

# Bestemmingsplan 'Mozartlaan 17'

Gemeente Waalwijk

Vastgesteld





# Bestemmingsplan 'Mozartlaan 17'

**Gemeente Waalwijk**

**Vastgesteld**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x06926                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Identificatienummer:          | NL.IMRO.0867.bpWWMozartlaan17-va01                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Datum:                        | 21 mei 2015                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Marc Polderman, PLUS Retail BV                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Projectteam BRO:              | Dhr. drs. P. Gerards en dhr. drs. M.S. Zonnenberg                                                                                                                                                                                                                                         |
| Trefwoorden:                  | Wijziging gebruiksmogelijkheden, Mozartlaan 17, Waalwijk.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 9                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beknopte inhoud:              | Ten behoeve van de verplaatsing van de PLUS supermarkt van de Mozartlaan 17 naar de Reigerbosweg 2 in Waalwijk, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheid ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen op de locatie aan de Mozartlaan 17 verwijderd. |

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



| <b>Inhoudsopgave</b>                          | <b>pagina</b> |
|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                           | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanleiding                                | 3             |
| 1.2 Plangebied                                | 3             |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                   | 4             |
| 1.4 Leeswijzer                                | 5             |
| <b>2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL</b>          | <b>7</b>      |
| 2.1 Gebiedsprofiel                            | 7             |
| 2.2 Projectprofiel                            | 7             |
| 2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten | 8             |
| <b>3. BELEID</b>                              | <b>9</b>      |
| <b>4. ONDERZOEKSASPECTEN</b>                  | <b>11</b>     |
| 4.1 Milieuaspecten                            | 11            |
| 4.2 Economische uitvoerbaarheid               | 11            |
| <b>5. AFWEGING BELANGEN</b>                   | <b>13</b>     |
| <b>6. PROCEDURE EN OVERLEG</b>                | <b>15</b>     |
| 6.1 Procedure                                 | 15            |
| 6.2 Vooroverleg                               | 15            |
| 6.3 Zienswijzen                               | 16            |
| <b>Bijlage</b>                                |               |
| - Nota van zienswijzen                        |               |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De PLUS supermarkt in Waalwijk, die in de huidige situatie gevestigd is aan de Mozartlaan 17, wil verplaatsen naar de Reigerbosweg 2 te Waalwijk. De gemeente Waalwijk heeft aangegeven medewerking te willen verlenen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°) voor de nieuwe locatie. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat voor de huidige locatie een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, om ervoor zorg te dragen dat daar geen supermarkt meer gevestigd kan worden. De gemeente wil, gelet op de bestaande hinder van de supermarkt aan de Mozartlaan, ter plaatse ook geen andere detailhandel in dagelijkse goederen meer toestaan. De hinder voor de omgeving als gevolg van de grote verkeersaantrekkende werking van dit type detailhandel, moet op deze wijze sterk verminderd worden.

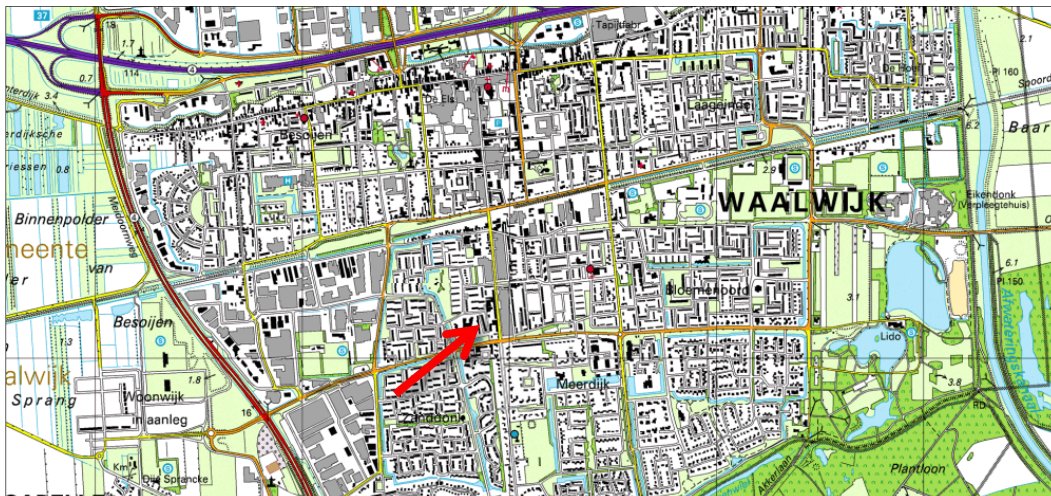
Onder detailhandel in dagelijkse goederen wordt verstaan detailhandel in voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen. Voorbeelden zijn een supermarkt, drogisterij, Blokker, Xenos, Action et cetera.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het verwijderen van de mogelijkheid om op de locatie aan de Mozartlaan 17 detailhandel in dagelijkse goederen uit te oefenen. Voor de nieuwe locatie wordt een afzonderlijke procedure doorlopen.

De onderbouwing van onder meer de ruimtelijke, milieu- en beleidsaspecten voor de vestiging op de nieuwe locatie vindt dan in het kader van de desbetreffende procedure plaats.

## 1.2 Plangebied

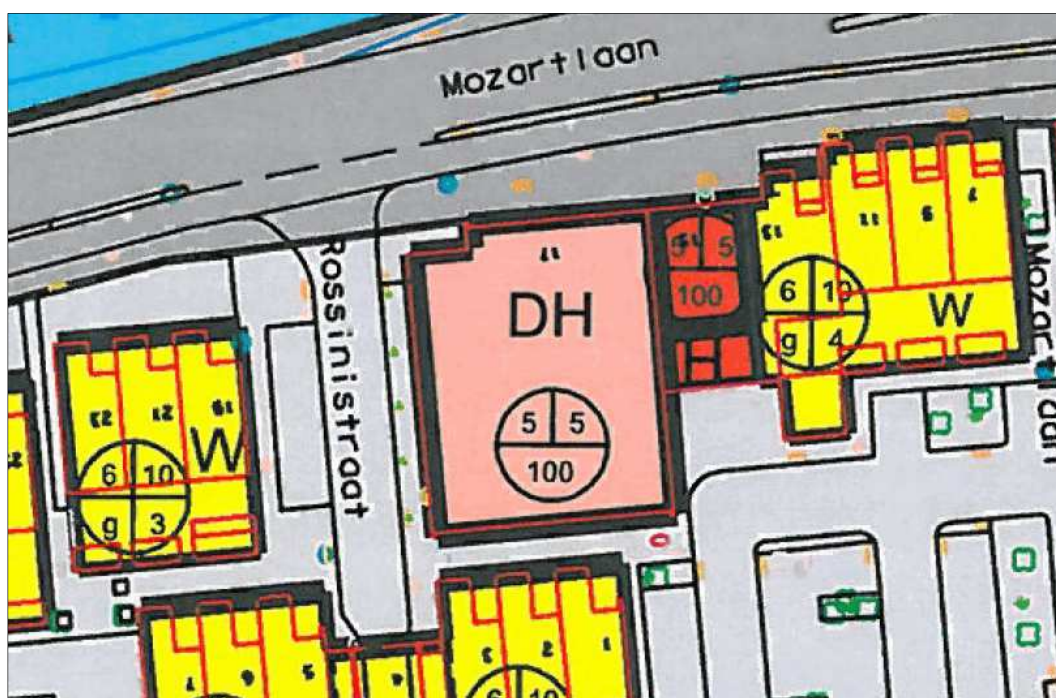
Het plangebied bestaat uit het huidige pand aan de Mozartlaan 17 in Waalwijk. De ligging van het plangebied is aangegeven op de onderstaande topografische kaart.



Afbeelding 1. Topografische kaart Waalwijk, met aanduiding plangebied (rode pijl).

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Woonwijken', zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 23 februari 2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 26 september 2006. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel', waarbinnen tevens het gebruik ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen is toegestaan. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid verwijderd. Voor het overige blijven de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ongewijzigd.



Afbeelding 2. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Woonwijken'.

## **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op beleidsaspecten. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de bestemmingsplanprocedure beschreven.



## 2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

### 2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan de Mozartlaan 17 in Waalwijk, te midden van een woonwijk, met in de directe omgeving diverse voorzieningen in de vorm van onder meer horeca en dienstverlening. Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een parkeerterrein ten behoeve van onder meer de detailhandel die binnen het plangebied mag worden uitgeoefend. In het plangebied is thans een vestiging van PLUS gelegen met een wvo van 374m<sup>2</sup>



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving, met aanduiding plangebied.

### 2.2 Projectprofiel

In verband van de gewenste verhuizing van de PLUS supermarkt aan de Mozartlaan 17 naar aan de Reigerbosweg 2 te Waalwijk, worden middels het voorliggende bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen voor de locatie aan de Mozartlaan verwijderd. De vestiging van de supermarkt op de locatie aan de Reigerbosweg 2, wordt middels een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt. Er is uitsluitend sprake van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Er is geen sprake van bouw- en/of verbouwingswerkzaamheden.

## **2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

Stedenbouwkundig gezien heeft de functiewijziging van het pand geen invloed op de omgeving. Het bestaande pand blijft ongewijzigd. Uitsluitend het gebruik ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen wordt verwijderd. Het gebruik ten behoeve van overige vormen van detailhandel blijft ongewijzigd toegestaan waardoor er nog voldoende andere mogelijkheden zijn om tot een functionele invulling van het pand te komen. De vorm, afmeting en ligging van het pand zijn ook niet dusdanig dat dit herinvulling zou kunnen bemoeilijken. Er zijn kortom geen negatieve stedenbouwkundige en/of ruimtelijke effecten te verwachten door het verwijderen van de mogelijkheid tot uitoefening van detailhandel in dagelijkse goederen.

### 3. BELEID

Met het verwijderen van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen, waarbij voor het overige alle gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ongewijzigd van toepassing blijven, zijn geen belangen van het Rijk, de provincie of de regio in het geding. Tevens zijn de gewijzigde gebruiksmogelijkheden niet in strijd met het gemeentelijk beleid. Vanuit beleidsaspecten bestaan er kortom geen belemmeringen.



## 4. ONDERZOEKSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

Aangezien slechts sprake is van het verwijderen van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen, waarbij voor het overige de gebruiksmogelijkheden ongewijzigd blijven, wordt er geen gewijzigde invloed uitgeoefend op onderzoeks- c.q. milieuaspecten.

### 4.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. Op grond van de Wro rust op de gemeente bij bouwplannen de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Aangezien slechts sprake is van een beperkte wijziging van de gebruiksmogelijkheden, namelijk het verwijderen van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen, is geen sprake van een bouwplan in de zin van de artikelen 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening en 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen kostenverhaal plaats te vinden en ook het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van een exploitatieovereenkomst is niet aan de orde.



## 5. AFWEGING BELANGEN

In verband van de gewenste verhuizing van de PLUS supermarkt aan de Mozartlaan 17 naar aan de Reigerbosweg 2 te Waalwijk, worden middels het voorliggende bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen voor de locatie aan de Mozartlaan verwijderd. Om een evenwichtige voorzieningenstructuur te behouden is het namelijk niet wenselijk dat er ruimte wordt gecreëerd voor een extra vestiging in deze sector. Voor het overige blijft de bestemming ter plaatse van het plangebied ongewijzigd. De vestiging van de supermarkt op de locatie aan de Reigerbosweg 2 wordt middels een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het verwijderen van deze gebruiksmogelijkheden. Integendeel, het beleid is er juist op gericht om te zorgen voor een evenwichtige voorzieningenstructuur, waaraan middels het voorliggende bestemmingsplan wordt bijgedragen.

Tegen de functiewijziging bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De bestaande bebouwing blijft immers ongewijzigd.

Er is verder geen sprake van aanwezige, storende milieuaspecten en er wordt geen gewijzigde hinder op de omgeving veroorzaakt. Tevens zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Mozartlaan 17 in Waalwijk niet bezwaarlijk is.



## 6. PROCEDURE EN OVERLEG

### 6.1 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de betrokken instanties. Hierop is reactie ontvangen van de Provincie Noord-Brabant (per brief van 26 juni 2014, met kenmerk C2149467/3611853) en het Waterschap Brabantse Delta (per brief van 16 juni 2014, met kenmerk 14UT006306). De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

### 6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen hebben na voorafgaande openbare bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze met ingang van 18 december 2014 gedurende zes weken, tot en met 28 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen zowel in papieren versie bij de receptie van het stadhuis als digitaal via de website van de gemeente en de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft de gemeenteraad één zienswijze ontvangen. Voor meer info over deze zienswijze en het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan, wordt verwezen naar de als bijlage in deze toelichting opgenomen nota van zienswijzen.

**Bijlage 1**  
**Nota van zienswijzen**

## **Nota van zienswijzen**

Ontwerpbestemmingsplan Mozartlaan 17 in Waalwijk

### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen hebben na voorafgaande openbare bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze met ingang van 18 december 2014 gedurende zes weken, tot en met 28 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen zowel in papieren versie bij de receptie van het stadhuis als digitaal via de website van de gemeente en de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn heeft de gemeenteraad één zienswijze ontvangen, te weten van mr. J.F.H. Teunissen van het Vakcentrum, gevestigd in Woerden. De zienswijze is ingediend namens de heer Maarten Jansen, handelt onder de naam Supermarkt Jansen, gevestigd aan het Bloemenoordplein 50 te Waalwijk.

De zienswijze, in de vorm van een aangetekende brief, is op 14 januari 2015 binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is volledig beoordeeld, zodat niet alleen de samenvatting van de gemaakte opmerkingen hierbij is betrokken. Aan het slot van deze nota is aangegeven of deze zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het voorgestelde bestemmingsplan.

### **Samenvatting en beantwoording**

#### **1. Zienswijze**

Blijkens de afspraak tussen Plus en de gemeente is de reden van het onderhavige besluit dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient te worden voorkomen dat het aantal afwijkende functies toeneemt en niet dat een goede ruimtelijke ordening eist dat de winkelruimte in Waalwijk zou moeten worden beperkt als gevolg van het besluit om een omgevingsvergunning te verstrekken aan Plus voor de vestiging van de veel grotere Plus aan de Woonboulevard.

#### **Ad.1 reactie gemeente**

De reden van het voorliggende bestemmingsplan is dat het niet wenselijk is dat er ruimte wordt gecreëerd voor een extra supermarkt in Waalwijk. Het behouden van een evenwichtige voorzieningenstructuur staat daarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening voorop. De vestiging van een extra supermarkt zou plaats kunnen vinden als na de verplaatsing van de Plus naar de Reigersbos 2 een andere supermarkt zich aan de Mozartlaan 17 zou willen vestigen. Het vigerende bestemmingsplan "Woonwijken" laat dit immers toe. Een extra supermarkt kan leiden tot een ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

In de "Visie op de structuur van boodschappencentra 2014" is uiteengezet hoe de voorzieningenstructuur binnen de gemeente Waalwijk zich verhoudt en welke aspecten hierbij een rol spelen. In de afspraak met de Plus is daarom vastgelegd dat het aantal afwijkende functies cq. de toevoeging van een extra supermarkt moet worden voorkomen.

#### **2. Zienswijze**

Het besluit tot vestiging van de Plus aan de Reigersbos is niet onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de vestiging van de Plus aan de Reigersbos aan de Woonboulevard is onder meer in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat daartoe onvoldoende supermarktmeters bestaan en dat door de gemeente onvoldoende is gekeken naar alternatieven. Dit wordt onder meer bevestigd in een deskundigenrapport van Seinpost waaruit blijkt dat in plaats van een grote Plus op de woonboulevard slechts ruimte is voor een goede buurtwinkel op de Mozartlaan 17.

Ad 2. Reactie gemeente

De omgevingsvergunning voor de vestiging van de Plus aan de Reigersbos 2 volgt een zelfstandige procedure. Tegen deze aanvraag omgevingsvergunning is beroep ingesteld. Bezwaren en beroep tegen die omgevingsvergunning moeten daarom ook enkel in het kader van die procedure worden beoordeeld.

De rechtbank heeft op 5 februari 2015 de bezwaren van reclamant ongegrond verklaard. *Tegen de uitspraak staat nog hoger beroep open bij de ABRS.* In het kader van de voorliggende bestemmingsplanprocedure zijn deze bezwaren daarom niet relevant.

3. Zienswijze

In feite gaat het hier om een besluit dat volledig afhankelijk is van het litigieuze besluit om een Plus te vestigen op de woonboulevard. Als laatste besluit wordt vernietigd volgt daaruit dat onderhavige besluit niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende is gemotiveerd.

Ad 3. Reactie gemeente

Indien de omgevingsvergunning door de ABRS wordt vernietigd, kan en zal de Plus op grond van de overgangsbepalingen gevestigd blijven op de locatie aan de Mozartlaan 17. Het aantal supermarkten binnen de gemeente blijft dan nog steeds gelijk. Door Jansen is niet aangegeven op welke punten het onderhavige besluit niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het in stand houden van een evenwichtige voorzieningenstructuur is bij de procedure tot vaststellen van het bestemmingsplan ons belangrijkste motief. Daarbij zal door het verdwijnen van de aanduiding detailhandel dagelijkse goederen de verkeersintensiteit verminderen waardoor het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen verbetert. Met dit plan worden immers geen nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden toegelaten maar slechts de gebruiksmogelijkheden van het betreffende pand beperkt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er beleidsmatig geen bezwaren zijn tegen het verwijderen van deze gebruiksmogelijkheden. Integendeel, het beleid is er juist op gericht om te zorgen voor een evenwichtige voorzieningenstructuur, waaraan middels het voorliggende bestemmingsplan wordt bijgedragen. Tegen de functiewijziging bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De bestaande bebouwing blijft immers ongewijzigd. Verder is er geen sprake van aanwezige storende milieuaspecten en er wordt geen gewijzigde ginder op de omgeving veroorzaakt. Gelet op het bovenstaande zal de functiewijziging niet leiden tot een verslechterde ruimtelijke- en milieuplanologische situatie ter plaatse.

4. Zienswijze

De gemeente heeft aangegeven dat uitsluitend het gebruik ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen zal worden verwijderd en dat het gebruik ten behoeve van overige vormen van detailhandel ongewijzigd blijft. Onduidelijk is evenwel gemotiveerd wat de gevolgen zijn van het verdwijnen van de huidige functie op wijkniveau of en in hoeverre het waarschijnlijk is dat een "overige vorm van detailhandel" ook zal kunnen worden gerealiseerd. Ook daarom is sprake van een besluit dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening noch aan de motiveringseisen die daaraan moeten worden gesteld.

Ad 4. Reactie gemeente

Het verdwijnen van de huidige functie ter plaatse heeft geen nadelig effect op de voorzieningenstructuur op wijkniveau, zie ook de "Visie op de structuur van boodschappencentra 2014". Bewoners binnen dit verzorgingsgebied hebben binnen de afstandsnormen voldoende keuze voor de dagelijkse boodschappen.

Daarnaast hebben bewoners binnen het bestaande verzorgingsgebied van de Mozartlaan 17 al de keuze tussen verschillende supermarkten. Bewoners komen daarom niet in een nadeligere situatie door het verwijderen van de aanduiding "detailhandel in dagelijkse goederen".

Of het waarschijnlijk is dat op de locatie aan de Mozartlaan 17 een overige vorm van detailhandel zich vestigt hangt af van verschillende factoren zoals de huur of koopprijs, de markt, nieuwe ontwikkelingen etc. Belangrijker is dat voor de detailhandel in dagelijkse goederen een evenwichtige voorzieningenstructuur is gegarandeerd en dat de bestaande hinder als gevolg van de verkeers-aantrekkende werking van de detailhandel in dagelijkse goederen afneemt en het woonklimaat wordt verbeterd.

### **Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Door het onttrekken van de aanduiding "detailhandel in dagelijkse goederen" wordt het negatieve effect van de locatie op de omgeving juist verminderd. Ruimtelijk en milieuplanologisch treedt er geen verslechtering maar een verbetering op. De opmerkingen in de zienswijze geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Mozartlaan 17.

