

-  Gemeente Waalwijk
-  Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkingsplan
'De Villa C, 27 woningen'
-  Vastgesteld

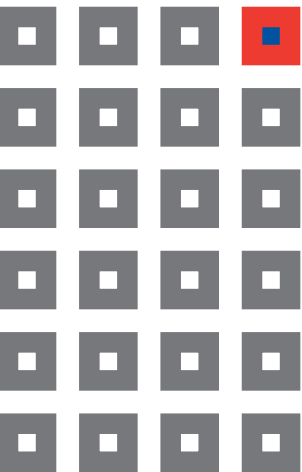


27 februari 2018

Gemeente Waalwijk

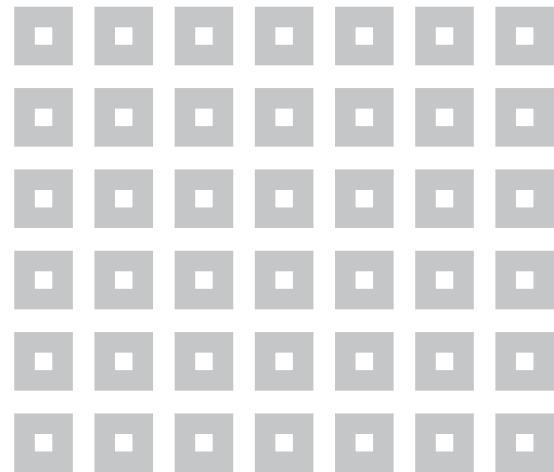
Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkingsplan 'De Villa C, 27 Woningen'

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 617.147.90
datum: 27 februari 2018
bestand: J:\617\147\90\3.Projectresultaat

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Vigerende bestemmingsplan	2
1.5	Samenhang met overige planologische procedures	3
2	Beschrijving plangebied	5
2.1	Landgoed Driessen	5
2.2	De Villa C, 27 woningen	5
3	Wettelijk kader en beleidskader	13
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	13
3.2	Procedurele aspecten	13
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Milieueffectrapportage	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Geluid	16
4.5	Bodem	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	24
4.8	Water	25
4.9	Natuur en ecologie	27
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.11	Duurzaamheid	30
4.12	Verkeer en parkeren	30
4.13	Overige aspecten	31
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij de toelichting

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

Afzonderlijke bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009
- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, projectnr. 20140247, d.d. 5 augustus 2014
- PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013

- Standaardadvies 2017, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.012285, d.d. 8 december 2016
- Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015
- Resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driessen; gemeente Waalwijk, BTL Advies, Kenmerk: 16.0171/SdK/226055, d.d. 10 maart 2016
- Bevindingen nader onderzoek Flora- en faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., kenmerk: 16.556/SdK226055, d.d. 19 augustus 2016
- Activiteitenplan Flora- en Faunawet Landgoed Driessen, BTL Advies B.V., d.d. 7 november 2016
- Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001 en Landgoed Driessen,
- Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V. ,d.d. december 2003
- QRA hogedruk aardgas buisleidingen, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Versie: 2.3, d.d. 10 augustus 2017
- Standaard Verantwoording Groepsrisico, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, d.d. 20 april 2017
- Aanmeldnotitie, KuiperCompagnons, 617.147.90, d.d. 18 oktober 2017.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Driessen in de gemeente Waalwijk wordt (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het woongebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden, waarvan 'De Villa' er één is. De gefaseerde ontwikkeling van dit deelgebied is reeds jaren geleden gestart en inmiddels is het gedeelte ten noorden van de Oudestraat voor een deel gerealiseerd. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen 'De Villa C', het gebied ten zuiden van de Oudestraat.

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

Met het voorliggende uitwerkingsplan 'De Villa C, 27 woningen' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van 27 woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

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

De gefaseerde ontwikkeling van 'De Villa' is, zoals al opgemerkt, jaren geleden gestart. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op 'De Villa C', het gebied ten zuiden van de Oudestraat, en maakt de bouw van 21 aaneengebouwde woningen en 6 tweeaaneengebouwde woningen mogelijk. Het plangebied is globaal tussen de Oudestraat en Gerben de Vriesstraat gelegen en grenst aan de oostzijde aan het Brabantia Nostra pad. De ligging van het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft is aangegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'De Villa C, 27 woningen' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

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

Het bestemmingsplan 'Driessen' bevat een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Bij de uitwerking dienen burgemeester en wethouders te blijven binnen de

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

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

1.5 Samenhang met overige planologische procedures

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

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

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

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

Voor de nadere uitwerking van De Villa C is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Villa C. Burgemeester en wethouders heeft de Nota van uitgangspunten voor deelgebied De Villa C op 14 januari 2014 vastgesteld, nadat de inspraakprocedure was afgerond. De Nota is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

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

2 Beschrijving plangebied

2.1 Landgoed Driessen

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

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

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

2.2 De Villa C, 27 woningen

2.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Villa C, 27 woningen' was tot enkele jaren geleden in gebruik als agrarisch grasland. Ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Driessen worden de agrarische gronden grotendeels getransformeerd naar woningbouw. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen het thematische deelgebied 'De Villa', waarvan de realisatie reeds jaren geleden is gestart. De directe omgeving van het plangebied is voor een deel gerealiseerd, waardoor het plangebied gedeeltelijk wordt omsloten door woonbebouwing. Het plangebied ligt grotendeels braak, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling.

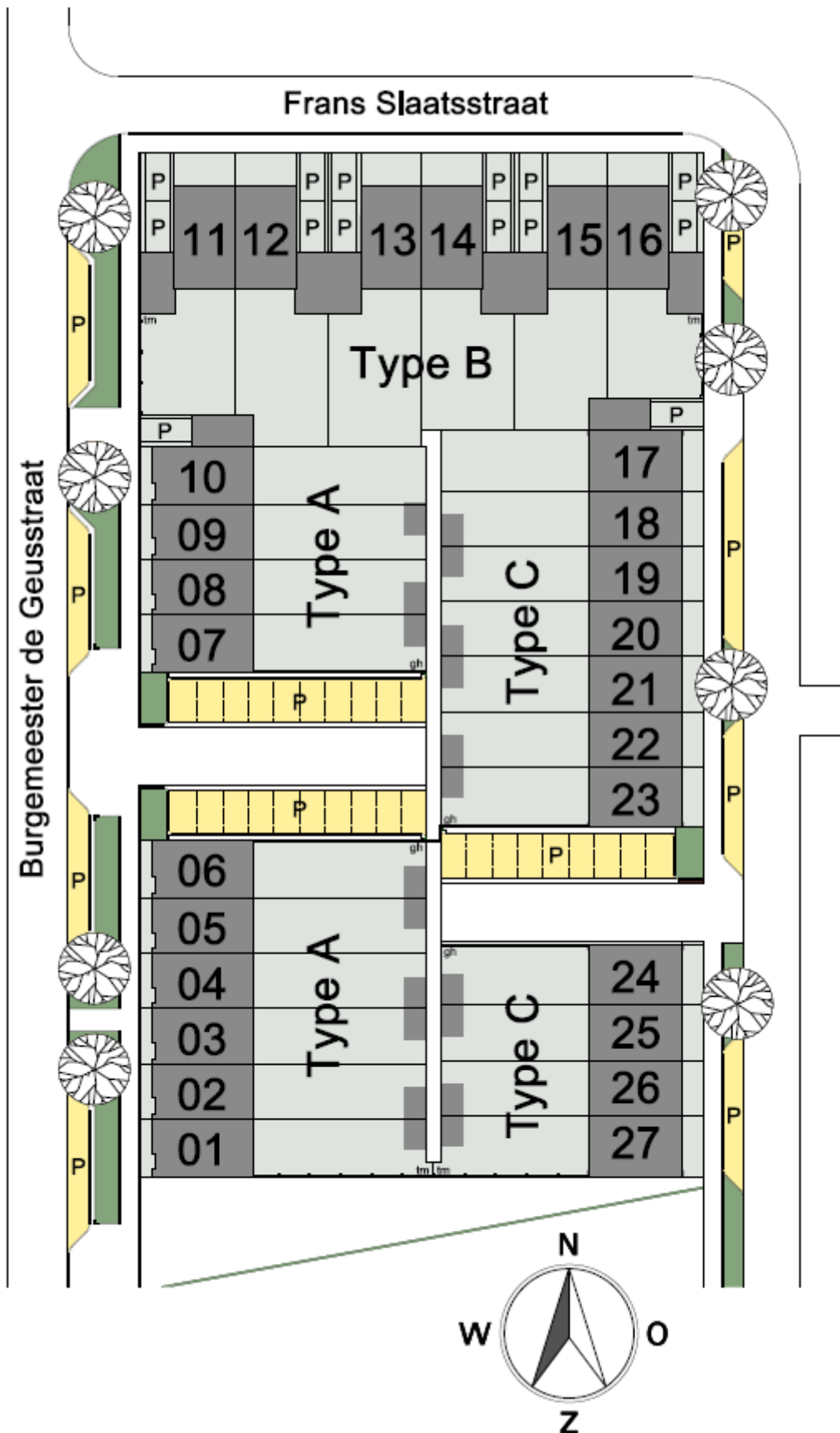
2.2.2 Toekomstige situatie

'De Villa C, 27 woningen' omvat de bouw van vier bouwblokken met in totaal 27 woningen. De 27 woningen zijn onderverdeeld in 21 aaneengebouwde woningen en zes tweeaaneengebouwde woningen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen. De beoogde ontwikkeling zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De bebouwing voegt zich daardoor op subtiel wijze in het rationele stedenbouwkundige weefsel van De Villa C.

De bebouwing sluit qua maat, schaal en korrel aan op de (nog te realiseren) bebouwing in de directe omgeving. De twee oostelijke bouwblokken (blok c) zijn in de basis opgebouwd uit twee bouwlagen met zadeldak, waarbij er individualiteit en afwisseling per woning is aangebracht. De twee westelijke bouwblokken (blok a) zijn uitgevoerd in drie lagen met plat dak. Bij deze woningen is geen individualiteit in de woningen aangebracht. Dit zorgt voor een eenduidig beeld

waarbij verticaliteit in de gevels is aangebracht. De tweeaaneengebouwde woningen (blok b) aan de noordzijde bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Deze woningen beschikken over dakterrassen die wisselend aan de voor- en achtergevel zijn uitgevoerd, waarbij op de buitenhoeken hoogte-accenten zijn aangebracht. In het ontwerp is daarbij aandacht voor de zijgevels van de eindwoningen.

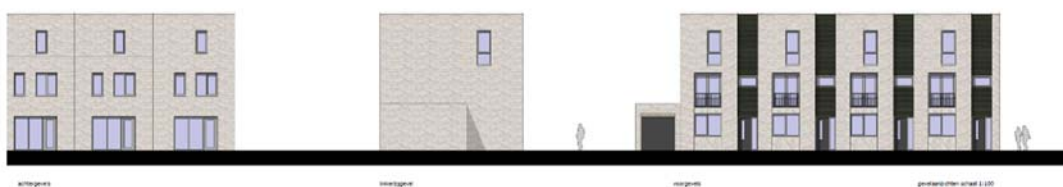
De drie verschillende blokken hebben ieder een eigen identiteit waarbij er toch een samenhangend beeld is door het terugkerend kleur- en materiaalgebruik. Daarbij is in het ontwerp aandacht voor de kopgevels. Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen, waardoor er een eenduidig en verzorgd beeld ontstaat, dat past bij het ontwerp. Aan de buitenrand worden gemetselde tuinmuren gerealiseerd. De erfafscheidingen bij de parkeerkoffers bestaan uit met hederabegroeide gaashekwerken. Met oog op veiligheid wordt de doorgang tussen de twee parkeerkoffers afgesloten middels een hekwerk.



Afbeelding 2.1: verkavelingstekening Bron: Cier Architecten



Afbeelding 2.2: impressie straatbeeld blok A, Bron: Cier Architecten



Afbeelding 2.3: Gevelaanzichten blok A, Bron: Cier Architecten



Afbeelding 2.4: Impressie straatbeeld blok B, Bron: Cier Architecten



Afbeelding 2.5: Gevelaanzichten blok B, Bron: Cier Architecten



Afbeelding 2.6: Impressie straatbeeld blok C, Bron: Cier Architecten



Afbeelding 2.7: Gevelaanzichten blok C, Bron: Cier Architecten

Parkeren

Omdat er bij de blokken a en c geen mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein zijn (met een uitzondering van in elk blok een kopwoning met een eigen parkeerplaats en garage), wordt het parkeren voor deze woningen op parkeerterreinen tussen de blokken opgelost. Deze parkeerkoffers hebben een gezamenlijke capaciteit van 29 parkeerplaatsen. Naast de voorgenoemde parkeervoorzieningen worden er nog eens 16 langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. De tweeaaneengebouwde woningen in blok c beschikken over een garage met oprit, waar ruimte is voor het parkeren van twee auto's. Waardoor hier 12 privé parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In totaal worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 59 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.2.3 Juridische regeling

Regels uit het plan 'Driessen' van toepassing

In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting die uit het moederplan voortvloeit. De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Driessen'. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht zijn de regels van het bestemmingsplan 'Driessen' ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Het artikel 'Verkeer – Verblijfsgebied' is integraal overgenomen in dit uitwerkingsplan. De bestemming 'Wonen' is gewijzigd overgenomen,

waarmee de bestemming is toegespitst op de voor deze ontwikkeling specifieke kenmerken, zoals woningtypen en hoogtes.

Daarnaast zijn er ten opzichte van het moederplan enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het vigerende bestemmingsplan is opgesteld conform de standaarden van het SVBP2008. Inmiddels zijn gemeenten verplicht hun ruimtelijke plannen te publiceren conform de standaarden van het SVBP2012. De regels zijn hier op afgestemd.

De gemeente Waalwijk is in 2015 is gestart met het voorbereiden van een nieuwe concept-bestemming wonen die op dit moment als pilot-regeling wordt toegepast. De nieuwe regeling speelt in op de gewijzigde regels omtrent vergunningsvrij bouwen en zorgt ervoor dat aanvragen efficiënter kunnen worden getoets omdat de systematiek van de regeling voor vergunningsvrij en het bestemmingsplan nagenoeg gelijk is. In het voorliggende uitwerkingsplan wijkt de bestemming 'Wonen' daarom af van de regeling in het moederplan.

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan 'Driessen' zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht, tenzij er wijzigingen zijn opgetreden naar aanleiding van de invoering van het SVBP2012. Hierna worden de in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

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

'Wonen'

De geprojecteerde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor hoofdmassa's ten behoeve van woningen, met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding. De gronden zijn tevens bestemd voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in de vorm van dienstverlening en met een maximum van 30 m2 bruto vloeroppervlak per woning. Als hoofdmassa mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde hoofdmassa's worden gebouwd. De hoofdmassa's mogen uitsluitend in en/of achter het figuur 'gevellijn' worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding. Daarnaast worden er regels gesteld aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de diepte en breedte van de hoofdmassa en de dakhelling. Op het achtererf van de woningen - dat is gelegen achter de gevellijn - zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bepaald is dat onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, onder voorwaarden mogelijk. Ook de achterpaden zijn binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, omdat deze geen gemeentelijk eigendom worden.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

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

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van 'De Villa C, 27 woningen' wordt een uitwerkings-/wijzigingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van De Villa C (en daarmee ook het voorliggende plangebied) is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Villa C. Het voorliggende bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota.

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

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



Afbeelding 2.8: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driessen'

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

Tot slot is ten aanzien van de woningen bepaald dat eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen mogen hebben, al dan niet met kap, tot een hoogte van te hoogste 13 meter. De beoogde woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt bestaan uit twee of drie bouwlagen al dan niet met kap en zijn bovendien niet hoger dan 13 meter. De maximum bouwhoogte bedraagt 10,5 meter.

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

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

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

In de toelichting van het plan 'Driessen' is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan korthedshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Driessen'. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte 2014 (gewijzigde vaststelling d.d. 10 juli 2015)- is het plangebied reeds gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende provinciale beleid.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Behoefte

Het voorliggende plan is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en maakt de bouw van 27 woningen mogelijk. Het woningbouwprogramma voor Waalwijk is vastgesteld in de Regionale Agenda Wonen 2018. De benodigde toevoeging in de woningvoorraad voor de periode 2017 tot en met 2026 is daarin vastgelegd op 1.500 woningen voor de gemeente Waalwijk. De harde plancapaciteit voor die periode bedraagt ca. 1.240 woningen.

De ontwikkeling van 27 woningen past binnen de vastgestelde plancapaciteit voor Waalwijk. Het plangebied maakt deel uit van Landgoed Driessen, dat in fases wordt gerealiseerd, en waarvoor een uitwerkingsplicht geldt. Het moederplan is reeds onherroepelijk en betreft dus harde

plancapaciteit. Door de uitwerking van de deelgebieden worden er dus geen nieuwe woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd.

Zoals reeds aangegeven past de ontwikkeling van betaalbare grondgebonden woningen binnen het eerder gehouden woonwensenonderzoek.

Bestaand stedelijk gebied

Het wetsartikel waarin de Ladder is vastgelegd, stelt vervolgens dat aangegeven moet worden of het plan binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is. Het voorliggende plan van 27 woningen is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, (stedelijk concentratiegebied) zoals vastgelegd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hiermee is het plan niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Op basis van toetsing aan de twee treden van de ladder voor duurzame verstedelijking, blijkt dat er behoefte is deze ontwikkeling en dat deze behoefte regionaal is afgestemd. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voorliggende plan aan de eisen zoals gesteld door de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Procedurele aspecten

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

Het ontwerp uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen in te dienen bij burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat voor belanghebbenden rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) mits zij een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfasen van de bestemmingsplanprocedure. Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend kunnen wél in beroep tegen een gewijzigd vastgesteld uitwerkingsplan. De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

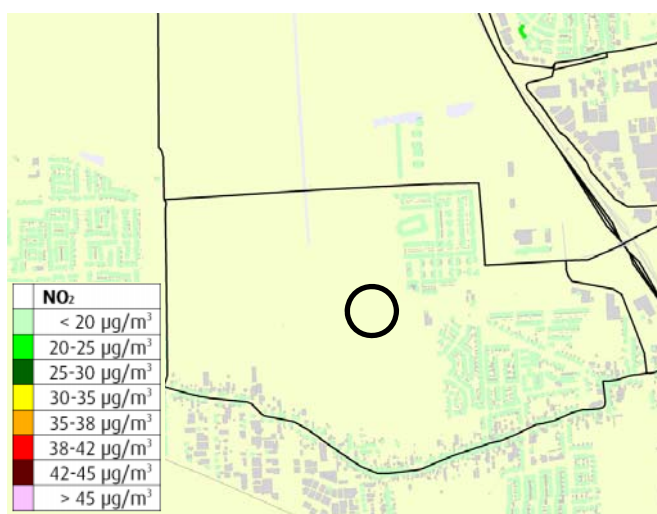
In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2 Milieueffectrapportage

In het kader van dit uitwerkingsplan is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet benodigd. Het voorliggende plan vormt een nadere uitwerking van het bestemmingsplan 'Driessen'. Gezien het beperkte aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, is het bovendien niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot omvangrijke negatieve milieueffecten. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

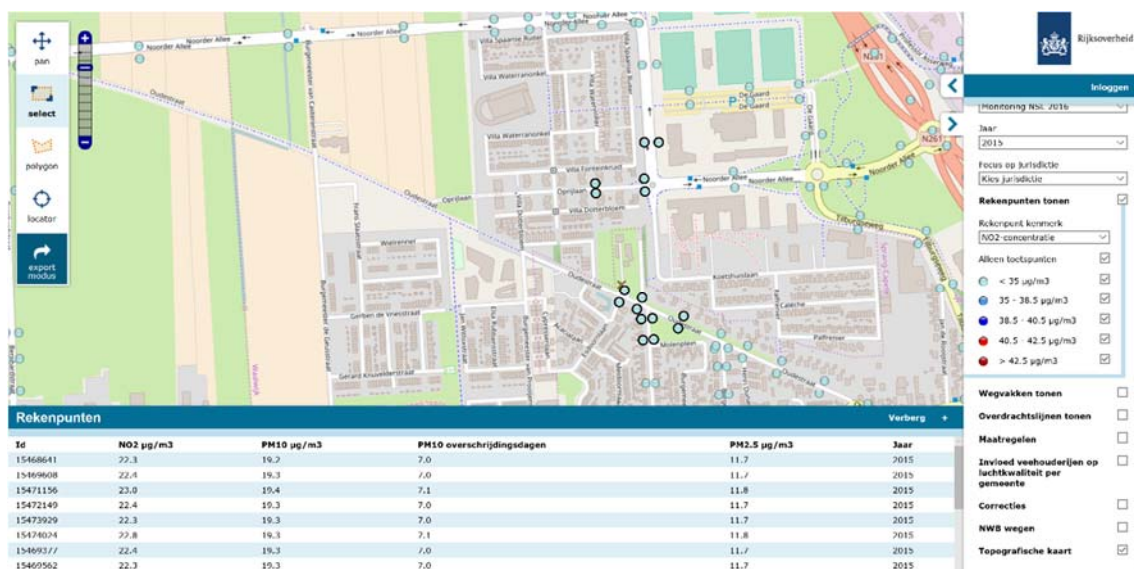
In het kader van de 'planMER Structuurvisie Waalwijk' is door Goudappel Coffeng voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit¹. Waarbij een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ heeft plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager zijn dan de grenswaarden (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: luchtkwaliteit

Voor de volledigheid is tevens de NSL-monitoringstool geraadpleegd. Ter plaatse van het plangebied zijn de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (zeer fijn stof) inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ blijft. Ook de concentratie PM_{2,5} blijft ruimschoots onder de norm van 25 µg/m³.

¹ PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.



Afbeelding 4.2: Jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}; peiljaar 2015.

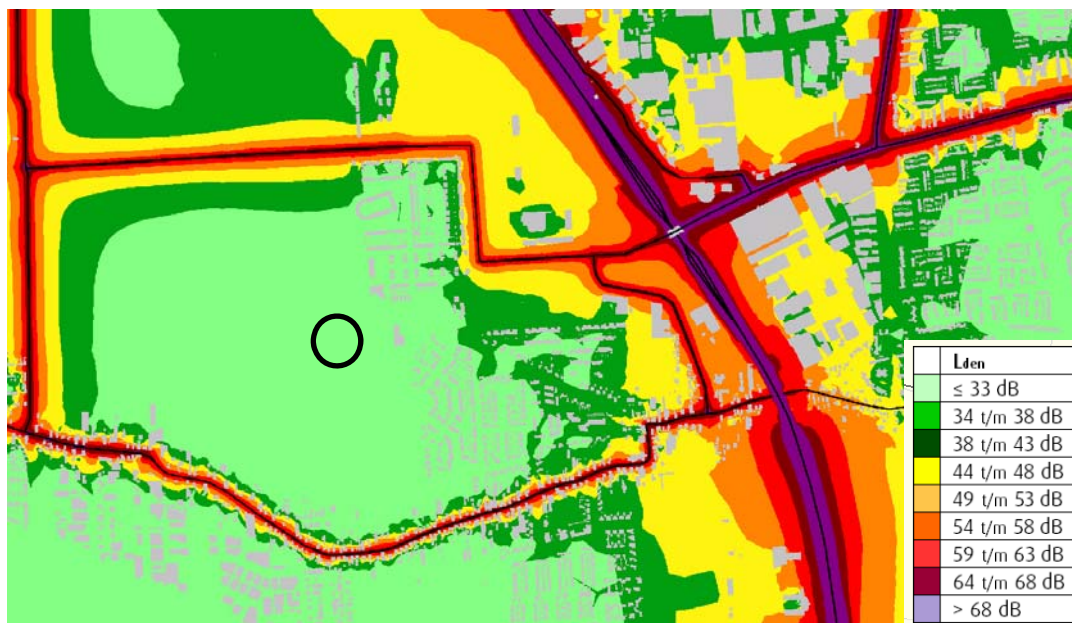
Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan 'De Villa C, 27 woningen'.

4.4 Geluid

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

In het onderzoek 'Akoestische onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit' uit november 2013 is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de akoestische situatie als gevolg van wegverkeer. De geluidsbelasting op bestaande geluidgevoelige bestemmingen als gevolg van wegverkeerslawaaï is hierin berekend voor de huidige situatie, de autonome situatie in 2025 en de plansituatie in 2025.

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een geluidgezoneerde weg. De Oudeweg is een gebiedsontsluitingsweg (30 km/h) en ligt niet in de zone. Daardoor is onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanuit de Wgh in principe niet benodigd. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng uit november 2013 blijkt dat de bestaande bebouwing grenzend aan het plangebied een geluidsbelasting ondervindt van minder dan 33 dB in het prognosejaar 2025 (zie afbeelding 4.3). Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het is zodoende voldoende aannemelijk dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied ook lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.4: geluidsbelasting

4.5 Bodem

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

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

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

In 2014 is een geactualiseerd verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd door Agel (rapport d.d. 5 augustus 2014). Dit rapport bevestigt de uitkomsten van eerder onderzoek uit 2009. Voor de volledigheid is het bodemrapport als afzonderlijke bijlage bij de toelichting opgenomen.

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

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Met het plan wordt de realisatie van 27 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

4.6.1 Kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10⁻⁵ per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10⁻⁶ per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10⁻⁶

waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.6.1 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in en nabij het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding Z-517-12 en de risicovolle inrichting Stahl Europe B.V.

Leiding Z-517-12

Ten noorden van het plangebied is, op basis van de risicokaart, de hogedruk aardgastransportleiding Z-517-12 gelegen. Deze aardgasleiding van de Gasunie heeft een diameter van 6 tot 8 inch en 40 bar. Het invloedsgebied is daarmee 70 meter. Het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en vormt daarmee geen belemmering. Overeenkomstig het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' geldt dat bij elk ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een buisleiding een verantwoording van het groepsrisico moet worden gegeven. Het voorliggende plangebied is grotendeels buiten het invloedsgebied (van 70 meter) gelegen, slechts aan de noordzijde zijn woningen binnen het invloedsgebied gelegen. Derhalve is in 2017 een risicoanalyse⁴ uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van de aardgastransportleiding ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Aanvullend op de uitgevoerde risicoberekening is een zogenaamde gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de aardgasleidingen Z-517. Bij deze berekeningen is binnen het invloedsgebied van deze buisleiding gevarieerd met personendichtheden, variërend van 150, 250 tot 1000 personen per hectare (p/ha). Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat het groepsrisico zelfs bij een personendichtheid van 250 p/ha niet boven de 0.1 x de oriënterende waarde komt te liggen.

Op basis van deze gevoeligheidsanalyse kan worden gesteld dat de ligging van de aardgasleiding Z-517 in de gemeente Waalwijk geen belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen.

⁴QRA hogedruk aardgas buisleidingen gemeente Waalwijk, OMWB, d.d. 10 april 2017

Geconcludeerd wordt dat hiermee volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Daarbij kan volstaan worden met het vermelden van:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- Het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- De mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt kwetsbare objecten mogelijk binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding. Uit de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse blijkt dat het groepsrisico bij een personendichtheid van 250 p/ha niet boven de 0.1 x de oriënterende waarde komt te liggen. Een dergelijke personendichtheid wordt met zekerheid niet gehaald in het plangebied. In het plangebied zijn woningen geprojecteerd met een gemiddelde personendichtheid van 50 personen per hectare. Ter vergelijking: stadsbebouwing met hoogbouw heeft een gemiddelde dichtheid van 120 personen per hectare. Daarmee is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. De gevoeligheidsanalyse heeft aangetoond dat daarmee het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Het voorliggende plan past binnen de criteria voor toepassing van het standaardadvies externe veiligheid 2017 van de regionale brandweer Midden – en West-Brabant⁵. Overeenkomstig dit advies wordt in het vervolg van deze paragraaf aandacht besteed aan de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen, alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Het standaardadvies is als afzonderlijke bijlage bij de toelichting opgenomen.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk. De brandweer adviseert echter geen functies met beperkt zelfredzame personen toe te staan op locaties in de directe nabijheid van de leiding. Het voorliggende plan maakt dergelijke functies niet mogelijk.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. De bescherming van de aardgastransportleiding is vastgelegd in artikel 19 van de planregels van het bestemmingsplan 'Driessen'.

De belangrijkste oorzaak van incidenten aan buisleidingen is óf graafwerkzaamheden langs de leiding óf verzakking als gevolg van graaf/bouwwerkzaamheden in de directe omgeving. De gemeente Waalwijk is extra alert bij dergelijke werkzaamheden en zal het eigen personeel, aannemers en ontwikkelaars nadrukkelijk wijzen op de ligging en gevaren van de buisleiding. Het voorliggende uitwerkingsplan wordt voor advies aan de regionale brandweer voorgelegd.

⁵ Standaardadvies 2017, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.012285, d.d. 8 december 2016

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Stahl Europe

Ten noordoosten van het plangebied is, op basis van de risicokaart, het bedrijf Stahl Europe gelegen. Dit bedrijf aan de Sluisweg 10 (Bedrijventerrein Haven) valt in de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Dit is de zwaarste categorie inrichtingen in het Bevi. Stahl Europe produceert beschermende en verfraaiende coatings voor met name leer, kunstleer en diverse andere stoffen. Daarvoor maakt het bedrijf gebruik van chemische producten. In opdracht van Stahl Europe is een kwantitatieve risicoanalyse (15 december 2015) door Tebodin uitgevoerd. Dit rapport is onderdeel van de vigerende vergunning. In deze QRA is de PR 10-6 contour en het groepsrisico voor deze inrichting berekend. Het rapport van Tebodin is opgenomen als bijlage van deze toelichting. De QRA van Stahl is inmiddels geverifieerd door de overheid en maakt deel uit van de inmiddels van kracht zijnde revisievergunning, verleend op 2 maart 2017.

Plaatsgebonden risico

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



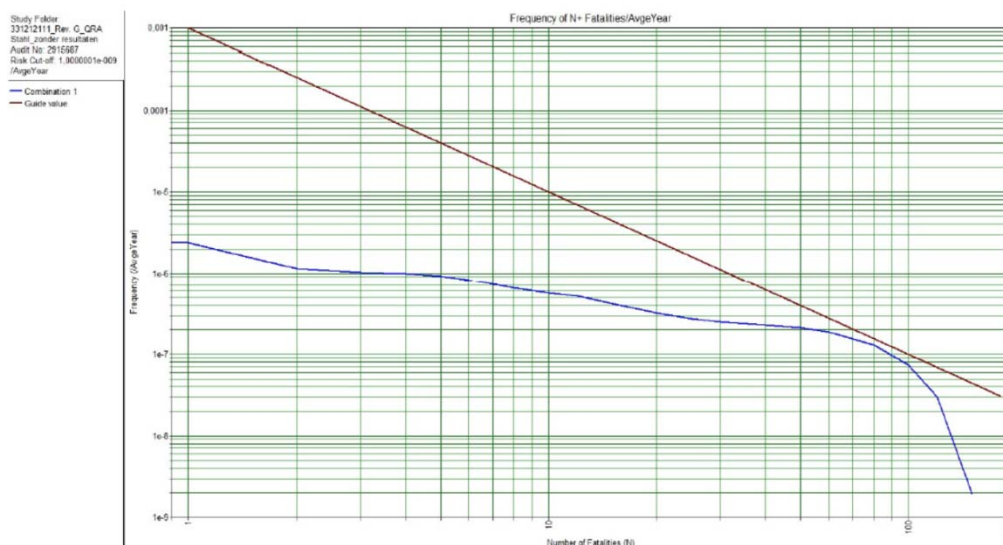
Afbeelding 4.5: PR-contouren Stahl Europe, $PR10^{-6}$ contour in rood (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

Uit afbeelding 5.3 blijkt dat het plangebied ruim buiten de $PR10^{-6}$ contour (in rood) is gelegen. Hierdoor bestaat geen belemmering voor het onderhavige plan ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

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

In afbeelding 5.4 is de groepsrisicocurve van Stahl weergegeven afkomstig uit de rapportage van Tebodin uit 2015. Hieruit blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Gezien de vergunde rechten van Stahl is het niet mogelijk om het groepsrisico verder te beperken.



Afbeelding 4.6: groepsrisicocurve Stahl Europe (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

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

Advies Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe B.V. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht ons het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dienen wij het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant iedere keer in de gelegenheid te stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. (art. 13 van het Bevi). Brandweer Midden- en West Brabant Concern Brandweertaken heeft op 8 december 2016 een (standaard)advies uitgebracht (zie ook bijlage 8).

Onderstaand is het advies door de brandweer weergegeven. Vervolgens wordt op het advies ingegaan.

Maatregelen

1. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Bij het vrijkomen van toxische stoffen bij Stahl zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.
 - De in het onderhavige plan opgenomen woningen zijn voorzien van mechanische ventilatie. Deze mechanische ventilatie wordt zodanig vormgegeven dat deze eenvoudig – en bij voorkeur ook centraal - is uit te schakelen in geval van calamiteiten.
2. Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan

plaatsvinden. Dit vraagt om strikte controle van de detaillering bij de omgevingsvergunning, deelzaak bouwen en controle hierop tijdens de uitvoering.

- De woningen worden conform het bouwbesluit gebouwd en hierop gecontroleerd. De gestelde randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.
3. Tot slot adviseren wij u om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit zal de zelfredzaamheid van uw burgers verbeteren.
- Risicocommunicatie is een wettelijke taak van de regionale brandweer. Waar nodig en mogelijk zal de gemeente Waalwijk de regionale brandweer hierin ondersteunen.

Hulpverlening, opkomsttijd, bereikbaarheid en alarmering

4. Indien zich een scenario voordoet, zoals beschreven; is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn. De opkomsttijd is minder dan 12 minuten en voldoet daarmee aan de norm voor woningen voorzien van rookmelders, zoals beschreven in het Dekkings en spreidingsplan van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Verder is de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten voldoende. Tot slot is het plangebied gelegen binnen de dekkingcirkel van de Waarschuwing- en alarmeringsinstallatie.
- Aan de gestelde normen wordt voldaan.
5. Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Door het Cluster Dongen, Loon op Zand en Waalwijk van de regionale brandweer is geadviseerd over primair en secundair bluswater in bestaand stedelijk gebied van Waalwijk.
- In overleg met de regionale brandweer zal bekeken worden in hoeverre een extra blusvoorziening noodzakelijk is.

Conclusie

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. Bovendien is het op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' niet mogelijk om nieuwe bedrijven in de omgeving

van het plangebied te plaatsen. De omgeving van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een rustig woongebied, waar uitsluitend woningen voorkomen.

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

4.8 Water

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

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. Met ingang van 1 maart 2015 geldt de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 met de daarbij behorende beleidsregels⁶. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd en te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Planbeschrijving

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

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

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

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

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

⁶ Benodigde retentiec capaciteit (in m³) wordt berekend volgens de formule: toename verhard opp. (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Maar dit meer ter informatie en hoeft niet in de plantoelichting.

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsstijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij $T = 100$ is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 600 m^3 per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen.

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

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

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

Doordat de gemeente het Lage Water verder heeft uitgebreid tot de bestemmingsplangrens met een oppervlak van 17.615 m^2 , wordt samen met de beschikbare berging in het plangebied voldaan aan de benodigde berging voor de huidige situatie. Er is een stuw aangebracht tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot om berging in het Lage Water te creëren. Vooralsnog is het niet mogelijk om de definitieve lozingspunten naar het Labbegat aan te brengen; een alternatief is om tijdelijk te lozen op de Sprangse Sloot.

In de bestemmingsplanregeling is opgenomen dat minimaal 3% van het uit te werken woongebied wordt aangewezen ten behoeve van water/infiltratie oppervlak. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingsstijd van eens in de 100 jaar ($T=100$).

In de waterloop langs de N261 is een stuw geplaatst, met hierin een voorziening om water in te laten vanuit het Lage Water. De woningen in het plangebied moeten het regenwater op het eigen terrein laten infiltreren. Hiervoor is een capaciteit nodig van 20mm (Bui $T=2$).

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

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Bij de bouw van deze voorzieningen zullen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

Conclusie

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

4.9 Natuur en ecologie

In het kader van bestemmingsplan 'Driessen' is onderzoek verricht naar flora- en fauna (BTL advies resultaten Flora- en faunaonderzoek, diverse locaties Landgoed Driessen, 10 maart 2016). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Dit heeft geen invloed op het hiervoor genoemde onderzoek. De voor natuur en ecologie uitgevoerde onderzoeken blijven bruikbaar voor het voorliggende project.

Soortenbescherming

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

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Wnb / Bijlage IV Habitatrichtlijn (HR)). Het betreft onder meer de rugstreeppad en verschillende soorten vleermuizen (waarschijnlijk gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, maar mogelijk ook andere soorten als laatvlieger en rosse vleermuis). Ten slotte komen in het plangebied waarschijnlijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Wnb. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Wnb / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Vleermuizen

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Nbw en Bijlage IV van de HR. In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Het plangebied is door het ontbreken van opgaande beplanting en geschikte bebouwing naar verwachting niet van groot belang als foerageergebied. Verwacht wordt dat de waarde van het plangebied door de voorgenomen ontwikkeling (door het plaatsen van bebouwing met tuinen) niet in waarde af als foerageergebied. Verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en bomen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Vogels

Wel dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het

broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming.

Amfibieën

In bestemmingsplan 'Driessen' is aangegeven dat binnen de plangrenzen van het moederplan de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kan worden uitgesloten. Gelet op het feit dat het voorliggende plangebied braakliggend is en er reeds (voorbereidende) bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, is het niet aannemelijk dat de rugstreeppad binnen het voorliggende plangebied voorkomt. Met het oog op de ontwikkeling van 'De Villa' is het voorliggende plangebied niet langer interessant voor de rugstreeppad. Vanwege het ontbreken van geschikte biotoop is deze soort dan ook niet (meer) te verwachten in het plangebied. Geschikt leefgebied voor overige strikter beschermde soorten ontbreekt eveneens (geldt voor beide deelgebieden). Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht.

Reptielen

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

Vissen

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

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Nbw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Plantensoorten

Tot slot zijn er op basis van de aanwezige biotopen geen strikter beschermde plantsoorten te verwachten binnen het plangebied. De rietorchis vormt hier een uitzondering op. Deze plant komt namelijk voor in de omgeving van het plangebied en is goed te herkennen wanneer deze in bloei staat. Medio juni is daarvoor een geschikte periode. Gelet echter op het feit dat het plangebied momenteel grotendeels braakliggend is en de grond onlangs flink geroerd is in het kader van voorbereidende grondwerkzaamheden, kan de aanwezigheid van de rietorchis in het plangebied worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NN), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving zijn wel de Natura2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en 'Langstraat' aanwezig. Gezien de afstand tot deze gebieden, de uitgangssituatie in het plangebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

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

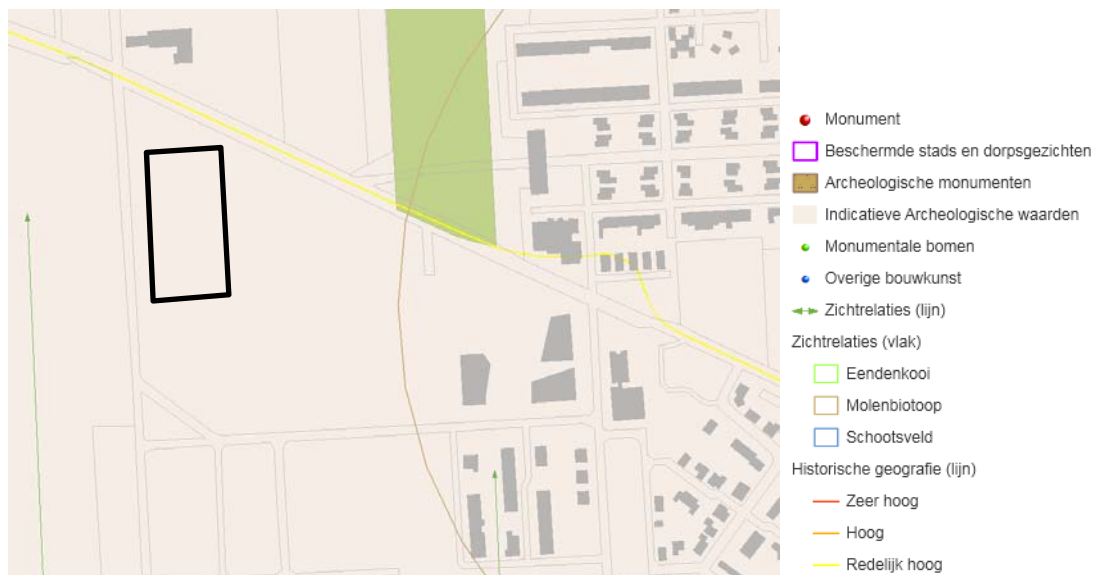
4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op basis van de CHW-kaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. De uitsnede van de CHW-kaart wijst uit dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of structuren aanwezig zijn. Wel is de Oudestraat aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde. De voorgenomen ontwikkeling tast deze cultuurhistorisch waardevolle structuur niet aan.

Daarnaast is de molen 'Dye Sprancke', ten noordoosten van het plangebied, aangeduid als monument. Het plangebied ligt echter net buiten de molenbeschermingszone. Derhalve gelden er geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot zijn in de Cultuurhistorische Waardenkaart de zichtlijnen van de Oudestraat richting de Van der Duinstraat aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Om deze zichtlijn te waarborgen is in het stedenbouwkundig plan een brede groenstrook voorzien, direct ten westen van het plangebied. Daarmee zijn de zichtlijnen voldoende gewaarborgd. Derhalve gelden er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 4.7: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Archeologie

In het kader van de voorbereiding en ontwikkeling van Landgoed Driessen is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001

en Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V. , december 2003).

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

Wel blijft te allen tijde de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Erfgoedwet (sinds juli 2016) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit zo snel mogelijk melden bij het bevoegd gezag. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

4.11 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw verdient het aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Aan deze aspecten wordt bij de voorliggende ontwikkeling zoveel mogelijk invulling gegeven.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 21 aaneengebouwde woningen en 6 twee-aaneengebouwde woningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor aaneengebouwde (koop)woningen een verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 164 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag, met daarbij de toename van verkeer van de zes twee-aaneengebouwde woningen. Voor twee-aaneengebouwde woningen geldt een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen per dag. De verkeersgeneratie per dag van deze zes woningen is hiermee 49 motorvoertuigen per dag. In totaal komt de verkeersgeneratie van 27 woningen op een toename van 213 extra motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Burgemeester de Geustraart ten westen van het plangebied en de Burgemeester van Casterenstraat richting Oudestraat, Villa Dotterbloem en verder afgewikkeld, zoals in het bestemmingsplan Driessen is voorzien. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen

voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. De voorliggende ontwikkeling is bovendien reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Driessen', waarin is geanticipeerd op een verkeerstoename.

Parkeren

Omdat de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein voor de blokken A en C beperkt zijn, wordt het parkeren grotendeels in de openbare ruimte opgelost. Daarbij is gekozen voor gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Tussen de verschillende bouwblokken zijn parkeerplaatsen voorzien, met een gezamenlijke capaciteit van 29 parkeerplaatsen. Naast de voornoemde parkeervoorzieningen worden er nog eens 20 langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Binnen de blokken a en c beschikken twee hoekwoningen over een garage met opstelplaats. Deze zijn samen met 1,1 parkeerplaatsen ($2 \times 1,1 = 2,2$). De zes twee-aaneengebouwde woningen beschikken over een garage met oprit, waarop plaats is voor 1,6 parkeerplaatsen ($6 \times 1,6 = 9,6$). Er worden in totaal 49 openbare en 11,8 private parkeerplaatsen gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande worden er in totaal 60,8 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is door de gemeente de 'Nota Parkeernormen Waalwijk 2015' opgesteld. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze parkeernormennota zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

De zes dure woningen hebben op basis van de parkeereis 2 parkeerplaatsen per woning nodig ($6 \times 2 = 12$). Voor éénentwintig middeldure woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning ($21 \times 1,8 = 37,8$). De totale parkeereis is dus 49,8 parkeerplaatsen. Omdat er 49 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor de twee-onder-een-kap woningen geldt een norm van 12 parkeerplaatsen. Aan deze norm wordt exact voldaan. Hiermee is het aspect parkeren geen belemmering van de voorliggende ontwikkeling.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'De Villa C, 27 woningen' spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, beschermingszones, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewisselen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 hectare of meer of als de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat is er een beoordelingsplicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2- 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het bevoegd gezag moet zich er van gewisselen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en hierover een separaat besluit nemen.

Hiertoe is een zogenoemde 'aanmeldnotitie' worden geschreven waarin de resultaten van het uitgevoerde onderzoek worden beschreven.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

4.15 Beoordeling

Uitwerkingsplan de Villa C, 27 woningen heeft een oppervlakte van 6.721 m². En blijft daarmee ruimschoots onder de drempel van 100 hectare. Het aantal woningen blijft ruimschoots onder drempelwaarde van 2000 woningen. In het kader van de uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan is onderzoek gedaan naar de volgende aspecten.

- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Bodem
- Externe Veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Water
- Natuur en ecologie
- Cultuurhistorie en archeologie
- Verkeer en parkeren

In de voorgaande paragrafen is per aspect beoordeeld wat de effecten van het plan zijn.

4.16 Conclusie

De woningbouwontwikkeling Villa C, 27 woningen blijft met een oppervlakte van 6.721m² ruim onder de drempelwaarde van 100ha zoals opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het terrein geen (belangrijke) nadelige milieueffecten optreden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' zal worden stilgestaan bij overlegreacties en zienswijzen.

Het uitwerkingsplan heeft conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen van 21 december 2017 t/m 31 januari. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen in het kader van de terinzagelegging zijn na afloop van de zienswijzentermijn ingevoegd.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen bij de toelichting

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

Artikel 18 Wonen - Uit te werken

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;
- c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
- d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
- e. bedrijven;
- f. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
- g. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, autowasvoorzieningen, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en de waterinfiltratie;
- j. behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurelementen al dan niet in samenhang met de onder f en i bedoelde functies;

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. alsmede

- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', het behouden, versterken en/of herstellen van de cultuurhistorische waarden samenhangend met de aanwezige molen.

18.2 Uitwerkingsregels

18.2.1 Administratieve regels

a Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 18.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

b Bouwverbod

Het oprichten van bouwwerken binnen de bestemming dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.

c Procedurele bepalingen

Binnen de bestemming wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld. Hierbij geldt dat:

- a. de nota onder meer betrekking zal hebben op:
 1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
 2. de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
 3. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;

4. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
5. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
- b. ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds gestreefd wordt naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderszins naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in bovengenoemde nota nader aan te geven architecten-taakgebieden;
- c. de bedoelde nota ter kennisneming zal worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

18.2.2 Programmatische aspecten

a Ten aanzien van de woningen

1. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van een dichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare waarbij ten minste 1600 en ten hoogste 2200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
2. Voor de verhouding van de te bouwen woningen wordt gestreefd naar het aanhouden van de volgende differentiatie:
 - a. 70% "vrije markt";
 - b. 30% "sociale sector".

Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

b Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven

1. Het totaal aantal m² bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 3000 m².
2. Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:
 - a. detailhandelsbedrijven maximaal: 2500 m² b.v.o.;
 - b. horecabedrijven: maximaal 500 m² b.v.o..
3. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 1500 m² ten behoeve van een supermarkt, en voor het overige van meer kleinschalige vestigingen met een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging;
4. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging.

Alvorens tot uitwerking van bestemmingen ten behoeve van bovenbedoelde functies over te gaan doen burgemeester en wethouders onderzoek naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande voorzieningenstructuur in Sprang/Vrijhoeve en de verkeersaspecten.

c Ten aanzien van overige bedrijfsdoeleinden

1. Het totaal aantal m² bruto-vloeroppervlak voor (niet-woninggebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m² bedragen; de bruto-vloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m² bedragen.
2. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren/praktijkruimten gericht op persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een lokaal verzorgend karakter.
3. De onder 1 en 2 genoemde functies mogen, voor zover kan worden voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen worden gecombineerd met woonfuncties (combikavels).
4. Binnen de bedrijfsbestemmingen geen detailhandelsbedrijven zijn toegestaan. Dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
5. Door burgemeester en wethouders kan, na een door hen verleende afwijking, medewerking

worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributie-structuur binnen de gemeente en de (verkoop-)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bruto-vloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m² en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit.

d Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden

Binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen mogen worden gerealiseerd;

e Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen

1. Als terreinoppervlak zal ten minste 5% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor recreatieve terreinen en groenvoorzieningen.
2. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming zal rekening dienen te worden gehouden met de verschillende leeftijdscategorieën en de afstanden van de voorzieningen tot de woningen.

f Ten aanzien van water/infiltratievoorzieningen

Als terreinoppervlak zal ten minste 3% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen ten behoeve van water/infiltratievoorzieningen, hierbij geldt een retentieopgave van T=100.

g Ten aanzien van parkeervoorzieningen

1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie/differentiatie, parkeergelegenheid op het woonperceel en/of te realiseren gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, de norm voor het parkeren kan worden aangepast.
2. Bij de realisering van detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen, horecavoorzieningen, kantoren, praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

18.2.3 Inrichting

a Stedenbouwkundige hoofdstructuur

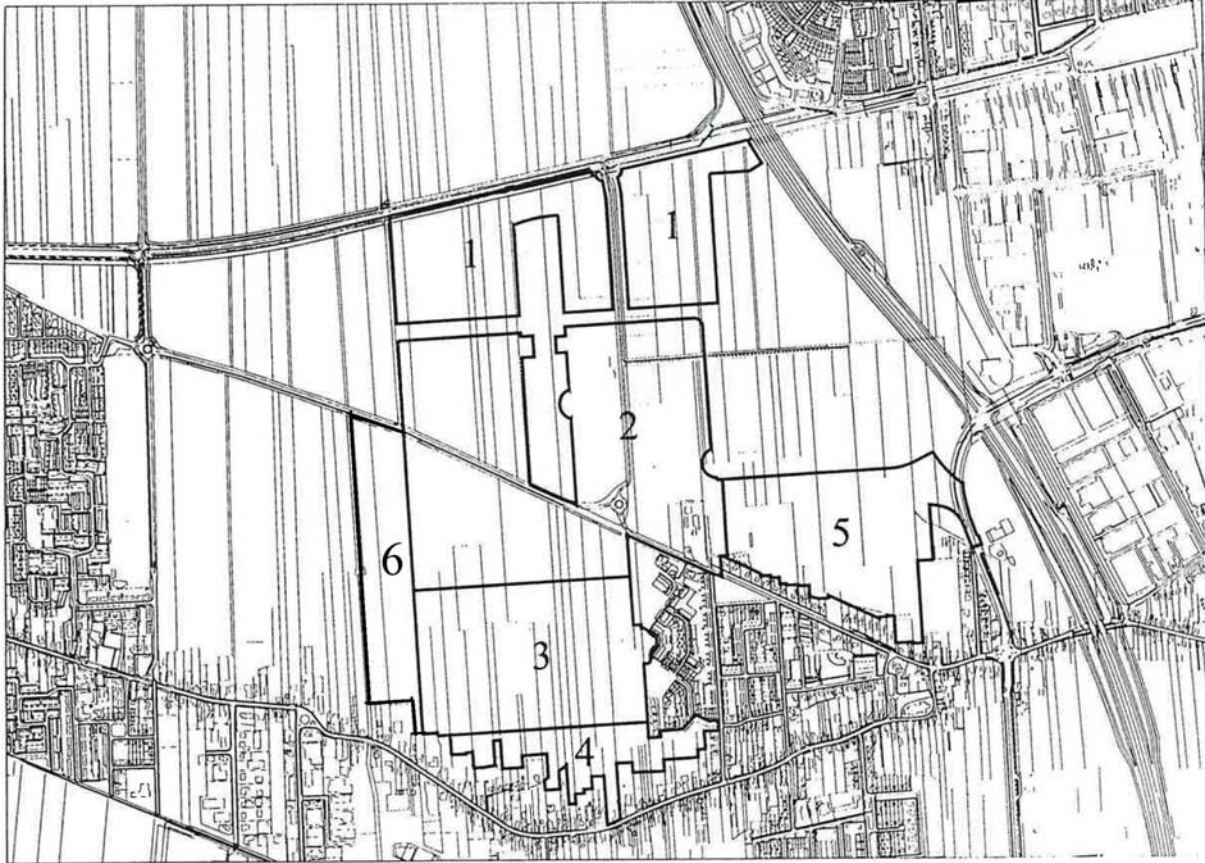
Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden worden begrensd door onder meer:

- openbare ruimten en/of;
- structuurversterkende onderdelen.

Binnen de bestemming worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De Driesser Velden;
2. De Villa;
3. De Bibliotheek;
4. Achter de Hoven;
5. Het Koetshuis;
6. Lommerrijk.

Op onderstaande afbeelding is de plaatsbepaling van de deelgebieden weergegeven.



Afbeelding 1 - Deelgebieden met nummering zoals boven aangegeven

b Stedenbouwkundige uitwerking

Verdere uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdstructuur vindt plaats in de voor de deelgebieden of onderdelen daarvan op te stellen "Nota van uitgangspunten".

c Hoofdverkeersstructuur

1. Autoverkeer

- a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - autoverkeerontsluiting' zullen verkeersontsluitingen voor auto's ten behoeve van de aangrenzende woongebieden worden gerealiseerd.
- b. De onder a bedoelde wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.

2. Langzaam verkeer

- a. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' of 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersgebied' zullen fiets- of voetgangersroutes worden gerealiseerd.
- b. Voor de onder a bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

In een aantal situaties worden de langzaamverkeersroutes gecombineerd met wegen met een ontsluitings- of verblijfsfunctie.

3. Openbaar vervoer

Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busbaan' zal in de verkeersopzet rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer.

d Groen- en waterstructuur

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zullen (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'water' zullen de gronden mede worden ingericht ten behoeve van waterberging, rietoevers en oeverzones.
3. Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt voor recreatieve functies in het plangebied.

e Natuur- en landschapselementen

Binnen de bestemming is het beleid gericht op het behoud, de versterking en/of de aanleg van natuur- en landschapselementen, waarbij:

1. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi' zullen infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.
2. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zullen bestaande boomsingels worden gehandhaafd en/of nieuwe boomsingels worden aangelegd.

*18.2.4 Overige aspecten***a Bebouwing**

Voor het woongebied geldt, in aanvulling op het voorgaande, dat zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen mogen worden gebouwd;

b Molen

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische - waarde' is het beleid gericht op het behoud en planologische inpassing van de bestaande molen.

18.3 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten aanzien van de woningen:
 1. voor de eengezinswoningen ten hoogste 3 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 13 m;
 2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 6 lagen, al dan niet met kap, tot een hoogte van ten hoogste 18 m;
- b. ten aanzien van maatschappelijke doeleinden:
 1. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
 2. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- c. ten aanzien van centrumvoorzieningen
 1. voor de centrumvoorzieningen (detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven) de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 2. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld, tot een hoogte van ten hoogste 20 m;
- d. ten aanzien van kantoren
 1. voor kantoren de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 2. indien de kantoren worden gebouwd in combinatie met woningen de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- e. In plaats van een kap mag ook een toplaag/substituutkap worden gebouwd over ten hoogste 70 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

- f. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- g. ten aanzien van cultuurhistorische waarden:
binnen de op de verbeelding aangegeven zone cultuurhistorische waarden mogen geen nieuwe hogere bouwwerken worden opgericht hoger dan 3 m.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 18.3 voor:

- a. het bouwen van een extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
 - 1. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
- b. het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap, indien:
 - 1. zulks wenselijk is voor de realisatie van (steden)bouwkundige accenten;
 - 2. zulks geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste (steden)bouwkundige hoofdstructuur.
- c. de bouw van hogere bouwwerken als bedoeld in 18.3 lid g indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 18.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' en de aanduiding 'groen':
 - 1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
 - 2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
 - 3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
 - 4. het graven of dempen van sloten;
 - 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - 6. het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wadi':
 - 1. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m;
 - 2. het aanleggen van ondergrondse transport- of telecommunicatieleidingen;
 - 3. het diepwoelen of diepploegen van de bodem of het uitvoeren van grondwerken (dieper dan 0,5 m);
 - 4. het graven of dempen van sloten/watergangen;
 - 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oeverzone':
 - 1. het dempen of het wijzigen van het profiel van de oeverzone anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
 - 2. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
 - 3. het aanleggen van steigers en vlonders voor zover geen bouwwerken zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zone rietoever':
 - 1. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;

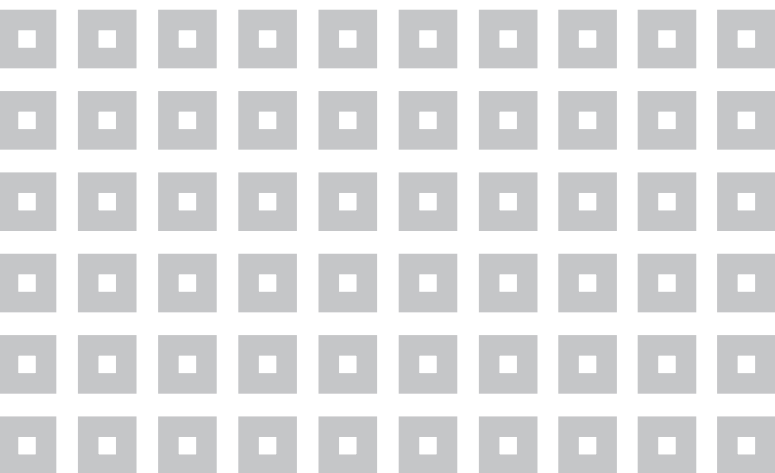
2. het dempen of het wijzigen van het profiel van de zone rietoevers anders dan het aangegeven Inrichtingsprofiel;
3. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;

18.5.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
 2. werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in de genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.
- b. Het verbod als bedoeld in 18.5.1 is tevens niet van toepassing voor:
 1. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van de aanleg van een wadi;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

18.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 18.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en/natuurwetenschappelijke waarde van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden evrkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning niet kan worden geweigerd;



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

