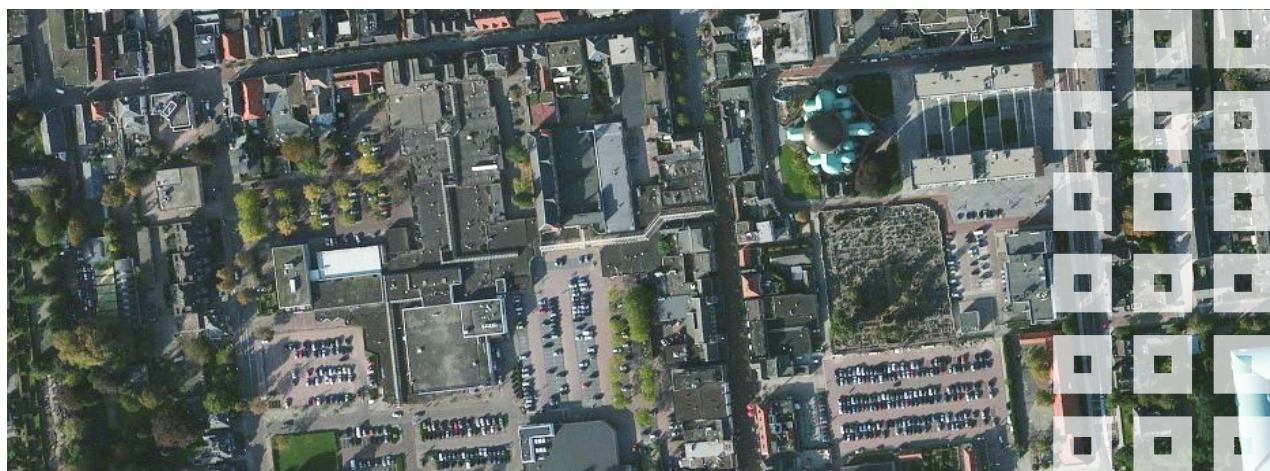
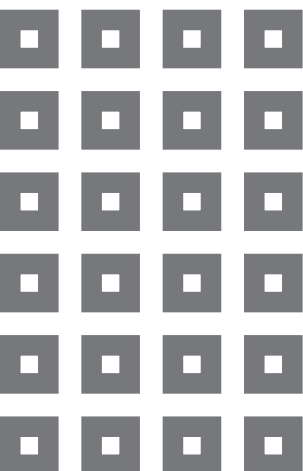


 Gemeente Waalwijk

 Bestemmingsplan '2^e herziening centrumgebied
Waalwijk'

 Vastgesteld



17 april 2019

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan '2^e herziening centrumgebied Waalwijk'

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 365.340.00

Datum: 17 april 2019

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

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	1
1.4 Geldend bestemmingsplan	2
1.5 Proces en leeswijzer	3
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.2 Functionele structuur	5
2.3 Groenstructuur	5
3. Algemeen beleidskader en milieuplanologische aspecten	7
3.1 Beleid	7
3.2 Milieuplanologische aspecten	7
4. Planbeschrijving	9
4.1 Uitgangspunten	9
4.2 Beheer	9
5. Juridische planbeschrijving	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Algemene toelichting verbeelding	11
5.3 Algemene toelichting planregels	11
5.4 Toelichting bestemmingen	12
6. Economische uitvoerbaarheid	15
7. Procedure	17

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1: Nota van zienswijzen



Afbeelding 1.1 Globale ligging en begrenzing van het plangebied, de exacte begrenzingen van het plangebied zijn vastgelegd in de geometrische plaatsbepaling en weergegeven op de verbeelding.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een groot deel van het centrum van Waalwijk geldt thans de bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'. In dit bestemmingsplan zijn ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opgenomen voor het winkelcentrum De Els en de directe omgeving. De ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen teneinde de in 2008 voorziene, grootschalige ontwikkeling van het winkelcentrum en het omliggende gebied mogelijk te maken.

Onlangs is aangetoond dat de eigenaren van het bestaande kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat 7-9 planologisch nadeel hebben ondervonden van de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor winkelcentrum De Els en de directe omgeving. Gelet hierop hebben de betreffende eigenaren recht op planschade.

Met het oog op het huidige economische klimaat, de structurele toename van internetverkopen en de vergrijzing van de bevolking, zijn de vooruitzichten voor traditionele detailhandel slecht en is grootschalige herontwikkeling van het winkelcentrum De Els nu en in de nabije toekomst niet meer aan de orde. Gelet hierop heeft de gemeente Waalwijk besloten de huidige situatie (parkeerterrein) weer als zodanig te bestemmen. Daarmee komen de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' te vervallen. Hiermee vervalt ook de grond voor een planschadeclaim voor de eigenaren van het kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat 7-9.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Waalwijk en omvat een deel van het parkeerterrein bij winkelcentrum De Els. Het betreft enerzijds het parkeerterrein dat ligt ingeklemd tussen de bebouwing aan de Grotestraat, winkelcentrum De Els en de kantoren aan de Mr. Van Coothstraat 7-9. Anderzijds betreft het de parkeervoorziening die ligt ingeklemd tussen de voorgenoemde kantoren, de Mr. Van Coothstraat, het winkelcentrum en De Els.

1.3 Doel

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd het planologisch nadeel voor de eigenaren van het kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat 7-9 weg te nemen, dat als gevolg van de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' is ontstaan. Aangezien de op grond van dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen geen doorgang meer zullen vinden, leidt het beperken van die mogelijkheden niet tot bezwaren. Op grond van het bestemmingsplan '2^e herziening centrumgebied Waalwijk' zullen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' de volgende wijzigingen plaatsvinden:

- Het noordwestelijke parkeerterrein van De Els - dat ligt ingeklemd tussen de bebouwing aan de Grotestraat, het winkelcentrum en de kantoren aan de Mr. van Coothstraat 7-9 - alsmede het omliggende verblijfsgebied wordt overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd voor 'Verkeer-

Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn alleen beperkte bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan.

- Het zuidwestelijke parkeerterrein van De Els - dat ligt ingeklemd tussen de Mr. van Coothstraat, het winkelcentrum en de kantoren aan de Mr. van Coothstraat 7-9 - alsmede het omliggende verblijfsgebied wordt overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd voor 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Ook hier geldt dat uitsluitend beperkte bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. De thans aanwezige fietsenstalling wordt voorzien van de aanduiding 'fietsenstalling'.

1.4 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.

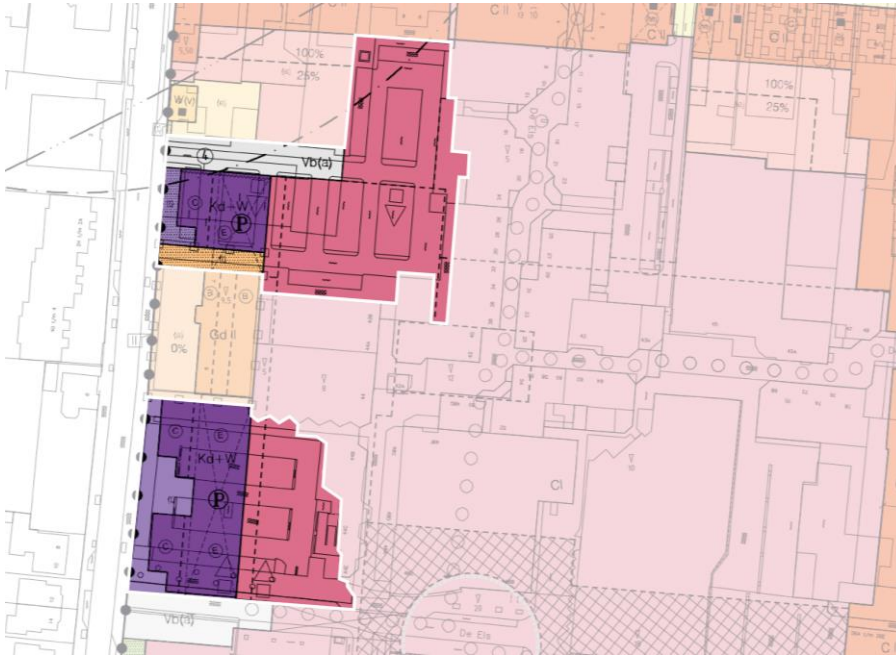
Op grond van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' hebben de gronden binnen het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)'. Deze bestemming geldt nagenoeg voor het gehele winkelcentrum De Els. Op basis van de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn verschillende functies toegestaan, te weten detailhandel, horeca (categorie hl1 en hl2), dienstverlenende bedrijven en kantoren. De functies zijn gebonden aan een maximaal aantal m² brutovloeroppervlak. Verder zijn binnen de bestemming verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Op de gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen een bouwhoogte hebben van respectievelijk 5 en 8 meter.

De gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)' hebben tevens de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied' op basis waarvan de gronden in de eerste plaatse bestemd zijn voor behoud van de aanwezige archeologische waarden. Hieraan is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld (thans: omgevingsvergunning voor het realiseren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden).

De gronden aan weerszijden van het kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat 7-9 zijn voorzien van de bestemming 'Kantoren, dienstverlening en woningen (Kd + w)' met de nadere aanduiding 'parkeergarage (P)'. Op basis van deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, te weten kantoren en/of praktijkruimten, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies en woningen op de begane grond, alsmede woningen op de verdiepingen. Verder zijn binnen de bestemming verkeersvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Op de gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen een bouwhoogte hebben van 3 tot 5 bouwlagen, hetgeen correspondeert met een maximum bouwhoogte van respectievelijk 13 en 19 meter.

Een klein deel van het plangebied is daarnaast voorzien van de bestemming 'Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan (VB(a))'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen.

De strook direct ten noorden van het kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat 7-9 zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd II (Gd II)' met de nadere aanduiding 'tuin (t)'. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een hoogte van 1 meter worden gebouwd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk (2008)

1.5 Proces en leeswijzer

Het bestemmingsplan '2^e herziening centrumgebied 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.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het voorliggende plangebied valt uiteen in twee deelgebieden, gelegen aan weerszijden van het bestaande kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat 7-9. Het plangebied is direct ten westen van winkelcentrum De Els gelegen en is grotendeels ingericht als parkeerterrein ten dienste van het winkelcentrum, ook is er een bewaakte fietsenstalling (inclusief portiersloge) aanwezig. Deze fietsenstalling is direct ten westen van het winkelcentrum gesitueerd en wordt ontsloten op De Els.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft een centrumfunctie, waarbij de verkeer- en verblijfsfunctie domineert. Binnen het plangebied is in de bestaande situatie hoofdzakelijk parkeergelegenheid aanwezig. Daarbij is een deel van het plangebied ingericht als bewaakte fietsenstalling. Ook is er een bushalte aanwezig. Het plangebied wordt direct op de Mr. van Coothstraat ontsloten.

2.3 Groenstructuur

In het voorliggende plangebied bevindt zich thans weinig groen, behoudens een smalle groenstrook langs De Els. Daarnaast bevindt zich langs de Mr. van Coothstraat een meer robuuste groenvoorziening, met enkele forse bomen. Deze groenvoorziening onttrekt het achtergelegen parkeerterrein enigszins aan het zicht.



Afbeelding 2.1: zicht op het zuidelijke deel van het plangebied, gezien vanaf De Els

3. Algemeen beleidskader en milieuplanologische aspecten

3.1 Beleid

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

3.2 Milieuplanologische aspecten

Gezien het voorgaande, kan ook voor de wat betreft de milieuplanologische aspecten verwezen worden naar de onderzoeken die gedaan zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'.

4. Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van het bestemmingsplan '2^e herziening centrumgebied Waalwijk' het wegnemen van planologisch nadeel voor belanghebbenden als gevolg van de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'. Aangezien de op grond van dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen geen doorgang meer zullen vinden, leidt het beperken van die mogelijkheden niet tot bezwaren. Op grond van het bestemmingsplan '2^e herziening centrumgebied Waalwijk' zullen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de wijzigingen plaatsvinden zoals genoemd in paragraaf 1.3 van deze toelichting.

4.2 Beheer

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

De planmethodiek is afgestemd op de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). 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 IMRO2012 (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 digitaal 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.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. 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 bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Waarde – Archeologie 3'. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een 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. Tevens is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015, die op 9 december 2015 in werking is getreden. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota.

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 (plankaart) aangegeven. Het betreft één primaire bestemming en één dubbelbestemming. Hieronder volgt een beschrijving van de bestemmingen die binnen het plangebied gelden en hetgeen op basis van die bestemmingen is toegestaan.

Verkeer en verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is de inrichting primair gericht op de verblijfsfunctie en secundair op de verkeersfunctie. Het gebied heeft in beginsel een multifunctioneel karakter. De wegen binnen deze bestemming dienen voor een veilige maar gelijkwaardige afwikkeling van het verkeer, waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Voor de thans aanwezige fietsenstalling is een aanduiding

'fietsenstalling' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn overkappingen tot 3 meter toegestaan, alsmede de bouw van een portiersloge tot maximaal 20 m².

Waarde – Archeologie 3

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Op basis van de dubbelbestemming worden de eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

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 '2^e herziening centrumgebied Waalwijk' worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande situatie binnen het plangebied blijft gehandhaafd. De gronden binnen het plangebied zijn voorts in eigendom bij de gemeente.

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

7. Procedure

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ontwerpfase

Omdat binnen het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien en de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie, achtte de gemeente het doorlopen van een voorontwerpfase niet nodig. Er is daarom direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

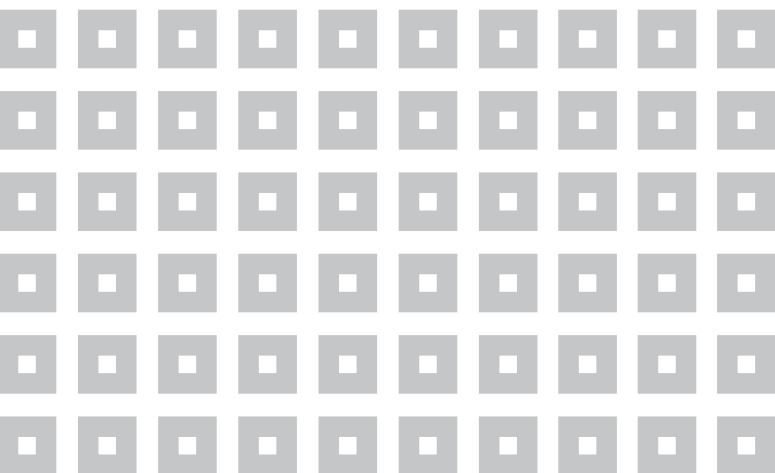
Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving). Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoordt in Nota van De zienswijze, die is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting, en is geen aanleiding geweest om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

Vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 17 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



KuiperCompagnons

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

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

