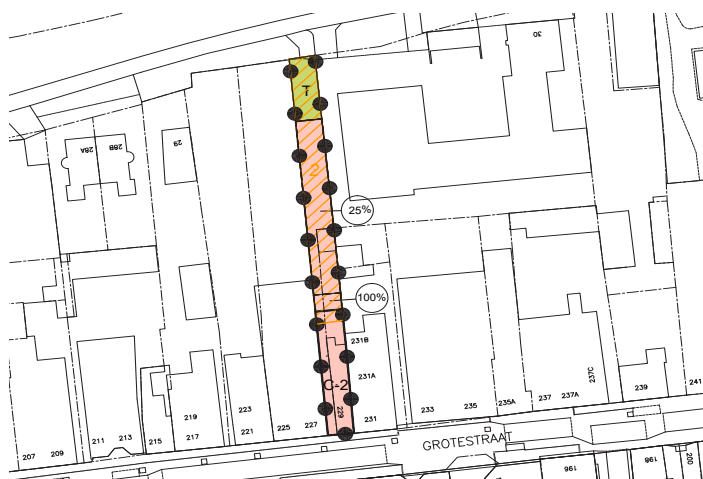


 Gemeente Waalwijk

 Bestemmingsplan “*Herziening centrumplan Waalwijk*”

 Vastgesteld

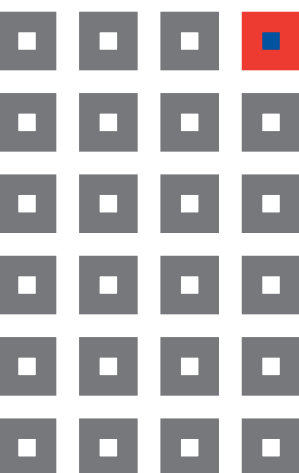


11 oktober 2018

Gemeente Waalwijk

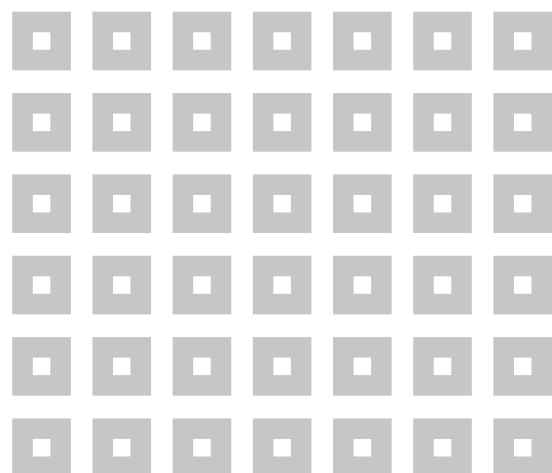
Bestemmingsplan “*Herziening centrumplan Waalwijk*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 617.113.40
datum: 11 oktober 2018
bestand: J:\617\113\40\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	29 juni 2017
Ontwerp	12 april 2018
Vaststelling	11 oktober 2018

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

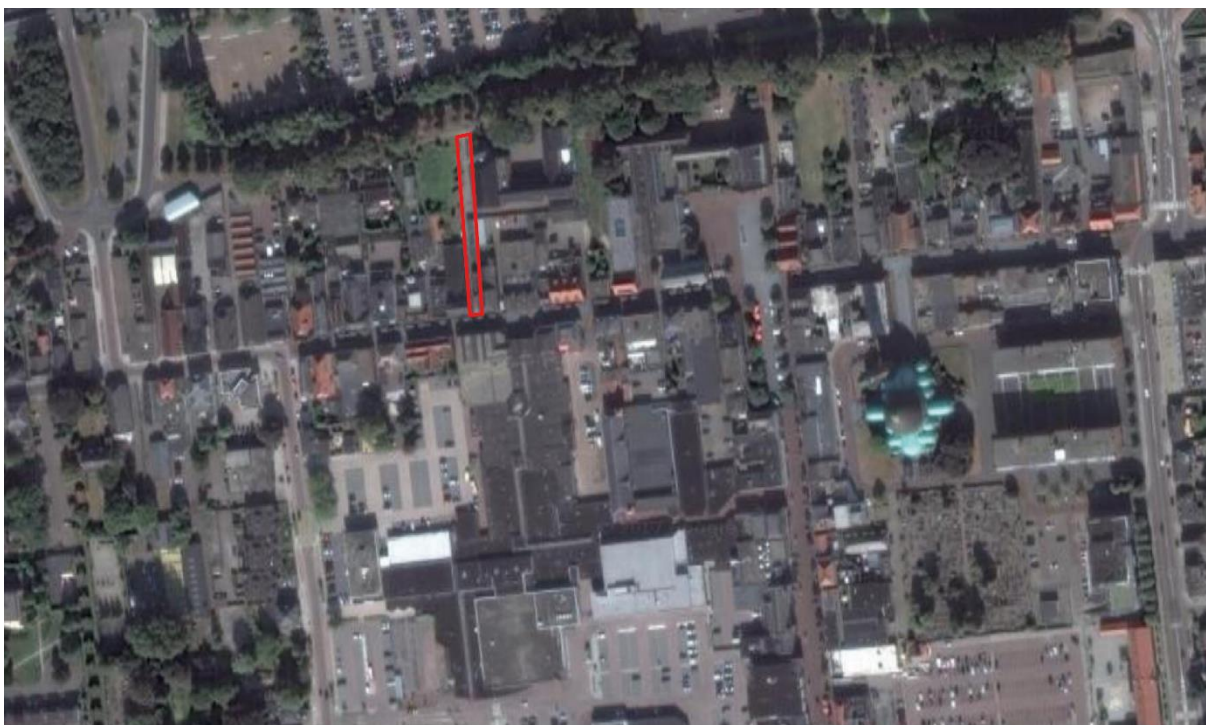


Inhoudsopgave van de toelichting

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Proces en Leeswijzer	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	5
3.	Algemeen beleidskader en milieuplanologische aspecten	6
3.1	Beleid	6
3.2	Milieuplanologische aspecten	6
4.	Planbeschrijving	8
4.1	Uitgangspunten	8
4.2	Beheer	8
5	Juridische planbeschrijving	9
5.1	Inleiding	9
5.2	Algemene toelichting verbeelding	9
5.3	Algemene toelichting planregels	9
5.4	Toelichting bestemmingen	11
6	Economische uitvoerbaarheid	12

Bijlagen

Bijlage 1.	Onderzoek wegverkeerslawaaai
------------	------------------------------



Afbeelding 1.1: de globale ligging van het plangebied in Waalwijk (rood omkaderd)



Afbeelding 1.2: de globale ligging en begrenzing van het plangebied (rood omkaderd)

Bestemmingsplan "Herziening centrumplan Waalwijk"

Toelichting

Vastgesteld

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor het centrum van Waalwijk geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' vastgesteld op 11 september 2008. In dit bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen die toentertijd in het centrum van Waalwijk waren voorzien juridisch geregeld. Hieronder werd voorzien in een 'doorsteek' vanaf de Grotestraat richting de Winterdijk. Om deze verbinding te realiseren werd het object Grotestraat 229/229a en gronden behorende tot het perceel Grotestraat 225-227 bestemd tot 'Verblijfsgebied'. Door deze bestemmingswijziging kwam de bestaande bebouwing inclusief bijbehorende gronden onder het overgangsrecht te liggen. Echter door economische ontwikkelingen en het niet tot een akkoord komen tussen eigenaren en gemeente is de realisatie van een nieuwe verbinding tussen Grotestraat en Winterdijk er nooit van gekomen. De eigenaren van de betreffende objecten en gronden hebben aangegeven van deze bestemmingswijzigingen planschade te hebben geleden. Op basis van onderzoek gedaan door adviesbureau SOAZ, heeft de gemeente Waalwijk besloten om tegemoet te komen aan het advies om tot reparatie van het bestemmingsplan over te gaan en hiermee de bestemmingen terug te geven die deze objecten en percelen hadden op basis van het bestemmingsplan "Centrum Noord". Namelijk Centrumdoeleinden en Tuin. Daarbij wordt tevens de in 2004 verleende bouwvergunning voor het uitbreiden/verbouwen van een winkel, uitbreiden van een bovenwoning en het realiseren van 2 woningen meegenomen. Hiervoor wordt bestemmingsplan 'Herziening centrumplan Waalwijk' opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Waalwijk en betreft een smalle strook tussen de Grotestraat en Winterdijk. De Grotestraat is een van de winkelstraten in het centrum van Waalwijk. De straat maakt deel uit van het bebouwingslint, waarlangs Waalwijk in omvang groeide.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk", door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 september 2008 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 21 april 2009. Nadien is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Op grond van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming Verblijfsgebied (VB).



Afbeelding 1.3.: uitsnede vigerend bestemmingsplan (het plangebied is wit omkaderd)

Bestemmingsplan "Herziening centrumplan Waalwijk"

Toelichting

Vastgesteld

1.4 Proces en Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Herziening centrumplan Waalwijk' bestaat uit een geometrische plaatsbepaling en regels en gaat vergezeld van deze toelichting.

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

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. In hoofdstuk 1 wordt in de inleiding de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan besproken. Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie, hier wordt de ruimtelijke en functionele structuur besproken. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader besproken evenals de milieuplanologische aspecten. Hoofdstuk 4 benoemt de planbeschrijving met de uitgangspunten en het beheer. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte de economische uitvoerbaarheid besproken.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Binnen het plangebied staat aan de Grotestraat 229 een pand aan de winkelstraat. Tussen de panden 227 en 229 aan de Grotestraat ligt een smalle doorgang. Deze doorgang leidt naar het terrein achter de panden 227 en 229. Dit terrein grenst aan de Winterdijk. De Grotestraat ligt in het kernwinkelgebied van Waalwijk.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een verblijfsfunctie. Echter in de bestaande situatie ligt langs de Grotestraat een pand met een centrumfunctie, in het pand is detailhandel gevestigd. De doorgang geeft toegang tot het terrein aan de achterkant. Dit terrein is grotendeels onbebouwd met uitzondering van een toegangsweg die naar een garage leidt. In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Verblijfsdoeleinden.



Figuur 1: Voorzijde Grotestraat



Figuur 2: Achterzijde vanaf de Winterdijk

Bestemmingsplan "Herziening centrumplan Waalwijk"

Toelichting

Vastgesteld

3 ALGEMEEN BELEIDSKADER EN MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

3.1 Beleid

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'. De bestemming van de zich binnen het plangebied bevindende gronden sluit qua gebruik aan bij de mogelijkheden uit voornoemd bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' teruggebracht, waarbij grotendeels wordt aangesloten bij de feitelijke situatie. Gelet daarop, kan volstaan worden met een verwijzing naar het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'.

3.2 Milieuplanologische aspecten

Gezien er in dit bestemmingsplan de planologische situatie wordt teruggebracht naar de feitelijke situatie c.q. de situatie zoals ten tijde van bestemmingsplan , kan er voor wat betreft de milieuplanologische aspecten verwezen worden naar de onderzoeken die gedaan zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'. Echter wordt hieronder wel een omschrijving gegeven van de geldende aanduidingen binnen het plangebied.

Invloedsgebied LPG-tankstation

In het plangebied zijn de volgende milieuplanologische aspecten van toepassing. Het gebied ligt binnen de aanduiding "invloedsgebied LPG-tankstation." (150 m. gemeten vanuit de aanduiding vulpunt en 150 m. vanuit de aanduiding "LPG-tank"

Stahl Europe B.V.

Het plangebied ligt binnen de risicocontour van Stahl Europe B.V. Een producent van chemicaliën. Echter door het treffen van saneringsmaatregelen binnen de inrichting van Stahl wordt inmiddels voldaan aan de grenswaarde. De externe veiligheidsaspecten van de risicovolle inrichtingen in en in de directe omgeving van het plangebied leiden niet tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's in het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan biedt nieuwe planologische mogelijkheden voor woningen. De appartementen in dit plan worden gerealiseerd in de bebouwde kom binnen de zone van zowel de A59 als de Taxandriaweg. In verband met de ligging binnen deze zones is onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). In het onderzoek is getoetst op de maximaal planologische contour (bouwvlak) van de bestemming "Centrum – 2".

Aan de noordzijde van het plan bedraagt de maximale geluidbelasting vanwege het verkeer op de A59 53 dB. Dit betekent dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. De oostgevel ondervindt een geluidbelasting van maximaal 50 dB.

Vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt is het niet mogelijk maatregelen te treffen die de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Met inachtneming van het voorgaande levert het aspect geluid geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Industrielawaai

Ten noorden van het plangebied is het industrieterrein 'Haven' gelegen waarop inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn toegestaan. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder is het industrieterrein gezoneerd. De begrenzing ligt ten zuiden van de Maasroute (Rijksweg A59) en grenst ongeveer aan de achtergevel van de panden aan de Grotestraat.

In principe dient altijd een hogere waarde te worden verleend indien binnen de geluidzone van een industrieterrein gebouwd wordt. De geluidzone van het industrieterrein betreft namelijk een zone die een bepaalde geluidruimte verschaft voor ontwikkelingen binnen het terrein. Dit volgt ook uit artikel 4.1 uit het ter plaatse vigerende facetbestemmingsplan 'Geluidtoedeling Bedrijventerrein Haven'. Hierin staat dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' enkel geluigevoelige objecten opgericht kunnen worden waarvoor een hogere waarde als bedoeld in artikel 45 van de Wgh is vastgesteld.

Uit de regels bij het voorliggende bestemmingsplan 'Herziening centrumplan Waalwijk' is echter, voor het betreffende plangebied, een gewijzigde aanduidingsregel opgenomen. In artikel 9.1 is vastgelegd dat voor het betreffende plangebied geluidgevoelige objecten, waar in het verleden reeds een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend, wel zijn toegestaan. Omdat voor het beoogde bouwplan in het verleden reeds een vergunning is verleend, is het vaststellen van hogere waarden niet benodigd.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Herziening centrumplan Waalwijk' is het wegnemen van planologisch nadeel voor belanghebbenden als gevolg van het wijzigen van de bestemming uit het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'. Aangezien met deze herziening de eerder genoemde bezwaren worden weggenomen zal deze wijziging niet leiden tot nieuw bezwaar. Op grond van het bestemmingsplan 'Herziening centrumplan Waalwijk' zullen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de wijzigingen plaatsvinden zoals genoemd in paragraaf 1.1 van deze toelichting.

Naast het bestemmen conform bestemmingsplan "Centrum Noord" is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de in 2004 verleende bouwvergunning. Het bouwvlak is daarvoor verruimd tot een diepte van 30 meter en de zone met de aanduiding "bebouwingspercentage 100%" is verschoven en in verband met de fietsenberging verruimd tot 4 meter.

4.2 Beheer

Binnen het plangebied zullen zich geen ontwikkelingen voordien. De situatie binnen het plangebied is gericht op beheer.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn, in verband met uniformiteit in bestemmingsplannen, qua opzet gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk, waarbij voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten op het bestemmingsplan 'Centrum'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Het betreft de bestemming 'Centrum – 2' en 'Tuin'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen op grond waarvan het is toegestaan de bouwgrenzen met ondergeschikte bouwdelen te overschrijden.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken aanvullend op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Algemene aanduidingsregels

Een algemene aanduidingsregel is opgenomen om te voorkomen dat nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidzone van Industrierrein Haven worden gerealiseerd. Vervangende nieuwbouw is wel toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid alsmede bij het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

De bestemmingen zijn op de verbeelding (plankaarten) aangegeven. Het betreft twee primaire bestemmingen. Hieronder volgt een beschrijving van de twee primaire bestemmingen die binnen het plangebied gelden en hetgeen op basis van die bestemmingen is toegestaan.

Centrum – 2

Deze bestemming geldt in het omliggend gebied en wordt op een deel van het plangebied van toepassing. Op grond van de bestemming Centrumdoeleinden – 2 zijn verschillende functies toegestaan. Namelijk detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, recreatie-inrichtingen, kantoren en/of praktijkruimten en bestaande woningen. Deze functies zijn gebonden aan een maximum aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak. Deze bestemming geldt voor de rest van het direct omliggende gedeelte van de bebouwing aan de Grotestraat. Binnen de centrum – 2 bestemming geldt een scheiding tussen het bebouwingspercentage. Voor de gedeeltes op de verbeelding waar de aanduiding bebouwingspercentage 100% is gegeven mag het aangegeven gebied geheel worden bebouwd. Voor de gedeeltes op de verbeelding waar de aanduiding

bebouwingspercentage 25% is gegeven mag het aangegeven gebied voor ten hoogste 25% van het oppervlak worden bebouwd.

Tuin

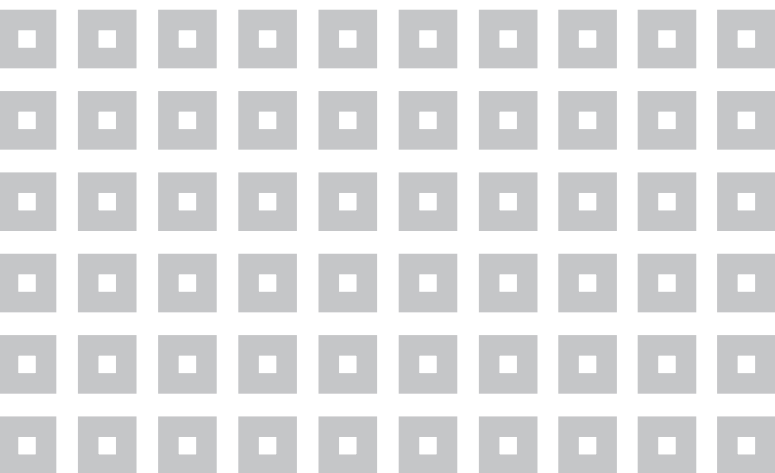
Voor het meest noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied richting de Winterdijk is de bestemming Tuin. Op grond van de bestemming Tuin zijn gronden aangewezen voor tuinen en onbebouwde erven evenals voor parkeervoorzieningen en met de daarbij behorende bouwwerken. Voor deze bouwwerken geldt een maximaal toegestane hoogte.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Op grond van het bestemmingsplan 'Herziening Centrumplan Waalwijk' worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande situatie binnen het plangebied blijft gehandhaafd. De gronden binnen het plangebied zijn voorts grotendeels in eigendom bij de gemeente.

Gelet op het voorgaande, is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.



KuiperCompagnons

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

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

