies 44 appartementen Eikendonk

Tevens is door de gemeente een woonadvies opgesteld. Dit advies is opgesteld naar aanleiding vanuit RSO/REW om het initiatief appartementen Eikendonk aan de Eikendonklaan te Waalwijk te beoordelen vanuit volkshuisvesting/wonen.

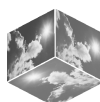
Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

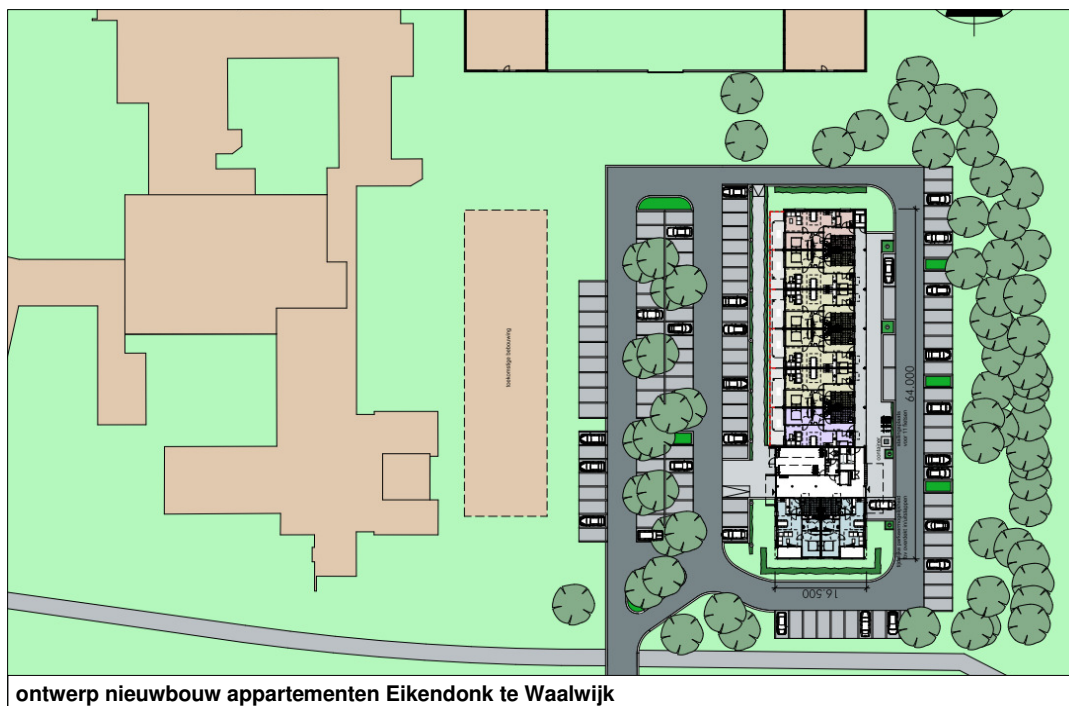
- Woonvisie Waalwijk 2009 - 2018
- Regionale agenda Wonen 2015 Hart van Brabant waarin de regionale woningbouwafspraken staan zoals deze zijn vastgesteld in december 2014 door provincie en Hart van Brabantgemeenten.
- Regionaal Woningbehoeftenonderzoek (WBO) Hart van Brabant, september 2014.
- Fysieke opbouw (woningtypen, aantal, soort, waardecategorieën, bouwjaren) van de aangrenzende wijken (Antoniusparochie, Bloemenoord/Groenewoud)
- Demografische gegevens van die wijken en Waalwijk als geheel
- Woningmarktanalyse De Langstraat
- Parate kennis van de huidige woningmarkt en relevante (toekomstige) ontwikkelingen voor zover bekend.
- Concurrentieanalyse Hart van Brabant, 15 november 2012
- Regionale afstemming en regionale woningbouwafspraken, 14 februari 2013

Bevindingen/advies:

1. Initiatief voorziet in 44 twee-/drie kamer huur-appartementen met ruim balkon.
2. Indien gewenst kan direct zorg afgenomen worden bij Eikendonk.
3. De beoogde huurprijs van de appartementen blijft binnen de categorie sociale huur.
4. Prima aanvulling op bestaande woningareaal in de aanliggende wijken waar voornamelijk sprake is van goedkope koop en (goedkope) huurwoningen.
5. Initiatief is passend in de te verwachten toekomstige vraag zoals is verwoord in het afgerond WBO (rekening houdend met steeds meer kleinere huishoudens en optredende vergrijzing op middellange termijn).
6. Voldoet ook aan behoefte aan gelijkvloerse woningen met de mogelijkheid van zorg- en dienstverlening.
7. Bedient alleen personen met een inkomen van max. ca. € 38.000,00/jaar.
8. Met het oog op levensloopbestendigheid is het algemene advies om de nieuwbouw te realiseren als nultredenwoningen.

Op grond van bovenstaande bevindingen wordt geconcludeerd dat de planvisie prima past in de huidige en de te verwachten toekomstige Waalwijkse en regionale woningmarkt.





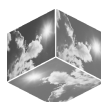
3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

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

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de realisatie van 44 appartementen met bijbehorende voorzieningen op het terrein van zorgcomplex 'Stichting Schakelring, locatie Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk. Bij deze appartementen kan op verzoek vanuit de locatie Eikendonk zorg aan huis worden geboden. Daarnaast betreft het planvoornemen de realisatie van de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers van de appartementen. Deze parkeervoorzieningen worden in de directe omgeving van het appartementengebouw gerealiseerd. Verder is inmiddels een nieuwe aansluiting/inrit op de Drunenseweg ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de appartementen alsmede ten behoeve van de totale locatie Eikendonk gerealiseerd. Dit planvoornemen is een eerste uitwerking c.q. invulling van de visie voor de locatie Eikendonk. Om de bouw van de appartementen en de aanleg van de noodzakelijke parkeervoorzieningen qua gebruik en hoogte mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.





bestaande parkeerplaats binnen besluitgebied



zorgcomplex 'Eikendonk'



borsrand / groenstrook

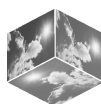


kanaal ten oosten van besluitgebied

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied is gelegen in de zuidoost hoek van het terrein van de locatie Eikendonk en is momenteel ingericht als parkeerterrein en groenstrook. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Waalwijk. Aan de noord- en westzijde wordt het besluitgebied begrensd door de reeds bestaande locatie Eikendonk en aan de oostzijde door een deel van de bestaande bosstrook. Tot slot wordt het besluitgebied aan de zuidzijde begrensd door de Drunenseweg.

Ten noorden van het besluitgebied is begraafplaats 'Bloemendaal' gelegen aan de Bloemendaalweg 4 en ten noordwesten van het besluitgebied zijn een woongebied, sportpark en schutterij gelegen. Ten oosten is het kanaal gelegen. Ten westen van het besluitgebied ligt scholengemeenschap 'De Overlaat' aan de Eikendonklaan 3 en op geruime afstand is het openbaar zwembad 'Olympia', aan Drunensweg 11, gelegen. Verder is ten zuiden van het besluitgebied een woning, paardenclub 'De paardenvriend' en recreatiegebied 'Het Hoefsven' gelegen dat aan de rand van Nationaal Park 'Loonse en Drunense Duinen' ligt. Tot slot is op geruime afstand van het besluitgebied, ten zuidoosten ervan, natuurgebied 'Baardwijkse Overlaat' gelegen.

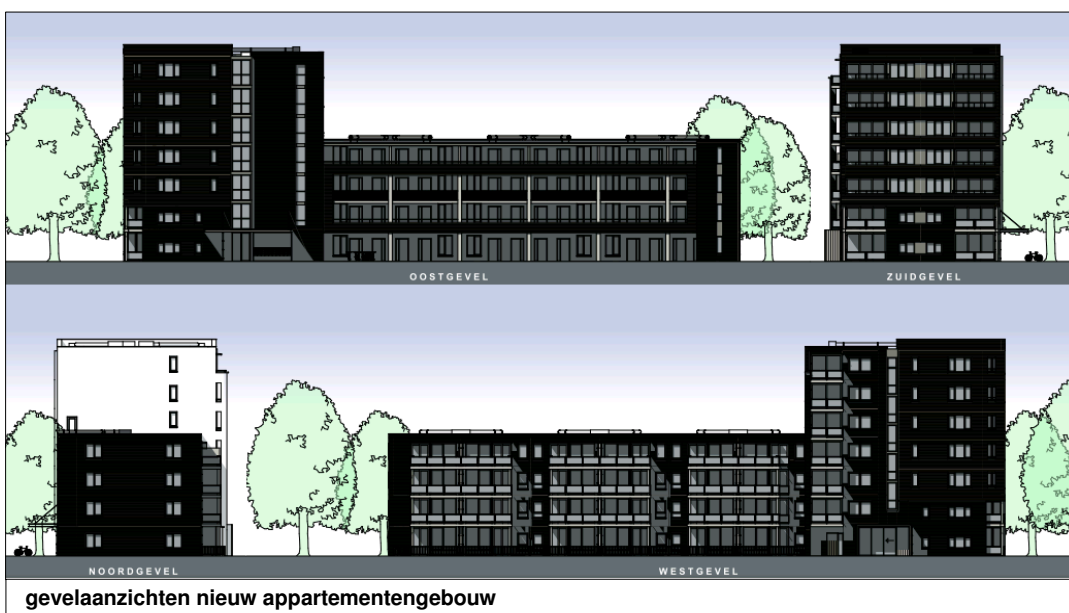




artimpressie nieuw appartementengebouw



artimpressie nieuw appartementengebouw



gevelaanzichten nieuw appartementengebouw

3.4 Noodzaak

Het aantal mensen met een zorgvraag neemt toe als gevolg van de vergrijzing. Met de realisatie van dit planvoornemen wordt hierin voorzien. Het betreffen hier 44 appartementen waarbij mogelijke zorg kan worden geboden. De aard en omvang van de zorg is afhankelijk van de behoefte van de betreffende bewoner. Dit kan inhouden dat deze zorgbehoefte er voor dit moment nog niet is, maar dat de bewoner daar in de toekomst wel gebruik van wil en zal gaan maken. Kortom de bewoner die momenteel nog vitaal in het leven staat maar bij het ouder worden mogelijk een nadere zorgvraag zal krijgen. In deze steeds meer toenemende zorgbehoefte voorzien deze appartementen. Derhalve dient de locatie Eikendonk naast de maatschappelijke functie ook te voorzien in een woonfunctie in de vorm van dit planvoornemen.

In de visie van Schakelring dient de locatie Eikendonk in ieder geval te blijven voorzien in (het behouden van) zware zorg voor Waalwijk. Schakelring wil op de locatie Eikendonk ook een levendige omgeving creëren waar de zorgvragers en andere bewoners onderdeel kunnen uitmaken van het leven. De begrippen omgekeerde integratie, ter creëring van 'reuring', en normalisatie, zijn belangrijk om het puur zorgintensieve imago van de locatie te verminderen.



Andere doelgroepen/functies zijn belangrijk in het creëren van deze levendige omgeving. Zij dienen wel waarde toe te voegen aan en niet conflicterend te zijn met de bestaande doelgroep/functie. Schakelring zal de transformatie van de locatie Eikendonk gefaseerd laten uitvoeren.

Op dit moment wil Schakelring door de realisatie van de 44 appartementen invulling geven aan het extramuraal 'zelfstandig' goed kunnen wonen van mensen met een eventuele zorgvraag en voorzien in het dicht bij elkaar kunnen wonen van partners waarvan de ene partner is opgenomen in het verpleeghuis. Deze kunnen qua omvang en uitvoering gedifferentieerd zijn (24 appartementen 77-78 m² gbo en 20 appartementen 65-66 m² gbo).

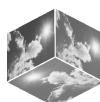
3.5 Gebruiksfunctie appartementen

De appartementen zijn primaire bestemd voor zelfstandige bewoners met een eventuele zorgvraag. Er is geen sprake van onzelfstandige wooneenheden. Elk appartement is een zelfstandige wooneenheid. De zorginstelling heeft het eerste recht om bewoners aan te dragen. Wanneer een woning leeg komt, kan de zorginstelling gedurende een bepaalde periode een nieuwe bewoner aandragen. Wanneer de zorginstelling geen bewoner aandraagt, zal Casade zelf een huurder zoeken.

Indien bewoners hulpbehoevend worden kunnen zij een zorgovereenkomst afsluiten met een zorgpartij, zoals Schakelring. Het ligt gezien de doelgroep en het feit dat de zorginstelling als eerste bewoners mag aandragen, in de lijn der verwachting dat de meeste bewoners dat de meeste bewoners zorgbehoevend zullen zijn of op kortere of langere termijn zullen worden. Er is voor het leveren van zorg geen overeenkomst tussen Casade en de zorginstelling. Ook is er in de huurovereenkomst geen koppelbeding opgenomen waarin toekomstige bewoners verplicht worden om bij de zorginstelling de zorg af te nemen. Er geldt daarom geen verplichting om langdurige zorg af te nemen bij de zorginstelling.

Er is geen sprake van intramurale zorg. De zorg die in de appartementen geleverd wordt is extramuraal. Er zijn in het gebouw geen algemene ruimten ten behoeve van zorg aanwezig, zoals een zusterpost. Er is ook geen gebouwgebonden installatie aanwezig waarmee zorgverleners gealarmeerd kunnen worden. Het is mogelijk (en waarschijnlijk) dat bewoners individueel een intercominstallatie hebben, waarmee ze in contact kunnen komen met hun zorginstelling.

Er is dus sprake van een woonfunctie als bedoeld in artikel 1.1, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012: 'gebruiksfunctie van het wonen'. Elk appartement is een aparte woonfunctie. De appartementen zijn aangewezen op gemeenschappelijke verkeersruimten. Het gedeelte van het gebouw waarin de woonfuncties gelegen zijn is daarom een woongebouw, als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van het Bouwbesluit 2012.





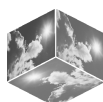
Er is in onderhavige situatie geen sprake van een woonfunctie voor zorg. Een woonfunctie voor zorg is volgens artikel 1.1, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 een 'woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerd koppeling tussen wonen en zorg in een daarvoor bestemde en uitgeruste woonfunctie. Het ligt echter wel in de lijn der verwachting dat aan het grootste deel van de toekomstige bewoners professionele zorg verleend wordt of op termijn verleend zal gaan worden. Tevens ligt het in de lijn der verwachting dat deze zorg door één zorginstelling geleverd zal gaan worden. Gezien de definitie in het Bouwbesluit 2012 is er echter geen sprake van een woonfunctie voor zorg.

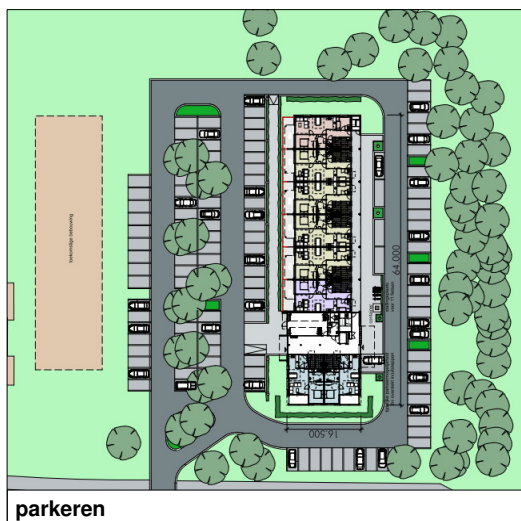
Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavig planvoornemen sprake is van een reguliere woonfunctie. Er is geen sprake van een woonfunctie voor zorg.

3.6 Ontsluiting en parkeren

3.6.1 Ontsluiting

Op het terrein de locatie Eikendonk wordt voorzien in drie volwaardige ontsluitingen voor autoverkeer. Twee parkeerterreinen voor het personeel, al dan niet in combinatie met andere voorzieningen op het terrein, zijn bereikbaar vanaf de Eikendonklaan (noord: personeel en west: personeel i.c.m. andere voorzieningen). Ten derde is inmiddels een nieuwe aansluiting/inrit gerealiseerd die uitkomt op de Drunenseweg. Deze aansluiting/inrit is bedoeld voor bezoekers en bewoners van het bestaande zorgcomplex (90 PG), het nieuw te realiseren verpleegtehuis (30 Somatiek) en de nieuwe appartementen (44). De aansluiting zorgt ervoor dat de bewoners via een zeer korte route op de openbare weg terechtkomen, zodat zij geen gebruik hoeven te maken van de ontsluitingen via de Eikendonklaan. Dit voorkomt dat het aantal verkeersbewegingen op het terrein van de locatie Eikendonk wordt vergroot en komt de veiligheid van de bewoners van het gehele complex ten goede.





Door de gemeente Waalwijk is in maart 2010 een uitwegvergunning verleend voor de aanleg van een uitweg van 5 meter (nummer INR-0938).

3.6.2 Parkeren

Ten behoeve van onder andere de bewoners en bezoekers van de appartementen worden de noodzakelijke parkeervoorzieningen/-plaatsen aangelegd. Deze parkeervoorzieningen/-plaatsen worden rondom het appartementencomplex aangelegd (zie bovenstaande afbeelding). Daarnaast is een parkeerterrein aangelegd aan de achterzijde van het complex, in de noordoost hoek van het terrein, ten behoeve van het personeel om zodoende in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het parkeren op het terrein van Eikendonk zelf wordt door de aanleg van de parkeervoorzieningen structureel verbeterd. Met name de bewoners van het complex 'Eikendonk' plukken hier de vruchten van. Hun woon- en leefmilieu zal hierdoor aanzienlijk worden verbeterd.

Om de toekomstige parkeerbalans op het zorgcomplex inzichtelijk te maken is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij is gerekend met twee verschillende parkeernormen voor de appartementen, namelijk 1,0 parkeerplaats en 1,7 parkeerplaats per appartement. De parkeernorm 1,0 is gebaseerd op de parkeernormennota van de gemeente Waalwijk. Deze parkeernorm is in de praktijk echter moeilijk hanteerbaar gebleken. Leeftijd is immers geen ruimtelijk relevant aspect waarop kan worden gehandhaafd. In het verleden is bij andere planinitiatieven gepoogd onder de regulier parkeernorm uit te komen door te stellen dat er seniorenwoningen werden ontwikkeld. Een dergelijke situatie is hier zeker niet aan de orde, maar vanwege eerdere ervaringen is intern bij de gemeente Waalwijk vastgesteld dat de norm van seniorenwoningen niet meer gehanteerd wordt. Derhalve is in het parkeeronderzoek de consequenties inzichtelijk gemaakt.



Uit het parkeeronderzoek (Econsultancy, project 14103865 WLW.TON.VER, 19 november 2014) is gebleken dat bij een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement er een parkeerbehoefte is van 189 parkeerplaatsen (doordeweekse middag) en bij een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen is sprake van een parkeerbehoefte van 207 parkeerplaatsen (doordeweekse middag). In de directe omgeving van het appartementencomplex komen 115 reguliere parkeerplaatsen en 7 mindervalide parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans blijkt dat hier respectievelijk 86 en 105 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

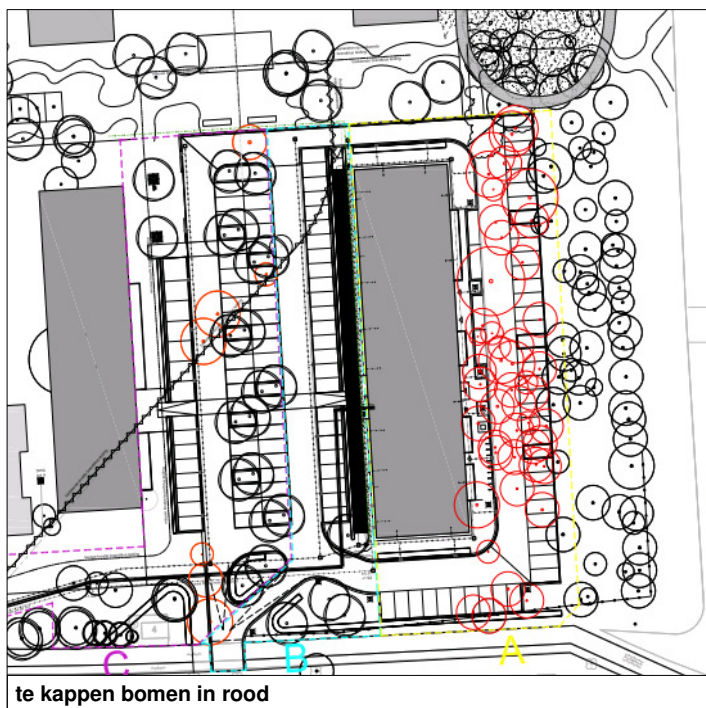
Uit de uitgangspunten van de parkeernota blijkt dat de bezettingsgraad niet boven de 85% uit mag komen. Dit houdt in dat er ter plaatse 98 parkeerplaatsen (85% van 115 parkeerplaatsen) beschikbaar zijn. Dit houdt in dat er bij een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op dit gedeelte van het terrein. Er zijn zelfs nog 12 parkeerplaatsen over voor andere functies. Bij een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats is sprake van een tekort van 7 parkeerplaatsen. Echter op andere parkeerterreinen zijn nog respectievelijk 34 en 7 parkeerplaatsen beschikbaar. Er blijft dan een restcapaciteit over van 34 parkeerplaatsen. Verder is in de berekening de mindervalide parkeerplaatsen niet als capaciteit meegenomen. Geconcludeerd kan worden dat er na realisering van het appartementencomplex voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zowel bij een parkeernorm van 1,0 als 1,7 parkeerplaats per appartement.

3.7 Privacy of hinder

De privacy voor omliggende functies is niet in het geding. Het woongebied ten noorden van het besluitgebied is op geruime afstand (> 400 m) van het besluitgebied gelegen. De scholengemeenschap 'De Overlaat' ondervindt ook geen nadeel gezien de ligging op een afstand van circa 250 m. Tevens zullen de bewoners van de woning die is gelegen aan de overzijde van de locatie Eikendonk, aan de Drunenseweg 21/21a geen bezwaarlijke hinder ondervinden van het planvoornemen. De woning ligt op circa 50 meter afstand van het besluitgebied en tussen het besluitgebied en de woning is een brede infrastructurele voorziening inclusief groenstrook gelegen. Daarnaast betreft het een voorkant – voorkant situatie en hebben het ter plaatse aanwezige groen en de bomen een afschermende werking.

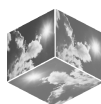
Bezwaarlijke (licht)hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omliggende functies is gezien het voorgaande derhalve niet aan de orde.

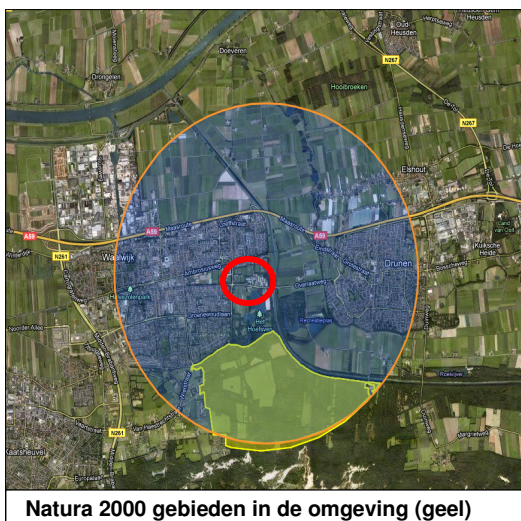




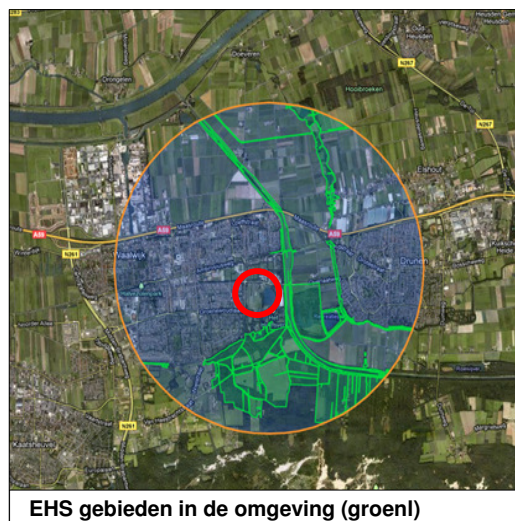
3.8 Kap bomen

Ten behoeve van de aanleg van de noodzakelijke parkeerplaatsen aan de oostzijde van het appartementencomplex zijn bomen gekapt. Ook aan de westzijde zijn enkele bomen gekapt. Deze bomen waren niet als waardevol aangemerkt op de gemeentelijke bomenkaart. Dit houdt in dat deze bomen op basis van het gemeentelijk kapbeleid niet kapvergunningsplichtig zijn. Aangezien het perceel binnen de bebouwde kom in het kader van de Boswet ligt, valt de kap van de bomen evenmin onder deze wet.





Natura 2000 gebieden in de omgeving (geel)



EHS gebieden in de omgeving (groen)

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

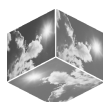
4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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

4.3 Flora en fauna

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

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



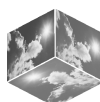
Het besluitgebied heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' en is momenteel ingericht als parkeerterrein en groenstrook. Een deel van het parkeerterrein komt te vervallen voor het appartementencomplex. Daarnaast worden in of tegen de groenstrook (bosrand) parkeerplaatsen gerealiseerd. Het besluitgebied is grotendeels reeds verhard en bebouwd. De appartementen worden tegen de bosstrook aangebouwd. Inzichtelijk dient gemaakt te worden dat er geen natuurwaarden in het geding zijn. Een quickscan naar flora en fauna wordt op basis hiervan noodzakelijk geacht.

Op 3 februari 2011 heeft reeds, in opdracht van de gemeente Waalwijk, een ecologische en boombeheertechnische opname plaatsgevonden van de bosschages ten noorden en oosten van de locatie Eikendonk. Hierbij is echter niet specifiek gekeken naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Dit is gedaan door het uitvoeren van een quickscan flora en fauna op de plekken waar wordt ingegrepen. Dit geldt in ieder geval voor het parkeerterrein die aan de oostzijde op grond van Eikendonk wordt aangelegd. Daarnaast mogen ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsstructuur geen beschermde dier- en / of plantensoorten worden aangetast. Te denken valt aan holten en spleten in te kappen bomen t.b.v. vleermuizen, aanwezige vogelnesten en paddestoelen en varens.

In dat kader is een quickscan flora en fauna (Econsultancy, rapportnummer 11023169, d.d. 9 maart 2012) uitgevoerd. Op basis hiervan is gebleken dat de sparrenbomen binnen de onderzoekslocatie als nestkolonie in gebruik zijn door een kleine kolonie blauwe reigers. Verder is gebleken dat de bomen en struiken te plaatse een nestgelegenheid bieden aan algemene broedvogels zoals de merel, het roodborstje, de heggenmus, de winterkoning, de vink, de groenling en de houtduif. Verder kan het besluitgebied deel uit maken van het foerageergebied van meerdere soorten vleermuizen en de aanwezige bosstrook kan een functie als vliegverbinding vervullen. Voorts kunnen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals de egel, het konijn en de mol worden aangetroffen. Tevens vormt een deel van het besluitgebied een geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten zoals de bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het besluitgebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien het verwijderen/verstoren van de huidige nestlocatie van de blauwe reigerkolonie buiten de broedperiode wordt uitgevoerd, zal wegens de aanwezigheid van geschikte alternatieve nestlocaties binnen enkele honderden meters van de huidige nestlocaties, geen sprake zijn van overtreding van de Flora- en Faunawet. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een broedgeval wordt geadviseerd een ter zake deskundige te raadplegen.

Indien de bomen, struiken en overige vegetatie buiten het broedseizoen van de aanwezige algemene broedvogels worden verwijderd, zal geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden.



Verder wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van verstoring en overtreding ten aanzien van de foerageergebieden (en indirect verblijfplaatsen) van vleermuizen, indien bij het aanbrengen van verlichting rekening wordt gehouden met vleermuizen.

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

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

Op circa 800 meter ten zuiden van het onderhavige besluitgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De noordelijke grens van dit Natura 2000-gebied grenst aan de zuidzijde van Het Hoefsvan (recreatieterrein met zwemplas). Externe werking op beschermde gebieden die onder de natuurbeschermingswet vallen, zoals het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, is gelet op de afstand tot de locatie en de aard van de ingreep niet aan de orde.

Het besluitgebied zelf maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Ook de bos- en groenstrook grenzend aan het besluitgebied zijn geen onderdeel van de EHS. De oeverzone van het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen, direct ten oosten van de bosstrook, is wel aangewezen als EHS. Mede vanwege de afstand tot de bouwlocatie, zal het plan geen negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de betreffende oeverzone. Deze oeverzone heeft een verbindende functie in een noord-zuid georiënteerde richting. Langs deze oeverzone kunnen zich dieren als kikkers, padden, salamanders, muizen, konijnen, hazen, kleine marterachtigen, vossen, reeën etc. verplaatsen tussen verschillende (natuur) gebieden. Deze functie komt niet in het geding door het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Verder is er geen sprake van een hogere intensiteit van verkeer en menselijke activiteiten vanuit het besluitgebied, die van invloed kunnen zijn op de functionaliteit van het betreffende EHS-gedeelte. De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS wordt dat ook niet aangetast.

4.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.





locatie Eikendonk

Ondanks dat de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' niet wijzigt, dient wel aangetoond te worden dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie wonen (appartementen). Ook in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal bodemonderzoek moeten plaats vinden. Het bodemonderzoek beperkt zich derhalve tot de concrete locatie van de 44 appartementen.

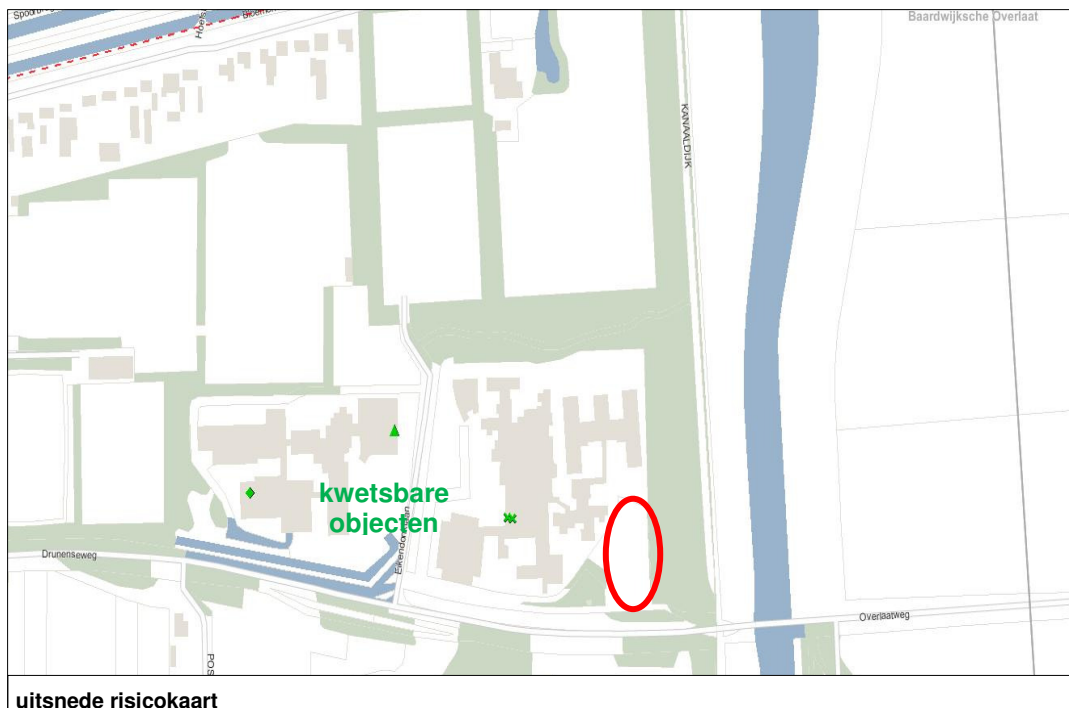
Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 11023167, d.d. 1 februari 2012) is gebleken dat op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging binnen het besluitgebied te verwachten. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel.

Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

In het rapport staat voorts dat de onderzoeksresultaten overeenkomen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat echter geen reden voor een nader onderzoek en bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw van de 44 appartementen binnen het onderhavige besluitgebied.

Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.





4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

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

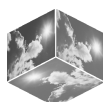
Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

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

Wel is gebleken dat het besluitgebied gelegen is in het invloedsgebied van het BRZO van het bedrijf Stahl Europe bv. Dit is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het maken van coatings voor leer, textiel etc. Het plangebied ligt in de periferie van het toxische invloedsgebied op een afstand van ongeveer 4000 meter. In opdracht van Stahl Europe BV is door Tebodin een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. (13 februari 2012; doc. Nr 331212111). Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag.



Uit de groepsrisicocurve van de bestaande situatie van Stahl blijkt dat de oriënterende waarde wordt overschreden. In het externe veiligheidsbeleid streeft de gemeente Waalwijk ernaar om de oriënterende waarde niet te overschrijden. Helaas is het gezien de vergunde rechten van Stahl niet mogelijk om het groepsrisico vanwege Stahl verder te beperken. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 4 kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename op basis van onderhavig bestemmingsplan op de rand van het invloedsgebied van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is dermate klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen. Een nadere gevoeligheidsanalyse van de QRA in relatie tot het groepsrisico is weinig zinvol. Het plangebied ligt verder niet binnen een invloedsgebied van een ander bevi-bedrijf, weg of leiding.

Wel is een verantwoording van het groepsrisico op grond van artikel 13 van het Bevi noodzakelijk omdat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.

Bij de uitwerking van het appartementencomplex is in voldoende mate rekening gehouden met de randvoorwaarden voor de hulpdiensten en het bluswater. Ook de zelfredzaamheid van personen wordt in voldoende mate gewaarborgd. Daarnaast worden de protocollen van de totale instelling hier in het kader van de realisatie van het appartementencomplex hierop nader afgestemd.

4.5.3 Kwetsbare objecten

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

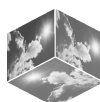
Het onderhavige planvoornemen heeft echter geen nadelige invloed op deze kwetsbare objecten en omgekeerd geldt dat deze kwetsbare objecten geen nadelige invloed hebben op het planvoornemen.

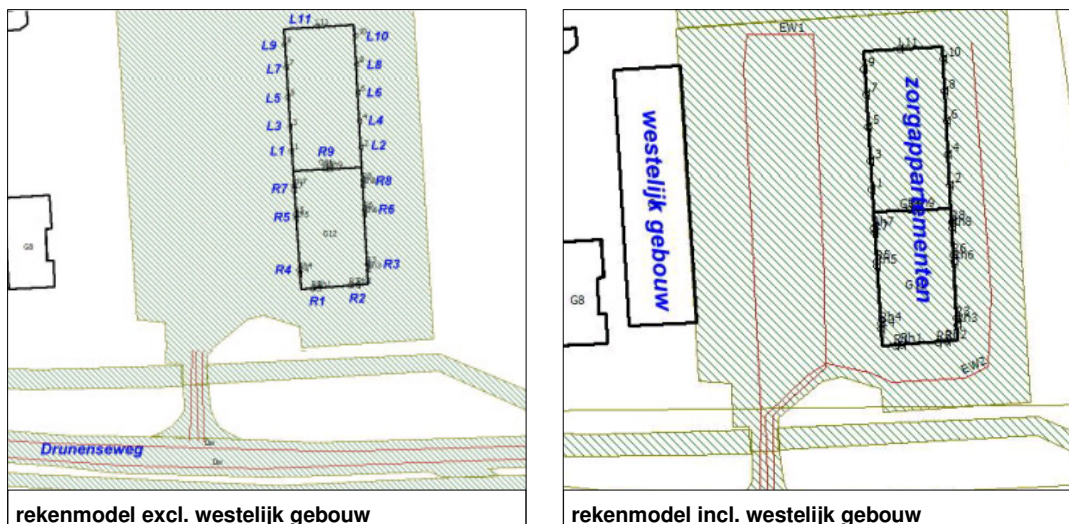
4.5.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Deze risicocontour valt samen met de leiding. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. De overschrijding bedraagt minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand tussen de leiding en het besluitgebied van ongeveer 400 m is de gasleiding niet van invloed op het planvoornemen.

Het planvoornemen maakt nieuwe ontwikkelingen, te weten de bouw van een appartementencomplex, mogelijk waardoor een stijging van het groepsrisico (GR) te verwachten is, omdat de persoonsdichtheid toeneemt. Het groepsrisico dient derhalve verantwoord te worden. In het onderhavige geval volgt uit de Risicokaart dat het GR 95 meter bedraagt.





Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan aangezien het besluitgebied op circa 400 meter afstand van de gasleiding gelegen is. Een nadere verantwoordingsplicht is gezien de afstand tussen de bron en het besluitgebied dan ook niet aan de orde.

4.5.5 Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente Waalwijk is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe bv. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht om het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dient het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant iedere keer in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft een standaard advies afgegeven met een aantal criteria. Uit deze criteria blijkt dat het standaardadvies op onderhavig planvoornemen kan worden toegepast.

4.6 Geluid

Voor nieuwbouwplannen met geluidsgevoelige objecten geldt in beginsel dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het appartementencomplex is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Het besluitgebied is gelegen in de directe nabijheid van de Drunenseweg. Deze weg is zonneplichtig waardoor de Wet geluidhinder hierop van toepassing is. De geluidsbelasting op de gevels van het appartementencomplex door wegverkeerslawaaï dient dan ook inzichtelijk te worden gemaakt. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

In dat kader is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï (Econsultancy, project 14031295 WAA.TON.AKO, d.d. 31 maart 2014) uitgevoerd. In het akoestische onderzoek zijn de consequenties van de verkeersintensiteiten als gevolg van de verplaatsing van het aansluitpunt Waalwijk op de Rijksweg A59 meegenomen. Tevens is in het rekenmodel het



nieuwe gebouw ten westen van het appartementencomplex uitgegaan van een variant zonder dit gebouw en een variant waarin dit gebouw gerealiseerd is.

De geluidbelasting als gevolg van de Drunenseweg is berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012 en met het programma Geomilieu 2.14. Ten gevolge van de autonome ontwikkeling zal op het hoogbouwgedeelte (zonder westelijk gebouw) op nagenoeg alle appartementen de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting overschreden worden, met uitzondering van de appartementen 9, 10 en 18. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden.

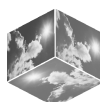
Uit de berekeningen van de autonome ontwikkeling met westelijk gebouw kan geconcludeerd worden, dat er geen hogere geluidsbelasting zal ontstaan, maar eerder (op een enkel westelijk rekenpunt) een lagere geluidsbelasting (tot maximaal 0,5 dB voor de westgevel en 0,8 dB voor de noordgevel). De oorzaak hiervan is, dat op deze rekenpunten de zichthoek naar de weg beperkter wordt. Op het hoogbouwgedeelte wordt op nagenoeg alle appartementen de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting overschreden, met uitzondering van de appartementen 9, 10 en 18. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden.

Ten gevolge van de Drunenseweg uitgaande van een verhoogde verkeersintensiteit door de verplaatsing van het aansluitpunt Waalwijk op de Rijksweg A59 zal op nagenoeg alle appartementen de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden worden (met uitzondering van appartementen 1 en 4). De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden.

Aangezien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, is een maatregelenstudie verricht waaruit blijkt, dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet gewenst zijn in verband met stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. Voor de appartementen wordt daarom dan ook de noodzakelijke hogere waarde aangevraagd.

In het akoestisch onderzoek zijn diverse varianten onderzocht, o.a. 'autonome ontwikkeling' en 'verplaatsing aansluitpunt Waalwijk in de autosnelweg A59'. Echter de verplaatsing van het aansluitpunt Waalwijk in de autosnelweg A59 is niet vastgesteld in een bestemmingsplan en niet opgenomen in een verkeersbesluit. Derhalve is deze variant uit het hiervoor genoemde akoestisch rapport is daardoor geen toetskader. De aanvraag hogere waarde wordt gebaseerd op de variant 'autonome ontwikkeling' waarvan de gegevens zijn opgenomen in het hiervoor genoemde akoestisch onderzoek.

Indien aan het vaststellen van de hogere waarden voorwaarden worden verbonden, zal nader toegelicht moeten worden op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan op basis van de geluidsbelasting van de variant 'autonome ontwikkeling'. Indien niet aan de voorwaarden voldaan wordt, zal gemotiveerd moeten worden wat daarvan de reden is. Hierbij kan gedacht worden aan niet-akoestische compensatie zoals bijvoorbeeld oriëntatie van buitenruimte en/of gevelopeningen.



Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nader onderbouwd moeten worden dat voldaan wordt aan de op grond van de voorschriften in het Bouwbesluit 2012 vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (zie afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012). De kans bestaat dat de verplaatsing van het aansluitpunt Waalwijk in de autosnelweg A59 op termijn toch werkelijkheid wordt. Om te voorkomen dat het geluidniveau in de appartementen dan te hoog wordt, wordt geadviseerd voor de bepaling van de geluidwerende maatregelen in de uitwendige scheidingsconstructie van de appartementen, uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelastingen bij de variant 'verplaatsing aansluitpunt Waalwijk in autosnelweg A59'.

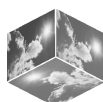
Door gebruik te maken van schuifbare schermen (begane grond en 1^e verdieping zuidzijde), vaste schermen (overige verdiepingen overeenkomstig de noodzakelijke hoogte) en het minimaal verhogen van het glasscherm bij de balustrade wordt voldaan aan het hogere waarde beleid. Het appartementencomplex is hierop afgestemd.

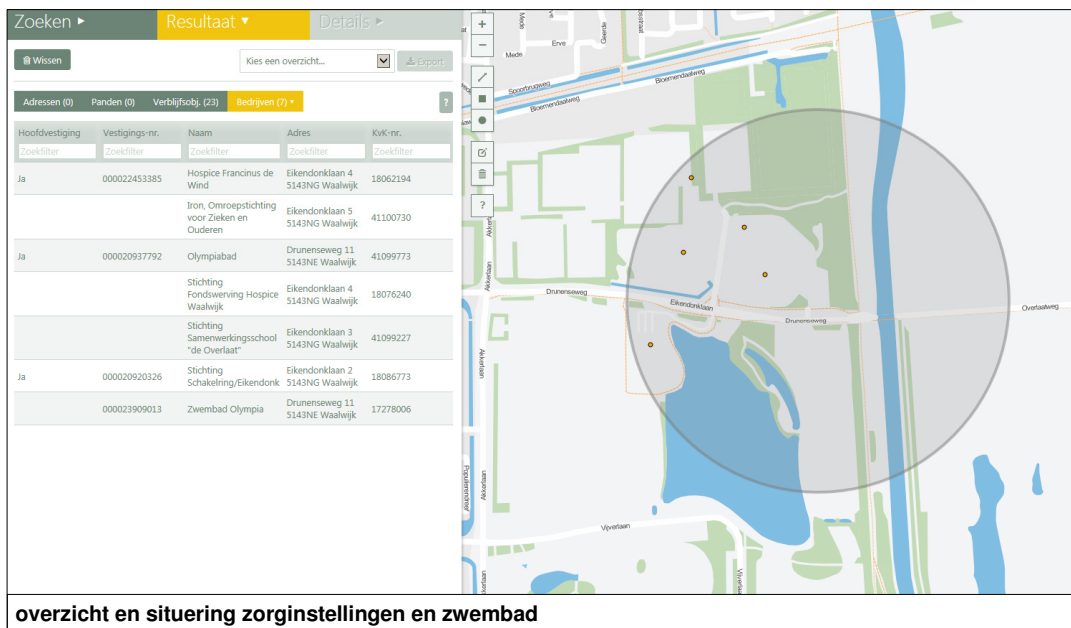
4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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





Het planvoornemen betreft een optimalisering en herinrichting van het terrein van de locatie Eikendonk waarbij 44 appartementen worden toegevoegd. Uitgaande van het 3% criterium (≥ 1500 woningen) en de meest recente juridische inzichten is binnen het besluitgebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve wordt een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk gemaakt.

Daarnaast geldt op basis van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dat een bestuursorgaan dat voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijnstof; PM_{10}) en/of voor stikstofdioxide (NO_2).

De onderhavige uitbreiding vindt weliswaar plaats bij een zorginstelling, maar de Drunenweg waaraan de zorginstelling is gelegen, is een gemeentelijke weg volgens de kaart wegbeheer van Rijkswaterstaat. Aangezien het 'Besluit gevoelige bestemmingen' alleen betrekking heeft op de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen, is dit besluit niet van toepassing op het onderhavige planvoornemen.

In de Waalwijkse visie op milieu is het gemeentelijk luchtkwaliteitsbeleid opgenomen. Daarin is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs drukke doorgaande gemeentelijke wegen rekening moet worden gehouden met (kwetsbare) doelgroepen. Hiervoor moeten in principe de vuistregels van de GGD worden gevolgd.



Echter in onderhavige situatie gaat het niet om gevoelige groepen aangezien het gewone appartementen betreft waar op verzoek vanuit de locatie Eikendonk zorg aan huis kan worden geboden, maar dit is niet verplicht. Derhalve is dit specifieke beleid van de gemeente voor onderhavig planvoornemen niet aan de orde en wordt het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied, binnen een straal van 400 meter, zijn geen bedrijven gelegen maar slechts zorginstellingen en het zwembad Olympia (Drunenseweg 11). Het betreft de volgende instellingen:

- Hospice Francinus de Wind, Eikendonklaan 4;
- Iron, omroepstichting voor Zieken en Ouderen, Eikendonklaan 5;
- Stichting Fondswerving Hospice Waalwijk, Eikendonklaan 4;
- Stichting Samenwerkingsschool 'De Overlaat', Eikendonklaan 3;
- Stichting Schakelring/Eikendonk, Eikendonklaan 2.

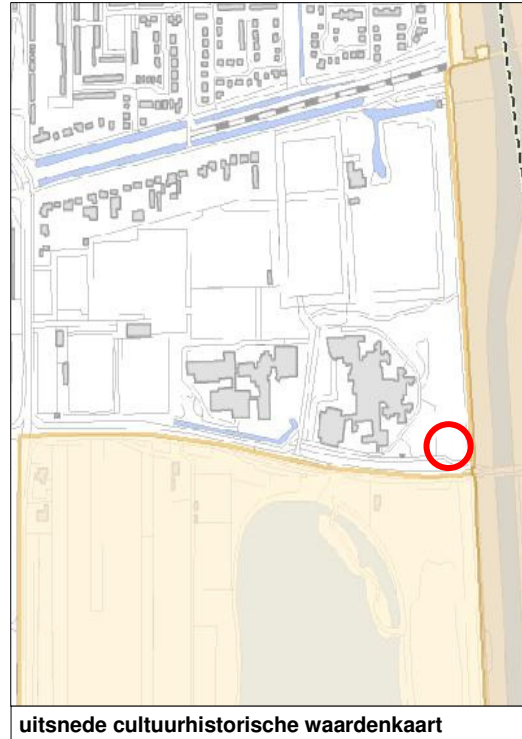
Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hebben deze zorginstelling een milieucategorie 2 met een indicatieve grootse indicatieve afstand van 30 meter. Gezien de onderlinge afstand tussen de zorginstellingen en het appartementencomplex en het feit dat het appartementencomplex onderdeel uit maakt van het zorgcomplex zijn er geen belemmeringen, Het zwembad betreft milieucategorie 3.1 met een grootste indicatieve afstand van 50 meter. Gezien de ligging van het zwembad op meer dan 300 meter afstand vormt dit ook geen belemmering voor de het appartementencomplex.

Omgekeerd vormt het appartementencomplex ook geen belemmering voor de zorginstellingen dan wel het zwembad.





uitsnede archeologische beleidskaart



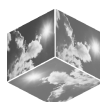
uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

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

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





4.9.2 Cultuurhistorie

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

4.10 Geurhinder

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

4.11 Water

4.11.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

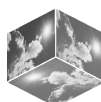
Er is overleg geweest met Waterschap Brabantse Delta. Afgesproken is dat al het hemelwater van dak en verhardingen ter plaatse in de ondergrond wordt geïnfilteerd. De parkeervakken middels waterdoorlatende stenen en dak- en rijwegen middels een ondergronds infiltratie krattensysteem.

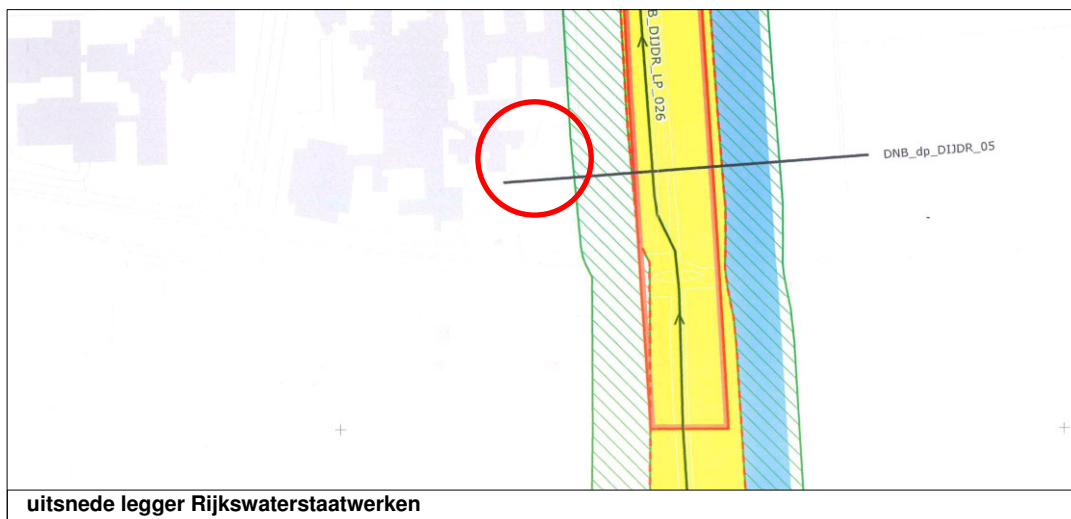
4.11.2 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Brabantse Delta

Het besluitgebied is volgens de keurkaart 'Beschermd gebied' van het Waterschap Brabantse Delta niet gelegen in een beschermingsgebied. Verder volgt uit de keurkaart 'Oppervlaktewaterlichamen' dat binnen het besluitgebied geen oppervlaktewateren zijn gelegen. Tot slot komt uit de waterkaarten van het waterschap naar voren dat de ondergrond van het besluitgebied infiltratie mogelijk maakt.

4.11.3 Invloed van het planvoornemen

Het hemelwater moet binnen eigen terrein vastgehouden worden.





4.11.4 Riolering

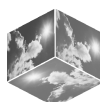
In de Eikendonkiaan ligt een gemengd rioolstelsel. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting van DWA (vuilwater) van Eikendonk op het gemeentelijk stelsel in de Eikendonkiaan. Ongeveer halverwege de leiding op grondgebied van Eikendonk, tussen gebouwen Eikendonk en Drunenseweg wordt aangesloten op de bestaande leiding. De bestaande, te handhaven, leiding is inmiddels met een video-inspectie en meting gecontroleerd en vanaf het beoogde aansluitpunt akkoord bevonden.

4.11.5 Beschermingszone regionale keringen

Het besluitgebied grenst aan de oostzijde aan het Dongels Kanaal. Langs dit kanaal ligt een waterkering met bijbehorende beschermingszone. Het appartementencomplex wordt op de grens van de beschermingszone regionale waterkeringen gebouwd. Aangezien het complex buiten deze beschermingszone wordt gesitueerd heeft dit verder geen consequenties. Wel worden de parkeerplaatsen en bijbehorende ontsluiting binnen deze beschermingszone gesitueerd. Deze hebben verder geen consequenties voor de veiligheid en bescherming van de waterkering. Inmiddels is hiervoor al de watervergunning verleend.

4.12 Kabels en leidingen

Ten noorden van het besluitgebied is een gasleiding gelegen van de Gasunie, maar het besluitgebied is gezien de afstand van circa 300 m niet gelegen in de het veiligheidsgebied van de gasleiding. In of nabij het besluitgebied zijn verder geen kabels gelegen die planologische bescherming behoeven. Gezien het voorgaande zijn er geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

5.1.1 Particulier initiatief

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

5.1.2 Planschade

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

5.1.3 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige plan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Derhalve is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een bouw-exploitatieovereenkomst afgesloten voor de verzekering van de kosten voor de bouw van de appartementen.

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

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 44 appartementen op het terrein van zorgcomplex 'Stichting Schakelring, locatie Eikendonk', gelegen aan de Eikendonklaan 2 te Waalwijk. Daarnaast betreft het planvoornemen de realisatie van de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers van de appartementen. Verder is inmiddels een nieuwe aansluiting/inrit op de Drunenseweg ten behoeve van de bewoners en

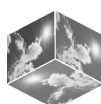


bezoekers van de appartementen alsmede ten behoeve van de totale locatie Eikendonk gerealiseerd.

Wellicht hebben de eigenaren van de woning die is gelegen aan de overzijde van de locatie Eikendonk, aan de Drunenseweg 21/21a, en de eigenaar van paardenclub 'De paardenvriend' bezwaren tegen het planvoornemen. Zij hebben namelijk zicht op het besluitgebied. Met de eigenaren van de woning die is gelegen aan de overzijde van het terrein heeft Stichting Schakelring, zoals gezegd, een vaststellingsovereenkomst afgesloten op 8 november 2010. In deze overeenkomst staat, kort gezegd, dat de eigenaren van de voornoemde woning geen rechtsmiddelen instellen tegen de bouwplannen van de initiatiefnemer en de daarmee gepaard gaande bestemmingsplanwijziging en/of projectbesluit(en) die voortvloeien uit het stedenbouwkundig plan van december 2009, indien niet in grote mate wordt afgeweken van het stedenbouwkundig plan.

5.3 Conclusie

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



6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Vooroverleg

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

Ter inzage legging

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

6.2 Watertoets

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

Voor de aanleg van de parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting binnen de beschermingszone van het Dongels Kanaal is reeds een watervergunning verleend.

6.3 Vooroverleg

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

6.4 Vaststelling

Het ontwerp-besluit omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft, met bijbehorende stukken, vanaf 13 augustus 2014, gedurende 6 weken, tot en met 23 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op 9 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen en de omgevingsvergunning verleend.

