



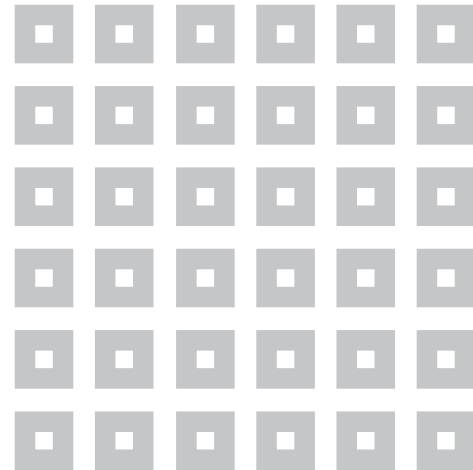
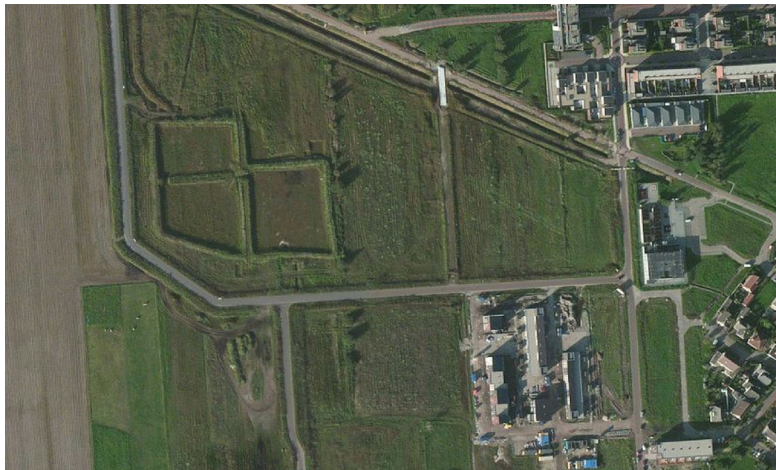
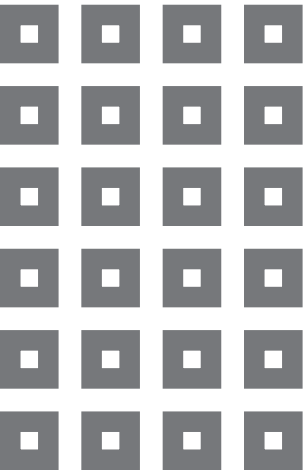
Gemeente Waalwijk



Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkingsplan
'De Villa C, 31 woningen'



Vastgesteld

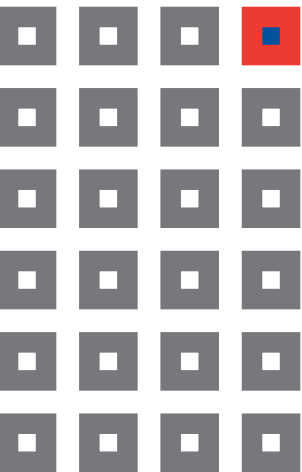


6 december 2016

Gemeente Waalwijk

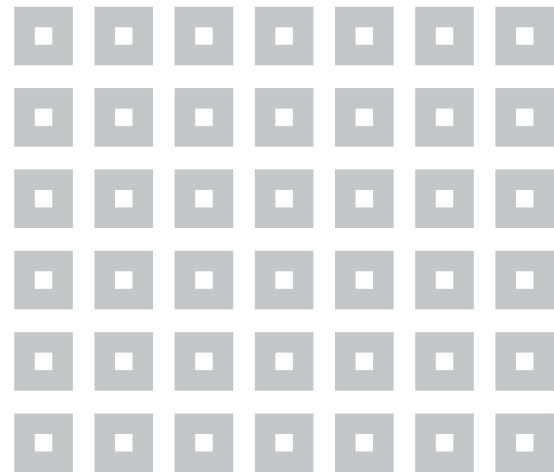
Bestemmingsplan 'Driessen' uitwerkingsplan 'De Villa C, 31 woningen'

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 365.488.40
datum: 6 december 2016
bestand: J:\365\488\40\3.Projectresultaat

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

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, 31 woningen	5
3	Wettelijk kader en beleidskader	11
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	11
3.2	Procedurele aspecten	11
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Milieueffectrapportage	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	15
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Bedrijven en milieuzonering	22
4.8	Water	23
4.9	Natuur en ecologie	25
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.11	Duurzaamheid	28
4.12	Verkeer en parkeren	29
4.13	Overige aspecten	30
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlagen bij de toelichting

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

Afzonderlijke bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, 11 juni 2009
2. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, projectnr. 20140247, 5 augustus 2014
3. PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013
4. Risicobeschouwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschouwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, RMD, d.d. 10 juni 2011
5. Standaardadvies 2016, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.005570, 18 december 2015
6. Semi Standaard Verantwoording groepsrisico, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 11 januari

2016

7. Resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driesen; gemeente Waalwijk, BTL Advies, Kenmerk: 16.0171/SdK/226055, d.d. 10 maart 2016
8. Archeologische prospectie Deelgebieden A, B en C, Baac B.V., januari 2001 en Landgoed Driessen, Aanvullende archeologische Inventarisatie, Baac B.V. , december 2003
9. Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015

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, 31 woningen' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', teneinde de bouw van 31 aaneengebouwde 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 31 aaneengebouwde woningen mogelijk. Het plangebied is globaal tussen de Oudestraat en Gerben de Vriesstraat gelegen en grenst aan de westzijde aan de Burgemeester de Geusstraat. Aan de oostzijde vormt de Frans Slaatsstrat de begrenzing van het plangebied. 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, 31 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 voor de volledigheid 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 'Driesen' 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, 31 woningen

2.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Villa C, 31 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 grotendeels gerealiseerd, waardoor het plangebied aan de zuid-oostzijde wordt omgeven door woonbebouwing. Het plangebied ligt grotendeels braak, in afwachting van de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.2 Toekomstige situatie

'De Villa C, 31 woningen' omvat de bouw van drie bouwblokken met in totaal 31 aaneengebouwde woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen. De beoogde ontwikkeling zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De bebouwing voegt zich daardoor op subtiële 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 ten oosten van het plangebied. De twee westelijke bouwblokken – parallel aan de Burgemeester de Geusstraat - zijn in de basis opgebouwd uit drie bouwlagen zonder kap, waarbij op de kop aan de Gerben de Vriesstraat een subtiële verbijzondering is aangebracht door middel van een aanbouw (zie afbeelding 2.1). Door de plasticiteit en variatie in de gevel en de sterke verticale

geleding, zijn de woningen individueel afleesbaar en worden ze onderdeel van een groter ritme. Door de symmetrie en subtiële verbijzonderingen in de gevel, alsmede het aanbrengen van een karakteristiek ornament, krijgen de bouwblokken bovendien een geheel eigen identiteit. De accenten dragen bij aan een gevarieerd, doch samenhangend straatbeeld. De woningen dienen qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. In de basis is gekozen voor een donkerbruine baksteen. In de plint wordt – bij wijze van accent - wit metselwerk toegepast.



Afbeelding 2.1: impressie van de bebouwing langs de Burgemeester de Geusstraat (Bron: INBO).

Het oostelijk bouwblok – parallel aan de Frans Slaatsstraat – is in de basis opgebouwd uit twee lagen met kap. Om de lengte van het bouwblok te doorbreken, is gekozen voor de nodige differentiatie binnen het bouwblok. Dit komt onder meer tot uiting in de verspringende goot- en nok hoogte, het aanbrengen van enkele dakkappen en de materialisering (zie afbeelding 2.2.). Door de subtiële verbijzonderingen in de gevel en verspringende goot- en nokhoogte, wordt het bouwblok visueel opgedeeld in drie delen, waardoor de eenheid doorbroken wordt. De afzonderlijke woningen zijn bovendien individueel herkenbaar, onder meer door de toepassing van expressieve raampartijen. In kleur- en materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij de twee westelijke bouwblokken, alsmede de reeds gerealiseerde bebouwing aan de overzijde van de straat. Baksteen vormt daarbij het basismateriaal, variërend van rood,

roodbruin tot bruin metselwerk. Bij wijze van accent wordt voorzien in witte kaders en donkere plinten (eveneens metselwerk).



Afbeelding 2.2: impressie van de bebouwing langs de Frans Slaatsstraat (Bron: INBO).

Parkeren

Omdat er geen mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein zijn, wordt het parkeren geheel in de openbare ruimte opgelost. Daarbij is gekozen voor gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Tussen de verschillende bouwblokken zijn zogenaamde 'parkeerkoffers' voorzien, met gezamenlijke capaciteit van 36 parkeerplaatsen. Naast de voorgenoemde parkeervoorzieningen worden er nog eens 22 langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien (langs de Burgemeester de Geusstraat, Gerben de Vriesstraat en Frans Slaattstraat).

Gelet op het voorgaande worden er in totaal 58 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

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. De artikelen 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn integraal overgenomen in dit uitwerkingsplan. Daarnaast is de bestemming 'Wonen' gewijzigd overgenomen.

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. Daarnaast is de wetgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen (Bor) per 1 november 2014 gewijzigd. Naar aanleiding van deze wetwijziging is het begrip 'achtererfgebied' gewijzigd.

Ook is een aanvullende bepaling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in dit uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015, die op 9 december 2015 in werking is getreden. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota.

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.

'Tuin'

De voortuinen van de woningen aan de noordzijde van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor tuinen en toegangspaden tot de woningen.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

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

'Wonen'

De aaneengebouwde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte is aangegeven. Tevens is het maximum aantal woningen aangeduid.

Op het achtererf van zowel de woningen zijn, ook buiten het aangegeven bouwvlak, onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het achtererfgebied betreft het gedeelte van het erf aan de achterzijde van de woningen en het zij-erf van de woning voor zover het zij-erf niet naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel. Hiermee wordt qua terminologie aangesloten op het Besluit omgevingsrecht. Bepaald is dat onder voorwaarden bijgebouwen, uit- en aanbouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 70 m². Hiernaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, en pergola's onder voorwaarden mogelijk.

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.

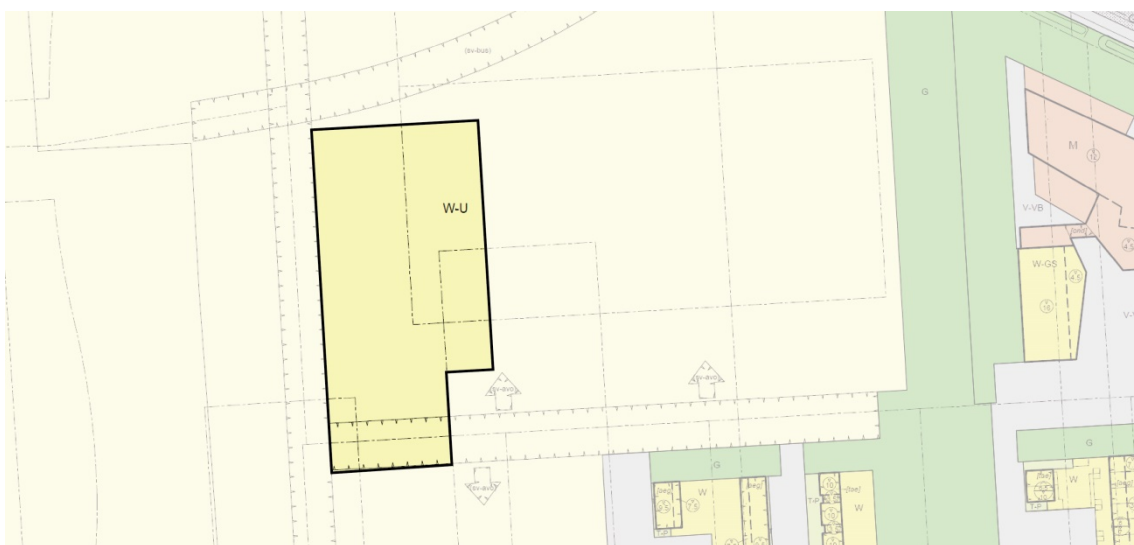
Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van 'De Villa C, 31 woningen' wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Driessen'. Zie ook de afbeelding 2.3.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het opstellen van een uitwerkingsplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking' moeten opstellen. Daarnaast is bepaald dat ten aanzien van de beeldkwaliteit enerzijds wordt gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen in de nota van uitgangspunten nader aan te geven architecten-taakgebieden. Voor de nadere uitwerking van 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.



Afbeelding 2.3: 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.

Daarnaast is de zuidzijde van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Driessen' voorzien van de functiaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - autoverkeerontsluiting'. Ter plaatse van deze aanduiding dienen autoverkeersontsluitingen ten behoeve van de aangrenzende woongebieden te worden gerealiseerd. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de gewenste ontsluitingsweg, in dit geval betreft het de Gerben de Vriesstraat. Deze straat is voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

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 bouwlagen 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.

Op grond van het Barro dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot voor kort was het onduidelijk wanneer wel of niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bevestigende geval dient ook bij uitwerkingsplannen toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak ¹ leert echter dat nog niet benutte planologische mogelijkheden uit een voorheen geldend bestemmingsplan, zoals bestemmingsplan Landgoed Driessen, in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in art. 3.1.6 lid 2 Bro genoemde voorwaarden. Daarom wordt slechts ten overvloede opgemerkt dat de woningbouw in bestemmingsplan Driessen is opgenomen in de bouwplannen die nu en in de eerstkomende jaren voorzien in de regionale woningbouwbehoefte in Midden-Brabant. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Daarmee zijn de eerste twee treden besproken, terwijl de derde niet aan de orde is.

De regels van bestemmingsplan 'Driessen' zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Driessen' is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn – in tegenstelling tot het moederplan - de RO-standaarden 2012 van toepassing. Waar nodig worden de regels hierop aangepast.

3.2 Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.9a Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

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

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

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. Burgemeester en wethouders stellen ten slotte het uitwerkingsplan vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). 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

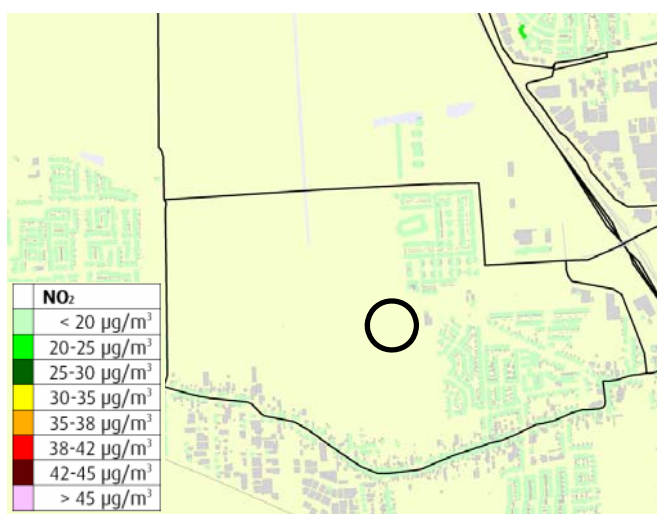
In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

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

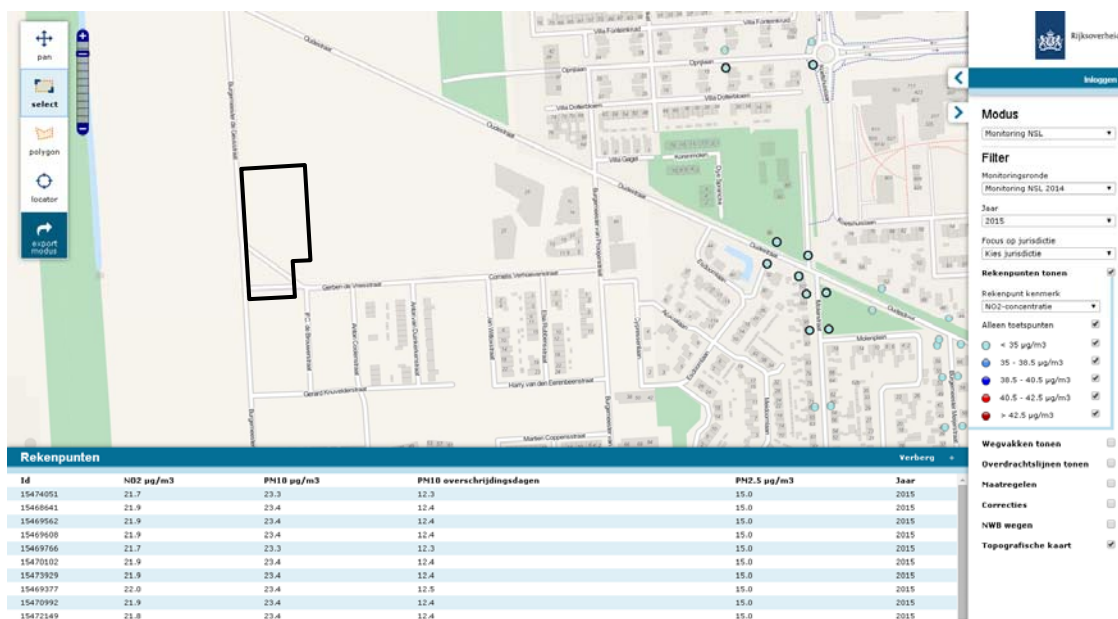
In het kader van de 'planMER Structuurvisie Waalwijk' is door Goudappel Coffeng voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalwijk een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit². Waarbij een beoordeling van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ heeft plaatsgevonden. Uit deze beoordeling 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.

² PlanMER Structuurvisie Waalwijk; Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, Kenmerk WWK096/Kzj/0910, d.d. 28 november 2013.



Afbeelding 4.2: Jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2.5}$; peiljaar 2015.

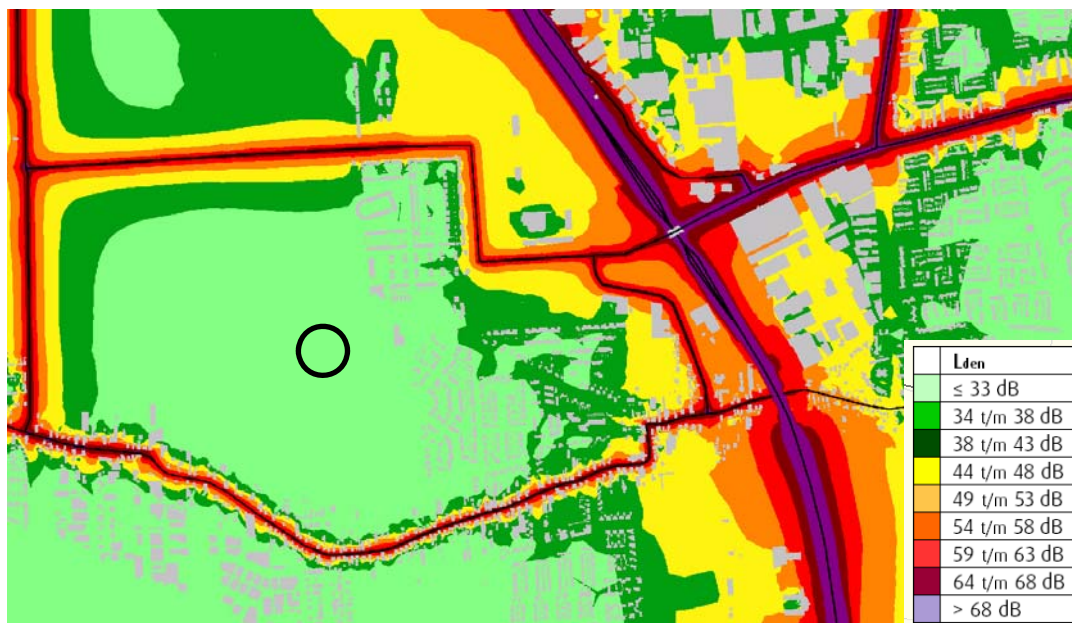
Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan 'De Villa C, 31 woningen'.

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 'Akoestisch 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. Ook worden er in de toekomst geen geluidgezoneerde wegen in de directe nabijheid van het plangebied voorzien. Daardoor is onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanuit de Wgh in principe niet benodigd. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng uit november 2013 blijkt dat de geluidsbelasting op de nabij gelegen (gerealiseerde) bebouwing in Landgoed Driessen 34 tot 38 dB bedraagt 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 4.3: 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 onderzoek³ van Oranjewoud uit 2009. Daarin wordt geconcludeerd dat in de zwak puin- en baksteenhoudende bovengrond in geen van de onderzochte parameters gehalten boven de betreffende achtergrondwaarde zijn aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In de ondergrond met laagjes slib en resten planten zijn in geen van de onderzochte parameters gehalten boven de betreffende achtergrondwaarde aangetroffen. 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 bodemonderzoek⁴ 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.

³ Verkennend bodemonderzoek Landgoed Driessen te Waalwijk, Oranjewoud, projectnr. 198995, d.d. 11 juni 2009

⁴ 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 31 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

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 geheel buiten het invloedsgebied (van 70 meter) gelegen. Niettemin is in 2011 een risicoanalyse⁵ 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 50 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. 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.

⁵ Risicobeschouwing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Buisleidingen Aanvullende risicobeschouwing Gasunie hogedrukaardgasleiding Z-517-08, RMD, d.d. 10 juni 2011

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 2016 van de regionale brandweer Midden – en West-Brabant⁶. 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.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De geprojecteerde woningen in het plangebied bestaan uit eengezinswoningen met maximaal drie bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. Middels het Brabantia Nostrapad en de Burgemeester de Geusstraat is het invloedsgebied van de leiding in zuidelijke richting te ontvluchten. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden toekomstige bewoners binnen het

⁶ Standaardadvies 2016, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.005570, 18 december 2015

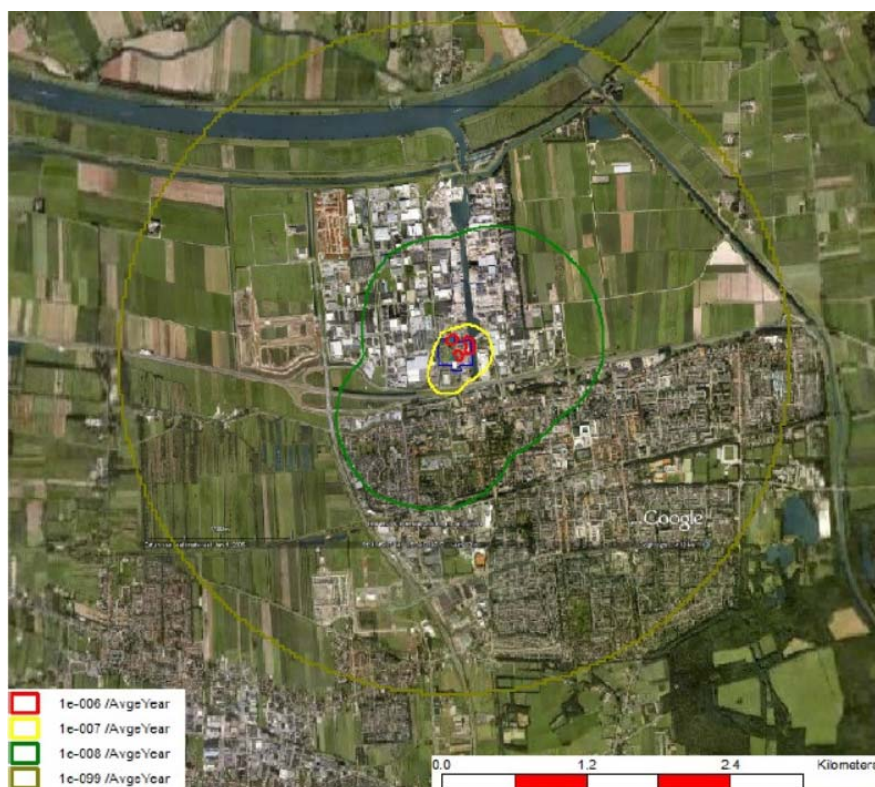
plangebied op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten.

Stahl Europe

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 in 2012 een kwantitatieve risicoanalyse⁷ door Tebodin uitgevoerd. Dit rapport is geverifieerd door het bevoegd gezag. In deze QRA is de PR 10^{-6} contour en het groepsrisico voor deze inrichting berekend. Onlangs is het rapport van Tebodin uit 2012 geactualiseerd⁸. Hoewel dit rapport nog niet officieel is geverifieerd door het bevoegd gezag, hebben de resultaten van dit onderzoek wel als uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan gediend. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

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 5.2: PR-contouren Stahl Europe, PR 10^{-6} contour in rood (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

⁷ Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111, Tebodin Netherlands B.V., 13 februari 2012

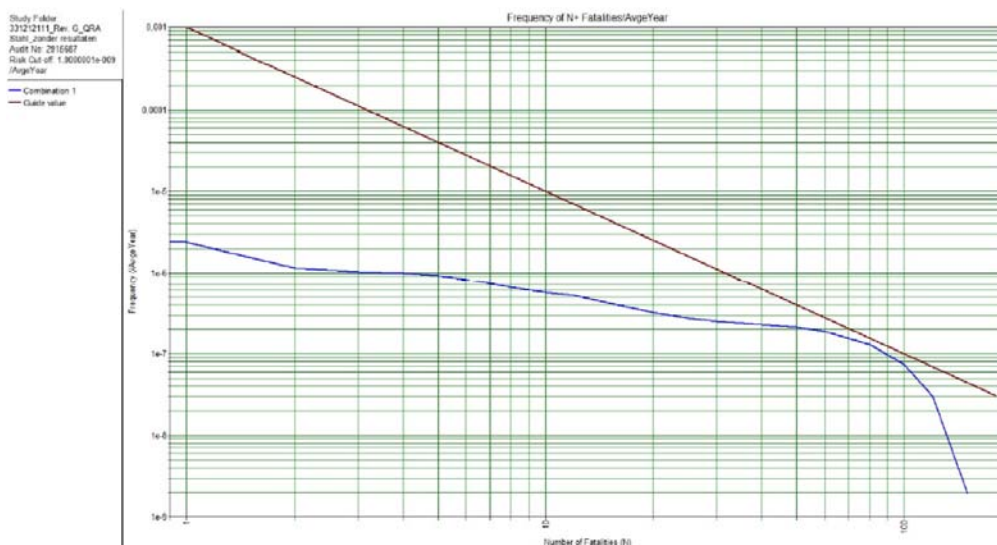
⁸ Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015

Uit afbeelding 4.3 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 2.760 meter. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen op circa 2.500 meter en ligt hiermee binnen het invloedsgebied van Stahl.

In afbeelding 5.3 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. Vanwege de omvang van het invloedsgebied en de daarin aanwezige bevolking heeft de beperkte toename van de populatie op een afstand van circa 2,5 kilometer geen wezenlijke invloed op de hoogte van het groepsrisico. Onderhavige ontwikkeling is dermate beperkt en zal niet bijdragen aan een significante verhoging van de dichtheid van personen. Een berekening van het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling wordt niet zinvol geacht.



Afbeelding 5.3: groepsrisicocurve Stahl Europe (bron: kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V., doc.nr. 331212111 Revisie: G, Tebodin Netherlands B.V., 15 december 2015).

In het kader van dit bestemmingsplan is wel een verantwoording van het groepsrisico benodigd op grond van artikel 13 van het Bevi omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. De verantwoording is opgesteld op basis van het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant⁹ en het advies van de Brandweer Midden- en West Brabant¹⁰. De betreffende adviezen zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

⁹ Semi Standaard Verantwoording groepsrisico, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 11 januari 2016

¹⁰ Standaardadvies 2016, Brandweer Midden- en West-Brabant, U.005570, 18 december 2015

Scenario's

Een scenario dat van toepassing is voor het voorliggende plangebied is het vrijkomen van een giftige (toxische) wolk. In dat scenario komt er een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk), in dit geval Stahl Europe B.V.. Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Advies Veiligheidsregio Midden- en West Brabant

Maatregelen

- *Afsluitbare mechanische ventilatie*

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

- *Risicocommunicatie*

De Veiligheidsregio adviseert om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risico-communicatie. Bij de gemeente is een centraal aanspreekpunt voor vragen die burgers en bedrijven hebben over risico's. Op het gebied van risicobeheersing stelt de Veiligheidsregio in haar beleidsplan zich ten doel extra inspanningen te verrichten op het gebied van risicocommunicatie. Samen met de andere Brabantse Veiligheidsregio's wordt hiervoor een plan ontwikkeld, waarbij gemeenten nadrukkelijk worden betrokken. De gemeente Waalwijk organiseert jaarlijks in samenwerking met de VGR een brandpreventieweek, waarbij met name particulieren en instellingen en scholen met verminderd zelfredzamen de doelgroepen zijn. Daarnaast is via de website van Waalwijk alle noodzakelijke informatie voor zelfredzaamheid op een eenvoudige manier te vinden.

Rampenbestrijding

- *Aanrijtijden*

In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig. Indien voor het plangebied of een deel ervan niet kan worden voldaan aan de vastgestelde tijden kan aan de hand van de door de Veiligheidsregio ontwikkelde toolbox, maatregelen worden getroffen om de veiligheid te verhogen. Belangrijk hierbij is de informatievoorziening richting de gebruikers/bewoners van een gebied waar de aanrijtijden niet worden gehaald. De gemeente heeft een actieve rol in uitvoering/ toepassing van de toolbox.

- *WAS (Waarschuwing- en alarmeringsinstallatie)*

Binnen de bebouwde kom van de gemeente is de WAS-dekking voldoende. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via mobiele telefonienetwerk.

- *Bluswatervoorziening*

Binnen de gemeente is een overzicht beschikbaar van de bluswatervoorziening. Alle door de VGR aangegeven knelpunten ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn in het openbaar gebied zijn gerealiseerd. Met de eigenaren/inrichtinghouders van de vier tankstations waar nog een bluswatertekort is wordt in 2015 gesproken om deze op te lossen. Op grond van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan benodigde bluswatervoorziening.

- *Bereikbaarheid*

De gemeente heeft een hoofdwegenstructuur voor de brandweer vastgesteld. Deze hoofdwegenstructuur voldoet aan de eisen die de brandweer hieraan stelt.

Advies Brandweer Midden- en West Brabant

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Stahl Europe B.V. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht de gemeente het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in dit invloedsgebied wordt genomen. Verder dient de gemeente 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 12 juni 2014 een standaardadvies uitgebracht. In het recente geactualiseerde standaardadvies 2016 (d.d. 18 december 2015) is deze advieslijn bestendigd (zie bijlage bij de toelichting).

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 voorliggende plan opgenomen woningen zijn niet voorzien van mechanische ventilatie.
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 dekkingscirkel van de Waarschuwings- 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

Geconstateerd is dat het groepsrisico vanwege Stahl onder de orientatiewaarde is gelegen. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 2,7 kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename volgens onderhavig plan op circa 2.500 meter afstand van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om onderhavig uitwerkingsplan 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 speelt het aspect milieuzonering geen belemmering op voor het plangebied en is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Water

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

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. Met ingang van 1 maart 2015 geldt de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 met de daarbij behorende beleidsregels¹¹. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd en te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Planbeschrijving

Het terrein van het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. 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 redenen 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

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsdij van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 780 m³ per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen.

¹¹ Benodigde retentiecapaciteit (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.

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 17.615m², wordt samen met de beschikbare berging in het plangebied voldaan aan de benodigde berging voor de huidige situatie. Daarnaast is een stuw tussen het Lage Water en de Sprangse Sloot aangebracht zodat berging gecreëerd is. Ook is een stuw aangebracht aan de westzijde langs de N261. Vooralsnog is het niet mogelijk om de definitieve lozingspunten naar het Labbeget aan te brengen; derhalve wordt er tijdelijk geloosd 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. Daartoe wordt onder meer aan de zuidzijde van het voorliggende plangebied een wadi aangelegd. Tevens is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een benodigde waterretentie capaciteit voor een herhalingstijd van eens in de 100 jaar (T=100).

Tot slot is een stuw in de watergang ten westen van de N261 aangebracht om de kwaliteit van het water in het Lage Water te verbeteren. Het afstromend hemelwater vanuit Zanddonk wordt zo geweerd. Op verzoek van het Waterschap zijn in de stuwen van het Lage Water kleppen aangebracht om verdroging van Besoyen te voorkomen. Dit betekent wel dat het water in het Lage Water vermengd kan worden met water uit de Sprangse Sloot.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Volgens het opgestelde milieuprofiel, onderdeel van de GPR, zullen bij de bouw van deze onderwijsvoorzieningen 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. De bergingscapaciteit hiervan wordt uitgebreid tot aan de bestemmingsplangrens van het stedelijk gebiedsdeel van Driessen.

4.9 Natuur en ecologie

In het kader van bestemmingsplan 'Driessen' is in het verleden onderzoek verricht naar flora- en fauna (BTL advies, Flora- en faunaonderzoek, Landgoed Driessen, 8 april 2011). Recentelijk is een nieuw flora en fauna onderzoek (BTL advies, resultaten flora- en faunaonderzoek diverse locaties Landgoed Driessen, 10 maart 2016) uitgevoerd naar diverse locaties in Landgoed Driessen, waaronder ook het voorliggende plangebied.

Soortenbescherming

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, egel, mol, haas, konijn en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw 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 Ffw / Bijlage IV Habitatrictlijn (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 Ffw. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Vleermuizen

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw 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

Er dient 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 Ffw.

Amfibieën

In bestemmingsplan 'Driessen' is aangegeven dat binnen de plangrenzen van het moederplan de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kan worden uitgesloten. Op basis van het recent uitgevoerde flora- en faunaonderzoek (d.d. 10 maart 2016) blijkt dat men in het voorliggende plangebied reeds is gestart met het bouwrijp maken van het terrein. Het deel waar nog niet gewerkt is bestaat uit grasland met een vegetatie die wijst op verstoring van de grond. Vanwege de natte periode (veel regen) bleef ten tijde van het veldbezoek op diverse plekken oppervlaktewater staan. Beschermde soorten, waaronder de rugstreeppad, zijn echter niet waargenomen en worden op basis van de terreinkenmerken ook niet verwacht. 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

In 2011 is in de watergang direct ten zuiden van de Oudestraat (buiten het voorliggende plangebied) een kleine modderkruiper aangetroffen. Tijdens het recentelijk uitgevoerde flora- en faunaonderzoek (d.d. 10 maart 2016) zijn enkele stekelbaarsjes aangetroffen. Het is echter niet uit te sluiten dat de kleine modderkruiper voorkomt in de aanwezige hoofdwatgangen. Omdat er geen bestaande watergangen in het voorliggende 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 Ffw / 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. Tijdens het onderzoek in 2013 is de beschermde rietorchis ook niet aangetroffen (in de bloeiperiode).

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen beschermde soorten te verwachten binnen het voorliggende plangebied. Geadviseerd wordt om te werken buiten het broedseizoen, dat loopt van half maart tot half juli. Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het NatuurNetwerk Nederland (NNN), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de 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.

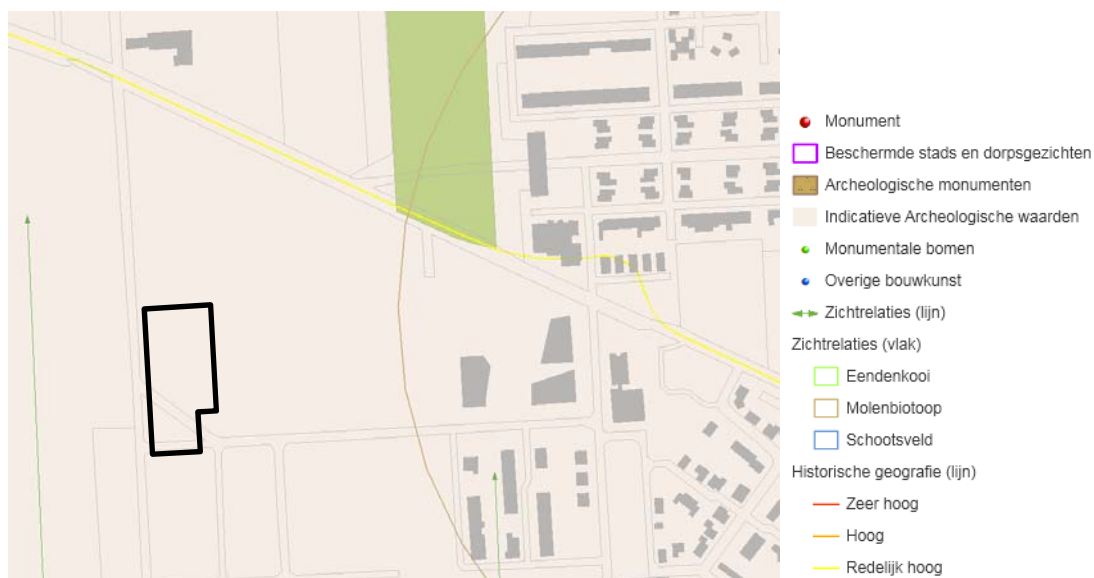
4.10.2 Afweging en conclusie

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 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, ten westen van het plangebied (Brabantia Nostrapad). Daarmee zijn de zichtlijnen voldoende gewaarborgd. Derhalve gelden er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 4.3: 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 Monumentenwet 1988 (artikel 53) 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 31 aaneengebouwde woningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor aaneengebouwde (koop)woningen¹² een verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de voorgenomen ontwikkeling tot 242 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Verkeer wordt via de Frans Slaatsstraat, Gerben de Vriesstraat en de Burgemeester De Geusstraat richting Oudestraat, Villa Dotterbloem en verder afgewikkeld, zoals in het bestemmingsplan Driessen is voorzien. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenomen 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 reeds is geanticipeerd op een verkeerstoename.

Parkeren

Omdat de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein beperkt zijn, wordt het parkeren volledig in de openbare ruimte opgelost. Daarbij is gekozen voor gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Tussen de verschillende bouwblokken zijn zogenaamde 'parkeerkoffers' voorzien, met gezamenlijke capaciteit van 36 parkeerplaatsen. Naast de voorgenomen parkeervoorzieningen worden er diverse langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien, waarvan er 22 aan het voorliggende plan kunnen worden toegerekend (zie afbeelding 4.4).

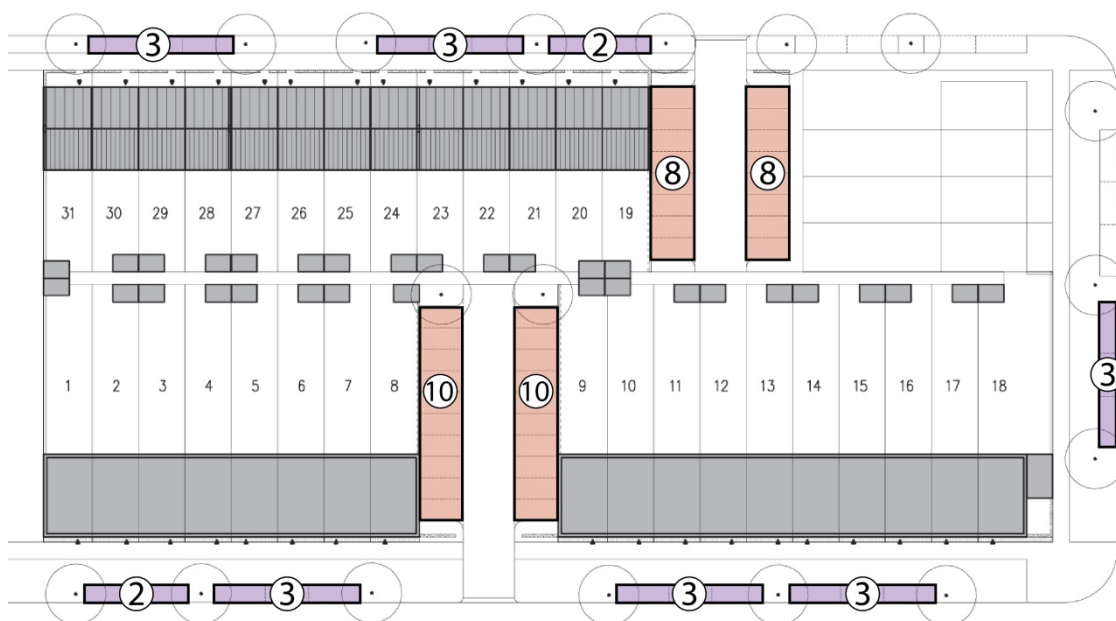
Gelet op het voorgaande worden er in totaal 58 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is door de gemeente een parkeernormennota vastgesteld (Parkeernormennota gemeente Waalwijk, d.d. 9 december 2015). 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.

Voor middeldure woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 56 parkeerplaatsen. Omdat er 58 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

¹² Er van uitgaande dat de ontwikkeling is gelegen in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk gebied.



Afbeelding 4.4: overzicht te realiseren parkeerplaatsen

4.13 Overige aspecten

In het plangebied 'De Villa C, 31 woningen' spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, beschermingszones, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Driessen' is stilgestaan bij overlegreacties en zienswijzen. Ten aanzien van het voorliggende deelgebied van bestemmingsplan 'Driessen' zijn destijds geen zienswijzen binnengekomen. Het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan.

Evenwel heeft het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

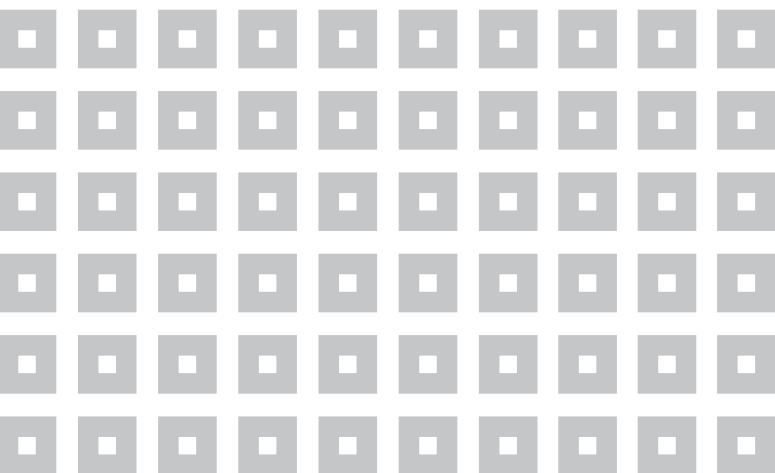
Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

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.

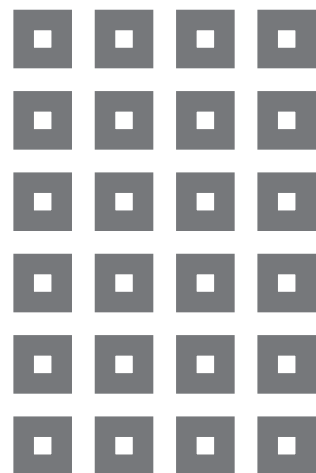
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.



KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69