

Gemeente Waalwijk		
Organisatie-ond.	Numm.	Ontv.bev.
REC	09/10337	✓
INGEKOMEN 28 APR. 2009		
Gezien directie	Gezien afd. hoofd	
Gezien afd. hoofd		
P Schreppers		

Het college van burgemeester en
wethouders van Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB WAALWIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 27 APR. 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 11 september 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" hebben wij heden goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Datum

20.april 2009

Ons kenmerk

1453517/1529743

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

mw K. van der Velden

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 87 31

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Pak A + besluit

E-mail

kvdvelden@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Datum

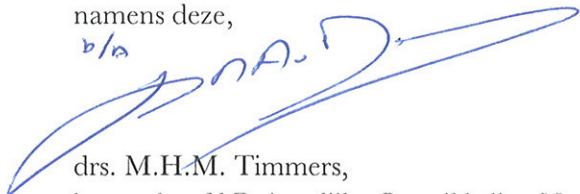
20.april 2009

Ons kenmerk

1453517/1529743

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

b/n



drs. M.H.M. Timmers,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 7 APR. 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk

Nummer

1453517

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 21 april 2009, nummer 1453517, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" van de gemeente Waalwijk.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Waalwijk heeft op 11 september 2008 het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 3 oktober 2008, die wij op 6 oktober 2008 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 15 april 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Nummer
1453517

- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
- ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230 te 3830 AE Leusden, namens Autobedrijf van Oers aan de Stationsstraat 71-b te Waalwijk
 - Dr. Ir. A.G.W.J. Proveniers, Bernhardstraat 13, te 5141 GK Waalwijk
 - Dhr. J.J.M. Sebregts en mevr. M.M. Sebregts-Bijnen, Debussystraat 47, te 5144 WJ Waalwijk
 - Drs. H.E. Winkelman Juridisch Adviesbureau BV, Postbus 307, te 5240 AH Rosmalen, namens de Vereniging van eigenaren De Eik, Holding Kikiki BV en Peer Beheer BV.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" heeft ter inzage gelegen van 15 juni t/m 26 juli 2007. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 oktober t/m 13 november 2008. Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

→ t/m 30 augustus

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Op grond van het bepaalde in artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op ons de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en of het plan dan wel de totstandkoming ervan niet in strijd zijn met het recht. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

2.1 Planinhoud

Nummer

1453517

Het bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridische regeling te treffen voor het centrumgebied van Waalwijk. Het plangebied wordt begrensd door de Taxandriaweg in het noorden, de Mr. van Coothstraat in het westen, de Wilhelminastraat in het oosten en de Burg. v.d. Klokkenlaan en de Noorder Parallelweg in het zuiden. Voor een gedeelte van het plangebied is nog geen bestemmingsplan aanwezig, voor het overige gebied is sprake van verouderde bestemmingsplannen. Binnen het plangebied is een aantal functionele deelgebieden onderscheiden. Het betreft grofweg het kernwinkelgebied (nadruk detailhandel) met drie entreegebieden (gemengd), twee woongebieden (nadruk wonen), het gebied rondom de kerk (gemengd) en de Taxandriaweg-zone (kantoren). Het plan is ruimtelijk en functioneel gericht op beheer van de bestaande situatie, met uitzondering van een zestal ontwikkelingslocaties waar sprake is van te voorziene toekomstige ontwikkelingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds gebieden waarbinnen sprake is van ontwikkelingen op korte termijn, waarbij duidelijkheid bestaat over de mogelijke ontwikkelingen en/of waarvoor de plannen al in een vergevorderd stadium zijn en anderzijds gebieden waarbinnen ontwikkelingen worden voorzien op langere termijn en/of waarbinnen nog sprake is van een aantal onduidelijkheden. Voor deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal planologisch beleid met betrekking tot wonen en werken is sinds 1 juli 2008 opgenomen in de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling en in de Paraplunota ruimtelijke ordening. Het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte is daarin aangegeven als hoofdbelang van het provinciaal ruimtelijk beleid. Inhoudelijk is het beleid (nagenoeg) gelijk aan hetgeen hierover is bepaald in het Streekplan 2002 en de daarop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In het uitwerkingsplan Waalboss, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 december 2004, is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied met de nadere aanduidingen 'herstructurering' en 'centrumontwikkeling'. In gebieden met de aanduiding 'herstructurering' wordt stedelijke vernieuwing door herstructurering bevorderd, omdat het gebied nu of binnenkort niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke danwel in functionele zin. In gebieden met de aanduiding 'centrumontwikkeling' wordt versterking en ontwikkeling van centrumfuncties nagestreefd.

2.3 Beoordeling

Op zichzelf passen de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied goed binnen de beleidsuitgangspunten en doelstellingen zoals opgenomen in het provinciaal planologisch beleid.

Niettemin geeft de in het plan opgenomen regeling op onderdelen aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Nummer
1453517

Centrumontwikkeling

Detailhandel

De gemeenteraad heeft zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke structuur van het centrumgebied van Waalwijk en hoe daarin ontwikkelingen en functies gesitueerd kunnen worden. In dat opzicht zit het plan naar ons oordeel goed in elkaar, bijvoorbeeld door het gemaakte onderscheid tussen het kernwinkelgebied en de entreegebieden. Daarmee beoogt de gemeente invulling te geven aan haar streven om detailhandel te concentreren in het centrum om daarmee de bestaande verzorgingsstructuur te versterken.

Dit streven onderschrijven wij en het haakt aan bij ons beleid dat zich erop richt dat detailhandelsvoorzieningen als regel geconcentreerd dienen te zijn in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden. De aard en omvang van de detailhandelsvestigingen dienen daarbij wel te worden afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern. Ontwikkelingen die de detailhandels- en voorzieningsstructuur bedreigen, dienen te worden tegengegaan.

Het provinciaal beleid ten aanzien van zuinig ruimtegebruik, is geformuleerd in de 'Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen.

Bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en voorzieningen' (2004).

De beoogde concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is doorvertaald in de bestemmingsregeling via de bestemmingen

'Centrumdoeleinden I' en 'Centrumdoeleinden II'. Binnen de bestemming

'Centrumdoeleinden I' is detailhandel mogelijk tot een oppervlakte van

maximaal 27.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit betekent een

toename van ongeveer 12.000 m² bvo ten opzichte van het huidige detailhandelsaanbod.

Onderbouwing marktbehoefte

De door de gemeente in de toelichting gehanteerde gegevens zijn gebaseerd op een distributieplanologisch onderzoek zoals beschreven in de nota 'Positie en perspectief winkelconcentraties'. Het betreft een distributieplanologisch onderzoek uit 1998. In ons advies tijdens het vooroverleg hebben wij aangegeven dat wij van oordeel zijn dat deze nota, gezien de ouderdom ervan, in redelijkheid niet als onderbouwing kan worden gebruikt voor de geboden uitbreidingsmogelijkheden van de detailhandel in het plangebied.

Uit het op ons verzoek uitgevoerde nader onderzoek naar de distributie planologische ruimte (Jone Lang Lasalle d.d. februari 2009) blijkt dat er voldoende marktruimte aanwezig is om de in het plan vervatte planologische ruimte in te vullen. Het onderzoek toont aan dat in het centrum van Waalwijk marktruimte aanwezig is van 6.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) voor winkels in de dagelijkse sector en 12.700 m² wvo voor winkels in de niet-dagelijkse sector.



In totaal gaat het derhalve om ruim 19.000 m² wvo zijnde ruim 23.000 m² bvo. Wij constateren dat hiermee de marktbehoefte voor de in het plan vervatte uitbreidingsruimte afdoende is aangetoond.

Nummer
1453517

Sturingsinstrumentarium

Het provinciaal belang is erop gericht dat sprake is van een gedifferentieerde voorzieningenstructuur waarbij het van belang is dat functies qua aard, schaal en functie passend zijn bij de kern. In dat kader is het van belang hoe de gemeente het sturingsmechanisme hiertoe heeft vertaald in de planvoorschriften.

Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden I" is de vestiging van detailhandel mogelijk tot een omvang van 27.000 m² bvo, hetgeen ruimte laat tot een uitbreiding van detailhandel van 12.000 m² bvo.

Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden II' is de vestiging van detailhandel in principe in alle panden mogelijk zij het dat de oppervlakte hiervan beperkt is tot maximaal 500 m² bvo per pand. De gemeente geeft aan dat hiermee in ieder geval grootschalige detailhandelsformules binnen deze bestemming worden geweerd. Daarnaast is detailhandel mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden I, II en III.

Voor de bestemmingen Gemengde Doeleinden I en III geldt dat detailhandel in alle panden mogelijk is maar is gemaximeerd tot resp. 250 m² bvo en 500 m² bvo per pand. In de bestemming Gemengde Doeleinden II is uitsluitend de bestaande detailhandel toegestaan; op die locaties wordt toevoeging van de detailhandel door de gemeente onwenselijk gevonden.

De hiervoor genoemde bestemmingen bieden ruimte aan volumetoevoeging voor detailhandel aanvullend op de binnen Centrumdoeleinden I toegestane 12.000 m² bvo. De exacte omvang van deze volumetoevoeging is door de gemeente niet inzichtelijk gemaakt.

Echter uit het nadere onderzoek van de gemeente is gebleken dat er ook naast deze 12.000 m² bvo nog voldoende marktruimte voor het centrum van Waalwijk resteert, zodat ook voor deze potentiële uitbreiding marktruimte aanwezig is. Wij zijn van mening dat de hiervoor genoemde bestemmingen in voldoende mate invulling geven aan de wensen van de gemeente met betrekking tot de locatie en omvang van de toekomstige ontwikkeling van detailhandel. Van wildgroei zal naar verwachting geen sprake zijn nu de toegestane volumes voor detailhandel in de aanvullende bestemmingen per pand zijn gemaximeerd. Wij zijn derhalve van mening dat geen sprake is van verstoring van de locale en regionale verzorgingsstructuur. De provinciale belangen worden met deze bestemmingsregeling niet geschaad.

Kantoren

Numer

Planologische ruimte

1453517

Het bestemmingsplan beoogt een concentratie van kantoren aan de Taxandriaweg, aan de noordkant van het plangebied aan de A59. De gronden in die zone zijn daartoe bestemd als 'Kantoren en parkeren' (Kp). Deze bestemming laat 28.000 m² aan nieuwe kantoorruimte toe.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor nieuwe kantoren binnen de bestemming 'Kantoren, dienstverlening en woningen' (Kd+W). Binnen deze bestemmingen is in totaal maximaal 4.000 m² aan nieuwe kantoren mogelijk zodat in het plan in totaal 32.000 m² aan nieuwe kantoren mag worden gerealiseerd. De bestemming Kantoren (K) legt de bestaande kantoorfuncties vast.

In aanvulling hierop bieden ook de bestemmingen 'Centrumdoeleinden I', 'Centrumdoeleinden II', 'Gemengde Doeleinden I', 'Gemengde Doeleinden II', en 'Gemengde Doeleinden III' ruimte voor nieuwe kantoren. Met uitzondering van de bestemming Gemengde Doeleinden II, zijn binnen deze bestemmingen de maximale oppervlakten aan kantoren per pand gemaximeerd. Wat het totale maximale volume binnen deze bestemmingen is, heeft de gemeente niet inzichtelijk gemaakt.

Marktbehoefte

Het bestemmingsplan biedt voor kantoorontwikkelingen een planologische ruimte van 32.000 m². Daarin is het in aanbouw zijnde nieuwe gemeentehuis vervat. Het gemeentehuis kent een omvang van 9.000 m² zodat een planologische uitbreidingsruimte resteert van 23.000 m².

De gemeente heeft in aanvulling op haar ambtsbericht van 27 februari 2009 aangegeven dat ter onderbouwing van de in het plan vervatte kantoorruimte een marktverkenning is uitgevoerd. Deze marktverkenning is voortgekomen uit vragen van diverse bedrijven naar aanleiding van de plannen die voor de inrichting van de Taxandriawegzone zijn ontwikkeld. Uit deze verkenning blijkt dat een invulling van 22.000 – 27.000 m² kantooroppervlak, haalbaar is.

De gemeente heeft aangetoond dat reeds voor 14.000 m² kantoorruimte concrete belangstelling bestaat. Tevens geeft de gemeente aan dat ca. 5.000 m² flexibel inzetbaar is voor de realisatie van parkeervoorzieningen.

De bestemmingsregeling biedt hiervoor de mogelijkheid en kan worden gebruikt in het geval de parkeerdruk in de winkelkern dient te worden opgevangen. De gemeente heeft de gronden aan de Taxandriawegzone in eigendom en heeft daarmee regie op de uitgifte dan wel op functiewijziging. Wij constateren dat de gemeente hiermee de behoefte naar kantoorruimte in afdoende mate heeft aangetoond.

Sturingsinstrumentarium

De toegestane kantoorfuncties binnen de overige bestemmingen zijn voor het merendeel gemaximeerd naar maximale oppervlakten per pand.



De gemeente heeft hiermee een sturingsmechanisme opgenomen in de planvoorschriften. Bovendien betreft dit gezien de beperkte oppervlakten marginale toenames en achten wij functie-uitwisseling passend binnen een winkelgebied. Overigens is voor de kantoorpanden aan de Mr. Van Coothstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kantoorfunctie met een omvang van ca. 2.000 m² te wijzigen in een woonfunctie. Van deze bevoegdheid zal gebruik gemaakt worden op het moment dat onderhandelingen met de eigenaar zijn afgerond. Het huidige kantoorvolume wordt in dat geval aan de voorraad onttrokken.

Concluderend zijn wij van oordeel dat de gemeente Waalwijk een duidelijke ruimtelijke visie heeft op haar centrumgebied en dat de doelen die zij daarin nastreeft ten aanzien van kantoorontwikkeling op een adequate planologisch-juridische manier zijn geregeld. De door de gemeente aangegeven onderbouwing van de uitbreidingsmogelijkheden hebben wij beoordeeld. Wij concluderen dat sprake is van een bij de aard, schaal en functie van Waalwijk passende toevoeging van kantoren. Er is naar ons oordeel sprake van een evenwichtige, gedifferentieerde voorzieningenstructuur en derhalve geen strijd met het provinciaal belang.

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230 te 3830 AE Leusden, namens Autobedrijf van Oers aan de Stationsstraat 71-b te Waalwijk Samenvatting

Reclamant is tegenstander van de afsluiting van de Mr. Van Coothstraat, welke maatregel onderdeel uitmaakt van een verkeersplan. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de afsluiting zijn bedrijfsbelangen schaadt omdat hij hierdoor meerdere malen per dag om moet rijden voor het halen van onderdelen bij het toeleveringsbedrijf op het bedrijfsterrein Haven en voor het maken van proefritten. Bovendien is het reclamant onduidelijk hoe hij zijn bedrijf dient te bereiken nu een groot deel van het centrum eenrichtingsverkeer is.

Beoordeling

De afsluiting van de Mr. Van Coothstraat is vastgelegd in het Verkeerscirculatieplan voor Waalwijk-stad (2004). De afsluiting is voorzien vanwege de verkeersveiligheid en leefbaarheid van het centrum. Primair constateren wij dat het nemen van verkeersmaatregelen een uitvoeringsaspect betreft die geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.



Overigens hebben wij geconstateerd dat de omrij-afstand van het bedrijf van reclamant naar het toeleveringsbedrijf ca. 575 m. bedraagt. Wij zijn van mening dat dit geen onacceptabele afstand is en dat, gezien de marginale omrijroute, reclamant niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Met de gemeente zijn wij voorts van mening dat het uitvoeren van proefritten niet afhankelijk is van de Mr. Van Coothstraat en dat hiervoor genoeg alternatieven zijn. De algemeen maatschappelijke belangen mogen derhalve prevaleren boven het individueel belang van reclamant.

Ten aanzien van de opmerking inzake bereikbaarheid merken wij op dat de gemeente heeft aangegeven dat het voornemen tot instellen van eenrichtingsverkeer niet meer aan de orde is.

De bedenkingen zijn ongegrond.

3.2. Dr. Ir. A.G.W.J. Proveniers, Bernhardstraat 13, te 5141 GK

Waalwijk

Samenvatting

3.2.1. Reclamant is het niet eens met het schrappen van de bedrijfsbestemming op zijn perceel. Hij wenst de huidige planologische situatie gehandhaafd te zien waarbij naast een vrijstaande woning tevens sprake is van de bestemming Bedrijven Lederwarenfabriek achter de woning. De ouders van reclamant voerden voorheen deze fabriek, waarvoor in 1953 een bouwvergunning voor een werkplaats en in 1959 een Hinderwetvergunning werden afgegeven. Reclamant voert deze bedrijfsactiviteiten momenteel hobbymatig uit als noodzakelijke inkomstenbron voor zijn pre-pensioen. Om die reden wenst hij opname van een specifieke bedrijfsbestemming, dan wel een algemene bedrijvenbestemming in cat. 1 of 2. Hij verwijst naar andere bestemmingsvoorbeelden waaronder Bernhardstraat 30.

3.2.2. Naar mening van reclamant is in de omgeving van zijn perceel reeds een sterke functiemening aanwezig. Er zijn bedrijven aanwezig die naar zijn mening de toegestane milieunormen overschrijden, vlak langs zijn perceel loopt een zware aardgastransportleiding en is een ontvang- en verdeelstation aanwezig. Het leggen van een bedrijfsbestemming past binnen deze bestaande situatie en hindert omliggende functies zoals sociaal-culturele en maatschappelijke instellingen niet. Door dit na te laten handelt de gemeente naar mening van reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

3.2.1. Ter plaatse vigeert deels het Uitbreidingsplan van 1951, vigeert en deels is geen bestemmingsplan van kracht is. In het Uitbreidingsplan is geen sprake van een specifieke bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten van de ouders van reclamant werden in 1975 beëindigd.

Tijdens een gemeentelijk bedrijfsbezoek in 2007 werd door reclamant bevestigd dat van bedrijfsactiviteiten al jarenlang geen sprake meer is. Door de gemeente is om die reden overeenkomstig het huidige feitelijke gebruik, (woning) bestemd. Wij achten dit vanuit een planologische optiek aanvaardbaar.

3.2.2. Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling onder 3.2.1.

De bedenkingen zijn ongegrond.

3.3. Dhr. J.J.M. Sebrechts en mevr. M.M. Sebrechts-Bijnen, Debussystraat 47, te 5144 WJ Waalwijk

Samenvatting

3.3.1. Reclamanten zijn eigenaar van de panden Grotestraat 221 t/m 229 inclusief het daarachter gelegen terrein aan de Winterdijk. De gemeente wenst een deel daarvan aan te kopen i.v.m. het creëren van een doorsteek tussen de Winterdijk en Grotestraat en het creëren van een aantrekkelijke entree naar het centrum. Deze doorsteek is echter reeds meegenomen in het bestemmingsplan door het opnemen van de bestemming Openbare weg. Reclamanten vinden dit prematuur. Op dit moment dient vanwege niet afgeronde onderhandelingen, het bestaande gebruik opgenomen te worden.

3.3.2. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten onthield goedkeuring aan de gronden achter de panden Grotestraat 221 en 223. De consequenties van deze uitspraak dienen in het plan verwerkt te worden. Naar mening van reclamanten zou voor het binnenterrein een bebouwingspercentage van 100% opgenomen moeten worden en zou het opgenomen bouwblok achter nrs. 221 en 223 groter moeten zijn dan nu in het plan is voorzien.

3.3.3. T.a.v. de panden aan de Stationsstraat 71a t/m c. die tevens in eigendom van reclamanten zijn, wordt opgemerkt dat zij de bebouwingsmogelijkheden van het achterterrein aan de dam opgenomen wensen te zien. Zij achten het bebouwingspercentage van 30% te gering.

3.3.4 Voor het pand 71b dient de juiste goot- en nokhoogte vermeld te worden. Het is een onjuiste constatering dat het om een eenlaagspand zou gaan. De kwalificatie B zou opgenomen moeten worden.

3.3.5. Reclamanten wensen de uitbreidingsmogelijkheden ten noorden van het pand 71b veilig gesteld te zien door opname van een bedrijfsbestemming ter plaatse.

Beoordeling

3.3.1. Uit de stukken is gebleken dat reclamanten open staan voor verkoop en dat het college van burgemeester en wethouders inmiddels heeft besloten tot de aankoop van de benodigde gronden ter realisatie van de doorsteek. Hieruit leiden wij af dat de gemeente onderhandelingen hiertoe met reclamanten heeft hervat en dat de gemeente groot belang hecht aan de realisatie van de doorsteek. Eigendomsverhoudingen staan los van de keuze tot het leggen van bestemmingen.

Mochten onderhandelingen niet slagen, vormen de gelegde bestemmingen immers de basis voor onteigeningsprocedures. Wij zien derhalve geen aanleiding tot het onthouden van goedkeuring aan de opgenomen bestemming Verblijfsdoeleinden voor de toekomstige doorsteek.

3.3.2. T.a.v. de omvang van de bebouwing hebben wij geconstateerd dat de gemeente een regeling heeft opgenomen (artikel 10 lid 2.2.a sub 7) om daarmee te voorkomen dat de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht. De bestaande bebouwing wordt daarmee alsnog gelegaliseerd. De gemeente is met de bepaling van de omvang van de bouwblokken aan de Winterdijk aangesloten bij het beleid dat is opgenomen in het bestemmingsplan Woonwijken. Rekening houdend met de karakteristiek van de Winterdijk is het bouwblok voor vrijstaande woningen bepaald op 12 bij 10 m. Hiermee kunnen wij instemmen.

3.3.3. Uit de stukken is ons niet gebleken van concrete bouwplannen voor dit plandeel. Met de gemeente zijn wij van mening dat er geen aanleiding bestaat om op voorhand bebouwingsmogelijkheden in onderhavig plan op te nemen. Het opgenomen bebouwingspercentage van 30% past bij de in het plan aanwezige erfbebouwingsregeling.

3.3.4. De aanduiding B staat voor een pand in twee lagen. Op de plankaart zijn de panden 71 a t/m c met de categorie C aangeduid hetgeen betekent dat het panden betreft in maximaal 3 bouwlagen. De feitelijke hoogte van pand 71b valt daar ruim binnen.

3.3.5. Het betreft het pand van de voormalige leerlooierij op het achterterrein. Ons is niet gebleken van bedrijfsactiviteiten ter plaatse noch van enige concrete (uitbreidings)plannen zodat er geen aanleiding is tot het opnemen van een bedrijfsbestemming. Wij kunnen instemmen met de door de gemeente gekozen bestemmingswijze.

De bedenkingen zijn ongegrond.

3.4. Drs. H.E. Winkelman Juridisch Adviesbureau BV, Postbus 307, te 5240 AH Rosmalen, namens de Vereniging van eigenaren De Eik, Holding Kikiki BV en Peer Beheer BV.

Samenvatting

3.4.1. Algemeen Reclamanten zijn gezamenlijk eigenaar van de panden Mr. Van Coothstraat 7 en 9. Het bevreemdt hen dat de raad een jaar de tijd nodig heeft gehad om tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen en dat zij tevergeefs pogingen hebben verricht om de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende documenten in bezit te krijgen.

3.4.2. Hogere grenswaarde De gemeente heeft een procedure hogere grenswaarde gevolgd voor de bouw van woningen in het plangebied. De raad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waaruit naar mening van reclamanten niet blijkt of voor de afzonderlijke bouwplannen een procedure hogere grenswaarden vereist is. Terwijl in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan het aantal nieuw te bouwen woningen fors gestegen is.

Reclamanten constateren voorts verschillen in de hogere grenswaarden zodat naar hun mening de rechtszekerheid niet is gewaarborgd en niet voldaan wordt aan art. 110c Wgh.

Nummer
1453517

3.4.3. Plangrenzen De Mr. van Coothstraat is buiten het onderhavige plangebied gelaten. Reclamanten kunnen zich hiermee niet verenigen omdat de verkeersfunctie van deze straat van invloed is op de totale verkeersstructuur van het centrum en zowel ruimtelijk als functioneel een essentieel onderdeel uitmaakt van het centrum.

3.4.4. Kwalificatie De panden Mr. Van Coothstraat 7-9 welke dateren van 1981/1982 hebben in de toelichting een kwalificatie Beeldverstorend gekregen. Reclamanten kunnen zich hiermee niet verenigen omdat de gemeente om te komen tot deze kwalificatie zich op onjuiste uitgangspunten heeft gebaseerd.

3.4.5. Wijzigingsbevoegdheid. Sinds 2003 loopt er een verwervingstraject vanuit de gemeente. De gemeente heeft met het leggen van de bestemming geanticipeerd op eigendomssituaties die los zouden moeten staan van planologie. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de wijzigingsbevoegdheid die op hun perceel rust en onderliggende bestemming waarmee de vigerende winkelbestemming wordt weg bestemd. De gelegde wijzigingsbevoegdheid is ondoelmatig nu reclamanten herhaaldelijk hun medewerking hebben toegezegd aan de gewenste ontwikkeling. Er zou sprake moeten zijn van een integrale ontwikkeling en de opname van een directe bouwtitel. Zolang de gemeente hun perceel niet heeft verworven zou de vigerende bestemming gehandhaafd moeten blijven om bestaande rechten te honoreren. Mocht hieraan niet tegemoet gekomen worden dan wensen reclamanten dat goedkeuring onthouden wordt aan art. 11 lid 1.1. a6. voor wat betreft de term "bestaande" en de zinsnede achter de komma zodat geen ontwikkelingsbevoegdheid t.b.v. de ontwikkelaar van de Els wordt opgenomen.

3.4.6. Externe veiligheid. Na de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft de gemeente aanvullende onderzoeken uitgevoerd t.a.v. externe veiligheid. Het is reclamanten onduidelijk of in deze aanvullende onderzoeken rekening is gehouden met a. de opmerking van de brandweer dat de groepsrisico-berekening t.a.v. vervoer van gevaarlijke stoffen onjuist is uitgevoerd en b. de rapportage van QRA Stahl Europe BV van september 2004. De gemeente maakt evenmin inzichtelijk of sprake is van cumulatie-effecten van bedrijven op het noordelijk gelegen industrieterrein en of voor de betreffende bedrijven reeds rampenplannen zijn opgesteld. Reclamanten vragen zich voorts af of de uitgangspunten t.a.v. de Leest wel juist zijn, wetende dat de Leest uitbreidingsplannen heeft. Reclamanten verwijzen t.a.v. externe veiligheid en luchtkwaliteit tevens naar een advies van Schoonderbeek en partners dd. 22 december 2008.

3.4.7. LPG-tankstation. Voor reclamanten is onduidelijk of de milieuvergunning voor het tankstation aan de Winterdijk, welke is vermeld als urgent te saneren tankstation, onherroepelijk is.



In dat kader vragen zij zich af of de activiteiten daadwerkelijk zijn beëindigd en voorzieningen zijn verwijderd ter voorkoming van de situatie dat deze onder het overgangsrecht komen te vallen.

Nummer
1453517

3.4.8. Stahl BV. Uit de milieuvergunning van het bedrijf zou moeten blijken dat t.g.v. sanering, voldaan wordt aan de pr-contour. Ook hiervan vragen reclamanten zich af of de vergunning wel onherroepelijke rechtskracht heeft nu hiertegen een 3-tal zienswijzen is ingediend.

3.4.9. Voorschriften. Om het bovenstaande onder 3.4.8. te ondervangen, is de pr-contour vastgelegd op de plankaart in combinatie met de opname van een planvoorschrift in art. 6.1 t/m 6.3. Volgens reclamanten is deze strijdig met de Wet milieubeheer omdat er geen garantie is dat het bedrijf voor 1 januari 2010 zal zijn gesaneerd. De vrijstellingsbevoegdheid in art. 6.3. is bovendien niet objectief begrensd zodat hieraan goedkeuring zou moeten worden onthouden. Naar mening van reclamanten had de raad het bestemmingsplan niet mogen vaststellen omdat op dat moment niet was aangetoond dat aan de pr-contour werd voldaan en onvoldoende was gewaarborgd dat binnen de contour geen kwetsbare objecten zouden kunnen worden gerealiseerd.

3.4.10. Parkeren. De gemeente heeft bij gewijzigde vaststelling de parkeerbalans geactualiseerd op basis waarvan een nieuwe parkeernorm is bepaald. Hiermee wordt naar mening van reclamanten afgeweken van de algemeen geaccepteerde CROW terwijl de gemeente elders bij toetsing van bouwplannen wel gebruik maakt van de ASVV 2004. Bovendien ontbreekt een onderbouwing van de aannames m.b.t. parkeren in de toelichting. Zij constateren voorts dat het CHAP niet is meegenomen in de parkeerbalans omdat bezoekers vooral in de weekenden zouden komen. Dit is onjuist: de Leest zal uitgebreid worden en de avondopenstelling zal gelijk vallen met koopavonden.

Dubbelgebruik is dan niet mogelijk. Reclamanten verwijzen naar een door adviesbureau Exante d. d. 13 januari 2009 opgestelde tegenbalans; uit deze balans blijkt dat een hoger aantal parkeerplaatsen nodig is dan in het plan is voorzien.

3.4.11 Geluidhinder. Reclamanten zijn van mening dat een in gebruik zijnd kantoorpand, als dat van reclamanten, aangemerkt dient te worden als een geluidsgevoelig object en dus bescherming behoeft. De zuidelijke entree naar het parkeerdak op het winkelcentrum, zal overlast meebrengen. Bovendien staan de hellingshoeken van de entrees niet vast en is de inrichting en beheer van de parkeervoorziening niet duidelijk.

3.4.12. Plansystematiek. Voor het gehele gebied is een algemene bestemming Centrumdoeleinden opgenomen; de gekozen systematiek levert strijd met de rechtszekerheid. Het ambitieuze centrumplan geeft te veel ruimte aan ontwikkelingen terwijl functie-omvangen en maximale bebouwingsmogelijkheden niet voldoende zijn bepaald. Hiermee komt de structuur van het voorzieningenniveau onder druk te staan.

In dat kader zijn reclamanten tevens van mening dat om meer sturing in de voorschriften te bewerkstelligen, de doeleindenomschrijvingen aangepast zouden moeten worden met name t.a.v. het aspect parkeren en maximale bruto vloeroppervlakten.

3.4.13. Luchtkwaliteit. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de aannames over de te verwachten verkeersintensiteiten, zoals die aan de luchtkwaliteitonderzoeken ten grondslag zijn gelegd, representatief zijn voor de maximale planologische mogelijkheden van het plan. Reclamanten vragen zich af of de onderzoeksmethoden voldoen aan art. 71 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. De gekozen bestemmingen houden voorts onvoldoende rekening met kwetsbare bevolkingsgroepen. Om die reden voldoet het plan niet aan de luchtkwaliteitseisen.

3.4.14. Economische uitvoerbaarheid. Reclamanten missen de onderbouwing van de constatering dat het plan uitvoerbaar is. Evenmin is het aspect planschaderisico voldoende in beeld gebracht. Er is uitsluitend ingezoomd op winkelcentrum de Els terwijl het plangebied veel breder is. Ook hun ontwikkelingslocatie is hierin niet meegenomen terwijl hiervoor wel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het onderzoek naar een renteloze lening aan Stahl BV kan mogelijk worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun ex art. 87 EG-verdrag.

3.4.15. Water. Gezien het feit dat oppervlakteverharding aanzienlijk toeneemt, vragen reclamanten zich af of de watertoets wel afdoende is uitgevoerd.

Beoordeling

3.4.1. Het uitvoeren van onderzoeken ter onderbouwing van het bestemmingsplan heeft de gemeente genoodzaakt om de planvaststelling uit te stellen. Ons is voorts niet gebleken dat reclamanten geen beschikking zouden hebben gehad over de noodzakelijke documenten, evenmin dat zij hierdoor op een kennis achterstand zouden zijn gesteld.

3.4.2. Wij constateren dat de gemeente de procedure hogere grenswaarde op de juiste wijze heeft doorlopen. Voorts stelt de gemeente dat het besluit hogere grenswaarde gelijktijdig met ons goedkeuringsbesluit ter inzage zal worden gelegd. Wij hebben geen forse afwijkingen geconstateerd in de woningaantallen die in het akoestisch onderzoek, het besluit hogere grenswaarde en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen. De plantoelichting geeft in afdoende mate aan voor welke panden, welke hogere grenswaarden zijn verleend. Naar onze mening heeft de gemeente e.e.a. zorgvuldig behandeld en is geen sprake van het in het ding zijn van de rechtszekerheid.

3.4.3. Omdat de Mr. Van Coothstraat buiten de plangrenzen valt, valt deze ook buiten ons goedkeuringsbereik. Overigens erkent de gemeente dat er sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang van deze straat met het centrumgebied en heeft om die reden de straat wel betrokken bij de inventarisaties voor het onderhavige plangebied.

Het gebied ten westen van de straat valt naar mening van de gemeente buiten het centrumgebied, waardoor de mr. Van Coothstraat de begrenzing van het centrumgebied vormt. De gemeente heeft bij het leggen van de plangrenzen voorts een grote mate van eigen beleidsvrijheid.

3.4.4. De kwalificatie Beeldverstorend komt voort uit een tweetal cultuurhistorische rapportages uit 2001 en 2002 die de gemeente heeft laten uitvoeren. De daarbij behorende afbeelding is opgenomen in de plantoelichting en heeft als zodanig geen juridische betekenis. De panden hebben in het plan de bestemming Gd II gekregen waarmee de huidige functie is vastgelegd. Reclamanten worden met de opgenomen kwalificatie in samenhang met de gekozen bestemmingswijze, niet in hun belangen geschaad.

3.4.5. De gemeente heeft er voor gekozen om op de panden van reclamanten de bestemming Gd II te leggen. Dit is een ruime bestemming waardoor reclamanten naar ons oordeel niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Het huidige gebruik kan worden voortgezet. Indien gewenst kunnen reclamanten burgemeester en wethouders verzoeken gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de ruime bestemming te wijzigen. Voorts is ons niet gebleken van concrete plannen aan de zijde van reclamanten zodat het belang van het leggen van een directe bouwtitel voor een andere functie niet wordt ingezien. Naar onze mening worden reclamanten met de in het plan vervatte regeling niet in hun belangen geschaad.

3.4.6. De externe veiligheidsaspecten voor risicovolle inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen (via buisleidingen, weg-, water- en railtransport) zijn uitvoerig en gedetailleerd uitgewerkt in het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlage 'Extern veiligheidsonderzoek t.b.v. bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk'. Ten noorden van het plangebied, op het bedrijventerrein 'Haven', is het bedrijf Stahl Europe BV gevestigd. Het betreft een provinciale inrichting voor wat betreft de milieuvergunning. Ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van Stahl Europe BV is sprake van een risicocontour rondom het bedrijf, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op 21 november 2008 hebben wij besloten de voorschriften van de milieuvergunning voor het bedrijf Stahl Europe BV gedeeltelijk in te trekken en gedeeltelijk te wijzigen. De aanpassing strekt ertoe om de bedrijfsvoering dusdanig aan te passen, dat de risicocontour rondom het bedrijf aanzienlijk wordt verkleind. De risicocontour ligt daardoor niet meer over het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De beschikking is inmiddels onherroepelijk. Uit het ambtsbericht d.d. 27 februari 2009 blijkt voorts dat de bepaling van het groepsrisico in het centrumgebied, in samenspraak met de brandweer is gebeurd. Bij de berekening van het groepsrisico is ook de Leest meegenomen. Om het gemiddelde aantal aanwezige personen te bepalen, heeft de gemeente een interview uitgevoerd. Gebleken is dat het aantal slechts marginaal bijdraagt aan het groepsrisico. Van enige onzorgvuldigheid ten aanzien van dit onderwerp is ons niet gebleken.

Tevens zijn deze aspecten op een juiste wijze in het bestemmingsplan vertaald o.a. door opname van contouren op de plankaart.

Voorts is vastgesteld dat binnen de door het RIVM vastgestelde 10^{-6} risicocontour sprake is van conserverende bestemmingen en dat daarbinnen geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zijn voorzien.

T.g.v. aangescherpte maatregelen middels een nieuwe milieuvergunning voor het bedrijf DSM, reikt het invloedgebied van dit bedrijf niet meer tot het plangebied. Tevens stelden wij op grond van art. 7 BRZO1999 vast dat er geen domino-effecten optreden tussen DSM en Stahl BV. De gemeente heeft dit als zodanig verwerkt in de Veiligheidsrapporten en in de voor de bedrijven uitgevoerde QRA's. Inmiddels zijn ook de rampenplannen voor beide bedrijven goedgekeurd. Inzake de verantwoording van het groepsrisico hebben wij nadrukkelijk overleg gevoerd met de gemeente en Regionale brandweer. Wij constateren dat e.e.a. heeft plaatsgevonden conform art. 13 lid 1 van het Bevi en geeft ons voorts geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

3.4.7. Uit het ambtsbericht van de gemeente blijkt dat in mei 2008 voor het tankstation een milieuvergunning is verstrekt welke voorziet in de mogelijkheid tot verplaatsing van het LPG-vulpunt naar de nieuwe locatie. Daarmee werd de saneringssituatie opgeheven. De gemeente geeft aan dat het vulpunt feitelijk nog niet is verplaatst vanwege de ligging in een waterkering waarop de Keur van het Waterschap van toepassing is. Wel heeft het Waterschap inmiddels een vergunning afgegeven voor de verplaatsing maar de vergunningvoorwaarden bepalen dat deze uitsluitend mag worden uitgevoerd na 1 april a.s. De gemeente geeft aan dat zij als bevoegd gezag op de verplaatsing zal toezien. Een nieuwe vergunning voor de oude locatie is niet vergunbaar omdat daar binnen de 10^{-6} -contour kwetsbare functies zijn gelegen. De vrees van reclamant dat de oude locatie onder de bescherming van het overgangsrecht is gebracht, wordt hiermee weggenomen.

3.4.8. De vergunning van Stahl BV is inmiddels onherroepelijk.

3.4.9. De bedenkingen zijn niet meer relevant. Hiervoor wordt voorts verwezen naar de beoordeling onder 3.4.6.

3.4.10. Wij hebben geconstateerd dat in de aangepaste parkeerbalans van 2008 de resultaten uit het nadere onderzoek en actualisaties zijn verwerkt. De CROW-normen zijn daarbij als basis gebruikt en zijn verder uitgewerkt en vertaald in het bestemmingsplan. De balans ziet voornamelijk op het langsparkeren; de gemeente verwacht dat de straat-parkeerplaatsen niet zullen wijzigen en richt het nieuwe beleid op het creëren van parkeerplaatsen in parkeergarages. Wij kunnen met de aannames instemmen.

De gemeente heeft t.a.v. de door Exante uitgevoerde parkeerbalans geconstateerd dat daarin ruimere uitbreidingsmogelijkheden in het plangebied zijn opgenomen, het parkeren op eigen terrein en plaatsen voor vergunninghouders niet zijn meegerekend en geen onderscheid is gemaakt

tussen bezoekers en personeel. Vandaar dat het rapport op een hoger aantal benodigde parkeerplaatsen uitkomt.

Deze tegenbalans is door de gemeente opnieuw onderzocht waarbij alsnog uitgegaan is van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Uit dit nadere onderzoek is gebleken dat er op werkdagen een ruime overcapaciteit aanwezig is van 640 parkeerplaatsen. Uitgaande van een maximale planinvulling, kan op de koopavonden een tekort ontstaan van 81 parkeerplaatsen en op de zaterdagen van 77 parkeerplaatsen. De gemeente geeft aan dat dit tekort op een tweetal locaties in het plangebied kan worden opvangen. Het betreft het realiseren van een extra parkeerdek op het Unnaplein en de optimalisatie van de Taxandriawegzone in relatie tot de daar geplande kantoorontwikkeling. Wij constateren dat de tekorten marginale aantallen betreffen en die zich kunnen voordoen bij een maximale invulling van het bestemmingsplan. De door de gemeente aangedragen compenserende oplossing achten wij afdoende.

3.4.11. O.g.v. de Wet geluidhinder wordt een kantoor niet als een geluidgevoelig object getypeerd. Met de gemeente zijn wij van mening dat de afstand tot de entree van de parkeergarage dusdanig is, dat in redelijkheid mag worden aangenomen dat van overlast geen sprake is. De aanwezigheid van een parkeergarage in een centrumgebied is een algemeen maatschappelijk geaccepteerde functie, die hoort bij een modern winkelcentrum. Van onevenredige overlast voor het gebruik van het pand van reclamanten als kantoor is dan ook geen sprake.

3.4.12. Voor de beoordeling van deze bedenking wordt verwezen naar hetgeen wij hebben gesteld onder punt 2.3. Centrumontwikkelingen.

3.4.13. Wij hebben de onderzoeken naar luchtkwaliteit beoordeeld.

Eveneens is gekeken naar de aannames die in de onderzoeken als basis zijn gebruikt en de wijze van de berekeningen. In de onderzoeken is de gemeente t.b.v. de verkeersmodellen uitgegaan van de maximale situatie. Wij hebben de onderzoeken beoordeeld en hebben geconstateerd dat de gemeente hiermee aan de wettelijke vereisten heeft voldaan en het plan niet tot resultaat heeft dat kwetsbare bevolkingsgroepen (voornamelijk aanwezig in panden binnen de bestemming Maatschappelijk) onnodig aan luchtvervuiling worden blootgesteld.

3.4.14. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan bijbehorende sluitende exploitatieopzetten vastgesteld. De opzetten zijn mede vanwege vertrouwelijkheid in een samenvatting in de plantoelichting opgenomen en beslaan het gehele winkelcentrum waarvan inmiddels verschillende deelprojecten zijn afgerond. Dat de locatie van reclamanten niet in de opzetten is meegenomen, achten wij niet onlogisch: de gemeente heeft deze immers nog niet kunnen verwerven en van concrete uitvoeringsplannen is nog geen sprake. De opname van een wijzigingsbevoegdheid met ruime ontwikkelingsmogelijkheden achten wij dan ook een voor reclamant passende en mogelijkheden biedende regeling.

Overigens is schadevergoeding pas aan de orde in het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van hun wijzigingsbevoegdheid. Uit het ambtsbericht blijkt dat de gemeente de renteloze lening aan Stahl BV nimmer heeft verstrekt.

Nummer
1453517

3.4.15. Wij hebben de waterparagraaf in de plantoelichting beoordeeld. Het waterschap heeft goedkeuring gegeven aan het aan het plan ten grondslag liggende waterhuishoudkundige systeem. Wij zien geen aanleiding om ten aanzien hiervan opmerkingen te plaatsen.

De bedenkingen zijn ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk", vastgesteld door de raad van de gemeente Waalwijk op 11 september 2008;
- 4.2 de bedenkingen ongegrond te verklaren.

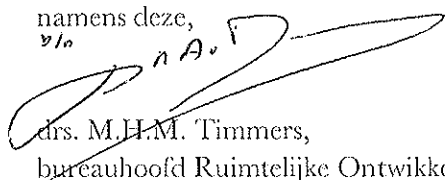
5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Waalwijk;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 21 april 2009

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,

v/o

 drs. M.H.M. Timmers,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost