
UITWERKINGSPLAN

Oudestraat 82-84, Sprang-Capelle

Uitwerkingsplan 'Oudestraat 82-84, Sprang- Capelle'

Toelichting

Gemeente Waalwijk

Vastgesteld

Vaststelling college van B&W: 2 mei 2023

NL.IMRO.0867.upWWoudestraat82-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging plangebied	8
1.3.	Bij het plan behorende stukken	9
1.4.	Vigerende bestemmingsplan.....	9
1.5.	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	10
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	13
2.1.	Landgoed Driessen	13
2.2.	De Villa, Oudestraat 82-84	13
2.3.	Juridische regeling.....	15
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	19
3.1.	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	19
3.2.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	20
3.4.	Omgevingsvisie.....	21
3.5.	Woonvisie.....	22
3.6.	Groenbeleid.....	22
3.7.	Procedurele aspecten.....	23
Hoofdstuk 4.	Omgevingsaspecten	25
4.1.	Algemeen	25
4.2.	Milieueffectrapportage	25
4.3.	Luchtkwaliteit	26
4.4.	Geluid	28
4.5.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
4.6.	Externe veiligheid	31
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	35
4.8.	Water.....	36
4.9.	Flora en fauna.....	40
4.10.	Cultuurhistorie en archeologie en cultuurhistorie.....	43

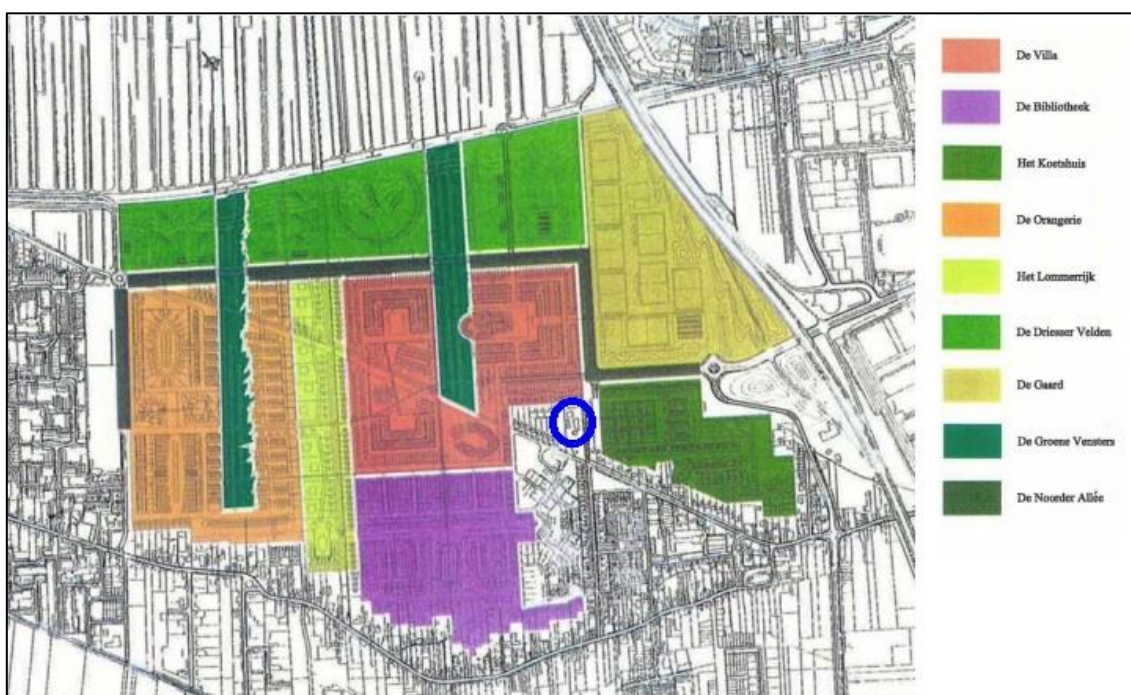
4.11.	Duurzaamheid	47
4.12.	Verkeer en parkeren	48
4.13.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	50
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	51
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	51
Bijlagen		53
Bijlage 1.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium;	
Bijlage 2.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Tritium;	
Bijlage 3.	Nader bodemonderzoek asbest, Tritium;	
Bijlage 4.	Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;	
Bijlage 5.	Berekening stikstofdepositie, Tritium;	
Bijlage 6.	Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;	
Bijlage 7.	Ecologisch nader onderzoek, Averti Ecologisch advies;	
Bijlage 8.	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie, BAAC;	
Bijlage 9.	Verslag omgevingsdialoog, Otentiq.	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Landgoed Driessen en De Villa

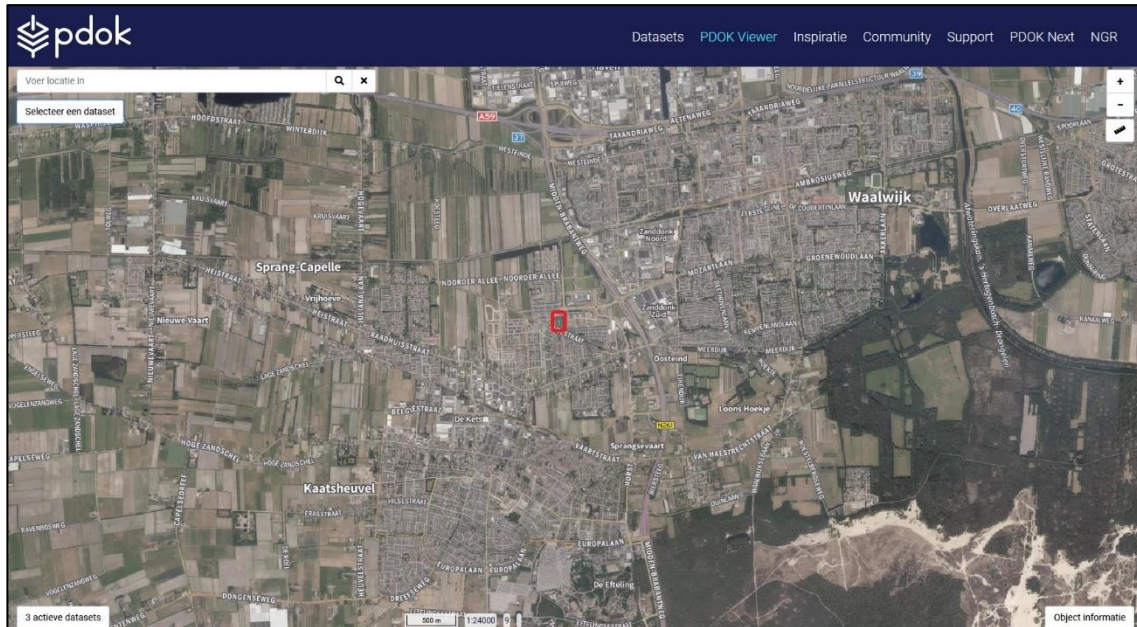
Landgoed Driessen wordt gefaseerd ontwikkeld. Het woongebied is onderverdeeld in diverse deelgebieden, waarvan 'De Villa' er één is. De gefaseerde ontwikkeling van dit deelgebied is reeds jaren geleden gestart en inmiddels is het gedeelte ten noorden van de Oudestraat grotendeels gerealiseerd. Het plangebied van dit uitwerkingsplan is niet meegenomen in Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen (19 februari 1998), maar wel in de Nota van Uitgangspunten De Villa A (vastgesteld 9 oktober 2001) en het bestemmingsplan "Driessen" – dat is vastgesteld op 14 juni 2013. Daarin heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen – uit te werken'. De nota van uitgangspunten is het kader en de kapstok geweest voor de uitwerking, met dien verstande dat destijds werd uitgegaan van verplaatsing van de molen in westelijke richting. Hier is later om moverende redenen van afgezien.



Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen (19 februari 1998). Het plangebied is blauw omcirkeld.

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

Met het voorliggende uitwerkingsplan 'Oudestraat 82-84, Sprang-Capelle' wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 18 ('Wonen - Uit te werken') van het bestemmingsplan 'Driessen', om de bouw van acht patiowoningen mogelijk te maken.



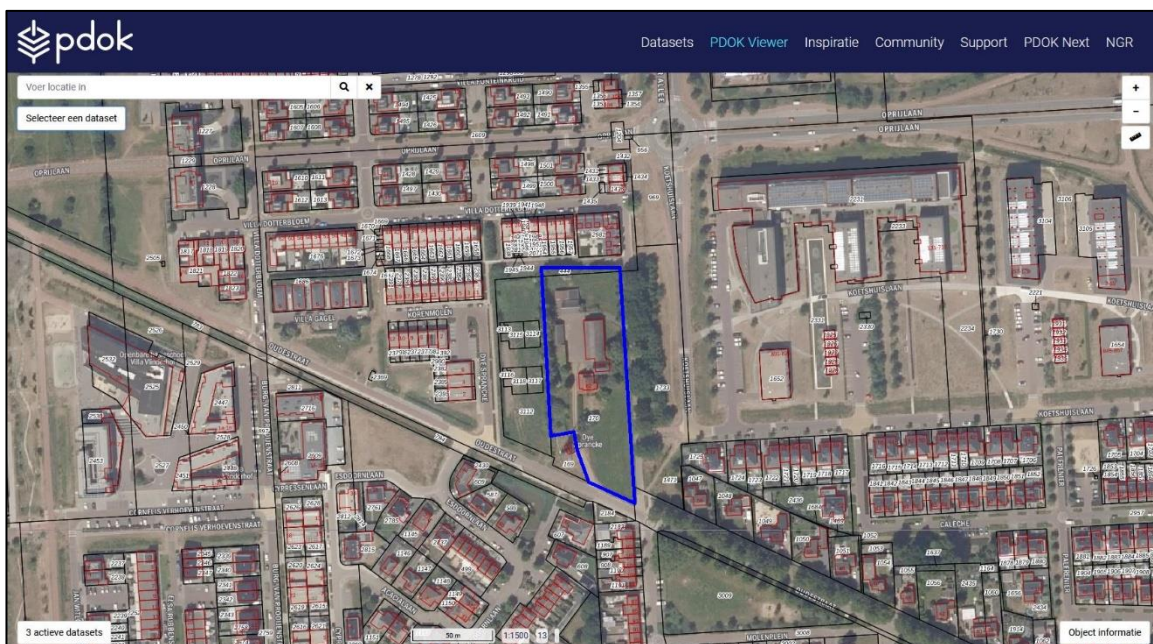
Luchtfoto van de omgeving van het plangebied, met plangebied rood omlijnd (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

1.2. Ligging plangebied

Landgoed Driessen en De Villa

Landgoed Driessen ligt ten westen van de N261 en ten noordenwesten van Sprang. Het plangebied kent een tweedeling waarbij het noordelijke gedeelte is aangewezen voor natuurontwikkeling en het zuidelijke gedeelte voor een te ontwikkelen woongebied met bijbehorende voorzieningen. De grens tussen beide gebieden ligt op het oude spoorbaantracé (Het Halve Zolenfietspad).

Het voorliggende plangebied is centraal gelegen binnen Landgoed Driessen, in deelgebied De Villa. Het betreft het perceel Oudestraat 82-84, dat kadastraal bekend staat als gemeente Sprang, sectie C, nummers 170 en 444. De kadastrale grootte van de percelen samen is 6.175 m².



Luchtfoto van de omgeving van het plangebied, met plangebied blauw omlijnd (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

1.3. Bij het plan behorende stukken

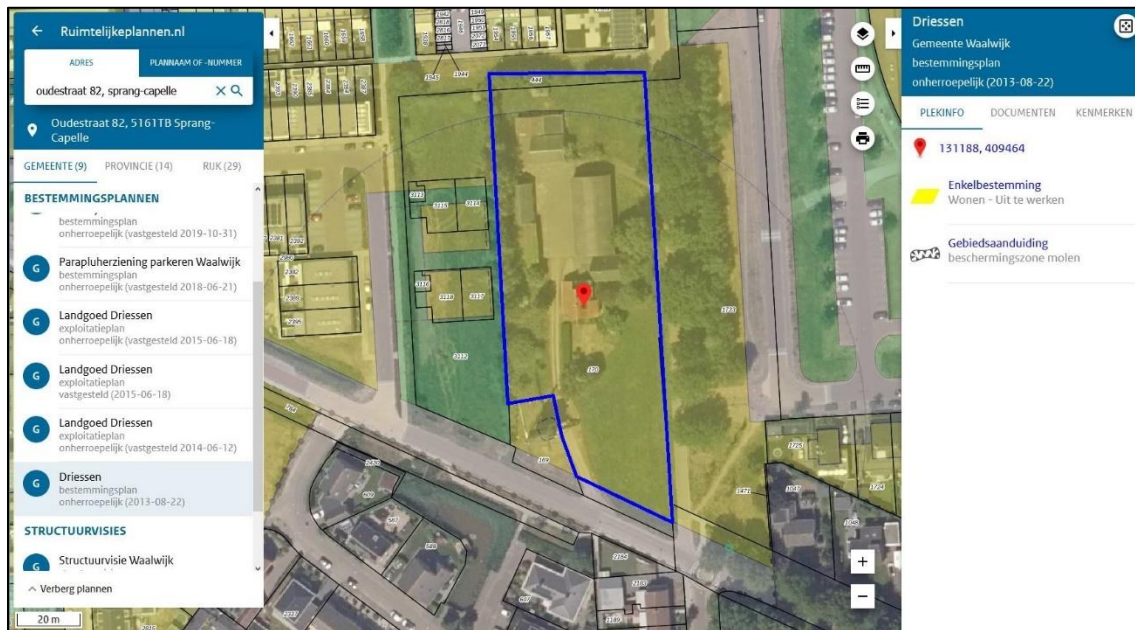
Het uitwerkingsplan 'Oudestraat 82-84, Sprang-Capelle' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4. Vigerende bestemmingsplan

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

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

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



Uitsnede bestemmingsplan (het plangebied is globaal blauw omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.5. Samenhang tussen de diverse planologische procedures

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

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

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

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

Voor de nadere uitwerking van deel A van deelgebied De Villa is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een zogenaamde 'Nota van uitgangspunten' opgesteld. Deze nota is het kader en de kapstok voor de verdere uitwerking van deelgebied De Villa. Burgemeester en wethouders heeft de Nota van uitgangspunten voor deelgebied De Villa op 09 oktober 2001 vastgesteld. De Nota is ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

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

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Landgoed Driessen

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

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

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

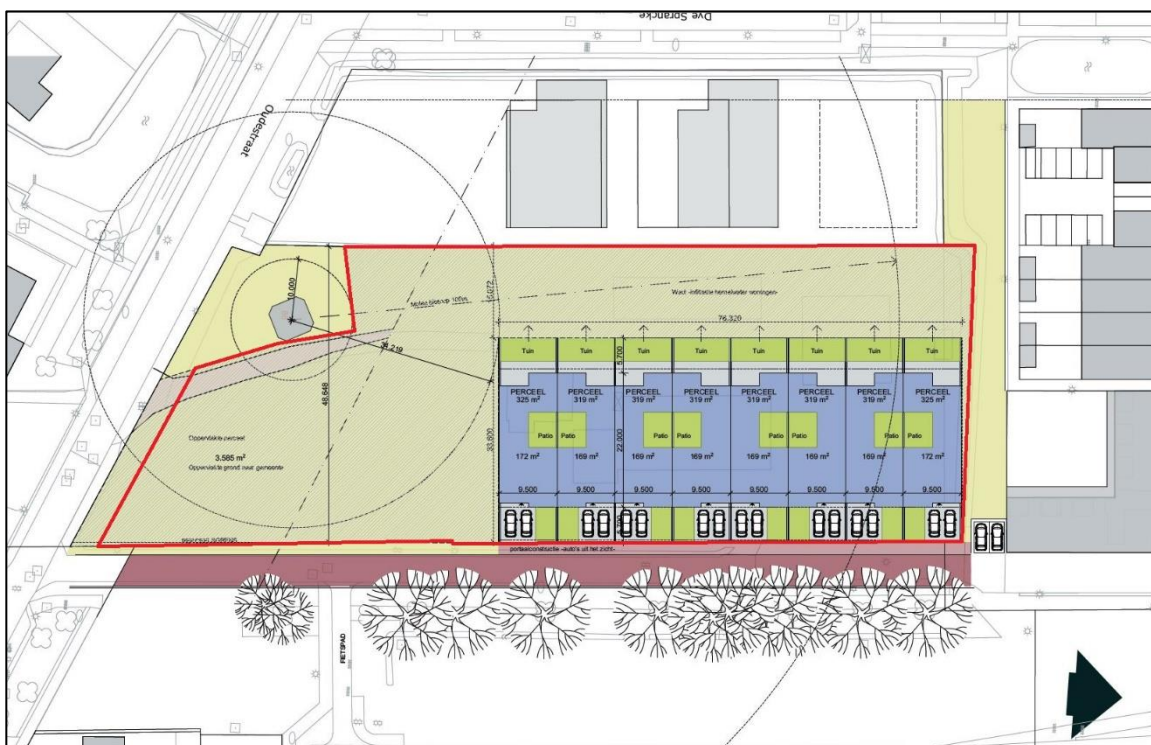
2.2. De Villa, Oudestraat 82-84

2.2.1. Bestaande situatie

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is een bestaand bouwperceel aan het lint Oudestraat. Het is een ruim bouwvlak met daarop een woning met enkele forse bijgebouwen. Aan de voorzijde van het perceel aan de Oudestraat staat de standerdmolen "Dye Sprancke". Het plangebied ligt dan ook binnen de biotoop van de molen. Aan de achterzijde van het perceel lagen voorheen uitgestrekte graslanden. Eind vorige eeuw is echter begonnen met de realisatie van Landgoed Driessen, waarbij een groot deel van deze graslanden wordt getransformeerd tot woongebied. De Oudestraat loopt dwars door dit 'landgoed' heen. Inmiddels is een groot deel van dit nieuwe woongebied gerealiseerd, waaronder deelgebied De Villa deel A waartoe het plangebied wordt gerekend. Het perceel wordt in de huidige situatie dan ook vooral omgeven door woningbouw.

2.2.2. Toekomstige situatie

Dit uitwerkingsplan voorziet in de bouw van acht patiowoningen van ongeveer 170 m² gebruiksoppervlakte (gbo). De woningen worden vanwege de veiligheid op circa 34 meter van het hart van de molen opgericht. Hierna volgt een afbeelding met het stedenbouwkundige plan voor deze ontwikkeling. Voor de duidelijkheid is het goed te vermelden dat er geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer mogelijk wordt gemaakt tussen de straten Villa Dotterbloem en Oudestraat en dat de twee parkeerplaatsen buiten de plangrens reeds bestaan.



Inrichtingsschets voor het project. Het plangebied is rood omlijnd. (Bron: Architectenbureau Van Reeve)



Sfeerimpressie plangebied (Bron: Architectenbureau Van Reeve)

Parkeren

Als parkeernorm wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning (koop vrijstaande / twee-onder-een-kap woning). Uitgangspunt daarbij is volledig voorzien in de parkeerbehoefte op eigen

terrein. Iedere woning krijgt twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. In totaal zullen er dan ook 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bezoekers kunnen parkeren op een nieuw aan te leggen rabatstrook (openbaar gebied).

2.3. Juridische regeling

2.3.1. Regels uit het plan 'Driessen' van toepassing

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

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

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

'Groen'

Voor het deel van het plangebied dat niet voor wonen wordt gebruikt, is de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming tevens waterlopen, waterpartijen, wadi's en fiets- en voetpaden en ondergeschikt daaraan parkeerplaatsen mogelijk. Deze zijn niet specifiek aangegeven op de verbeelding.

'Wonen'

De geprojecteerde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor hoofdmassa's ten behoeve van woningen, met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding. De gronden zijn tevens bestemd voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in de vorm van dienstverlening en met een maximum van 30 m² bruto vloeroppervlak per woning.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij een maximum bouwhoogte is aangegeven. De bouwhoogte is vooral van belang vanwege de op de verbeelding aangeduide 'overige zone – Beschermingszone molen'.

‘Waarde – Archeologie 4’

Uit archeologisch vooronderzoek (zie paragraaf 4.10.2) is gebleken dat nader onderzoek nodig is in het belang van de (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden. Conform het actuele gemeentelijk archeologiebeleid ligt het plangebied van dit uitwerkingsplan grotendeels binnen een gebied dat is aangemerkt als ‘gebied met een gematigde archeologische verwachting’ (categorie 4). Daarom is volgens de gemeentelijke standaard een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

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

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van het perceel Oudestraat 82-84 in Sprang-Capelle wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ uit het bestemmingsplan ‘Driessen’ (zie ook paragraaf 1.4).

Nota van Uitgangspunten

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

Over de algemene verkavelingsopzet van deelgebied A van De Villa is aangegeven dat deze is onderverdeeld in zes taakgebieden, waaronder “de overgangszone Oudestraat”. Daarbij wordt gesteld dat het groen rondom de enigszins te verplaatsen molen aan de Oudestraat medebepalend is voor de groenstructuur. Groen en openheid zijn belangrijke kenmerken die worden afgestemd op de cultuurhistorische functie: zicht op de molen en ruimte voor windvang. Vanwege de windvang zijn bomen niet toegestaan.

De molen moet een directe relatie en verbinding met de Oudestraat houden. In een zone met een straal van 100 meter rond de molen mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen. De bebouwing in de omgeving van de molen zal dan ook met name worden vormgegeven door geschakelde en/of patiowoningen in één woonlaag.

De bebouwing die gerealiseerd kan worden op basis van dit uitwerkingsplan sluit aan bij de ruimtelijke en functionele bedoeling van de nota, rekening houdend met het feit dat de molen niet verplaatst wordt. Er worden uitsluitend geschakelde patiowoningen in één bouwlaag

gerealiseerd als voortzetting van de kadewoningen. Rondom de molen blijft voldoende ruimte onbebouwd en voorbehouden voor openbaar groen.

Woningbouwprogramma

Ten aanzien van het programma wordt gesteld dat ten minste 1.600 en ten hoogste 2.200 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Driessen'. Dit maximumaantal woningen (2.200) is momenteel nog niet overschreden.

Daarnaast wordt aangegeven dat de fasegewijze realisatie van het plan periodiek onderzoek zal worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Op dit moment vormt de Woonvisie Waalwijk 2020 het geldende volkshuisvestingsbeleid. In de Woonvisie wordt onder andere aangegeven dat bij alle nieuwbouwtontwikkelingen bekeken wordt wat de mogelijkheid is om levensloopbestendige woningen voor senioren te realiseren. Waalwijk wil voldoende bouwen om doorstroming op gang te brengen, maar vooral ook bouwen voor de behoefte. Uit de 'Verdieping en achtergronden Woonvisie 2020' blijkt dat er vooral behoefte is aan grondgebonden eengezinswoningen (laagbouw). Landgoed Driessen kent een relatief hoog aandeel meergezinswoningen (35%). Er is veel vraag naar levensloopgeschikte woningen en onder 65+'ers is een vrijstaande woning of bungalow in dat geval erg in trek. De levensloopbestendige woningen zijn echter niet alleen voor senioren in trek. Ook voor mensen met fysieke beperkingen of gezinnen met kinderen zijn dergelijke woningen zeer geschikt. Kwalitatief is dan ook voldoende behoefte aan dit type woningen.

Parkeervoorzieningen

Voor wat betreft het parkeren wordt in de uitwerkingsregels gesteld dat bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Zoals in paragraaf 4.12.2 wordt beschreven, worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bouwregels

De beoogde woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt bestaan uit één bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het perceel is namelijk grotendeels gelegen binnen een molenbiotop. Op basis van de algemene aanduidingsregels uit het moederplan zijn ter plaatse van deze molenbiotop geen nieuwe bouwwerken toegestaan met een grotere hoogte dan 3 m.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

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

In de toelichting van het plan 'Driessen' is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan kortheidshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Driessen'. Ook op basis van de actuele provinciale Interim omgevingsverordening is het plangebied reeds gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

Op grond van het Barro dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook bij uitwerkingsplannen dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Verderop in deze toelichting wordt verder ingegaan op deze ladder.

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

Het bestemmingsplan 'Driessen' is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn – in tegenstelling tot het moederplan - de standaarden conform SVBP2012 van toepassing. Waar nodig worden de regels hierop aangepast.

3.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 09 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling plan

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften.

Binnen het plangebied zelf zijn alleen patiowoningen toegestaan. Deze patio's zijn interessant voor meerdere doelgroepen, maar vanwege de levensloopbestendigheid vooral voor ouderen en personen die mindervalide zijn. Bovendien maakt het plangebied deel uit van een woonwijk met een divers aanbod aan typen woningen, zowel in de koop- als huursector en in verschillende prijssegmenten. Dit gemengde woonmilieu draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. In paragraaf 3.3 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Het plan levert dan ook een bijdrage aan de nationale belangen 1 en 5.

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de woningen geen nadelige effecten opleveren ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit bestemmingsplan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, moet getoetst worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen.”*

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 8 woningen. Ten opzichte van de huidige situatie (twee woningen) gaat het dus om de toevoeging van zes woningen. Zowel dit aantal als het daadwerkelijke aantal woningen in de beoogde situatie is kleiner dan de drempelwaarde van 12 woningen. Het plan maakt echter deel uit van een groter geheel (namelijk maximaal 2.200 woningen in het totale Landgoed Driessen). Hierdoor moet de voorgenomen ontwikkeling gezien worden als een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is.

Behoefte

Onderzocht dient te worden of er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of er een kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is het "Perspectief op Wonen en Woningbouw Hart van Brabant 2022" geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat er voor de korte termijn (2021 t/m 2030) behoefte is aan 21.490 woningen voor de regio Midden-Brabant. De totale plancapaciteit in de regio Midden-Brabant bedraagt 22.824 woningen. Dat is meer dan de provinciale prognose, maar met 106% ten opzichte van de prognose ligt het lager dan de richtlijn van 130% voor de komende 10 jaar. Er is dus nog ruim voldoende ruimte om plannen toe te voegen.

In de regionale programmering is opgenomen dat de gemeente Waalwijk kan voorzien in 2.045 woningen. De bouw van ten hoogste 8 woningen past binnen de benodigde capaciteit voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Waalwijk.

In de periode 2021 tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Waalwijk reeds voorzien in 1.048 woningen (harde plancapaciteit). Onderhavige locatie maakt daar reeds deel van uit.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een ruim perceel met daarop twee woningen met bijgebouwen plaatsmaakt voor 8 patiowoningen. In dit geval is dan ook sprake van duurzaam ruimtegebruik.

3.4. Omgevingsvisie

Met de ontwikkeling van de Omgevingsvisie bereidt de gemeente Waalwijk zich voor op de komst van de Omgevingswet. In 2024 wil de gemeente de Omgevingsvisie klaar hebben. Gemeente Waalwijk werkt daar in een aantal stappen naar toe.

Omgevingsvisie 1.5

De Omgevingsvisie 1.5 is een overzicht van bestaande en actuele beleidsdocumenten met betrekking tot de fysieke leefomgeving vanuit de invalshoeken strategisch, thematisch en gebiedsgericht. Met vaststellen van de bouwsteen 'gezonde fysieke leefomgeving' en de toevoeging ervan aan het overzicht van bestaande beleidsdocumenten heeft ook gezondheid een plekje in de Omgevingsvisie gekregen.

Omgevingsvisie 2.0

De volgende stap is de ontwikkeling van Omgevingsvisie 2.0. Op dit moment is deze nog niet vastgesteld en blijft het huidige beleid onder de bundeling 'Omgevingsvisie 1.5' van kracht. Hierna wordt specifiek ingegaan op het thematische beleid voor wonen en groen.

3.5. Woonvisie

Op 17 september 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020 van de gemeente Waalwijk vastgesteld. Drie hoofdthema's vormen het hart van de Woonvisie 2020, te weten 'Betaalbaarheid', 'Wonen en zorg' en 'Leefbaarheid en duurzaamheid'. Daarnaast worden in de woonvisie een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt uitgelicht: starters, stop the brain drainers, urgenten en spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagengewoners.

De doelstellingen per thema zijn als volgt:

- **Betaalbaarheid:**
 - Voldoende woningen bouwen, zodat het woningtekort terugloopt
 - Stimuleren van doorstroming op de woningmarkt
 - Betalingsproblemen tegengaan
- **Wonen en zorg:**
 - Streven naar voldoende geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen die een zorgvraag hebben;
 - (Her)ontwikkeling van een locatie moet gedaan worden met een bredere kijk op de omgeving
- **Leefbaarheid en duurzaamheid**
 - Aandacht geven aan buurten waar de leefbaarheid onder druk staat
 - Zorgen voor diversiteit in woonmilieus binnen de gemeente
 - Zorgen voor een klimaatbestendige woningmarkt

Beoordeling plan

Het plan voorziet in acht patiowoningen. Deze patio's zijn interessant voor meerdere doelgroepen, maar vanwege de levensloopbestendigheid vooral voor personen die mindervalide zijn en ouderen. Daarmee draagt het plan bij aan het kunnen beschikken over voldoende geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen die een zorgvraag hebben. Bovendien helpt bouwen voor ouderen de doorstroming op gang. Ten slotte maakt het plangebied deel uit van een woonwijk met een divers aanbod aan typen woningen, zowel in de koop- als huursector en in verschillende prijssegmenten. Dit gemengde woonmilieu draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

3.6. Groenbeleid

Groenstructuurplan

In het projectgebied van het bouwplan is geen groen aanwezig dat is opgenomen als 'bestaande' of 'te ontwikkelen/te versterken groene hoofdstructuur'. Het groen langs de Oudestraat is wel

groene hoofdstructuur maar dat valt buiten het projectgebied. Vanuit het groenstructuurplan zijn er daarom geen speciale aandachtspunten voor dit projectgebied.

Groenbeleidsvisie Groen Leeft!

Het projectgebied van het bouwplan valt onder de categorie 'A Woongebieden'. De richtlijnen voor deze categorie is dat minimaal 10% van het bouwplan projectgebied grondgebonden openbaar groen wordt en/of dak- en gevelgroen en minimaal 5% combinatie-groen (groen met andere functies bijv. groene parkeerplaatsen). De groenbestemming omvat ongeveer de helft van het plangebied, waarmee ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

Bomenbeleidsplan 'Bomen laten Waalwijk leven!'

Volgens de kaart met waardevolle bomen komen binnen of direct buiten het plangebied geen waardevolle bomen voor. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn er voor dit projectgebied dan ook geen specifieke aandachtspunten.

3.7. Procedurele aspecten

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

Het ontwerp uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. De aanpassingen die volgen uit de zienswijzen worden verwerkt in het uitwerkingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen ten slotte het uitwerkingsplan vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Ook binnen deze termijn kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen en eventueel een aanvraag doen voor een voorlopige voorziening, waardoor het plan nog niet in werking treedt. De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan voor 'Driessen' zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van die informatie. In sommige gevallen is echter aanvullend onderzoek nodig gebleken. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. Onder bestemmingsplan wordt tevens verstaan een uitwerkingsplan. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Bij het beoordelen of iets wel of geen stedelijk ontwikkelingstraject is, moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het plan. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant.

In dit geval gaat het om woningbouw (8 patiowoningen) op een inbreidingslocatie (bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied). Gelet op deze omstandigheden en de aard en omvang van het project is deze niet aan te merken als zijnde 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de

zin van het Besluit m.e.r. Dit blijkt ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 januari 2020 (201901439/1/R1). In die uitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom, gelet op de omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat, net als bij voorliggend plan, het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Tot slot kan worden opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden en het milieu.

4.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

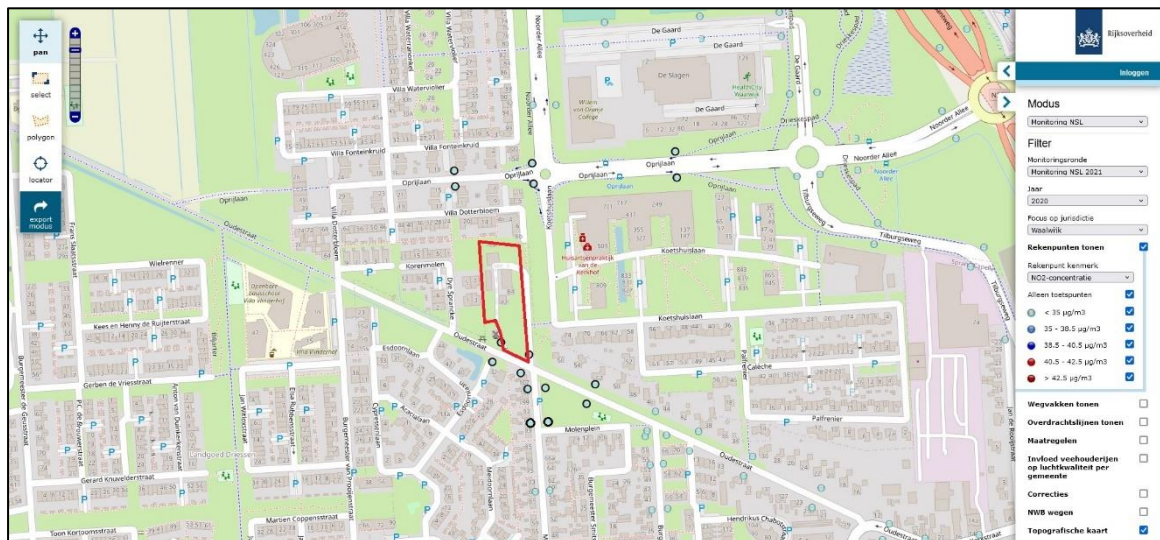
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven,

en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Zowel gezien de aard van de ontwikkeling als de oppervlakte en het aantal woningen valt dit project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit uitwerkingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de NSL Monitoringstool. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze monitoringstool weergegeven.



Uitsnede van de NSL Monitoringstool. De ligging van het plangebied is rood omlijnd. De blauwe bolletjes geven rekenpunten weer. De zwart omcirkelde rekenpunten zijn voor dit plan beoordeeld.

(Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Rekenpunt	Stoffen	NO ₂ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen	PM _{2,5} -concentratie in µg/m ³
ID	Rekenjaar	2020	2030	2020	2030
15470102	Torenstraat	15,3	12,0	16,4	14,4
15471173	Oudestraat	15,4	12,1	16,4	14,4
15473929	Torenstraat	15,3	12,1	16,4	14,4
15468641	Torenstraat	15,3	12,0	16,4	14,4
15469377	Oudestraat	15,4	12,2	16,4	14,5
15469562	Torenstraat	15,3	12,1	16,4	14,4
15469608	Oudestraat	15,4	12,1	16,4	14,4
15469766	Torenstraat	15,8	12,4	16,5	14,5
15470699	Oudestraat	15,4	12,1	16,4	14,4
15470801	Torenstraat	16,3	12,8	16,5	14,7
15470992	Oudestraat	15,4	12,1	16,4	14,4
15471156	Torenstraat	15,8	12,4	16,5	14,5
15472149	Oudestraat	15,4	12,1	16,4	14,4
15473593	Torenstraat	16,3	12,8	16,5	14,7
15473940	Torenstraat	15,7	12,5	16,4	14,6
15474021	Torenstraat	15,9	12,4	16,5	14,6
15474024	Torenstraat	15,7	12,5	16,4	14,6
15474051	Kerkstraat	15,9	12,4	16,5	14,6

In bovenstaande tabel is de luchtkwaliteit voor wat betreft, stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) inzichtelijk gemaakt. De concentraties blijven ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³). Ook de PM₁₀-overschrijdingsdagen blijven ruimschoots onder de grenswaarde (35 dagen per jaar). Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het project dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.4. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben allemaal een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Noorder Allee ten noordoosten van het plangebied heeft een maximumsnelheidsregime van 50 km/uur en heeft daarmee een wettelijke geluidzone van 200 meter. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï van deze wegen. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de 30 km/uur wegen Koetshuislaan en Oudestraat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de gezoneerde weg Noorder Allee geldt eveneens dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat reeds gewaarborgd.

Industrie- en spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een wettelijke geluidzone van een spoorweg of een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 4.7 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan (of uitwerkingsplan) dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Voor dit uitwerkingsplan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het plangebied is daarbij in verschillende deelgebieden verdeeld. Hierna volgen per deelgebied de belangrijkste bevindingen.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

- *Deellocatie A: gehele locatie*
Zintuiglijk zijn in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.
- *Deellocatie B: bovengrondse dieseltank (< 10 m²)*
De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater zijn geen brandstofgerelateerde verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde verontreiniging is in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. Gezien de marginale overschrijding van de achtergrondwaarde wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.
- *Deellocatie C: ondergrondse dieseltank (<3000 liter)*
Zowel in de grond als het grondwater zijn geen brandstofgerelateerde verontreinigingen aangetoond. Dit is in tegenspraak met de hypothese dat de locatie verdacht is voor deze verontreinigingen. De hypothese wordt verworpen.
- *Deellocatie D: gedempte sloot*
In de boringen ter plaatse van de gedempte sloot zijn geen bodemvreemde bijmengingen of voormalige slootbodem aangetroffen. Derhalve heeft geen analyse van de grond

plaatsgevonden. De hypothese dat deze deellocatie verdacht is voor bodemvreemde bijmengingen wordt verworpen.

- *Deellocatie E: bovengrond gehele locatie (PFAS)*

In de grondmonsters van de bodem tot 1 m-mv zijn lage concentraties PFOA en PFOS aangetoond. Er zijn geen andere perfluorverbindingen aangetoond. De grond voldoet voor deze stoffen aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

- *Deellocatie F: afwateringszones asbestdaken (asbest)*

Zintuiglijk zijn in de bovengrond onder de asbestverdachte daken sporen tot sterke bijmengingen aangetroffen met puin. Tevens bleek de bovengrond hier plaatselijk sporen bot, plastic, glas en ijzer te bevatten.

Analytisch is ter plaatse van alle onderzochte afwateringszones asbest aangetoond. Ter plaatse van één afwateringszone (noordzijde kapschuurtje, ASBMM01) wordt het criterium voor nader onderzoek overschreden, echter niet de interventiewaarde. Ter plaatse van twee andere afwateringszones (west- en noordzijde voormalige maalderij, ASBMM05 en ASBMM07) wordt de interventiewaarde overschreden. Het aangetoonde asbest bij deze daken betreft voornamelijk niet-hechtgebonden chrysotiel en plaatselijk ook hechtgeboden crocidoliet in plaatmateriaal (ASBMM07). Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreffen het indicatieve gehalten. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond en de eventuele omvang van de verontreiniging.

Voor de overige afwateringszones geldt dat het aangetoonde gehalte aan asbest kleiner is dan de helft van de interventiewaarde, waardoor mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

De onderzoeksresultaten leveren met betrekking tot asbest geven aanleiding tot nader asbestonderzoek. Ten aanzien van de overige onderzochte parameters bestaan er naar mening van Tritium Advies geen belemmeringen voor de voorgenomen functies.

Nader asbestonderzoek

Vanwege het aantreffen van asbest in de bodem tijdens het verkennend bodem- en asbestonderzoek is nader asbestonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn gerapporteerd en dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen van dat rapport.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:

- deellocatie A : noordzijde kapschuurtje;
- deellocatie B : noord/oostzijde vml. maalderij;
- deellocatie C : westzijde vml. maalderij.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de aard en omvang van de verontreiniging met asbest afdoende zijn vastgesteld. Het maximaal gewogen gehalte asbest in de grond ter plaatse van deellocatie A bedraagt 58 mg/kg d.s. Dit gehalte ligt beneden de norm van 100 mg/kg d.s. Derhalve is ter plaatse geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.

Ter plaatse van deellocatie B is maximaal 409 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond en ter plaatse van deellocatie C is maximaal 3.610 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Het asbest is volledig aanwezig in de fractie < 20 mm en is afkomstig van eroderende dakplaten. Gelet op de ouderdom van de bebouwing en de aard van verontreiniging, wordt verwacht dat de verontreiniging merendeels voor 1 juli 1993 is veroorzaakt.

De verontreiniging aan de noord/oostzijde van de voormalige maalderij (deellocatie B) is aanwezig over een oppervlakte van circa 24 m² met een laagdikte van 0,5 meter. De verontreiniging aan de westzijde van de voormalige maalderij (deellocatie C) is aanwezig over een oppervlakte van circa 20 m² met een laagdikte van 0,5 meter. De totale omvang van de verontreinigingen wordt geraamd op 22 m³.

Omdat op de locatie meer dan 100 mg/kg d.s. aan asbest is aangetoond, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Uit de beoordeling blijkt dat er sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat de locatie moet worden gesaneerd. Hiertoe zal een BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant, gemandateerd aan Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant). Dit zal gebeuren bij daadwerkelijke realisatie van het uitwerkingsplan.

De saneringskosten komen op basis van de Wet bodembescherming niet voor rekening van de gemeente Waalwijk. Bovendien heeft gemeente Waalwijk, zoals in paragraaf 5.2 wordt aangegeven, een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee deze kosten eveneens worden afgewend. Daarmee wordt voor wat betreft het aspect bodem voldaan aan de eis van (financiële) uitvoerbaarheid.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.



Uitsnede van de risicokaart. De ligging van het plangebied is blauw omlijnd (Bron: www.risicokaart.nl)

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is onder andere bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere relevante risicobronnen. Het gaat zowel om risicovolle inrichtingen als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Inrichtingen

Stahl Holdings B.V., Sluisweg 10

Bij deze inrichting worden chemische producten vervaardigd. coatings, kleurstoffen en proceschemicaliën geproduceerd. Op bovenstaande afbeelding is te zien dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) niet tot over het plangebied reikt. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 2.796 meter bedraagt. Het plangebied ligt op ongeveer 2.260 meter van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook aan de orde. Hiervoor wordt verwezen naar verderop in deze paragraaf.

DSM NeoResins B.V., Sluisweg 12

Bij deze inrichting worden chemische producten vervaardigd. Het bedrijf valt onder de regelgeving Brzo. Op voorgaande afbeelding is te zien dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) niet tot over het plangebied reikt. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 3.526 meter bedraagt. Het plangebied ligt op ongeveer 2.475 meter van de terreingrenzen van de inrichting en dat is dus binnen het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is aan de orde. Hiervoor wordt verwezen naar verderop in deze paragraaf.

Regionaal Overslag Centrum Waalwijk B.V., Emmikhovensestraat 8

Bij deze inrichting vinden laad-, los- en overslagactiviteiten (niet t.b.v. zeeschepen) plaats. Daarbij vindt ook overslag van (tank)containers met gevaarlijke stoffen plaats. Het maatgevende scenario is een ongeval met gevaarlijke stof LT3 (toxische vloeistoffen). Het bedrijf valt onder de regelgeving Besluit risico's zware ongevallen (Brzo). Op bovenstaande afbeelding is te zien dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} per jaar) niet tot over het plangebied reikt. Verder blijkt uit gegevens uit de risicokaart dat het invloedsgebied 2.304 meter bedraagt. Het plangebied ligt op ongeveer 2.500 meter van de terreingrenzen van de inrichting en dat is dus buiten het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van dit bedrijf is dan ook niet aan de orde.

Esso Tankstation De Bel, Midden-Brabantweg 10

Het betreft een benzineservicestation waarbij tevens LPG te verkrijgen is. De vergunde jaardoorzet LPG is $\geq 1.000 \text{ m}^3$ per jaar. De inrichting heeft een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 35 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir en 15 meter van de afleverzuil. Het invloedsgebied is gelegen tot op een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt en vanaf het ondergronds gelegen reservoir. De afstand vanaf het plangebied tot aan het tankstation bedraagt ongeveer 625 meter. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de risicocontour en het invloedsgebied van deze inrichting.

Tankstation Garage Braat V.O.F., Raadhuisstraat 11

Het betreft een benzineservicestation waarbij tevens LPG te verkrijgen is. De vergunde jaardoorzet LPG is 500 tot 1.000 m^3 per jaar. De inrichting heeft een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 25 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir en 15 meter van de

afleverzuil. Het invloedsgebied is gelegen tot op een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt en vanaf het ondergronds gelegen reservoir. De afstand vanaf het plangebied tot aan het tankstation bedraagt ongeveer 975 meter. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de risicocontour en het invloedsgebied van deze inrichting.

Transportroute over de weg

Ongeveer 570 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de autoweg N261. Hoewel dit niet op de risicokaart is aangegeven, vindt over deze weg vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg heeft geen PR10⁻⁶-contour en geen plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van de weg is 200 meter. Omdat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt, vormt deze risicobron geen belemmering voor dit plan.

Daarnaast ligt het plangebied op ongeveer 1,8 km van de rijksweg A59, waarover eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt vanwege het toxisch scenario binnen het invloedsgebied van deze transportroute. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de Standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Waalwijk en het Standaard advies dat daar een bijlage bij is. De Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Waalwijk is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Transportroute over spoor- of waterweg

Binnen of in de omgeving van het plangebied komen geen spoor- of vaarwegen voor die in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen belangrijk zijn om te beschouwen.

Buisleidingen

Buisleiding Leidingen Vermilion Oil & Gas Netherlands B.V (VE-5801-WWS-10-S)

Deze buisleiding ligt op ongeveer 620 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 273 mm en een maximale werkdruk van 0,43 bar. De aardgasleiding heeft een vastgestelde risicocontour (PR 10⁻⁶ per jaar) van hoogstens circa 80 meter. Het invloedsgebied bedraagt 170 meter. Het plangebied ligt zodoende buiten zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied van de aardgasleiding. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Buisleiding Gasunie (Z-517-12)

Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De aardgasleiding heeft geen vastgestelde risicocontour (PR 10⁻⁶ per jaar). Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Deze buisleiding ligt op ruim 100 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt dan ook buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van diverse Bevi-inrichtingen (zie kopje 'Inrichtingen') en de rijksweg A59. Zodoende is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. De Veiligheidsregio Midden- en West Brabant heeft een standaard advies opgesteld, dat onder voorwaarden van toepassing is op ruimtelijke plannen. De gemeente Waalwijk heeft

aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio een Standaard verantwoording groepsrisico (SVGR) ontwikkeld. Omdat het plangebied op een afstand van meer dan 750 meter van de betreffende Bevi-inrichtingen en op meer dan 200 meter van de rijksweg A59 is gelegen, kan de Standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Waalwijk worden toegepast. De Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Waalwijk is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van 8 woningen. In de directe omgeving komen geen andere functies dan wonen voor. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als rustige woonwijk, waardoor de oorspronkelijke richtafstanden worden aangehouden.

De dichtstbijzijnde relevante niet-woonfunctie is het gezondheidscentrum aan de Koetshuislaan in Waalwijk, dat op ongeveer 70 meter ten oosten van het plangebied ligt. Dit gezondheidscentrum bevat meerdere artspraktijken (SBI2008-code 8621). De richtafstand die daarbij hoort is 10 meter ten aanzien van geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Een andere niet-woonfunctie in de omgeving van het plangebied is het Willem van Oranje college aan De Gaard in Waalwijk, op ongeveer 130 meter ten noordoosten van het plangebied. Het gaat hier om een school voor het algemeen voorgezet onderwijs (SBI2008-code 8531). De richtafstanden die daarbij horen zijn 10 meter vanwege geur en 30 meter ten aanzien van geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De naastgelegen sporthal (SBI2008-code 931A) heeft een richtafstand van 50 meter ten aanzien van geluid. Ook aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Op ongeveer 190 meter ten westen van het plangebied staat openbare basisschool De Vlinder. Deze school voor basis onderwijs (SBI2008-code 852) heeft een richtafstand van 30 ten aanzien van geluid, waar ruimschoots aan wordt voldaan.

Gelet op het voorgaande is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen met het oog op bedrijven en milieuzonering. Voor wat betreft de toekomstige gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van deze niet-woonfuncties is bovendien van belang dat andere woningen dicht bij de functies staan en in die zin maatgevend zullen zijn. Dit plan vormt dan ook geen belemmering voor die niet-woonfuncties.

4.8. Water

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

4.8.1. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken zijn. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In dit plan is met name het thema 'droge voeten' aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect 'water in de bebouwde omgeving' van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemeden. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Keur waterschap Brabantse Delta

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen en omvat een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd. In maart 2021 hebben de verschillende waterschappen hun Algemene regels herzien op het onderdeel afvoeren van hemelwater via verhard oppervlak (Vierde partiële herziening Algemene regels waterschap Brabantse Delta).

In artikel 3.6 van de keur is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een

oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In de recent herziene algemene regel 15 “Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak” is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels.

Integraal waterplan Waalwijk 2021-2024

Het Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020 en omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van dit beleidsplan.

In hoofdlijnen wordt het beleid voortgezet, waarbij samenwerking met interne en externe partijen van belang is om de wateropgaven goed te kunnen uitvoeren. Klimaatadaptatie is daarbij een actueel thema. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuilwater cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk.

De helft van het afwaterend oppervlak is in particulier eigendom. De opgave die gepaard gaat met klimaatadaptatie kan de gemeente niet uitvoeren zonder hulp van bewoners en bedrijven. Conform de wetgeving stelt dit IWW dat iedere perceeleigenaar verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater dat op zijn/haar perceel valt. Bij nieuwbouw en aanbouw vraagt de gemeente om 60 mm (6 liter/m²) berging te maken over de verharding. Bewustwording en goede voorlichting zorgen dat bewoners, bedrijven en gemeente samen bouwen aan een robuust watersysteem dat zowel wateroverlast als droogte het hoofd biedt.

Op basis van het IWW geldt voor nieuwbouw op een privaatperceel een bergingseis van 60 mm (oftewel 60 liter/m²). Anders dan het waterschap hanteert gemeente Waalwijk geen ondergrens voor de toename van afwaterend oppervlak. De leegloop van de bergingsvoorziening is afhankelijk van de situatie. Infiltratie heeft de voorkeur, maar moet ook technisch kunnen. Als infiltratie aantoonbaar niet mogelijk is, is een landelijke afvoer van 2 l/s/ha het perceel af, toelaatbaar.

4.8.2. Beoordeling plan

In de huidige situatie is sprake van een bestaand bouwperceel van een voormalig agrarisch bedrijf. De bestaande opstallen worden gesloopt en er komt een geheel nieuwe verkaveling met 8 patiowoningen. De patio's omvatten ongeveer 1.358 m². De totale woonbestemming is ongeveer 2.575 m² groot. Minus de patio's zou in theorie 1.217 m² onverhard zijn. Echter worden ook parkeerplaatsen en erfverharding aangelegd. Ervan uitgaande dat ongeveer de helft van het in theorie onverharde deel alsnog wordt verhard, betekent dit een aanvullende verharding van

608,5 m², oftewel gemiddeld ongeveer 76 m² erfverharding per woningen. De totale verharding (bebouwing plus erfverharding) komt dan uit op 1.967 m². Zodoende dient op eigen terrein (binnen de bestemming 'Wonen') een waterbergingsvoorziening van circa (1.967 x 0,06 =) 118 m³ gerealiseerd te worden.

Initiatiefnemer is voornemens de voorgenomen waterbergingscapaciteit te realiseren middels infiltratiekratten onder de parkeervoorzieningen. Ervan uitgaande dat de bergingsbehoefte evenredig over de woningen wordt verdeeld, is per woning bergingscapaciteit van ongeveer 14,75 m³ nodig. Per woning worden twee parkeerplaatsen aangelegd met een oppervlakte van ongeveer (5,7 m X 5,7 m =) 32,5 m². Dit betekent dat er voldoende ruimte is voor de benodigde infiltratiekratten, zodat de kratten niet al te diep en boven het grondwater aangelegd kunnen worden om gelet op de grondwaterstand voldoende infiltratiemogelijkheid te behouden.

In het verkennend bodem- en asbestonderzoek (zie paragraaf 4.5 en in de bijlagen) is op basis van de bodemopbouw (onder andere op basis van boringen) geoordeeld dat de doorlatendheid van de bodem goed is. Dit zou betekenen dat de bodem geschikt is voor infiltratie. Ten tijde van de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt dit nader uitgewerkt. Op dat moment wordt ook de K-waarde definitief bepaald om vast te stellen of feitelijke doorlatendheid overeenkomt met de aanname uit het bodemonderzoek.

bodemopbouw		
maaiveldhoogte	2,5 m+NAP	
deklaag	dikte	6 m
	samenstelling	midden en fijn zand
	doorlatendheid	goed
1 ^e watervoerende pakket	dikte	13 m
	samenstelling	grof en midden zand
	doorlatendheid	goed
geohydrologie		
freatisch grondwater	stijghoogte	1,5 m+NAP
	stromingsrichting	noordwestelijk
1 ^e watervoerende pakket	stijghoogte	1,0 m+NAP
	stromingsrichting	noordwestelijk
waterhuishouding		
oppervlaktewater	niet aanwezig	
grondwaterbeschermingsbied	de locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.	
grondwateronttrekking	van de omgeving zijn geen gegevens bekend.	
boringvrije zone	de onderzoekslocatie is niet gelegen in een boringsvrije zone.	

Mocht blijken dat de feitelijke doorlatendheid niet overeenkomt met bovenstaande aanname, dan zal initiatiefnemer met grondverbetering de gewenste doorlatendheid van 1m/dag halen. Er wordt per perceel een overstort van de kratten gecreëerd die uitkomt op de openbare ruimte aan de oostzijde van het project.

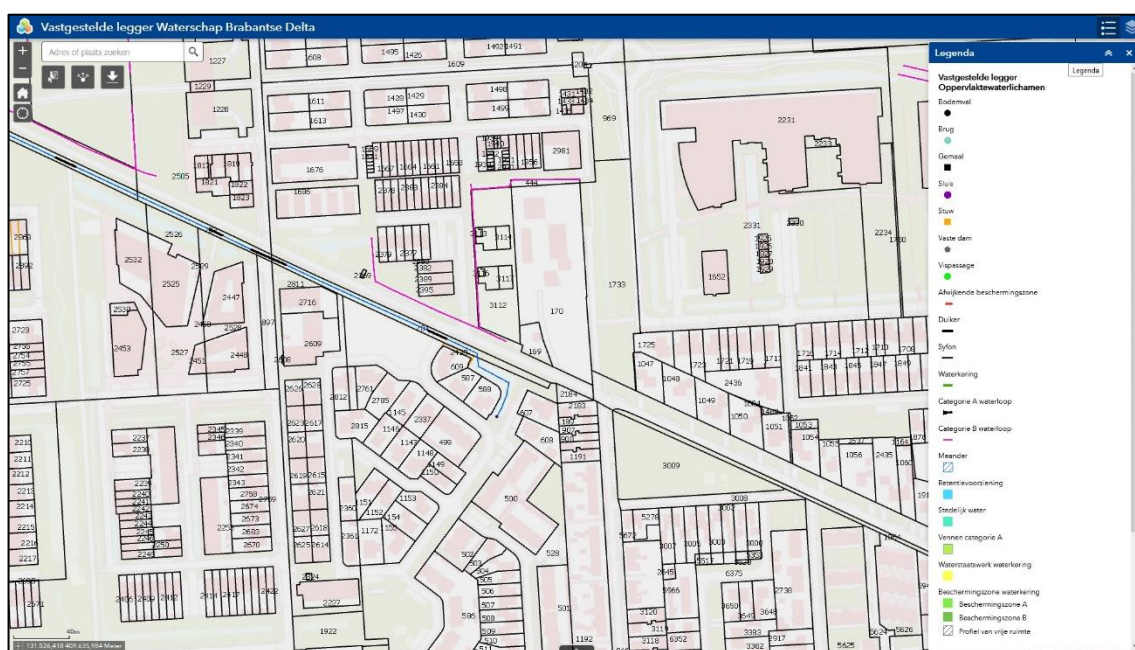
Een alternatief voor de voorziening van waterberging is het toepassen van waterbergende daken om het hemelwater te bufferen en middels een leegloopvoorziening vertraagd af te voeren. Uitgaande van een dakvlak van 1.358 m² en een waterbergingsbehoefte van 104,3 m³ zou (theoretisch) een dakrand van 10 cm hoog al voldoende zijn om in de benodigde bergingscapaciteit te voorzien. Bouwkundig is dit mogelijk om dit te maken voor de woningen,

ook in combinatie met toepassing van andere duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen of een sedumdak.

Indien het voorkeursalternatief met infiltratiekratten niet mogelijk blijkt te zijn, wordt dit alternatief van een waterbergend dak verder uitgewerkt voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van het project.

Voor dit moment volstaat de conclusie dat beide alternatieven reële oplossingen zijn voor de benodigde waterbergingscapaciteit en dat hiervoor voldoende ruimte binnen het plangebied aanwezig is zodat wordt voldaan aan het uitgangspunt vasthouden/bergen op eigen terrein.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Brabantse Delta is direct ten noorden van de planlocatie een B-waterloop gelegen. Ook ongeveer 30 meter ten westen en 15 meter ten zuidwesten van het plangebied loopt deze watergang. Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering of binnen de beschermingszone.



Uitsnede legger waterschap Brabantse Delta. Het plangebied betreft de percelen met kadastrale nummers 170 en 444.

Ten aanzien van riolering kan worden vermeld dat het afvalwater wordt aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel. Het hemelwater wordt niet op het riool geloosd.

4.9. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.9.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied “Langstraat”, dat is gelegen op ongeveer 800 meter ten noorden van het plangebied. Ook ligt op ongeveer 2,4 kilometer ten (zuid)oosten van het plangebied het Natura2000-gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”. Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied liggen nog twee andere Natura2000-gebieden, te weten “Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem” (ca. 9,2 km ten noordwesten) en “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek” (ca. 9,2 km ten oosten). Het dichtstbijzijnde stukje Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant) is de groene zone op 300 meter ten westen van het plangebied.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit uitwerkingsplan een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij dit uitwerkingsplan is gevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn ‘significante (negatieve) effecten’ op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is zodoende niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstofdepositie is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

4.9.2. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Voor dit uitwerkingsplan is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. Als gevolg van deze quickscan is ook nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten van beide onderzoeken zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlagen bij deze toelichting. Hierna volgen de eindconclusies van beide onderzoeken.

Ecologische quickscan

Uit de ecologische quickscan komt naar voren dat in de omgeving van het plangebied verschillende beschermde plant- en diersoorten zijn aangetoond en/of kunnen deze worden verwacht. Negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten als gevolg van de beoogde ingrepen kunnen daardoor op voorhand niet worden uitgesloten. Op basis van de quickscan blijkt voor het onderdeel soortbescherming dat nader onderzoek nodig is naar:

- Roofvogels (buijzerd en sperwer)
- Uilen (ransuil)
- Gebouwbewonende vogels (gierzwaluw en huismus)
- Vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger)
- Marterachtigen (wezel en steenmarter)

Ecologisch nader onderzoek

In de ecologische quickscan is geconcludeerd dat op voorhand de aanwezigheid van enkele beschermde soorten niet uitgesloten kan worden en waarvoor nader onderzoek nodig is. Het gaat hierbij om beschermde zoogdieren (kleine marterachtigen en vleermuizen) en vogels (gierzwaluw, huismus, roofvogels en uilen). Naar deze potentieel aanwezige beschermde natuurwaarden is nader onderzoek verricht.

Op basis van het nader onderzoek blijkt dat het projectgebied één paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis bevat. Om de functie als paarverblijfplaats te waarborgen, moeten mitigerende maatregelen worden uitgewerkt in een activiteitenplan. Voor het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van het aantasten van vaste verblijf- en nestplaatsen en het verstoren van de aanwezige beschermde gewone dwergvleermuis en laatvlieger noodzakelijk.

De benodigde ontheffing wordt aangevraagd parallel aan de ruimtelijke procedure van dit bestemmingsplan. De ontheffing is van belang voor de activiteiten om het project daadwerkelijk te kunnen realiseren, in dit geval in beginsel voor de sloop van de bestaande panden. Aangezien er geen aanwijzingen zijn dat de ontheffing niet kan worden verkregen, staat de aanvraag om ontheffing de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Daarnaast is in het onderzoeksrapport aangegeven dat het projectgebied aan de oostzijde aan een bomenrij grenst die als essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute voor zowel gewone dwergvleermuis als laatvlieger functioneert.

In verband met de veiligheid van de molen heeft de gemeente een kapvergunning voor deze bomenrij afgegeven. Het verwijderen van de hoge bomen verandert de feitelijke situatie waardoor de hier jagende vleermuizen elders op insecten moeten jagen. Effectueren van de

verleende vergunning is daarom alleen mogelijk als ontheffing verleend wordt van de Wet natuurbescherming.

In de ontheffingsaanvraag is onderbouwd welke mitigerende maatregelen genomen worden. Met het oog op het functioneren en de veiligheid van de molen Dye Spranke zullen deze maatregelen niet gelegen zijn op het perceel Oudestraat 82-84, maar verder weg, buiten de beschermingszone van 100 meter rond de molen. Gesteld kan derhalve worden dat de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Tot slot volgt uit het nader onderzoek dat ten aanzien van vogelsoorten bij de werkzaamheden in het broedseizoen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels.

4.9.3. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

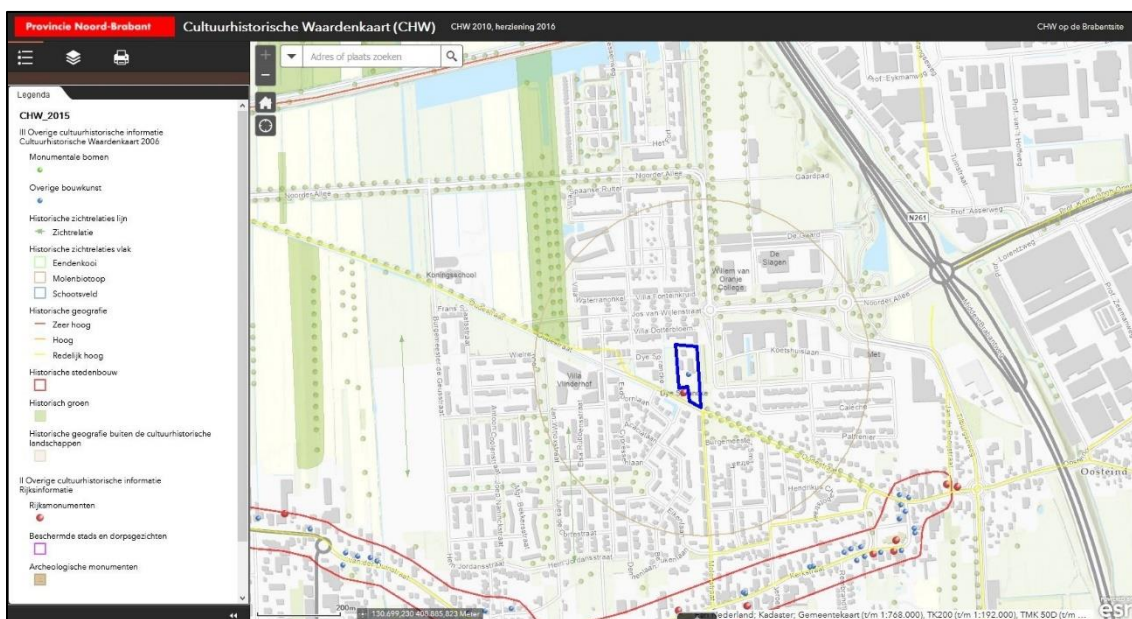
4.9.4. Conclusie

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. In het kader van soortenbescherming is voor het uitvoeren van werkzaamheden een ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk ten aanzien van het aantasten van vaste verblijf- en nestplaatsen en het verstoren van de aanwezige beschermde gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Deze ontheffing wordt aangevraagd parallel aan de ruimtelijke procedure van dit bestemmingsplan. De aanvraag om ontheffing staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.10. Cultuurhistorie en archeologie en cultuurhistorie

4.10.1. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van provincie Noord-Brabant en de (toelichting op de) cultuurhistorische themakaart van gemeente Waalwijk is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of vlak bij het plangebied aanwezig zijn.



Beoordeling plan

Net buiten het plangebied staat de gesloten standerdmolen 'Dye Sprancke' uit 1811 (gerestaureerd) die is aangewezen als een Rijksmonument. De naam van de molen is net als de naam Sprang afgeleid van het riviertje de Sprancke of Sprenghe. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is de molen aangewezen als Rijksmonument en als 'overige bouwkunst'. De molen is ook als cultuurhistorisch element opgenomen op de cultuurhistorische themakaart van gemeente Waalwijk.



De molenbiotoop is in het geldende bestemmingsplan beschermd met een gebiedsaanduiding. De aanduiding is in dit wijzigingsplan overgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht hoger dan 3 meter. Ook opgaande beplanting hoger dan 3 meter is hier niet toegestaan. In het bouwplan is hier rekening mee gehouden door te kiezen voor patiowoningen bestaande uit één bouwlaag. Bovendien is in het kader van het behoud van de

molen gekozen voor een afstand van tenminste 30 meter tussen de nieuwe woningen en de molen.

Ten slotte is de Oudestraat aangemerkt als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Dit heeft volgens de toelichting op de cultuurhistorische themakaart van gemeente Waalwijk te maken met de ontstaansgeschiedenis van het dorp Spang-Capelle:

Sprang-Capelle kent een ontwikkeling zoals die in dorpen langs de gehele Langstraat te vinden is. Aanvankelijk wordt op het veen landbouw bedreven, waardoor in het noordelijk deel van de gemeente de grond (mede door de intensieve afwatering) inklinkt en de bodem daalt. Na de inklinking van de bodem werd begonnen met de ontginning van het zuidelijk deel van de gemeente. Op deze manier ontstaat een aanzienlijke afstand tussen de bewoningskern en de grond, waarna besloten wordt het dorp te verplaatsen. Het dorp lag vanouds niet in de buurt van de Winterdijk, omdat daar de grond laag lag en erg drassig was. Ver in het binnenland had de bewoning waarschijnlijk in eerste instantie plaats aan de Oudestraat, maar verplaatste zich naar de Nieuwstraat. De bewoningsas wordt in de 15e eeuw gevormd door de Kerkstraat, die met een bocht om de kerk heenliep. Langs de Oudestraat werd pas na 1920 weer begonnen met het bouwen van woningen. Sprang beschikte over een haven, die tot 1740 in gebruik bleef. De Sprangse Sloot is hier het restant van.

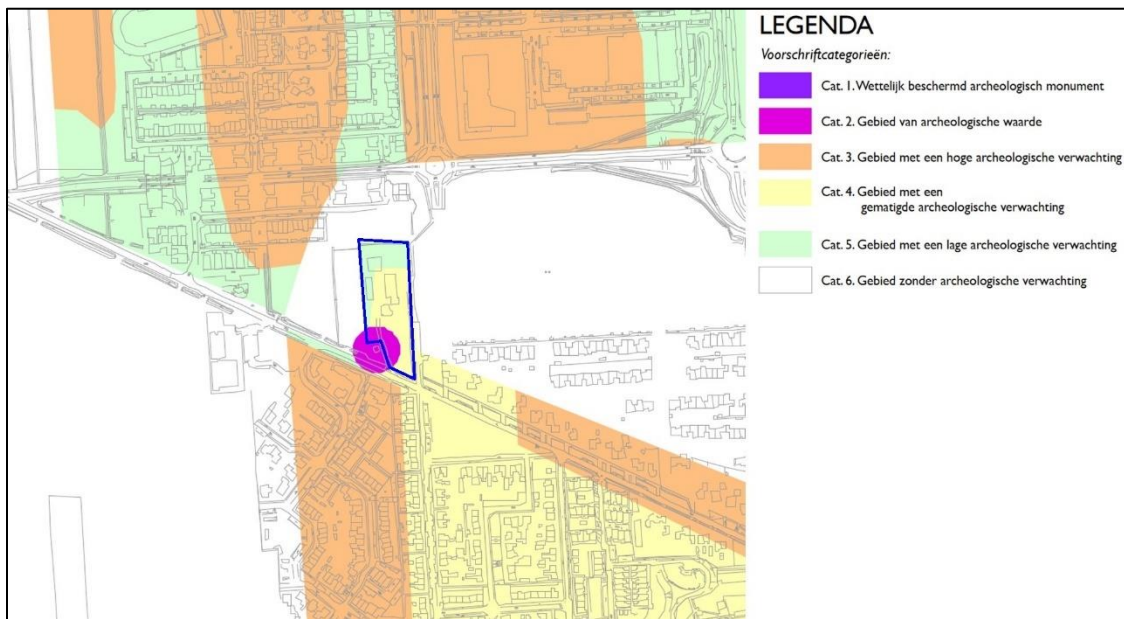
Mede doordat het bouwplan vanwege de molenbiotoop afstand houdt van deze molen, houdt het bouwplan ook afstand van de Oudestraat. Zodoende dat het plan geen afbreuk aan de aan deze straat onderkende cultuurhistorische waarde.

4.10.2. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen.

Beoordeling plan

Namens gemeente Waalwijk heeft Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie een archeologische beleidskaart opgesteld. Op 3 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Waalwijk deze archeologische beleidskaart vastgesteld. Volgens deze beleidskaart is het plangebied grotendeels aangemerkt als 'gebied met een gematigde archeologische verwachting' (categorie 4) en deels als 'gebied met een lage verwachting' (categorie 5). Het zuidwestelijke deel, rondom de standerdmolen, is aangewezen als 'gebied van archeologische waarde'. Vanwege deze archeologische verwachtingswaarden is in het kader van dit uitwerkingsplan archeologisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau BAAC. Het onderzoeksrapport is in de bijlage opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.



Uitsnede Archeologische beleidskaart (plangebied blauw omlijnd)

Bureauonderzoek

Uit bureauonderzoek blijkt dat aan het eind van de middeleeuwen, omstreeks de 15e eeuw, mogelijk een molen binnen het plangebied stond. Deze hoeft niet persé op de locatie van de huidige molen gestaan te hebben, maar kan ook in het zuidoosten van het plangebied gestaan hebben. De huidige molenlocatie ten zuidwesten van het plangebied stamt uit de 18e eeuw. Bij de molen is ook een molenaarswoning en/of schuur in het plangebied gesitueerd geweest.

Naar verwachting komt een circa 0,5 m dikke humeuze bovengrond voor, die met een scherpe grens overgaat in dekzand (A-C profielen). In onderstaande tabel is de archeologische verwachting voor het plangebied beknopt weergegeven.

periode	verwachting	complex	omvang	kenmerken	diepte	gaafheid
Paleolithicum-neolithicum	laag	Basiskamp	<200m ²	spreiding van vuursteen	vanaf top natuurlijke bodem (vanaf. 0,3 à 0,7 –mv)	Matig (verploeging natuurlijke bodem)
Neolithicum – late middeleeuwen	laag	Nederzetting, grafveld e.d.	500-2000 m ²	sporen, spreiding losse vondsten	vanaf top natuurlijke bodem (vanaf. 0,3 à 0,7 –mv)	Matig tot goed
Nieuwe tijd	Hoog	Huisplaats, molen	500- 2000 m ²	sporen, spreiding losse vondsten	vanaf top natuurlijke bodem (vanaf. 0,3 à 0,7 –mv)	Goed

Overzicht van de specifieke archeologische verwachting van het plangebied (Bron: BAAC)

Veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek zijn de verwachte A-C profielen daadwerkelijk aangetroffen, waarbij mogelijk ook één boring in een gedempte sloot is gezet. Eén boring is ter plaatse van de voormalige schuur of molenaarswoning gezet. Het humeuze dek is hier dikker dan elders in het

plangebied. Aan de basis van het humeuze dek is op 1,2 m mv iets verbrande leem gevonden. Andere aanwijzingen op het voorkomen van cultuurlagen zijn niet aangetroffen.

De voormalige bebouwing valt binnen de zichtlijn van de molen en zal niet bebouwd worden. Eventuele archeologische resten worden buiten de voormalige bebouwing niet verwacht. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht mits het ontwerp uit het stedenbouwkundig plan wordt toegepast bij de nieuwbouw.

Advies

Indien dieper dan 0,5 m-mv wordt gegraven adviseert BAAC voorafgaand aan het grondwerk een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het proefsleuvenonderzoek is erop gericht om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden vast te stellen. Een proefsleuvenonderzoek vormt de meest geëigende methode om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in één keer uit te sluiten of vast te stellen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.

Ten slotte geldt te allen tijde de meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Dit betekent dat wanneer tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalwijk gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.11. Duurzaamheid

In de visie 'Duurzaam Waalwijk 2030' worden in hoofdlijnen de verschillende opgaven uitgewerkt met een belangrijke focus op de thema's energie, water en groen en duurzame consumptie en productie. De visie Duurzaam Waalwijk 2030 kent een korte tijdshorizon. Dit vanwege de snel ontwikkelende inzichten en -vooral aan de energiekant- snel ontwikkelende techniek en toepassingen daarvan.

Beoordeling plan

Voor dit plan zijn met name de thema's 'duurzaam wonen', 'duurzame omgeving' en in mindere mate 'duurzaam vervoer' aan de orde. Voor wat betreft duurzaam wonen en duurzame omgeving is het relevant te benoemen dat de woningen moeten voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidskenmerken voor wat betreft isolatie, gasloos bouwen en energieprestatie (Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)). Daarnaast is in paragraaf 4.8 aangegeven hoe in het kader van klimaatadaptatie wordt omgegaan met het vasthouden en bergen van water binnen het plangebied. Kortheidshalve wordt daarom naar deze paragraaf verwezen.

Voor wat betreft duurzame mobiliteit kan ten slotte worden benoemd dat vanwege de ligging van het plangebied de auto niet per definitie de meest voor de hand liggende vervoersmodaliteit is.

Op loopafstand van het plangebied (ongeveer 200 - 300 meter) bevinden zich diverse voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, apotheek, tandarts, onderwijsvoorzieningen en sportvoorzieningen. Twee supermarkten bevinden zich op ongeveer 1,5 tot 2 km van het plangebied.

Het plangebied ligt direct aan een fietsverbinding tussen Sprang en Vrijhoeve (Halve Zolenpad richting Raamsdonksveer). Op ongeveer 250 meter ligt de dichtstbijzijnde bushalte, vanuit waar ieder uur bussen richting het centrum van Waalwijk en Raamsdonksveer vertrekken. Iets verderop, op ongeveer 500 meter loopafstand, bevindt zich een busstation waar vanuit meerdere bussen per uur naar Waalwijk, Tilburg en Den Bosch vertrekken. Er zijn dus voldoende duurzame vervoersalternatieven voor handen. In navolgende paragraaf wordt hier wat uitvoeriger op ingegaan.

4.12. Verkeer en parkeren

4.12.1. Verkeer

De woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt maken onderdeel uit van het totale woongebied Landgoed Driessen. Bij de opzet van het woongebied is goed nagedacht over verkeer en mobiliteit.

Hoofdverkeerstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur van het nieuwe woongebied is gerealiseerd en bestaat uit de Noorderallee en de Oprijlaan die aantakken op de Tilburgseweg en de N261. Autoverkeer tussen Sprang en Driessen is mogelijk van de Molenstraat via de Oudestraat, Villa Dotterbloem en Oprijlaan naar de Noorderallee en N261 en vice versa. In de Oudestraat is een knip aangebracht, waardoor autoverkeer in de richting van Vrijhoeve en Capelle niet meer mogelijk is. De verbinding is nu alleen voor langzaamverkeer beschikbaar.

Met uitzondering van de Noorderallee hebben de straten een verblijfs-/erffunctie en zijn bedoeld voor het toegankelijk maken van de directe woon- en leefomgeving.

Voor Landgoed Driessen is een openbaar vervoer verbinding centraal door het gebied aangelegd. De dichtstbijzijnde halte bevindt zich op ongeveer 250 meter loopafstand van het plangebied en op nog geen 600 meter van het plangebied bevindt zich een centrale bushalte waar meerdere buslijnen aanleggen. Op deze manier is een snelle verbinding met Waalwijk (-centrum) en aansluiting op overige buslijnen mogelijk.

Langzaamverkeer

Het fietsnetwerk in Landgoed Driessen is een fijnmazig stelsel van oost-westverbindingen en noord-zuidverbindingen. Deze laatste verzorgen de aanhaking van het woongebied met het lint van Sprang alsmede met de fietsroute op het Halve Zolenpad. Door het Halve Zolenpad wordt een goede verbinding met het centrum van Waalwijk gerealiseerd. Hiernaast worden een aantal doorgangen voor de fietsstructuur op het lint gerealiseerd. Dit zal nader worden uitgewerkt. Ook

het westelijk deel van de historische diagonale verbinding (Oudestraat) heeft een langzaamverkeersfunctie gekregen.

Naast het aanbod van vrijliggende fietspaden, is de feitelijke maaswijdte van de routes voor langzaam verkeer nog fijner omdat ook in alle woonstraten het fietsen niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk is. Door de ondergeschikte positie van het autoverkeer in de woonstraten is de veiligheid voor langzaam verkeer gewaarborgd.

Met de fietsbrug over de N261 is een extra fietsverbinding met Waalwijk gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Aangezien in de CROW-publicatie géén kengetallen specifiek voor patiowoningen zijn opgenomen, is worst-case aangesloten bij de kencijfers van twee-onder-één-kapwoningen. In onderstaande tabel is aan de hand van deze gegevens het totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal bepaald. Dit is eveneens worst-case gedaan voor de nieuwe situatie, zonder daarbij rekening te houden met de huidige situatie.

Woning	Aantal	Stedelijkheid*	Ligging	Verkeers-bewegingen**	Totaal bewegingen /etmaal
Patiowoningen (koop, 2/1 kap)	8	Matig stedelijk	Rest bebouwde kom	7,4 – 8,2	65,6
Totaal verkeersbewegingen per etmaal (afgerond)					66

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Waalwijk in 2022 (1334 per km²).

** Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van het maximale aantal verkeersbewegingen (worst-case).

Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Oudestraat. Conform het akoestisch onderzoek in bijlage 1 bij deze toelichting bedraagt de etmaalintensiteit van de Oudestraat 3.147 motorvoertuigbewegingen (mvt) in het jaar 2030. De Oudestraat en het aansluitende wegennet beschikken over voldoende capaciteit om de toename van 66 verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Het plan levert dan ook geen capaciteitsproblemen op.

4.12.2. Parkeren

Parkeernormen

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' vastgesteld, die op 9 december 2015 in werking is getreden. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen en berekeningssystematiek die zijn opgenomen in deze Nota parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm en parkeercapaciteit van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied maakt volgens bijlage 1 van de parkeernota deel uit van de bebouwde kom van het deelgebied “Sprang-Capelle, Driessen en Waspik”. Voor een vrijstaande of twee-onder-een-kap koopwoning geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Zodoende geldt voor 8 patiowoningen een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Uitgangspunt daarbij is volledig voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Iedere woning krijgt twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. In totaal zullen er dan ook 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De nieuw aan te leggen rabatstrook biedt ruimte voor bezoekersparkeren.

Om de aanleg en instandhouding van de benodigde parkeervoorzieningen te waarborgen is een regeling in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen.

4.13. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. De dichtstbijzijnde (bovengrondse) hoogspanningsverbinding is gelegen op ongeveer 4 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien deze afstand vormt ook deze geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij dit uitwerkingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant.

5.1.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpuitwerkingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpuitwerkingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Tijdens de zienswijzentermijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen op het uitwerkingsplan naar voren brengen. Niemand heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

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

Voor Landgoed Driessen is een globaal exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan wordt naar aanleiding van deze ontwikkeling herzien. Vooruitlopend daarop is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Waalwijk en de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen

- Bijlage 1.** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium;
- Bijlage 2.** Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Tritium;
- Bijlage 3.** Nader bodemonderzoek asbest, Tritium;
- Bijlage 4.** Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;
- Bijlage 5.** Berekening stikstofdepositie, Tritium;
- Bijlage 6.** Ecologische quickscan, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 7.** Ecologisch nader onderzoek, Averti Ecologisch advies;
- Bijlage 8.** Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie, BAAC;
- Bijlage 9.** Verslag omgevingsdialoog, Otentiq.