

■ Gemeente Waalwijk

■ *Bestemmingsplan “Olympia-West”*

■ vastgesteld



15 december 2011

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan Olympia-West

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

IDN: NL.IMRO.0867.bpWWOlympiawest-Va01

Werknummer: 365.495.00

Datum: 15 december 2011

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam



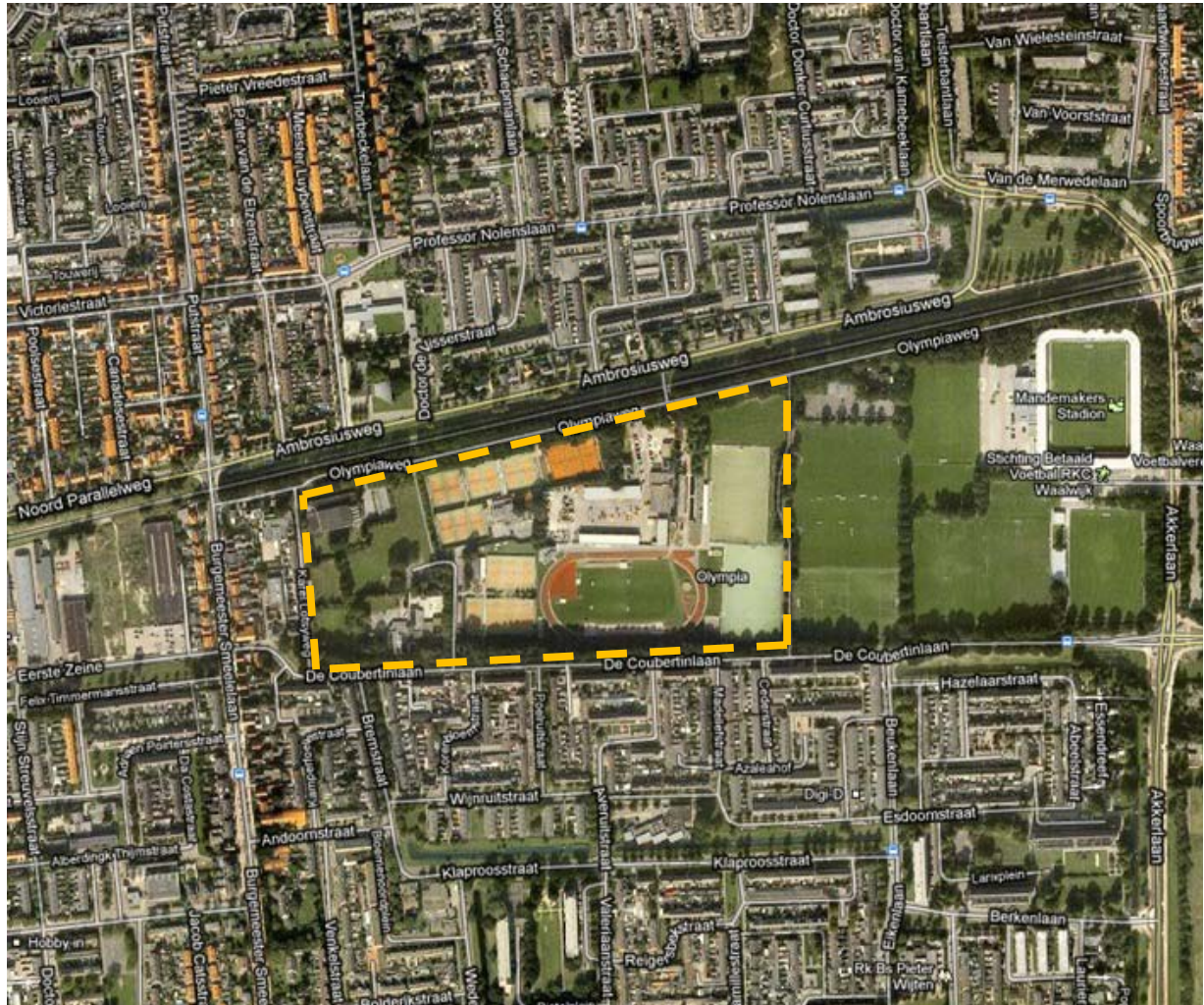
Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	1
1.4 Geldend bestemmingsplan	1
1.5 Proces en leeswijzer	2
2. Bestaande situatie.....	3
2.1 Ruimtelijke structuur	3
2.2 Functionele structuur	3
3. Algemeen beleidskader	5
3.1 Beleid gemeente	5
3.2 Beleid provincie en Rijk	7
4 Planologische aspecten	9
4.1 Stedenbouw en landschap	9
4.2 Volkshuisvesting	10
4.3 Beeldkwaliteit	10
4.4 Voorzieningen	11
4.5 Toerisme en recreatie	11
4.6 Verkeer en mobiliteit	11
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.8 Overig	20
5 Milieuplanologische aspecten	21
5.1 Water	21
5.2 Natuur	25
5.3 Bedrijfshinder	26
5.4 Geluid	27
5.5 Luchtkwaliteit	279
5.6 Bodemkwaliteit	30
5.7 Externe veiligheid.....	32
5.8 Technische infrastructuur	35
6. Planbeschrijving.....	37
6.1 Uitgangspunten	37
6.2 Beheer	37
6.3 Nieuwe ontwikkelingen	37

7. Juridische planbeschrijving	39
7.1 Inleiding	39
7.2 Algemene toelichting verbeelding.....	39
7.3 Algemene toelichting planregels.....	39
7.4 Toelichting bestemmingen	41
8. Economische uitvoerbaarheid	43
9. Overleg en inspraak.....	43

Separate bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quicksan Flora en fauna, Adviesbureau Mertens B.V., d.d. februari 2011
Bijlage 2	Definitief Archeologisch onderzoek, BAAC bv., d.d. mei 2011
Bijlage 3	Milieuonderzoek bestemmingsplan 'Olympia-West', KuiperCompagnons, 24 juni 2011
Bijlage 4	Risicoberekeningen Kema, RMD, september 2010
Bijlage 5	Notitie planontwikkeling sporthal op het Olympiapark, RDM, d.d. april 2011
Bijlage 6	Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen, RDM, d.d. juni 2011
Bijlage 7	Adviezen Brandweer, d.d. februari 2011
Bijlage 8	Bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, d.d. januari 2010
Bijlage 9	Planschade-risicoanalyse, Stichting Plan en Schade, juni 2011
Bijlage 10	Advies regionale brandweer m.b.t. sporthal
Bijlage 11	Nota van inspraak en wettelijk overleg inc. verslag van bijeenkomst 18 mei 2011
Bijlage 12	Nota zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan, Olympia-West
Bijlage 13	Staat van Wijzigingen



Globale begrenzing van het plangebied bestemmingsplan Olympia-West, de exacte begrenzingen van het plangebied zijn vastgelegd in de geometrische plaatsbepaling en weergegeven op de verbeelding.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het sportpark Olympia-West in Waalwijk wordt komende jaren integraal herontwikkeld. Binnen het plangebied maakt het inmiddels gesloopte zwembad aan de Olympiaweg plaats voor een nieuw scholencomplex. Aan de zuidzijde van het gebied, komt op de plaats van de bestaande basisschool aan de De Coubertinlaan een appartementencomplex met een HOED (Huisartsen Onder Eén Dak).

Ter plaatse van de huidige gemeentewerf wordt tussen de omliggende sportvoorzieningen een sporthal inclusief ruimte voor buitenschoolse opvang (BSO) gerealiseerd.

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen niet toegestaan.

Om de bovengenoemde herontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan geeft een regeling om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

De huidige functies binnen het plangebied bestaan uit een basisschool, een aantal sportverenigingen, een grondgebonden woning en een gemeentewerf. De invulling bestaat uit bij de functies behorende bebouwing, sportvelden, verkeersruimte en verdere terreininrichting als groen.

De directe omgeving van het plangebied wordt gevormd door de westelijk gelegen Karel Lotsyweg welke in zuidelijk richting aansluit op de De Coubertinlaan. Oostelijk grenst het plangebied aan het sportcomplex van voetbalclub RKC en aan de noordelijke zijde aan de Olympiaweg.

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch en planologisch kader om naast het mogelijk maken van de herontwikkeling van sportpark Olympia-West, de bebouwing binnen de vigerende sportbestemming te behouden. Tevens wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om op termijn een bredere maatschappelijke bestemming aan de toekomstige school toe te wijzen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan op de planlocatie is bestemmingsplan “Woonwijken” zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 februari 2006 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 26 september 2006.

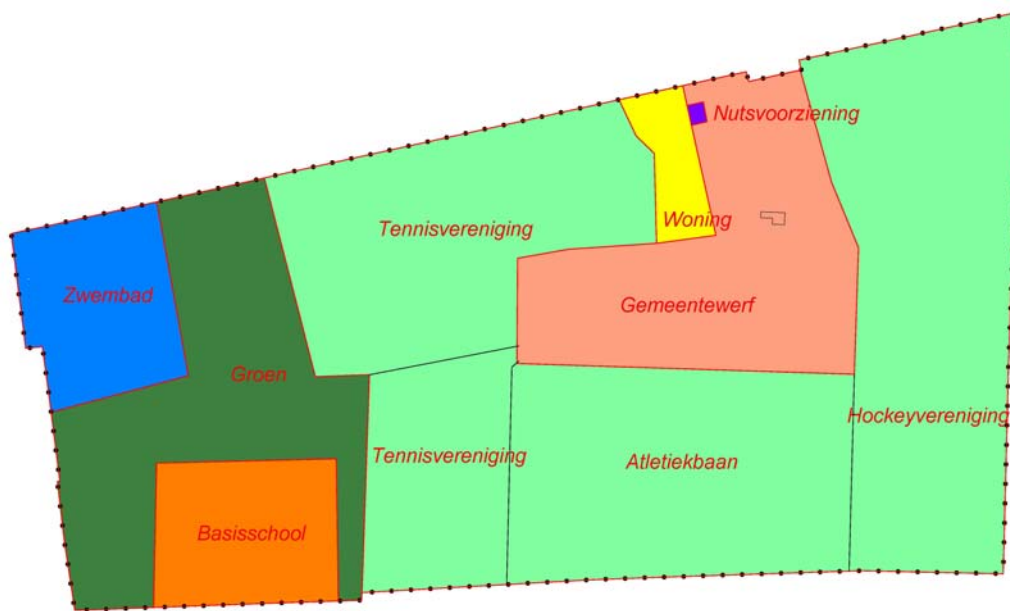
De vigerende regeling bestaat uit de bestemmingen Groen, Sport, Maatschappelijk, Verblijfsgebied, Wonen en Nutsvoorzieningen. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de ligging van de vigerende bestemmings- en bouwvlakken.

1.5 Proces en leeswijzer

Het bestemmingsplan Olympia-West bestaat uit een geometrische plaatsbepaling en regels en wordt vergezeld van deze toelichting.

De bestemmingen van de gronden zijn opgenomen in de geometrische plaatsbepaling. De plankaart geeft een verbeelding van deze geometrische plaatsbepaling. Door middel van kleuren, arceringen en coderingen zijn daarbij de bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. Er wordt een beschrijving van het plan gegeven en er wordt ingegaan op het verrichtte onderzoek. Tevens is verslag gedaan van inspraak en overleg en de zienswijze procedure.



Globale schets met de verschillende functies binnen de huidige situatie. Het sportpark bestaat uit een tweetal tennisverenigingen, een atletiekbaan en een hockeyvereniging.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Ten noorden en zuiden van het plangebied liggen de woonwijken Laageinde en Bloemenoord, welke zich kenmerken door een gridstructuur met een groene uitstraling. De locatie ligt in het uiteinde van een wigvormig gebied, met een groen karakter dat via de oostzijde van Waalwijk aansluit op agrarisch- en recreatiegebied tussen de kernen Waalwijk en Drunen.

De locatie is goed bereikbaar via de noordelijk gelegen Ambrosiusweg welke deel uitmaakt van een stratennetwerk van grote doorgaande routes op binnenstedelijk niveau. De zuidzijde van het plangebied sluit aan op de De Coubertinlaan, het noordelijk gedeelte van de ontsluitingsring van de wijk Bloemenoord.

2.2 Functionele structuur

Omgeving

Het plangebied ligt hemelsbreed gezien 1 kilometer ten zuidoosten van het centrum van Waalwijk. Aan de noord- en zuidzijde ervan liggen de woonwijken Laageinde en Bloemenoord, aan de oostzijde het sportcomplex van voetbalclub RKC Waalwijk. Aan de westzijde grenst het gebied aan een aantal grondgebonden woningen gelegen tussen de Karel Lotsyweg en de Burg. Smeelelaan.

Plangebied

Binnen het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Naast sport gerelateerde functies een grondgebonden woning, de gemeentewerf en een basisschool. Medio verleden jaar is (na vervangende nieuwbouw elders) het zwembad aan de Olympiaweg gesloopt. De sportaccommodaties bestaan naast de sportvelden uit bijbehorende bebouwing.

Vestiging nieuwe functies

In het bestemmingsplan maken het voormalig zwembad, de basisschool en de gemeentewerf plaats voor nieuwe functies. De nieuw te vestigen functies bestaan onder andere uit een nieuw schoolgebouw voor voortgezet onderwijs en een appartementencomplex met een HOED (Huisartsen Onder Eén Dak). Deze multifunctionele zorginstelling bestaat uit een huisartsenpost met aanverwante medisch gerelateerde dienstverlening zoals bijvoorbeeld een apotheek, logopedie, fysiotherapie etcetera. Op de bovenverdiepingen komen een vijftien tal appartementen.

Ter plaatse van de huidige gemeentewerf komt een sporthal met bijbehorende parkeervoorzieningen. Tevens worden hieraan gekoppeld de realisatie van buitenschoolse opvang. De bestemming Sport staat tevens toekomstige aanpassingen ten behoeve van de aanwezige sportverenigingen toe. In de bestemmingsregeling is de mogelijkheid om het clubgebouw van de hockeyvereniging te verplaatsen ook opgenomen.

3. Algemeen beleidskader

3.1 Beleid gemeente

Binnen de gemeente is een aantal documenten vastgesteld waarin beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd, die ook betekenis hebben voor het plangebied. Deze documenten worden hieronder kort samengevat.

Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie

In de "Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Hoefsvengebied/Groene Wig" van november 2007 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen voor een drietal gebieden in Waalwijk, waaronder ook het Olympiapark. Deze ontwikkelingsvisie schetst een kader op hoofdlijnen voor de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling. Voor het Olympiapark, als onderdeel van De Groene Wig, geeft de visie een raamwerk dat initiatieven een heldere context geeft.

De visie gaat uit van het veranderen van het introverte karakter van het Olympiapark door zichtlijnen in de noord-zuidrichting te openen en het gebied ruimtelijk te betrekken bij het Halve Zolenpark. Daarbij breekt een netwerk van ontsluitingspaden voor langzaam verkeer met een (uiteindelijk) doorlopende ruggengraat in oost-west richting het gebied letterlijk open. Alle voorzieningen worden ontsloten vanaf deze centrale as. Nieuwe bebouwing wordt als losse objecten in de parkachtige groene ruimte geprojecteerd en parkeervoorzieningen komen zo mogelijk ondergronds.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

Het GVVP ((26 augustus 1998, vastgesteld d.d. 17 december 1998) bevat een totaalvisie voor de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Het stelt de gemeente in staat lokale probleempunten op te lossen en zich tevens te positioneren ten aanzien van (boven-)regionale verkeers- en vervoersontwikkelingen.

Om de groei van het autogebruik af te remmen wordt voorgesteld in te zetten op fietsverkeer en vervoersmanagement te stimuleren.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Waalwijk is vastgelegd in de Welstandsnota 2004. Met de uitvoering van het welstandsbeleid is gekozen voor een integrale benadering en werkwijze door één overkoepelende "Ruimtelijke Kwaliteitscommissie", waaraan twee gemandateerde commissies zijn verbonden, de commissie "Beeldkwaliteit" en de commissie "Cultuurhistorie".

Er is een inventarisatie en een analyse gemaakt van de ruimtelijke opbouw naar ruimtelijke structuur, cultuurhistorie, landschappen, functies en bebouwingstypen. Vervolgens zijn er ambitieniveaus bepaald en aangegeven op de welstandskaart voor het geldende welstandsbeleid, onderverdeeld in "Behoud, Respect, Stimulans en Open". In diverse categorieën zijn welstandscriteria aangegeven, te weten algemene criteria, gebiedsgerichte criteria, thematische criteria en loketcriteria. Er is beleid geformuleerd voor

onderscheidenlijke gebieden en procedures zijn benoemd rond de welstandstoetsing en - advisering.

Duurzaam Bouwen en energie

In het voorjaar van 2009 heeft de Raad van de gemeente Waalwijk uitgesproken dat Waalwijk op de lange termijn (2043) klimaatneutraal moet zijn. Dit is een zeer ambitieuze doelstelling, die vraagt om acties op ieder denkbaar terrein. Het gaat daarbij om adaptatie en mitigatie. Adaptatiemaatregelen zijn er op gericht de samenleving zodanig in te richten dat de gevolgen van klimaatverandering die gaat optreden, kunnen worden opgevangen. Een voorbeeld van een adaptatiemaatregel is de aanpassing van het rioolstelsel, zodat hevige regenbuien kunnen worden verwerkt. Met mitigatiemaatregelen wordt geprobeerd de klimaatverandering beperkt te houden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan beperking van de CO₂-uitstoot. Bij mitigatie moet vooral worden gedacht aan verduurzaming van de energiehuishouding. Het belangrijkste daarbij is energiebesparing. Daarna komt de productie van zoveel mogelijk duurzame energie. De gebouwde omgeving speelt hierbij een belangrijke rol. Adaptatie- en mitigatiemaatregelen vormen samen het klimaatbeleid.

De gemeente Waalwijk heeft in 2005 beleid met betrekking tot duurzaam bouwen (DuBo) vastgesteld. Bij DuBo zet de gemeente de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) als instrument in. De GPR kent vijf modules of aandachtsvelden, te weten 'energie', 'milieu', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit' en 'toekomstwaarde'. In aansluiting op de klimaatambitie, kiest de gemeente bij DuBo voor 'energie' als speerpunt. Waar mogelijk moet energie worden bespaard (bijvoorbeeld door goede isolatie), en moet duurzame energie worden geproduceerd (bijvoorbeeld met zonnepanelen op daken). In principe wordt bij alle ontwerpactiviteiten geprobeerd om DuBo te stimuleren. Dit betekent zowel bij woningbouw als bij utiliteitsbouw en zowel bij nieuwbouw als bij renovatie. Zelfs stedenbouwkundige ontwerpactiviteiten kunnen worden meegenomen. In het Bouwbesluit worden wettelijke eisen gesteld aan de kwaliteit van gebouwen. Daarmee zijn ook eisen opgenomen met betrekking tot DuBo. De gemeente mag geen extra maatregelen bovenop deze eisen uit het Bouwbesluit voorschrijven. Wel mag de gemeente met de bouwpartijen op vrijwillige basis afspraken maken dat over een hoger ambitieniveau. De enige weg waarlangs dit kan gebeuren is via overleg. Dat is precies wat het Dubobeleid van de gemeente inhoudt. In goed overleg met de bouwpartijen en met toepassing van de GPR om objectieve kwaliteitsafspraken te maken, wordt geprobeerd om verder te komen dan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd.

Waar het Bouwbesluit op rijksniveau steeds wordt aangescherpt, denk bijvoorbeeld aan de EPC-voorschriften, probeert de gemeente deze aanscherpingen steeds voor te blijven. Steeds wordt geprobeerd iets extra's te doen. De ambities van de gemeente blijven hierbij wel realistisch.

Samengevat, zet de gemeente in de gebouwde omgeving in het kader van het klimaat- en DuBobeleid met name in op energiebesparing en op de productie van Duurzame Energie.

3.2 Beleid provincie en Rijk

Interimstructuurvisie Noord-Brabant

In het kader van de Wro zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant "Brabant in ontwikkeling" en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans". In de Interimstructuurvisie Noord-Brabant "Brabant in ontwikkeling" wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik: een sterk accent op inbreiden en herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Hierbij dient de verstedelijking geconcentreerd te blijven.

Er zijn vijf stedelijke regio's aangewezen, waarvan 'Waalboss' met onder andere Waalwijk, Den Bosch en Oss er één is. In de eerste plaats is aan elke stedelijke en landelijke regio een woningbouwprogramma en een programma aan bedrijventerreinen toegekend. In de tweede plaats wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven.

De volgende beleidsuitspraken uit de Interimstructuurvisie Noord-Brabant "Brabant in ontwikkeling" en het uitwerkingsplan 'Waalboss' zijn voor het projectgebied van belang:

- **Optimaliseren bestaand stedelijk gebied**
Het versterken van de drie grote stedelijke concentraties rond de steden Oss, Waalwijk en 's-Hertogenbosch. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren en meervoudig ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied.
- **Infrastructuur als ruggengraat**
De bestaande en aan te leggen infrastructuur biedt belangrijke aanknopingspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke regio Waalboss.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Brabant ontwikkeld. Op 3 november is door Gedeputeerde Staten de ontwerp-structuurvisie en de ontwerp-verordening vrijgegeven voor inspraak. Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. Op 1 januari 2011 is deze in werking getreden.

Verordening ruimte

In de verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Verordening ruimte fase 1 en 2

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld en is op 1 juni 2010 in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 17-12-2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld die op 8 maart 2011 in werking is getreden.

Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beleid Rijk

Het Rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van planologische kernbeslissing van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

Nota ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses.

In deze nota is het beleid gericht op compact bouwen en versterking van de stedelijke functies. Voor dit projectgebied worden in de nota Ruimte geen concrete beleidsuitspraken gedaan. Het realiseren van de grondgebonden woningen past in het beleid dat zich richt op intensivering en compact bouwen.

4 Planologische aspecten

4.1 Stedenbouw en landschap

Binnen het plangebied wordt naast verplaatsing van verschillende functies tevens een nieuwe inrichting van het buitenterrein voorzien.

Middelbare school;

De locatie van het te realiseren scholencomplex voor voortgezet onderwijs ligt in vergelijking met de voormalige bebouwing (zwembad) iets in oostelijke richting verschoven. De ligging van de westelijke gevel van de school is mede bepaald door de aanwezigheid van een rij waardevolle bomen. De ruimte ten zuiden en westen van de school wordt groen ingericht. Hierdoor ontstaat een groene buffer ten opzichte van de bebouwing aan de Karel Lotsyweg. De fietsenstalling wordt aan de oostzijde van de school geplaatst. Het iets verhoogde schoolplein ligt aan de zuidzijde. Het zal aan de zuid- en westzijde worden afgeschermd door een in het bouwontwerp nader uit te werken wand met groen- en zitelementen. De invloed van de school op de omgeving (meer in het bijzonder de woningen aan de Karel Lotsyweg) wordt hiermee minimaal geacht.

HOED en appartementen;

De HOED met appartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen komen op de huidige plaats van de basisschool aan de De Coubertinlaan, ten zuiden van het nieuw te bouwen scholencomplex. De al bestaande parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het gebouw zullen worden uitgebreid in combinatie met een gedeelte ondergronds parkeren. Aan de drie overige zijden ligt het in de bedoeling het gebouw los in het bestaande groen te plaatsen.. Het hoogteaccent met de appartementen ligt aan de oostzijde van het bouwplan en haaks op de De Coubertinlaan. Op deze wijze toont het hogere bouwdeel een smal profiel aan de De Coubertinlaan en wordt inbreuk op bestaande zichtlijnen zo veel mogelijk beperkt. Het appartementencomplex bestaat uit een 15-tal woningen welke rug aan rug geschakeld zijn, gescheiden door een inpandige middengang die de woningen ontsluit.

Sportvoorzieningen;

De huidige gemeentewerf en de daarnaast gelegen woning maken ruimte voor een sporthal met bijbehorende functies. De sporthal komt parallel aan de Olympiaweg en zodoende gedraaid ten opzichte van de atletiekbaan te liggen. Naast sportvoorzieningen wordt tevens de mogelijkheid tot realisatie van een buitenschoolse opvang voorzien. Het parkeren wordt ontsloten vanaf de Olympiaweg aan de noordzijde opgelost op het maaiveld.

Een centrale oost-west as, welke tussen de atletiekbaan en de nieuwe sporthal komt, vormt een promenade tussen de verschillende sportvoorzieningen. De ligging van de hockeyvelden wordt in de toekomst mogelijk anders ingericht waardoor er op een effectievere manier gebruik kan worden gemaakt van de ruimte. Tevens is er in de bestemmingsregeling de mogelijkheid om het clubgebouw van de hockeyvereniging te verplaatsen opgenomen.

Groenstructuur;

De waardevolle bomen langs de Olympiaweg, de De Coubertinlaan en elders in het plangebied verspreid gelegen boomgroepen worden zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk bij het uitwerken van de herinrichting aangevuld. Het groene karakter van het plangebied wordt daarmee gewaarborgd. Door het als losse objecten plaatsen van de nieuw op te richten gebouwen, met voldoende afstand ten opzichte van elkaar en de Karel Lotsyweg, wordt het ruimtelijk open karakter behouden.



Schematische weergave toekomstige functies, de functies in het sportpark worden verbonden door de in bruin weergegeven promenade.

4.2 Volkshuisvesting

Boven de HOED worden een 15-tal appartementen gerealiseerd verdeeld over 3 bouwlagen. De appartementen bevinden zich qua woonoppervlakte en prijsniveau in het middensegment en zijn hiermee met name ook geschikt voor de groeiende groep senioren binnen de aangrenzende woonwijk.

4.3 Beeldkwaliteit

De school en de HOED zijn op zichzelf staande objecten in een omgeving met een zeer groen karakter. Naast de groene zone tussen de nieuwe ontwikkeling en de naastgelegen

woningen, wordt de bestaande groene omgeving verder geaccentueerd. De westzijde van het bouwvlak van de school is bepaald aan de hand van de ligging van een markante bomenrij. Door het verhoogde schoolplein staat de groene ruimte los van de schoolfunctie. Door de gedraaide ligging van de sporthal ten opzichte van de centrale as krijgt de inrichting van de ruimte een speels karakter.

De gekozen opzet sluit goed aan op de ontwikkelingsvisie voor het gebied De Groene Wig en Hoefsvengebied. De beeldkwaliteit van het plan wordt getoetst door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie van Waalwijk.

4.4 Voorzieningen

Ontwikkeling	Programma
School	ca 1650 leerlingen 60 lokalen ca. 4300 m ² footprint
Huisartsen onder één dak	praktijkruimte voor zes huisartsen plus gerelateerde dienstverlening ca. 1950m ² footprint
Appartementencomplex	15 appartementen
Sporthal	Totaal maximaal 4000m ² footprint Sportvoorzieningen Buitenschoolse opvang

4.5 Toerisme en recreatie

De huidige sportvoorzieningen worden uitgebreid met een sporthal, tevens ontstaat ruimte om de huidige voorzieningen te herschikken en/of faciliteiten te verruimen. Daarmee wordt de recreatieve sector in Waalwijk versterkt.

4.6 Verkeer en mobiliteit

Vergeleken met de huidige situatie verandert er aan de verkeersstromen niet veel. De direct aangrenzende De Coubertinlan en Olympiaweg maken onderdeel uit van een 30 km-gebied, op de Ambrosiusweg is een maximale snelheid van 50 km/uur toegestaan.

Toename verkeer

De nieuwe functies in het gebied Olympia-West zijn van invloed op de verkeersintensiteiten en parkeerdruk in en rondom dit gebied. Onderstaande uitsnede uit het model geeft de etmaalintensiteiten weer van de diverse wegen in en om het gebied Olympia-west.

De etmaalintensiteiten zonder de geplande functies in 2020 zijn als volgt:

Ambrosiusweg:	5700 motorvoertuigen per dag
Olympiaweg:	160 motorvoertuigen per dag
De Coubertinlaan:	2000 motorvoertuigen per dag
Akkerlaan:	8800 motorvoertuigen per dag
Burg. Smeelelaan:	6700 motorvoertuigen per dag



De Ambrosiusweg, Akkerlaan en Burg. Smeelelaan zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, wegen waarop met name de verkeersfunctie centraal staat. Op dit type wegen wordt het gemotoriseerd verkeer uit de wijken gebundeld om de verkeersoverlast voor de woonstraten (erftoegangswegen) te minimaliseren. Gegeven bovenstaande intensiteiten zijn deze relatief laag, met andere woorden deze wegen kunnen een toename van het gemotoriseerd verkeer gemakkelijk verwerken.

De Olympiaweg is een erftoegangsweg met een zeer lage intensiteit. In de toekomst is het de bedoeling om de aansluiting op de Burg. Smeelelaan af te koppelen waardoor de Olympiaweg nog slechts bestemmingsverkeer zal verwerken voor de aangelegen functies. De invloed van het nieuwe scholencomplex op verkeersintensiteiten en parkeerdruk zal zich met name hier doen gelden. Aangezien de bestaande intensiteiten én de parkeerdruk erg laag liggen en het schoolverkeer met name bestaat uit langzaam verkeer kan dit zonder problemen worden verwerkt. Het plan voorziet onder meer in uitbreiding van de parkeerfaciliteiten ter plaatse van de nieuw te bouwen sporthal en de HOED.

Op de De Coubertinlaan is de verkeersdruk iets hoger, 2000 motorvoertuigen per dag. Volgens de CROW-normen (ASVV 2004) die landelijk wordt gehanteerd mogen er op een erftoegangsweg 6000 motorvoertuigen per dag rijden. Met de komst van een HOED met

appartementen zal de verkeersdruk toenemen met zo'n 200 extra voertuigbewegingen per dag. Hieruit valt te concluderen dat de intensiteiten op De Coubertinlaan toenemen tot ongeveer 2200 motorvoertuigen per dag in 2020. Een relatief lage toename (10%) ten opzichte van het oorspronkelijke aantal, resulterend in een verkeersintensiteit die ruim binnen de eerder genoemde landelijke norm blijft

Parkeren

Onderstaand is de (toekomstige) parkeerbehoefte weergegeven voor het gebied Olympia-west. Wanneer het plangebied hierin kan voorzien zal er bij reguliere activiteiten geen (over)last zijn van parkeerdruk in de omgeving. Dit opvangen van de reguliere parkeerdruk is conform de richtlijnen van het CROW.

Functie	Programma	Norm	Eis
Middelbare school	60 lokalen	1 pp per leslokaal	60 pp
HOED	7 spreekkamers 15 appartementen	2 pp per spreekkamer 1,8 pp per appartement	14 <u>27+</u> 41 pp
Tennis-noord	12 tennisvelden	3 pp per tennisveld	36 pp
Tennis-zuid	7 tennisvelden	3 pp per tennisveld	21 pp
Atletiekbaan	1,3 hectare	20 pp per hectare netto terrein	26 pp
Hockeyvelden	1,4 hectare	20 pp per hectare netto terrein	28 pp
Sporthal	4 gymzalen	2,8 pp per 100 m ² bvo	4 x 450m ² x 2,8/100 = 51 pp
		Totaal	263 parkeerplaatsen

De totale parkeereis voor het gebied bedraagt: 263 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie bieden de Olympiaweg (tussen voormalig zwembad en de voetgangersdoorsteek bij de hockeyvereniging) en het parkeerterreintje aan de De Coubertinlaan ter hoogte van tennisvereniging RCW samen ca. 220 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de HOED zal worden verdeeld over een parkeerkelder onder het gebouw en uitbreiding van de parkeermogelijkheden op maaiveld ter hoogte van de tennisvereniging RCW. Bij de nieuw te realiseren sporthal zullen op het voorterrein aan de Olympiaweg minimaal voldoende parkeerplaatsen worden toegevoegd om in de eigen vraag te kunnen voorzien. Daarmee neemt het aantal beschikbare plaatsen in het plangebied toe tot een totaal van ruim 300. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de in de directe omgeving beschikbare "uitwijkmogelijkheid" in het oostelijk gedeelte van de Olympiaweg (zo'n 120 plaatsen) en de bestaande parkeerplaatsen in de De Coubertinlaan zelf zijn in het bovenstaande niet zijn meegeteld.

Bij deze uiteindelijke parkeerbalans kan het gebied de parkeerdruk van de daarbinnen gelegen functies goed verwerken. Daarbij zijn de mogelijkheden van dubbelgebruik als gevolg van het niet gelijktijdig gebruik van de diverse voorzieningen nog buiten beschouwing gelaten.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1 Wettelijk en beleidskader

Rijk

Een belangrijke pijler van de gemoderniseerde monumentenzorg is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Die verankering is noodzakelijk voor een zorgvuldige omgang met het erfgoed binnen de snelle en omvangrijke veranderingen in de inrichting van stad en land. De verankering van cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. In de tweede plaats dient cultureel erfgoed dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan er op voorhand rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen.

De generieke borging in de ruimtelijke afwegingsprocessen wordt versterkt door aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6.). De overheid die een bestemmingsplan, projectbesluit of beheersverordening opstelt, is verplicht rekening te houden met cultuurhistorische waarden in en boven de grond. Dit betekent dat zij een analyse maakt van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en vervolgens motiveert welke conclusies zij daaraan verbindt voor het plan. Het benoemen van waardevol erfgoed betekent dat overheden duidelijk maken welke cultuurhistorische waarden zij van publiek belang vinden.

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet omvat de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het in 1992 ondertekende Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta / Valletta). Onderdeel van de Wamz is de wijziging van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet milieubeheer en de Ontgrondingenwet. In artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet staat: "De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten". Hiertoe kunnen in bestemmingsplannen bouw- en aanlegvoorschriften worden opgenomen. In het geval belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen en hieruit voortvloeiende bodemverstoringen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dienen deze te worden veiliggesteld i.c. opgegraven te worden.

De Monumentenwet (artikel 41a) gaat uit van een algemeen ontheffingscriterium van 100 m², tenzij de gemeenteraad daar op archeologisch-inhoudelijke gronden anders over beslist. Deze mogelijkheid tot bijstelling van de 100m²-grens (zowel naar boven als beneden) biedt voor gemeenten de mogelijkheid om de beleidsmatige omgang met het bodemarchief in te vullen afhankelijk van de plaatselijke situatie. Voorwaarde is dat het selectie- en ontheffingsbeleid archeologisch-inhoudelijk onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld.

Een belangrijke ander punt in de wet is het feit de veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de uit te voeren Archeologische onderzoeken.

Provincie

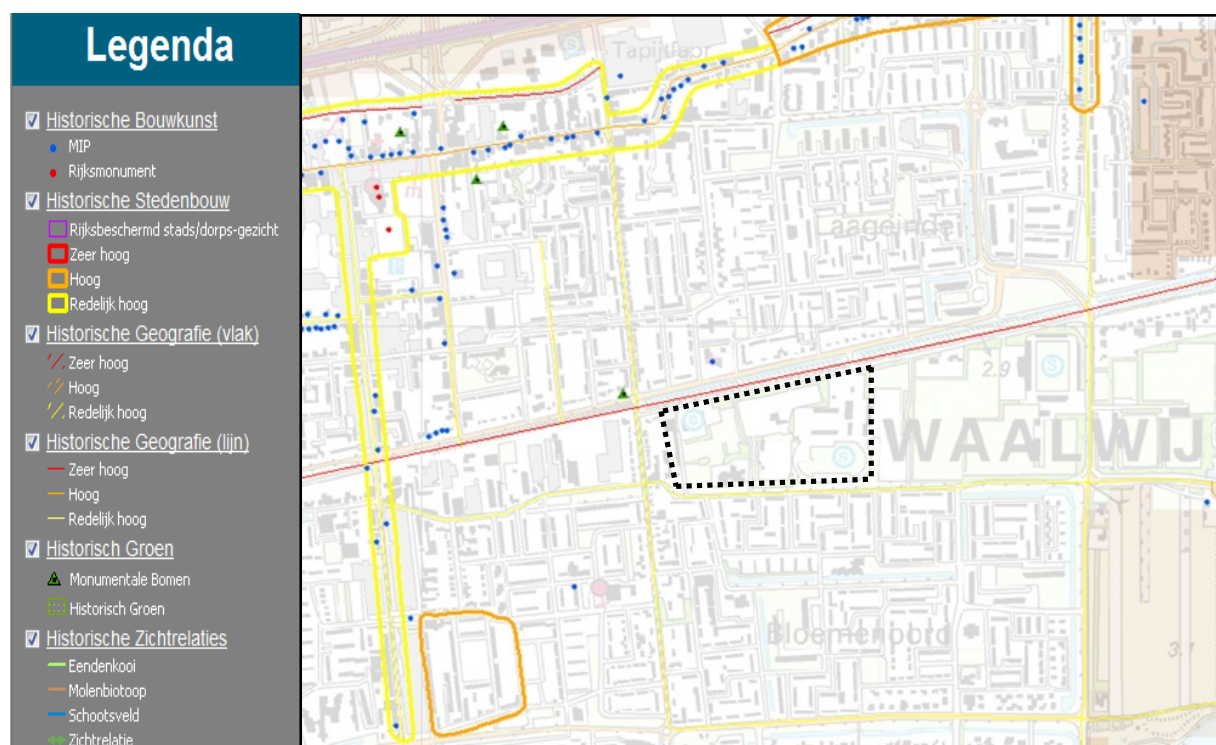
Volgens de door de provincie Noord-Brabant geformuleerde *Beleidsregel Stimulering Gemeentelijke Archeologie- c.q. Erfgoedkaarten 2009-2011*, is de cultuurhistorische waardenkaart, een kaart waarop de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historischgeografisch erfgoed en de historische groenwaarden zijn vastgelegd. Volgens deze beleidsregel moet de cultuurhistorie op twee niveaus worden geïnventariseerd; bovenlokaal en lokaal. De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW Noord-Brabant), is in 2006 vastgesteld. De kaart is in 2010 herzien. Op deze nieuwe CHW (2010) heeft de provincie het 'provinciaal belang' aangeduid. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. Binnen de 21 cultuurhistorische landschappen zijn verschillende cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. Van alle landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. Binnen de gemeente Waalwijk liggen (delen van) twee cultuurhistorische landschappen uit de CHW (2010). Een groot deel van de gemeente Waalwijk valt onder het cultuurhistorisch landschap 'Langstraat' en een klein deel onder het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'.

De kaartlagen van de CHW 2006 blijven een onderdeel uitmaken van de nieuw CHW 2010. Daarom worden de waarden ten aanzien van het plangebied hieronder vermeld. De kaart CHW 2010 van de provincie is op dit moment niet doorvertaald in de Verordening Ruimte. Voor het plangebied wordt daarom uitgegaan van de gemeentelijke cultuurhistorische erfgoedkaart.

4.7.2 Plangebied

Plangebied in CHW

Het noordelijke gelegen Halve Zolenpad wordt aangeduid als een historische geografische lijn met de waarde 'Zeer hoog'. Ten zuiden van het gebied heeft de lijn Coubertinlaan de historisch geografische waarde 'Redelijk hoog'. De historische lijnen vallen buiten het plangebied, waardoor kan worden aangenomen dat de huidige cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast.



Uitsnede uit de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

Gemeente

Erfgoedkaart cultuurhistorie

De historisch-geografische structuur van de gemeente Waalwijk wordt bepaald door de grondvorm waarop de ontginning wordt toegepast. De grondvorm wordt bepaald door de natuurlijke situatie, het gaat daar bij om de ligging, de grootte en de uitwendige vorm, bepaald door de natuurlijke factoren wind, water en bodem. De inrichting van het landschap ligt als een raster over deze natuurlijke grondvorm en wordt bepaald door de ontginning van het gebied. De bepalende inrichtingselementen van Waalwijk zijn onderverdeeld in een aantal thema's:

1. Grondvorm
2. Ontginningsraster
3. Dijk- en afwateringsstructuur
4. Infrastructuur
5. Verkavelingspatroon
6. Nederzettingenstructuur
7. Defensie



Cultuurhistorische kaart

De kaart laat zien dat het plangebied gelegen is in een gebied binnen het gebied van het Halve Zolenlijntje. Daarnaast wordt het gebied ten zuiden begrenst door een oud wegennetwerk. De inventarisatie laat zien dat deze waarden niet worden aangetast.

Erfgoedkaart archeologie

De op 3 februari 2011 vastgestelde erfgoedkaart geeft middels de beleidskaart aan waar en op welke manier onderzoek noodzakelijk is in het ruimtelijk proces.

Opbouw inhoud

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft een zo volledig en actueel mogelijk overzicht van de kennis van het archeologisch bodemarchief van de gemeente. De verwachtingenkaart is hiermee de inhoudelijke verantwoording voor de beleidskaart. Deze kaart geeft informatie over:

- de ligging en de aard van alle bekende archeologische waarden en vindplaatsen;
- de verwachting (hoog, middelhoog, laag en geen) op het aantreffen van nog onbekende archeologische sporen.\

•

Doel van de erfgoedkaart is het beschikken over een zo uniform mogelijk onderbouwde en controleerbare kaart. De kaart biedt de mogelijkheid om bij verdere actualisatie individuele keuzes te beargumenteren en te wijzigen op grond van nieuwe inzichten of aanvullende informatie.

Op basis van de archeologische waarden- en verwachtingskaart is tenslotte de archeologische beleidskaart geproduceerd die vooral bruikbaar is voor ruimtelijke orderingsdoeleinden. De onderverdeling en begrenzingen, zoals zijn aangehouden binnen de beleidskaart, zijn in het geval van Waalwijk op dit moment vrijwel identiek aan die op de waarden- en verwachtingskaart.

Afzonderlijke waarden en verwachtingen

De bekende archeologische waarden zijn onder te verdelen in archeologische terreinen en waarnemingen. Archeologische terreinen zijn percelen of gedeelten hiervan waar de aanwezigheid van archeologische resten feitelijk is vastgesteld en waarvan tevens de archeologische waarde is bepaald. Deze terreinen hebben dus een formele status en staan daarom in het monumentenregister geregistreerd (wettelijk beschermde archeologische terreinen) of op de Archeologische Monumentenkaart vermeld (AMK). Op de AMK wordt onderscheid gemaakt in 'wettelijk beschermde archeologische terreinen', 'terreinen van zeer hoge archeologische waarde' en 'terreinen van hoge archeologische waarde'. In alle gevallen gaat het om behoudenswaardige terreinen. Op de archeologiekaart (de waarden- en verwachtingenkaart en de beleidskaart) wordt alleen een onderscheid gemaakt tussen archeologische waardevolle terreinen die door het rijk zijn aangewezen als beschermd monument (artikel 3 van de gewijzigde Monumentenwet 1988) en archeologische waardevolle terreinen die geen beschermde monumentale status genieten. In het eerste geval gaat het om terreinen waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een Monumentenvergunning bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) dient te worden aangevraagd. In het andere geval gaat het om terreinen waarbij de gemeente zelf de rol van bevoegd gezag vervult. In de gemeente Waalwijk zijn op dit moment geen wettelijk beschermde terreinen aanwezig. De historische kern van Waalwijk is als terrein met een hoge archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart opgenomen. Archeologische waarnemingen omvatten zowel toevalsvondsten als de resultaten van archeologisch onderzoek, zoals booronderzoek en opgravingen. Archeologische waarnemingen kunnen zowel op archeologische terreinen betrekking hebben, als op 'losse vondsten' (dus zonder nederzettingscontext).

Archeologische verwachtingen zeggen iets over de trefkans op archeologische sporen in een gebied, dus de verwachte aan- of afwezigheid van archeologische sporen en de dichtheid ervan. Op de archeologische verwachtingenkaart wordt onderscheid gemaakt in zones met een hoge archeologische verwachting, zones met een gematigde archeologische verwachting, zones met een lage archeologische verwachting, zones met een onbekende archeologische verwachting en zones zonder archeologische verwachting.

De archeologische verwachting op de archeologische verwachtingenkaart is een afgeleide van:

- 1) de landschappelijke zone;
- 2) de mate van bodemerosie;
- 3) recente bodemverstoringen;
- 4) reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek;
- 5) aanwezige cultuurhistorische objecten, (lijn)structuren en hoofdterreinen.



Archeologische verwachting

Rivierengebied (ten noorden van de Langstraatsedijk)

hoge verwachting

middelhoge verwachting

lage verwachting

Dekzandgebied (ten zuiden van de Langstraatsedijk)

hoge verwachting

middelhoge verwachting

lage verwachting

Bekende archeologische waarden

met catalogusnummer (bijlage 6)

Bodemverstoringen

ontgravingen (ontgrondingsvergunning)

ontgraving (herkend op AHN)

Topografie

gemeentegrens

ondergrond

water

BAAC

plangebied

Beleid plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Waalwijk en is daarom bodemkundig en geomorfologisch niet gekarteerd. Geomorfologisch gezien is er sprake van een laag gelegen dekzandvlakte. Op de bodemkaart is in de omgeving van het plangebied sprake van hoge enkeerdgronden en laarpodzolgronden. Op de kadastrale minuutkaart is geen bebouwing zichtbaar. Deze onbekende archeologische verwachting in bebouwd gebied is vertaald naar een lage archeologische verwachting (Categorie 5). Gezien de omvang van het plangebied en de te verwachte bodemverstoring is zekerheidshalve een bureauonderzoek uitgevoerd, aangevuld met een veldonderzoek.

Archeologische onderzoek plangebied

Op basis van het bureauonderzoek van BAAC¹ bv geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Het plangebied is gelegen op de overgang van het hogere dekzandgebied naar het laaggelegen veengebied. Hierdoor is het gebied reeds vanaf de prehistorie waarschijnlijk te nat geweest voor bewoning. Het plangebied ligt tevens een stuk buiten de middeleeuwse ontginningsas en historische dorpskern van Waalwijk en is op historische kaarten steeds in gebruik geweest als landbouwgrond. Tijdens eerdere uitgevoerde onderzoeken in de omgeving van het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het verleden. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Waalwijk heeft het gebied dan ook een lage verwachting.

Door BAAC bv is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:

Krekelbergh, N.J., 2011: Waalwijk. Plangebied Olympiaweg - Coubertinelaan. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), gemeente Waalwijk. BAAC-rapport V-11.0022.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bureau onderzoek wordt aanbevolen geen aanvullend archeologisch onderzoek te verrichten. Indien tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden bij de rijksdienst voor het cultureel erfgoed. Ook de gemeente wordt in dit geval op de hoogte gebracht.

4.7.3 Conclusie

Het plangebied valt zowel op het gebied van cultuurhistorie als op dat van archeologie buiten van betekenis zijnde waarden. De cultuurhistorische geografie en stedenbouwkundige lijnen, vallen buiten het plangebied. De archeologische waarden binnen het gebied zijn laag.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.8 Overig

Er zijn geen overige planologisch relevante aspecten die belemmering kunnen opleveren voor het door laten gaan van dit plan.

¹ Baac rapport V011.0022 – Mei 2011

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

5.1.1 Wettelijk en beleidskader

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding is het kader voor het waterbeheer voor Nederland. De hoofddoelstelling is *“een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”*. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het Waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in de ruimtelijke regelgeving zoals Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

Waterhuishouding

In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende. Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. In het onderliggende bestemmingsplan

worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro 1985 en Bro 2008 worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding” op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Waterwet

In de *Waterwet* (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Waterbeheersplan Brabantse Delta 2010-2015

Het waterbeheerplan is definitief vastgesteld op 9 december 2009. Het plan is geldig vanaf 22 december 2009 tot en met 22 december 2015. Begin 2009 heeft het plan een inspraakprocedure doorlopen. Het waterschap Brabantse Delta heeft haar visie po het waterbeleid ná 2010 samengevat in vier punten:

- dynamische samenleving; Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- verantwoord en duurzaam; Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- inhaalslag beheer en onderhoud; De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- effectief samenwerken; Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

5.1.2 Plangebied

Riolering

Begin jaren negentig heeft de regering de gemeentelijke zorg voor riolering in de Wet milieubeheer vastgelegd. (Wm art. 10.33). In die wet staat ook dat gemeenten moeten beschikken over een actueel rioleringsplan waarin staat hoe die gemeenten hun zorgplicht voor de riolering uitvoeren en wat zij de komende jaren op dit gebied van plan zijn. De Wet schrijft tevens voor wat een GRP ten minste moet bevatten (Wm art. 4.22).

De hierna genoemde gegevens zijn afkomstig uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Algemeen

De opgave van het nieuwe GRP kent afgezien van het afronden van de maatregelen uit het voorgaande GRP, drie speerpunten:

- het vervangen van riolering wanneer deze niet aan de vereiste constructieve sterkte voldoet of lekt;
- het terugbrengen van de vuiluitworp van de riolering op oppervlaktewater;
- het optimaliseren van het beheer van de riolering binnen het integrale beheer van de openbare ruimte en de beheersing van het functioneren van de riolering.

Uitgangspunt voor de opgave vormt het bereiken van de basiskwaliteit als onderdeel van de totale wateropgave binnen het stedelijke gebied. Aan de hand van de zes doelen voor de basiskwaliteit zetten wij in dit hoofdstuk uiteen wat we in de komende planperiode gaan doen. Deze doelen zijn:

1. doelmatige inzameling van het afvalwater
2. doelmatige inzameling van hemelwater
3. doelmatig transport van het afvalwater
4. voorkomen van vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater
5. geen overlast voor de omgeving
6. effectief rioleringsbeheer

Gebied Olympia te Waalwijk

De opgenomen riolen in de omgeving van de De Coubertinlaan en de Karel Lotsyweg maken onderdeel uit van een gemengd stelsel waarop alle panden zijn aangesloten. Het afvalwater wordt via het vrijvervalriool getransporteerd naar het hoofdgemaal aan de Werijtweg, waarna het via dit gemaal van Waterschap Brabantse Delta verpompt wordt naar de zuivering. In de periode 2011-2012 zal in de Karel Lotsyweg een gescheiden rioolstelsel worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater langs de Ambrosiusweg. In de De Coubertinlaan zijn vooralsnog geen verbetermaatregelen gepland.

De technische kwaliteit van deze riolen is voldoende. Getoetst aan de doelstelling kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van het stelsel overal toereikend is. Op dit moment zijn er bij de gemeente Waalwijk geen problemen bekend betreffende overlast. Ook de aanwezige overstortpunten en de overstortfrequentie leiden niet tot directe problemen.

Toekomstige situatie

Bij nieuwbouw zal conform de bouwverordening het vuilwater en hemelwater gescheiden worden aangelegd en aangeboden op de perceelsgrens.

In de Karel Lotsyweg wordt in de periode 2011-2012 een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij het hemelwater wordt geloosd op de waterloop langs de Ambrosiusweg, het vuilwater loopt af naar het gemaal van het Waterschap langs de 59.

Aan de hand van het concept ontwerp is een retentie op eigen terrein niet nodig

Conform de huidige wetgeving dient de eigenaar van het perceel zelf om te gaan met het hemelwater dat op zijn terrein valt (infiltreren). Pas als hij dit niet kan komt de gemeente in beeld om het overige hemelwater af te voeren. Omdat er in de Karel Lotsyweg een hemelwaterriool wordt aangelegd kan het nieuwe Mollercollege het hemelwater hierop aansluiten. Ook het afvalwater kan op het bestaande stelsel in de Karel Lotsyweg worden aangesloten. De huisartsenpraktijk (HOED) kan zowel het afvalwater als het hemelwater (gescheiden) aanbieden aan de De Coubertinlaan waar het wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

De hoogst gemeten grondwaterstand ligt op ca. 1.38m+ NAP terwijl het huidige maaiveld ligt op een hoogte van 2.26m+ NAP.

Huidige en toekomstige situatie

Vrijwel het gehele terrein van het projectgebied is onbebouwd of onverhard.

Wijziging bebouwd/verhard oppervlak binnen bestemmingsplan Olympia-West

Bestaande gemeente werf (geheel beb/verhard)	11.500
Olympiaweg	12 100
Coubertinlaan 10/12	3.400
Olympiaweg 8a (voormalig zwembad)	<u>3.300+</u>
Totaal bebouwd / verhard oppervlak	18.300
Herinrichting gemeentewerf uitgangspunt 30% groen	8.050
Olympiaweg 12 inrichten als onderdeel P-voorziening	550
Coubertinlaan 10/12	
Bouwvlak	1900
Uitbreiding parkeren	1300
Vervallen parkeren ten noorden van kavel	-620
Totaal	2.580
Olympiaweg 8a nieuwbouw Moller/Walewyc	8.300
Totaal bebouwd / verhard oppervlak	19.480

Herinrichting sportpromenade binnen huidige sportpark heeft geen effect op verhouding groen/verhard.

Het huidige verharde oppervlak in het projectgebied bedraagt 18.300 m², het toekomstige verharde oppervlak bedraagt 19.480 m². Dit betekent een toename van 1.180 m². Retentie op eigen terrein is hierdoor niet nodig aangezien de toename van het afvoerende verharde oppervlakte minder dan 2000 m² bedraagt.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Volgens het opgestelde milieuprofiel, onderdeel van de GPR, zullen bij de bouw van de voorzieningen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden en zal het gebruik van uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege blijven.

Overleg waterbeheerder

De waterbeheerder ter plaatse is het waterschap Brabantse Delta. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap. Het advies van het waterschap hierop was positief onder voorbehoud van een aantal aandachtspunten. De plantoelichting en de regels zijn overeenkomstig deze aandachtspunten aangepast.

5.2 Natuur

5.2.1 Wettelijk en beleidskader

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan dient in het kader van het aspect "Natuur" getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet. De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Daarnaast is er bij een ontwikkeling in- of in de nabijheid van een, op rijksniveau aangewezen, Ecologische hoofdstructuur belangrijk dat de ontwikkeling dit netwerk van natuurgebieden en verbindingzones niet aantast. Het plangebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur.

5.2.2. Plangebied

Quickscan

Door adviesbureau Mertens is een quick-scan uitgevoerd (quick scan flora- en faunawet bestemmingsplan Olympia, rapportnr. 2011.1204, februari 2011)

Op basis van het verkennend veldonderzoek en analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde vleermuizen niet geheel worden uitgesloten. Het voorkomen van overige matig en zwaar beschermde soorten wordt uitgesloten. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan Olympia mogelijk maken zijn echter niet van negatieve invloed op vleermuizen. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden derhalve niet overtreden bij realisatie van de plannen.

In verband met het voorkomen van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden te worden gestart buiten het broedseizoen of er dient voorkomen te worden dat vogels tot broeden komen. Daarnaast dienen dichte vegetaties, op grond van de zorgplicht van de Flora- en faunawet, rond het voormalige zwembad verwijderd te worden in of rond april of september in verband met egels.

Op grond van de Quicksan is het aannemelijk dat de Flora- en faunawet de herbestemming en reconstructie van delen binnen het gebied Olympia te Waalwijk niet in de weg staat.

Bomen

Er zijn waardevolle bomen aanwezig op het terrein. De bebouwing (en verharding) van het schoolcomplex blijft op minimaal 6 of 10 meter uit het hart van de boom (afstand afhankelijk van de boom). Deze afstand is niet alleen van belang voor het behoud van de bomen, maar ook om overlast in de vorm van wortelopdruk in de toekomst te kunnen voorkomen.

Er zijn drie beuken aanwezig, welke in het groen dienen te blijven staan, deze boomsoort gedijt niet in de verharding. Echter staat één van de drie erg dicht op de geplande verharding. De betreffende beuk staat niet op de digitale ondergrond van de gemeente, dus als deze behouden blijft op de huidige plek, dan is het van belang dat de boom wordt ingemeten. Indien de boom verplaatst zal worden is inmeting op de nieuwe plek gewenst.

De aanwezige inrit dient in de nieuwe situatie op dezelfde plek te komen als nu het geval is. Dit i.v.m. het behoud van de bomen die aan weerszijden van de inrit staan.

5.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan houdt rekening met de randvoorwaarden ten aanzien van waardevolle en te behouden bomen. Vanuit flora en fauna zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Bedrijfshinder

Milieuaspecten bedrijven

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bedrijven tot een straal van ca. 150 m rond het plangebied. Gezien hun aard is er geen invloed voor de uitbreiding naar de bedrijven of beperkingen van de milieuruimte van deze bedrijven te verwachten op het gebied van gevaar en verkeer.

Milieuhinder school en lichtmasten

Het nieuwe schoolcomplex op de locatie van het voormalige zwembad staat op minimaal 40 meter van de woningen aan de Karel Lotsyweg. Voor scholen is de richtinggevende VNG-norm (bedrijven en milieuzonering) 30 meter voor wat betreft het aspect geluid. De

buitenruimte bij de school (schoolplein en fietsenstalling) liggen op een grotere afstand (60m en meer) aan de zuid en oostzijde van het gebouw. De entree van de school is gesitueerd aan de Olympiaweg, eveneens op ruime afstand van de dichtstbijzijnde woningen.

De nieuwe appartementen boven de HOED zijn geprojecteerd op een afstand van ca. 47 meter vanuit de bestemming Sport.

Ten behoeve van de daar aanwezige tennisbanen staan, dicht op de perceels- en bestemmingsgrens enkele lichtmasten. De richtafstand tot woningen bedraagt 50 meter (geluid en licht). In dit geval is sprake van een gemengd gebied, met nieuwe woningen en een bestaand sportcomplex, waardoor een kortere afstand verantwoord is. Ook de bestaande woningen aan de De Coubertinlaan (buiten hetplangebied) staan op korte afstand van de bestemming sport, op een afstand van ca. 27 meter vanuit de bestemmingsgrens.

Conclusie

De bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Het plangebied ligt buiten de (gereduceerde) richtafstanden van alle bestaande bedrijven en inrichtingen. Daarmee kan het woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd worden en worden bedrijven niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering.

De afstand tussen (bestaande en nieuwe) woningen en overige voorzieningen (school en sport) is voldoende ruim, waarmee geen sprake zal zijn van overlast.

5.4 Geluid

5.4.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat als met een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht.

Voor het plangebied is het aspect wegverkeerslawaaï van belang, omdat er nieuwe woningen en een school mogelijk worden gemaakt in de zone van verschillende wegen.

5.4.2 Onderzoek

Hierna volgen de resultaten en conclusies uit het milieuonderzoek 'Bestemmingsplan Olympia-West' van juni 2011, welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

In het onderzoek zijn de Burgemeester Smeelelaan, de Ambrosiusweg en de Olympiaweg betrokken. De maximaal berekende geluidsbelastingen op de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' zijn:

Tabel: maximaal berekende geluidsbelastingen

	Voorkeurswaarde	Burg. Smeelelaan	Ambrosiusweg	Olympiaweg
Wonen	48 dB	32 dB	37 dB	26 dB
Maatschappelijk (L_{day})	48 dB	39 dB	48 dB	41 dB

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Het doorlopen van een hogere waarde procedure is dan ook niet nodig. Dit betekent dat de Wgh geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

De De Coubertinlaan is niet onderzoeksplichtig, omdat de rijsnelheid op deze weg 30 km/uur is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel in het onderzoek meegenomen. De maximale geluidsbelasting bedraagt 54 dB op de woonbestemming. Omdat de Wgh niet van toepassing is, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk. Wel moet de karakteristieke geluidswering van de woningen er voor zorgen dat aan de binnenwaarde van 33 dB (bouwbesluit) wordt voldaan.

Op de maatschappelijke bestemming is een wijzigingsbevoegdheid gelegen. Indien gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid, is het vaststellingsmoment voor hogere waarden door de Crisis- en herstelwet verplaatst naar het wijzigingsplan.

Maatregelen

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de zuidelijke gevel van de appartementen boven de HOED, is het verlenen van hogere waarden niet mogelijk. Omdat de De Coubertinlaan vanuit de Wgh geen zone heeft, is het niet mogelijk om hiervoor hogere waarden vast te stellen. Voor het bepalen van de karakteristieke geluidswering van de gevels van de woningen is deze weg wel van belang.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is, mede gelet op het feit dat de locatie in stedelijk gebied ligt, aanvaardbaar. De geluidbelasting blijft ver beneden de maximale ontheffingswaarde. Andere (bron-) maatregelen zoals het aanleggen van stiller asfalt of 'stille klinkers' op de De Coubertinlaan leidt wel tot een afname van de beluidbelasting (ca. 3 tot 4 dB), maar daarbij blijft een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde. Het plaatsen van geluidwerende maatregelen zoals een scherm of wal zijn vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk. De genoemde maatregelen leiden niet tot een geluidbelasting waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde en zijn tevens in financieel opzicht niet haalbaar.

5.4.3 Conclusie

Omdat ter plaatse van de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' de voorkeurswaarde niet wordt overschreden levert het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen op. Het doorlopen van een hogere waarde procedure is dan ook niet nodig.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Kader

Omdat dit bestemmingsplan de realisatie van appartementen, een HOED, een middelbare school en een sporthal mogelijk maakt, is het noodzakelijk het aspect luchtkwaliteit te onderzoeken. Onderzocht moet worden of de normen van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) niet worden overschreden.

Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen die bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen bedraagt 40 µg/m³.

5.5.2 Onderzoek

Hierna volgen de resultaten en conclusies uit het milieuonderzoek 'Bestemmingsplan Olympia-West' van juni 2011, welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Uit dat onderzoek blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de toegestane ontwikkeling past binnen de norm van 'niet in betekenende mate' bijdragen. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig en levert dit aspect geen belemmeringen op voor dit plan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plan bepaald. Deze bedraagt voor de beide stoffen 23 µg/m³. Dit betekent dat de normen voor deze stoffen niet wordt overschreden. Daardoor levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkelingen waarvoor het voorliggende bestemmingsplan het juridisch-planologische kader biedt.

5.6 Bodemkwaliteit

5.6.1 Wettelijk en beleidskader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de

kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

5.6.2 Plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Olympiapark-West is in opdracht van de gemeente Waalwijk in januari 2010 een bodemonderzoek² uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en/of er beletsels c.q. beperkingen zijn voor de beoogde activiteiten als gevolg van bodemverontreiniging.

5.6.3 Onderzoek

Binnen het onderzoeksgebied zijn een gemeentewerf, zwembad (medio 2010 gesloopt), basisschool, tennisvereniging, hockeyvereniging en een woning aanwezig. Het zwembad en de gemeentewerf beschikken over een milieuvergunning. Bij het zwembad is een opslag van chemicaliën. De gemeentewerf heeft diverse deellocaties die verdacht zijn. In het verleden is de gemeentewerf meerder keren onderzocht. Ook zijn de ondergrondse tanks verwijderd, waarbij gelijk een sanering van met olie verontreinigde grond heeft plaatsgevonden. Binnen het plangebied zijn op verschillende plaatsen peilingen verricht en mengmonsters genomen, hierin zijn geen- tot lichte gehalten verontreiniging in de grond aangetroffen. Omdat er alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen hoeft er niet naar risico's gekeken te worden. De aangetroffen gehalten liggen boven de achtergrondwaarde dan wel de streefwaarde, maar beneden het criterium voor nader onderzoek.

² Bodemonderzoek Geofox-Lexmond projectnummer 20092069.

5.6.4 Conclusie

De resultaten van het onderzoek in relatie tot de ontwikkeling geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het nemen van milieutechnische maatregelen. Op basis van de voorliggende onderzoeksgegevens zijn er geen redenen welke een beletsel of beperking vormden voor de geoogde plannen. Op basis van de vastgestelde verontreinigingsgraad is eventueel te ontgraven grond niet vrij in gebruik. Het is niet toegestaan om op basis van de voorliggende gegevens de grond buiten de locatie multifunctioneel toe te passen.

Indien bij grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem) materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dan dient dit apart te worden gehouden en separaat te worden onderzocht.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wettelijk en beleidskader

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.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

5.7.2 Plangebied

Nabij het plangebied is een gastransportleiding Z-517-12 gelegen.

In verband met de voorliggende ontwikkelingen beschreven in dit bestemmingsplan is er in september 2010 een risicoberekening gedaan door de KEMA (66912927-GCS 10-51324, d.d. 16 september 2010). Uit de berekening blijkt dat er voor de beschouwde situatie geen 10^{-6} contouren aanwezig zijn. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt eveneens in geen van de onderzochte situaties overschreden.

Schoolcomplex

Op 3 februari 2011 heeft de Brandweer Midden- en West-Brabant een advies gegeven (201101049/MdH/JvdS) inzake het Besluit externe veiligheid Buisleidingen. Het advies geeft de volgende maatregelen ter verbetering van de veiligheid:

- De gevel van de school aan de zijde van de gasleiding uit te voeren met veiligheidsglas (C2, letselveilig, E30) conform NEN-EN 12600);
- Richting risicobron zo min mogelijk glazen delen toe passen;
- Extra aandacht tijdens het gebruik van het gebouw voor de bereikbaarheid van de nooduitgangen en de leerlingenentree aan de achterzijde van het gebouw;

- Aandacht moet worden besteed aan een goed ontruimingsplan voor de school. Hierbij moet er door de BHV organisatie extra aandacht zijn voor externe incidenten en hoe te handelen bij het optreden van een dergelijk incident;
- Eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen.

Deze bouwkundige en organisatorische maatregelen ter verbetering van de veiligheid en de zelfredzaamheid zullen in de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

Sporthal

Door de RMD is een notitie gemaakt inzake de externe veiligheidsaspecten van de sporthal. De notitie is een aanvulling op het rapport "gemeente Waalwijk Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen Buisleidingen, juni 2011". Beiden zijn opgenomen als separate bijlage bij dit plan.

Uit de notitie komt naar voren dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over vaarwegen, spoorwegen, autowegen en gemeentelijke wegen geen ruimtelijke beperkingen oplevert voor de ontwikkeling van de sporthal op het Olympiapark.

Uit de door de RMD uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat voor de aardgasleiding Z-517-12 ter hoogte van de nieuw te bouwen sporthal op het Olympiapark het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar op de aardgasleiding is gelegen en dat er geen groepsrisico wordt berekend. Dit betekent dat de aanwezigheid van de aardgastransportleiding geen ruimtelijke beperkingen oplevert voor de ontwikkeling van de sporthal op het Olympiapark.

Op grond van het gestelde in het Bevi is de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de leiding.

De regionale brandweer heeft 27 april 2011 advies uitgebracht inzake het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Maatregelen ter verbetering zijn:

- De gevel en het dak zodanig uitvoeren dat er geen aanstraling van de gevel ontstaat;
- De sporthal en bso zodanig ontwerpen dat alle gebruikers binnen 15 minuten buiten het gebouw kunnen zijn op een veilige afstand;
- De hoofdtoegang van de sporthal situeren aan de zijde die niet grenst aan de aardgasleiding;
- Zo min mogelijk glas en geen grote glasoppervlakte en openslaande ramen aan de zijde van de buisleiding;
- De locatie van de bso zo kiezen dat deze niet aan de zijde van de buisleiding is gelegen;
- Aandacht moet worden besteed aan een goed ontruimingsplan voor sporthal en bso
- Eventueel samen met de afdeling communicatie van de veiligheidsregio actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen.

Deze bouwkundige en organisatorische maatregelen ter verbetering van de veiligheid en de zelfredzaamheid zullen in de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

Bluswater

Voor de toekomstige situatie zijn in de nabijheid van de school onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. In overleg met de brandweer is daarom besloten in het verlengde van de toerit vanaf de De Coubertinlaan ter hoogte van RCW grenzend aan de sportpromenade een extra put met een capaciteit van 90 m³/uur te boren.

Daarnaast bevindt zich in de spoorloot permanent water. Door het waterschap wordt het peil op hoogte gehouden door water in te laten via het gemaal dat bij het afwateringskanaal staat.

5.7.3 Conclusie

Met in achtneming van het advies van de regionale brandweer zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.8 Technische infrastructuur

Rioolleidingen

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er loopt een riooltracé door het plangebied. Dit is als zodanig bestemd en inclusief beschermingszone opgenomen in de bij dit plan behorende verbeelding/plankaart.

Gasleidingen

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het van belang de ligging van gasleidingen in bestemmingsplannen aan te geven. Daarnaast bevatten diverse gasleidingen een zone met bouwbeperkingen in verband met externe veiligheid. Aan de noordzijde van de Olympiaweg ligt een gasleiding. (zie tevens 5.7) die als zodanig is bestemd en opgenomen in de bij dit plan behorende verbeelding/plankaart.

Conclusie

De in het gebied aanwezige leidingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

6. Planbeschrijving

6.1 Uitgangspunten

Zoals reeds in het voorgaande is beschreven maakt dit bestemmingsplan de vestiging en verplaatsing van een aantal functies binnen het plangebied mogelijk.

Het plan voorziet in mogelijkheden voor:

- Een schoolcomplex voor de OMO scholengroep;
- De bouw van een appartementencomplex met een HOED (Huisartsen Onder Eén Dak), 15 appartementen en een parkeergarage;
- Sporthal en een buitenschoolse opvang.

Uitgangspunten zijn het behoud van het bestaande groen en van de groene inpassing van de functies. Daarnaast dient gezorgd te worden voor voldoende parkeerplaatsen. Tevens is binnen de bestemming sport de nodige ruimte om tegemoet te komen aan wensen van de aanwezige sportverenigingen.

Parkeren

Met de realisatie van de HOED en de appartementen gaat tevens de bouw van een parkeergarage gemoeid. Bij de overige functies wordt parkeren op het maaiveld opgelost.

6.2 Beheer

De in dit plan opgenomen regeling voorziet in bestemmingswijzigingen binnen het plangebied. Het plan maakt de vestiging van verschillende ontwikkelingen, en een aantal andere ondergeschikte functies, mogelijk. Na realisatie kan de regeling gebruikt worden voor de beheersfase. De regeling en het opgenomen bouwvlak zijn conserverend qua bouwmogelijkheden om ongewenste functies in het gebied te voorkomen.

6.3 Nieuwe ontwikkelingen

Het plangebied wordt gedeeltelijk herontwikkeld, het zwembad is gesloopt en de vrijgekomen locatie biedt ruimte aan een nieuw scholencomplex. Na verplaatsing van de basisschool aan de De Coubertinlaan wordt het huidige pand gesloopt ten behoeve van het realiseren van een nieuw appartementencomplex met in de plint maatschappelijke functies. De OMO scholengroep gaat uit van een schoolgebouw voor ca. 1650 leerlingen. Verwacht wordt dat dit aantal leerlingen op termijn (volgens de huidige prognoses over ongeveer 10 jaar) terugloopt. Om leegstand te voorkomen en bij verhuur van een gedeelte van het gebouw meer mogelijkheden te hebben, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan de beperking van de maatschappelijke bestemming van 'onderwijsvoorzieningen' worden verruimd. Zodoende kunnen, na wijziging, overheids-, medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen gebruik maken van de vrijgekomen ruimte.

Ontwikkeling	Beschrijving	Programma
School	Ter plaatse van het huidige Olympia zwembad wordt een middelbare scholencomplex gerealiseerd	60 lokalen / ca 1650 leerlingen ca. 4300 m² footprint
Huisartsen onder één dak	Multifunctionele zorginstelling bestaand uit een huisartsenpost met aanverwante medisch gerelateerde dienstverlening zoals bijvoorbeeld een apotheek, logopedie, fysiotherapie etc.	praktijkruimte voor zes huisartsen plus gerelateerde dienstverlening ca. 1950m ² footprint
Appartementencomplex	Verdeeld over een drietal verdiepingen boven de 'HOED'.	15 appartementen
Sporthal	Ter plaatse van de huidige gemeentewerf en de woning komt een sporthal, met buitenschoolse opvang en hierbij behorende parkeervoorzieningen	<i>Maximaal 4000 m²</i> <i>Buitenschoolse opvang</i>

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

De planmethodiek is afgestemd op de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Binnen deze systematiek is omwille van uniformiteit en overzichtelijkheid gezocht naar een wijze van bestemmen die aansluit op de regeling van bestemmingsplan Woonwijken van de gemeente.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding/plankaart is getekend op schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7.3 Algemene toelichting planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

7.4 Toelichting bestemmingen

De ligging van de bestemmingen bepaalt welke functies waar kunnen komen. De bestemmingen zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen in de regels is nader aangegeven wat binnen een bestemming is toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” worden in dit bestemmingsplan gebouwen ten behoeve van onderwijsvoorzieningen mogelijk gemaakt, waaronder begrepen voor-, na- en buitenschoolse opvang. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, bij een teruglopend leerlingen aantal, maximaal 15% van het gebouw een algemene, bredere maatschappelijke bestemming te geven teneinde de verhuurbaarheid van de vrijkomende ruimte te verbeteren.

Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van gestapelde woningen. Op de verbeeldingen, behorend bij dit bestemmingsplan, is een aanduiding ‘bouwvlak’ opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen in de aangeduide typologie gesitueerd dienen te worden. Binnen de bestemming is tevens een aanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen voor de vestiging van een HOED op de begane grond. Tevens is een aanduiding ‘ontsluiting’ opgenomen voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage.

Sport

Binnen de bestemming “Sport” zijn sportterreinen en sportvoorzieningen mogelijk. Rond de bestaande bebouwing zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden. Voor de nieuw te realiseren sporthal is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - sporthal’ opgenomen. Op de gronden binnen die aanduiding is een sporthal met een oppervlakte van maximaal 4000m² en een hoogte van maximaal 12 m¹ toegestaan. Tevens mag in die sporthal een buitenschoolse opvang worden gevestigd (aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – buitenschoolse opvang’).

Groen

Binnen de bestemming “Groen” zijn groenvoorzieningen mogelijk. Deze bestemming is toegekend aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de Olympiaweg en de De Coubertinlaan, en aan de westzijde rondom de nieuw op te richten gebouwen. Naast groenvoorzieningen zijn speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterlopen en waterpartijen mogelijk. Binnen de bestemming is het aanleggen van inritten ten behoeve van de in het gebied aanwezige functies toegestaan.

Verkeer – Verblijf

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn de gebieden opgenomen waarbij de inrichting primair is gericht op de verblijfsfunctie en secundair op de verkeersfunctie. Deze ruimten hebben in principe een multifunctioneel karakter, waarbij de inrichting gericht is op woonstraten, pleinen, voetpaden, rijwielpaden, waterlopen, waterpartijen en groen-, speel- en parkeervoorzieningen. De wegen binnen deze bestemming dienen voor een veilige maar gelijkwaardige afwikkeling van het verkeer, waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden.

Dubbelbestemmingen

Ter bescherming van de in het gebied aanwezige leidingen (riool en gas) zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemming verbiedt het bouwen en verrichten van grondwerkzaamheden ter plaatse. Middels een omgevingsvergunning kan daarvan worden afgeweken.

8. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

Voor de ontwikkeling wordt is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat als gevolg van de voorziene ontwikkeling geen planschade is te verwachten. Waar deze alsnog optreden worden zij ten laste gebracht van de grondexploitatie.

Planontwikkeling mbt de HOED wordt afgedekt via anterieure overeenkomst met ontwikkelende partij. Voor de bouw van het scholencomplex zijn op grond van door-decentralisatieovereenkomst met OMO middelen uit de onderwijsbudgetten beschikbaar. Bouw van de sporthal is voorzien in de gemeentelijk begroting resp. onderwijsbudgetten. De aanpassingen van het openbaar gebied worden betaald uit grondopbrengsten. Met betrekking tot de verwerving van woning Olympiaweg 12 is een ruilvereenkomst met eigenaar Casade gesloten.

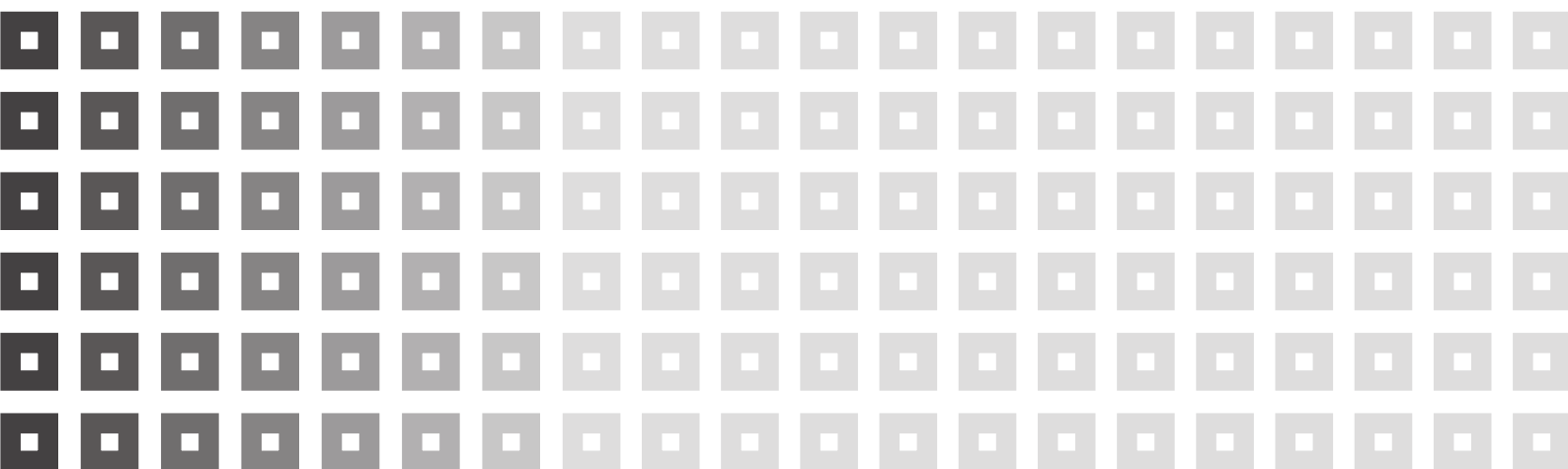
9. Overleg en inspraak

Het plan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan diverse diensten en instanties. Tevens is het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd. De binnengekomen overleg- en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties die als afzonderlijke bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd. Na afronding van de eerste inspraakronde en het vooroverleg zal de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan Olympia-West heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 15 juli tot en met 25 augustus 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn in totaal 3 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Per zienswijze is daarbij aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De Nota Zienswijzen vormt een afzonderlijke bijlage bij dit plan.

Uiteindelijk is het bestemmingsplan op 15 december gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk.



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Maatschappelijk	11
Artikel 6	Sport	14
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 8	Wonen	18
Artikel 9	Leiding - Gas	20
Artikel 10	Leiding - Riool	21
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	23
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 14	Overige regels	24
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 15	Overgangsrecht	25
Artikel 16	Slotregel	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan Olympia-West van de gemeente Waalwijk

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde plan objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.bpWWOlympia-West-Va01 met de bijbehorende regels en bijlage.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarvoor gronden zijn aan geduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aangebouwd bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan:

- bestaat of in uitvoering is;
- mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, onderscheid wordt gemaakt in aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarvoor grond en zijnen aardigheid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/ of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending (anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit), daaronder mede begrepen ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat in verband staat met en essentieel onderdeel is van de verkoop van de goederen, zoals onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen.

dienstverlening:

- het verlenen van economisch-maatschappelijke diensten aan derden, onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen en zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

- de uitoefening van administratieve werkzaamheden zoals kantoren en werkzaamheden die verband houden met het functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erotisch getinte vermaakfunctie:

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-etnografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

hoofdfunctie:

functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op het bouwperceel valt aan te merken.

maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

ondergrondse energievoorzieningen:

voorzieningen welke zorgen voor de energievoorziening van de bebouwing binnen een bouwperceel zoals een bodemwarmtewisselaar.

open opslag:

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen.

overkapping met open constructie:

een gebouw met maximaal twee wanden, die al dan niet tot de constructie zelf behoren. In de zin van dit bestemmingsplan is dit begrip gelijk aan een gebouw.

peil:

- a. voor een gebouw, gelegen op een afstand van maximaal 4 meter uit de wegwand: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en 'bouwwerken, geen gebouw zijnde': de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil.

perceelsgrens:

grens van het bouwperceel.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parnerclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massage salon, al dan niet in combinatie met elkaar.

vrijstaand bijgebouw:

een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw en in dien aanwezig gerelateerd aan de ligging van de voorgevelrooilijn(en).

voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die langs de kant van het bouwvlak wordt getrokken van de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak tot aan de bestemmingsgrenzen.

woning:

een gedeelte van een gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

zijgevel:

gevel of gemeenschappelijke scheidsmuur van een gebouw, niet zijnde voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de bestemmingsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens (perceelsscheiding van het bouwperceel).

de afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

breedte van bouwpercelen:

tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens.

breedte/diepte/oppervlak van een bouwwerk:

- a. behoudens de hierna genoemde gevallen onder 2 en 3: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), nedervaarts geprojecteerd 1 m¹ boven peil;
- b. in geval van een ondergrondse bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) 0,5 m¹ onder peil;
- c. in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren): de neerwaartse projectie van het dak, 1 m¹ boven peil;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken wordt bepaald door de som van 1, 2 en 3. Voor zover ondergrondse gebouwen zijn gelijgen bij de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) van een bovengronds gebouw, wordt de oppervlakte van het ondergrondse gebouw niet meegeteld.

bruto-vloeroppervlak van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenumtrek van de opgaande scheidingsconstructies of indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw: tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructies.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

het bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in die voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ongeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

hoogte bouwlaag:

bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf de horizontale snijlijn van twee hellende dakvlakken tot aan het peil.

verticale diepte:

vanaf onderkant vloer van het ondergronds bouwwerk tot aan het peil.

Bij de toepassing van het bepaalde in artikel 2 te zien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m¹ bedraagt. Dakopbouwen en erkers worden als niet ondergeschikt aangemerkt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. waterlopen en waterpartijen;
 - d. waterhuishoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met de aan lid a tot en met d ondergeschikte:
- e. tuinen;
 - f. verhardingen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met f behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" niet meer bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen; voor zover geen aanduiding is opgenomen geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal bedragen voor:

- a. bedrijfsinstallaties, lichtmasten en vlaggenmasten: 6 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groe nvoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterhui shoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening; met de aan lid a tot en met d ondergeschikte:
- e. tuinen;
- f. verhardingen, waarond er in- en uitritten ten bevoeve va n aang renzende bestemmingen;
- g. parkee rvoorzieningen; met de bij lid a tot en met g behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m¹ en de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

4.3 Nadere eisen

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

- a. het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- b. het bevorderen van de sociale veiligheid;
- c. een verantwoord e ste denbouwkundige inpa ssing en ter wa arborging va n de stedenbouwkundige waarden van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met artikel 7.1 0 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ie der geval gerekend het gebruik van:

- gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kort stondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan d e bij d e be stemmingen o mschreven d oeleinden va n het b etreffende perceel en de omliggende gronden.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van scholen en andere onderwijsvoorzieningen, waaronder begrepen voor-, na- en buiten schoolse opvang en de daarbij behorende schoolpleinen en speelvoorzieningen;
 - b. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. waterhuishoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met de bij lid a tot en met f behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen is maximaal 70 m²;
- c. voor hoogte en dak van bijgebouwen op het bouwperceel gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 3,1 m¹ bedragen of ingeval van een aangebouwd bijgebouw waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m¹, maximaal 0,25 m¹ boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m¹;
 - 2. de nokhoogte mag maximaal 5 m¹ bedragen;
 - 3. de dakhelling van het aangebouwde bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de dakhelling van het dakvlak van het hoofdgebouw waaraan wordt bijgebouwd en de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de flauwste dakhelling van het hoofdgebouw;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden voor zover gelegen binnen het bouwvlak mag de hoogte maximaal 4 m¹ bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen;

- b. op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 2,2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. trappartijen, bordessen waarvan de hoogte maximaal 3,0 m¹ mag bedragen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pauzeplein' terreinafscheidingen, waaronder keermuren en pergola's, waarvan de hoogte maximaal 3,0 m¹ mag bedragen;
 - 3. vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen;
 - 4. speeltoestellen waarvan de hoogte maximaal 4 m¹ mag bedragen.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van artikel 5.2.1 tot en met 5.2.3 mag ondergronds gebouwd worden, ook als boven het ondergrondse bouwwerk geen bovengronds bouwwerk aanwezig is;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- 1. gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
- 2. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- 3. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;
- 4. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toestaan van het gebruik van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden, anders dan bedoeld in artikel 5.1, onder de voorwaarde dat:

- de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15% van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw;
- voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden gerealiseerd.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
 - b. gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca;
 - c. buitenschoolse opvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang';
 - d. watersportkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met aan lid a tot en met d ondergeschikte:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- met de bij lid a tot en met i behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en speeltoestellen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. in afwijking van het bepaalde in a t/m c, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - sportthal' een sportthal en een clubgebouw worden gebouwd waarvan:
 - 1. de hoogte maximaal 12 m¹ mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte maximaal 4000 m² mag bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden voor zover gelegen binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte maximaal 4 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen;
 - 2. lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 30 m¹ mag bedragen;
- b. Op de gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 2,20 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 18 m¹ mag bedragen;

2. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,20 m¹ mag bedragen;
3. ballenvangers waarvan de hoogte maximaal 9 m¹ mag bedragen.

6.2.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van artikel 6.2.1 tot en met 6.2.2 mag ondergronds gebouwd worden, ook als boven het ondergrondse bouwwerk geen bovengronds bouwwerk aanwezig is;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;

6.3 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmeting) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang) ten behoeve van:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

1. gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
2. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan bedoeld in artikel 6.1;
3. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;
4. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op de situering van bouwvlakken binnen de bestemming 'Sport', onder de voorwaarde dat de maximale oppervlakte van de bebouwing binnen de bestemming niet toeneemt.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. spelvoorzieningen;
 - g. watershoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- met aan lid a tot en met g ondergeschikte:
- h. tuinen
 - i. bergbezinkvoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met i behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond en mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van ondergrondse bergbezinkvoorzieningen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹ ;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,2 m¹.

7.2.3 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de planregels in artikel 4.2.1 en 4.2.2 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkende bouwwerk geacht te zijn bestemd.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met artikel 7.1.0 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van woonhuizen al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. voor maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
met de bij lid a behorende:
 - c. tuinen en erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - f. ontsluiting van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting".

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen en gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 15.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, gelegen binnen het bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m¹ bedragen;
- b. op de gronden, buiten de aanduiding 'bouwvlak', mag de bouwhoogte maximaal 1 m¹ bedragen met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m¹ mag bedragen.

8.2.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen binnen de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan.
- b. onverminderd het bepaalde in lid a mag op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van artikel 8.2.1 tot en met 8.2.2, ondergronds gebouwd worden, ook als boven het ondergrondse bouwwerk geen bovengronds bouwwerk aanwezig is;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;

- d. in afwijking van lid a, b en c is ondergronds bouwen op het gehele bouwperceel toegestaan ten behoeve van ondergrondse energievoorzieningen met uitzondering van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.

8.3 Nadere eisen

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

- a. een verantwoord stedebouwkundige inpassing en terwille van de arborisering van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, onder andere met het oog op de bezonning en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en brandveiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;
- d. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daardoor voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een gasleiding.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken en bouwwerken en gebouwen zijnde worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsovergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daardoor voorkomende bestemmingen, met inachtneming van de bouwregels bij die bestemmingen, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken verbinding niet worden geschaad en voorafgaand aan het afwijken bij een omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van de gronden met bomen of andere hoogopgaande houtopstanden;
- b. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan de gasleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

9.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde 9.4.1 in lid i is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder mede begrepen onderhoud en beheer van de gasleiding.

9.4.4 Advies

De in lid 9.4.1 bedoelde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen grond en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een riool.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, met inachtneming van de bouwregels bij die bestemmingen, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken verbinding niet worden geschaad en voorafgaand aan het afwijken bij een omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van de gronden met bomen of andere hoogopgaande houtopstanden;
- b. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur voor zover geen bouwwerken zijnde.

10.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen schade aan het riool wordt of kan worden veroorzaakt.

10.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde 10.4.1 in lid is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder mede begrepen onderhoud en beheer van het riool.

10.4.4 Advies

De in lid 10.4.1 bedoelde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in een aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 100 m³ en de goothoogte ten hoogste 4 m¹ mag bedragen;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking niet meer bedraagt dan 5 m¹;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten; deze afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder afwijking bij een omgevingsvergunning of wijziging;

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorziening en daarmee gelijk te stellen gebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een hoogte van ten hoogste 5 m, dit voor zover deze op grond van artikel 12 niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken met ten hoogste 30%; deze wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerdere afwijking bij een omgevingsvergunning of wijziging;

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiertoe in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Olympia-West.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van

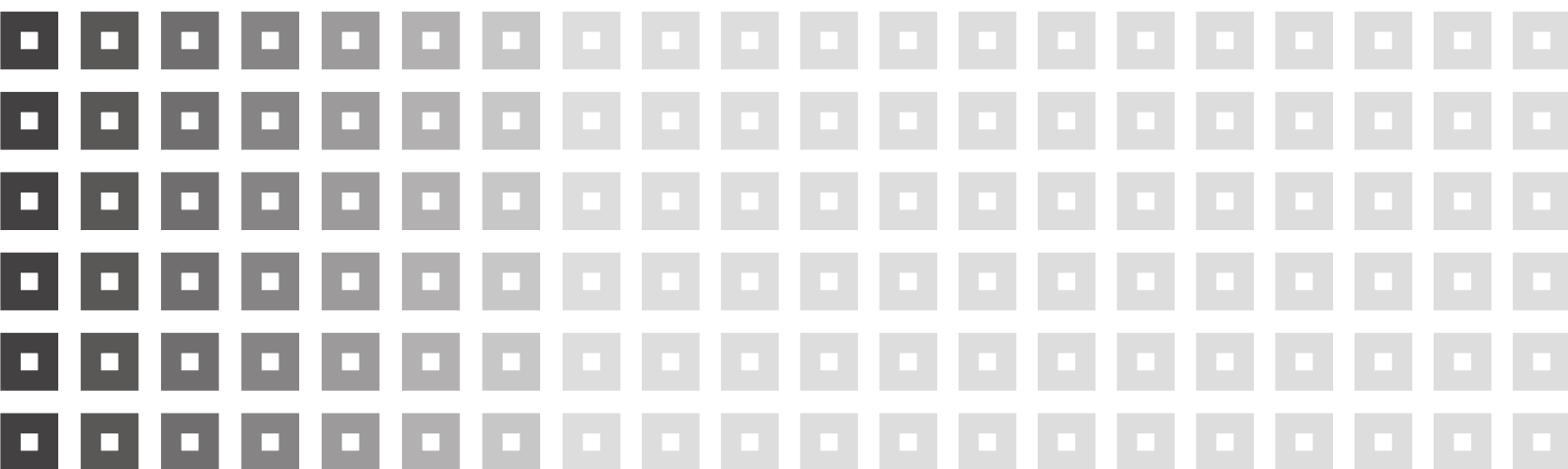
15 december 2011,

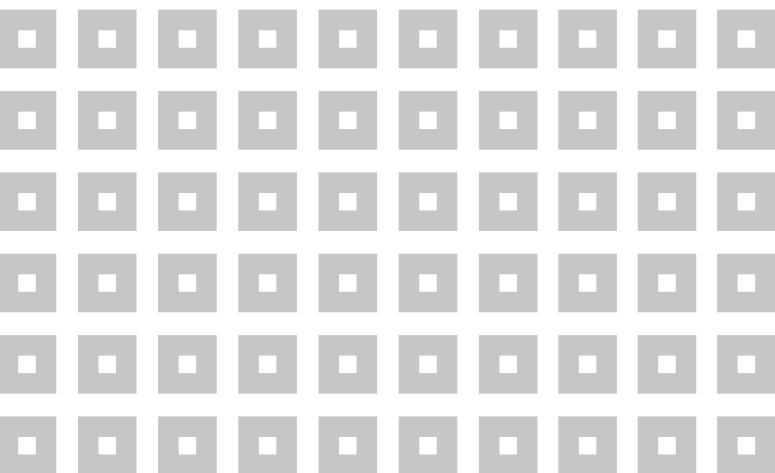
DE RAAD VAN WAALWIJK

de griffier, de voorzitter,

G.H. Kocken

drs. A. M. P. Kleijngeld





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

