

Uitgangspunten Landgoed Driessen fase II

Vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 7 november 2024



| | |
|--|----|
| 1. Inleiding..... | 3 |
| 2. Samenvatting uitgangspunten..... | 6 |
| 3. Natuur en landschap | 9 |
| 4. Water..... | 13 |
| 5. Groen | 17 |
| 6. Wonen | 19 |
| 7. Verkeer en mobiliteit..... | 23 |
| 8. Voorzieningen | 28 |
| 9. Duurzaamheid..... | 32 |
| 10. Milieuaspecten | 40 |
| 11. Stedenbouw en architectuur | 45 |
| 12. Grondbeleid en ontwikkelstrategie..... | 52 |

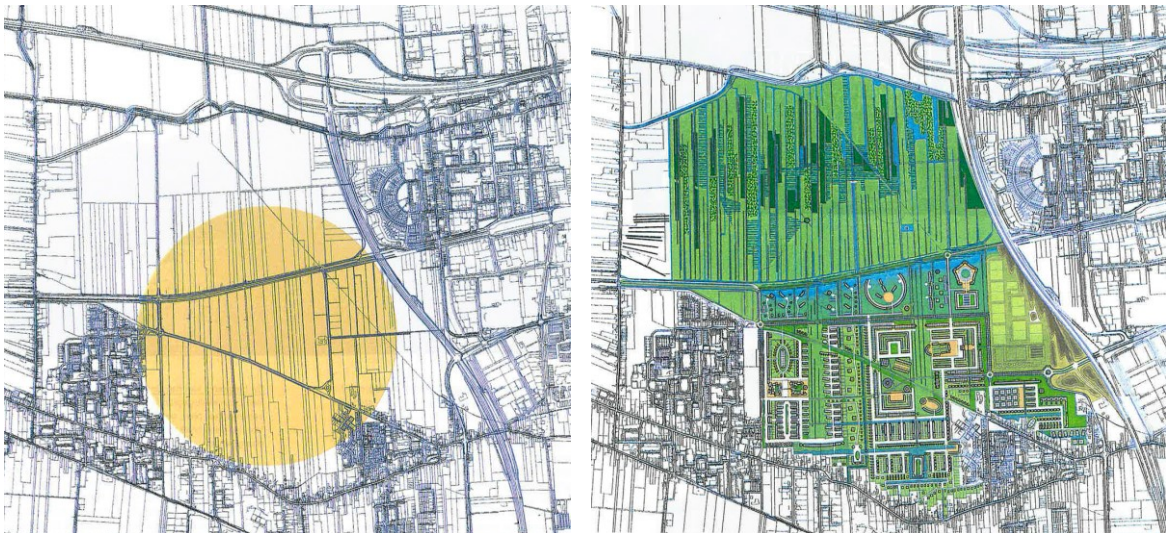
Bijlagen:

1. Natuurcompensatie Landgoed Driessen

1. Inleiding

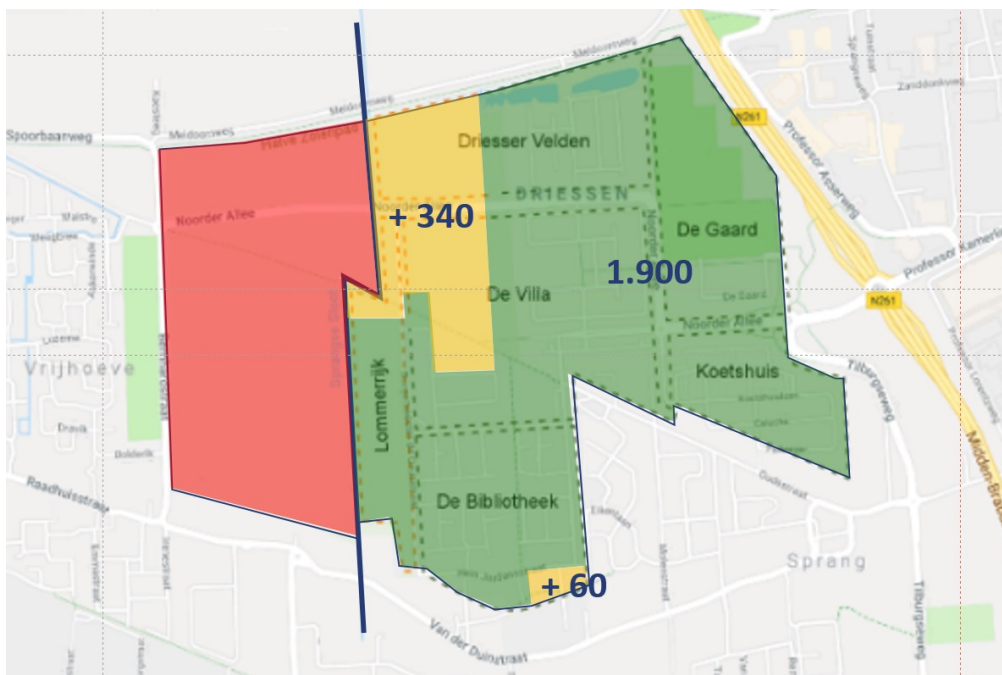
1.1. Aanleiding

De basis voor de ontwikkeling van uitbreidingswijk Landgoed Driessen is gelegd in het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen (vastgesteld 1998). Dit voorzag in de realisatie van in totaal 2.500 tot 3.000 woningen in het gebied tussen De N261 en de kernen Sprang en Vrijhoeve.



Links: ligging plangebied. Rechts: globaal stedenbouwkundige plan (bron: Ontwikkelingsplan 1998)

Begin 2024 zijn er in het gebied ten oosten van de Sprangse Sloot (fase I) zo'n 1.900 woningen gerealiseerd (groen). Dit zal de komende jaren groeien tot circa 2.300 woningen (oranje).



Gerealiseerde en nog te realiseren woningen in fase I

Het Ontwikkelplan voorziet ook ten westen van de Sprangse Sloot in woningbouw (fase II, rood). In dit document worden de (hoog over) uitgangspunten voor deze verdere ontwikkeling geschetst. Daarbij vormt het Ontwikkelingsplan het vertrekpunt. Maar in de ruim 25 jaar die verstreken zijn sinds het vaststellen van het Ontwikkelingsplan heeft de wereld niet stilgestaan. De situatie in de wereld, de maatschappij en de woningmarkt zijn veranderd. Er zijn nieuwe ambities geformuleerd, besluiten genomen en er is nieuw beleid vastgesteld. Dit alles maakt dat het goed is om de destijds vastgelegde uitgangspunten tegen het licht te houden. Wat nemen we mee naar fase II? En wat zou anders kunnen of moeten?

1.2. Participatie

Een eerste conceptversie van dit document is op 20 februari 2024 door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor participatie. In april en mei 2024 is deze versie besproken met inwoners, marktpartijen met grondeigendom in het gebied, particuliere grondeigenaren en de gemeenteraad.

Waar inwoners en raadsleden vooral inhoudelijke opmerkingen maakten, vroegen marktpartijen tijdens het participatieproces meer in het algemeen aandacht voor het feit dat stapeling van ambities op gespannen voet staat met haalbaarheid, betaalbaarheid en snelheid. Tijdens een groot deel van de ontwikkeling van Driessen ging het de gemeente en ontwikkelaars voor de wind. Anno 2024 ziet de wereld er echter anders uit en is het financieel perspectief voor alle betrokkenen anders. Dit komt deels door zaken waar zowel de lokale overheid als ontwikkelende partijen weinig of geen grip op hebben, zoals gestegen prijzen voor bouwmaterialen en arbeid of gewijzigde wet- en regelgeving. Maar ook op lokaal niveau geformuleerde ambities en bepaald beleid werkt door in de ontwikkelmogelijkheden. Bij het opstellen van deze tweede versie van de uitgangspunten voor Landgoed Driessen fase II is juist naar die lokale ambities nog eens kritisch gekeken. Waar ontstaan spanningsvelden en waar kan eventueel meer ruimte geboden worden zonder de intenties achter het beleid en de ambities uit het oog te verliezen?

Net voor de zomer van 2024 is fase II ook besproken in de afwegingstafel van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van een in 2023 in opdracht van de gemeente opgestelde propositie. In het hier op volgende ambtelijk advies vroeg de afwegingstafel aandacht voor onder andere intensivering van het woningbouwprogramma, stroomlijnen van het waterbergingssysteem en de relatie met natuurgebied de Westelijke Langstraat. Op 13 september 2024 heeft het bestuurlijk overleg SRBT deze aandachtspunten overgenomen. In deze tweede versie van de uitgangspunten wordt hier op verschillende plaatsen aandacht aan besteed.



Afbeelding uit propositie Landgoed Driessen fase II (2023)

1.3. Opzet van dit document

Bij het opstellen van de concept uitgangspunten is ervoor gekozen om per thema telkens drie vragen te beantwoorden:

- Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?
- Wat is er sindsdien gebeurd?
- Wat is het uitgangspunt voor fase II?

In deze tweede versie is deze opzet gehandhaafd. Wel zijn thema's anders gerangschikt om beter aan te sluiten bij de ontwikkelprincipes van de SRBT.

1.4. Disclaimer

Het formuleren van uitgangspunten is een hulpmiddel bij het maken van ruimtelijke plannen en maken van (financiële) afwegingen. Uitgangspunten zijn een vertrekpunt voor planvorming. Het zet de tijd echter niet stil. Beleid en ambities kunnen veranderen in de tijd. Tenzij expliciet anders wordt beschreven, dienen ontwikkelingen te allen tijde te voldoen aan op dat moment geldend beleid van gemeente, provincie, rijk of andere overheden.

2. Samenvatting uitgangspunten

Natuur en landschap

- Stedelijke ontwikkeling en robuuste natuur hand in hand.
- Groene Vensters laten het landschap diep doordringen in de wijk.
- Overgangszone aan de noordzijde van de wijk.
- Behoud en herkenbaarheid van het slagenlandschap.
- Bijdragen aan de doelen van de Gebiedsgerichte Aanpak van de Westelijke Langstraat.
- Efficiënt benutten van beschikbare ontwikkelingsruimte.
- Aansluiting zoeken bij de bestaande gebouwde omgeving.

Water:

- Ophogen van het gebied ter plaatse van wonen. Groenzones liggen lager.
- Infiltratie op eigen terrein.
- Retentie in wadi's.
- Doortrekken Lage Water.
- Optimaliseren watersysteem.
- Aanleg van groene (halfopen) parkeerplaatsen afhankelijk van beleid (in ontwikkeling).
- Indien mogelijk gebruik van regenwater mogelijk voor huishoudelijke toepassing.

Groen:

- Hoeveelheid en kwaliteit groen volgens actueel groenbeleid.
- Groene Venster dringt diep door in de wijk.
- Groene oost-west verbinding..
- Creëren van een aantrekkelijke en klimaatadaptieve woonomgeving.
- Een goede mix van mooi, functioneel en biodivers groen.
- Toegankelijkheid van groen voor mindervaliden.
- Waar mogelijk hoogteverschillen aanbrengen in wadi's en beplanting.

Wonen:

- Realisatie van 800 - 1.000 woningen.
- Kleinschalige mix van woningtypen en prijsklassen.
- Aansluiten op de afspraken in de SRBT Woondeal en het gemeentelijk woonbeleid: 30% Goedkope woningen en 40% middeldure woningen.
- Aandacht voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden en woonwagenbewoners.
- Meer aandacht voor kleinere huishoudens.
- Tenminste 40% van woningen levensloopbestendig, verspreid over alle prijsklasse in zowel koop als huur.
- Onderzoeken van de mogelijkheden van flexibel bouwen.

Verkeer en mobiliteit:

- Goede en veilige verbindingen voor fiets en voetganger.
- Realisatie van een openbaar vervoer hub bij De Gaard
- Stimuleren van deelmobiliteit.
- Inrichten van wegen volgens de principes van Duurzaam Veilig.
- Beperken van aantal aansluitingen op Noorder Allee.
- Niet realiseren van doorsteken naar het lint voor autoverkeer.
- Beperken van de hoeveelheid 'blik op straat'.
- Nader onderzoek naar een eventuele extra ontsluiting en optimalisatie van de bestaande hoofdaansluiting op de N261, rekening houdend met snel busverkeer.

Voorzieningen:

- Beweegvriendelijke en inclusieve buitenruimte
- Verspreide speelplekken voor kleinere kinderen.
- Geen supermarkt, eventueel wel kleinschalige detailhandel.
- Gezamenlijke nieuwbouw van RKBS Vrijhoeve, PC De Koningsschool en kinderopvang De Groene Wereld.
- Afhankelijk van behoefte faciliteren van extra voorzieningen zoals huisartsenpraktijk en honden uitlaatveldjes.

Duurzaamheid:

- Rekening houden met Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving.
- In acht nemen aanbevelingen omgevingsadvies GGD.
- Kleinschalige mix van woningtypen en prijsklassen.
- Indien woning niet NOM, dan extra inspanning op een ander duurzaamheidsaspect (bovenop standaard eisen op basis van geldende beleid).
- Indien haalbaar en betaalbaar aanleggen van een collectief warmtenet.
- Ruimte geven aan beschermde diersoorten.
- Hydrologisch en wat stikstof betreft neutraal ten opzichte van de Westelijke Langstraat.
- Reserveren ruimte voor (op termijn) ondergrondse containers.
- Onderling verbinden van verschillende vormen van mobiliteit.
- Woningen en openbare ruimte voorbereid op opladen elektrische auto's.
- Voldoende ruimte voor het ondergrondse en bovengrondse energienetwerk.

Milieuaspecten:

- Vormvrije m.e.r.-beoordeling.
- Geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen brandaandachtsgebieden.
- Ligging Groene Venster afstemmen op ligging hoge drukgasleiding.
- Akoestisch onderzoek voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen.
- Aandacht voor groepen die hooggevoelig zijn voor luchtkwaliteit.
- Geen negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Stedenbouw en architectuur

- Ruimte voor andere invulling van de beeldspraak Landgoed Driessen, mits gerefereerd blijft worden naar de typische elementen van een landgoed.
- Driesser Velden West:
 - Bebouwing eigen richting, objectmatig in het groen en aan het water.
 - Appartementengebouwen kijken uit over het landschap
 - Goede plek voor toepassing houtbouw.
- Orangerie:
 - Aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing aan met name de oost- en zuidzijde.
 - Plaatselijk hoger bouwen.
 - Plek voor woningen/woongebouw met een gemeenschappelijk karakter.
- Afspraken over beeldkwaliteit vooraf vastleggen.

Grondbeleid en ontwikkelstrategie:

- Realisatie van 800 à 1.000 woningen.
- Precieze aantal woningen is afhankelijk van onder andere woningbouwprogramma en beleid en ambities op het gebied van groen, water en parkeren.
- In overleg met grondbezitters zoeken naar vorm van samenwerking.
- Naar rato van profijt verhalen van kosten voor natuurcompensatie en verbetering van ontsluiting.
- Winst voor gemeente geen doel op zich. Maar verlies niet acceptabel.

3. Natuur en landschap

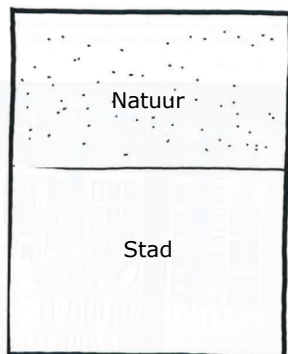
3.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

De naam Landgoed Driessen verwijst niet naar een oud landgoed dat ooit in het gebied gelegen heeft, maar is een beeldspraak. Een 'dries', of 'driest', is een akker of veld dat niet voor akkerbouw, maar als weide gebruikt wordt. Voor de ruilverkaveling liep er in dit gebied een oude weg, genaamd Meerdijkse Driessen. Landgoed verwijst naar de verweving van stad en land. De namen van de plandelen in Landgoed Driessen verwijzen naar elementen die men aan zou kunnen treffen op een landgoed (De Gaard, Het Koetshuis, De Bibliotheek, De Villa, De Velden, Lommerrijk.). Veel straatnamen sluiten hier weer bij aan (bijv. Villa ..., letterkundigen en Brabantse Landgoederen).

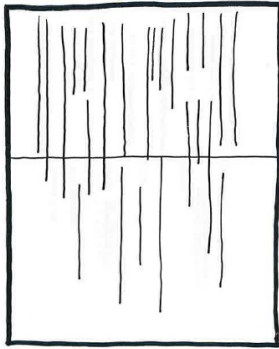


Plandelen Landgoed Driessen (met rood gestippeld de Sprangse Sloot, grens tussen fase I en II)

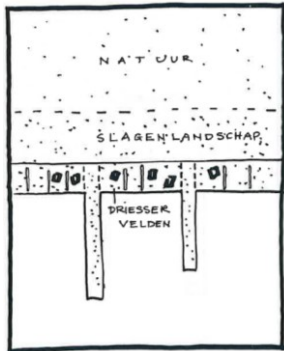
De beoogde verbondenheid tussen stad en land is in het Ontwikkelingsplan terug te zien in de volgende uitgangspunten:



Stedelijke ontwikkeling in het zuiden gaat gelijk op met natuurontwikkeling/behoud/beheer in het noorden.



Behoud en herkenbaarheid van het slagenlandschap.
Het bestaand landschap als drager van het ontwerp.



Overgangszone rond het Halve Zolenpad.

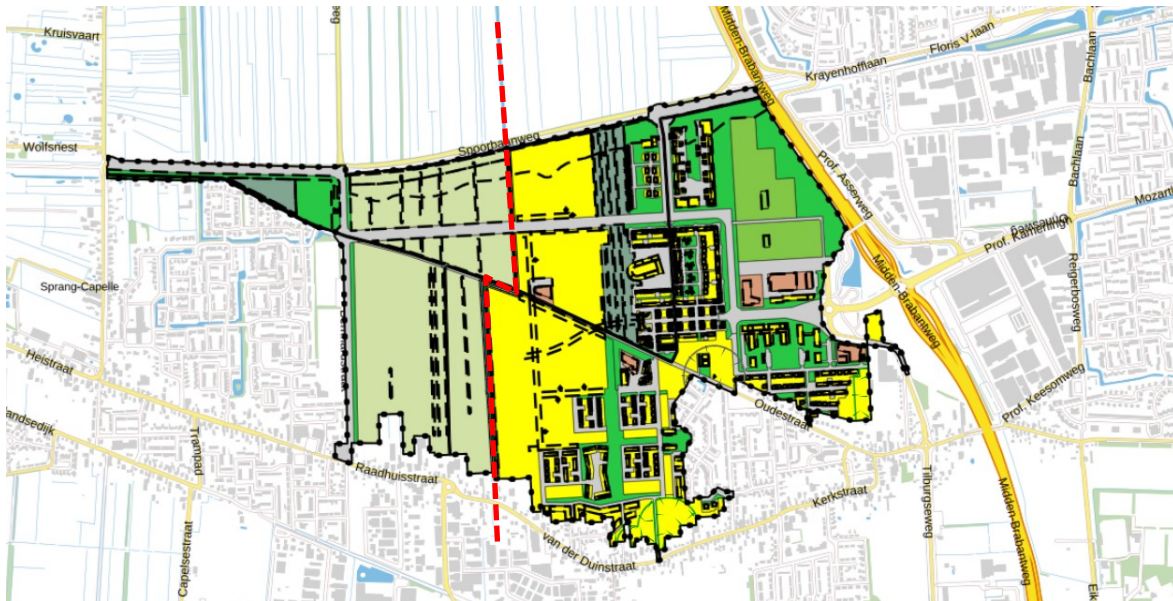
3.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Westelijke Langstraat

Op de plek waar ooit de spoorlijn van Den Bosch naar Lage Zwaluwe lag (het Halve Zolenlijntje) ligt nu een fietspad (het Halve Zolenpad). In het Ontwikkelingsplan (1998) en (eerste) bestemmingsplan Landgoed Driessen (1998) behoorden de gronden ten noorden van deze lijn ook onderdeel van het plangebied (zie de afbeelding in de inleiding van dit document) De ontwikkeling van stad en natuur moesten immers gelijk op gaan.

In 2013 werd de Westelijke Langstraat aangewezen als Natura2000-gebied. Daarmee lag het voor de hand om de natuurontwikkeling op een andere manier planologisch te borgen. In het tweede bestemmingsplan Driessen (2013) is er daarom voor gekozen om het natuurgebied geen onderdeel meer uit te laten maken van plangebied Landgoed Driessen. Uiteindelijk duurde het tot 2020 voordat dat provincie daadwerkelijk een inpassingsplan voor de Langstraat vaststelde (2020). Tot op heden wordt binnen het Natura 2000-gebied nog steeds gewerkt aan het nemen van maatregelen op het gebied van het verbeteren van het watersysteem, peilbeheer, natuurontwikkeling, natuurbeheer en landbouw.

In 2023 is de volgende fase gestart in de vorm van een gebiedsgerichte aanpak (GGA) Westelijke Langstraat. Het GGA-proces richt zich nadrukkelijk op het gebied rondom het Natura 2000 gebied en kijkt daarbij naast de wettelijke opgaven voor natuur en water ook naar gebiedsdoelen die in de schil rondom Natura 2000 gebieden van belang zijn zoals landbouw, energietransitie en woningbouw.



Bestemmingsplan Driessen, 2023 (met rood gestippeld de Sprangse Sloot, grens tussen fase I en II)

Stad en natuur gelijk op

De natuurcompensatie voor Landgoed Driessen is geregeld in het natuurcompensatieplan dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan Landgoed Driessen door de raad is vastgesteld (september 1999). Ongeveer een half jaar later is een aanvullend raadsbesluit genomen (april 2000). De aldus vastgelegde natuurcompensatie is kort daarna geaccordeerd bij besluit van Gedeputeerde staten (mei 2000) en heeft betrekking op het heel Landgoed Driessen, dus zowel fase I als II.

In totaal moest 28 ha. aan actuele natuurwaarden gecompenseerd worden. Daarbij betreft het deels het behoud van in het gebied al aanwezige natuurwaarden en deels ook de realisatie van nieuwe natuur buiten het plangebied. Afspraak is dat dit laatste zou gebeuren in 20 jaar, gelijk oplopend met de gefaseerde planrealisering voor het stedelijk gebied.

In fase I zijn onder andere het Groene Venster, het Lage Water, het Sprangse Duin en een groenzone langs de Sprangse Sloot ter hoogte van plandeel Lommerrijk gerealiseerd. Deze elementen dragen bij aan de verbinding van stad en land. Het oude slagenlandschap uit het natuurgebied loopt in de vorm van het Groene Venster door tot diep in de wijk. En in het meest noordelijke plandeel, de Driesser Velden, zijn bouwprojecten gerealiseerd (Het Fort, De Terpen, Het Kanteel) en voorzien (Het Amphitheater) die sterk verbonden zijn met het groen en het water en doorzichten geven op het natuurgebied ten noorden van de wijk.

Buiten Landgoed Driessen is nieuwe natuur gecreëerd in De Vest (Waspik-Boven). En in Haven 8 Oost Afronding is buiten het Natuurnetwerk Brabant de zone waterstaat grond bestemd als natuur. Ook is een ecologische verbindingzone gerealiseerd westelijk van bedrijventerrein Haven 7. Onderdeel van de gemaakte afspraken was ook om de Koesteg af te sluiten voor autoverkeer. (Zie ook het hoofdstuk "verkeer en mobiliteit"). In 2022 heeft GS ingestemd met een alternatieve invulling van deze afspraak.

Met dit alles is voorzien in natuurcompensatie voor Landgoed Driessen, dus ook voor fase I. Met het ontwikkelen van fase II zal met name in Landgoed Driessen uiteindelijk zelfs meer natuur behouden en gerealiseerd worden dan overeengekomen. Een volledig en meer gedetailleerd overzicht van de natuurcompensatie is opgenomen in bijlage 1.

In het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 (2023) worden vijf ontwikkelprincipes voor de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) geschetst. Het tweede principe luidt: Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat Landgoed Driessen hier in past.

3.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Landgoed Driessen ligt in de schil rond Natura2000-gebied Westelijke Langstraat. De Groene Vensters vormen ecologische stepping stones tussen dit gebied en de Loonse en Drunense Duinen. Bovendien blijft in de Vensters het oorspronkelijke slagenlandschap zichtbaar in de gebouwde omgeving. Daarmee dragen ze bij aan de doelen van de Gebiedsgerichte Aanpak van de Westelijke Langstraat. Er is dus geen reden om de eind vorige eeuw bepaalde indeling en ruimtelijke hoofdopzet bij de ontwikkeling van fase II los te laten.

De positie van het tweede Groene Venster zal worden afgestemd op de ligging van de hoge drukgasleiding (zie ook het hoofdstuk "milieuaspecten"). Ook elders in fase II kan het onderliggende slagenlandschap op meerdere manieren herkenbaar blijven, bijvoorbeeld door aanwezige elzenzingels te behouden. Behouden van de voor het slagenlandschap kenmerkende sloten is hydrologisch niet wenselijk. Zie hoofdstuk "Water".

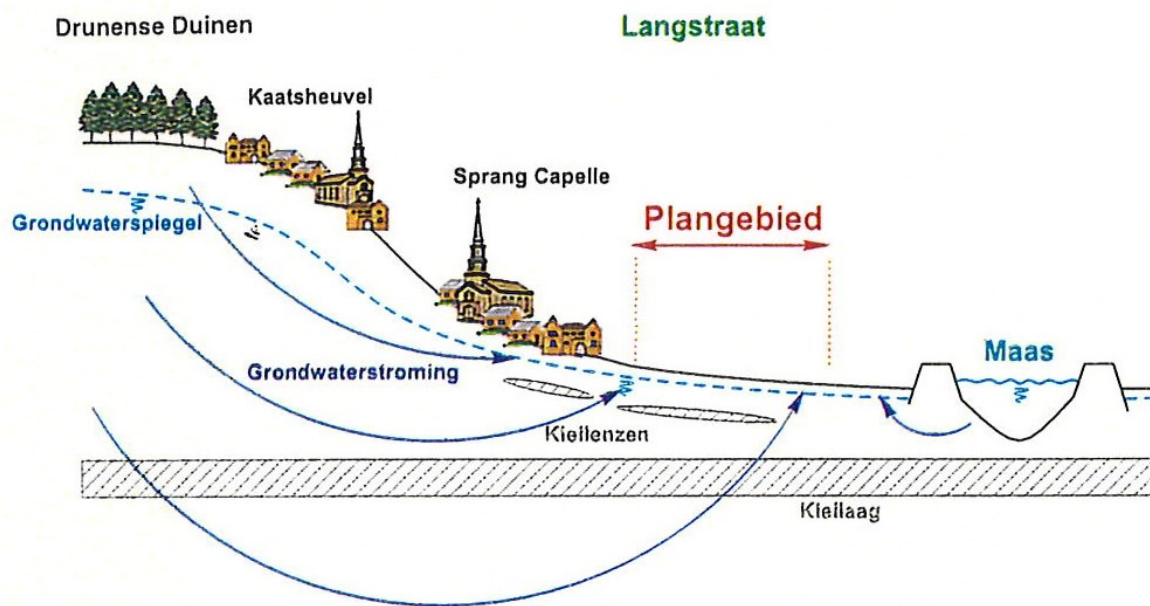
De afwegingstafel SRBT sluit aan bij de ontwikkelprincipes door te adviseren om voldoende te investeren in het natuurgebied de Westelijke Langstraat aansluitend bij de normen, ambities en opgaven van nu. Op basis van het overzicht in bijlage 1 kan echter ook geconcludeerd worden dat op dit moment al voorzien is in de volledige natuurcompensatie voor heel landgoed Driessen. Daarmee voldoet Landgoed Driessen fase II wellicht niet precies aan huidige provinciale werkwijze voor natuurcompensatie en kwaliteitsverbetering landschap, maar is met maatwerk wel gehandeld in de geest van die werkwijze, op basis van een in het verleden door GS genomen besluit.

4. Water

4.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

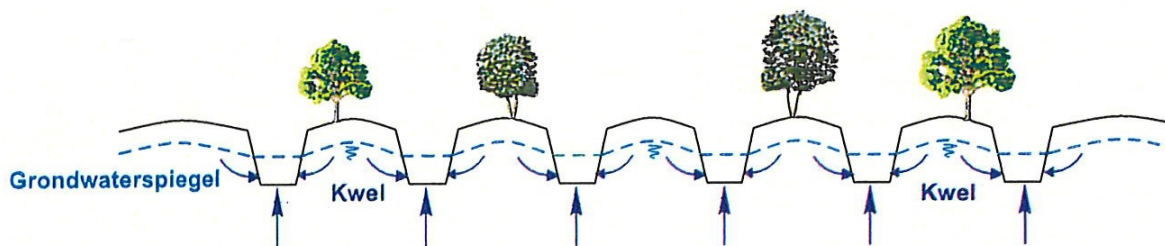
Watersysteem

In de aanloop naar het opstellen van het Ontwikkelingsplan is door Royal Haskoning de Facetnota Water opgesteld. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op het hydrologisch systeem van Landgoed Driessen. Dit is ingegeven door de specifieke ligging van Landgoed Driessen, op de grens van zand en klei, een overgangsgebied van infiltratie naar kwel. De grens wordt daarbij grofweg gevormd door de Oudestraat.



Plangebied op de grens van zand en klei (Bron: Ontwikkelingsplan)

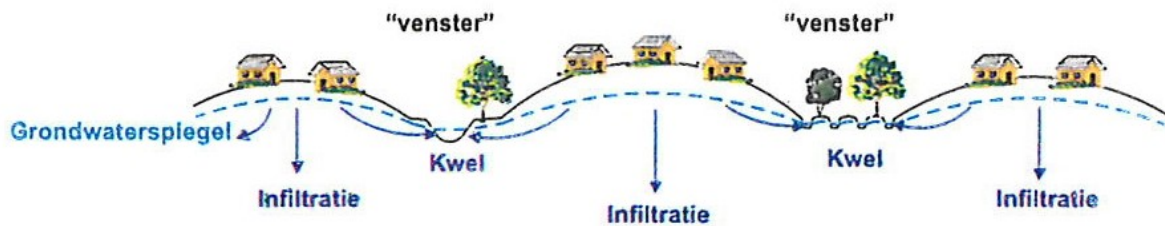
Ten noorden daarvan ligt het kenmerkende slagenlandschap, met het kenmerkende dichte patroon van parallelle sloten. Deze sloten voeren neerslag en kwelwater snel af, waardoor de grondwaterstand kunstmatig laag blijft.



Hydrologisch principe slagenlandschap (bron: Ontwikkelingsplan)

Vanuit oogpunt van natuur is een verhoging van de grondwaterstand en toename van de hoeveelheid kwelwater gewenst. Ophogen van het terrein en dempen van sloten creëert een mogelijkheid om grotere hoeveelheid regenwater in de ondergrond te bergen. De natuurlijke afstroming van dit water zorgt vervolgens voor een waterbron voor de meer naar het noorden gelegen water. Ophoging voorkomt een te hoge grondwaterstand onder wegen en bebouwing.

Bovenstaand principe werkt alleen als regenwater vastgehouden wordt in het gebied. In het Ontwikkelingsplan is daarom de keuze gemaakt om geen hemelwaterriool aan te leggen en in te zetten op integraal waterbeheer (infiltratie – retentie – afvoer). Hemelwater van gebouwen, erven en bestrating in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk ter plekke geïnfiltreerd. Wat niet infiltreert wordt afgevoerd naar wadi's. Wat daar niet alsnog wegzakt stroomt via de niet opgehoogde Groene Vensters naar een schoonwaterbuffer aan de noordzijde van de wijk: het Lage Water. De Groene Vensters zijn dus niet alleen natuurlijk en landschappelijk interessant (zie hoofdstuk "Landschap"), maar ook hydrologisch.



Ophogen, infiltreren en afvoeren via de Groene Vensters (bron: Ontwikkelingsplan)

In de droge periode kan water vanuit hieruit via het grondwater en kwel afvloeien naar het noordelijk van het Halve Zolenpad en lagergelegen natuurgebied. Het Lage Water ook gevoed kan worden door bemalingswater vanuit Elzenerve. Inlaten van Maaswater is daardoor niet meer/minder nodig, wat de waterkwaliteit ten goede komt.

Sprangse Sloot

Onderdeel van de plannen was ook om de Sprangse Sloot van het watersysteem in Landgoed Driessen te isoleren en te voorzien van een nieuwe slootbodem (kleilaag) zodat er geen gebiedsvreemd water kan infiltreren in de bodem. Daarbij kan de sloot ook vergraven worden in oostelijke richting zodat deze centraler zou komen te liggen tussen de beide Groene Vensters. Bovendien zou op die manier een zichtlijn gecreëerd worden op kerk van Kaatsheuvel (zie hoofdstuk "Stedenbouw en architectuur").

Autowasplaatsen

Om te voorkomen dat schoonmaakmiddelen infiltreren in de bodem, is in het Ontwikkelingsplan opgenomen dat verspreid over het plan autowasplaatsen ingericht zullen worden.

4.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Watersysteem

Het watersysteem is vrijwel geheel aangelegd zoals beoogd in het Ontwikkelingsplan; gronden zijn opgehoogd voordat deze bebouwd zijn en er is geen rioolstelsel voor hemelwater aangelegd. Dit water wordt op eigen terrein geïnfiltreerd¹. Ook de wadi's zijn aangelegd. Bij extreme regenval mag hierop afgevoerd worden vanaf particulier terrein. De wadi's zijn via de Groene Vensters verbonden met het Lage Water aan de noordzijde van de Wijk.

¹ In 2020 is dit basisprincipe overgenomen in het Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024 en bedraagt de vereiste bergingscapaciteit 60 mm.

In 2011 is de Facetnota Water (1998) geactualiseerd. Daarbij lag de focus op de benodigde waterberging en de waterkwaliteit.

In 2023 heeft Royal HaskoningDHV een aanvullende memo geschreven over de wateropgave voor de afronding van Landgoed Driessen fase I. Daarin wordt geconstateerd dat de bergingscapaciteit van het Lage Water voldoende is om woningbouw in Driesser Velden Midden, De Villa deel B en De Muzenkamer mogelijk te maken.

In de kamerbrief van eind 2022 geven de minister en staatssecretaris van infrastructuur en waterstaat aan dat het kabinet water en bodem sturend wil laten zijn bij beslissingen over de inrichting van ons land. Dit uitgangspunt is ook terug te vinden in de ontwikkelprincipes van het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 (2023) voor de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT). In de basis sluit het watersysteem in Landgoed Driessen hier goed bij aan.

Uit een recente analyse (2024) blijkt wel dat het door ingrepen in de omgeving nog niet optimaal functioneert. Zo is bij de reconstructie van de N261 een duiker onder de N261 lag weggehaald en niet meer opnieuw aangebracht. Voorts zijn er bij de uitbreiding van het Lage Water (2014) twee stuwen geplaatst. Eén bij de Sprangse Sloot en één ter hoogte van de N261 in de watergang richting Besoyen. Door toedoen van het waterschap functioneren deze stuwen echter niet. De Sprangse Sloot en het Lage Water zijn hierdoor direct met elkaar verbonden. Omdat de kwaliteit van het water in de Sprangse Sloot minder is dan die in het Lage Water, is nog geen voorziening getroffen om overtollig water vanuit het lage onder het Halve Zolenpad door af te voeren naar de Westelijke Langstraat. Ook loost het gemaal van de wijk Elzenerve niet, zoals voorzien in de facetnota Water, op het Lage Water, maar op de waterloop langs de Koesteeg, die in verbinding staat met de Sprangse Sloot.

Grijs water

De laatste jaren waarschuwen drinkwaterbedrijven in toenemende mate voor een mogelijke schaarste van drinkwater. Met een groeiende bevolking neemt de drinkwaterbehoefte alleen maar toe. Tegelijkertijd wordt het steeds moeilijker om vergunningen te krijgen om grondwater te onttrekken voor de watervoorziening en stijgen de kosten voor het zuiveren van water.

Gelet op deze ontwikkelingen neemt de aandacht voor grijs watersystemen toe. Regenwater wordt daarbij niet geïnfiltreerd of afgevoerd maar opgevangen en gebruikt voor bijvoorbeeld het doorspoelen van het toilet, de wasmachine of het bewateren van de tuin. Dit vermindert de druk op de drinkwatervoorraden. Bovendien bevat regenwater van nature weinig kalk, waardoor kalkafzetting in/op apparaten wordt verminderd.

Gebiedsgerichte Aanpak Westelijke Langstraat

In 2023 is de voorbereidende fase van de gebiedsgerichte aanpak (GGA) Westelijke Langstraat gestart. Doelstellingen van de GGA betreffen niet alleen natuur en landschap (zie vorige hoofdstuk), maar ook het optimaliseren van de waterhuishouding en natuurlijke kwelstromen, verbetering van de waterkwaliteit en het behalen van de doelen uit de Kaderrichtlijn Water.

Sprangse Sloot

In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan Driessen (2013) is ervoor gekozen om de Sprangse sloot niet te verleggen en de bodem niet te voorzien van een kleilaag. In plaats van door het plangebied te lopen, vormt de Sprangse sloot nu een natuurlijke begrenzing van Lommerrijk. Dit maakte een andere, meer dorpsse, opzet mogelijk.

Autowasplaatsen

In 2022 is besloten om het aantal autowasplaatsen in Landgoed Driessen af te bouwen van 4 naar 2. Ervaring leerde dat inwoners hun auto in toenemende mate wassen bij wasstraten/wasboxen.

4.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Bodem en water zijn al vanaf het begin sturend geweest in de plannen voor Landgoed Driessen. De bodem in fase I is opgehoogd, het grondwaterpeil niet. En het systeem van infiltreren op eigen terrein en vertraagd afvoeren van regenwater via wadi's en de Groene Vensters werkt goed. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om voor fase II wezenlijk andere keuzes te maken.

Het ligt dan ook voor de hand om het Lage Water in fase II door te trekken. Dit zal worden meegenomen in een onderzoek dat de gemeente Waalwijk en het waterschap Brabantse Delta gezamenlijk laten doen naar hoe de geconstateerde onvolkomenheden in het systeem (en dan met name de verbinding hiervan met water in de omgeving) geoptimaliseerd kan worden. Dit onderzoek past binnen de doelstelling van de gebiedsgerichte aanpak (GGA) Westelijke Langstraat om de waterhuishouding te optimaliseren, de waterkwaliteit te verbeteren en de doelen uit de Kaderrichtlijn Water te behalen. Ook de opmerking van de afwegingstafel SRBT om het waterbergingsstelsel te stroomlijnen in relatie tot de recente ontwikkelingen die we zien op het gebied van klimaat (langdurige regenval en hoge grondwaterstanden) wordt daarbij meegenomen. Mogelijk leidt dit alles tot aanvullende uitgangspunten voor fase II.

Los van het bovenstaande draagt de aanleg van groene (halfopen) parkeerplaatsen bij aan het zoveel mogelijk infiltreren van regenwater. Lokaal beleid hieromtrent is in voorbereiding.

Er zal onderzoek gedaan worden naar het effect van het op grote schaal opvangen en hergebruiken van regenwater voor huishoudelijke toepassingen op het watersysteem. Als geen sprake is van een significant negatief effect, dan kan het toepassen van dergelijke grijswatersystemen in woningen mogelijk gemaakt worden.

5. Groen

5.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Onder "Landschap" is al gesproken over de relatie van Landgoed Driessen met het kenmerkende slagenlandschap in de omgeving. Aan de noordzijde van de wijk wordt een overgangszone gecreëerd en de twee Groene Vensters dringen door tot diep in de wijk. In de overgangszone tussen De Noorder Allee en het Halve Zolenpad blijven de bestaande kavelrichting en elzensingels zichtbaar. Ten zuiden van de Noorder Allee verdwijnen deze, mede door ophoging en dempen van sloten (zie ook het hoofdstuk "Water"). In het Ontwikkelingsplan staat dat de Groene Vensters hier ingericht worden met speelplekken, wandel- en fietsroutes. In de Orangerie gebeurt dit op de manier waarop een Engels landschapspark wordt vormgegeven; een orthogonale ruimte-indeling met landschappelijk vormgegeven objecten.

Ten westen van de N261 wordt een gevarieerd tuinlandschap gecreëerd (Sprangse Duin) dat als stapsteen functioneert tussen de Drunense Duinen en het Maasdal. De Noorder Allee wordt vormgegeven als een bomen-alleé, zodat deze drukke weg zowel vanuit de gebruiker als vanuit het wonen een prettige beleving geeft en een herkenbaar element is. Elders in de wijk worden verspreid staande elzensingels als relikwieën in de wijk opgenomen, met een minimale breedte van 10 meter.

Het Lommerrijk is een zone waarin het privé groen van met hagen omzoomde kavels het beeld bepaalt. Een grote hoeveelheid bomen moet dit gebied een beschut en intiem karakter geven.

5.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Het oostelijke Groene Venster is gerealiseerd en duidelijk herkenbaar in de wijk. Datzelfde geldt voor het Sprangse Duin tussen het sportpark en de N261. In Lommerrijk is wel afgeweken van het Ontwikkelingsplan; met het besluit om de Sprangse Sloot niet te verleggen (2013) is de opzet van dit plandeel duidelijk anders geworden dan voorzien in het Ontwikkelingsplan. De grote hoeveelheid bomen is gebleven. Maar de hoofdontsluiting loopt niet langer midden door de buurt, maar aan de zijkant (Burg. De Geusstraat). En langs de Sprangse Sloot is een 15 meter brede groenzone (met fietspad) gerealiseerd.

Groennorm en natuur inclusief bouwen

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' (2019) bevat een langetermijnvisie voor het groen. Het vormt de basis voor al het andere beleid en regels over het groen in de gemeente Waalwijk. Achterliggende doelen zijn het vergroten van klimaatbestendigheid en voorkomen van hittestress en wateroverlast.

In de groenbeleidsvisie is een groennorm opgenomen. Deze schrijft voor dat in nieuwe woonwijken de openbare ruimte tenminste voor 10% uit groen moet bestaan. Daar bovenop moet in de woonwijken minimaal 5% groen worden gerealiseerd dat wordt gecombineerd met andere functies zoals parkeren, spelen en het opvangen van water. In de 'Richtlijn Groenbeleidsvisie 2022' is de groennorm nader uitgewerkt.

In 2020 is Landgoed Driessen gestart met een pilot voor Natuur inclusief bouwen. Daarvoor is een puntensysteem opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat ontwikkelende partijen zelf kunnen kiezen met welke maatregelen zij een voor een project benodigde score halen. Naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad, is het puntensysteem in 2023 geactualiseerd.

In 2024 is gestart met het samenvoegen van de Richtlijn Groenbeleidsvisie en het puntensysteem Natuur inclusief bouwen in één document. Onderlinge strijdigheden worden hiermee vermeden. Bovendien is het overzichtelijker als alle eisen ten aanzien van groen in één document staan. In het samengevoegde document komt naar verwachting meer aandacht voor de kwaliteit van het groen. Ook wordt een betere duiding gegeven van wat onder combinatiegroen verstaan mag worden. Mogelijk ook dat bij uitbreidingsprojecten een hogere groennorm gehanteerd gaat worden. Doelstelling vanuit de groenbeleidsvisie is tenslotte om te vergroenen. En daarbij kiest de gemeente Waalwijk liever voor een duurzame vergroening van het openbaar gebied, dan voor een lastig afdwingbare en handhaafbare vergroening van private grond.

Groen in plaats van busbaan

In 2022 is besloten om de oorspronkelijk voorziene vrij liggende busbaan (zie ook het hoofdstuk "Verkeer en mobiliteit") niet aan te leggen. Bij dat besluit is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om *"bij het ontwerp van Landgoed Driessen fase 2 een zo groot mogelijk deel van de door het niet aanleggen van de busbaan vrijgekomen ruimte ten gunste te laten komen aan de groene kwaliteit in deze wijk. Waarbij dit groen een aanvulling moet zijn aan het initieel in het plan opgenomen groen en daar niet voor in de plaats dient te komen"* en *"Bij het ontwerp van Landgoed Driessen fase 2 als opdracht mee te geven dat er een groene oost-west verbinding gerealiseerd dient te worden"*.

5.3. Wat is het uitgangspunt voor fase 2?

Bij het opstellen en uitwerken van plannen voor Landgoed Driessen fase II zal uitvoering gegeven moeten worden aan het op dat moment geldende groenbeleid (groennorm, natuur inclusief bouwen) en de motie 'fietspad in plaats van busbaan' (2022). Dit beleid en deze motie zijn er op gericht bij ruimtelijke plannen meer groen te realiseren. Tijdens het participatietraject hebben verschillende inwoners hier ook op aangedrongen. Kanttekening is wel dat alleen op basis van een (vlekken)plan en (globale) berekening van alle kosten (bijv. ten gevolge van duurzaamheidseisen) en mogelijke opbrengsten beoordeeld kan worden of dit ruimtelijke en financieel haalbaar en wenselijk is. Door de beschikbare ontwikkelingsruimte efficiënt te benutten kan voldoende en kwalitatief goed (structuur)groen gerealiseerd worden. Dit draagt ook bij aan het creëren van een aantrekkelijke en klimaat adaptieve woonomgeving.

Ten aanzien van de kwaliteit van groen dient bij het maken en uitwerken van plannen gezocht te worden naar een goede mix van mooi, functioneel (spelen en recreatie) en biodivers groen. Zo is tijdens de participatie de wens geuit om meer verschil aan te brengen in de diepte van wadi's en de hoogte van het groen. Dit wordt te zijner tijd als aandachtspunt meegenomen bij de uitwerking van plannen. Datzelfde geldt voor de toegankelijkheid van groen (en groene parkeervakken) voor mindervaliden.

6. Wonen

6.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Het Ontwikkelingsplan (1998) gaat voor heel Landgoed Driessen uit van de realisatie van 2.500 tot 3.000 woningen. Daarbij wordt gestreefd naar een prettige woonomgeving door middel van een grote verscheidenheid aan woonmilieus. Deze variatie wordt eveneens aangebracht om een inspirerend en flexibel kader voor de toekomst te bieden en kan inspelen op nieuwe maatschappelijke tendensen.

Een ruimtelijke variatie komt tot stand door een verschil in dichtheid, woningtype en typologie, stapelingspercentage of bouwhoogte en het karakter van de openbare ruimte. Een programmatische variatie komt tot stand door binnen hetzelfde woonmilieu verschillende financieringscategorieën, huishoudens, leeftijdscategorieën en andere functies dan woonfuncties te introduceren.

Het exacte programma zal per ontwikkelingsfase worden vastgesteld op basis van het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente en in overleg met de woningbouwverenigingen en de marktpartijen. Binnen de gegeven structuur van het ontwikkelingsplan wordt dit telkens uitgewerkt.

6.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Aantal woningen

Begin 2024 stonden er in Landgoed Driessen ongeveer 1.900 woningen. Als fase I is afgerond, is dit aantal gegroeid tot ongeveer 2.400 woningen.

Variatie

De in het Ontwikkelingsplan genoemde ruimtelijke en programmatische variatie is in fase I op projectniveau vormgegeven. Binnen bouwprojecten is telkens een mix van woningtypen en prijsklassen gerealiseerd. En naast reguliere woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen, appartementen) zijn verspreid over de wijk ook wat minder gangbare woningen gerealiseerd, zoals de wadi-woningen, drive-in woningen en het Poortgebouw. Ook is een project gerealiseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze diversiteit op projectniveau draagt bij aan de leefbaarheid en sociale weerbaarheid van de wijk. Dit sluit ook aan bij het perspectief van de Koers Sociaal Domein (2022). (community building, omkijken naar elkaar). Ook in het coalitieakkoord 2022-2026 wordt diversiteit indirect benoemd ("*Deze periode gaan we minimaal 1.200 extra woningen bouwen voor alle doelgroepen*").

Bewoners in het reeds gerealiseerde deel van Landgoed Driessen geven regelmatig aan de variantie als positief te ervaren.

Levensloopbestendig wonen

Inwoners van Nederland en Waalwijk worden gemiddeld steeds ouder en wonen steeds vaker alleen. Er is een grote vraag naar gelijkvloers wonen. Een van de adviezen naar aanleiding van het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018) was dan ook om het

aanbod levensloopbestendige woningen te vergroten. Dit voorziet niet alleen in een vraag, maar vergroot ook de doorstroming op de woningmarkt, iets waar ook jongere inwoners van profiteren.

Bij het aanbieden van bouwlocaties in plandeel Lommerrijk is als uitgangspunt gehanteerd dat tenminste 40% van de woningen levensloopbestendig dient te zijn. Dit percentage is ook gehaald, ook in een project sociale huurwoningen. In de Nota van Uitgangspunten voor de afronding van Landgoed Driessen fase I (2023) is dit uitgangspunt dan ook overgenomen.

Wonen en zorg

In de regionale woonzorgvisie wordt aandacht gevraagd voor de veranderingen in de zorgsector. Zo wordt het aantal verpleeghuisplekken niet uitgebreid. Hierdoor zijn er grote opgaven voor de woningmarkt op het gebied van wonen en zorg. Zorg zal veel vaker aan huis geleverd moeten worden. Daarbij gaat het niet enkel om zorg voor senioren, maar ook om meer specifieke zorg bij bepaalde doelgroepen (waaronder ook psychische ondersteuning).

Betaalbaarheid

Mede naar aanleiding van de uitkomsten van het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018) is betaalbaarheid een van de centrale begrippen geworden in de meest recente Woonvisie (2020). Dit is vertaald in een minimaal percentage goedkope huurwoningen, afhankelijk van de omvang van een project. Deze woningen zouden bij voorkeur door een toegelaten instelling gerealiseerd moeten worden. In februari 2022 besloot de gemeenteraad dat slechts 100 woningen door niet-toegelaten instellingen gerealiseerd mogen worden.

Betaalbaarheid is de laatste jaren ook landelijk een steeds groter aandachtspunt geworden. In de Woondeal SRBT (2023) hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en corporaties afgesproken dat tenminste 70% van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit is onderverdeeld in 30% goedkoop (huurwoningen onder de liberalisatiegrens) en 40% middelduur (huur vanaf de liberalisatiegrens tot een maximum van € 1.000 per maand of (voor 2024) koop tot € 390.000). Ook in het advies van de SRBT komt meer sociale woningbouw terug.

Stijgende bouwprijzen en toegenomen ambities maken echter dat de betaalbaarheid van woningen echter onder druk staat. Voor toegelaten instellingen komt daar bovenop dat zij ook nog een flinke opgave hebben als het gaat om de verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad. Hierdoor is het steeds lastiger om de ambities uit de Woondeal te verwezenlijken. Niet uitgesloten kan dus worden dat ook voor woningen in het goedkoopste segment een beroep gedaan zal moeten worden op commerciële marktpartijen. Door veel gemeenten wordt daarom met belangstelling uitgekeken naar de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten meer instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Het wetsvoorstel ligt sinds maart 2024. Op dit moment ligt de wet ter behandeling bij de Tweede Kamer.

Woonwagens

In plandeel De Villa is één woonwagenlocatie met vijf standplaatsen gerealiseerd. Naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en het

landelijke beleidskader over woonwagendstandplaatsen, heeft het college in 2023 uitgesproken dat er een uitbreiding van het aantal standplaatsen moet komen in de gemeente Waalwijk. Momenteel wordt onderzocht waar dit mogelijk is. Daarbij wordt in naar heel de gemeente gekeken, inclusief Landgoed Driessen fase I en II.

Woningbouwprognose

De provinciale bevolkings- en woningbouwprognoses worden eens per drie jaar geactualiseerd. Door de jaren heen laat de prognose telkens een grotere behoefte aan woningen zien (mede veroorzaakt door een algehele te lage woningbouwproductie). Daarnaast zien we een groeiende groep van 65+'ers en 1- of 2-persoons huishoudens. Niet verwonderlijk dus dat de SRBT in haar advies aandacht vraagt voor deze doelgroep.

De laatste herziening van de woningbouwprognose dateert van november 2023. Gelet op de agrarische bestemming is Landgoed Driessen fase II niet meegenomen in de laatste prognose.

6.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Vanuit de SRBT is aangedrongen op intensivering van het woningbouwprogramma, waarbij zowel aandacht is voor de hoeveelheid als het type woningen. Zo zou er meer en in een hogere dichtheid gebouwd mogen worden. Schaarse uitbreidingsruimte moet immers goed benut worden. En extra woningen vergroten de levensvatbaarheid van bestaande voorzieningen. Daarnaast moeten de juiste woningen op de juiste plek gebouwd worden. Meer bouwen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en meer sociale woningbouw vergroot de doorstroming en sluit aan bij de opdracht vanuit de provincie om ervoor te zorgen dat kwalitatieve woningbouwprogrammering (sub) regionaal aansluit op de afspraken in de SRBT Woondeal.

Aantal woningen

Gelet op het bovenstaande wordt ingezet op de realisatie van meer woningen dan waar eerder vanuit gegaan is. Bij een aantal van 800 tot 1.000 woningen bedraagt de dichtheid 20 tot 25 woningen per hectare. Tijdens de planvorming zal dit concreet gemaakt moeten worden (woningtypen) en vertaald moeten worden naar een verkavelingsopzet. Op die manier wordt inzichtelijk hoe een groter aantal woningen zich verhoudt tot bijvoorbeeld de parkeerbehoefte en ambities op het gebied van bijvoorbeeld groen.

Variatie

Het woningbouwprogramma in Landgoed Driessen fase II dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk Woonbeleid en de afspraken uit de Woondeal SRBT. Concreet betekent dit dat minimaal 70% van het programma dient te bestaan uit betaalbare woningen, onder te verdelen in 30% goedkoop en 40% middelduur. Niet onbelangrijk is dat voor de goedkope woningen wordt uitgegaan van realisatie door (of ten behoeve van) een toegelaten instelling. De overige 30% kan bestaan uit duurdere koop- of huurwoningen. Gelet op de vraag is een beperkt aantal particuliere bouwkavels daarbij voorstelbaar.

Daarnaast is het belangrijk om de woningbouw in alle prijssegmenten meer te richten op 1- en 2-persoonshuishoudens. Ook dient meer dan in het verleden aandacht te worden besteed aan specifieke doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden en woonwagenbewoners.

Om doorstroming te stimuleren bestaat 40% van het programma in alle prijssegmenten en financieringscategorieën uit levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling van Lommerrijk heeft laten zien dat dit haalbaar is.

Flexibel Bouwen

Ontwikkelaars worden opgeroepen om de mogelijkheden van flexibel bouwen te onderzoeken. Kan in het ontwerp en de constructieopzet van woongebouwen nu al rekening gehouden worden met een eventuele splitsing of 'optopping' in de toekomst bijvoorbeeld? Door nu slimme keuzes te maken kan de wijk gemakkelijker meegroeien met toekomstige demografische ontwikkelingen.

7. Verkeer en mobiliteit

7.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

De Noorder Allee vormt de hoofdontsluiting van Landgoed Driessen, zowel voor verkeer in zuidelijke (N261) als noordelijke richting (A59). Ook de aansluiting richting Waalwijk zou verbeteren als de aansluiting op termijn ongelijkvloers zou worden. Aanleg van de Noorder Allee moest er ook voor zorgen dat een toename van verkeer op de Oudestraat en in het lint (Kerkstraat, Van der Duinstraat) en daarmee een afname van de leefbaarheid beperkt werd. Ook het niet realiseren van doorsteken voor autoverkeer tussen Landgoed Driessen en het lint zou hieraan bij moeten dragen. Alleen de zuidzijde van plandeel de Bibliotheek werd vanaf de Van der Duinstraat ontsloten. Maar ten noorden daarvan werd in het Ontwikkelingsplan een knip gelegd, net als tussen het oostelijk en westelijk deel van de Bibliotheek en tussen Landgoed Driessen en Sprang

Om de kwaliteit van de natuur te vergroten zette het Ontwikkelingsplan in op het minimaliseren van gemotoriseerd verkeer door en langs natuurgebieden (Koesteeg, Meidoornweg, Hoge Vaart, Winterdijk). In het Ontwikkelingsplan werd daarom voorzien om de Koesteeg af te sluiten voor autoverkeer (zie ook hoofdstuk "Landschap"). En ter hoogte van het Halve Zolenpad werd een tweede onderdoorgang richting Waalwijk voorzien. Deze moest voorkomen dat autoverkeer in westelijke richting een weg zoekt naar de oprit naar de A59 bij Capelle (of zuidwaarts via Sprang naar Kaatsheuvel).



Links: Hoofdonsluiting autoverkeer. Zuidelijk deel De Bibliotheek ontsloten vanaf Van der Duinstraat
Rechts: fietspaden
(bron: Ontwikkelingsplan)

Voor de wijk zelf ging het Ontwikkelingsplan uit van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem, gericht op het beperken van confrontaties tussen langzaam en snel verkeer en daarmee het voorkomen van ongevallen. Autoverkeer wordt geconcentreerd op de Noorder Allee. Een maximale snelheid van 50 km/h en beperkte aantal aansluitingen moet de doorstroming waarborgen. De overige staten worden ingericht als verblijfsgebied met een maximale snelheid van 30 km/h.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren werd in het Ontwikkelingsplan ingezet op een fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers, met vrij liggende fietspaden langs de hoofdroutes. Ook langs het westelijke Groene Venster zou een fietspad moeten komen.

Het gebruik van het openbaar vervoer zou gestimuleerd moeten worden. Het Ontwikkelingsplan voorzag daarom in de aanleg van een vrij liggende busbaan, met een halte in De Muzenkamer. Het parkeerbeleid is gericht op het ontmoedigen van autogebruik.

7.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

In de Mobiliteitsvisie (2021) en het Mobiliteitsplan (2023) wordt ingezet terugdringen van het autogebruik en stimuleren van het gebruik van duurzame modaliteiten, waaronder de fiets en openbaar vervoer. In verkeerskundige kringen wordt hiervoor veelal het STOMP-principe gebruikt: Stappen > Trappen > Openbaar vervoer > Mobility as a service > Privéauto.



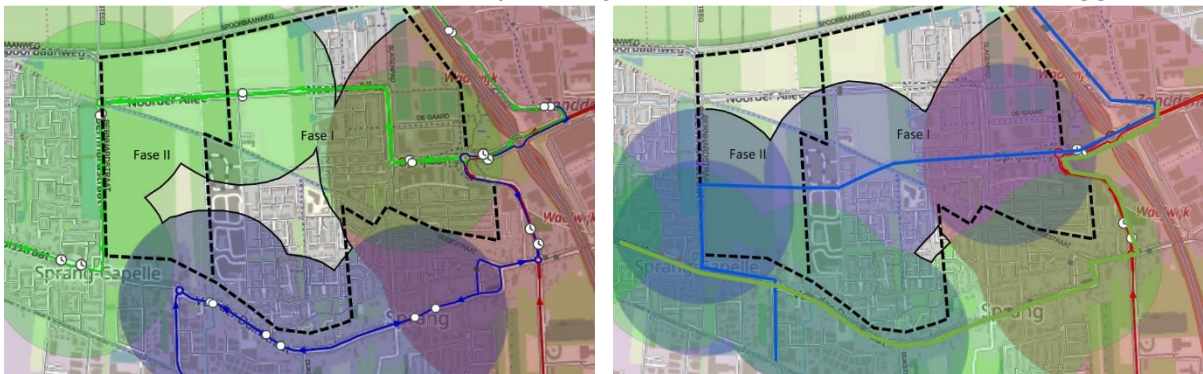
Het STOMP-principe

Stappen en Trappen

Waar er voor autoverkeer geen doorsteken zijn tussen Landgoed Driessen en het lint van Sprang-Capelle, zijn deze voor fietsers en voetgangers bewust wel gerealiseerd. Ook zijn langs Sportpark De Gaard en dwars door Driesser Velden, de Villa en de Bibliotheek en langs de Sprangse Sloot vrij liggende fietspaden aangelegd. Samen met het Halve Zolenpad, het fietspad langs de Noorder Allee en de Oudestraat maken deze paden dat inwoners zich veilig en snel met de fiets kunnen verplaatsen binnen de wijk en van en naar locaties daarbuiten. Daarmee past Landgoed Driessen in de ambities vanuit het Mobiliteitsplan (2023) om de mobiliteitstransitie verder te brengen door (onder andere) de fiets nadrukkelijk in te passen.

Openbaar vervoer

Wat het openbaar vervoer betreft is de gemeente afhankelijk van de provincie. De focus daar ligt bij belangrijke lijnen en haltes langs de rand van de wijk, dus minder bij OV in de wijk zelf. Verleggen van de route verandert de dekking in de wijk, maar verbetert deze niet wezenlijk. Tegelijkertijd zijn de kosten van het doortrekken van de busbaan fors en heeft dit mogelijk negatieve effecten op de leefbaarheid en de veiligheid in de wijk. Eind 2022 is daarom besloten om de oorspronkelijk voorziene busbaan niet aan te leggen.



Links: dekking bij huidige routing. / Rechts: dekking bij aanleg vrije busbaan

In 2024 is onder regie van de provincie en regio gestart met het onderzoeken van de kansen voor een snellere vorm van busvervoer genaamd Bus Rapid Transit (BRT) op de verbinding Tilburg – Waalwijk – Den Bosch. Ook vanuit het SRBT is geadviseerd om in te zetten op de mobiliteitstransitie door de lijn Tilburg, Waalwijk Den Bosch extra te ondersteunen.

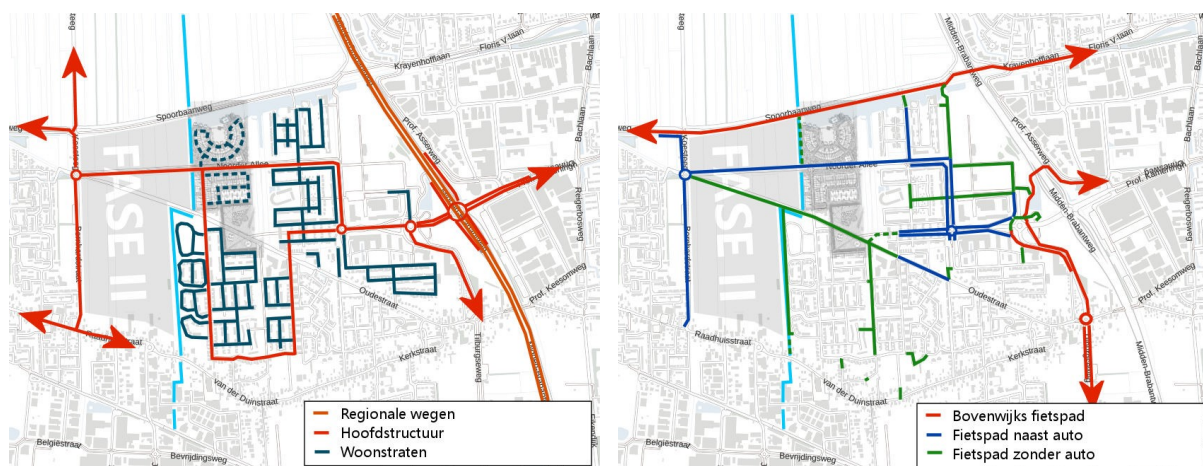
Langs deze lijn zouden meerdere mobiliteitshubs moeten komen, waarvan één bij sportpark De Gaard. De huidige bushalte aan de Noorder Allee is en blijft naar verwachting namelijk een locatie waar alle buslijnen die Waalwijk aandoen samenkomen. Essentieel daarbij is wel dat de bus de N261 op een snelle en veilige manier kruist. Daarbij wordt zowel gekeken naar de ambitie voor de middellange termijn als naar wat realistisch is op de korte termijn. Dit alles sluit aan bij de ambities van de gemeente uit het Mobiliteitsplan 2030 (2023) en het coalitieakkoord 2022-2026 om het gebruik van duurzame modaliteiten, waaronder de fiets en openbaar vervoer, te stimuleren.

Mobility as a service

(Parkeer)voorzieningen voor deelmobiliteit, zoals beschreven in het coalitieakkoord 2022-2026, zijn in Landgoed Driessen nog niet gerealiseerd. In de Parkeervisie Waalwijk (2024) is vastgelegd dat er in de nieuw vast te stellen Nota Parkeernormen de mogelijkheid voor het realiseren van deelmobiliteit als maatwerkoplossing wordt opgenomen.

Privé-auto

Bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor de Bibliotheek (2008) is er voor gekozen om ook het zuidelijke deel van dit plandeel niet vanaf de Van der Duinstraat te ontsluiten. Door het oostelijk en het westelijk deel van de Bibliotheek met elkaar te verbinden ontstond een lus. Op die manier zijn er in geval van een eventuele calamiteit twee vluchtroutes.



Links: autoverkeer 2024. Lus door plandeel de Bibliotheek / Rechts: fietsverkeer 2024.

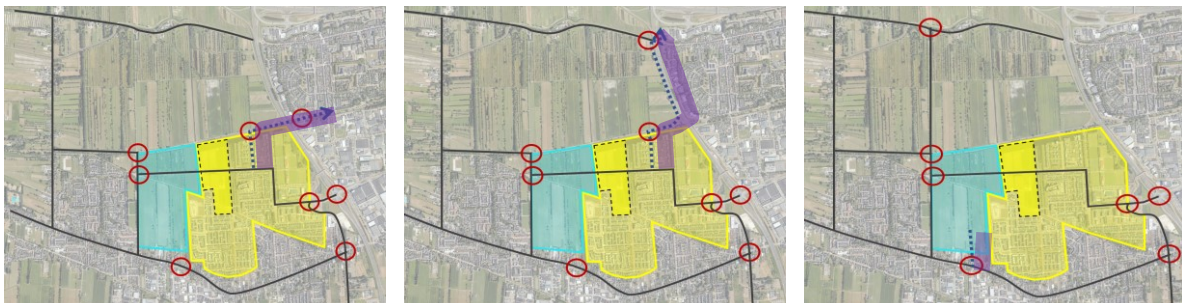
Het uitgangspunt om geen doorsteken voor autoverkeer te realiseren tussen Landgoed Driessen en het lint is in de loop der tijd meerdere malen ter discussie gesteld. Belangrijk argument om dit niet te doen is dat het realiseren van doorsteken leidt tot een toename van verkeer op het lint. Dit heeft een negatief effect op de doorstroming en de verkeersveiligheid. Met het oog op dit laatste is recent besloten om de maximale snelheid bij de reconstructie van het lint te verlagen naar 30 km/h. Daarnaast past het realiseren

van doorsteken voor autoverkeer niet in het STOMP-principe, waarbij de auto op de laatste plaats komt.

Om te voorkomen dat afsluiten van de Koesteeg zou leiden tot een toename van de verkeersdruk op de Hogevaart, is er vanuit de gemeente Waalwijk met succes op ingezet om de Koesteeg in het provinciaal inpassingsplan Westelijke Langstraat (2020) weer een verkeersbestemming te geven. Ruim een jaar later (2022) stemde de provincie definitief in met het openhouden van deze weg. Voorwaarden waren onder andere wel dat de maximale snelheid verlaagd werd naar 60 km/h en faunapassages en snelheid remmende maatregelen aangelegd werden. Deze maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

De Noorder Allee is volledig aangelegd. Een tweede ontsluiting richting Waalwijk vooralsnog niet. Bij de aanleg van de Driesserweg (langs Het Fort) is hier fysiek wel rekening mee gehouden. En in het bestemmingsplan Driessen (2013) werd planologisch ook ruimte gereserveerd voor een rotonde ter hoogte van het Halve Zolenpad. Dit laatste is met het vaststellen van het provinciaal inpassingsplan Westelijke Langstraat (2020) echter weer tenietgedaan.

In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat "met de uitbreiding van Landgoed Driessen een extra ontsluitingsweg nodig is". Ook tijdens de participatiebijeenkomsten met inwoners en de raad is deze wens meerdere malen geuit. In 2023 en 2024 is in opdracht van de gemeenteonderzoek gedaan naar het nut en de noodzaak van een extra ontsluiting. Daarbij is voor drie scenario's gekeken naar de haalbaarheid en consequenties van een eventuele extra ontsluiting, rekening houdend met verkeers-, planologische-, civiel technische- en kostenaspecten.



Links: ter hoogte van Halve Zolenpad/ Midden: richting Winterdijk/ rechts: ter hoogte van Dick Flemmingstraat (bron: onderzoek Antea)

De belangrijkste conclusie is dat de wachttijd bij de rotonde Noorder Allee – N261 oploopt naarmate Landgoed Driessen verder ontwikkeld wordt. Het oplossend vermogen van alle drie de scenario's is onvoldoende om dit volledig op te lossen. Bovendien is de ruimtelijke impact groot. Voor alle onderzochte scenario's moet bestaande infrastructuur aangepast worden, nieuwe infrastructuur aangelegd worden en/of grond of vastgoed verworven worden. Mede hierdoor zijn de kosten fors (€ 5 tot € 13 mln.). En twee van de drie routes lopen pal langs de Westelijke Langstraat af. Het is geenszins zeker of dat milieu planologisch haalbaar is (stikstof, geluid, ...). De derde route leidt tot extra verkeer op het lint van Sprang-Capelle.

Gelet op deze conclusies is nader onderzoek nodig. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met een vlotte doorgang voor hoogfrequent openbaar busvervoer van en naar een beoogde mobiliteitshub aan de Noorder Allee.

Circa de helft van de parkeerplaatsen in Landgoed Driessen is gelegen in parkeerkoffers. Dit draagt bij aan het beperken van 'blik' in de openbare ruimte. Maar de bijdrage aan de ambitie om het autogebruik te ontmoedigen lijkt tot op heden beperkt. In 2024 heeft het kennisinstituut voor verkeer, het CROW, nieuwe kencijfers voor parkeren gepubliceerd. In de nieuwe kencijfers zit meer bandbreedte dan in de tot nog toe in Waalwijk gehanteerde normen. Dit wordt meegenomen bij de op dit moment lopende actualisatie van de Beleidsregel parkeernormen Waalwijk.

7.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Veel van de uitgangspunten uit het Ontwikkelingsplan blijven relevant voor Fase II. Denk aan de aanleg van een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden, het beperken van het aantal aansluitingen op de Noorder Allee om de doorstroming te waarborgen, het inrichten van wegen volgens de principes van Duurzaam Veilig, het niet realiseren van doorsteken voor autoverkeer en het beperken van de hoeveelheid 'blik op straat'.

Conform het gemeentelijke Mobiliteitsplan 2030 (2023) en STOMP principe wordt allereerst ingezet op aanleg van een goed en fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers dat aansluit op het bestaande netwerk in fase I (o.a. richting OV-hub) en dat in kern Vrijhoeve (o.a. richting het buurtwinkelcentrum aan het Raadhuisplein). Ook de realisatie van één of meer nieuwe doorsteken voor fietsers naar het lint van Sprang-Capelle past hierin. Daarnaast zet de gemeente samen met regiogemeenten en de provincie sterk in op hoogwaardig openbaar vervoer, met een OV-hub bij sportpark De Gaard. Ook zal deelmobiliteit gestimuleerd en gefaciliteerd worden.

Privé autobezit komt in STOMP-principe op de laatste plaats. Nu voor fase II uitgegaan wordt van een groter aantal woningen (zie hoofdstuk "Wonen") zal het eerder gedane onderzoek naar het nut, de noodzaak en de mogelijkheden van een extra ontsluiting tenminste deels opnieuw gedaan moeten worden. Daarbij zal ook gekeken worden naar mogelijkheden om de bestaande hoofdaansluiting op de N261 te optimaliseren, rekening houdend met een vlotte doorgang voor snel busverkeer. Dit onderzoek kan plaatsvinden parallel aan de planvorming voor fase II. Uiteindelijk zal in het kader van de planologische procedure verantwoord moeten worden dat mobiliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van fase II.

Plannen zullen moeten voldoen aan op dat moment geldend beleid, waaronder het parkeerbeleid. Op dit moment wordt de gemeentelijke parkeernormennota (2015) geactualiseerd. Op de uitkomst hiervan kan niet vooruit worden gelopen.

8. Voorzieningen

8.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Onderwijs

In het ontwikkelingsplan is geconstateerd dat de behoefte aan basisonderwijs en kinderopvang afhankelijk is van het woningbouwprogramma en bouwtempo.

Sport

De geluid belaste zone lange de N261 wordt benut voor het onderbrengen van twee voetbalverenigingen RWB en NEO'25 inclusief bijbehorende voorzieningen. Het Willem van Oranjecollege wordt voorzien van een verhard sportterrein, een verspring- en kogelstootveld, inclusief bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een sporthal inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen.

Spelen en bewegen

Door Landgoed Driessen loopt een stelsel van wandel- en fietspaden, de 'Groene vensters' vormen optimale wandelomgevingen. Ten Noorden van het Halve Zolenpad gaan er paden het natuurgebied in. Wadi's kunnen gecombineerd worden met speelmogelijkheden. Verspreid over het plan zijn er kleinere speelplekken dicht bij woningen in autoluwe straten

Detailhandel

Bewoners van Landgoed Driessen kunnen voor hun dagelijkse levensbehoefte terecht in het centrum Sprang-Vrijhoeve. Voor overige zaken zijn er de (winkel)voorzieningen in Waalwijk. Op Langere termijn is de vestiging van kleinschalige detailhandel centraal in plan (Muzenplein) voorstelbaar.

Overige voorzieningen

Het Muzenplein is een ruimtereservering voor diverse sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen waaronder ook kerkelijke. Hier zal ook een bushalte gerealiseerd worden. Door de afwijkende bouwvorm en de combinatie van wonen en voorzieningen moet het Muzenplein een interessant beeld worden.

8.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Onderwijs

In fase I zijn twee scholen voor voortgezet onderwijs gerealiseerd: het Willem van Oranjecollege in De Gaard en de MET Praktijkschool in het Koetshuis. Daarnaast zijn er twee scholen voor basisonderwijs: Villa Vlinderhof en PC De Koningsschool. In 2021 heeft het college een locatie aan de rand van fase II (in De Orangerie) aangewezen voor Kindcentrum Landgoed Driessen. Hierin moet naast PC De Koningsschool als RKBS Vrijhoeve ook kinderdagverblijf De Groene Wereld een plek krijgen. In 2024 is besloten om in het pand ook een gymzaal en ontmoetingsruimte voor de buurt onder te brengen.

Sport

Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd op sportpark De Gaard. Zoals voorzien in het Ontwikkelingsplan zijn hier accommodaties gerealiseerd voor voetbalverenigingen RWB

en NEO'25. Ook de door de gemeente geëxploiteerde sporthal De Slagen en een commerciële sportschool (tegenwoordig BasicFit) hebben hier een plek gevonden.

Spelen en bewegen

Verspreid over fase I zijn tal van kleine speelaanleidingen/-voorzieningen voor kleinere kinderen gerealiseerd. Deze zijn goed bereikbaar via de verschillende fiets- en wandelpaden in de wijk. Voor grotere kinderen is er weinig tot geen aanbod.

In de Nota van Uitgangspunten voor De Driesser Velden, De Villa deel B en De Muzenkamer (2023) is opgenomen dat deze openbare ruimte de centrale plek in de wijk moet worden waar inwoners kunnen spelen en ontmoeten, waar natuur en cultuur samenkomen. Om een beeld te krijgen van welke functies (niet zijnde bebouwing) inwoners graag een plek zouden zien krijgen in de Muzenkamer is in 2023 een breed opgezet participatietraject doorlopen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord 2022-2026 om een multifunctioneel ontmoetingsplein in Landgoed Driessen te realiseren.

De uitkomsten van het participatietraject zijn begin 2024 gedeeld met inwoners en de raad. Eind 2024 wordt gestart met het vertalen van de opgehaald ideeën in een concreet ontwerp. De wens om een speel-/hangplek te hebben wordt daarin meegenomen. De scholen in de wijk zouden graag zien dat de Muzenkamer zo ingericht wordt dat zij hier ook terecht kunnen voor beweegonderwijs/spelend bewegen.

Detailhandel

In het bestemmingsplan Driessen (2013) is een mogelijkheid voor college opgenomen om medewerking te verlenen aan maximaal 2.500 m² aan detailhandel en maximaal 500 m² horeca. Detailhandelsvestigingen mogen niet groter zijn dan 250 m², met uitzondering van een supermarkt. Deze mag maximaal 1.500 m² groot zijn. Horecavestigingen mogen ieder niet groter zijn dan 250 m². Om van deze mogelijkheid gebruik van te maken moet wel onderzoek gedaan worden naar de gewenste situering van deze voorzieningen, waarbij mede gelet wordt op de bestaande voorzieningenstructuur in Sprang/Vrijhoeve en de verkeersaspecten.

Dit onderzoek is gedaan in de vorm van de Notitie Boodschappenstructuur (2014) en Detailhandelsvisie (2017). Hierin zijn scherpe keuzes gemaakt om de winkelstructuur sterk te houden. Geconstateerd werd dat inwonersaantallen ook in de toekomst te klein zijn voor een gezonde exploitatie van een supermarkt in Landgoed Driessen. Bovendien zou door hier een supermarkt te realiseren het draagvlak voor zowel de winkelvoorzieningen in Sprang-Capelle als de kern Waalwijk afnemen. In haar advies kiest de SRBT een vergelijkbare lijn door (omgekeerd) te stellen dat nieuw te bouwen woningen gebruikt kunnen worden als hefboom voor het versterken van de voorzieningen in de bestaande gebieden (kern Sprang Capelle). Consequentie van dit beleid is wel dat de animo van andere detaillisten om zich te vestigen in Landgoed Driessen klein is; zonder de aanwezigheid van een supermarkt hebben (vers)speciaalzaken weinig kans van slagen.

Ook in het Leefbaarheidsonderzoek Landgoed Driessen (2019) wordt over een supermarkt gesproken wordt. Niet persé vanwege de praktische voordelen, maar eerder vanuit sociaal oogpunt. "Een buurtwinkeltje (al dan niet gerund door vrijwilligers) past misschien beter bij Landgoed Driessen".

In april 2024 gaf de gemeenteraad het college opdracht om een geheel nieuwe detailhandelsvisie op te stellen. Hier wordt waarschijnlijk eind 2024 een start mee gemaakt.

Bij de planvorming voor de Muzenkamer wordt gekeken naar de mogelijkheid om één of meer standplaatsen te realiseren voor bijvoorbeeld een frietwagen, visboer of bloemist.

Overige voorzieningen

De wens om ontmoeting te stimuleren is mede aanleiding geweest voor het participatietraject voor de Muzenkamer (2023/2024). Ook kunst en cultuur zouden hier wellicht een plek kunnen krijgen. En het zou een plek kunnen zijn om kleinschalige evenementen te organiseren. Realisatie van een dergelijke plek past uitstekend in de Koers Sociaal Domein (2022) (community building, omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, etc.). Verschil ten opzichte van het Ontwikkelingsplan (1998) is wel dat in de Nota van Uitgangspunten voor (Driesser Velden Midden, De Villa deel B en) de Muzenkamer (2023) uitsluitend nog ingezet wordt op ongebouwde voorzieningen. In de Muzenkamer is geen bebouwing meer voorzien.

In het Koetshuis is een gezondheidscentrum gevestigd. Zowel inwoners van Landgoed Driessen als Sprang maken hier gebruik van. Wellicht dat aanvullende voorzieningen nodig of wenselijk zijn als het inwoneraantal groeit.

Voor het uitlaten van honden wordt veelal gebruikt gemaakt van groenzones langs de verschillende fiets- en wandelpaden. Ook het Groene Venster is in trek bij hondenbezitters. Aan de zuidzijde van plandeel De Bibliotheek, op de grens met Sprang, ligt een veld waar honden los mogen lopen.

8.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Sport en spel

Spelen is een belangrijk onderdeel van het ontmoeten. In fase I wordt een centrale plek gecreëerd om te ontmoeten en de spelen (De Muzenkamer). In Fase II wordt een vergelijkbare grootschalige voorziening niet nodig geacht. Wel wordt de buitenruimte beweegvriendelijke en inclusief ingericht en worden verspreid over het gebied speelplekken voor kleinere kinderen gerealiseerd.

Detailhandel

Vooruitlopend op een nieuwe detailhandelsvisie wordt geen aanleiding gezien om het eerder ingenomen standpunt dat vestiging van een supermarkt in Landgoed Driessen onverstandig en dus ongewenst is te herzien. Kleinschalige detailhandel, zoals nu al mogelijk in fase I, is wel voorstelbaar, al is de animo daarvoor tot nog toe beperkt.

Onderwijs

In 2022 heeft het college in een locatie in de Orangerie aangewezen voor gezamenlijke nieuwbouw van RKBS Vrijhoeve, PC De Koningsschool en kinderopvang De Groene Wereld aan toegevoegd. Meer/andere scholen worden op dit moment niet voorzien.

Overige voorzieningen

Gelet op de ontwikkeling van de Muzenkamer in fase I is er geen reden om in fase II

grootschalige voorzieningen te realiseren op het gebied van spelen, ontmoeten, kunst of cultuur.

Gaandeweg de planvorming kan gekeken worden naar nut, noodzaak en mogelijkheden om bijvoorbeeld een extra huisartsenpraktijk te faciliteren. De groei van het aantal inwoners van Landgoed Driessen zal immers ook de behoefte aan dit soort zorg doen toenemen.

Ook het aantal honden in de wijk zal toenemen. Gekeken moet daarom worden naar de wenselijkheid, noodzakelijkheid en mogelijkheden om hier voorzieningen voor te treffen.

9. Duurzaamheid

9.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Het Ontwikkelingsplan (1998) maakt onderscheid tussen duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau en op bouwkundig niveau. Daarnaast wordt stilgestaan bij het aspect energie en de afkoppeling en afvoer van hemelwater. Op dit laatste is in het hoofdstuk "Water" van dit document reeds uitgebreid ingegaan.

Stedenbouwkundig niveau

Onder een duurzame stedenbouw verstaat het Ontwikkelingsplan onder andere:

- het beperken van de milieubelasting;
- het afstemmen van flora, fauna, landschap en watersysteem op de specifieke kenmerken van de planlocatie;
- het streven naar economisch duurzaam voor zowel bewoner als gemeente;
- het realiseren van een sociaal duurzame wijk.

Bouwkundig niveau

Op het niveau van het gebouw zet het Ontwikkelingsplan in op het hanteren van de checklist uit het nationaal pakket Duurzaam Bouwen (DuBo) en het gebruik van het instrument Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). Kern van dit instrument is dat voorafgaand aan een planontwikkeling in overleg tussen gemeente, marktpartijen en hun architecten een milieuprofiel vastgesteld wordt. Dit gaat verder dan alleen het nationaal pakket duurzaam bouwen. Ook voor zaken als energie, afval, water en binnenmilieu van woningen kunnen ambities bepaald worden. Marktpartijen kunnen vervolgens voor de verschillende onderdelen zelf bepalen op welke wijze zij de afgesproken score behalen.

Energie

Het Ontwikkelingsplan noemt warmtedistributie de meest interessante optie om CO₂-emissie en de totale energie gerelateerde kosten te beperken. In eerste instantie zou daarbij ingezet kunnen worden op een warmtenet op basis van biomassa, gasmotoren en elektrische warmtepompen. Maar op termijn zou de gekozen warmtebron vervangen kunnen worden door een bron met hoger rendement of een meer duurzaam karakter, zoals aansluiting op het warmtenet van de Amercentrale. Alternatieven voor warmtedistributie kunnen zijn de aanleg van een gasnet in combinatie met bijvoorbeeld zonneboilers in de woningen of individuele elektrische warmtepompen.

9.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Bij de ontwikkeling van Landgoed Driessen is het instrument GPR in eerste instantie veelvuldig gebruikt. Tot aan de ontwikkeling van Lommerrijk. Lopende de ontwikkeling van dat plandeel veranderde er het nodige op het gebied van wet- en regelgeving waardoor hanteren van de GPR weinig meerwaarde meer had (o.a. verbod op gasaansluiting en BENG in plaats van EPC). Ook het Bouwbesluit was inmiddels fors aangescherpt. Daarmee was ook gebruik van de checklist Duurzaam Bouwen niet meer nodig.

De laatste jaren is het besef toegenomen dat het veranderende klimaat vraagt om een structurele aanpak. In het coalitieakkoord Samen Duurzaam Vooruit 2018-2022 (2018) nam het thema duurzaamheid dan ook een prominente plek in.

In de visie Duurzaam Waalwijk 2030 (2020) worden een drietal overkoepelende thema's beschreven die de basis vormen voor het formuleren van uitgangspunten voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling: energie, water en groen, en duurzame consumptie. Tot het thema energie wordt ook warmte gerekend. Bij water en groen komen onderwerpen als hittestress en biodiversiteit aan de orde. Bij duurzame consumptie moet gedacht worden aan circulariteit van bouwmaterialen en afval, maar ook mobiliteit.

In de laatste Nota van Uitgangspunten (Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer, 2023) worden bovengenoemde thema's voorafgegaan door paragrafen over gezondheid en wonen. De gemeente Waalwijk wil een gezond woon- en leefklimaat realiseren voor haar inwoners. En een diverse woningvoorraad leidt tot diversiteit van bewoners en daarmee een sociaal duurzamere wijk.

Gezondheid

Dit thema is nieuw in de Omgevingswet. Ruimtelijke kwaliteit betekent een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving, nu en later. Gezondheid is echter een overkoepelend onderwerp. Om gezondheid te wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen is de notitie Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving (2021) opgesteld. Deze bouwsteen geeft een beleidsbasis voor de toekomstige Omgevingsvisie ten aanzien van het onderwerp gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De bouwsteen onderscheidt twee doelen:

1. Basis op orde (voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van geluid, geur, omgevingsveiligheid etc. Meer hierover in het hoofdstuk "Milieuaspecten").
2. Gezondheidswinst boeken (waar mogelijk en nodig vanuit beleid, onderzoek of participatie).

De Bouwsteen beschrijft op drie niveaus (gebouw, perceel en gebied) mogelijke maatregelen. Centraal daarbij staan de begrippen milieuvriendelijk, schoon, klimaatvriendelijk, beweegvriendelijk, inclusief en gedragsvriendelijk. Veel van de beschreven maatregelen komen ook terug in ander beleid. Gezondheid staat dus niet op zichzelf.

In 2023 is door de GGD een webpagina met omgevingsadvies gemaakt (<https://www.ggdomgevingsadvies.nl/>). Ook hier komen begrippen als toegankelijkheid, beweegvriendelijkheid en voldoende, schoon en betekenisvol groen en water terug. Het omgevingsadvies van de GGD vormt een aanvulling op de Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving.

| Handvat – gezondheid in ruimtelijke ontwikkelingen | | | |
|--|--|--|---|
| Leefomgeving | Gebouw | Perceel | Gebied |
| Milieuvriendelijke leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> Maatregelen om overlast van uitstoot te verminderen (bv. geluidsarme gevels voor een goede nachtrust en reclame enkel verlichten indien noodzakelijk). | <ul style="list-style-type: none"> Milieuhinderlijke bestemmingen saneren uit woongebieden. Voorzieningen met geur/geluidsuitstoot slim positioneren t.o.v. burens. | <ul style="list-style-type: none"> De inrichting van het gebied aantrekkelijk maken voor langzaam verkeer t.b.v. verminderen uitstoot. Doelgroepen afstemmen op omgevingsveiligheid. Passen de meest intensieve gebruikers in het gebied. |
| Schonere leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> Rekening houden met de achterzijde van een gebouw om overlast/vandalisme te voorkomen. Circulair bouwen. | <ul style="list-style-type: none"> Saneren vervallen bebouwing. Behoud en verbetering cultuurhistorie. | <ul style="list-style-type: none"> Versterken van bestaande blauwe en groene kwaliteiten. Combineren groen en water t.b.v. recreatie. |
| Klimaatvriendelijke leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> Groene daken. Isolatie voor een aangenaam binnenklimaat. | <ul style="list-style-type: none"> Groen combineren met parkeren. Houdt rekening met de verhouding verhard/onverhard oppervlak t.b.v. waterretentie en hittestress. | <ul style="list-style-type: none"> Combineren van functies met groen/water t.b.v. klimaatadaptatie. |
| Beweegvriendelijke leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> (groene) buitenruimte bij woningen en bedrijven. Fietsvoorzieningen bij de deur. | <ul style="list-style-type: none"> Ontsluitingen mogen niet ten koste gaan van fiets/voetpaden. | <ul style="list-style-type: none"> Snelheidsmaatregelen. Parkeren zo veel mogelijk aan de buitenranden van het gebied. Speel/sportvoorzieningen in woongebieden. |
| Inclusieve leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> Toegankelijkheid minder validen en ouderen. Rolstoelparkeerplaatsen bij de deur Oriëntatie op openbaar gebied voor sociale verbindingen. | <ul style="list-style-type: none"> Houdt rekening met de mogelijke cultuurhistorie van het perceel. Toegankelijkheid perceel voor snel en langzaam verkeer, minder validen, ouderen. | <ul style="list-style-type: none"> Houdt rekening met de mogelijke cultuurhistorie van het gebied. Gedifferentieerd woningaanbod t.b.v. sociale cohesie en betaalbaarheid. Ontmoetingsvoorzieningen (i.c.m. groen/speelvoorzieningen). |
| Gedragsvriendelijke leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> Indeling van het gebouw t.a.v. trappen liften. Stimuleer het gebruik van trappen. | <ul style="list-style-type: none"> Voorom onoverzichtelijke hoeken en stegen. Verlichting van het perceel. | <ul style="list-style-type: none"> Afstand tot scholen, sportvoorzieningen snackbars en coffeeshops. Voorom onoverzichtelijke hoeken en stegen. Auto's aan randen van het gebied. Straatverlichting t.b.v. veiligheid. |

Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving

Wonen

Kijken we naar een duurzame woningmarkt, dan spelen naast fysieke ook sociale aspecten een rol. Een duurzame woningmarkt is een woningmarkt die niet eenzijdig georiënteerd is op een specifieke generatie, inkomensniveau of leefstijl. Dit komt de sociale duurzaamheid en weerbaarheid van een wijk ten goede en past in het perspectief van de Koers Sociaal Domein (2022). In het hoofdstuk "Wonen" is meer uitgebreid gesproken over de gerealiseerde en beoogde variatie in type en prijsklasse van woningen op projectniveau.

Energie

In de Nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer (2023) staat dat ernaar gestreefd wordt om NOM (nul op de meter) te bouwen. Zonder gasaansluiting is dit alleen mogelijk als voldoende zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Tegelijkertijd stijgt echter ook het aantal zonnepanelen op bestaande woningen. De druk op het elektriciteitsnet neemt hierdoor sterk toe. In steeds meer regio's worden de grenzen bereikt, zowel voor het afnemen als het terug leveren van energie. Niet voor niets vragen vrijwel alle netwerkbeheerders inmiddels een vergoeding voor terug geleverde stroom en wordt de salderingsregeling de komende jaren afgebouwd.

Op dit moment gelden er in Waalwijk alleen nog restricties voor grootverbruik aansluitingen (> 3x80 ampère) voor bedrijven. Hiervoor wordt het principe 'first come-first serve' gehanteerd. Voor kleinverbruik aansluitingen (<3x80 ampère) voor woningen gelden voorsnog geen restricties. Nieuwe woningen, woonwijken of appartementsgebouwen kunnen dus nog aangesloten worden. Wel is er door drukte en krapte aan personeel en materiaal sprake van langere doorlooptijden voor het aansluiten (> 60 weken).

Demissionair minister Rob Jetten (Klimaat en Energie) sprak begin 2024 niet alleen uit dat verzwaring en uitbreiding van het net moeten sneller gaan, maar ook dat er beter inzicht moet komen in de (toekomstige) belasting van de laagspanningsnetten en op lokaal niveau is betere afstemming nodig is tussen vraag en aanbod van elektriciteit. Rond diezelfde tijd deed netwerkbeheerder Liander ook een oproep aan projectontwikkelaars om plannen eerder en volledig te delen, de vraag naar stroom per woning te verlagen en op tijd een aansluiting aan te vragen: "Vaak is het energieconcept voor een nieuwbouwwijk bij ons niet op tijd bekend. Maar dat concept is wel cruciaal voor de kans van slagen". Ook onderzoeker Paul van den Bragt (TU Delft) stelde eind 2023 in zijn proefschrift dat de werelden van ruimte en energie elkaar eerder, dus al bij de start van de gebiedsontwikkeling, moeten opzoeken.

De Nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden, de Villa deel B en de Muzenkamer (2023) stelt dat nieuwe plandelen zelfs energieleverend zouden moeten zijn. In de nota wordt gesteld dat het toepassen van innovatieve technieken daarvoor wellicht noodzakelijk is.

Voor de openbare ruimte gaat de gemeente tegenwoordig standaard uit van een duurzame Ledverlichting. Naast het verbruik wordt daarbij ook bekeken of het licht met de juiste dosering op de juiste plek komt. Ook worden er tegenwoordig verspreid in het openbaar gebied laadpalen voor elektrisch autorijden geplaatst. Dit zijn deels laadpalen die verspreid over de gemeente worden geplaatst om invulling te geven aan de verwachte toekomstige vraag naar laadpalen (proactieve laadpalen). Voor het overige betreft het laadpalen dat worden geplaatst op verzoek van bewoners met een elektrische of hybride auto.

Warmte

In het Ontwikkelingsplan is De Amer-centrale in Geertruidenberg genoemd als meest voor de hand liggende bron voor een collectief warmtenet. De afstand tot deze bron maakte aansluiting echter niet vanzelfsprekend. Bovendien maakten problemen met warmtenetten elders in den lande (o.a. Tilburg) dat veel ontwikkelaars en bewoners geen voorstander waren van collectieve systemen. Ook de gefaseerde ontwikkeling en het versnipperde (grond)eigendom maakte de aanleg van een warmtenet niet gemakkelijk.

Deze combinatie van het ontbreken van de urgentie en de beperkte maakbaarheid hebben gemaakt dat de focus in fase I al snel kwam te liggen op kleinere duurzaamheidsmaatregelen zoals individuele warmtecollectoren en meer kleinschalige installaties bij appartementsgebouwen (o.a. bij het Kanteel en in het Koetshuis).

Het landelijke verbod om nieuwbouw aan te sluiten op het gasnet (2018) maakte dat de aandacht voor warmtenetten en andere alternatieven om te voorzien in warmte toenam. De Nota van Uitgangspunten voor Lommerrijk was toen net vastgesteld (2017). Om de ontwikkeling niet te vertragen heeft de gemeente ontwikkelende partijen toen de vrijheid gegeven om zelf te bepalen op welke wijze zij hun woningen gingen voorzien van warmte. In alle gevallen is gekozen voor individuele lucht-waterwarmtepompen of bodemwarmtepompen.

In 2021 is onderzocht of de aanleg van een collectief warmtenet voor de plandelen Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer haalbaar is. De focus lag daarbij op aquathermie in combinatie met warmte-koudeopslag (WKO). Dit vanwege het

ontbreken van andere bronnen in de directe omgeving (restwarmte), maatschappelijke discussie (biogas, geothermie) en/of onduidelijkheid over de termijn waarop technieken praktisch inzetbaar zijn (waterstof, geothermie).

Het onderzoek wees uit dat Het Lage Water (aquathermie) in beginsel gebruikt kan worden als bron voor een lage temperatuur warmtenet, gecombineerd met een bodemenergiesysteem (warmte- en koudeopslag, WKO). Het warmtenet kan dan ook ingezet worden om woningen in de zomer te koelen. De impact van het bodemenergiesysteem op de grondwaterstand in de Westelijke Langstraat zal echter beperkt moeten worden. Als al een vergunning verkregen zou kunnen worden, dan zouden de hiermee samenhangende voorwaarden zwaar drukken op de investeringskosten. Daarmee weegt de aanleg van een collectief warmtenet op basis van aquathermie financieel niet op tegen individuele oplossingen of oplossingen op buurt- of blokniveau.

Gelet op het bovenstaande is in de nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden, de Villa deel B en de Muzenkamer (2023) niet ingestoken op een collectief warmtenet, maar is aan ontwikkelende partijen wederom ruimte geboden om zelf te bepalen hoe zij woningen voorzien in warmte. Tenzij gekozen wordt voor kleinschalig collectieve bodemsystemen kunnen dit eigenlijk alleen maar individuele lucht-water warmtepompen zijn². Nadeel daarvan is wel dat deze niet efficiënt kunnen koelen. Daarmee bestaat het risico dat bewoners van woningen met lucht-water warmtepompen tevens airconditioning aan laten leggen of hun warmtepompen inefficiënt inzetten om toch te koelen. In dat geval wordt in totaliteit meer stroom verbruikt dan bij een collectief warmtenet.

Aanleggen van een warmtenet kan het elektriciteitsnet ontzien. Netbeheerder Enexis moedigt het aanleggen van een warmtenet dan ook aan. Een mogelijke implicatie van de net schaarste kan echter zijn dat, wanneer er gekozen wordt voor bijv. een collectieve warmtepomp waar een grootverbruik aansluiting voor nodig is, deze op de wachtlijst voor transportcapaciteit komt. In de loop van 2024 komt de Autoriteit Consument en Markt (ACM) met een er een nieuw prioriteringskader voor transportverzoeken ter vervanging van het huidige 'first come-first serve' principe. Hierin wordt op de wachtlijst naar verwachting prioriteit gegeven aan onder andere aansluitingen ten behoeve van collectieve warmte oplossingen.

In 2023 is ook een andere potentiële bron van warmte onderzocht: een zonnecollector onder kunstgrasvelden op sportpark De Gaard. Dat het sportpark verder van het natuurgebied gelegen is, is gunstig voor de WKO-installatie. Het betreft echter een relatief nieuwe techniek die nog niet helemaal betrouwbaar is. Harde data over de hoeveelheid warmte die daadwerkelijk opgewekt wordt zijn er nog niet. Met oog op leveringszekerheid wordt het daarom niet verstandig geacht om woningen aan te sluiten op een warmtenet als de WKO-installatie alleen gevoed wordt met warmte afkomstig van een collectorveld. Bovendien zijn de maandelijkse kosten voor bewoners hoger dan bij een woning met en individuele lucht-water warmtepomp en is de aanleg van zo'n warmtenet alleen mogelijk met een forse onrendabele investering (ca. € 4 mln.).

² In de Omgevingsverordening is de boordiepte voor gesloten bodemenergiesystemen gemaximaliseerd op 40 meter. Dit is te weinig voor een individuele bodem warmtepomp. Collectieve bodemenergiesystemen zijn doorgaans open systemen. Deze mogen wel dieper aangelegd worden en zijn dus nog wel mogelijk.

Sporthal de Slagen ook aansluiten op het warmtenet bleek niet te resulteren in een gunstigere business case.

Groen, water en bodem

Onderwerpen als preventie van hittestress, het vergroten van klimaatbestendigheid en het vergroten van de biodiversiteit hebben in de afgelopen jaren gewonnen aan importantie. Niet voor niets startte het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in 2022 het programma 'Water en Bodem Sturend'. Het water- en bodemsysteem werd hierin leidend gemaakt bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Op die manier kunnen we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

Ook op provinciaal niveau is er aandacht voor de basis. De provincie, Natuurmonumenten, waterschap De Dommel en ZLTO werken samen met gemeenten aan het verbeteren van de condities voor de natuur (voldoende water, gezonde bodem, minder stikstof) en perspectief voor boeren en tuinders. Deze groenblauwe gebiedsgerichte aanpak (GGA) komt voort uit de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof (BOS). De BOS zet in op intensivering van natuurherstel en een gebiedsgerichte aanpak voor de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De groenblauwe gebiedsgerichte aanpak verbreedt deze aanpak.

In het kader van de GGA wordt gekeken naar 17 gebieden waaronder de Loonse en Drunense Duinen (LDD) en de Westelijke Langstraat. Opgaven hebben daarbij niet alleen betrekking op de natuurgebieden zelf, maar ook op de schil daar omheen. Deze moet meer klimaat adaptief worden. En in verschillende functies zoals natuur, landbouw, energietransitie, wonen, werken, infrastructuur en recreëren moeten verenigd worden. In de Westelijke Langstraat wordt daarbij extra aandacht gevraagd voor het optimaliseren van de waterhuishouding en het herstel van natuurlijke kwelstromen. In het hoofdstuk; "Water" is hier al uitgebreid bij stilgestaan.

Bodem en water sturend is als een van de ontwikkelprincipes overgenomen in de Ontwikkelstrategie voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (2023). Niet verwonderlijk dus dat ook in de Woondeal SRBT (2023) staat dat de realisatie van nieuwe woningen hand in hand moet gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart.

Duurzame consumptie

De gemeente Waalwijk streeft naar circulariteit en hergebruik van grondstoffen, zowel bij de bouw van woningen en andere gebouwen als bij de inrichting van de openbare ruimte. Bij een eventuele sloop in de toekomst moeten afvalstoffen weer herbruikbaar zijn als nieuwe grondstof voor nieuwbouw. Van concrete eisen is op dit moment echter nog geen sprake.

De gemeente Waalwijk heeft de ambitie om in 2030 nog maar een geringe hoeveel huishoudelijk restafval te produceren en nagenoeg al het huishoudelijke afval her te gebruiken of te recyclen. Scheiding van verschillende afvalsoorten is het uitgangspunt. Vooralsnog gebeurt dit met losse containers en zakken. Maar wellicht dat omgekeerd inzamelen in de toekomst de norm gaat worden.

Bij circulariteit kan ook gedacht worden aan de economie. Daarbij kan het gaan om het uitwisselen van materialen, maar bijvoorbeeld ook om energie en mobiliteit. In de 'mobiliteitsvisie Waalwijk 2030, meer met minder' (2021) is gesteld dat gekeken moet worden naar de gehele keten, van deur tot deur, en naar multimodaliteit van verkeersstromen. Meer hierover in het hoofdstuk "Verkeer en mobiliteit".

Bij de ontwikkeling van Lommerrijk, Driesser Velden Midden, De Villa B en de Muzenkamer is als uitgangspunt gesteld dat woningen met een parkeerruimte op eigen terrein, in de meterkast standaard voorbereid worden op het eenvoudig plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's.

Omgevingswet

Duurzaamheidseisen zijn niet alleen vastgelegd in lokaal beleid, maar ook in landelijke wet- en regelgeving. Met ingang van 1 januari 2024 zijn het Bouwbesluit en het Besluit energieprestatie vervangen door het Besluit bouwwerking leefomgeving (Bbl).

9.3. Wat is het uitgangspunt voor fase 2?

Gezondheid

Bij de ontwikkeling van Landgoed Driessen fase 2 moet ten aanzien van gezondheid rekening gehouden worden met Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving. Ook de aanbevelingen in het omgevingsadvies van de GGD worden in acht genomen.

Wonen

Het is de uitdaging om de kenmerken van een luxe woonwijk te combineren met die van een inclusieve woonwijk. De in fase I gerealiseerde kleinschalige mix van woningtypen en prijsklassen wordt voortgezet, maar het aandeel kleinere en betaalbare woningen wordt vergroot. Voorstelbaar is dat daarmee ook de dichtheid en het aandeel gestapelde woningen toenemen. Ook in fase II leven inwoners van meerdere generaties, inkomensniveaus en leefstijlen samen en ontmoeten zij elkaar. Het is een uitdaging om zodanig te bouwen dat woningen of andere gebouwen in de loop der tijd eventueel anders gebruikt kunnen worden (bijv. splitsen of samenvoegen van woningen, herbestemming schoolgebouwen).

Energie

Gelet op de geconstateerde netcongestie wordt de ambitie uit de nota van Uitgangspunten voor Driesser Velden Midden, De Villa deel B en de Muzenkamer om wijken waar mogelijk zelfs energieleverende te laten zijn niet overgenomen voor fase II. Ook het uitgangspunt dat woningen nul op de meter (NOM) moeten zijn wordt niet als verplichting overgenomen. Een woning die voldoet aan BENG in beginsel al enorm zuinig. Voorwaarde is wel dat een ontwikkelende partij dan en extra inspanning levert op een ander duurzaamheidsaspect (bijvoorbeeld gezondheid, circulariteit, biodiversiteit of flexibel bouwen). Deze inspanning moet verder gaan dan het voor dat aspect geldende beleid.

Tegelijkertijd moet energie een plaats krijgen in het iteratieve proces van tekenen en rekenen. Met het bepalen van het ruimtelijke concept wordt door betrokken marktpartijen en de netwerkbeheerder gezamenlijk ook een energieconcept voor fase II bepaald. Slimme software, opslag van energie (individueel of collectief) en een

doordachte oriëntatie van zonnepanelen kunnen helpen om stroom zoveel mogelijk te benutten op het moment dat het opgewekt wordt. En bij de inrichting van de openbare ruimte (bomen) moet vanaf het begin rekening gehouden worden met de ondergrondse ruimte die nodig is voor kabels en leidingentracés en de mogelijkheid om laadpalen te plaatsen.

Warmte

Ook de aanleg van een warmtenet kan bijdragen aan het beperken van de stroomvraag. Dit verdient in beginsel dan ook de voorkeur boven het toepassen van individuele lucht-water warmtepompen. Vooralsnog lijkt er in de omgeving echter geen geschikte bron te zijn om een warmtenet te voeden. Naast financiële haalbaarheid speelt ook leveringszekerheid een nadrukkelijk aandachtspunt daarbij een rol. Maar technologische ontwikkeling en ontwikkeling van wet- en regelgeving (bijv. Wet collectieve warmte) kunnen maken dat dit gaandeweg de ontwikkeling verandert.

Groen, water en bodem

Met het voldoen aan geldend beleid op het gebied van water en groen wordt in beginsel voldoende gedaan op het gebied van hittestresspreventie, klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Daarbij moet ook ruimte geboden worden aan beschermde diersoorten die in een nieuwbouwwijk zonder maatregelen weinig mogelijke verblijven vinden (zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen).

In lijn met de gebiedsgerichte aanpak voor de Loonse en Drunense Duinen en Westelijke Langstraat gaat stedelijke ontwikkeling in Landgoed Driessen hand in hand met de ontwikkeling van robuuste natuur. Landgoed Driessen fase II wordt daarom minimaal hydrologisch neutraal ten opzichte van de Westelijke Langstraat. Ook heeft de ontwikkeling van fase II geen significant negatief effect op Nature2000 gebieden als het gaat om stikstof.

Er zal onderzoek gedaan worden naar het effect van het op grote schaal opvangen en hergebruiken van regenwater voor huishoudelijke toepassingen op het watersysteem. Als geen sprake is van een significant negatief effect, dan kan het toepassen van dergelijke grijswatersystemen in woningen mogelijk gemaakt worden.

Duurzame consumptie

In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om in een later stadium eventueel ondergrondse containers te plaatsen ten behoeve van omgekeerd inzamelen van huishoudelijk afval.

Belangrijk aandachtspunt ten aanzien van mobiliteit is dat verschillende vormen van mobiliteit onderling op elkaar aan moeten sluiten.

Woningen met een parkeerruimte op eigen terrein worden in de meterkast reeds voorbereid voor het plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's en zonnepanelen.

Op het gebied van circulariteit van bouwmaterialen worden (nog) geen eisen gesteld.

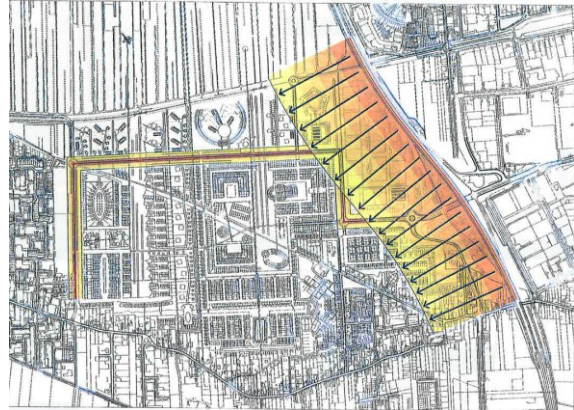
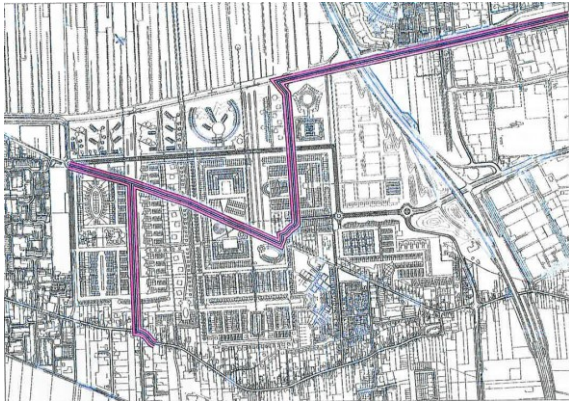
Ook het zodanig bouwen dat bebouwing op termijn flexibel gebruikt kan worden, kan geschaard worden onder duurzaamheid.

10. Milieuaspecten

10.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Hogedruk gasleiding

Dwars door Landgoed Driessen loopt een hogedruk gasleiding met een diameter van 4 duimen een druk van 40 bar. Op basis van op dat moment geldende wet- en regelgeving werd in het Ontwikkelingsplan (1998) uitgegaan van een in acht te nemen afstand van 7 tot 20 meter.



Links: hogedruk gasleiding. Rechts: wegverkeerslawaaier (bron: Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen)

Geluidhinder

In het Ontwikkelingsplan zijn globale contouren weergegeven voor geluidhinder ten gevolge van de N261 en Weg-om-de-noord (tegenwoordig: Noorder Allee). Daarbij werd opgemerkt dat ten behoeve van de uitwerking gedetailleerd onderzoek nodig zal zijn.

10.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Hogedruk gasleiding en lpg-vulpunt

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is in de afgelopen 25 jaar meerdere malen aangepast en waar nodig aangevuld met lokale regelgeving. Met de komst van de Omgevingswet (in werking getreden 1 januari 2024) spreken we niet langer over externe veiligheid, maar van omgevingsveiligheid.

Onder de Omgevingswet blijft het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) bestaan. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen of locaties worden gerealiseerd. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties kunnen wel toegestaan worden, mits dit goed gemotiveerd wordt en risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

Daarnaast wordt onder de omgevingswet gewerkt met aandachtsgebieden voor verschillende risicoscenario's: brand, explosie en gifwolk. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn groter dan de plaatsgebonden risicocontour.

Gemeenten moeten in het omgevingsplan bepalen waar en onder welke voorwaarden beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegelaten binnen deze aandachtsgebieden. Vanzelfsprekend dient hierbij de veiligheid van de inwoners te blijven gewaarborgd, eventueel met mogelijk aanvullende beschermende maatregelen. Voor zeer kwetsbare gebouwen een aandachtsgebied geldt dat de gemeente altijd een voorschriftengebied met aanvullende bouweisen moet aanwijzen.

De plaatsgebonden risicocontour van de hogedruk gasleiding beperkt zich tot de ruimte boven de leiding zelf. Het brandaandachtsgebied (blauw) daarentegen heeft een totale breedte van ongeveer 75 tot 95 meter.

Naast deze gastransportleiding vormt ook het LPG-vulpunt van Argos tankstation Braat een mogelijk risico voor mens en milieu. Dit vulpunt ligt ten noorden van de Van de Duinstraat. De bijbehorende aandachtsgebieden voor brand (blauw) en explosie (geel) vallen net over het plangebied voor Landgoed Driessen fase II.



Aandachtsgebieden voor hoge druk gasleiding en lpg-vulpunt (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Geluidhinder

Om geluidsoverlast ten gevolge van de N261 te voorkomen/beperken is in plandeel De Gaard het Sprangse Duin aangelegd. Langs de Noorder Allee zijn geen geluidwerende maatregelen genomen. Bij de ontwikkeling van de verschillende plandelen die hier aan grenzen is telkens akoestisch onderzoek gedaan en zijn waar nodig ontheffingen aangevraagd en/of maatregelen genomen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels voor geluid veranderd. De Wet geluidhinder is vervallen. Regels zijn opgenomen in de bruidsschat en aanvullingswet geluid. Onveranderd is echter dat de gemeente bij het bouwen/wijzigen van een woongebied een akoestisch onderzoek uit moet voeren. Daarbij moet aan twee eisen worden voldaan: houd rekening met geluid en voorzie in een aanvaardbaar geluidniveau.

Voor het voldoen aan deze eisen kan de gemeente de standaardwaarde of de flexibiliteitsbepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gebruiken. Daarnaast kan in geluidgevoelige ruimte een grenswaarde gelden. Het omgevingsplan moet regels bevatten voor het voldoen aan deze eisen, voor zover dat nodig is. In het omgevingsplan (vast te stellen uiterlijk eind 2031) zullen de geluidsaandachtsgebieden worden vastgesteld.

Stikstof

In het Ontwikkelingsplan wordt niet over stikstof gesproken. Maar zeker sinds de uitspraak van de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis voor toestemming voor activiteiten is dan wel anders. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen in zowel de bouwfase als de gebruiksfase niet leiden tot een significante depositie van stikstof op kwetsbare natuurgebieden in de omgeving. Dit moet worden aangetoond met berekeningen via de Aerijs-calculator. Blijkt hieruit dat een ontwikkeling wel nadelige gevolgen heeft voor de natuur, dan kan een vergelijk gemaakt worden met de depositie in de huidige toestand (intern salderen) of kan een andere bron die depositie veroorzaakt op hetzelfde stukje stikstof belaste natuur weggenomen worden (extern salderen).

Wet- en regelgeving op het gebied van Stikstof is aan constante verandering onderhevig. Zo besloot de provincie Noord-Brabant in 2023 om te stoppen met het verlenen van vergunningen voor extern salderen. Intern salderen is op dit moment niet vergunningplichtig. Maar niet uitgesloten is dat dit op termijn gaat veranderen.

Bodem

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veel regels voor bodem gewijzigd. De gemeente moet in het omgevingsplan waarden opnemen voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties zoals woningen (al dan niet met tuin). In het tijdelijk deel van het omgevingsplan is voorlopig de interventiewaarde aangehouden als maximale waarde voor de toelaatbare kwaliteit. De gemeente heeft de bodemkwaliteit van haar gronden in Landgoed Driessen fase II daarom laten onderzoeken door Stantec (2023). Daarbij zijn vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen aangetroffen voor de beoogde ontwikkeling. Dit betreft echter slechts een beperkt deel van alle gronden in fase II

Luchtkwaliteit

De hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht zijn de afgelopen jaren in de gemeente afgenomen door onder andere schonere mobiliteit. Voor stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀ werd in 2021 al voldaan aan de verwachte nieuwe EU-norm voor luchtkwaliteit voor 2030. PM_{2,5} zit op de grens van de EU-norm. De verwachting is echter dat de dalende trend in de gehalten stikstof en fijnstof zich heeft doorgezet en we inmiddels ook daarvoor voldoen aan de EU-normen voor 2030.

Waalwijk heeft zich in 2020 aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA). Met alle deelnemers van het SLA zetten we ons in om deze dalende trend voort te zetten tot we ook aan de (strengere) WHO-advieswaarden voldoen. Dit is echter een geleidelijk proces. Deze verlaging kan niet binnen enkele jaren worden gerealiseerd.

Vanuit het SLA wordt daarbij aandacht gevraagd voor hoog gevoelige groepen. Dit betekent dat er bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen (zoals scholen en zorgcentra,

maar bij voorkeur ook geen woningen) worden gerealiseerd binnen 25 meter van drukke gemeentelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal), 50 meter van provinciale wegen en 150 meter van rijkswegen. Ook houtstook wordt als onwenselijk beschouwd.

De gemeente gaat in 2024 verkennen op welke wijze zij invulling wil geven aan dit beleid. Gezien de huidige luchtkwaliteit in de gemeente verwacht de gemeente niet dat zij strengere (grotere) afstanden zal opnemen in haar beleid.

Licht

Lichtvervuiling (kunstlicht in de nacht) heeft een versturende werking bij mensen, dieren en planten. Daardoor heeft het mogelijk een schadelijk effect op de gezondheid. Momenteel is er geen (lokaal) beleid over lichthinder. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen Rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving. De gemeente ambieert wel om beleid vast te stellen voor licht. Wanneer hier een start mee gemaakt gaat worden is nog niet bekend.

10.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Fase II heeft op grond van het bestemmingsplan Driessen (2013) een agrarische bestemming. Dit bestemmingsplan is op 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Woningbouw is enkel mogelijk als het omgevingsplan gewijzigd wordt. Voorafgaand hieraan moet in beeld gebracht worden wat de milieugevolgen zijn van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de omvang van de locatie en het beoogde aantal woningen kan dit in beginsel met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hogedruk gasleiding en lpg-vulpunt

De gemeente Waalwijk gaat in 2024 beginnen met haar beleid ten aanzien van omgevingsveiligheid. Wanneer het beleid definitief zal worden opgenomen in het omgevingsplan en welke consequenties dit heeft voor de mogelijke ontwikkeling van Landgoed Driessen fase II is momenteel nog niet in te schatten. Tot die tijd geldt dat er binnen brandaandachtsgebieden geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toegelaten zijn.

De positie van het tweede Groene Venster wordt zo gekozen dat de hogedruk gasleiding richting Loon op Zand hier in binnen valt.

Geluidhinder

Tot de basisgeluidemissies zijn vastgesteld gelden vaste afstanden voor de geluidsaandachtsgebieden. Voor gemeentewegen met een maximumsnelheid van 30 km/h uur geldt 100 meter en voor 50 km/h 200 meter aan weerszijden vanaf de rand van de weg. Voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen deze afstanden dienen de waarden en eisen uit het Bkl in acht te worden genomen en zal dus akoestisch onderzoek nodig zijn.

Luchtkwaliteit

Bij de ontwikkeling van fase II moet aandacht worden besteed aan doelgroepen die hoog gevoelig zijn voor luchtkwaliteit.

Stikstof

Zoals reeds gesteld in het hoofdstuk "duurzaamheid" gaan stedelijke ontwikkeling en robuuste natuur hand in hand. Als het gaat om stikstof mag de ontwikkeling van fase II dus geen negatief effect hebben op Nature2000 gebieden. De op het moment van planologische wijziging of vergunningverlening geldende wet- en regelgeving vormt daarbij het toetsingskader.

11. Stedenbouw en architectuur

11.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

In het hoofdstuk "Natuur en landschap" is uitgelegd dat de naam Landgoed Driessen een beeldspraak is voor de verwevenheid van stad en land. Met deze beeldspraak als vertrekpunt is in het Ontwikkelingsplan voor elk van de plandelen een thematische beschrijving opgenomen. Hierin wordt ingegaan op zaken als maat en schaal, ritmiek, vorm, materiaal, textuur en kleur van de bebouwing.

Driesser Velden

Driesser Velden wordt gekenmerkt door het oorspronkelijke, niet opgehoogde landschap. Droog nabij de Noorder Allee, nat aan de noordzijde bij het Lage Water. Bestaande en nieuwe elzensingels verdelen het plandeel in kamers.

Wonen is verweven met het landschap. De bebouwing neemt een eigen richting en staat objectmatig op palen of terpen in het groen. De Stroken hebben een ruim terras dat als een vlonder over het landschap hangt. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit houtskeletbouw zoals we dat kennen uit de waterlandschappen in Zweden, Finland en Amerika; duurzaam en energiezuinig. De detaillering maakt deze bebouwing fijn van maat en schaal en is daardoor vriendelijk en romantisch. De buitenbekleding is natuurlijk, vergrijzend hout, of in vrolijke tinten geschilderd met milieuvriendelijke verf. Enkele hogere torenachtige appartementengebouwen (urban villa's) kijken uit over het landschap en het Halve Zolenpad. Het zijn accenten in de skyline. De ontsluiting ligt op dijkes of vlonders en er wordt geconcentreerd geparkeerd op eilanden.

Dichter naar het centrum van Waalwijk liggen grotere complexen; het Amphitheater en de Belvédère. Hier staat het uitkijken over en genieten van het landschap centraal.



Ruimtelijk kader Driesser Velden (Midden) (Bron: Ontwikkelingsplan)

De Orangerie

De Orangerie is symbool voor de tuin van het huis. Groen, exotisch en glaschtig.

In het Ontwikkelingsplan wordt gesproken over een hoekverdraaiing in het kavelpatroon, waardoor het landschap als het ware dichterbij komt en diep doordringt in de woonomgeving. Door de dwarsrichting van de blokken zijn alle ruimte van de Orangerie bovendien direct of indirect gericht op het groene venster. De tuinafscheidingen verdienen daarbij veel aandacht.

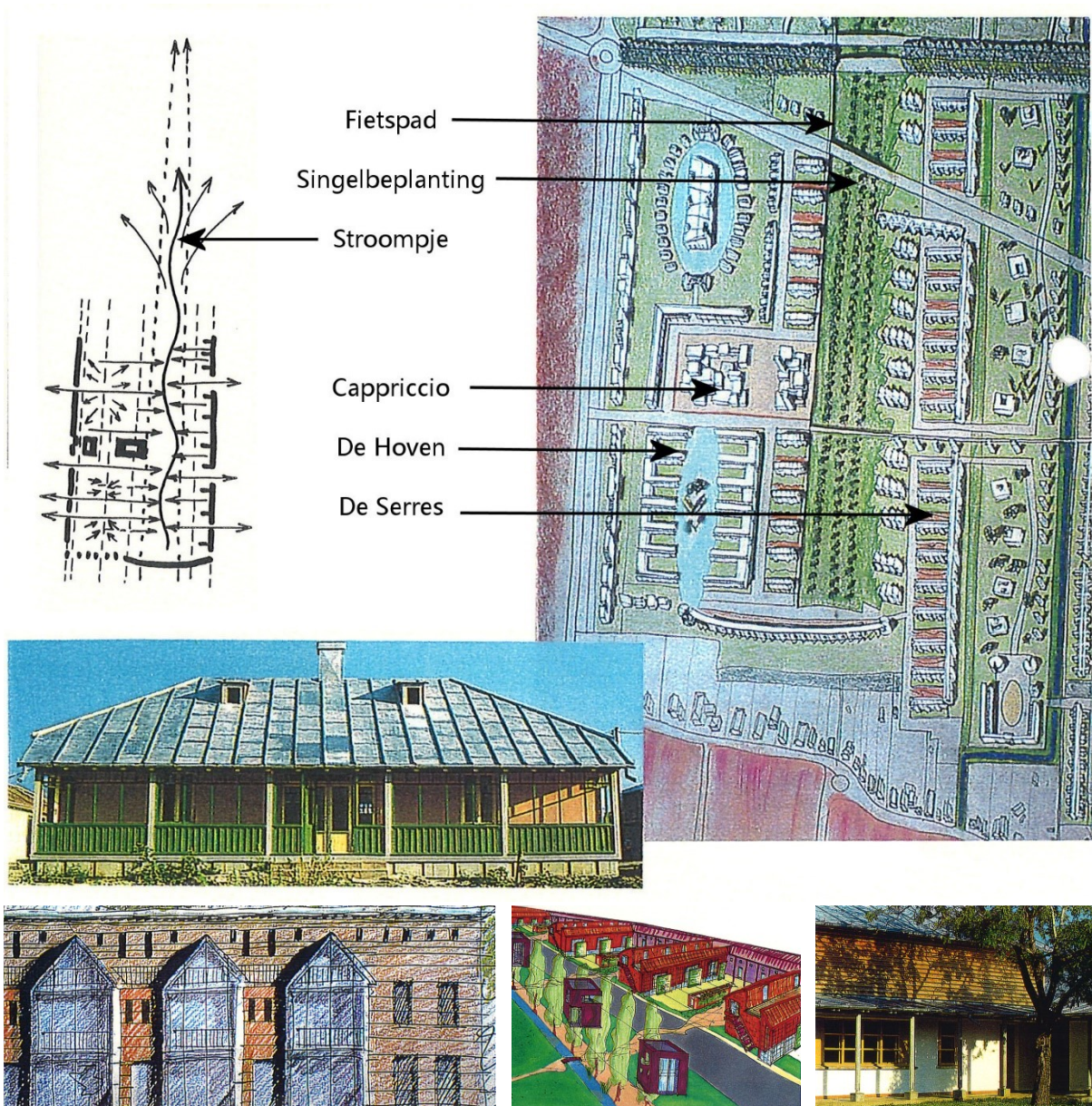
De zuid gerichte Serres hebben een serre of kasachtige veranda aan de woning, waarmee optimaal gebruik gemaakt wordt van passieve en actieve zonne-energie. Noordgevels zijn steenachtig en massief.

De Hoven zijn gevormd als een bloementuin. Houtskeletbouw, transparante kleuren en pasteltinten. Op het centrale plein staat het Capriccio, een wooncomplex met verborgen tuinen als van een kloosterhof. Woningen van verschillende maat, vorm en kleur zijn over en aan elkaar geschakeld. Geen enkele woning is hetzelfde.

De westelijke rand van het Groene Venster is strak en openbaar door het fietspad dat erlangs loopt. De oostelijke rand is rafelig en loopt over in de tuinen. Dit groene Venster is ingericht als een romantisch Engels park. Een stroompje voert het water af als een beek. Deze Engelse stijl contrasteert met de 'strengere' singelbeplanting en biedt de meeste mogelijkheden voor ontwikkeling van stadsnatuur (bloemen, vlinders). Een rosarium, een kruidentuin en waterspeelplaatsen behoren tot de inrichting.

Aan de zuidzijde wordt de Orangerie afgesloten met een gebogen appartementencomplex; de Loggia, met aan de zuidzijde ruime balkons, loggia's en een ruime gemeenschappelijke tuin. Er wordt voldoende ruimte gecreëerd tussen de achterzijde van het lint en de nieuwe bebouwing.

Waar het Groene Venster doorsneden wordt door de Noorder Alleé wordt een brug gerealiseerd. Het landschap zal hierdoor onder de Noorder Alleé doorgaan.



Ruimtelijk kader Orangerie (bron: Ontwikkelingsplan)

Op de paragraaf met de thematische beschrijving volgt een paragraaf 'fascinaties'. Hierin worden bijzondere plekken en gebouwen in het Ontwikkelingsplan beschreven en door schetsen of referenties verbeeld. Deze naam is destijds gekozen omdat elke lijn vooraf weliswaar verkend, bedacht en getekend is, maar het eindbeeld niet vaststaat. Tijdens het ontwerpproces komt de wijk pas echt tot leven.



Het Capriccio is een kubistische compositie van gestapelde woon-units. De gevels met verschillende materialen en kleuren "kijken" in verschillende richtingen. De units staan op pootjes, liggen op of tegen elkaar of hangen over elkaar heen. Regenwater stroomt via een cascade van dakvlakken naar het Groene Venster. De verschillende dakniveaus vormen een complex van hangende tuinen. De woningen zijn gegroepeerd om een gemeenschappelijke binnenplaats.

De Kloosterhof heeft een serene uitstraling. De lage woningen zijn gelegen om groene hoven, ingericht met moestuintjes en fruitbomen. Vegetatiedaken bewerkstelligen een geleidelijke verwerking en afvoer van regenwater. De hoven zijn gelegen aan een centrale, ovale ruimte, waarin zich speel- en parkeerplaatsen bevinden. Onderdeel van de Kloosterhof zijn twee centraal gelegen wintertuinen. Hierdoor hebben de eraan gelegen woningen een gemeenschappelijke, overdekte binnenruimte. Deze is ingericht met bomen, grote planten en speelvoorzieningen en er heerst een tropische sfeer.

Fascinaties voor Het Capriccio en het Koosterhof (bron: Ontwikkelingsplan)

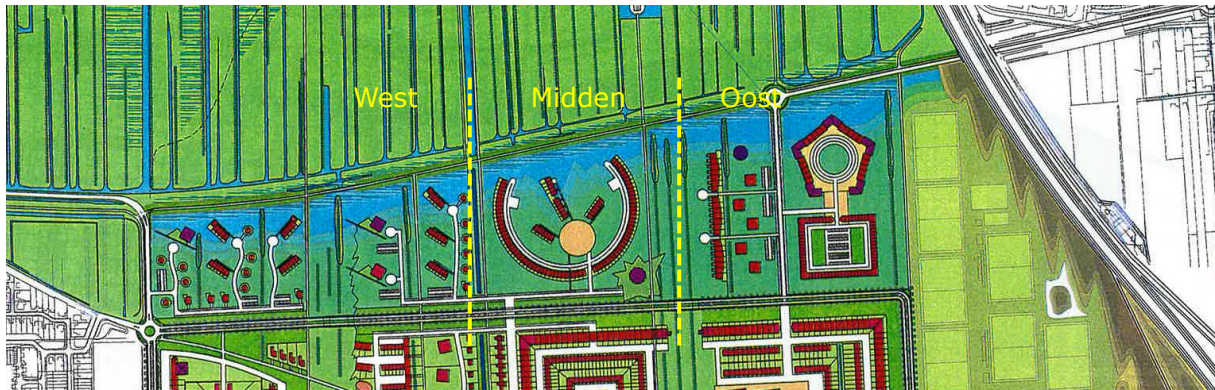
11.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Landgoed Driessen is gefaseerd ontwikkeld. Alvorens een nieuw plandeel te ontwikkelen is er telkens een Nota's van Uitgangspunten opgesteld waarin het Ontwikkelingsplan verder uitgewerkt is. Onderdeel van deze nota's was verkavelingsplan. Op basis van deze nota's van uitgangspunten zijn telkens meerdere uitwerkingsplannen opgesteld, afgestemd op concrete projecten.

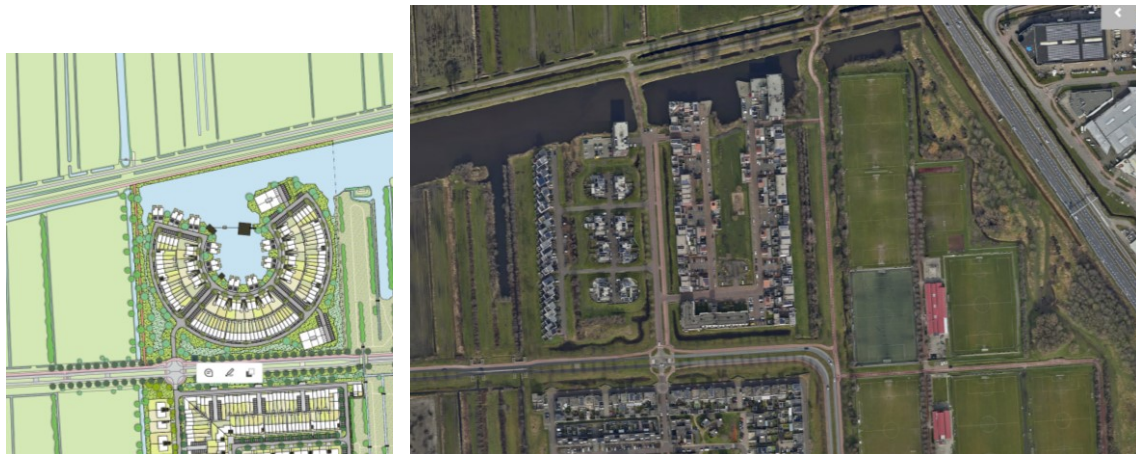
Wie het Ontwikkelingsplan naast de verschillende nota's van uitgangspunten legt en vergelijkt met wat gerealiseerd is, ziet veel terug van wat er in de thematische beschrijvingen opgenomen was. Alleen plandeel Lommerrijk is echt anders van opzet geworden. Dit heeft te maken met het besluit om de Sprangse Sloot niet te vergraven (zie hoofdstuk "water"). Daarmee is de in het Ontwikkelingsplan genoemde zichtlijn naar de kerk van Kaatsheuvel niet gerealiseerd, slingert de hoofdontsluiting niet meer door het gebied en bestaat bebouwing niet meer uit losse objecten (veelal meergezinswoningen). In plaats daarvan is gekozen voor het realiseren van vier organisch gevormde 'eilanden' met hoofdzakelijk in rijtjes gebouwde en half vrijstaande grondgebonden woningen in een wat meer traditionele architectuur. Het groene karakter

met veel bomen en de groenzone langs de Sprangse Sloot is wel gebleven en doet recht aan de naam Lommerrijk.

In de Driesser Velden is wel veel terug te zien van wat beschreven staat in het Ontwikkelingsplan. Dit geldt zowel voor de al gerealiseerde bebouwing in het oostelijke deel (Het Fort, Het Kanteel) als het nog te realiseren middelste deel (het Amphitheater).



De Driesser Velden (Bron: Ontwikkelingsplan)



Links: verkavelingsplan Driesser Velden Midden (2023) / Rechts: luchtfoto Driesser Velden Oost (2023)

Een van de uitkomsten van het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018) is dat er behoefte is aan wonen nabij groen en/of blauw, zonder dat dit altijd betekent dat mensen duurder of groter willen wonen.

Bij het besluit om de vrij liggende busbaan niet aan te leggen (2022, zie hoofdstuk "Verkeer en mobiliteit") nam de gemeenteraad een motie aan. Deze stelt dat naast het noord-zuid lopende Groene Venster ook een oost-west lopende corridor aangelegd moet worden (ongeveer) ter plaatse van de eerder voorziene busbaan.

Beeldkwaliteit

In de verschillende Nota's van Uitgangspunten zijn de beschrijvingen en fascinaties uit het Ontwikkelingsplan telkens gefaseerd uitgewerkt in concrete beeldkwaliteitseisen. Plannen van ontwikkelaars zijn hieraan getoetst door de commissie Beeldkwaliteit. In eerste instantie was welstandstoezicht verplicht. Na de vaststelling van de laatste Welstandsnota (2016), waarin Landgoed Driessen grotendeels welstandsvrij verklaard

werd, gebeurde dit op vrijwillige basis. De ervaring leert dat dit zelden geleid heeft tot discussie en de algehele kwaliteit van bouwplannen ten goede is gekomen. Plannen van particuliere bouwers worden niet meer getoetst aan welstand, tenzij op verzoek van de indiener.

Het lijkt erop dat de architectonische kwaliteit van bebouwing meer en meer onder druk komt te staan door stijgende materiaal- en arbeidskosten. Ook de steeds strenger wordende eisen op het gebied van duurzaamheid spelen hierbij een rol, evenals de toenemende standaardisatie in de bouw. Anderzijds kunnen door het toepassen van technisch ver uitgewerkte standaardwoningen ook kosten bespaard worden waardoor er juist wel ruimte is om in de uitstraling net te beetje meer te doen.

11.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Er is geen reden om de eerder bepaalde ruimtelijke hoofdopzet in fase II los te laten. Maar gewijzigde inzichten en ambities op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid en woningbouwprogramma en veranderde marktomstandigheden kunnen wel redenen zijn om anders vorm te geven aan de beeldspraak die aan het begin van de ontwikkeling gekozen is als basis.

Driesser Velden West

Uitgangspunt voor de Driesser Velden West blijft dat bebouwing als objecten in groene kamers en aan het water geplaatst wordt. Bestaande elzensingels worden gehandhaafd of nieuwe worden geplant. Enkele hogere appartementengebouwen kijken uit over het landschap aan de overzijde van het Halve Zolenpad. Daarmee wordt vormgegeven aan de in het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018) geuite wens om te wonen nabij groen en/of blauw.

Net zoals in Driesser Velden Midden (Amphitheater) hoeft dit alles niet precies zo vormgegeven te worden als geschetst in het Ontwikkelingsplan. Houtbouw is niet noodzakelijk, maar in deze overgangszone op de grens van stad en landschap wel goed passend.

De Orangerie

Wat betreft bouwvolumes, bouwvormen en bebouwingsdichtheid stedenbouwkundig moet in de Orangerie aansluiting gezocht worden bij de organisch gevormde bouwvelden in een groene, parkachtige omgeving van Lommerrijk aan de oostzijde en de lintbebouwing met meer karakteristieke verkaveling en diversiteit in architectonische uitstraling aan de zuidzijde. Men kan zich afvragen of een gebogen appartementengebouw aan de zuidzijde de meest passende overgang vormt naar de bebouwing langs de Raadhuisstraat. Met de Bernhardstraat en de voetbalvelden van SSC is er aan de westzijde wat meer vrijheid. Landgoed Driessen kan hier wat meer een eigen 'smoel' krijgen.

Een passende overgang naar de bestaande gebouwde omgeving betekent niet dat nergens hoger dan 3 lagen gebouwd kan worden. Tijdens de participatie is hier door enkele omwonenden wel op aangedrongen. Plaatselijk hoger bouwen is gelet op de bouwopgave (aantal en doelgroepen. Zie ook het hoofdstuk "wonen") wellicht noodzakelijk. Of dit passend is, is sterk afhankelijk van de situering en vormgeving.

Het realiseren van kasachtige woningen of een brug over de Noorder Allee ter hoogte van het Groene Venster ligt in deze tijd misschien niet meer voor de hand. Maar het idee om het Groene Venster in te richten als Engelse Landschapstuin en aan een zijde hiervan een strak fietspad aan te leggen is vrij eenvoudig uit te verwezenlijken. Aan deze zijde kan de bebouwing wat formeler en afstandelijker zijn. Aan de andere kant zoekt de bebouwing en openbare ruimte juist meer de interactie met het groen in het Venster. Ook dat hiermee wordt aangesloten bij de behoefte die bleek tijdens het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018).

Een wooncomplex waarin geen enkele woning hetzelfde is, is wellicht wat duur om te ontwikkelen. Maar het basisidee van het Capriccio, met een verborgen kloostertuin, leent zich wel goed voor het realiseren van woningen met een meer gemeenschappelijk karakter. Daarmee kan invulling gegeven worden aan de ambitie om in fase II ook iets te doen voor bijzondere doelgroepen. Ook het realiseren van een deelgebiedje met meer gemengde bebouwing (de Hoven) kan op meerdere manieren, en meerdere plaatsen.

Beeldkwaliteit

Zeker indien sprake is van meerdere ontwikkelende partijen verdient het aanbeveling om voorafgaand aan concrete ontwikkelingen afspraken te maken over de gewenste beeldkwaliteit. Dit kan in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan maar ook als onderdeel van een document zoals de eerder vastgestelde Nota's van Uitgangspunten.

12. Grondbeleid en ontwikkelstrategie

12.1. Wat stond er in het Ontwikkelingsplan?

Het Ontwikkelingsplan gaat uit van een gemeentelijke grondexploitatie. Daarbij werd ook financieel onderscheid gemaakt in stedelijke ontwikkeling ten zuiden van het Halve Zolenpad en natuurontwikkeling ten noorden hiervan.

Stedelijke ontwikkeling

Uitgangspunt in het Ontwikkelingsplan is de realisatie van 2.200 à 3.000 woningen in 30 jaar. Grondprijzen worden bepaald op basis van een dynamische eindwaardemethode. Hierbij wordt rekening gehouden met fasering en daarmee rente en inflatie. Fasering en het niet doen van grote investeringen zoals grondverwerving, de aanleg van de weg-om-de-noord (Noorder Allee) en de aansluiting Kamerlingh Onnesweg en N261 voordat opbrengsten ter dekking van die investering zijn gerealiseerd dan wel zeker gesteld maken het financiële risico van de langlopende exploitatie beheersbaar.

Natuurontwikkeling

In het Ontwikkelingsplan wordt voor de natuurontwikkeling gesproken over verwervingskosten en uitvoeringskosten. Voor verwerving is bij het rijk budget aanwezig. De gemeente faciliteert. Door de fasering van de natuurontwikkeling te koppelen aan de fasering van de stedelijke ontwikkeling kunnen uitvoeringskosten vrijwel geheel toegerekend worden aan het bouwrijp maken.

12.2. Wat is er sindsdien gebeurd?

Stedelijke ontwikkeling

In fase I zijn inmiddels ruim 1.900 woningen gerealiseerd of in aanbouw. Over een paar jaar, als fase I afgerond is, staan er in Landgoed Driessen ca. 2.300 woningen. Bij de ontwikkeling hiervan is een actieve grondpolitiek gebezigd. Dit betekent dat de gemeente Waalwijk gronden verworven heeft, waarbij aan verkopende partijen soms een bouwclaim toegekend is. Na het bouwrijp maken zijn gronden verkocht aan ontwikkelaars. Daarbij is de grondprijs residueel bepaald. Dit betekent dat de grondprijs wordt bepaald door de bouwkosten af te trekken van de verwachten vrij-op-naam prijs, met dien verstande dat wel sprake moet zijn van een marktconforme prijs. Voor corporaties zijn vaste grondprijzen gehanteerd. Deze zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid.

Voor de gronden in fase I die de gemeente niet heeft verworven (veelal particulier eigendom) worden met het instrument exploitatieplan en met overeenkomsten kosten verhaald op de eigenaren/initiatiefnemers.

Op dit moment bezit de gemeente circa 20% van de grond in fase II. Tijdens de economische crisis die volgde op de bankencrisis van 2008 zijn deze gronden op last van de accountant afgewaardeerd. De overige gronden zijn grotendeels in handen van marktpartijen (circa 73%), waarbij sprake is van enkele grote aaneengesloten eigendommen. Slechts een klein deel van de grond is in handen van particulieren (7%) en Staatsbosbeheer (1%).

In de Nota Grondbeleid 2019-2023 (2018) is vastgelegd dat alle vormen van grondbeleid (actief, passief of een mengvorm) in principe aanvaardbaar zijn omdat ze allemaal kunnen bijdragen aan het algemeen belang. De feitelijke keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid is afhankelijk van de situatie, waarbij gekeken wordt naar zowel het financiële als het maatschappelijke rendement van de ontwikkeling. Het maatschappelijke rendement kan daarbij direct en indirect worden behaald. De ontwikkeling kan op zichzelf een maatschappelijke meerwaarde leveren. Dit wordt gezien als het directe rendement. Ook kan een ontwikkeling een dermate financieel rendement opleveren dat dit rendement kan worden ingezet om een ander maatschappelijk doel te kunnen realiseren.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is verwoord dat het noodzakelijk is om versneld te groeien naar circa 55.000 inwoners in 2030 om het huidige voorzieningenniveau te behouden en versterken. Ook wordt gesproken over een actiever beleid rond het strategisch aankopen van grond.

Natuurontwikkeling

Tegelijk met het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) is door de gemeenteraad het natuurcompensatieplan Landgoed Driessen vastgesteld. Kort daarna is een aanvullend raadsbesluit genomen (2000) en is het natuurcompensatieplan door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. Onderdeel van deze afspraken was dat, gelijk oplopend met de gefaseerde planrealisering voor het stedelijk gebied, buiten Landgoed Driessen 20 ha. nieuwe natuur aangelegd zou moeten worden en de verharding van de Koesteeg verwijderd zou worden.

In het hoofdstuk "Landschap" is aangegeven op welke wijze vorm en uitvoering gegeven is aan deze afspraken. Conclusie is dat reeds voor heel Landgoed Driessen voorzien is in de natuurcompensatie, dus ook voor fase I. Daarmee is vorm en inhoud gegeven aan het tweede principe dat landschape en natuur meegroeien met verstedelijking uit het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 (2023) voor de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT). Gemaakte kosten moeten wel nog verevend worden.

12.3. Wat is het uitgangspunt voor fase II?

Stedelijke ontwikkeling

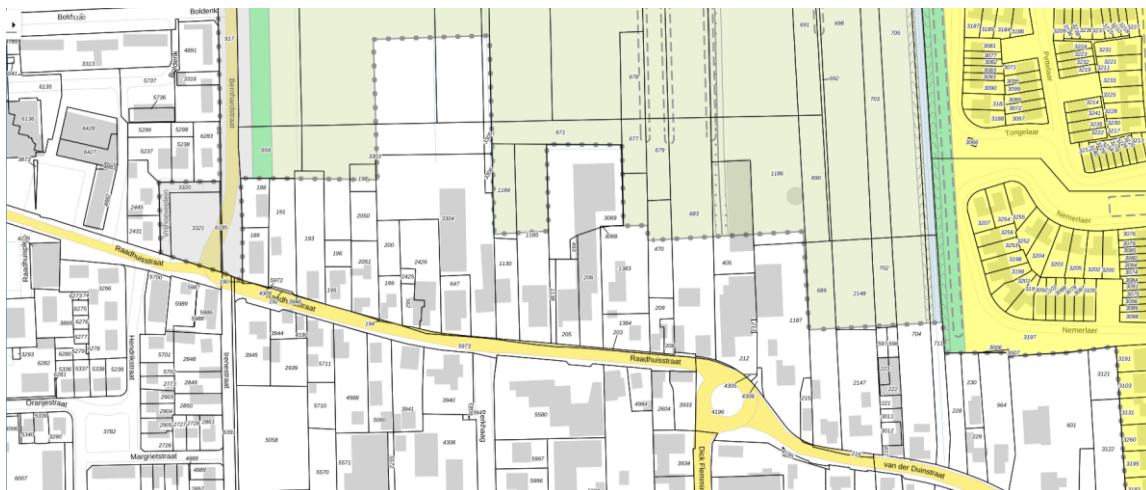
Tot nog toe is uitgegaan van een totaal aantal van 700 woningen en een bouwtempo van circa 100 woningen per jaar. Vanuit de Stedelijke Regio Breda Tilburg is geadviseerd om meer te bouwen voor 1- en 2-persoons huishoudens en senioren. Dit laat zich vertalen in een hogere dichtheid en dus een groter aantal woningen: 800 – 1.000. Maar ook andere ambities, bijvoorbeeld op het gebied van groen en water, bepalen het uiteindelijke aantal woningen. (Zie ook het hoofdstuk "Wonen").

De Ontwikkeling van Landgoed Driessen fase II heeft een meerwaarde op het gebied van volkshuisvesting. Het draagt bij aan het oplossen van de woningnood en het in stand houden van het draagvlak voor voorzieningen. Daarnaast kan eventueel financieel rendement ingezet worden om andere maatschappelijke doelen te realiseren. Om deze redenen zou het risico van het zelf voeren van een grondexploitatie acceptabel kunnen zijn. Tijdens de participatie hebben enkele raadsleden hier ook een voorkeur voor uitgesproken.

Gelet op de eigendomsverhoudingen is een actieve grondpolitiek echter geen vanzelfsprekendheid. Marktpartijen die grond bezitten kunnen zich beroepen op hun recht op zelfrealisatie. En tijdens de participatie heeft een van de particuliere grondeigenaren eveneens uitgesproken graag zelf te willen ontwikkelen. Met het omgevingsplan heeft de gemeente in beginsel voldoende publiekrechtelijke instrumenten om haar ruimtelijke doelen en ambities te (laten) verwezenlijken.

Neemt niet weg dat het voordelen kan hebben om grondbezit te centraliseren of op een andere manier samen te werken met marktpartijen. Kadastrale grenzen zijn dan niet per definitie maatgevend meer bij de planvorming, waarmee een andere planopzet mogelijk is. En afhankelijk van de vorm van samenwerking kunnen taken en ontwikkelkosten gedeeld worden. Voorwaarde voor samenwerking is wel dat afspraken gemaakt kunnen worden over zaken als bouwprogramma, kwaliteit, kostenverhaal, de verdeling van winst en risico, etc.

De plangrens van het bestemmingsplan Driessen komt op verschillende plaatsen niet overeen met de kadastrale grenzen. Aanpassing van de plangrens is voorstelbaar als dit bijdraagt aan een beter stedenbouwkundig plan.



Grens bestemmingsplan vs. eigendom

Het belang van marktpartijen is primair gelegen in een haalbare businesscase voor het realiseren van (voornamelijk) woningen. Zij waarschuwen voor een stapeling van ambities. Dit kan een haalbare businesscase in de weg staan. Het spanningsveld tussen wensen en belangen van markt en overheid is niet nieuw. Maar anno 2024 lijkt dit wel groter dan voorheen.

Met deze uitgangspunten als vertrekpunt kan vanuit het gezamenlijk belang om snel woningen te bouwen in onderling overleg gezocht worden naar een plan en vorm van samenwerking waarin wederzijdse belangen over en weer in voldoende mate bediend worden. Door de uitgangspunten uit dit document te vertalen in een ruimtelijk plan (tekenen) en zowel een grondexploitatie als een vastgoedexploitatie op te stellen (rekenen) wordt duidelijk of nadere keuzes gemaakte moeten worden om de ontwikkeling van Landgoed Driessen fase II financieel haalbaar te maken. Is er sprake van een geprognosticeerd verlies of winst op de grondexploitatie? Welke opbrengsten worden verwacht in de opstalexploitatie? Wie wil welke kosten en risico's dragen? De

antwoorden op deze vragen zijn medebepalend voor de uiteindelijke wijze van samenwerking.

Gezien de huidige financiële situatie van de gemeente op het gebied van grondexploitaties en het werken aan een financieel robuust perspectief, zou het uitgangspunt moeten zijn dat de gemeente geen tekort accepteert in deze ontwikkeling. Daarentegen is een winstgevend project (met een grondexploitatie of door verkoop van de huidige eigendommen) ook geen doel op zich.

Natuurcompensatie

In het verleden zijn kosten gemaakt aan de noodzakelijke natuurcompensatie voor fase I en II. Dit betreft onder meer het verwerven van gronden, mogelijk aanlegkosten en plankosten. Binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt wordt voor zover toerekenbaar naar rato van profijt kostenverhaal gepleegd op de eigenaren in fase II. Het gemeentelijk beleid in deze is om kostenverhaal zoveel als mogelijk privaatrechtelijk (middels overeenkomsten) te regelen.

Bijlagen

1. Natuurcompensatie Landgoed Driessen

Bijlage 1: natuurcompensatie Landgoed Driessen

De natuurcompensatie voor Landgoed Driessen is geregeld in het natuurcompensatieplan dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan Landgoed Driessen op 30 september 1999 door de raad is vastgesteld, aangevuld met het aanvullend raadsbesluit van 27 april 2000. De aldus vastgelegde natuurcompensatie is geaccordeerd bij het besluit van GS van 16 mei 2000. De overeengekomen compensatie heeft betrekking op het hele te ontwikkelen gebied in Landgoed Driessen, zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan. De compensatie zal in 20 jaren tot stand komen, gelijk oplopend met de gefaseerde planrealisering voor het stedelijk gebied.

De omvang van de aantasting van de GHS bedraagt 90 ha. Van de 90 ha bestaat uit:

1. 62 ha uit intensief beheerd landbouwgebied met nauwelijks natuur, en
2. 28 ha uit actuele natuurwaarden.

Ad. 1. Compensatie van 62 ha potentiële waarden

De compensatie van potentieel natuurgebied heeft in het d.d. 9 december 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied haar beslag gevonden middels planologische zekerstelling van ca. 90 ha. Dit bestemmingsplan is sinds 13 mei 2011 onherroepelijk van kracht.

Ad. 2. Compensatie van 28 ha actuele waarden:

- a. 10 ha natuurbehoud in Landgoed Driessen.

Binnen Landgoed Driessen zijn het Lage water, het Groene Venster en het Sprangs duin opgenomen.

Het Lage Water is gerealiseerd tot aan de Sprangse Sloot. Dit is voldoende wateropvang voor de ontwikkeling van het huidige bestemmingsplan (ca. 3,7 ha.).

Het oostelijke Groene Venster is gerealiseerd (ca. 5,2 ha.).

Het Sprangs Duin langs de N261 is gerealiseerd. (ca. 3,8 ha.)

Aanvullend hierop is in plandeel Lommerrijk ten oosten van en grenzend aan de Sprangse sloot een groenzone met een breedte van 15 meter gerealiseerd (ca. 0,95 ha).

Conclusie: gerealiseerd is op dit moment al 13,65 ha. Dit is nog exclusief de in fase I aangelegde wadi's. Ook het in fase II voorziene Groene Venster en de mogelijke doortrekking van het Lage Water tot aan de Bernhardstraat zijn niet meegenomen. Verwachting is met andere woorden dat ruimschoots meer natuur behouden blijft dan afgesproken, misschien wel dubbel zo veel!

- b. 10 ha nieuwe natuur in Landgoed Driessen.

Omdat GS niet overtuigd waren van de te realiseren 10 ha. nieuwe natuur in Driessen is middels raadsbesluit van 27 april 2000 besloten om:

1. *gedurende 20 jaren per jaar gemiddeld 1 ha. agrarische grond aan te kopen t.b.v. natuurontwikkeling in een robuuste vorm;*

In Waspik is ten zuiden van het Halve Zolenfietspad grond aangekocht en ingericht ten behoeve van natuur (De Vest, 14 ha.). Aan resterende verplichting wordt vorm en invulling gegeven door 6 ha. agrarisch

gebruikte grond in het gebied Haven 8 Oost afronding met een natuurbestemming maar buiten de NNB of zone waterstaat af te waarderen en in te richten als natuur. Inrichting heeft nog niet plaatsgevonden, maar de natuurbestemming is al wel vastgelegd in het in werking getreden bestemmingsplan.

2. *een groenfonds ad fl. 500.000,-- in te stellen;*

Dit is gebeurd en gebruikt voor groeneducatie/landschapsbeheer in het gebied tussen Waalwijk en Waspik, ten zuiden van de Winterdijk ('Aan de slag in het Slagenlandschap').

3. *Staatsbosbeheer, IVN-de Waerdman, BMF en ZLTO in de verdere planvoorbereiding en ontwikkeling te betrekken middels de ingestelde monitoringsgroep (waaraan ook de gezamenlijke woningbouwcorporaties, de provincie en het waterschap zouden deelnemen).*

Deze monitoringsgroep is nooit van de grond gekomen, omdat partijen dat om uiteenlopende redenen niet wilden.

Conclusie: met de aankoop en inrichting van de Vest, inrichting van gronden in Haven 8 Oost Afronding en instelling van het groenfonds is voldaan aan deze verplichting.

- c. 2 ha wordt gecompenseerd door verharding Koesteeg te verwijderen.

Krachtens het besluit van GS van 16 mei 1999 dient de Koesteeg als openbare weg te verdwijnen om zo een aaneengesloten natuurgebied ten noorden van het Halve Zolenpad te realiseren (2 ha).

In een brief van 23 maart 2022 heeft GS ingestemd met het open houden van de Koesteeg en een alternatieve invulling van de natuurcompensatie hiervoor:

- Overdragen van 2,5 ha gemeentegrond binnen de Westelijke Langstraat aan de provincie ter compensatie van de Koesteeg zelf.
- Treffen van mitigerende maatregelen door het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Koesteeg naar 60 km/h en het nemen van bijpassende snelheid remmende maatregelen.
- Treffen van ontsnipperingsmaatregelen in de vorm van tunnels en rasters voor amfibieën en kleine zoogdieren.
- Compenseren van verstoring van de Westelijke Langstraat door verkeer op de Koesteeg door het om niet overdragen van nog eens 1,26 ha aan de provincie.

Conclusie: De natuurcompensatieverplichting voortkomend uit de afspraak om de Koesteeg af te sluiten voor autoverkeer is in onderling overleg op alternatieve wijze gecompenseerd.

- d. 6 ha wordt gecompenseerd in een ecologische verbindingzone westelijk van bedrijventerrein Haven 7

Deze is aangelegd (6,5 ha.)

Conclusie: ook aan deze verplichting is voldaan.

Eindconclusie

De natuurcompensatie heeft voor heel Landgoed Driessen al plaatsgevonden, dus voor zowel fase I als II. Met het ontwikkelen van fase II zal met name in Landgoed Driessen uiteindelijk zelfs meer natuur behouden en gerealiseerd worden dan eerder overeengekomen.

