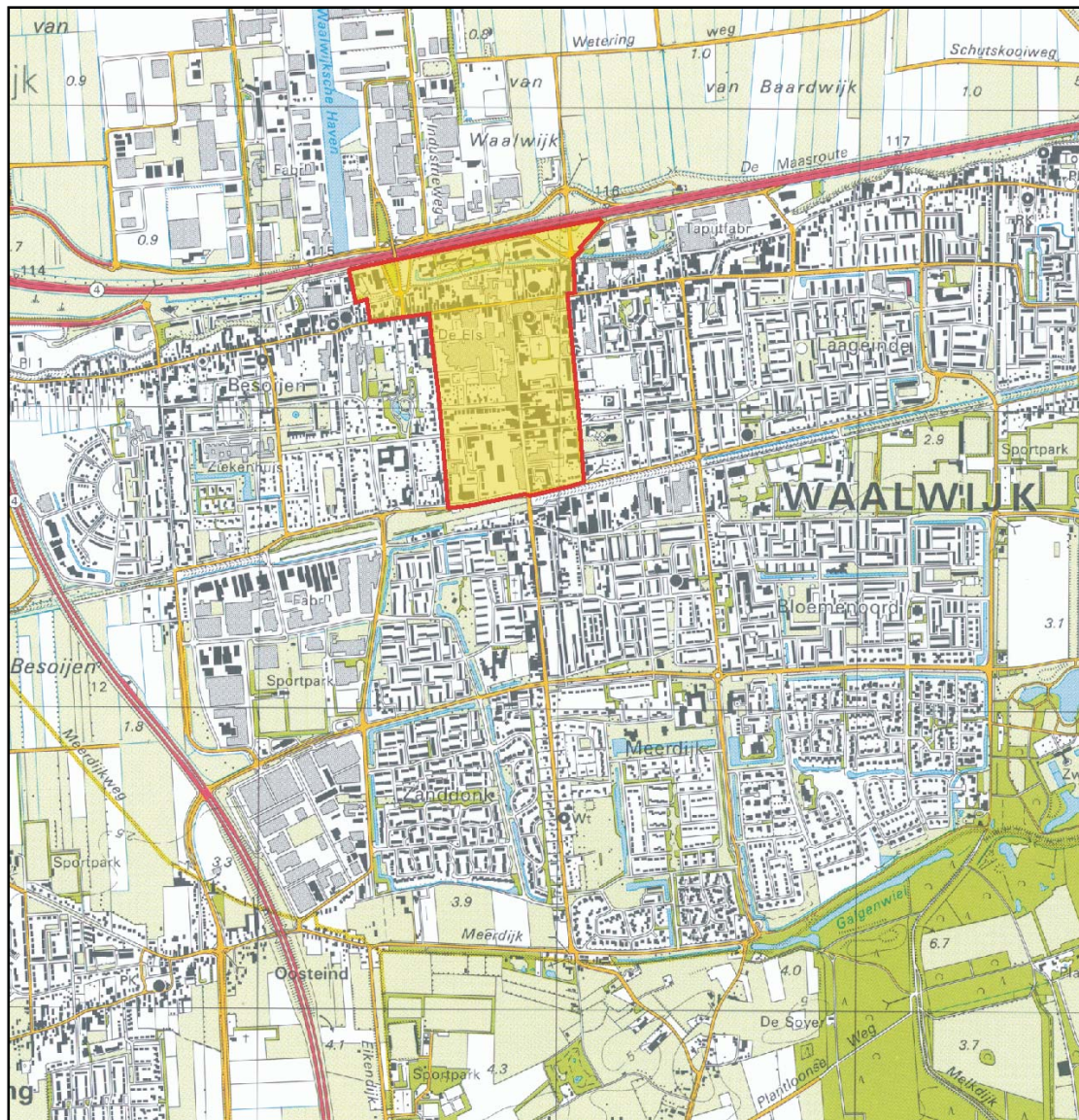


Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk”



11 september 2008

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk”

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- KAART

11 september 2008
Werknummer:365.324.00

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap BV
Rotterdam

Gemeente Waalwijk
Sector Grondgebiedzaken
Afdelingen ROV en PMB

TOELICHTING

Inhoud van de toelichting:	Blz.
1. INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 De bij het plan behorende stukken	1
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2. PLANNEN EN BELEIDSVOORNEMENS	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk beleid	7
2.4 Vigerende bestemmingsplannen	11
3. INVENTARISATIE EN ANALYSE	13
3.1 Ontstaansgeschiedenis	13
3.2 Archeologie	13
3.2.1 Wettelijk kader en beleid	13
3.2.2 Archeologisch onderzoek	17
3.3 Belvédère	19
3.4 Cultuurhistorisch waardevolle elementen	19
3.5 Ruimtelijke karakteristiek	21
3.6 Functionele karakteristiek	25
3.7 Ruimtelijke inventarisatie en analyse	25
3.8 Inventarisatie bouwhoogtes	31
3.9 Functionele inventarisatie en analyse	33
3.10 Verkeersaspecten	35
3.10.1 Autoverkeer	35
3.10.2 Parkeren	36
3.10.3 Openbaar vervoer	36
3.10.4 Langzaam verkeer	36
4. MILIEUASPECTEN	37
4.1 Bodemparagraaf	37
4.1.1 Historie	37
4.1.2 Bodemkwaliteit	37
4.1.3 Bodeminformatie	37
4.1.4 Bodemonderzoek bij bouw	38
4.2 Luchtkwaliteit	38
4.3 Milieuhinder bedrijven	39
4.4 Geluid	39
4.4.1 Industrielawaai	39
4.4.2 Wegverkeerslawaai	40

Vervolg inhoud van de toelichting	Blz.
4.5 Waterhuishoudkundige aspecten	42
4.5.1 Riolering	42
4.5.2 Waterhuishouding	43
4.6 Technische infrastructuur	43
4.7 Externe veiligheid	44
4.7.1 Algemeen	44
4.7.2 Relevante mobiele bronnen	44
4.7.3 Stationaire bronnen	45
4.8 Flora en Fauna	46
4.9 Militaire laagvliegroute	48
4.10 Duurzaam bouwen	48
5. UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Ruimtelijke en functionele aspecten	52
5.2.1 Algemeen	52
5.2.2 Het kernwinkelgebied	53
5.2.3 Grotestraat West	55
5.2.4 Grotestraat Oost	55
5.2.5 Stationsstraat Zuid	56
5.2.6 Taxandriaweg	56
5.2.7 Winterdijk	57
5.2.8 Mr. Van Coothstraat	58
5.2.9 St. Jansplein	59
5.2.10 Unnaplein	59
5.2.11 Centrum Zuid (west en oost)	61
5.2.12 Beleid bouwhoogtes	61
5.3 Verkeersaspecten	62
5.3.1 Bereikbaarheid centrumgebied	62
5.3.2 Planning	65
5.3.3 Ten aanzien van het parkeren	66
5.3.4 Uitwerking autoverkeer	66
5.3.5 Uitwerking parkeren	67
5.3.6 Uitwerking langzaam verkeer	68
5.3.7 Openbaar vervoer	69
5.4 Ontwikkelingslocaties	69
5.4.1 Ontwikkelingsgebieden – korte termijn	71
5.4.2 Ontwikkelingen – middellange termijn	77
5.4.3 Cultuurhistorisch ankerpunt	77
5.5 Bijzondere aspecten	79
5.5.1 Regeling horeca-activiteiten	79
5.5.2 Regeling horeca in het bestemmingsplan	82
5.5.3 Activiteiten en evenementen	84

Vervolg inhoud van de toelichting	Blz.
6. JURIDISCHE OPZET	87
6.1 Inleiding	87
6.2 Bestemmingsmethodiek	87
6.2.1 Bestemmingen	87
6.2.2 Globaliteit en flexibiliteit	87
6.3 Bijzondere aspecten	87
6.3.1 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing	87
6.4 Plankaart	88
6.5 Voorschriften	88
6.5.1 Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen	88
6.5.2 Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen	89
6.5.3 Hoofdstuk III Gebruiksbepalings	99
6.5.4 Hoofdstuk IV Flexibiliteitsbepalingen	100
6.5.5 Hoofdstuk V Straf-, overgangs- en slotbepaling	101
7. UITVOERINGSASPECTEN	103
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	103
7.2 Economische uitvoerbaarheid	103
7.3 Risico-analyse planschade	103
7.4 Kostenverhaalbeleid	103
7.5 Handhavingaspecten	103
8. OVERLEG EN INSPRAAK	105
8.1 Inspraak	105
8.2 Overleg (ex artikel 10 Bro 1985)	105
8.3 Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan	106

Bijlage bij deze toelichting:

Bijlage 1	Parkeerplaatsen
Bijlage 2	Buslijnen
Bijlage 3	Riolering
Bijlage 4	Grondexploitatie
Bijlage 5	Afbeeldingen hoofdverkeersstructuur

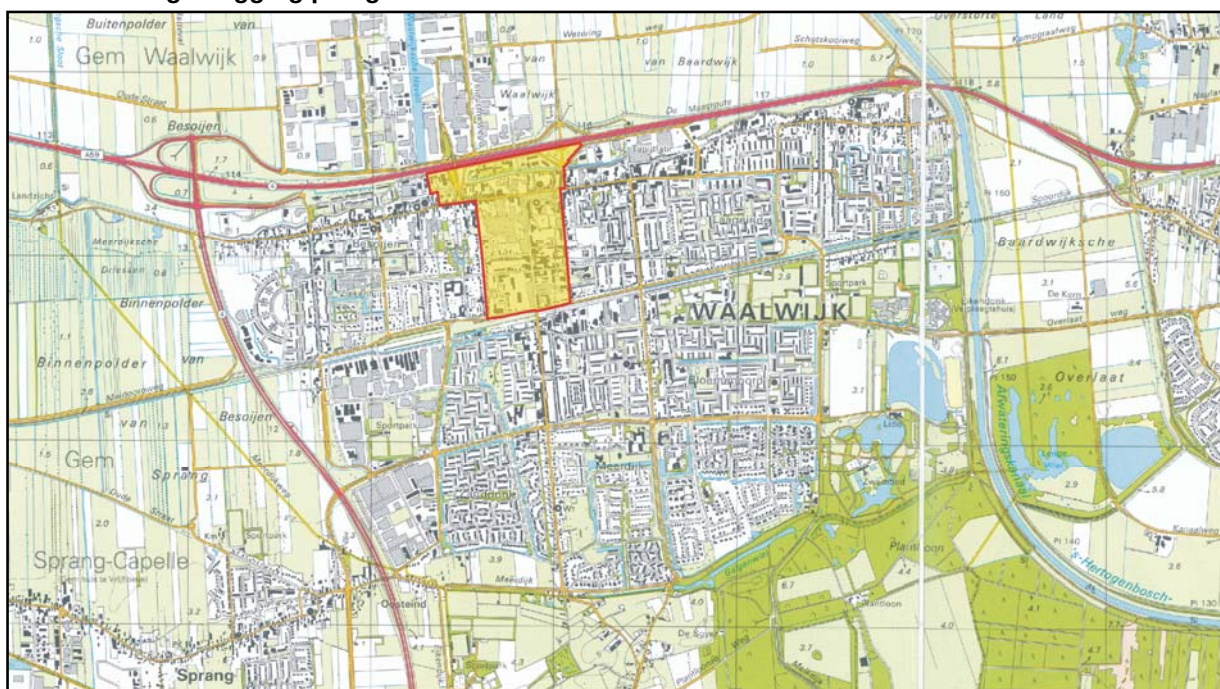
Afzonderlijke bijlagen:

- Extern veiligheidsonderzoek t.b.v bestemmingsplan centrumgebied Waalwijk
- Natuurtoets bestemmingsplan centrumgebied Waalwijk
- Risico-analyse planschade mbt herontwikkeling centrum Waalwijk
- Inventarisatie van de omliggende bedrijven centrumgebied Waalwijk + vervolgoopdracht
- Akoestisch onderzoek deelgebied UMK in relatie tot geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Haven Waalwijk
- Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek centrumgebied Waalwijk
- Luchtkwaliteit Waalwijk centrum
- Nota inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk
- Nota vooroverleg ex artikel 10 Bro Centrumgebied Waalwijk

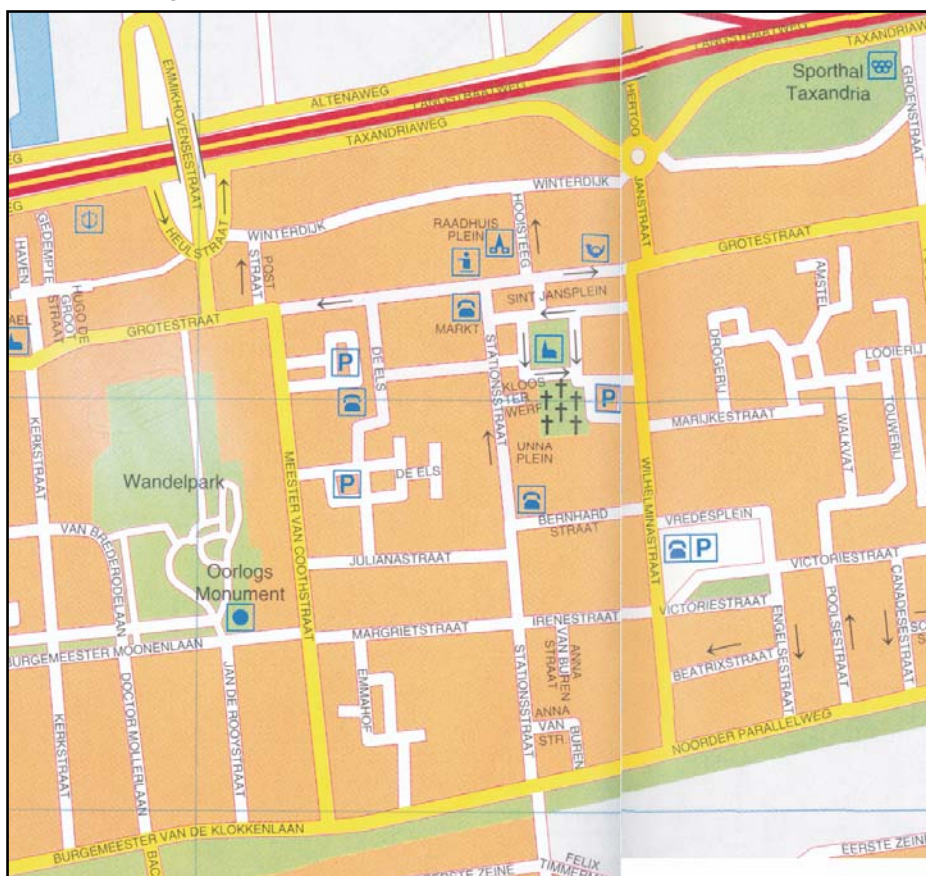
Afbeeldingen:

- Ligging plangebied
- Straatnamen
- Plangebied
- Streekplan 2002, Brabant in Balans, Ruimtelijke hoofdstructuur
- Actualisering Structuurvisie met Plan voor De Els
- Historische kaarten
- IKAW
- Cultuurhistorische waardenkaart Waalwijk
- Openheid, waardevolle historisch-landschappelijke vlakken en belvédère-gebieden uit Streekplan 2002
- Cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten
- Ruimtelijke karakteristiek
- Functionele karakteristiek
- Ruimtelijke inventarisatie
- Deelgebieden
- Inventarisatie bouwhoogtes
- Functie-inventarisatie, peildatum 6 augustus 2003
- Huidige hoofdwegenstructuur
- Huidige verkeersstructuur
- Toekomstige functiestructuur
- Beleid bouwhoogtes
- Ontwikkelingslocaties

Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Straatnamen



Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

11 september 2008

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan het verzoek voor een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied van Waalwijk ligt een aantal redenen ten grondslag:

- voor een deel van het plangebied is sprake van een “zwart gebied”; voor deze delen is geen bestemmingsplan aanwezig; hier geldt de gemeentelijke bouwverordening;
- de vigerende bestemmingsplannen zijn verouderd en dienen op basis van de wettelijke regeling te worden herzien;
- binnen het gebied bestaat behoefte aan een adequate juridische regeling voor enerzijds het beheer en anderzijds het sturen of begeleiden van nieuwe ontwikkelingen;
- de vaststelling van de Structuurvisie Centrum geeft aanleiding een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden.

De Structuurvisie Centrum uit 2000 is gebruikt als basis voor het beleid en de regelgeving in het bestemmingsplan. In 2003 is deze structuurvisie geactualiseerd. Deze Actualisering Structuurvisie Centrum bevat, samen met de ‘Integrale visie Centrumgebied Noord’ (mei 2007), het meest recente gemeentelijk beleid, waarbij de belangrijkste uitgangspunten uit de Structuurvisie Centrum van kracht zijn gebleven.

De beleidsnota uit februari 2004 heeft eveneens als basis gediend voor de juridische regeling in dit bestemmingsplan ‘Centrumgebied Waalwijk’.

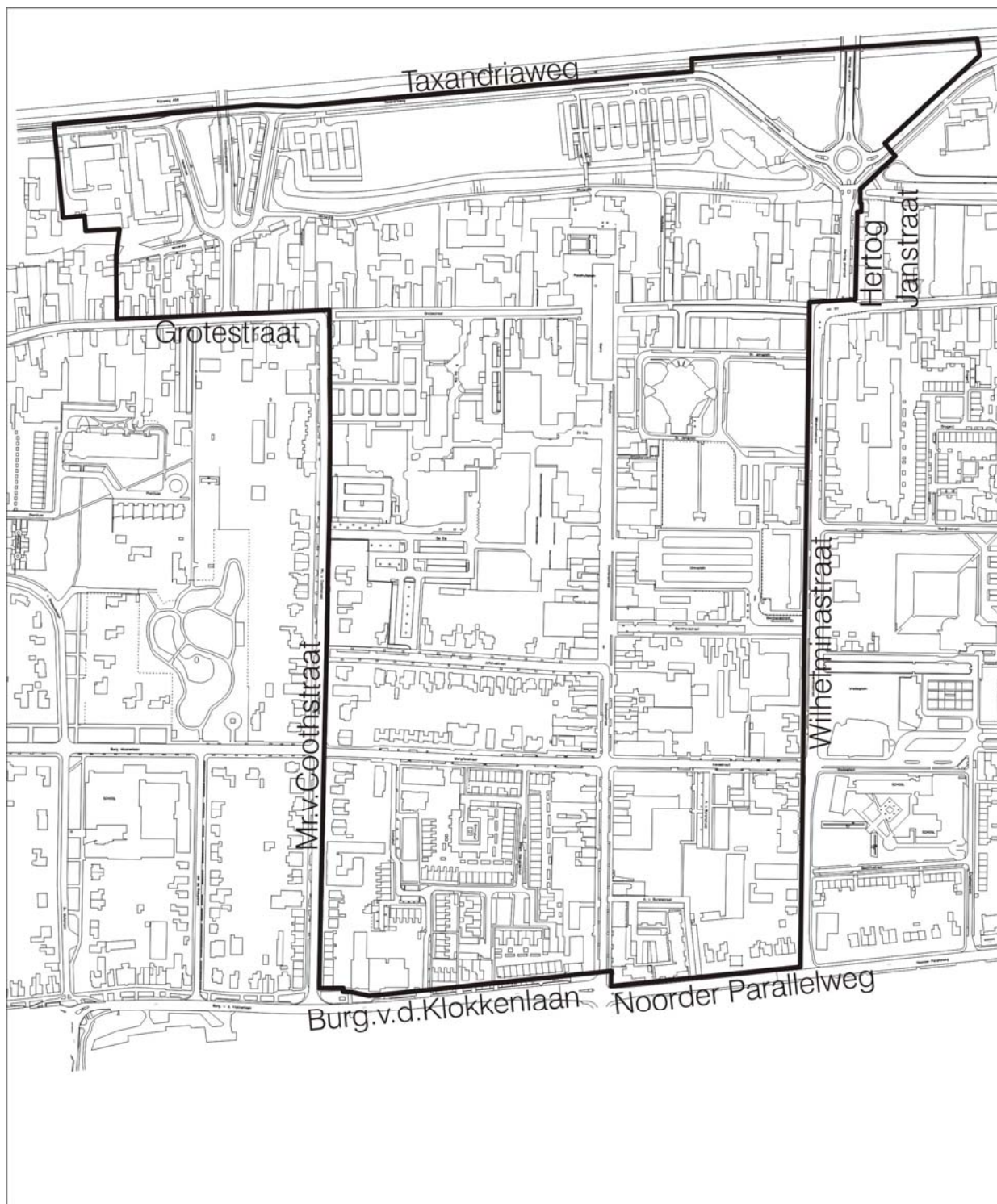
Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van een gebiedsgewijze benadering. Per deelgebied zijn, in aanvulling op de inventarisatie en de bestaande beleidskaders, de toekomstige beleidskaders aangegeven. Naast de algemene gebiedsbeschrijvingen wordt voor bijzondere aspecten, bijvoorbeeld horecagebied, het specifieke beleidskader aangegeven.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit één kaart met de bestemmingen, schaal 1:1.000 met de daarbij bijbehorende voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing.

Het bestemmingsplan wordt vergezeld van deze toelichting, waarbij wordt ingegaan op de opzet en de achtergronden van het bestemmingsplan en de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraakprocedure.

Afbeelding 3 Plangebied



1.3 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied beslaat het centrum van Waalwijk.

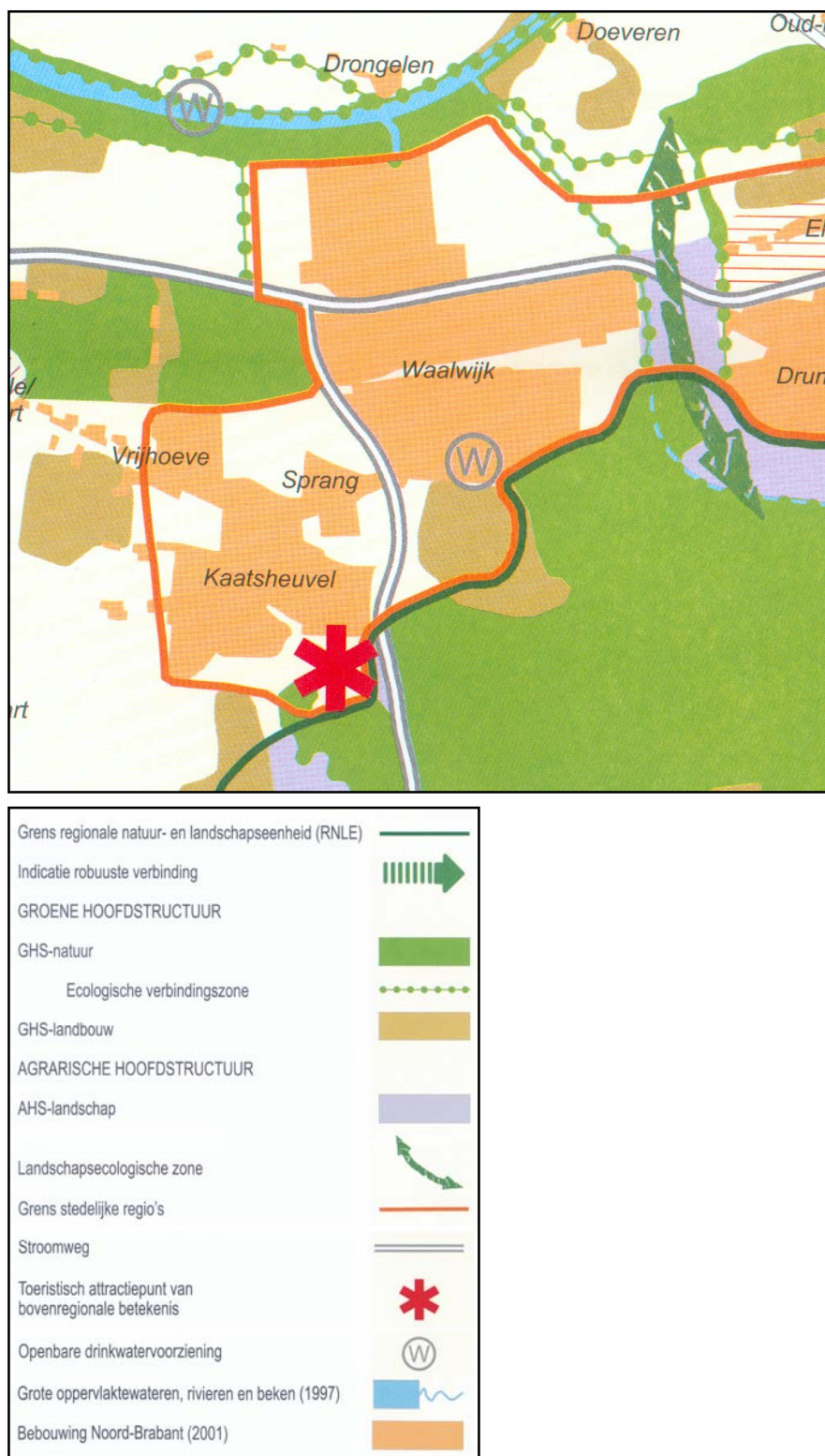
Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de Taxandriaweg,
- in het westen: de Mr. van Coothstraat en de westzijde van de percelen Taxandriaweg 3 en Grotestraat 151,
- in het zuiden: de Noorder Parallelweg en de Burg. v. d. Klokkenlaan en
- in het oosten: de Wilhelminastraat en de Hertog Janstraat.

Behalve de Mr. van Coothstraat, de Grotestraat ten westen van de Mr. van Coothstraat, de Noorder Parallelweg, de Burg. v. d. Klokkenlaan en de Wilhelminastraat vallen alle genoemde wegen binnen het plangebied.

De begrenzing van het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de begrenzingen van omliggende bestemmingsplannen.

Afbeelding 4 Streekplan 2002, Brabant in Balans, Ruimtelijke hoofdstructuur



2. PLANNEN EN BELEIDSVOORNEMENS

2.1 Rijksbeleid

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses.

In deze nota is het beleid gericht op compact bouwen en versterking van de stedelijke functies. Dit is in lijn met de voorgenomen intensivering van met name het winkelgebied in het hart van het centrum.

Voor dit plangebied worden in de nota Ruimte geen concrete beleidsuitspraken gedaan.

2.2 Provinciaal beleid

In het streekplan wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik: een sterk accent op inbreiden en herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Hierbij dient de verstedelijking geconcentreerd te blijven.

Er zijn vijf stedelijke regio's aangewezen, waarvan 'Waalboss' met onder andere Waalwijk, Den Bosch en Oss er één is. In de eerste plaats is aan elke stedelijke en landelijke regio een woningbouwprogramma en een programma aan bedrijventerreinen toegekend. In de tweede plaats wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven.

Uitwerkingsplan Stedelijke regio Waalboss

De streekplanuitwerking (vastgesteld door GS op 21 december 2004) van de stedelijke regio Waalboss gaat over grote delen van het grondgebied van acht gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. In dit plan worden voor de periode tot 2015 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd.

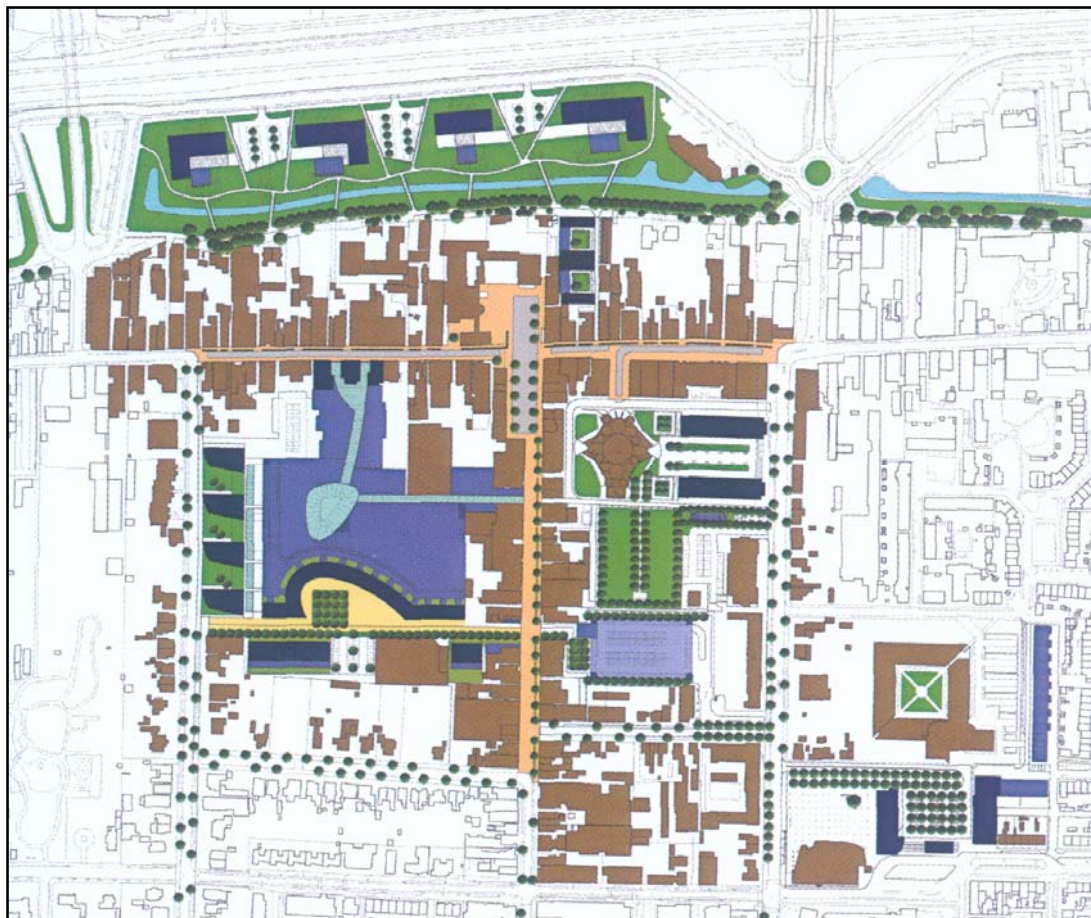
Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

De regio Waalboss is gelegen op de overgang van kleinschalige zandgebieden in het zuiden, naar open kleigebieden tegen de Maas aan. De verbindingen tussen en overgangen van het zandgebied en het kleigebied zijn ecologisch en landschappelijk van groot belang. In het westen van Waalboss wordt deze overgang onder meer gevormd door de Baardwijkse Overlaat. Deze gebieden worden ontzien van verdere verstedelijking en zijn opgenomen in het landschappelijke raamwerk. Hier is het beleid gericht op het versterken van de natuur- en landschapswaarden, recreatie, landbouw en ruimte voor waterberging.

Bedrijventerreinontwikkeling

De stedelijke regio Waalboss heeft een planningopgave van 1000 hectare bruto bedrijventerrein voor de periode tot 2020. Veel van deze opgave wordt gerealiseerd in reeds goedgekeurde plannen en restcapaciteiten van bestaande terreinen, namelijk 500 hectare

Afbeelding 5 Actualisering Structuurvisie met plan voor De Els



bruto. Tot 2015 zal ruimte moeten worden geboden aan een planningsopgave van totaal 290 hectare bruto (exclusief ambitie zuinig ruimtegebruik).

De opgave voor bedrijventerreinen wordt naast de Kloosterstraat rond Oss en Waalwijk gerealiseerd. In Waalwijk wordt het terrein in het noordoosten (Baardwijk Buiten) ontwikkeld.

Woningbouw

De grote locaties voor woningbouw zijn gelegen tegen de drie grote steden, Landgoed Driessen in Waalwijk, Piekenhoef bij Oss en Groote Wielen in 's-Hertogenbosch. Deze uitbreidingswijken zullen worden voltooid. Daarnaast zal de helft (51%) van de woningen in het bestaande stedelijke gebied worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, wijken worden opgeknapt, of op andere wijze ruimte beschikbaar is.

Natuur en landschap

In de stedelijk regio Waalboss vormen drie landschapsecologische zones de voornaamste regionale groenopgaven. Deze zones vormen duurzame buffers tussen stedelijke gebieden en verbinden de zandgebieden en de kleigebieden met elkaar. Daarnaast worden koppelingen van rode met groene projecten gestimuleerd. Zo is de koppeling tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein Baardwijk Buiten en de landschapsecologische zone Baardwijkse Overlaat, een regionaal project.

Overige

Naast het streekplan bestaan er overigens nog een groot aantal provinciale nota's, verordeningen en circulaire's, zoals de Provinciale Milieuverordening, waarmee bij de opzet van het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente is een aantal documenten vastgesteld waarin beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd, die ook betekenis hebben voor het plangebied. Deze documenten worden hieronder heel kort samengevat. Het is natuurlijk mogelijk dat het huidige beleid in de tussentijd vervangen wordt door nieuw beleid, zaken blijven in ontwikkeling.

Niet alle stukken kennen dezelfde zwaarte. De structuurvisie en de actualisering daarvan zijn de belangrijkste gemeentelijke beleidsrapporten. Het betreft hier geen limitatieve opsomming.

Structuurvisie Centrum (mei 2000, vastgesteld d.d. 23 november 2000)

De structuurvisie bevat beleidsuitgangspunten voor het centrum van Waalwijk. In de visie wordt de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling voor het centrumgebied aangegeven. Daarnaast bevat de visie indicatieve beelden om het abstractieniveau enigszins te verminderen, zodat de bedoelingen verduidelijkt worden en er een beeld bij gevormd kan worden.

De structuurvisie dient als uitgangspunt voor het te voeren beleid en als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk.

Actualisering Structuurvisie Centrum (maart 2003, vastgesteld d.d. 24 april 2003)

Na de vaststelling van de structuurvisie hebben zich vele ontwikkelingen in het centrum voorgedaan, die invloed hebben gehad op de planvorming. Om die reden is de structuurvisie geactualiseerd, waardoor weer een passend kader bestaat waaraan de ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Dit rapport dient, evenals de structuurvisie, als uitgangspunt voor het te voeren beleid en als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk. De actualisering telt voor het bestemmingsplan even zwaar mee als de structuurvisie zelf.

Schetsboek Promenade (publicatie mei 2003)

Dit schetsboek bestaat uit een CD-ROM met daarop foto's en schetsen van de gevels langs het Promenadegebied (de Markt, het Raadhuisplein, de Stationsstraat tussen de Grotestraat en de Julianastraat en de Grotestraat van de Hooisteeg tot de Mr. van Coothstraat). De gemeente biedt de pandeigenaren van het Promenadegebied met deze CD-ROM een handreiking om het uiterlijk van de panden een kwaliteitsimpuls te geven, die in de pas loopt met de herinrichting van het openbare gebied. Het schetsboek dient als inspiratiebron. De ruimtelijke kwaliteitscommissie zal het schetsboek hanteren als aanvullend toetsingskader. De Cultuurhistorische waardenkaart Waalwijk, 1^e fase, centrumdeel, heeft als basis gediend. Verder zijn de volgende punten meegenomen (wij noemen er slechts twee):

- panden winnen aan architectonische kwaliteit wanneer dominante luifels en reclame-uitingen verdwijnen,
- de boven- en benedenverdiepingen zouden een architectonische eenheid moeten vormen,
- wonen boven winkels bevorderen.

Positie en perspectief winkelconcentraties (1998)

Dit rapport is aan de gemeente aangeboden 6 juli 1998, ter kennisname aan de raad gezonden 8 oktober 1998 en besproken in de toenmalige commissie RO/EZ 26 oktober 1998. Het is niet nodig geoordeeld het rapport te laten vaststellen door de raad. Het college heeft de aanbevelingen van BRO overgenomen, met uitzondering van de parkeerregeling (college kiest met name voor concentratie aan de Taxandriaweg).

Dit distributie planologisch onderzoek (dpo) geeft inzicht in de opbouw en kenmerken van de winkelstructuur. Ook wordt aangegeven hoe de verschillende winkelvoorzieningen worden gebruikt en hoe attractief deze zijn voor de eigen inwoners en voor consumenten uit de regio. Aanbeveling voor het Kernwinkelgebied is: 'verdere uitbouw van de sterke lokale en regionale functie, niet alleen door aanvulling met winkels, maar ook door attractiviteitsversterking op een breed vlak'. Een lijst met doelstellingen en een ontwikkelingsrichting per onderdeel geven aan op welke manier dit bereikt kan worden.

Dit rapport speelt voor het bestemmingsplan een belangrijke rol.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (26 augustus 1998, vastgesteld d.d. 17 december 1998)

Het plan bevat een totaalvisie voor de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Het stelt de gemeente in staat lokale probleempunten op te lossen en zich tevens te positioneren ten aanzien van (boven-)regionale verkeers- en vervoersontwikkelingen.

Om de groei van het autoverbruik af te remmen wordt voorgesteld in te zetten op fietsverkeer en vervoersmanagement te stimuleren. De verkeersstructuur zou aangepast moeten worden, waarbij verschillende maatregelen genomen zouden moeten worden.

Aanbevelingen voor het plangebied zijn: optimaliseren van de bereikbaarheid en het parkeren en inrichten van het hoofdwinkelcircuit als winkelpromenade / -erf.

Het verkeer- en vervoerbeleid is voor het bestemmingsplan van belang, maar op enkele punten, waaronder het instellen van eenrichtingsverkeer in een aantal straten in het centrum van Waalwijk, is het Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan alweer achterhaald.

Beleidsregels parkeerkaarten 2007 (vastgesteld d.d. 5 december 2006)

Hierin is het beleid ten aanzien van parkeervergunningen, parkeerontheffingen en vergunninghouderplaatsen vastgesteld. Sinds 1993 moet er betaald worden voor parkeren in het centrum. Er worden (beperkt) parkeervergunningen uitgereikt aan bewoners buiten het centrum; het gebied waar voor het parkeren niet hoeft te worden betaald. Voor het gebied waar voor het parkeren wel moet worden betaald kunnen na betaling van het daarvoor geldende tarief ontheffingen worden verkregen. Een vergunning geeft de gebruiker een plaatsgarantie en met een ontheffing heeft men vrijstelling van betalen; er wordt geen plek gegarandeerd. Overigens komen tot 1 januari 2010, in het gebied waar voor het parkeren wel moet worden betaald, nog enkele vergunningen mét plaatsgarantie voor.

Waardevolle panden en objecten in Sprang-Capelle, Waalwijk en Waspik (25 mei 2002)

Dit rapport bevat een lijst met de rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende panden. In paragraaf 3.4. 'Cultuurhistorisch waardevolle elementen' zijn deze terug te vinden op de kaart.

Cultuurhistorische waardenkaart Waalwijk, 1^e fase, centrumdeel (vastgesteld d.d. 6 september 2001)

De Monumentencommissie heeft in 2000 het verzoek gekregen te adviseren over een cultuurhistorische waardenkaart voor Waalwijk. De commissie heeft een bijdrage geleverd in de vorm van een inventarisatie van de aanwezige cultuurhistorische waarden. De kaart, die vergezeld gaat van een uitgebreide toelichting, geeft zowel de historisch waardevolle panden aan als de beeldverstorende panden, de historisch waardevolle groenstructuren en de begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied.

In het plangebied worden de Winterdijk, de Grotestraat, de Julianastraat, de spoorzone, de Stationsstraat met Markt en raadhuis en de Mr. van Coothstraat aangeduid als historische hoofdstructuur van vóór de Tweede Wereldoorlog. Waardevolle gevelwanden komen voor aan de Grotestraat, de Julianastraat en de Mr. van Coothstraat. Dit rapport is eveneens gebruikt voor paragraaf 3.4. van deze toelichting 'Cultuurhistorisch waardevolle elementen'.

Bomennota (vastgesteld d.d. januari 1999)

In de Bomennota (vastgesteld in januari 1999) is beleid geformuleerd met betrekking tot de bestaande en toekomstige bomen- en groenstructuur (inclusief water) van de kernen in Waalwijk. Bomen en groen zijn van belang voor de visuele accentuering en ondersteuning van een locatie, maar kunnen tevens zorgen voor afscherming en begrenzing. Op basis van de Bomennota zijn boomstructuren aangewezen die worden beschermd. De bescherming van waardevolle bomen hoeft dus niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Structuurbepalende groen- en waterelementen hebben in het bestemmingsplan wel een passende bescherming in de vorm van een groen- of waterbestemming.

Erfbebouwingsregeling (vastgesteld d.d. 28 februari 2002)

Met deze nota is door de gemeente een uniforme regeling vastgesteld voor de bebouwing van erven bij woningen ten behoeve van homogene woongebieden. Bij de opzet van bestemmingsplannen dient met de uniforme regeling rekening te worden gehouden.

De regeling is belangrijk voor dit bestemmingsplan en vooral voor de specifieke woongebieden.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Waalwijk is vastgelegd in de Welstandsnota 2004. Met de uitvoering van het welstandsbeleid is gekozen voor een integrale benadering en werkwijze door één overkoepelende "Ruimtelijke Kwaliteitscommissie", waaraan twee gemandateerde commissies zijn verbonden, de commissie "Beeldkwaliteit" en de commissie "Cultuurhistorie".

Er is een inventarisatie en analyse gemaakt van de ruimtelijke opbouw naar ruimtelijke structuur, cultuurhistorie, landschappen, functies en bebouwingstypen. Vervolgens zijn er ambitieniveaus bepaald en aangegeven op de welstandskaart voor het geldende welstandsbeleid, onderverdeeld in "Behoud, Respect, Stimulans en Open". In diverse categorieën zijn welstandscriteria aangegeven, te weten algemene criteria, gebiedsgerichte criteria, thematische criteria en loketcriteria. Er is beleid geformuleerd voor onderscheidenlijke gebieden en procedures zijn benoemd rond de welstandstoetsing en - advisering.

Beleidsnotitie bestemmingsplan centrumgebied Waalwijk

Voorafgaand aan het redigeren van het bestemmingsplan is een Beleidsnotitie Bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk opgesteld waarin voor de onderscheiden deelgebieden in het centrum algemene beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd op basis van bestaande beleidsstukken.

De beleidsnotitie dient als basis voor de op te stellen juridische regeling in het bestemmingsplan. De raad heeft de geformuleerde beleidsuitgangspunten in zijn vergadering van 19 februari 2004 één op één overgenomen.

Integrale visie Centrumgebied Noord (mei 2007)

Na de vaststelling van de Structuurvisie Centrum 2003 hebben diverse dynamische ontwikkelingen en het vaststellen van nieuwe ambities, in met name het noordelijke deel van het centrum gebied (tussen Taxandriaweg en Grotestraat), ervoor gezorgd dat ook die structuurvisie niet helemaal meer actueel is. Dit wordt met name ingegeven door enerzijds de toevoeging van de projecten: 'Stadhuis aan de Winterdijk' en Cultuur Historisch Ankerpunt en anderzijds de gewijzigde inzichten m.b.t. de invulling van de locatie Hooisteeg West. Ook de opmerkingen van de gemeenteraad om geen woningbouw in de Taxandriazone aan de zijde van de Winterdijk te realiseren, de discussie omtrent het parkeerbeleid en gebouwde parkeervoorzieningen, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de mogelijkheid tot het maken van een nieuwe doorsteek Taxandriazone – Grotestraat ter hoogte van pand nr. 229 zijn toegevoegd na 2003.

Deze integrale visie geeft een actuele blik op het gehele gebied op structuurvisie niveau en duid met name de verschillen en aanpassingen ten opzichte van de Structuurvisie Centrum 2003. Hierdoor ontstaat er weer een passend kader waaraan de ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Dit rapport dient, voor het beschreven noordelijke deel van het centrum, als uitgangspunt voor het te voeren beleid en als basis voor dit onderhavige bestemmingsplan.

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Zoals eerder aangegeven geldt voor een gedeelte van het plangebied de gemeentelijke bouwverordening. Voor deze gebieden is tot op heden nog geen bestemmingsplan vastgesteld. Deze gebieden worden vaak aangeduid als 'zwarte gebieden'.

Vigerende bestemmingsplannen zijn:

- Uitbreidingsplan in onderdelen,
vastgesteld 27-02-1951, Besluit Gedeputeerde Staten 01-08-1951;
- Centrum I,
vastgesteld 03-02-1976, Besluit Gedeputeerde Staten 08-12-1976, nr. 230.460/461;
- Centrum II
vastgesteld 03-02-1976, Besluit Gedeputeerde Staten 08-12-1976, nr. 230.460/461;
- Van Haren
vastgesteld 27-06-1985, Besluit Gedeputeerde Staten 21-10-1986, Koninklijk Besluit 04-05-1988;
- Van Dooren-De Greeff
vastgesteld 26-03-1992, Besluit Gedeputeerde Staten 09-11-1992;
- Centrum-Noord
vastgesteld 09-09-1999, Besluit Gedeputeerde Staten: 18-04-2000, Besluit Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak 17-10-2001;

Naar aanleiding van het Koninklijk Besluit van bestemmingsplan Centrum Noord is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een eerste partiële herziening opgesteld: Eerste Partiele herziening Centrum-Noord, vastgesteld 06-06-2001, Besluit Gedeputeerde Staten 29-11-2001.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Waalwijk is gesitueerd op de zanderige oeverwal van het Oude Maasje (sinds 1904 de Bergsche Maas). Door de dekzandruggen heeft het landschap een licht golvend karakter.

In de 13^e eeuw hebben binnen de grenzen van de huidige gemeente grote ontginningsactiviteiten plaatsgevonden, waardoor een permanente bewoning in Waalwijk, Baardwijk en Besoyen ontstond.

Waalwijk kreeg in 1303 verschillende privilegiën, waardoor het zich tot de 'smalle steden' van Brabant mocht rekenen. In de 15^e eeuw ontwikkelden handel en nijverheid zich, mede door verbetering van de infrastructuur, waardoor in 1470 en 1471 een nieuwe kerk (de huidige Grote Kerk) en het klooster Nazareth werden gesticht. Ook werd in de 15^e eeuw de Winterdijk aangelegd om Waalwijk te beschermen tegen hoge waterstanden in de rivier. De Winterdijk was de belangrijkste verkeersader in de streek en verbond Den Bosch met Geertruidenberg. Ten noorden van deze waterkering tot aan het Oude Maasje bevonden zich de uiterwaarden. De Binnenpolders werden ontwaterd door de vele tussen de percelen gelegen, noord-zuid gerichte sloten. Het water werd afgevoerd door de parallel aan de Grotestraat liggende De Loint.

In 1533 werd de Grotestraat verhard. Aan de Grotestraat heeft zich alle bebouwing geconcentreerd. De Binnenpolders werden ontsloten door een aantal onverharde stegen, haaks op de Grotestraat. Eén daarvan was de Kloostersteeg (later Stationsstraat).

Na een terugloop van de handel en een daling van het inwonertal bracht het einde van de 18^e eeuw herstel. De langgerekte lintbebouwing van de drie plaatsen groeide in deze tijd aan elkaar.

In de tweede helft van de 19^e eeuw nam de welvaart sterk toe door opkomst van de leerindustrie en verbetering van de ontsluiting van de streek. Na 1900 maakten de leer- en schoenenindustrie een explosieve groei door, hetgeen tot een snelle bebouwing van de gronden ten zuiden van de Grotestraat leidde. De gemeenten Waalwijk, Baardwijk en Besoyen werden in 1922 samengevoegd, waardoor de positie van Waalwijk als regionaal centrum nog verstevigd werd.

Na de WO II groeide de gemeente spectaculair, waardoor momenteel nagenoeg het gehele gemeentelijk gebied ten zuiden van de Grotestraat is volgebouwd. Door de aanleg van de A59 werd het buitendijkse gebied ten noorden van de kern (ten noorden van de Winterdijk) in tweeën gedeeld.

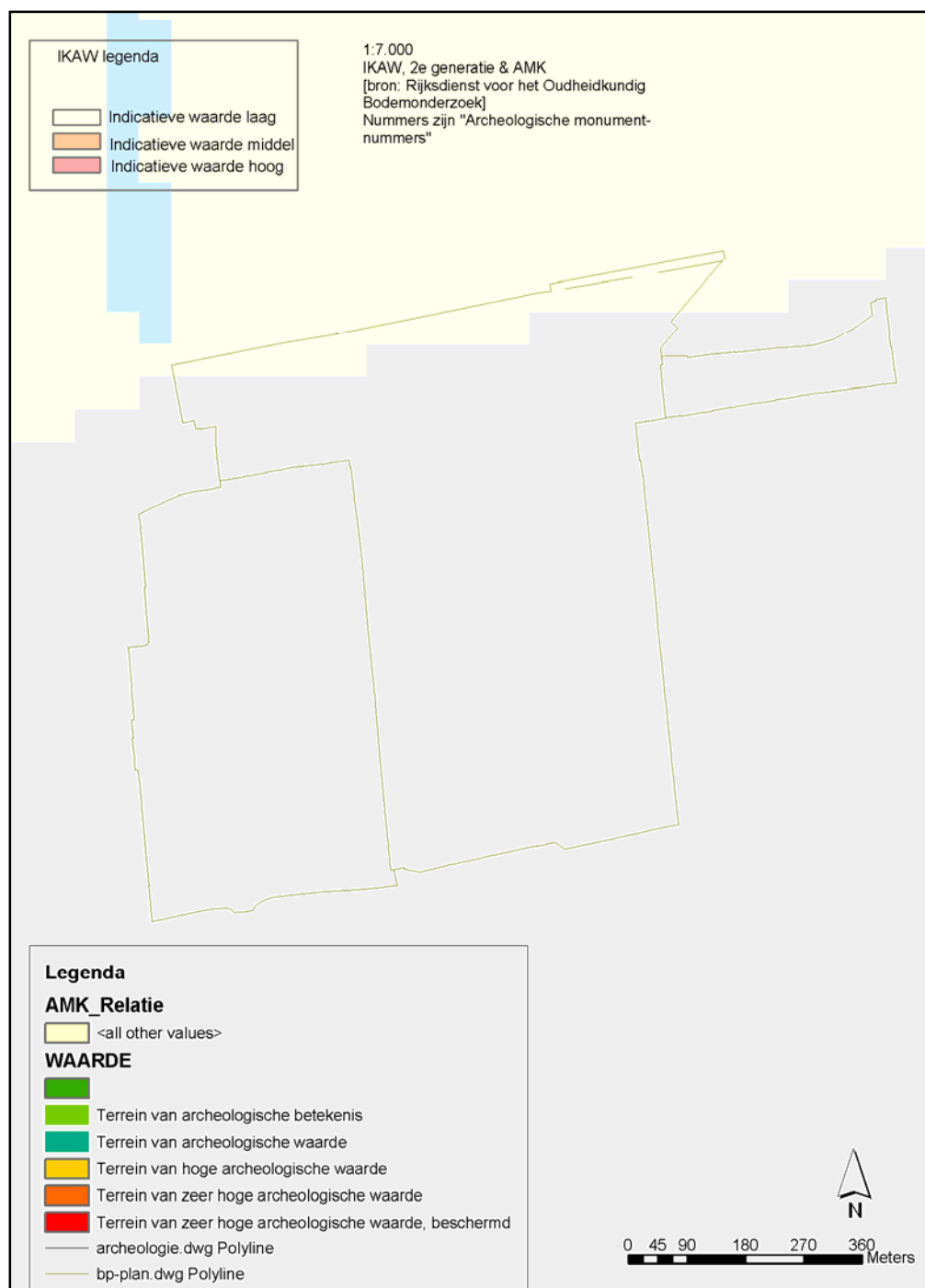
3.2 Archeologie

3.2.1 Wettelijk kader en beleid

Verdrag van Valletta (Malta)

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het verdrag van Valletta heeft ondertekend. Dit verdrag is in 1998 geratificeerd. Het verdrag stelt dat er op een verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Afbeelding 7 IKAW



Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen [en in vrijstellingsprocedures](#).

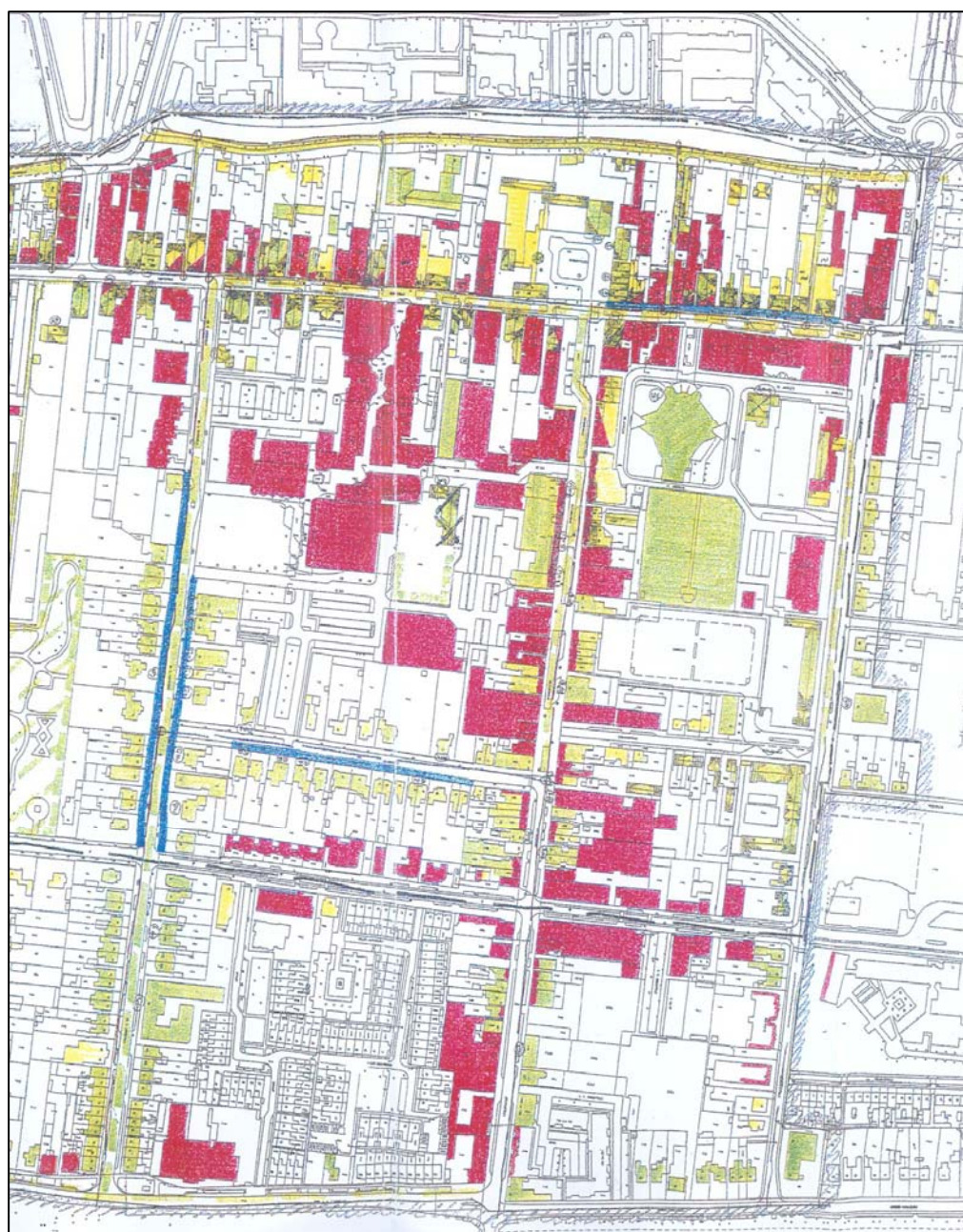
Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Provinciaal beleid inzake archeologie

In het streekplan is bepaald dat bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de te verwachten archeologische waarden zoals die door de ROB zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten vormen een integraal onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het uitgangspunt is hierbij dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de

Afbeelding 8. Cultuurhistorische waarden kaart



Legenda bij de 1ste fase van de cultuurhistorische waardenkaart Waalwijk

Historisch-stedenbouwkundige structuur

 zeer hoog

 hoog

Waardvolle gevelwand/ensemble



Historisch-bouwkundige structuur

 beeldbepalend*

 indifferant

 beeldversterkend

Historische groenstructuur ontleend aan de Bomennota

 zeer hoog

 hoog

Begrenzing archeologisch waardevol gebied



* onder het begrip beeldbepalend vallen de aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten en panden of objecten die een belangrijk onderdeel vormen van de fysieke en ruimtelijke structuur qua ligging, verschijningsvorm en (bouw) massa.

Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

11 september 2008

plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt geldt voor gebieden waar zich volgens de AMK bekende archeologische waarden bevinden bodemverstorende activiteiten in beginsel zijn uitgesloten. In gebieden die op de IKAW zijn aangeduid met een hoge en middelhoge indicatieve archeologische waarde dient een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden.

De AMK geeft voor het centrumgebied Waalwijk geen bijzondere waarden aan nu dit gebied niet is geanalyseerd is aangepast.

De IKAW, van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek geeft aan dat voor de noordrand van het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde geldt. De rest van het plangebied, het overgrote deel van het centrum, heeft men niet geanalyseerd.

Gemeentelijk beleid inzake archeologie

De nieuwe wettelijke taken op het gebied van de archeologische monumentenzorg zijn voor Waalwijk mede aanleiding geweest een Cultuurhistorische Waardenkaart Waalwijk te ontwikkelen. Deel één van deze kaart omvat het centrumgebied. Naast waardevolle cultuurhistorische structuren en elementen is ten behoeve van deze kaart ook onderzocht welke archeologische verwachtingen er zijn voor het plangebied. Volgens deze kaart zullen en/of kunnen in het gebied dat begrensd wordt door de noordzijde van de Winterdijk, Hertog Janstraat, Wilhelminastraat, Irenestraat, Margrietstraat en Burg. Moonenlaan en Kerkstraat sporen van menselijke beschaving in het bodemarchief aangetroffen worden.

Binnen dit archeologisch verwachtingsgebied zijn een drietal ontwikkelingslocaties aan te wijzen, te weten:

1. Hooisteeg west:
het bouwen van woningen en commerciële ruimten passend binnen de historisch stedenbouwkundige structuur.
2. St. Jansplein:
het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 64 appartementen en ruimten voor commerciële dienstverlening op een halfverdiepte parkeergarage.
3. Winkelcentrum De Els:
reconstructie winkelcentrum De Els door uitbreiding van winkel-, woon- en parkeervoorzieningen.

3.2.2 Archeologisch onderzoek

Voor wat betreft de eerste twee locaties is de afgelopen jaren archeologisch onderzoek gedaan.

Hooisteeg

“Archeologisch proefonderzoek Hooisteeg”: de opgravings sleuven op het terrein rond de Hooisteeg zijn een aanvulling op eerder onderzoek. Het onderzoek heeft sporen van een oude ontginning opgeleverd: verschillende ontginningsloten, waarvan één in noordzuid-richting. Bovendien zijn de resten van een oude akker aangetroffen. Deze dateert, evenals de akkerlaag, uit de 13^e eeuw. Directe aanwijzingen voor bewoning uit deze tijd zijn niet aangetroffen. De Hooisteeg ligt niet langs een oude ontginningsloot en is daarom recenter.

St. Jansplein

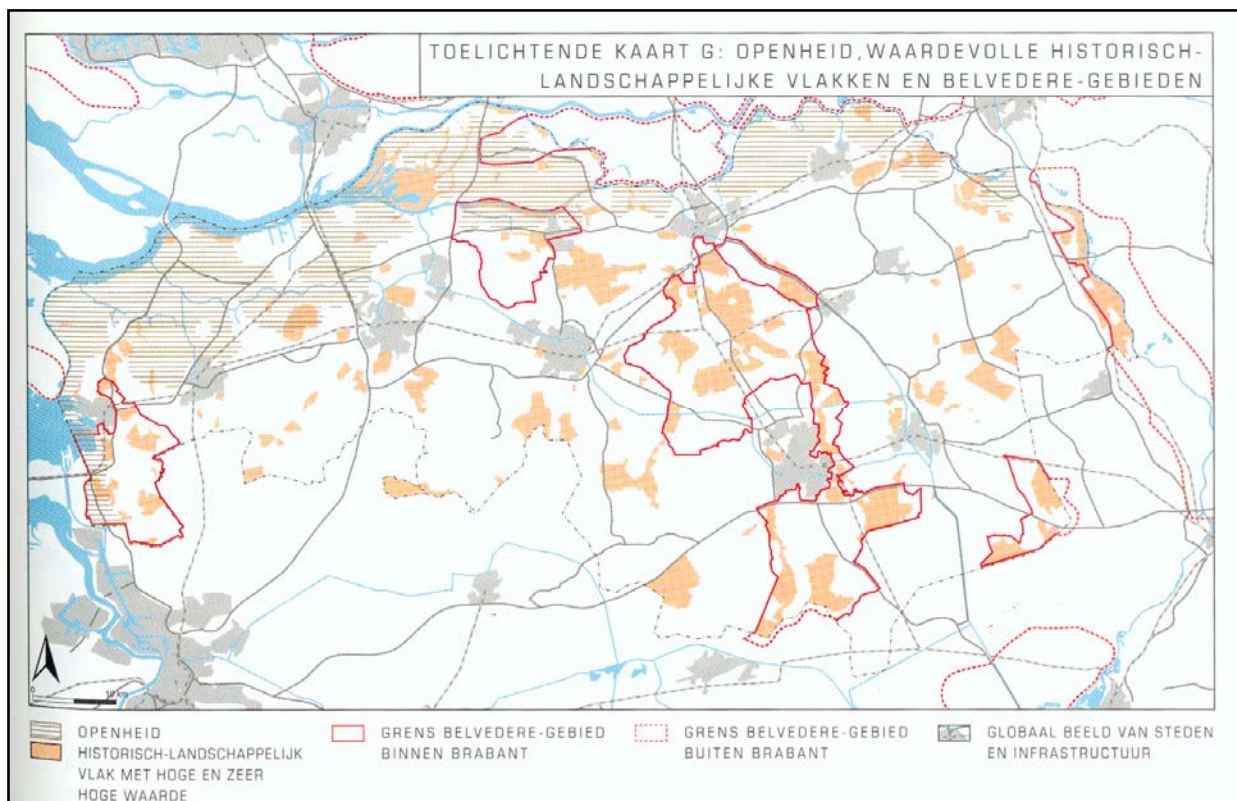
De conclusie, waardering en aanbeveling van het rapport "Archeologisch onderzoek St. Jansplein" luiden als volgt: met behulp van een proefsleuvenonderzoek is duidelijk geworden dat het terrein in recente tijden gedeeltelijk verstoord is. Er is sprake van twee afwateringsgreppels en de Kloosterheul (vaart). De greppels zijn in ieder geval tot in de 15^e eeuw in gebruik geweest, de heul tot in de 20^e eeuw. Bewoningssporen ouder dan het eind van de 19^e eeuw zijn niet aangetroffen. Het terrein scoort laag bij de archeologische waardering omdat tijdens de sloop van de bebouwing in de 20^e eeuw veel is verstoord. Daarom is verder definitief archeologisch onderzoek overbodig. Tijdens de grondsanering is ter plekke wel meegekeken, maar dat leidde tot een bevestiging van de bovenstaande vermoeden.

Winkelcentrum De Els

Nu de voor wat betreft de locatie De Els geen verkennend archeologisch onderzoek voorhanden is (opstallen zijn nog aanwezig) is deze locatie op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Waalwijk te beschouwen als een archeologisch onderzoeksgebied.

De bescherming van de archeologische waarden bestaat uit een onderzoeksverplichting. De resultaten van het te verrichten archeologisch onderzoek kunnen mede van belang zijn voor de verdere inrichting van het gebied. Over de inrichting van het gebied zal zonodig nader overleg worden gevoerd met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Afbeelding 9 Streekplan 2002 Belvédère



3.3 Belvédère

In het streekplan 2002 is een kaart opgenomen met daarop de openheid, waardevolle historisch-landschappelijke vlakken en Belvédère-gebieden.

Dit zijn gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Voor deze gebieden is in de 'Nota Belvédère' een actief beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

Het plangebied ligt in het belvédèregebied Langstraat. Fysieke dragers in dit gebied zijn het open laagveenontginningslandschap, opstreckende verkaveling, oude dijken, kaden, de lintdorpen. Deze dragers worden niet aangetast.

Bescherming vindt plaats via Streekplan en bestemmingsplannen. De provincie heeft daartoe de Cultuurhistorische waardenkaart opgesteld (CHW). De Winterdijk en Grotestraat vormen volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van provincie zeer hoge historisch landschappelijk resp. stedenbouwkundige lijnen.

De Grotestraat maakt deel uit van een redelijk hoge historisch stedenbouwkundige structuur die zich uitstrekt van Hoekeinde tot en met het Westeinde. De historisch stedenbouwkundige structuur respectievelijk de landschappelijke en stedenbouwkundige lijnen die deze kaart aangeeft worden in het bestemmingsplan gehandhaafd.

3.4 Cultuurhistorisch waardevolle elementen

In het plangebied wordt de kenmerkende historische, stedenbouwkundige hoofdstructuur van voor de Tweede Wereldoorlog gevormd door:

In oost-westrichting: Winterdijk, Grotestraat, Julianastraat en de loop van de voormalige spoorlijn.

In noord-zuidrichting: Stationsstraat en Mr. van Coothstraat.

De Winterdijk was oorspronkelijk bedoeld om Waalwijk tegen hoge waterstanden te beschermen. Nu heeft de Winterdijk het alleen nog een secundaire waterkerende functie en fungeert het als een groene, landschappelijke as. In 'Bomennota' alsmede het rapport 'Monumentale beplantingen in Waalwijk' wordt de Winterdijk aangemerkt als één van de zeer waardevolle grotere groenelementen.

De Grotestraat is het oude lint, de Langstraat, dat van Den Bosch naar Geertruidenberg liep. Het is van zeer hoge historisch stedenbouwkundige waarde met verschillende cultuurhistorisch waardevolle panden. Nu is dit de hoofdstraat met winkels en voorzieningen. Waar de Stationsstraat de Grotestraat ontmoet bevinden zich de Markt en het Raadhuisplein. Deze centraal gelegen pleinen vormen het hart van Waalwijk.

Op historische kaarten is het spoor met het station ten zuiden van Waalwijk zichtbaar, aangelegd aan het einde van de 19^e eeuw. Vanaf het lint, de Grotestraat, liep er één straat in zuidelijke richting naar het station, de Stationsstraat. Voordat het station er was heette deze straat de Kloostersteeg. Momenteel is het spoor niet meer aanwezig, maar het is nog duidelijk zichtbaar waar het zich bevond.

De Mr. van Coothstraat is een 'groene', stedelijke as met veel vrijstaande panden met daarin woningen en kantoren. De meeste panden zijn voor 1950 gebouwd.

Afbeelding 10 Cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten



De Afbeelding 'Cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten' is opgesteld aan de hand van het rapport 'Waardevolle panden en objecten in Sprang-Capelle, Waalwijk en Waspik' uit 2002 en het rapport 'de Cultuurhistorische waardenkaart' uit 2001. Er wordt in het eerste rapport een onderscheid gemaakt in rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden die op de cultuurhistorische waardenkaart van Waalwijk als zodanig zijn aangeduid (BB-objecten) en panden die in de Inventarisatie Waalwijk van april 1992 als B-object zijn genoemd. Voor dit bestemmingsplan zijn de B- en BB-objecten samengevoegd tot 'Beeldbepalende panden'.

Opvallend is dat het noordelijk deel van het plangebied de meeste cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bevat. Dit is te verklaren uit het feit dat dit gedeelte het oudste is. In de loop van de tijd is Waalwijk uitgebreid vanaf de Grotestraat richting het zuiden. Eveneens zijn aangegeven de cultuurhistorisch waardevolle straatwanden. Het gaat om straatwanden aan beide zijden van de Mr. van Coothstraat, aan de zuidzijde van de Julianastraat, aan de noordzijde van de Grotestraat (ten oosten van de Stationsstraat) en een klein stukje aan de oostzijde van de Wilhelminastraat.

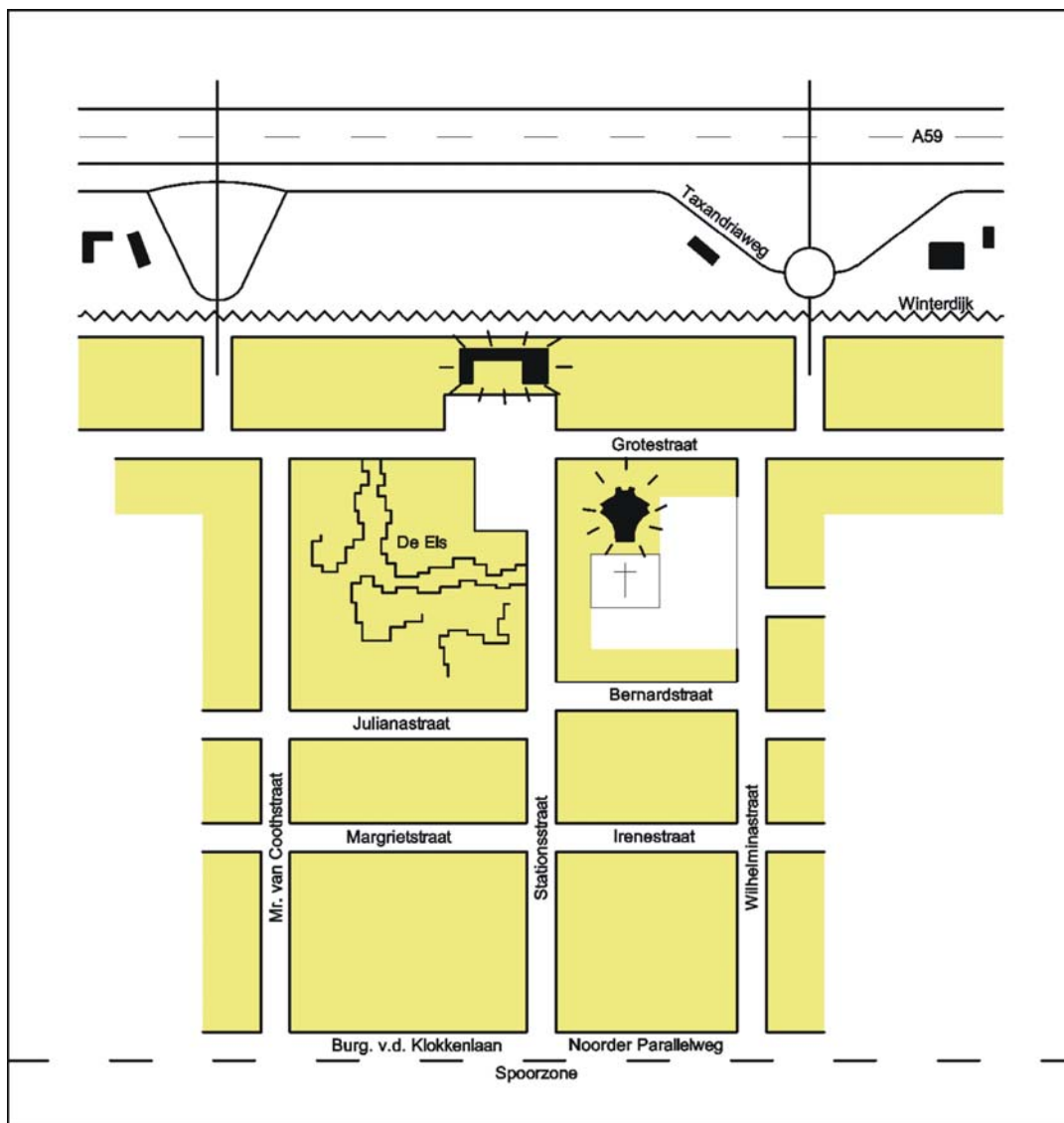
3.5 Ruimtelijke karakteristiek

Het centrum van Waalwijk wordt gekenmerkt door een helder stratenpatroon met een orthogonale gridstructuur. De Grotestraat is onderdeel van een lang, oost-west lopend historische lint, de 'Langstraat', dat verschillende dorpen met elkaar verbond en wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid waardevolle panden. Loodrecht op de Grotestraat lopen (in het plangebied) drie straten, waarvan de Stationsstraat de belangrijkste waardevolle as is. Waar deze twee historische straten elkaar ontmoeten, liggen de Markt en het Raadhuisplein met daaraan het historische Raadhuis. Dit is een belangrijk punt in het hart van het centrum. Het raadhuis en de omliggende historische bebouwing vormen een fraai ensemble, met een zichtlijn vanaf de Spoorzone via de Stationsstraat. Het raadhuis is wat hoger en is daardoor oriëntatiepunt in de buurt. De St. Janskerk met de begraafplaats ligt wat achteraf, oostelijk van de Stationsstraat. Deze kerk fungeert eveneens als oriëntatiepunt door de hoge toren en het bijzondere dak met de koepels. De kerk is van veraf al zichtbaar.

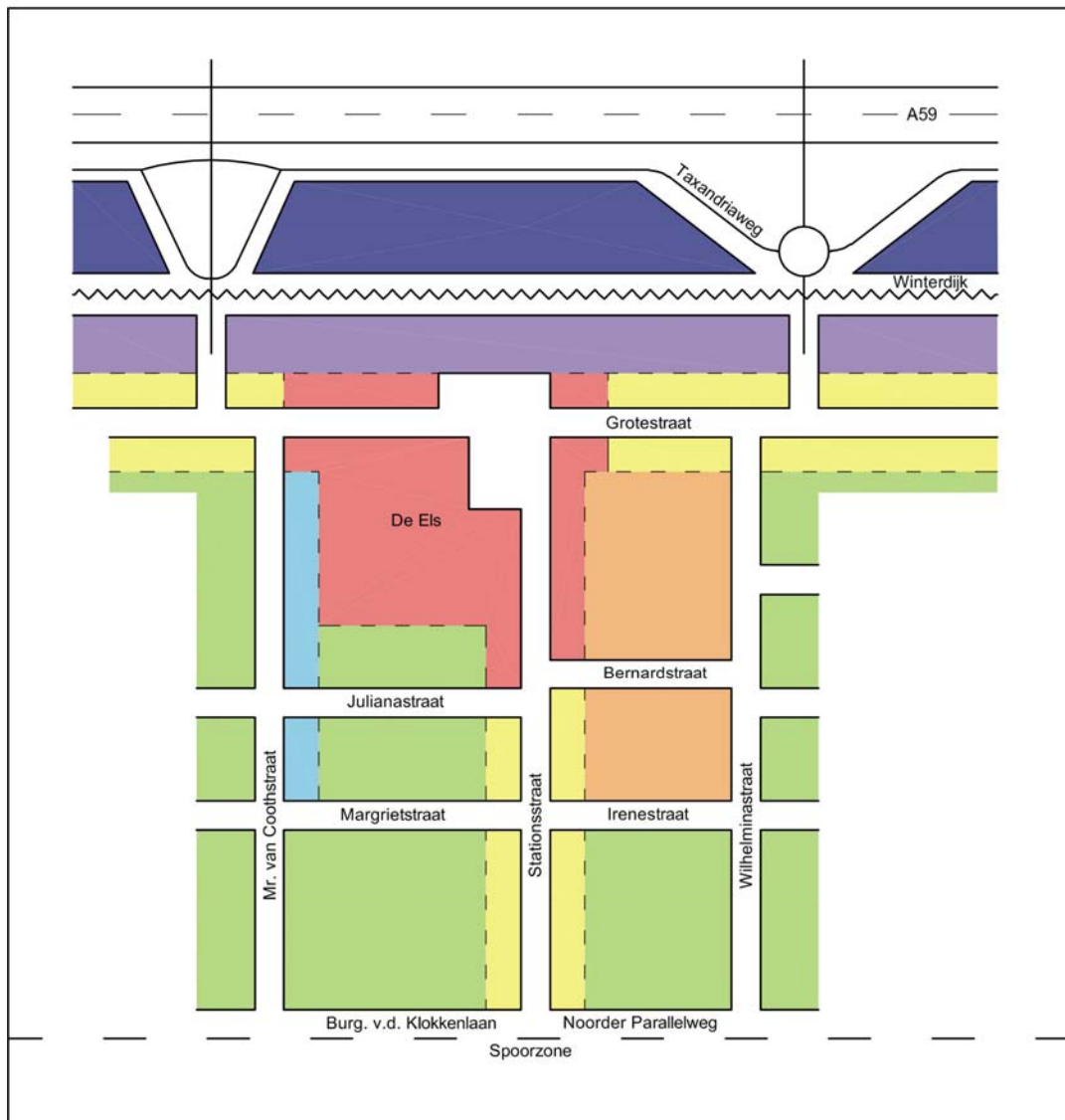
De overige straten in het plangebied volgen het gridpatroon. In de noord-zuid richting de Mr. Coothstraat en Wilhelminastraat en in oost-west richting de Julianastraat, Bernhardstraat, Margrietstraat, Irenestraat en de Burgemeester van de Klokkenlaan en Noorder Parallelweg. De maat van dit grofmazige grid is groot en achter de randbebouwing gaan grote binnengebieden schuil, die ieder met een eigen afwijkende structuur zijn ingevuld. Deze afwijkende structuren zijn te herkennen in Winkelcentrum De Els en het gebied rond de kerk en begraafplaats aan het St. Jansplein en de parkeerplaats op het Unnaplein.

Ten noorden van de Grotestraat ligt de Winterdijk. De dijk vormt een overgang naar het grootschaligere gebied tussen Grotestraat en de Rijksweg A59. In dit gebied, aan de Taxandriaweg, bevinden zich grote, vrijstaande gebouwen. Naast kantoren en een parkeerterrein is hier ook het politiebureau en een wooncomplex te vinden. De groenstructuur in het centrum is onsamenvattend en er is teveel doorgaand autoverkeer.

Afbeelding 11 Ruimtelijke karakteristiek



Afbeelding 12 functionele karakteristiek



- Kernwinkelgebied
- Entreegebied
- Woongebied
- Maatschappelijke zone
- Gemengd gebied
- Pleinen met maatschappelijke functies
- Woon- en kantorenzone

Afbeelding 13 Ruimtelijke inventarisatie



3.6 Functionele karakteristiek

Het kernwinkelgebied bestaat uit het winkelgebied aan de Grotestraat, de Stationsstraat, de Markt en het Raadhuisplein ter plaatse van de toekomstige promenade en winkelcentrum De Els. De promenade wordt, samen met De Els, het voetgangersdomein van het centrum. Het is één van de grotere projecten in het kader van de vernieuwing van het centrum van Waalwijk. In het kernwinkelgebied bevinden zich veel 'funshops', dat wil zeggen winkels die in de eerste plaats niet bedoeld zijn voor dagelijkse behoeften, maar waar men naartoe gaat om te 'winkelen' (kleding- en schoenenwinkels, cd- en boekwinkels, juweliers, cadeauwinkels, enz). Er zijn in en rondom het winkelcentrum De Els drie supermarkten. Deze spelen een belangrijke rol als trekkers voor het centrum. De uitlopers van het kernwinkelgebied aan de oost-, west-, en zuidzijde, zijn zogenaamde entreegebieden. In deze gebieden treffen we naast 'funshops' ook andere functies, zoals horeca, detailhandel in dagelijkse goederen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woningen aan.

In een deel van de Mr. van Coothstraat vinden we naast woningen ook kantoren en zakelijke dienstverlening. Het gebied is vanwege deze functiemenging enigszins afwijkend en is apart aangegeven als woon- en kantorenzone.

Langs de Taxandriaweg bevinden zich overwegend kantoren, scholen en parkeerterreinen. De schoolgebouwen zijn de afgelopen jaren gesloopt. Dit gebied wordt aangeduid als maatschappelijke zone. Langs de Winterdijk is een variëteit aan functies te vinden, waarbij wonen afgewisseld wordt door kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies zodat er sprake is van een gemengd gebied. Tussen het St. Jansplein, de Wilhelminastraat en de Irenestraat bevinden zich eveneens verschillende maatschappelijk-culturele functies.

De overige gebieden zijn aangegeven als woongebieden. Wonen vormt hier de belangrijkste functie en het woonmilieu dient hier dan ook beschermd te worden.

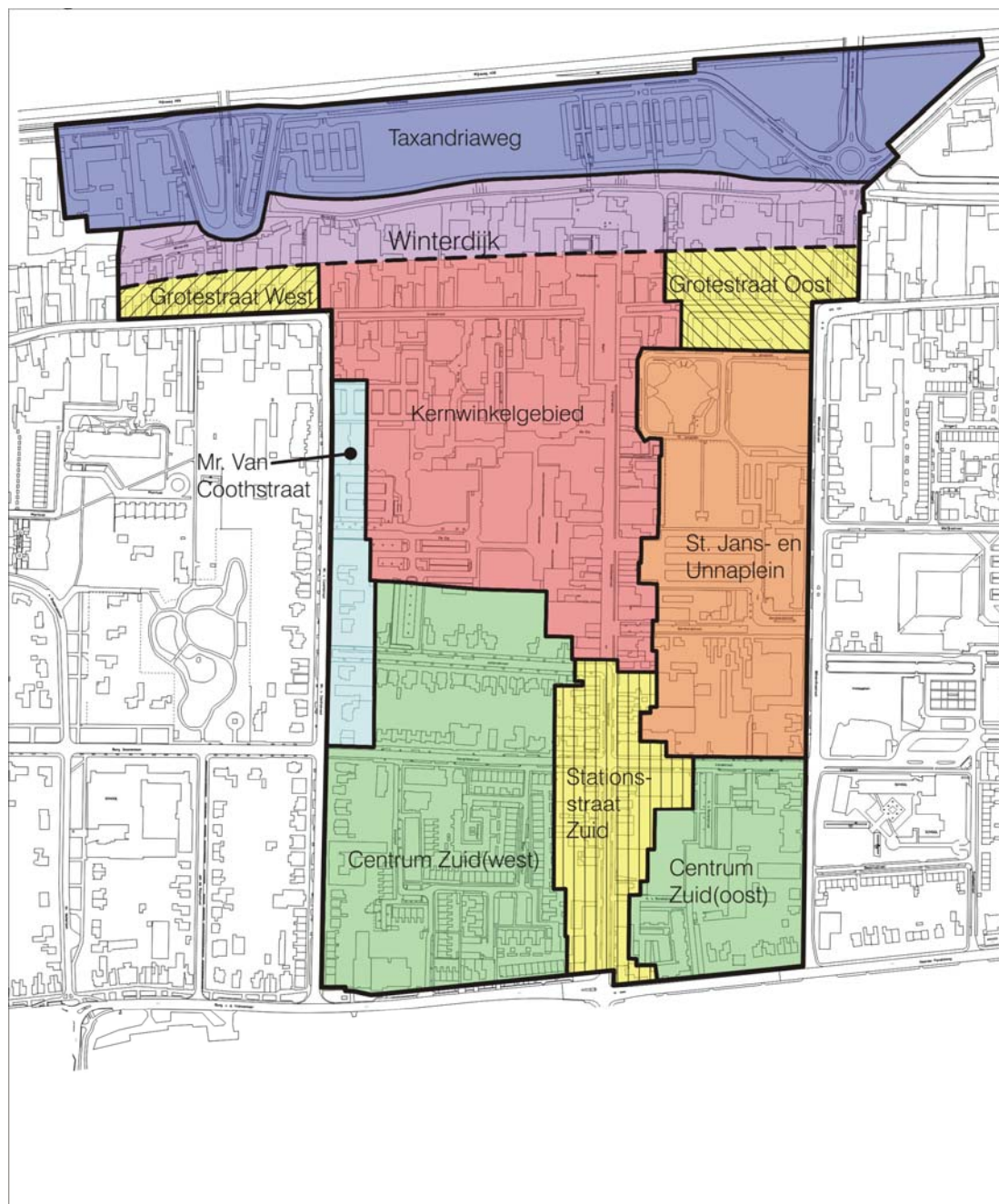
3.7 Ruimtelijke inventarisatie en analyse

Binnen het plangebied wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Aan de hand van de ruimtelijke en functionele karakteristiek zijn de deelgebieden bepaald. Per deelgebied zullen in dit hoofdstuk inventarisaties en analyses worden weergegeven.

De deelgebieden die onderscheiden worden zijn:

- Kernwinkelgebied,
- Grotestraat West,
- Grotestraat Oost,
- Stationsstraat Zuid,
- Taxandriaweg,
- Winterdijk,
- Mr. van Coothstraat,
- St. Jansplein
- Unnaplein,
- Centrum Zuid (west en oost).

Afbeelding 14 Deelgebieden



Op afbeelding 'Ruimtelijke inventarisatie' staan aangegeven: alle gevelwanden, bijzondere gebouwen en de Winterdijk. Ook de straat- en pleinruimtes, de promenade en de begraafplaats zijn aangegeven.

Kernwinkelgebied

Het gaat om het gebied rond de toekomstige winkelpromenade, de Grotestraat en de Stationsstraat met daarbij het winkelcentrum De Els. De Grotestraat is onderdeel van het historische lint de 'Langstraat', dat verschillende dorpen met elkaar verbond. Binnen het gebied vallen eveneens de Markt en het Raadhuisplein, gelegen op de plek waar de Stationsstraat en de Grotestraat elkaar ontmoeten; ruimtelijk en historisch gezien het hart van Waalwijk.

De Els heeft een introvert karakter, achterkanten en erfafscheidingen bepalen het aanzicht aan de zuidwestzijde. De interne structuur van De Els is zwak en de ingangen zijn weinig aansprekend. De Els bestaat uit bebouwing in overwegend één bouwlaag met een glazen kap boven de looproutes; het winkelcentrum is weinig compact en wonen boven de winkels ontbreekt.

De inrichting van de Grotestraat en de Stationsstraat als promenadegebied zorgt voor een aantrekkelijker winkelgebied. Binnen dit deelgebied staan er verschillende zeer fraaie panden aan de Grotestraat en de Stationsstraat. Het Schetsboek Promenade geeft de ligging van de panden aan in relatie tot de straatwanden en de uitstraling van de gevel.

In de Stationsstraat staan verspreid enkele bomen; In de Grotestraat zijn wederom leilinden geplaatst zoals in het verleden ook het geval was.

De bebouwing langs de Grotestraat heeft overwegend twee lagen met kap; er bestaan daarop enkele uitzonderingen waarbij er sprake is van 1 tot maximaal 4 bouwlagen.

Aan de Stationsstraat is er sprake van een meer gevarieerde bebouwingshoogte, maar ook hier bestaat de bebouwing uit overwegend twee lagen met kap. Drie bouwlagen is het maximum.

Modehuis Van Dijk is gevestigd in een monumentaal pand aan de westzijde van de Stationsstraat; het bestaat uit twee bouwlagen met een kap, maar gedeeltelijk is de goothoogte circa 9 meter. Het totale pand komt op een hoogte van circa 12 meter.

Grotestraat West

Dit gebied, dat tevens onderdeel uitmaakt van het historische lint, de Langstraat, kan gezien worden als het westelijke entreegebied tot het Kernwinkelgebied. De grens tussen dit gebied en het kernwinkelgebied ligt ter plaatse van de Mr. van Coothstraat, waar de winkelpromenade zal eindigen en de dichtheid aan winkels afneemt.

In het meest westelijke deel, ten westen van de Emmikhovensestraat, staan enkele bijzondere historische panden.

De twee panden op de hoek van de Grotestraat en de Emmikhovensestraat passen niet in het historische lint qua bouwstijl, dakvorm.

De bouwhoogte bedraagt in dit westelijke gedeelte overwegend twee lagen met kap. De bouwhoogte ten oosten van de Emmikhovensestraat bedraagt 1 en 1,5 laag met kap en 2 lagen zonder kap.

Tussen de Mr. van Coothstraat en de Emmikhovensestraat is er sprake van veel autoverkeer, waardoor dit gebied voor voetgangers minder aantrekkelijk is.

Grotestraat Oost

Aan de andere zijde van het Kernwinkelgebied vinden we het oostelijke entreegebied tot het kernwinkelgebied, eveneens deel uitmakend van de 'Langstraat'. De Grotestraat Oost zal deels ingericht worden tot promenadegebied (tot aan het St. Jansplein), maar de winkeldichtheid is minder groot dan in het Kernwinkelgebied.

Aan de Grotestraat Oost is er sprake van veel fraaie, historische en statige panden aan de noordzijde. Aan de zuidzijde is er sprake van veel beeldverstorende panden. De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen, 2 bouwlagen met kap en 3 bouwlagen. De herintroductie van de lei linden geven de straat wederom een vriendelijke uitstraling.

Stationsstraat Zuid

Ten zuiden van het Kernwinkelgebied ligt het zuidelijke entreegebied, Stationsstraat Zuid. De Stationsstraat, voorheen de Kloostersteeg, was één van de eerste zijstraten (ontginningsas) van de Grotestraat. Deze straat liep rechtstreeks naar het ten zuiden van Waalwijk gelegen station. In de loop van de tijd vestigden zich aan deze straat een variëteit aan functies.

Binnen dit deelgebied is er sprake van een variatie in panden door verschillen in hoogte, breedte, leeftijd, detaillering, enz. Aan de oostzijde bevinden zich enkele oude, fraai opgeknapt fabriekspanden. De bebouwing is erg gevarieerd in hoogte; noordelijk van de Margriet- en Irenestraat bestaat de bebouwing voornamelijk uit twee bouwlagen met kap. Ten zuiden van de Margriet- en Irenestraat is de variatie het grootst en is de bebouwing 1 tot 5 lagen hoog. Het gebouw van 5 lagen hoog is een oude schoenenfabriek, waarin appartementen zijn gebouwd.

In het zuiden gaat de Stationsstraat, via een groot kruispunt en het heringerichte spoortracé, over in de Antoniusstraat.

Taxandriaweg

Dit gebied ligt direct aan de zuidzijde van de rijksweg A59. Het gebied wordt ontsloten door de in het noorden gelegen Taxandriaweg, die aansluiting biedt op de A59. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Winterdijk.

Binnen dit deelgebied was tot voor kort sprake van grootschalige, losstaande bebouwing. Inmiddels zijn alle schoolgebouwen gesloopt. Het bestaande kantoorpand (3 bouwlagen) aan de oostkant is gehandhaafd. Relatief veel ruimte wordt ingenomen door de wegenstructuur en een groot parkeerterrein. De zuidzijde heeft het karakter van achterkant en water scheidt dit gebied van de Winterdijk. Toch heeft het gebied door de grote bomen en deels parkachtige inrichting nog een groene uitstraling. De bestaande schoolgebouwen waren 1 tot 4 bouwlagen hoog.

Winterdijk

Oorspronkelijk liepen de percelen vanaf de Grotestraat door tot aan de Winterdijk. De laatste decennia zijn veel van deze diepe percelen in tweeën opgedeeld met nieuwe ontwikkelingen aan de Winterdijk. Niet alle percelen zijn opgedeeld en daarom is de grens tussen de deelgebieden Winterdijk aan de ene kant en het Kernwinkelgebied (en Grotestraat West en

Oost) aan de andere kant niet exact vastgelegd en op de afbeelding "Ruimtelijke inventarisatie" gestippeld weergegeven.

De dijk is hier grotendeels intact gebleven en heeft nog steeds een secundaire waterkerende functie. Het fungeert momenteel als een groene landschappelijke as door de stad. De Hooisteeg valt gedeeltelijk in dit deelgebied en gedeeltelijk in deelgebied Grotestraat Oost.

De hoger gelegen dijk met zijn bomenstructuur is een landschappelijk zeer waardevol element. De losstaande, grotendeels kleinschalige bebouwing ligt in een verspringende voorgevelrooilijn. Het gebied is enigszins verloederd.

Het gemeentehuis dat aan de achterzijde grenst aan de Winterdijk is een zeer karakteristiek gebouw. Voor het terrein aan de westzijde van de Hooisteeg bestaan concrete plannen voor een herinrichting.

Het gedeelte Winterdijk ten westen van de Emmikhovensestraat geeft een rommelig beeld en zorgt nog steeds voor enige parkeeroverlast. Het is een onverhard en doodlopend straatje met enkele woningen en bedrijfstuinen. De voormalige arbeiderswoningen (rond 1900 gebouwd) aan de Hooisteeg bevatten 1 bouwlaag met kap. De meer recente bebouwing aan de dijk heeft over het algemeen 1 en 2 bouwlagen (de meeste met kap). Het raadhuis en het gebouw van de voormalige KPN-telefooncentrale zijn hoger, de nok is respectievelijk circa 35 meter en 14 meter hoog. Het gebouw van de voormalige KPN-telefooncentrale past vanwege zijn grote gevelfrontbreedte aan de Winterdijk niet in zijn omgeving,

Mr. van Coothstraat

In dit kleine deelgebied tussen het Kernwinkelgebied en het gebied Centrum Zuid staan overwegend vrijstaande panden waarin naast woningen ook kantoren en dienstverlening gevestigd zijn.

Binnen dit gebied is sprake van:

- een relatief groene straat door boomstructuren en voortuinen,
- vrijwel uitsluitend vrijstaande panden.

De bebouwing bevat 2 lagen, 2 lagen met kap en 3 lagen. Binnen de Mr. van Coothstraat is sprake van vrij veel autoverkeer; de straat vormt een onderdeel van de parkeerring.

St. Jansplein

De St. Janskerk met de begraafplaats en het bijbehorende plein vormen een fraai ensemble. De kerk met zijn opvallende dak en toren steekt overal bovenuit en fungeert als oriëntatiepunt. De St. Janskerk met de begraafplaats en het plein liggen aan de achterkant van het centrum en worden ingesloten door de achterzijden van winkels aan de Grotestraat; de winkels belemmeren het zicht op kerk, plein en begraafplaats. Inmiddels is een bouwvergunning verleend voor de ontwikkeling van een complex met op de begane grondlaag kantoren, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen alsmede een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen, parkeergarage en bovenwoningen (appartementen). Ten zuiden van het complex kan er op termijn nog een paviljoen worden gerealiseerd.

Afbeelding 15 Inventarisatie bouwhoogtes



	Maximaal aantal bouwlagen	Maximale goothoogte (bij plat dak); maximale goothoogte (bij kap) (m.)	Maximale bouwhoogte (bij kap) (m.)
■ Bijzondere bebouwing			
■ A	<2	5	8,50
■ B	2	7	10
■ C	3	10	13
■ D	4	13	16
■ E	5	16	19
■ F	6	19	22

Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

11 september 2008

Unnaplein

Het Unnaplein is een grote, lege ruimte die dienst doet als parkeer-, markt-, kermis- en evenemententerrein. De bebouwing aan randen van het Unnaplein bestaat uit 2 lagen met kap aan de kant van de stationsstraat en varieert van 1 laag met kap tot 5 bouwlagen aan de Wilhelminastraat

Centrum Zuid (west en oost)

In het gehele zuidelijke deel van het centrum ligt de nadruk op wonen. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Noorder Parallelweg en de Burg. v. d. Klokkenlaan. Ten zuiden hiervan bevindt zich het spoortracé.

In dit gebied is sprake van een variëteit aan bouwstijlen. Ook de straatruimtes zijn zeer divers, van smalle woonerven tot bredere doorgaande wegen. Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap, maar er is ook hogere en lagere bebouwing. Aan de Anna van Burenstraat zijn recentelijk nieuwe woongebouwen gebouwd tot 5,5 bouwlaag (de hoogste bebouwing in dit deelgebied).

3.8 Inventarisatie bouwhoogtes

Er is een inventarisatie van de bestaande bouwhoogtes uitgevoerd om referentie te verkrijgen voor de nieuw te realiseren en de te verbouwen bouwmassa's in het centrum van Waalwijk. De inventarisatie behelst naast het aantal bouwlagen tevens de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing.

Er is een onderscheid gemaakt in 7 categorieën om op een eenvoudige manier aan te kunnen geven wat het aantal bouwlagen en de hoogte is:

Categorie	Maximum aantal Bouwlagen	Maximum bouwhoogte * (bij plat dak) Maximum goothoogte* (bij kap)	Maximum bouwhoogte * (bij kap)
A	<2	5	8,50
B	2	7,5	10
C	3	10	13
D	4	13	16
E	5	16	19
F	6	19	22
G	>6		

* maten in meters

Op de afbeelding 'Inventarisatie bouwhoogtes' is per (deel van een) gebouw aangegeven in welke hoogtecategorie het valt. Zo valt bijvoorbeeld een woning in 2 bouwlagen met kap met een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 9 meter in categorie B. Wanneer een gebouw 2 bouwlagen heeft, maar een goothoogte van 9 meter valt het in categorie C.

Bij de inventarisatie is uitgegaan van een kap met een helling van maximaal 60°. Wanneer de dakhelling steiler is wordt de kap beschouwd als extra bouwlaag. Een gebouw van 2 lagen met steile kap (> 60°) valt dan in categorie C (3 bouwlagen).

Afbeelding 16 Functie inventarisatie (peildatum juli 2004)



Detailhandel
 dagelijkse artikelen
 praktische artikelen
 "funshops"
 horeca
 maatschappelijke functie

persoonlijke dienstverlening
 zakelijke dienstverlening
 kantoor
 bedrijf
 recreatie
 wonen
 leegstaand

De bebouwing in het plangebied is overwegend 2 a 3 bouwlagen (categorieën B en C). Vooral de recentere aan de zuid- en oostzijde is hoger (tot 6 lagen met platte afdekking).

Winkelcentrum De Els valt op door zijn lage bebouwing, grotendeels maar 1 bouwlaag.

3.9 Functionele inventarisatie en analyse

De inventarisatie van de functies is op bijgaande afbeelding weergegeven.

Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied kan worden aangemerkt als een regionaal voorzieningencentrum met overwegend kleding-, schoenen-, cd-, boek-, speelgoed- en cadeauwinkels, e.d., en aanvullende functies als supermarkten, een 'versstraat' en ondersteunende daghoreca. De westzijde van de Grotestraat bevat veel uitzendbureau's. De Grotestraat is (grotendeels) ingericht als winkelpromenade, maar een duidelijk en gesloten winkelcircuit ontbreekt.

De ruimten boven de winkels zijn vaak onbewoond of hebben een winkelondersteunende functie waardoor bovenwoningen ontbreken. Het gemeentehuis heeft een belangrijke verzorgingstaak, het heeft de entree aan het Raadhuisplein.

Grotestraat West, entreegebied

De dichtheid aan winkels in dit deelgebied ligt lager dan in het kernwinkelgebied. Aanwezig zijn zakelijke dienstverlening (uitzendbureaus), winkels, wonen en horeca. Dit deel van de straat maakt in haar geheel onderdeel uit van het promenadegebied.

Grotestraat Oost, entreegebied

De dichtheid aan winkels in dit deelgebied ligt lager dan in het kernwinkelgebied. Binnen dit gebied is er sprake van een menging van horeca, winkels en woningen maar ook aanwezig zijn kantoren / zakelijke dienstverlening (een grote bank) en maatschappelijke functies (postkantoor). Binnen dit gebied bevindt zich een relatief grote hoeveelheid café-restaurants. Na de herinrichting is het meest westelijke deel van de straat tot aan het St. Jansplein, winkelpromenade geworden. Dit deel is beperkt toegankelijk voor auto's en valt onder het promenade regime. Het overige deel van de straat heeft weliswaar een promenade achtige inrichting, maar valt buiten het promenade regime en functioneert als een gewone ontsluitingsstraat.

Stationsstraat Zuid, entreegebied

Binnen dit gebied is er sprake van een menging van vooral praktische (laagfrequent) winkelen en wonen. Maar ook aanwezig: 'funshops', persoonlijke en zakelijke dienstverlening en horeca (cafés, shoarmazaken en een coffeeshop).

Taxandriaweg

Aan de Taxandriaweg bevinden zich o.a. het politiebureau, een woongebouw en een kantoorgebouw. Daarnaast bevinden zich in het gebied een aantal (openbare) parkeerterreinen.

Winterdijk

De percelen aan de Winterdijk zijn veelal in tweeën opgedeeld. Ze horen deels bij Grotestraat en deels als zelfstandige percelen aan de Winterdijk. Aan deze kant zijn bedrijven, maatschappelijke functies, kantoren en woningen aanwezig. Het Gemeentehuis heeft zowel een entree aan het Raadhuisplein als aan de Winterdijk. De Winterdijk zelf fungeert als groene landschappelijke as, als langzaam verkeersroute en als erf-toegangsroute voor bestemmingsverkeer.

Mr. van Coothstraat

In dit deelgebied is er sprake van een menging van woningen en kleine kantoren.

St. Jansplein en Unnaplein

Het St. Jansplein en Unnaplein herbergen een groot aantal maatschappelijke functies waaronder de kerk, de begraafplaats, bibliotheek school en een aantal parkeerterreinen. Het Unnaplein dient tevens als kermis- en evenementen terrein en biedt één middag per week ruimte aan de weekmarkt.

Centrum Zuid (west en oost)

Centrum Zuid is vrijwel helemaal een woongebied met enkele andere functies erin, zoals een hotel-restaurant, zakelijke dienstverlening, kleine kantoren, praktijkruimtes en maatschappelijke functies.

3.10 Verkeersaspecten

3.10.1 Autoverkeer

De grote kracht van het centrum van Waalwijk ligt in de goede autobereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeermogelijkheden in de buurt van het Kernwinkelgebied. Deze goede autobereikbaarheid staat echter steeds meer onder druk door een sterke toename van het autoverkeer. Dit zorgt voor een toenemende druk op de openbare ruimte (parkeren en verkeerscirculatie)

In de hoofdwegenstructuur hebben de A59 en de N261 een hoofdrol. De A59 verbindt Waalwijk met Den Bosch en Raamsdonkveer (direct) en Breda en Rotterdam (indirect). De N261 verbindt Waalwijk met Tilburg. Tevens zorgen beide wegen voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de Efteling en de Loonse en Drunense duinen.

De A59 heeft een afslag Waalwijk, een afslag Waalwijk-Centrum en een afslag Waalwijk-Oost. Bij de Hertog Janstraat (afslag Waalwijk-Centrum) is een halve aansluiting. Vanaf de richting Den Bosch kan men hier van de snelweg af en ook is hier een oprit richting Den Bosch. Ook de afslag Waalwijk-Oost is niet volledig. De toerit richting Den Bosch is enkele jaren geleden ontoegankelijk gemaakt.

Waalwijk heeft een fijnmazig hoofdwegennet. Om de diverse bestemmingen te bereiken zijn verschillende (gelijkwaardige) routes voorhanden, vooral in het centrum. In de oost-westrichting zijn van oudsher vooral de Taxandriaweg, de Grotestraat en het spoortracé (Noorder Parallelweg en Burg. v.d. Klokkenlaan) de belangrijke dragers in de hoofdwegenstructuur. De Grotestraat is echter geen doorgaande route meer. In de noord-

zuidrichting zijn de Hertog Janstraat, de Mr. van Coothstraat, de Wilhelminastraat en de Emmikhovensestraat de doorgaande routes. De doorgaande routes kennen een 50km/h regime. De overige wegen zijn 30km/h gebied.

De Mr. van Coothstraat en de Wilhelminastraat hebben last van sluipverkeer en in de Mr. van Coothstraat bestaan conflicten tussen de auto en de voetganger en fietser. Ook op de Taxandriaweg deden deze conflicten zich voor. Maar dat is, door de sloop van de schoolgebouwen ter plaatse, verleden tijd.

3.10.2 Parkeren

Er is voldoende openbare parkeergelegenheid in het centrum. In de bijlage staan de aantallen openbare parkeerplaatsen aangegeven. Dit zijn er in het plangebied 1647. Vooral bij winkelcentrum De Els, op het Unnaplein en in de Taxandriazone zijn momenteel voldoende parkeervoorzieningen. Wanneer het Kernwinkelgebied heringericht gaat worden, zullen de huidige parkeervoorzieningen bij De Els vervangen worden door gebouwde parkeervoorzieningen op de eerste en tweede verdieping van het nieuwe winkelcentrum. Indien in het kader van de herontwikkeling van het centrum ook tot herinrichting van het Unnaplein ligt het voor de hand ook hier het parkeren in een gebouwde parkeervoorziening op te lossen.

Sinds 1993 moet er betaald worden voor parkeren in het centrum. Er worden (beperkt) parkeervergunningen en -ontheffingen uitgereikt aan bewoners en personeel van voorzieningen in het centrum. Een vergunning geeft de gebruiker een plaatsgarantie en met een ontheffing heeft men vrijstelling van betalen; er wordt daarmee geen plek gegarandeerd.

3.10.3 Openbaar vervoer

Op het Vredesplein ten oosten van het plangebied ligt het busstation. De busroutes voeren langs de Wilhelminastraat, de Margrietstraat, de Irenestraat en de Mr. van Coothstraat (buurtbus alleen). Voor een overzicht van de buslijnen wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

3.10.4 Langzaam verkeer

De structuur is voor langzaam verkeer vrij grofmazig, het volgt de gridstructuur voor het autoverkeer. Het herinrichten van het winkelgebied tot (deels) promenadegebied zorgt ervoor dat het Kernwinkelgebied voor voetgangers aantrekkelijker wordt. Het huidige winkelcircuit is niet gesloten en kent een aantal doodlopende uiteinden. De Winterdijk is autoluw en alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Op twee plekken zijn er voor langzaam verkeer doorsteken vanaf de Winterdijk naar de Grotestraat: de Hooisteeg en de Poststraat. Vanaf de Winterdijk zijn er twee doorsteken naar de Taxandriaweg, namelijk ter plekke van het parkeerterrein en de Hooisteeg. Hier zijn twee bruggen over het water langs de dijk. Het Raadhuisplein, de Markt, de Hooisteeg en delen van de Stationsstraat en de Grotestraat zijn ingericht als erf ten behoeve van een winkelpromenade. Het stallen van fietsen is in de winkelpromenade niet toegestaan. Daarbuiten, in de directe nabijheid, zijn voldoende stallingvoorzieningen aanwezig.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemparagraaf

4.1.1 Historie

Vanaf het begin van de 19e eeuw is in en rond het Centrum sprake geweest van een grote dichtheid aan (industriële) activiteiten. Deze activiteiten kunnen hebben bijgedragen aan verontreinigingen van de bodem.

Een van de in het oogspringende verontreinigingen is die met chroom veroorzaakt door de leder- en schoenenindustrie die Waalwijk gekend heeft. Daarnaast zijn in het verleden op diverse plaatsen ophogingen gerealiseerd met mogelijk verontreinigd materiaal (bijv. havenslib).

Binnen het plangebied is ook de Loint aanwezig geweest. Dit was een kunstmatige waterloop die hoofdzakelijk oost-west gericht was. Oorspronkelijk was de Loint bedoeld voor de afvoer van overtollig water. In de loop der tijd is deze echter uitgegroeid tot een open riool. Voor de huidige bodemkwaliteit spelen twee zaken een rol:

- het slib bevat sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of minerale olie. Nabij de voormalige gasfabriek komen ook cyaniden voor in het slib;
- De Loint is opgevuld met materiaal van onbekende herkomst en kwaliteit. Over het algemeen blijkt dat het opvulmateriaal van betere kwaliteit is dan het slib.

Ook de zijtakken van de Loint, de zogenaamde heulen, kunnen dezelfde verontreinigingen bevatten.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Dit alles geeft een heterogeen beeld van verontreinigingen van de bodem. Als gevolg van de historische bedrijvigheid komen in het gehele plangebied lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) voor in de bovenste halve meter van de bodem. Tevens komen regelmatig bodemvreemde materialen voor in de bodem, met name puin. Niet uitgesloten mag worden dat het puin plaatselijk ook asbesthoudend kan zijn. Ook het grondwater kan plaatselijk licht tot matig verontreinigd zijn met diverse parameters.

Het beeld van de bodem binnen het plangebied Centrum heeft een kwaliteit zoals die in de meeste binnenstedelijke situaties wordt aangetroffen.

Deze mate van verontreiniging staat de huidige vorm van grondgebruik niet in de weg. Dit betekent echter niet automatisch dat vrijkomende grond zonder beperkingen (elders) kan worden toegepast. Hiervoor is het bouwstoffenbesluit (Bsb) van toepassing.

4.1.3 Bodeminformatie

De gemeente Waalwijk heeft in het kader van het landsdekkend beeld de potentieel van bodemverontreiniging verdachte locaties geïnterviewd. Dit heeft geresulteerd in de zogenaamde LDB-tabel van de gemeente Waalwijk. Daarnaast registreert de gemeente alle bij haar bekende bodemonderzoeken in een bodeminformatiesysteem (BIS). Het BIS bevat niet alleen de bodemkwaliteitgegevens maar geeft ook aan of er gesaneerd is of dat er vervolgacties gepland staan.

Ook de ernstig verontreinigde locaties in het plangebied zijn in het BIS van de gemeente opgenomen. Deze locaties vallen onder de Wet Bodembescherming (Wbb) en de Provincie is bevoegd gezag in deze.

4.1.4 Bodemonderzoek bij bouw

Bij vergunningplichtige bouwinitiatieven, conform de Woningwet (Ww), dient men te allen tijde de bodemkwaliteit te onderzoeken om de geschiktheid ervan te kunnen vaststellen. Indien uit de geïnventariseerde bodemgegevens blijkt dat er een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat, dan kan een lichte bouwvergunning niet direct verleend worden. Een bodemonderzoeksrapport zal in dat geval de geschiktheid voor het beoogde gebruik dienen aan te tonen.

4.2 Luchtkwaliteit

Op verzoek van de gemeente Waalwijk heeft KEMA Nederland B.V. met behulp van de rekenmethode STACKS de luchtkwaliteit beschouwd voor de planrealisatie van het centrum van Waalwijk in 2008 en de toekomstjaren 2010 en 2020. (50863234-TOS/MEC 08-9066 Luchtkwaliteit Waalwijk centrum Update modelberekeningen 2008). Het doel van het onderzoek is om de luchtkwaliteit voor het centrumgebied te toetsen aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ zoals vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit met als ingangsgegevens de meer gedetailleerde prognoses van verkeersintensiteiten.

Ten behoeve van het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd aan de huidige situatie voor het jaar 2008 en voor de situatie na planrealisatie van verkeersvariant 3D voor de jaren 2010 en 2020. Voor deze situaties zijn zowel de PM₁₀ en NO₂ concentraties (jaargemiddelden concentraties, maximale uurgemiddelden NO₂, aantal overschrijdingsdagen PM₁₀) berekend.

Voor benzeen is alleen de plansituatie voor het toetsjaar 2010 doorgerekend.

De belangrijkste resultaten op basis van modelberekeningen zijn:

- de fijn stof concentraties in het studiegebied worden in de eerste plaats bepaald door de achtergrondconcentratie. Voor NO₂ geldt dit eveneens, behoudens zeer dicht langs de A59 waar de bijdrage van het verkeer oploopt tot maximaal 39%. De maximale concentraties worden steeds berekend langs de A59 en zijn het hoogst in 2008
- de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 27 µg/m³ in 2008. Het maximale aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde bedraagt 21 dagen
- de maximale jaargemiddelde concentratie NO₂ wordt berekend in de huidige situatie 2008 en bedraagt 37 µg/m³. De uurgemiddelde concentratie NO₂ is maximaal 146 µg/m³
- de jaargemiddelde concentratie benzeen bedraagt in 2010 maximaal 1,0 µg/m³ en blijft daarmee ruimschoots onder de geldende grenswaarde van 5 µg/m³. Het effect van de parkeergelegenheden op de lokale concentratie is maximaal 0,25 µg/m³ ter plaatse van de in- en uitgang van de parkeergarage.

Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet Milieubeheer.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek dat asl bijlage bij dit plan is gevoegd.

4.3 Milieuhinder bedrijven

In het kader van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is een inventarisatie (oktober 2003) gedaan van de bedrijven in het plangebied en de bedrijven in een straal van 50 meter rond de ontwikkelingslocaties in het plangebied. Het resultaat van de werkzaamheden is een tabel met bedrijven van milieucategorie 3 en 4 van het industrieterrein Haven en van bedrijven die binnen een straal van 50 meter om het centrumgebied liggen. In de tabel zijn de milieucategorieën en categorie-indelingen opgenomen, de afstanden voor de milieuzoneringen en de werkelijke afstanden ten opzichte van de geplande projecten. Mogelijke aandachtsbedrijven zijn in een vervolgonderzoek (maart 2005) nader onderzocht.

Dit soort inventarisaties hebben een tweeledig doel:

- basis voor de op te stellen planologische regeling,
- informatiemateriaal in het kader van de herziening van het vergunningstelsel (Hinderwet Uitvoering Programma).

Het onderzoek is als een afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Geluid

4.4.1 Industrielawaai

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

De voorkeurgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen binnen deze geluidszone bedraagt 50 dB(A). Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aan de Grotestraat 229 is na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van woningen mogelijk.

Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting ter hoogte van dit bouwplan. Omdat de noordgevel als dove gevel wordt uitgevoerd behoeft deze geluidbelasting niet te worden getoetst. Uit berekeningen komt naar voren dat op de overige gevels de voorkeurswaarde van 50dB(A) niet wordt overschreden.

4.4.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is onderzoek uitgevoerd voor onderstaande wegen (Aanvullend akoestisch onderzoek bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk, KuiperCompagnons 23 mei 2008).

Het betreft de volgende wegvakken:

1. Rijksweg A59 met bijbehorende afrit (wegvak 1);
2. de Taxandriaweg (wegvak 2);
3. de route Hertog Janstraat/Wilhelminastraat (wegvak 3);
4. de route Noorder Parallelweg/Burg. van de Klokkenlaan (wegvak 4);
5. de route Mr. van Coothstraat/Grotestraat/Emmikhovensestraat (wegvak 5);
6. de ten noorden van de rijksweg gelegen Altenaweg (wegvak 6).

Voor de overige van ondergeschikt van belang zijnde wegen is of wordt een 30 km-besluit genomen. Voor dergelijke wegen is op grond van artikel 74, lid 2 Wgh akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat binnen het plan de mogelijkheid wordt geboden tot nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Op diverse locaties in het plangebied wordt de mogelijkheid geboden nieuwe woningen te bouwen (zie de beschrijving van de ontwikkelingslocaties in hoofdstuk 5). Een deel van deze woningen is gelegen binnen de berekende geluidscontouren van wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat voor een aantal locaties geluidsbelastingen optreden boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op grond van de Wet geluidhinder bestaat de mogelijkheid voor dit soort situatie hogere waarden aan te vragen tot maximaal 53 dB voor de rijksweg maximaal 63 dB voor de overige wegen.

De Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder hebben als uitgangspunt, dat zoveel mogelijk dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Als dat niet mogelijk is, moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen het toegestane geluidsniveau en een voldoende bescherming van het woonklimaat. Bij de verlening van de hogere waarde worden door de gemeente een aantal beleidskeuzes gemaakt: geluidsbelastingen boven de voorkeursgrenswaarden zijn afgewogen tegen mogelijk te treffen maatregelen zoals geluidsarmasfalt of schermen. Op basis hiervan zijn in het plangebied een aantal maatregelen getroffen (Taxandriaweg zal geluidsreducerend wegdek worden toegepast en de mr van Coothstraat zullen mogelijk snelheidsremmende werken worden uitgevoerd. Andere maatregelen worden om diverse redenen niet doelmatig geacht. In het besluit tot verlening van de hogere waarde wordt op dit aspect een volwaardige afweging gemaakt. Korthedshalve wordt naar dit besluit verwezen.

Hieronder is per ontwikkelingslocatie een overzicht gegeven van de maximale geluidsbelasting op de gevel en het aantal benodigde hogere waarden (gebaseerd op een ruime aanname, rekening houdend met mogelijke wijzigingen in de bouwplannen). Voor een aantal woningen, waar de geluidsbelasting boven de maximale toelaatbare geluidsbelasting komt, worden dove gevels toegepast. Op de plankaart is door de aanduiding "dove gevel" aangegeven voor welke gevels en op welke bouwlagen dat geldt.

locatie	Wegvak	maximale geluidsbelasting	verzoek hogere waarden
De Els	Rijksweg A59	50 dB	10 woningen 50 dB 10 woningen 49 dB
Kiosk Sint Jansplein	Hertog Janstraat - Wilhelminastraat	56 dB	4 woningen 56 dB
Hooisteeg	Rijksweg A59	53 dB	5 woningen 53 dB 2 woningen 52 dB
Doorsteek Grotestraat 229	Rijksweg A59	58 dB	2 woningen 53 dB 2 woningen 52 dB 2 woningen 51 dB
Van Coothstraat	Rijksweg A59	52 dB	10 woningen 53 dB 2 woningen 50 dB 2 woningen 49 dB
	Coothstraat Grotestraat - Emmikhovensestraat	62 dB	9 woningen 52 dB 9 woningen 53 dB 7 woningen 54 dB 7 woningen 55 dB 3 woningen 56 dB 7 woningen 60 dB 7 woningen 62 dB 6 woningen 61 dB

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek dat als bijlage bij dit plan is gevoegd. Het besluit tot verlening van de hogere waarden zal als bijlage bij dit plan worden gevoegd.

Cumulatie

Bij de locatie Grotestraat 229 is cumulatie aan de orde, cumulatie van industrielawaai als gevolg van Haven industrieterrein en wegverkeerslawaaai als gevolg van de A59. Ter bescherming van een beter woon- en leefklimaat zullen zal de noordgevels als een dove gevel worden uitgevoerd hetgeen vastgelegd wordt in het bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk.

4.5 Waterhuishoudkundige aspecten

4.5.1 Riolering

De hierna genoemde gegevens zijn afkomstig uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.
Op grond van de zorgplichtbepaling in de Wet milieubeheer zijn de doelen van riolering:
doel 1: een doelmatige inzameling van het afvalwater en
doel 2: een doelmatig transport van het afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt.
Hiertoe wordt ook gerekend het hemelwater waarvan de houder zich wenst te ontdoen.

De doelmatigheid van functioneren van de riolering omvat een zestal aspecten:

1. de inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater;
2. de inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuis-houding;
3. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
waarbij:
4. ongewenste emissies naar bodem, grond- en oppervlaktewater worden voorkomen;
5. geen overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt;
6. effectief beheer.

Huidige situatie

In de bijlage is in een tabel per straat het jaar van aanleg en het systeem en de staat van de riolering aangegeven.

Bestemmingsplan Centrum Noord:

De in het omringende stratenpatroon opgenomen riolen maken onderdeel uit van een gemengd stelsel waarop alle panden zijn aangesloten. Omdat het plangebied zich bevindt in het lager gelegen noordelijk deel van de bebouwde kom betreft het hoofdzakelijk verzamelen en transportleidingen voor het oostelijk gedeelte van de stad. Het transportriool bevindt zich onder de Taxandriaweg. In de bijlage zijn de jaren van aanleg van de straten binnen het plangebied opgenomen. De technische kwaliteit van nagenoeg al deze riolen is, vaak door de recente vervanging, voldoende..

Getoetst aan de doelstellingen kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van het stelsel toereikend is. Binnen het plangebied bevinden zich geen overstorten.

Toetsing huidige situatie

Toetsing van de huidige situatie aan de doelstellingen geeft het volgende beeld:

- de aanwezige overstortpunten en de overstortfrequentie leiden niet tot directe problemen;
- de afvoercapaciteit van het rioolstelsel is toereikend;

Er is momenteel in het genoemde gebied geen sprake van afgekoppelde (schone) oppervlakken.

Nieuwe situatie

Bij de ontwikkeling van De Els dienen grote schone oppervlakken afgekoppeld te worden van de vuilwaterriolering. Vanwege een te hoge grondwaterstand (zie §4.5.2 Waterhuishouding) is het niet mogelijk om te infiltreren. Ook is er niet direct "open water" in de buurt. Toch wordt er nu van uit gegaan dat het hemelwater gescheiden zal worden ingezameld van het afvalwater. Op termijn kan het hemelwaterriool toch op "open water" gaan lozen door het gebied tussen het centrum en het "open water" ook te voorzien van een gescheiden

rioolstelsel. Hiertoe dient de afvoer van het schone water te gebeuren in de Mr. van Coothstraat omdat deze eerder toegankelijk zal zijn voor het aanbrengen van een afvoerleiding dan de Stations- danwel Grotestraat. De vuilwataansluitingen blijven wel op laatstgenoemde 2 straten gericht.

Maatregelen in de toekomst

Hieronder wordt nader beschreven welke doelstellingen/aspecten de gemeente voor ogen heeft en op welke wijze de gemeente voornemens is met betrekking tot de verbetering van de riolering de gestelde doelen/aspecten te bereiken:

- Aspect 1 Ten aanzien van eventueel niet aangesloten panden liggen er binnen dit plangebied geen problemen zodat hieraan wordt voldaan. Op grond van de Bouwverordening worden alle nieuwe panden waar afvalwater kan worden geproduceerd verplicht om -gescheiden- aan te sluiten.
- Aspect 2 Binnen dit plan wordt geen wateroverlast waargenomen zodat het niet nodig zou zijn hiervoor dakvlakken af te koppelen (bij verbouwingen of nieuwbouw). Toch is het van belang zoveel mogelijk dakvlak af te koppelen omdat hierdoor in de toekomst het rioolsysteem mogelijk kan worden gewijzigd waardoor de belasting op riool, waterzuivering en milieu wordt verminderd. Vandaar dat in het centrum gestart wordt met een gescheiden inzameling van hemelwater en afvalwater.
- Aspect 3 Met betrekking tot het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt liggen er binnen dit plangebied geen problemen.
- Aspect 4 Voorkomen moet worden dat overlast voor de omgeving optreedt. Dit moet bereikt worden door het riool goed te laten functioneren, wateroverlast en het uitvallen van gemalen alsmede het instorten van riolen zoveel mogelijk te voorkomen.
- Aspect 5 De reinigingsfrequentie van het riool is opgevoerd naar eens in de acht jaar om de onderhoudstoestand van het riool op een adequaat niveau te houden.

4.5.2 Waterhuishouding

Regulatie grondwater

De beheersing van het grondwaterpeil in het onderhavige gebied wordt verzorgd door de waterpartij noordelijk van de Winterdijk met een gemiddeld waterpeil van 0,65m+NAP.

Hoogteligging van het gebied

Het gemiddelde maaiveld ligt op 2,00 m+NAP.

Grondwaterhoogtes van het gebied

De grondwaterhoogte bereikt periodiek een maximum van circa 1,10+NAP.

4.6 Technische infrastructuur

Oostelijk langs het plangebied is een ondergrondse aardgasleiding aanwezig. Deze loopt in noord-zuidrichting. De beschermingszone ligt alleen in het uiterste noordoosten een stukje in het plangebied. In het plangebied zelf bevinden zich geen ondergrondse leidingen, die planologische bescherming behoeven. Ook wordt het plangebied niet doorkruist door straalpaden. (zie verder onder 4.7 Externe veiligheid).

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op de meest recente inzichten op dit gebied. Dit wordt weerspiegeld door:

1. De beleidsdoelstellingen uit het Nationaal Milieubeleidsplan 4 en;
2. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen: Bevi);
3. Het Vuurwerkbesluit;
4. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gepubliceerd in de staatscourant van 4 augustus 2004, nr. 147/pagina 16;
5. De circulaire "Zonering langs hogedruk transportleidingen" van 26 november 1984.

Bij de boordeling is onderscheid gemaakt tussen stationaire bronnen met gevaarlijke stoffen (risicovolle inrichtingen) en mobiele bronnen met gevaarlijke stoffen (vervoer via spoor-, verkeers-, waterwegen en buisleidingen), die binnen of buiten het plangebied zijn gelegen en die een invloedsgebied hebben die reikt tot over het plangebied.

Het bestuur van de Veiligheidsregio Midden en West Brabant heeft advies uitgebracht en komt tot de conclusie dat er sprake zal zijn van een aanvaardbare risicosituatie, als het beleids- en maatregelenpakket worden vastgesteld en uitgevoerd.

4.7.2 Relevante mobiele bronnen

In het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de veiligheidsafstanden uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

In het plangebied is er geen sprake van een zodanig vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg dat de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden wordt.

De Rijksweg A59 heeft geen 10^{-6} PR-contour en daarmee wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet overschreden. Het groepsrisico veroorzaakt door de A59 is niet zodanig dat de oriëntatiewaarde overschreden wordt. De oriëntatiewaarde wordt wel genaderd, waardoor er sprake is van een aandachtssituatie hetgeen heeft geleid tot een verantwoorde besluitvorming op dit gebied. Daartoe zal onder andere bij de beoordeling van bouwaanvragen in een strook van 200 meter uit de A59 in het bijzonder aandacht worden besteed aan ontwikkelingen op dit gebied. Doel is het beperken van de veiligheidsrisico's en om dit te bereiken komen daarbij zaken aan de orde zoals: het toepassen van bijzondere brandwerende constructies; het toepassen van antisplinter folie; de situering van ventilatiesystemen; het optimaal situeren van veilige vluchtwegen en de mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Tevens worden de gronden in dit gebied niet meer bestemd voor personen die, uit hoofde van hun fysieke gesteldheid, bijzondere bescherming behoeven, zoals ouderen, kinderen en minder valide personen.

Conclusie: De externe veiligheidsaspecten van het vervoer van gevaarlijke stoffen in en in de directe omgeving van het plangebied leiden niet tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's in het plangebied.

4.7.3 Relevante stationaire risicobronnen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen gelegen. In het plangebied is een detailhandel in vuurwerk gelegen die voldoet aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

Rond het gasontvangstation aan het Unnaplein zijn geen kwetsbare – of beperkt kwetsbare objecten gesitueerd binnen de veiligheidsafstand uit het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer.

Lpg-tankstation

In de milieuvergunning en dit bestemmingsplan is het lpg-vulpunt en de afleveringszuil zo gesitueerd dat er geen kwetsbare – of beperkt kwetsbare zijn gelegen binnen veiligheidscontouren. Binnen de contour van de ondergrondse tank zijn geen kwetsbare objecten gelegen maar wel een beperkt kwetsbare object. Nieuwe ontwikkelingen in de Taxandriazone zijn zodanig geprojecteerd dat deze niet zijn gelegen binnen de 10^{-6} PR-contour voor nieuwe situaties.

Buiten het plangebied zijn op het industrieterrein “Haven” een drietal risicovolle inrichtingen¹ gelegen waarvan de veiligheidsrisico's aanvaardbaar zijn omdat de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor groepsrisico niet overschreden worden.

Stahl Europe B.V. (hierna te noemen Stahl)

Op basis van de milieuvergunning van Stahl is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Uit de QRA komt naar voren dat de risico's in het plangebied niet leiden tot een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-5} per jaar. De 10^{-6} per jaar contour reikt tot halverwege het plangebied. Binnen deze contour zijn kwetsbare bestemmingen gelegen en geprojecteerd.

Op grond van artikel 5, lid 1, van het Bevi moet het plan worden getoetst aan de grenswaarden uit artikel 8. Met het bevoegd gezag in het kader van de Wet milieubeheer (de provincie) is met behulp van een QRA vastgesteld dat binnen de 10^{-6} contour van Stahl meerdere kwetsbare - en beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen. Op grond van de saneringsparagraaf uit het Bevi (artikelen 17 en 18) moet uiterlijk 1 januari 2010 worden voldaan aan de grenswaarde. Tevens is daarbij vastgesteld dat de sanering uitsluitend bereikt kan worden door het treffen van saneringsmaatregelen binnen de inrichting van Stahl. De provincie heeft in dit kader een saneringsprogramma opgesteld. Door toepassing van artikel 8.22 en/of 8.23 van de Wet milieubeheer zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 januari 2010, zich geen kwetsbare bestemmingen meer bevinden binnen 10^{-6} contour. De

¹ Het Regionaal Overslag Centrum Waalwijk B.V., DSM NeoResins B.V. en Stahl Europe B.V..

ontwerpbeschikking van Stahl is op 27 juni 2008 gepubliceerd. De ontwerpbeschikking ligt vanaf 30 juni 2008 ter inzage.

Conclusie: De externe veiligheidsaspecten van de risicovolle inrichtingen in en in de directe omgeving van het plangebied leiden niet tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's in het plangebied.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het uitgevoerde extern veiligheidsbeleid dat als bijlage bij dit plan is gevoegd.

4.8 Flora en Fauna

De natuurbescherming in Nederland is geregeld via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Natuurbescherming is opgesplitst in een soort- en gebiedsbescherming. Doordat de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn nog niet (helemaal) is verwerkt in het nationale recht zijn ook deze richtlijnen direct geldig voor Nederland.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van de in het wild levende planten en dieren, mede ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het soortbeschermings deel van de Vogel- en Habitatrichtlijn is geïntegreerd in de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet zijn alle soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn opgenomen. Naast deze soorten zijn een groot aantal algemeen voorkomende soorten beschermd via de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het gebied rond de Langstraat bij Sprang-Capelle (Binnenpolder van Capelle / Meerdijksche Driessen) is opgenomen als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn. Het is aangewezen voor verschillende soorten die zijn gebonden aan een aquatisch milieu.

Omdat het centrumgebied op grote afstand is gelegen van beschermd gebied bij de Langstraat bij Sprang-Capelle worden geen effecten verwacht. Effecten op de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn worden derhalve niet voorzien

Adviesbureau Mertens is verzocht aan te geven hoe omgegaan dient te worden met beschermde natuurwaarden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. De gegevens over het voorkomen van strikt beschermde dieren en planten zijn verzameld middels literatuur en een tweetal veldbezoeken (23 februari en 8 maart 2005). Gedurende de veldbezoeken zijn de aanwezige biotopen bepaald op de kans dat hierin strikt beschermde dieren en planten voorkomen.

De natuurwaarden in het gebied tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk zijn door bureau Zoon geïnventariseerd. Dit heeft geresulteerd in de rapportage "Flora en fauna van de Winterdijk in Waalwijk Centrum". Op 3 mei 2004 is deze rapportage afgerond en op 30 oktober 2004 is de tweede en tevens laatste versie verschenen. Uit dit onderzoek bleek dat

het noodzakelijk was dat vleermuizen nader onderzocht werden in het gebied tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk. Dit heeft geresulteerd in de rapportage “ Vleermuizen rond de Taxandriaweg in Waalwijk Centrum” van 3 november 2004. Deze rapportages vormen de basis van de beoordeling van de plannen tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk door bureau Mertens.

Hieruit volgt dat voor de bestemmingsplanprocedure geen rekening gehouden dient te worden met vleermuizen mits de monumentale bomen op de Winterdijk worden gespaard en de nieuw te realiseren gebouwen tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk worden gerealiseerd in een parkachtige omgeving. De Integrale visie Centrumgebied Noord, welke het beleidsuitgangspunt vormt voor dit deel van het centrumgebied, bevestigt beide.

Voor het overige zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het centrumgebied geen specifieke maatregelen noodzakelijk vanuit de Flora- en faunawet, de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar het separate onderzoek.

Voor dit plan heeft bureau Mertens in 2005 een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden binnen het plan (Flora- en faunawet) en eventuele externe effecten in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Inmiddels zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïntegreerd in de nationale wetgeving via de Natuurbeschermingswet. Voor deze beschermde gebieden zijn recentelijk instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. De plannen zijn getoetst aan deze doelstellingen.

Instandhoudingsdoelstellingen

De algemene doelen voor het gebied Langstraat betreft: “behoud en waar nodig herstel van de bijdrage van het Natura-2000-gebied aan de biologische diversiteit (1), ecologische samenhang (2), ruimtelijke samenhang (3), kenmerken (4) van het natura2000-netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie”, en daarnaast “behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd (5). De instandhoudingdoelstellingen kunnen worden samengevat voor de habitattypen als minimaal behoud van oppervlakte en kwaliteit en voor meer dan de helft van de kwalificerende habitattypen als uitbreiding van oppervlakte en kwaliteit. Voor de kwalificerende diersoorten (kleine en grote modderkruiper) is het doel “behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie”.

Toetsing

De plannen voor het centrumgebied hebben als doel om de bestaande situatie vast te leggen en om aan een aantal ruimtelijke projecten binnen het centrum ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Omdat al deze plannen binnen het centrum zijn gelegen, de rest van het bestemmingsplangebied een conserverend karakter heeft en daarnaast het natuurbeschermingsgebied Langstaat op enige afstand is gelegen, worden effecten niet voorzien.

Conclusie

De plannen voor het centrumgebied van Waalwijk zijn niet strijdig met de instandhoudingsdoelstellingen voor het natuurbeschermingsgebied Langstraat.

4.9 Militaire laagvliegroute

Een zone van circa 2 km breed dient vrijgehouden te worden van hoge obstakels in verband met de hier aanwezige militaire laagvliegroute. Gebouwen en bouwwerken mogen in deze zone niet hoger zijn dan 30 meter.

De laagvliegroute valt over het noordelijke deel van het plangebied. De grens ligt globaal tussen de Grotestraat en de Winterdijk.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het gemeentekantoor (hoger dan 30 meter) heeft Defensie aangegeven geen probleem te hebben met de grotere hoogte van ca. 35 meter.

4.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Waalwijk heeft begin 2005 een strategische visie opgesteld, die als overall-visie een kapstok is voor facetplannen en programmabegrotingen. In deze strategische visie is duurzaamheid als kernwaarde opgenomen. Voor Waalwijk vormt duurzaamheid daarmee voor de toekomst de drijfveer voor het gemeentelijk handelen.

Ter uitwerking van deze kernwaarde wordt op de verschillende beleidsterreinen duurzaamheidsbeleid uitgewerkt. Bij bestemmingsplannen gaat het om verduurzaming van stedenbouw en planologie en op gebouwniveau om beleid met betrekking tot duurzaam bouwen.

Duurzame stedenbouw kan betekenen:

- beperken van energiebehoefte door bijvoorbeeld zongericht verkavelen;
- beperken van de milieubelasting in het algemeen;
- streven naar een gesloten grondbalans op planniveau;
- met flora, fauna, landschap en watersystemen inspelen op de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie;
- een tijdloze samenhang en differentiatie van ruimte en massa, vormen, beelden en kleuren, associaties en symboliek;
- status en imago, inspeland op gevoelens van sociale veiligheid door bijvoorbeeld het toepassen van ontwerprichtlijnen uit het Politiekeurmerk.

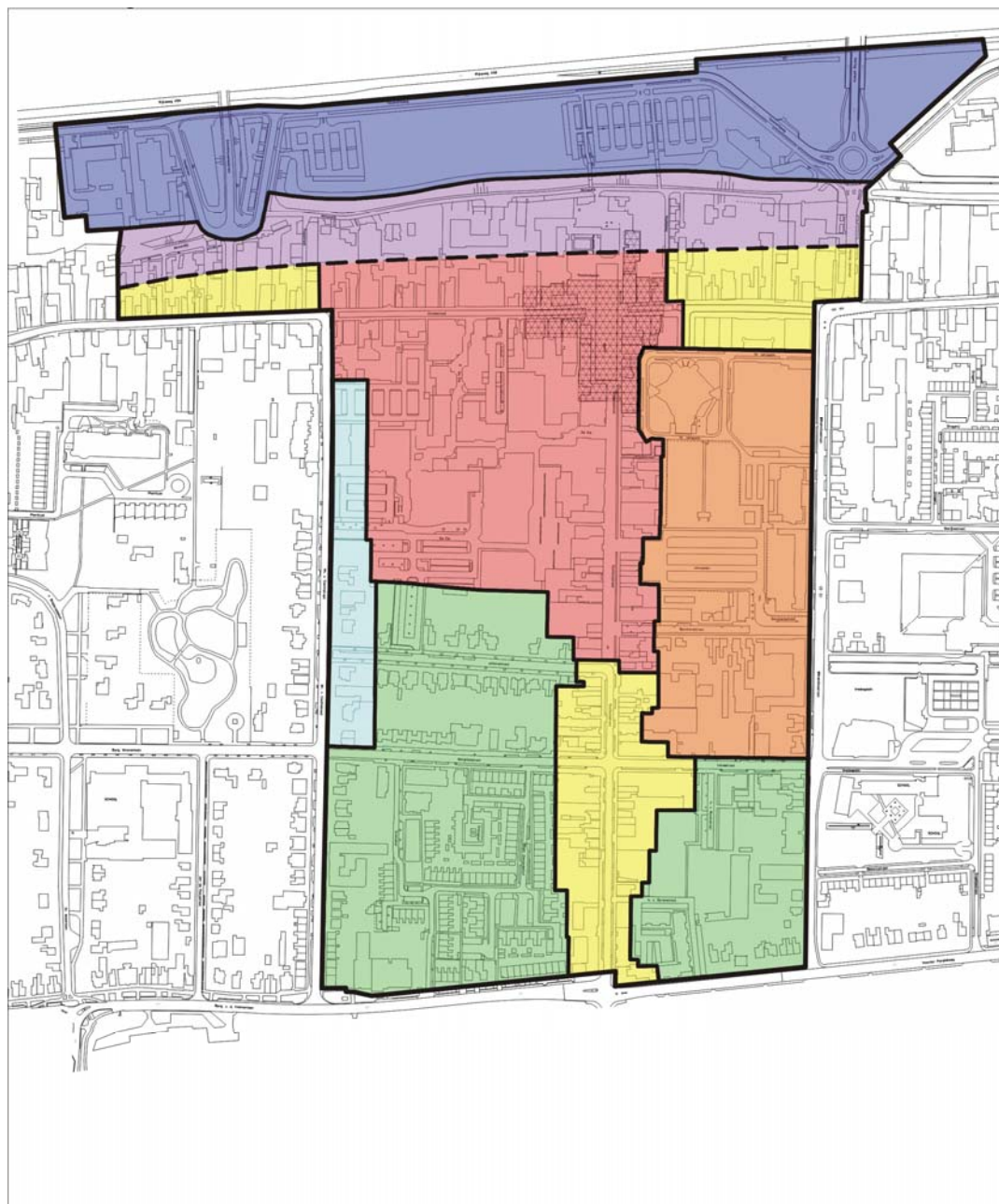
Bij duurzaam bouwen gaat het om gebouwgebonden maatregelen. Begin 2005 heeft de gemeente een notitie inzake duurzaam bouwen opgesteld.

Samengevat komt deze notitie op het volgende neer:

- de gemeente Waalwijk wil Duurzaam bouwen bevorderen en heeft daartoe als instrumentarium de GPR-gebouw gekozen;
- er worden geen vaste normen gekozen, maar er wordt een werkwijze toegepast, waarmee ingespeeld kan worden op de veranderende omstandigheden en waarmee het hoogste niveau kan worden gekozen dat bij dat moment past;
- de gemeente kiest voor overleg en samenwerking met de verschillende partijen die bij het bouwproces zijn betrokken. De gemeente moet zijn ambities bij de

- ontwikkelaar neerleggen en mag vervolgens vragen dat de ontwikkelaar meedenkt en meewerkt om deze ambitie te bereiken;
- als speerpunten in het Duurzaam bouwen-beleid wordt vooralsnog de nieuwbouw van woningen, kantoren en scholen gekozen, hetgeen niet wil zeggen dat bij andere projecten niet gestreefd wordt naar het realiseren van duurzaamheidsambities.

Afbeelding 20 Toekomstige functiestructuur



- Kernwinkelgebied
- Entreegebied
- Woongebied
- Gemengd gebied: kantoren en parkeren
- Gemengd gebied: maatschappelijke functies, wonen en bedrijven
- Sociaal-culturele en maatschappelijke zone
- Wonen-, kantoren-, en dienstverleningszone
- Horecagebied

Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

11 september 2008

5. UITGANGSPUNTEN EN PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het beleid is ruimtelijk en functioneel gericht op consolidatie. Uitzondering hierop vormen de ontwikkelingslocaties, die in paragraaf 5.4 behandeld worden.

In de structuurvisie worden de volgende algemene doelstellingen omschreven:

- het behouden en versterken van de positie van Waalwijk als kloppend hart van
- 'de Langstraat' (regionaal niveau);
- het verbeteren van de ruimtelijke en functionele structuur van het centrum (stadsniveau);
- een concreet kader bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen (lokaal niveau);
- het verbeteren van het woon- en werkklimaat in het centrum;
- het creëren van een centrum met een eigen herkenbaar gezicht.

Uitgangspunten imago:

- verbeteren van profilering en herkenbaarheid van de diverse (onder-)delen van het centrum en dit aanvullen met duidelijke verblijfs- en ontmoetingspunten;
- aanpakken van het achtergebleven inrichtingsniveau;
- visuele rustpunten creëren als tegenwicht voor de dynamiek en een soms chaotisch druktebeeld;
- beter outillieren van de sociale en culturele functie van Waalwijk (ontmoetingsplek en huiskamer);
- behouden en versterken van karakteristieke elementen van de typische Langstraatse cultuur (architectuur, monumenten en beeldende kunst).

De *'Integrale visie Centrumgebied Noord'* geeft een actuele blik op het gebied, ingeklemd tussen Taxandriaweg en Grotestraat, op structuurvisie niveau. Hier ligt de nadruk op de onderlinge relaties, verbindingen en het functioneren van dit gebied en vormt een kapstok voor de definitieve invulling.

Dit inzichtelijk maken is de afgelopen jaren (2005 – 2007) lastig gebleken en werd bemoeilijkt door het feit dat de diverse projecten en plannen zich bevonden in zeer verschillende projectfasen. Zo is er nu sprake van twee concrete bouwplannen: een bouwplan voor het project 'Stadhuis aan de Winterdijk' en een nieuw bouwplan voor het project Hooisteeg West. Tevens zijn de uitgangspunten die betrekking hebben op het toekomstige 'Huis van de Raad', het ruimtelijk functionele model behorende bij de uitgebreide haalbaarheidsstudie Cultuurhistorisch ankerpunt en de herinrichting van de openbare ruimte voor het gehele gebied vervat in één integraal tuin- en landschapsplan (VO stadium) te beschouwen als belangrijke ingrediënten voor deze integrale visie.

5.2 Ruimtelijke en functionele aspecten

5.2.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn de ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd:

- het optimaliseren van het winkelcircuit door het verbeteren van de ruimtelijke structuur en de brancheverdeling en -opbouw;
- het aanhouden van een (gemiddelde) frontbreedte / onderverdeling van de gevel in modules van de bebouwing van circa 12 meter, om de kleinschaligheid als belangrijk aspect te handhaven; 12 meter is een gebruikelijke maat in binnensteden en sluit aan op de bestaande bebouwing in het centrum van Waalwijk;
- het corrigeren van de deels geïsoleerde ligging van het winkelgebied (door parkeervoorzieningen);
- groen en cultuurhistorie inzetten als één van de dragers van het stadsbeeld met de Langstraat als belangrijk thema;
- het behoud en versterking cultuurhistorische waardevolle panden en objecten;
- het zoeken naar mogelijkheden voor een fijnmaziger structuur voor met name langzaam verkeer;

De *'Integrale visie Centrumgebied Noord'* voegt daar aan toe:

- het betrekken van de Taxandriazone bij het Centrum;
- de ruimtelijke en functionele verhouding van alle bouwplannen in met name het noordelijke deel van het centrumgebied (PPC opmerking);
- de verknoping van diverse bouwplannen met elkaar middels herinrichting van de openbare ruimte.

De kaart 'toekomstige functionele structuur' geeft de functiegebieden aan, zoals die in het bestemmingsplan (op hoofdlijnen) vertaald zijn naar bestemmingen. Deze functiegebieden komen overeen met de deelgebieden. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de functieverschillen tussen de drie entreegebieden. De functionele hoofdstructuur kan worden aangevuld met specifieke functies, zoals "horecagebied".

Afwijkende functies kunnen worden gehandhaafd. Uitgangspunt is in eerste instantie dat bij herontwikkeling aangesloten wordt op de huidige functionele gebiedskarakteristiek.

De overige uitgangspunten voor de functionele structuur zijn:

- behoud en versterking van het voorzieningenniveau met een regionaal karakter;
- bevorderen van duurzaamheid en levendigheid door intensivering: meervoudig grondgebruik, toevoegen van nieuwe of uitbreiden van bestaande niet-detailhandelsfuncties en wonen;
- verbetering van de routing door middel van het aaneensmeden van winkelcentrum De Els met de aan te leggen promenade (aan een te smeden promenade in winkelcentrum De Els en de ring: meervoudig grondgebruik, toevoegen van nieuwe of uitbreiden van ruimtelijk en functioneel);
- locatie gemeentehuis Waalwijk, inclusief gebruik van gebouwen uit het Krophollerensemble – exclusief de ruimtes voor de functie als 'Huis van de Raad' en trouwzaal – ten behoeve van het Cultuurhistorisch Ankerpunt, waarvan een ring van thematische winkels, horeca en een servicebioscoop deel uit maken;

- kwaliteit van het winkelcentrum verbeteren door het verder aanvullen van de mix aan functies, het nastreven van concentratie van winkels en het uitsluiten van substantiële uitbreiding van de winkels in de entreegebieden;
- uitbreiding van het vloeroppervlak van winkels alleen toestaan wanneer er kwaliteit wordt toegevoegd;
- oplossingen zoeken voor het conflict winkelen en boodschappen doen;
- de grootte (het bruto vloeroppervlak, bvo) van de verschillende functies is afhankelijk van het deelgebied waarin het ligt en de functie;
- niet meer dan het bestaande aantal van drie supermarkten toestaan in het plangebied;
- vasthouden van de stijgende lijn van bovengemiddeld aanbod en presentatie;
- horecagebied rond Markt en Raadhuisplein versterken, naast ondersteunende horeca in het kernwinkelgebied. Geen uitbreiding van het aantal horecavestigingen in de entreegebieden;
- geen kamerverhuur boven winkels, minimale woninggrootte van 60m².

5.2.2 Het kernwinkelgebied

Ruimtelijke aspecten

Voor De Els zijn inmiddels diverse ontwerpstudies en plannen gemaakt. Het is belangrijk dat er een gesloten winkelcircuit ontstaat met zo min mogelijk doodlopende winkelstraten en een duidelijke structuur. Er is gekozen voor een achtvorm. De ingangen van nieuwbouw ter plaatse van De Els dienen duidelijk en aansprekend te zijn. Voor meer uitgangspunten en de planbeschrijving voor De Els wordt verwezen naar paragraaf 5.4 Ontwikkelingslocaties.

Voor de nieuwe bebouwing ter plekke van De Els wordt als uitgangspunt voor de bouwhoogte categorie D (maximaal 4 lagen) voor het noordelijke deel en F (maximaal 6 lagen) voor het zuidelijke deel aangehouden. Dit met uitzondering van de randen die aansluiten op bestaande bebouwing langs de Grotestraat en de Stationsstraat, waar maximaal categorie C (3 bouwlagen) is toegestaan (met uitzondering van enkele panden van 4 bouwlagen).

Door de gemiddelde bouwhoogte te vergroten worden de stedelijke assen (de 'Langstraat' en de historische Stationsstraat) benadrukt. Kleine variaties in bouwhoogtes (minimaal 50 cm) zijn gewenst om gedifferentieerde straatwanden te creëren.

In de Grotestraat en de Stationsstraat moet een afwisseling van gebouwen blijven bestaan (in aard, schaal, hoogte, detaillering, enz), maar ze dienen wel allemaal in dezelfde voorgevelrooilijn te staan. De nieuwbouw ter plekke van De Els moet meer één geheel vormen. De twee straten zijn inmiddels heringericht tot promenadegebied. De nieuwe indeling is een stuk helderder dan de oude.

Er is een 'Schetsboek Promenade' opgesteld. Hierin worden door middel van schetsen voorstellen gedaan om de panden aan het Promenadegebied (Grotestraat, Stationsstraat, Markt en Raadhuisplein) een kwaliteitsimpuls te geven, die in de pas loopt met de herinrichting van het openbare promenadegebied. Zo zullen de panden aan architectonische kwaliteit winnen wanneer dominante luifels en reclame-uitingen verdwijnen en wanneer de boven- en benedenverdiepingen meer een architectonische eenheid zouden vormen.

Functionele aspecten

De functie als regionaal voorzieningencentrum dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Detailhandel staat daarbij voorop. Functies die zijn toegestaan zijn detailhandel, zakelijke en persoonlijke dienstverlening, horeca en wonen (niet gewenst op de begane grond, behalve wanneer de woning bestaand is).

Verplaatsing van winkelfuncties van de entreegebieden naar het Kernwinkelgebied dient actief dan wel passief bevorderd te worden. Het creëren van een gesloten winkelcircuit heeft prioriteit. De foodsector dient gehandhaafd te worden, maar er zijn niet meer dan het bestaande aantal van drie supermarkten toegestaan.

Op de begane grond wordt naast detailhandel persoonlijke en in mindere mate zakelijke dienstverlening (met baliefunctie) toegestaan. De dienstverlening zou verspreid over het Kernwinkelgebied moeten liggen om te grote onderbrekingen in het winkelfront te voorkomen. Zakelijke dienstverlening dient bij voorkeur verplaatst te worden naar de entreegebieden (met name naar Grotestraat West), aangezien dit weinig relatie heeft met de detailhandel in het kernwinkelgebied.

Er wordt van een winkelgrootte van 500m² bvo en een bijbehorende perceelsbreedte van 12 meter uitgegaan. Voor dienstverlening geldt een basismaat van maximaal 200 m² bvo, aangezien een te grote onderbreking van het winkelfront voorkomen dient te worden. Voor de grootte van horecapanden is een specifieke regeling gelden in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de maximale perceelsbreedte van 12 meter is het mogelijk panden samen te voegen, mits er voldoende aandacht is voor verticale geleding van de gevels. Grotere eenheden, zogenaamde trekkers, zijn mogelijk na een nadere toetsing van de effecten op de doelstellingen in het Kernwinkelgebied. Voorwaarde voor deze trekkerfuncties is dat ze sterk publieksgericht zijn. De plaatsbepaling kan van belang zijn voor de winkelstructuur en voor het parkeren. In Winkelcentrum De Els mogen wel grotere eenheden

Bestaande functies met een afwijkend bvo kunnen worden gehandhaafd. De woonfunctie op de begane grond dient zoveel mogelijk uitgesloten te worden en op de verdiepingen dient de woonfunctie behouden en zo mogelijk versterkt te worden, om het Kernwinkelgebied sociaal veiliger en levendiger te maken. Op dit moment ontbreken bovenwoningen op veel plaatsen in dit deelgebied of worden niet bewoond.

Rond de Markt en het Raadhuisplein is het beleid gericht op het handhaven en enigszins versterken van de horecafuncties. Men moet echter wel oppassen voor een te grote onderbreking van het winkelfront. Ook het plaatsen van (semi-)permanente 'winterterrassen' rond de Markt en het Raadhuisplein wordt, mede ingegeven door de voorgaande opmerking, niet toegestaan.

Rekening wordt gehouden met voldoende flexibiliteit om gedurende de herinrichting van het gebied van De Els te kunnen voorzien in tijdelijke voorzieningen aan de Westzijde van het gebied en aan de Mr. van Coothstraat. Hiertoe zal middels een tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 WRO medewerking worden verleend.

5.2.3 Grotestraat West

Ruimtelijke aspecten

Als uitgangspunt geldt categorie B (twee bouwlagen met kap) als maximale hoogte, aansluitend op de huidige bouwhoogtes. De hoekpanden aan weerszijden van de splitsing Grotestraat - Emmikhovensestraat zouden opgeknapt of herbouwd moeten worden om de entree van het centrum te verbeteren. De entree moet een uitnodigende uitstraling hebben.

Functionele aspecten

Het beleid is gericht op een menging van dienstverlening, detailhandel en wonen. Deze drie functies dienen ongeveer in evenredige mate over het deelgebied verdeeld te zijn. Ook toegestaan, maar dan in mindere mate, zijn kantoren. De huidige horecavestigingen kunnen behouden blijven, maar uitbreiding van het aantal horecavestigingen is niet gewenst.

De detailhandelsfuncties mogen maximaal circa 250m² bvo zijn en dienstverlenende functies maximaal 100m² bvo, behalve eventuele bestaande functies met een groter bvo. Voor de grootte van horecapanden zal een specifieke regeling gelden in het bestemmingsplan. De breedte van de panden kent een maximum van 12 meter. Wanneer detailhandel verplaatst naar het kernwinkelgebied dient wijziging van het pand in een andere functie mogelijk te zijn.

5.2.4 Grotestraat Oost

Ruimtelijke aspecten

Voor de Grotestraat Oost geldt als uitgangspunt ten hoogste drie bouwlagen (categorie C), met uitzondering van de kop van de bebouwing aan de Wilhelminastraat. Aangezien ten zuiden ervan meer grootschalige bebouwing voorzien is, is categorie E (5 bouwlagen) hier uitgangspunt. Een groot deel van de bebouwing aan de zuidzijde van de Grotestraat past niet in het historische hart van Waalwijk qua materialisering, detaillering, e.d. Verbouw of nieuwbouw is hier gewenst. Ook hier is de straat momenteel tot aan het St Jansplein heringericht tot promenadegebied. De Hooisteeg dient een aantrekkelijke voetgangersverbinding te worden.

Functionele aspecten

Het beleid is gericht op een menging van detailhandel, dienstverlening, wonen, kantoren, maatschappelijke functies en recreatie (sportschool). De horeca bestaat momenteel uit (grand) cafés, restaurants en een shoarmazaak. De horecavestigingen kunnen behouden blijven, maar uitbreiding van het aantal vestigingen is niet gewenst. Wonen is in dit gebied onbeperkt toegestaan.

De detailhandelsfuncties mogen maximaal circa 250m² bvo zijn en dienstverlenende functies, kantoren, maatschappelijke functies en recreatie maximaal 100m² bvo, behalve eventuele bestaande functies met een groter bvo. Voor de grootte van horecapanden zal een specifieke regeling gelden in het bestemmingsplan. De breedte van de panden kent een maximum van

12 meter. Wanneer detailhandel verplaatst naar het kernwinkelgebied dient wijziging van het pand in een andere functie mogelijk te zijn.

5.2.5 Stationsstraat Zuid

Ruimtelijke aspecten

De variatie in bebouwing dient behouden te blijven. Voor dit deelgebied dient te worden uitgegaan van categorie C (ten hoogste 3 bouwlagen), met uitzondering van bestaande hogere bebouwing.

Functionele aspecten

Het beleid is gericht op een menging van detailhandel (veel praktische winkels en in mindere mate 'funshops') en wonen. Detailhandel en wonen dienen ongeveer in evenredige mate over het deelgebied verdeeld te zijn. Verder zijn toegestaan enkele kantoor- en dienstverleningsfuncties en de bestaande horecafuncties. Uitbreiding van het aantal horecavestigingen is niet gewenst.

De detailhandelsfuncties mogen maximaal circa 250m² bvo zijn en dienstverlenende functies maximaal 100m² bvo, behalve eventuele bestaande functies met een groter bvo. Voor de grootte van horecapanden zal een specifieke regeling gelden in het bestemmingsplan. De breedte van de panden kent een maximum van 12 meter. Ook in dit entreegebied geldt dat wanneer detailhandel verplaatst naar het kernwinkelgebied wijziging van het pand in een andere functie mogelijk dient te zijn.

5.2.6 Taxandriaweg

Ruimtelijke aspecten

Voor de zone tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk is het beleid gericht op een herinrichting van het gebied met grootschalige bebouwing uitgaande van het creëren van een nieuw representatief, consistent en onderscheidend bebouwingsfront langs de A59. De ontwikkeling moet de kloof tussen het centrum van Waalwijk en de A59 dichtten en Waalwijk een duidelijk gezicht geven vanaf de rijksweg A59. De nadruk ligt op kantoren en maatschappelijke voorzieningen, (circa 27.000 m² bvo) waarbij vier nieuwe bebouwingsobjecten van gemiddeld 5 a 6 bouwlagen (inclusief een nieuw Stadhuis met een toren van 8 lagen) het beeld bepalen. Alle objecten liggen in een groene setting, gekoppeld aan een parkzone ten noorden van de Winterdijk. Hierdoor ontstaat een groene buffer met de bestaande bebouwing ten zuiden van de Winterdijk en de Winterdijk zelf. De minimale ruimte tussen de gebouwen is circa 40 a 45 meter om de Winterdijk en de stad 'in het zicht' te houden. Hiermee wordt voorkomen dat een gesloten wand wordt gecreëerd.

Vanwege intensief ruimtegebruik dienen functies gestapeld te worden. Zo dient te worden gezocht naar mogelijkheden om bij uitbreiding van de parkeervoorzieningen te komen tot combinaties met andere in het gebied te realiseren functies. Ten aanzien van het parkeren gaat de voorkeur dan ook uit naar parkeren onder de gebouwen, maar ook maaiveld parkeren of parkeren in een gebouw zijn niet uitgesloten en mede afhankelijk van het precieze programma dat gerealiseerd zal worden. Tijdelijk kan in ruime mate worden voorzien in parkeren op maaiveld. Definitieve keuzes moeten nog worden gemaakt. Er zijn drie scenario's mogelijk: 1. alles ondergronds of 2. alles in een parkeergebouw of 3. een combinatie hiervan.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen is het beleid gericht op het creëren van een representatieve zone langs de Rijksweg A59 en langs de Winterdijk. In dit verband zullen hoge eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inrichting en de beeldkwaliteit.

Voor de randen dient tevens te worden gelet op het creëren van een goede ruimtelijke aansluiting op de groene structuur van de Winterdijk. Verder moet de relatie met de Winterdijk worden vergroot. In ieder geval door het behouden of realiseren van zichtlijnen tussen de Taxandriaweg en de Winterdijk, maar ook door meer (langzaamverkeer-) verbindingen aan te leggen.

Tenslotte is het van belang dat de bebouwing een bijdrage levert aan de afscherming van verkeerslawaaï van de rijksweg A59 en het industrielawaai van het bedrijventerrein Haven.

Functionele aspecten

Op dit moment zijn er maatschappelijke functies (politiebureau), enkele kantoren en parkeren in dit gebied. Het gebied is relatief leeg en zou geïntensiveerd moeten worden. De parkeervoorzieningen zullen uitgebreid worden, aangezien de locatie hiervoor gunstig is: goed bereikbaar vanaf de hoofdontsluiting (Taxandriaweg) en op loopafstand van het centrum van Waalwijk. Afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren aantal vierkante meters kantooroppervlak, zijn voor het parkeren drie scenario's mogelijk (zie boven). Naast parkeren is het beleid gericht op ontwikkeling van kantoren (qua presentatie en autobereikbaarheid een zeer geschikte locatie daarvoor) en gemeentekantoor. Het 'wonen in de luwte', zo als oorspronkelijk werd gedacht 'achter de kantoorpanden' zoals verwoord in de structuurvisie 2003, behoort door de aangescherpte milieueisen feitelijk niet meer tot ruimtelijke mogelijkheden en is dan ook in dit gebied als functie komen te vervallen.

5.2.7 Winterdijk

Ruimtelijke aspecten

De dijk is cultuurhistorisch zeer waardevol en onderdeel van de groene hoofdstructuur. Het is belangrijk de karakteristiek van de dijk te behouden, dat wil zeggen het profiel van de dijk met de bomenstructuur en erfbepantingen. De boombeplanting zal specifiek beschermd dienen te worden waarbij gevolg wordt gegeven aan de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in onder meer de Bomennota. Aangezien de bomen het einde van hun levenscyclus naderen, zullen ze de komende 20 jaar vervangen moeten worden. De verspringende voorgevelrooilijn aan de dijk behoort ook tot de typische karakteristiek en dient behouden te blijven.

Er wordt een regeling voorgestaan die enerzijds de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarde van deze zone respecteert en anderszijds mogelijkheden biedt voor een opwaardering van de zone gelegen tussen de Hooisteeg en het gebied achter het bestaande gemeentehuis. Bij de herinrichting van de zone langs de Taxandriaweg wordt het aldaar gelegen deel van de Winterdijk van cruciaal belang als onderdeel van de verbinding tussen de functies aan de Taxandriaweg en het kernwinkelgebied. De precieze ontwikkelingen rond de Winterdijk hangen nauw samen met de uitwerking van de Taxandriaweg en de nieuwe ontwikkelingen, zoals het gemeentehuis en de te realiseren parkeervoorzieningen. In 5.4 Ontwikkelingslocaties zijn nadere uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Winterdijk opgenomen.

Voor de hoogte van de bebouwing aan de Winterdijk dient te worden uitgegaan van categorie B, maximaal 2 bouwlagen. Uitzonderingen zijn de bestaande brandweerkazerne en de

overige bebouwing aan de Hertog Janstraat en de voormalige telefooncentrale van KPN en het toekomstige CHAP. Hiervoor geldt als uitgangspunt categorie C, 3 lagen. De Winterdijk en de Hooisteeg moeten aantrekkelijke langzaam-verkeersverbindingen worden en het gemotoriseerd verkeer dient beperkt te blijven.

Ook de wens om te komen tot een extra doorsteek ter hoogte van pand Grotestraat 229, te weten een openbare wandelroute met detailhandel en woningen, is van cruciaal belang om een aantrekkelijke en korte verbinding tussen de parkeervoorzieningen in de Taxandriazone, via de Winterdijk, op een directe wijze met het kernwinkelgebied mogelijk te maken.

Functionele aspecten

Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving en bescherming van de karakteristiek van de Winterdijk, dat wil zeggen handhaving en bescherming van de menging van functies aan de dijk, waarbij behoud van de karakteristieke bomenopstand uitgangspunt is. Het ruimtelijk beleid schrijft een regeling voor die weinig ruimte biedt c.q. weinig mogelijkheden opent tot het oprichten van bebouwing en bouwwerken nabij de Winterdijk. Uitbreiding van de functies is dus nauwelijks mogelijk. Wisselingen van de verschillende functies zijn wel mogelijk, waarbij aangemerkt dient te worden dat het oppervlak bedrijfsruimte niet uitgebreid mag worden.

Voor handhaving van de karakteristiek van de Winterdijk is het van belang dat het gemotoriseerd verkeer op de dijk niet toeneemt. Het is primair een langzaamverkeerroute en secundair voor medegebruik voor auto's (bestemmingsverkeer).

5.2.8 Mr. van Coothstraat

Ruimtelijke aspecten

In het zuidelijke deel van dit gebied, tussen Julianastraat en Margrietstraat is het beleid gericht op consolidatie van bebouwing en openbare ruimte. De bebouwing moet zoveel mogelijk gelijk blijven. Uitgangspunt is hier categorie B, 2 bouwlagen en categorie C waar de bebouwing nu 3 bouwlagen is en op de plek waar de nieuwe doorsteek naar de Stationsstraat komt.

Aan de noordzijde kan nieuwe bebouwing ontwikkeld worden, in een later stadium ook ter plekke van het bestaande kantoorgebouw op huisnummers 7 en 9. Uitgangspunt voor nieuwbouw is een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen (categorie C) nabij van de Mr. van Coothstraat, oplopend naar 5 bouwlagen (categorie E) aansluitend op de nieuwe bebouwing van De Els. De bebouwing dient zich vrijstaand te manifesteren, evenals de overige bebouwing aan de Mr. van Coothstraat, maar zal aan de zijde van de Els verbonden zijn. Hierdoor ontstaan tussen de bouwblokken groene binnentuinen.

Functionele aspecten

In dit gebied bestaat een menging van woningen, kantoren en zakelijke dienstverlening. Het beleid is gericht op handhaving hiervan.

5.2.9 St. Jansplein

Ruimtelijke aspecten

Voor het St Jansplein is een vergunning voor de bouw van 2 appartementengebouwen verleend. De braakliggende locatie zal conform de Structuurvisie ingevuld worden met twee appartementenblokken (in oost-westrichting gebouwd), in totaal 67 appartementen, met op de begane grond ruimte voor zakelijke/maatschappelijke dienstverlening. Tussen de appartementen en de St. Jan zal een verhoogd plein worden aangelegd, dusdanig dat het plein aansluit op met de oostelijke toegang tot de St. Janskerk. Onder het plein worden belanghebbenden parkeerplaatsen aangelegd.

Ten zuiden van de appartementen, tussen de begraafplaats en de bibliotheek, is een paviljoenachtig gebouw ten behoeve van zakelijke/maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

De bouwhoogte van de appartementengebouwen categorie F, maximaal 6 bouwlagen.

Functionele aspecten

Het beleid is gericht op handhaving van de huidige maatschappelijke en woonfuncties. Het St. Jansplein zal worden heringericht tot verhoogd plein met daaronder een parkeergarage. Aan het plein komen twee bouwblokken met op de begane grond ruimte voor voorzieningen (maatschappelijke en zakelijke dienstverlening) en daarboven woningen (67 appartementen). Tevens is ruimte voor een paviljoen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en zakelijke/commerciële dienstverlening.

Eén van de uitgangspunten in de Structuurvisie Centrum voor het deelgebied St. Jansplein is het maken van een directe verbinding voor langzaam verkeer tussen de Stationsstraat en de Wilhelminastraat, met als doel de 'St. Janskerk, haar begraafplaats, het restaurant 'De Luwte' (één van de oudste gebouwen van Waalwijk) en de nieuwe bebouwing in het gebied met elkaar en de omringende stedelijke structuur te verbinden. Door deze rechtstreekse aansluiting op De Els zou deze tevens worden opgewaardeerd tot natuurlijk onderdeel van het stratenpatroon. Hoewel deze verbinding zeer wenselijk is, blijkt uit diverse verkenningen en onderhandelingen dat dit op korte termijn niet realiseerbaar is.

5.2.10 Unnaplein

Er zijn de laatste jaren heel wat onderzoeken verricht naar de vervuiling van het Unnaplein. Dit heeft in 2003 geleid tot het opstellen van een saneringsplan. De geschatte kosten van deze sanering bedroegen € 3 miljoen, waarvan € 2 miljoen voor rekening van de gemeente dan wel op te brengen uit de grondopbrengsten. Nadat het oorspronkelijke plan, verplaatsing van de supermarkten uit De Els naar het Unnaplein, was verlaten, is ingestoken op de bouw van een parkeergarage (bovengronds) met een capaciteit van 400 tot 600 voertuigen. Vervolgens bleek uit onderzoek naar de parkeerbehoefte dat zonder toevoeging van nieuwe functies ter plaatse de huidige capaciteit van het Unnaplein voldoende was. Vervolgens is een plan ontwikkeld met een aantal functies aan de westzijde van het plein, die er toe leiden dat samen met de Stationsstraat, aan de westzijde van het Unnaplein en de oostzijde van de 4e stadskamer een nieuw plein wordt gevormd.

Voor mogelijke functies aan dit plein werd gedacht aan horeca, detailhandel en wonen. Aan de oostzijde van het Unnaplein zou dan een parkeergarage gesitueerd kunnen worden met een capaciteit van 275. Gezien de verwachte parkeerproblemen aan Taxandriaweg en De Els (in verband met herontwikkeling ter plaatse) is daarop in overleg met de provincie

Afbeelding 22 beleid bouwhoogtes



	Bijzondere bebouwing	Maximaal aantal bouwlagen	Maximale goothoogte (bij plat dak); maximale goothoogte (bij kap) (m.)	Maximale bouwhoogte (bij kap) (m.)
 A		<2	5	8,50
 B		2	7	10
 C		3	10	13
 D		4	13	16
 E		5	16	19
 F		6	19	22
 G		> 6		

Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

11 september 2008

besloten de sanering tot 2009 uit te stellen. Herontwikkeling is daarvoor niet te verwachten, behalve wellicht in planvorming.

Eind 2006 heeft de provincie gevraagd of de sanering naar voren kon worden gehaald. Aanleiding voor deze vraag was de stagnatie in de voortgang van de uitvoering van het totale gasfabriekprogramma (een provinciale verantwoordelijkheid). Deze sanering is inmiddels uitgevoerd. Omdat er vooralsnog geen aansluitende herontwikkeling plaatsvindt is het terrein weer terug herbestraat om gebruikt te worden als parkeerterrein.

5.2.11 Centrum Zuid (west en oost)

Ruimtelijke aspecten

Het beleid is hier gericht op consolidatie. De variatie aan bouwstijlen en -hoogtes dient behouden te blijven. Wanneer nieuwbouw of verbouw plaatsvindt hangt de toegestane bouwhoogte van de direct omliggende bebouwing af (meestal categorie B, 2 bouwlagen met kap).

Functionele aspecten

Momenteel ligt de nadruk in dit gebied op wonen. Het beleid is gericht op consolidatie, op handhaving van de woonfunctie. Hieraan worden dan ook geen beperkingen opgelegd. De bestaande afwijkende functies (een hotel, enkele kantoren, maatschappelijke functies, e.d.) kunnen gehandhaafd blijven en zullen specifiek bestemd worden in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de regeling beroepsuitoefening aan huis is aangesloten op het bestemmingsplan Woonwijken.

5.2.12 Beleid bouwhoogtes

Op de afbeelding "Beleid bouwhoogtes" is een indicatie voor de toegestane bouwhoogten aangegeven. Met dit beleid moet enigszins flexibel omgegaan worden, waarbij opgemerkt dient te worden dat bij afwijkingen wel getoetst moet worden aan de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

Er wordt bij het beleid voor de bouwhoogtes zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande bouwhoogtes. Dit met uitzondering van grote ontwikkelingslocaties, waar minder sprake is van relaties met bestaande bebouwing.

De kaart is schematisch en geeft over het algemeen per (gedeelte van een) straatwand aan welke bouwcategorie aangehouden dient te worden. De achterliggende bebouwing dient eveneens binnen deze categorie te vallen.

Binnen de kapvorm mag maximaal 50% van het oppervlak van de onderliggende laag bebouwd worden met een extra bouwlaag waarbij al uitgangspunt geldt dat aan de openbare wegzijde de toplaag past binnen het profiel van 60° van een kap.

Voor het beleid geldt dat de minimale hoogte categorie B is (2 bouwlagen), behalve wanneer een gebouw nu lager is en het niet gewenst is dat het hoger wordt (zie afbeelding). Dit vanwege mogelijke hinder voor de omliggende bebouwing.

Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet apart op de beleidskaart aangegeven, maar hiervoor geldt dat de bestaande goothoogte, dakhelling, kapvorm en hoogte uitgangspunt zijn.

Bij nieuwbouw aan de Grotestraat en het Promenadegebied is het beleid gericht op het bouwen met een kap.

5.3 Verkeersaspecten

5.3.1 Bereikbaarheid centrumgebied

De bereikbaarheid van het stadcentrum van Waalwijk is een belangrijke element bij het functioneren van dit centrum. Dit geldt voor de bereikbaarheid voor zowel de auto, de vrachtauto als de fiets en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen. "Bereikbaarheid" moet worden gezien als de mogelijkheid om zonder onnodig tijdverlies en logisch in het centrum te kunnen komen en de (vracht)auto of de fiets ook te kunnen parkeren (of te laden en te lossen) op acceptabele loopafstand en tegen acceptabele kosten. Tenslotte moet het centrum ook weer vlot kunnen worden verlaten. Parkeren is derhalve begrepen in de definitie van bereikbaarheid.

Door het voeren van het hieronder nader beschreven verkeersbeleid, door het uitvoeren van de voorgestane maatregelen en door het monitoren van de effecten daarvan, wordt gewaarborgd dat de bezoekers van winkels en bewoners van het centrumgebied, ondanks een toenemend verkeersaanbod, meer ruimte krijgen en niet alleen vlot en veilig in het centrum kunnen komen, maar er ook prettig kunnen verblijven. Dit alles onder het motto: Waalwijk: bereikbaar, leefbaar en duurzaam veilig!

Taakstellingen uit het GVVP (mei 1998):

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan zijn de volgende concrete taakstellingen geformuleerd:

- verhoging van de verkeersveiligheid;
- verbetering van de leefbaarheid;
- bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer;
- verzekering van de bereikbaarheid van bestemmingen;
- terugdringing van vermijdbaar autoverbruik.

Het GVVP doet een uitspraak over een aantal straten in het plangebied:

- Grotestraat west: het westelijk deel blijft erftoegangsweg, het oostelijke deel blijft gebiedsontsluitingsweg, De maximale intensiteit mag 400mvt/spitsuur zijn, circa 4800 mvt/etm (CROW, ASVV 1996). Het oostelijke deel blijft gebiedsontsluitingsweg.
- Grotestraat oost: het oostelijke deel van de langzaamverkeer-sstraat wordt erftoegangsweg. De Hooisteeg dient een aantrekkelijke voetgangersverbinding te worden,
- Stationsstraat zuid: de weg blijft erftoegangsweg,
- Taxandriaweg: de weg blijft gebiedsontsluitingsweg,
- Wilhelminastraat: de straat blijft gebiedsontsluitingsweg en de overige straten erftoegangsweg c.q. verblijfsgebied,
- Centrum zuid: de straten blijven erftoegangswegen c.q. verblijfsgebied,

Uitgangspunten die genoemd worden in de Actualisering Structuurvisie 2003:

In de Actualisering van de Structuurvisie werden met betrekking tot verkeersaspecten de volgende uitgangspunten genoemd:

- zoeken naar mogelijkheden voor een fijnmaziger structuur voor met name langzaam verkeer;
- aanleggen van veilige fietsroutes in en rond het centrumgebied, in combinatie met uitbreiding van het aantal en de soort fietsparkeervoorzieningen;
- fietsparkeervoorzieningen: bewaakt en overdekt in het Kernwinkelgebied; gratis, onbewaakt en onoverdekt in de schil rondom het Kernwinkelgebied;
- realisatie promenadegebied in (delen van de) Stationsstraat en Grotestraat, inclusief Markt en Raadhuisplein;
- parkeren op maaiveldniveau beperken en realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen;
- opbouw winkelbestand, routing en het parkeerverwijssysteem aanpassen om onevenwichtige druk op parkeervoorzieningen op te heffen;
- uitbreiding, compensatie en herpositionering van parkeergelegenheid zoeken aan Taxandriaweg en in het oosten van het centrum (Unnaplein).

Verkeerscirculatieplan voor Waalwijk-Stad

In de vergadering van 20 december 2004 heeft de gemeenteraad de Strategisch visie centrumontsluiting Waalwijk vastgesteld als Verkeerscirculatieplan voor Waalwijk-Stad. In de betreffende paragrafen wordt hiernaar meerdere malen verwezen, zij het dat meer de nadruk wordt gelegd bij het afzien van het instellen van eenrichtingsverkeer in een aantal straten in het centrum van Waalwijk.

Bij de studie die ten grondslag heeft gelegen aan het uiteindelijke Verkeerscirculatieplan voor Waalwijk-Stad is gebruik gemaakt van het gemeentelijke verkeers(reken)model, waarmee op basis van ervaringen uit het verleden voorspellingen kunnen worden gedaan over ontwikkelingen in de toekomst.

Voor het prognosejaar 2010 is data gebruikt welke overeenkomt met de Structuurvisie Centrum, actualisatie 2003.

In het jaar 2015 zal het verkeer in Waalwijk, bij ongewijzigd beleid, fors toegenomen zijn. Deze groei manifesteert zich ook in het centrumgebied. Mede door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen zal het verkeer van en naar het centrumgebied fors groeien. De ambitie is te komen tot een goed bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig centrumgebied. Het kerndoel van een goede ontsluiting is het ondersteunen van een vitaal centrumgebied. Dit wordt bereikt door een goed bereikbare en verkeersveilige ontsluitingsstructuur te bieden. Daarnaast wordt ingezet op een heldere scheiding van wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfskarakter, waar autoverplaatsingen niet zijn uitgesloten, maar wel ondergeschikt zijn aan verblijfsactiviteiten. In het centrum is deze harde scheiding niet altijd te maken, maar het onderscheid wordt wel gemaakt. In een aantal straten vinden zoveel activiteiten plaats dat reductie van de verkeersintensiteiten een hoge prioriteit heeft.

Verkeer zonder een relatie met de stad Waalwijk hoort op het hogere wegennet thuis en lokaal verkeer zonder een herkomst of bestemming in het centrum dient te worden geweerd op de wegen in het centrumgebied. Daarom is gekozen voor een verkeerssysteem bestaande uit een centrumring en een stadsring. Doorgaand verkeer ten opzichte van Waalwijk maakt gebruik van de N261 en de A59 en doorgaand verkeer ten opzichte van het

centrumgebied maakt gebruik van de centrumring. In het centrum maken de Burgemeester Van der Klokkenlaan/Noorder Parallelweg, de Wilhelminastraat en de Taxandriaweg deel uit van deze centrumring, die aan de westzijde wordt 'gesloten' door de Burgemeester Verwielstraat.

Uit analyse van de uitkomsten van de berekeningen van het verkeersmodel voor het prognosejaar 2015 blijkt dat er geen Waalwijk-vreemd verkeer meer op de wegen in het centrum aanwezig is. Dit betekent dat al het verkeer op de wegen in en rond het centrum een relatie heeft in de kern Waalwijk. Het aandeel verkeer dat geen relatie heeft met het centrum is fors gedaald. Waar in de huidige situatie bijna de helft centrum-vreemd verkeer is, wordt dit in de nieuwe situatie in de Mr. van Coothstraat teruggebracht tot nul. Deze weg is immers voor het doorgaand verkeer niet meer geschikt wegens de aanwezigheid van een 'knip'. De Wilhelminastraat, die een deel van de noord-zuidfunctie overneemt van de Mr. van Coothstraat, zal van de huidige circa 50% dalen naar circa 30% centrum-vreemd verkeer. Per saldo een forse reductie van het niet centrumgebonden verkeer.

De volgende maatregelen zullen, in navolging van het Verkeerscirculatieplan voor Waalwijk-Stad, in de aankomende bestemmingsplanperiode tot ca. 2015 aan bod komen:

Centrumring:

- doorstroming verbeteren ten noorden van de Burgemeester Verwielstraat;
- doorgaand verkeer weren uit de Mr. van Coothstraat;
- Kerkstraat wordt erftoegangsweg;
- verkeersafwikkeling rotonde Taxandriaweg – Kloosterheulweg.

Stadsring:

- bestaande toe- en afritten A59 Waalwijk-Centrum en -Oost verwijderen
- aanleg volwaardig aansluiting A59 Waalwijk/Drunen
- aanleg noord- en oosttangent

Kerndoel van een goede bereikbaarheid is het ondersteunen van een (economisch) vitaal centrumgebied. Dit kan worden bereikt door een evenwicht aan te brengen tussen een goede bereikbaarheid voor alle vervoerwijzen en de leefbaarheid. Daarmee wordt voldaan aan de hoofddoelstellingen van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (1998), te weten het verbeteren van de verkeersleefbaarheid (= de kwaliteit van de verblijfsomgeving uitgedrukt in de vorm van verkeersonveiligheid, geluid, luchtverontreiniging en barrièrewerking) en het verzekeren van de bereikbaarheid van bestemmingen (= de maat voor de toegankelijkheid van een bestemming uitgedrukt in tijd en/of kosten en/of moeite).

In het kader van de Verbetering van de bereikbaarheid van de stad Waalwijk zullen op basis van de studie "Verkeersafwikkeling rotonde Taxandriaweg – Kloosterheulweg" maatregelen worden getroffen om drietal verkeersconflictpunten te verminderen c.q. op termijn op te lossen. Daartoe zouden er in de aankomende jaren diverse verkeers- en civieltechnische maatregelen bij de aansluitingen: 1) Kloosterheulweg, Altenaweg en de afrit centrum van de rijksweg A59, 2) de aansluiting van de Hertog Janstraat - Taxandriaweg en 3) de aansluiting van de Hertog Janstraat, Grotestraat – Wilhelminastraat in uitvoering moeten worden genomen. De keuzes en bijbehorende maatregelen worden later in 2007 verwacht.

5.3.2 Planning

Na 2010 ligt de prioriteit bij het opwaarderen van de N261 (Waalwijk-Tilburg) tot autoweg met ongelijkvloerse kruisingen. Hoewel de provincie Noord-Brabant de wegbeheerder is zullen ook van de aanliggende gemeentes, in het kader van flankerende maatregelen, de nodige financiële offers worden gevraagd.

Eenzelfde situatie doet zich voor ten aanzien van de A59. Het ligt in de rede te veronderstellen dat na 2015 het verbeteren van de doorstroming en de verkeersveiligheid op deze rijksweg de nodige financiële middelen zal vergen. Met deze verbeteringsmaatregelen dient, naast het verbeteren van de doorstroming op het hogere wegennet en het ontsluiten van Waalwijk-Stad, de ontsluiting van het Bedrijventerrein Haven voor de langere termijn te worden veilig gesteld. Dit bedrijventerrein is immers een van de belangrijke economische pijlers van de regio Waalwijk.

Door de gemeente wordt, zowel om verkeerskundige als begrotingstechnische redenen, er naar gestreefd om rond 2010 tenminste het lokale hoofdwegennet i.c. de centrumring "op orde" te hebben:

- gebiedsontsluitingswegen dienen voor wat betreft de inrichting te worden afgestemd op te verwerken intensiteiten om zodoende congestie zoveel mogelijk te voorkomen;
- verblijfsgebieden zijn voor wat betreft de inrichting minder afhankelijk van de intensiteiten, maar dienen voldoende capaciteit te hebben om aan het stilstaande verkeer een plaats te bieden;
- meer en meer zal het gebruik van andere vervoersvormen dan de auto, ic de fiets en het openbaar vervoer, moeten worden gestimuleerd waardoor deze als volwaardig alternatief kunnen functioneren;
- (verbetering van) de verkeersveiligheid en de leefbaarheid dient integraal onderdeel te blijven uitmaken van al het bovenstaande, waarbij ook aandacht dient te zijn van de mensgerichte maatregelen ic communicatie, informatie, educatie en handhaving.

Resumé

- Fase 1: 4 jaar bouwen aan Waalwijk, waaronder de centrumring (2007-2010)
uitvoeringsgereed maken fase 2
planvorming fase 3
- Fase 2: 4 jaar bouwen aan de N261, met delen van de stadsring (2010-2013)
uitvoeringsgereed maken fase 3
- Fase 3: bouwen aan de A59, met voltooiën stadsring (2014-2018)

Op een groot aantal onderdelen kan slechts indirect invloed op worden uitgeoefend. Wij hechten er echter grote waarde aan dat bovengenoemde werkzaamheden met zo weinig mogelijk vertraging in elkaar zullen overlopen. Door deze voorbereidende werkzaamheden in de loop van 2007 uit te voeren wordt het mogelijk in een vroegtijdig stadium te anticiperen op een situatie die zich op enig moment gaat voordoen als de Taxandriazone, in het kader van de 'Integrale Visie Centrumgebied Noord' ruimtelijk nader is ingevuld.

5.3.3 Ten aanzien van het parkeren

In de loop van 2005, en met name op 24 november 2005, heeft de gemeenteraad een groot aantal besluiten genomen ten aanzien van het parkeren. Hierdoor is het parkeerbeleid met ingang van 1 januari 2006 op een andere leest geschoeid.

Omdat de beschikbare (parkeer)ruimte in het centrum schaars is wordt er middels het heffen van parkeergelden getracht tot een zo doelmatig mogelijk gebruik van de parkeerplaatsen te komen. Dat wil zeggen: de plaatsen beschikbaar te houden voor degenen voor wie ze bedoeld zijn: de (winkelende) bezoekers van het centrum. Omdat er echter ook mensen in het centrum wonen en er bedrijven zijn gevestigd, is de mogelijkheid geschapen parkeerontheffingen aan te schaffen. Anders zouden zij hun auto ver weg (buiten het centrum) moeten parkeren of regelmatig naar de parkeerautomaat moeten lopen om een nieuw kaartje te kopen.

Voorkomen dient te worden dat er geen parkeergelegenheid meer (over) is voor de bezoekers. Tegen het nadeel van het betalen van belasting staat het voordeel dat het gebied waar betaald parkeren is ingevoerd gevrijwaard is van parkeeroverlast veroorzaakt door de bezoekers en de werknemers van het centrum: de langparkeerders.

Door duidelijke voorwaarden te stellen kan er nauwelijks twijfel bestaan over wie wel en wie niet in aanmerking komt voor een parkeerontheffing.

Wonen en werken in het centrum heeft voordelen maar ook nadelen. De schaarse parkeergelegenheid voor bewoners en werkenden is er daar een van.

Tot 1 januari 2006 was in Waalwijk sprake van parkeren op maaiveldniveau op een aantal daartoe ingerichte parkeerterreinen en op parkeerplaatsen langs de straat. De tot dan toe gehanteerde tariefstructuur varieerde nogal, maar was primair bedoeld om het parkeergedrag te beïnvloeden: zo was het straatparkeren duurder gemaakt dan het parkeren op de parkeerterreinen en was onderling differentiatie aangebracht tussen de verschillende terreinen. Tussen de terreinen onderling golden ook weer verschillen in tarief en heffingsperiode.

De komende jaren zullen in toenemende mate parkeerterreinen worden vervangen door gebouwde parkeervoorzieningen. Eén van de redenen hiervoor is gelegen in het duurzamer gebruik willen maken van de schaarse grond. Verder streven wij er naar het straatparkeren duurder te laten zijn dan het parkeren in de gebouwde parkeervoorzieningen, terwijl in beide gevallen geldt dat hoe dicht bij het daadwerkelijk centrum geparkeerd wordt, hoe hoger het tarief zal zijn. Hiermee wordt getracht het parkeren op parkeerterreinen, in de te bouwen parkeervoorzieningen en op eigen terrein te bevorderen.

5.3.4 Uitwerking Autoverkeer

Bij het categoriseren van het wegennet (zie afbeelding wegenstructuur) zijn de volgende principes gehanteerd:

- 8% van de interne autoritten wordt vervangen door fietsbewegingen,
- autoritten moeten buiten de gevoelige verblijfsgebieden verlopen,
- naast de 'kapstok' van het wegennet (A59 en N261) zijn de gebiedsontsluitingswegen (50km/uur):
 - Taxandriaweg,
 - Hertog Janstraat,
 - Wilhelminastraat (verblijfsfunctie is hier tevens belangrijk),

- Noorder Parallelweg,
- Burg. v.d. Klokkenlaan,
- Emmikhovensestraat,
- Heulstraat.

Nadat de 'knip' in de Mr. van Coothstraat is gerealiseerd zal de intensiteit van het autoverkeer zodanig verminderen dat een inrichting als erftoegangsweg tot de mogelijkheden behoort. Hiertoe is inmiddels besloten.

De overige straten zijn erftoegangswegen (30km/uur).

In het centrum van Waalwijk is een goede categorisering van het wegennet belangrijk om alle verkeersdeelnemers een plek te geven. Daarnaast heeft het centrum ook een verblijfsfunctie.

Bij de basiscategorisering van wegen wordt het autoverkeer met als bestemming Waalwijk Centrum via de centrumontsluiting geleid. De centrumontsluiting behelst de Taxandriaweg, Burg. v.d. Klokkenlaan, Wilhelminastraat en Hertog Janstraat. Nadat de nieuwe centrumontsluiting is gerealiseerd zal de functie van de Mr. van Coothstraat zijn overgenomen door de Burgemeester Verwielstraat.

Het is nog niet bekend wanneer en hoe de huidige aansluitingen 'Waalwijk-Centrum' en 'Waalwijk-Oost' op de A59 vervangen zullen worden door een nieuwe aansluiting aan de oostkant van Waalwijk. Het is daarom belangrijk de wegenstructuur zo op te zetten dat deze zowel bij de huidige als bij de toekomstige aansluitingen optimaal functioneert.

5.3.5 Uitwerking Parkeren

De aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen in het centrum is een voorwaarde voor een goede autobereikbaarheid en aantrekkingskracht van het centrum. Het is belangrijk het gebruik van de parkeerplaatsen te sturen voor de verschillende gebruikerscategorieën. Deze parkeerregulering wordt ingesteld om de beschikbare parkeerplaatsen efficiënt te verdelen onder de verschillende doelgroepen, te weten: bezoekers, bewoners, werknemers en ondernemers.

Eind 2001 is een concept parkeerbeleidsplan gepresenteerd, dat daarna is uitgewerkt in de nota 'Parkeren in het centrum Waalwijk; Masterplan'. De doelstellingen van het nieuwe parkeerbeleid zijn:

- verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum;
- versterken van de leefbaarheid in het centrum;
- tegengaan van parkeeroverlast;
- eenduidigheid in parkeerbeleid;
- een betere balans tussen fiets- en autoverkeer.

De kern van het nieuwe parkeerbeleid wordt gevormd door:

- betaald parkeren in de kern van het centrum, ten behoeve van bezoekers;
- belanghebbendenregeling in de schil eromheen, ten behoeve van bewoners;
- aanwijslocaties voor werknemers, op aanvaardbare loopafstand van het centrum.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- het wegnemen van overlast van vreemdparkerders in de schil;

- voldoende aantrekkelijke parkeervoorzieningen voor centrumbezoekers op korte loopafstand en goed bereikbaar;
- werknemersparkeren binnen een acceptabele loopafstand, maar op afstand van de kern;
- verbeteren van de kwaliteit, kwantiteit en locatiekeuze van het fietsparkeren;
- voorkomen van overlast van fout en hinderlijk geparkeerde fietsen.

Te onderzoeken maatregelen zijn:

- de invoering van een parkeerverwijssysteem

Omdat fietsparkeren buiten het promenadegebied momenteel op onaanvaardbare wijze overlast oplevert in het centrum dienen de volgende maatregelen getroffen te worden:

- het stallen van fietsen in het centrum gebeurt in overdekte, bewaakte stallingsvoorzieningen, waarvan gratis gebruik gemaakt kan worden;
- de kosten van het gratis, overdekt en bewaakt stallen worden gedekt uit de opbrengsten van het autoparkeren;
- in het gebied waar fietsgebruik niet is toegestaan geldt een (brom)fietsparkeerverbod, handhaving geschiedt consequent (verwijderingsregeling);
- het invoeren van de mogelijkheid tot bewaakt en overdekt stallen van (brom)fietsen vlak buiten het promenadegebied tijdens winkelluren en drukke horeca-uren;
- de stallingsvoorzieningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van die locatie waar het gebruik van de fiets niet is toegestaan (Unnaplein, parkeerterrein achter het gemeentehuis, zuidzijde van De Els en ten westen van Albert Heijn bijvoorbeeld);
- naast de gebouwde stallingsvoorzieningen komen buiten het promenadegebied (onbewaakte) aanleunrekken. Het bestaande aantal fietsklemmen wordt vervangen en aangevuld tot 790 fietsparkeerplaatsen door middel van 390 aanleunrekken,
- het fietsparkeren zal 'gemonitord' worden zodat op nieuwe ontwikkelingen ingespeeld kan worden.

5.3.6 Uitwerking langzaam verkeer

Het fietsgebruik dient gestimuleerd te worden om een deel van het autogebruik te vervangen. Een mix van maatregelen moet daarvoor zorgen: fietspaden, stallingen en communicatie.

Een ideaal fietsnetwerk voldoet aan:

- samenhangende structuur,
- directe routes,
- aantrekkelijke routes,
- verkeersveiligheid,
- comfort.

Op afbeelding "fietsstructuur" is de toekomstige fietsstructuur afgebeeld.

Er is gekozen voor een getrappt fietsparkeermodel: bewaakte stallingen in het kernwinkelgebied en grote stallingen en kleine groepjes stallingen aan de rand van het kernwinkelgebied. Het is belangrijk een fijnmaziger voetgangersnetwerk te creëren. De winkelstructuur zou een gesloten circuit moeten zijn, bijvoorbeeld een 'achtstructuur' met eventueel enkele uitlopers.

5.3.7 Openbaar vervoer

Beleidsuitgangspunt is dat het bussysteem grotendeels gehandhaafd zal blijven. Dit vereist overleg met de vervoersmaatschappij. De route van bus 134 of 136 zal omgeleid worden via Landgoed Driessen.

Naast het reguliere openbaar vervoer bestaat er per 1 januari 2003 een collectief-vraagafhankelijk-vervoerssysteem. Dit systeem, de Deeltaxi, dient als aanvulling op het reguliere openbaar vervoer.

5.4 Ontwikkelingslocaties

Ten behoeve van het beheer en de toekomstige ontwikkelingen van het centrumgebied is onderscheid gemaakt in:

- gebieden waarbinnen sprake is van overwegend een beheersituatie;
- gebieden waarbinnen sprake is van toekomstige ontwikkelingen.

Voor de laatste gebieden, "ontwikkelingslocaties" genoemd, wordt een onderscheid gemaakt in gebieden waarbinnen sprake is van ontwikkelingen op korte termijn, waarbij duidelijkheid bestaat over de mogelijke ontwikkelingen (of waarvoor de plannen reeds in een vergevorderd stadium zijn) en gebieden waarbinnen ontwikkelingen worden voorzien op langere termijn of waarbinnen sprake is van een aantal onduidelijkheden.

Voor deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit houdt in dat in eerste instantie wordt uitgegaan van de bestaande situatie, waarbij na toepassing van de opgenomen wijzigingsbepaling medewerking kan worden verleend aan de toekomstig gewenste ontwikkelingen.

Op stapel staande ontwikkelingen, die reeds op gemeentelijk niveau zijn goedgekeurd, zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een positieve bestemming. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het bestemmingsplan ook een aantal flexibiliteitsbepalingen dient te bevatten waarbij het mogelijk wordt om in te kunnen spelen op gewenste of toelaatbaar geachte maatschappelijke ontwikkelingen bij bijvoorbeeld bedrijfsbeëindigingen en/of bedrijfsverplaatsingen.

Er zijn zes ontwikkelingslocaties, die op bijgaande afbeelding zijn weergegeven.

Bij de ontwikkelingslocaties wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten voor de onderscheiden gebieden zoals aangegeven in hoofdstuk 5.2.

Afbeelding 23 Ontwikkelingslocaties



- 1 De Els
- 2 Mr. Van Coothstraat
- 3 Gebied aan Taxandriaweg / Stadhuis aan de Winterdijk
- 4 Westzijde Hooisteeg
- 5 Perceel Mr. Van Coothstraat 7-9
- 6 Doorsteek Grotestraat 229

5.4.1 Ontwikkelingsgebieden - korte termijn

Op korte termijn spelen een aantal ontwikkelingen. Gezien de staat van deze projecten is de toekomstige situatie bestemd. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

Op korte termijn spelen een aantal ontwikkelingen. Gezien de staat van deze projecten is de toekomstige situatie bestemd. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

De Els

Het huidige winkelcentrum De Els bestaat grotendeels uit 1 bouwlaag (categorie A), met een klein gedeelte dat uit 2 bouwlagen bestaat (categorie B). Het is belangrijk dat er een gesloten winkelcircuit ontstaat met zo min mogelijk doodlopende winkelstraten en een duidelijke structuur. Uitgangspunt is het stedenbouwkundige kader, zoals dat in de geactualiseerde Structuurvisie is geschetst en later als "Masterplan De Els" (d.d. 16 augustus 2004) verbeterd uitgewerkt. Inmiddels is dit Masterplan, in samenwerking met ING Real Estate en de Vereniging van Eigenaren winkelcentrum 'De Els' doorontwikkelt tot een stedenbouwkundig ontwerp, en vormt daarmee de basis voor nader uit te werken bouwplannen. De afbeeldingen op de volgende bladzijde geven een beeld van de ontwikkeling van De Els. De nieuwbouw ter plekke van De Els zou meer één geheel moeten vormen dan de bebouwing aan de Grote- en Stationsstraat. Het winkelcircuit zal de vorm krijgen van een 8-structuur.

De voetgangersentrees worden gesitueerd aan de Grotestraat, Stationsstraat en de Els Zuid. De zuidelijke ingang van De Els komt aan een plein te liggen, dat samen met de verbinding naar de Stationsstraat (via het Duthler pand) het onderste deel van de winkelacht gaat vormen.

In het promenade jargon wordt dit gedeelte de vierde stadskamer genoemd. Het autoverkeer ten behoeve van laden en lossen komend vanaf de Mr. van Coothstraat zal deze stadskamer ook als ontsluiting gaan benutten. Ook de parkeergarages worden vanaf de Mr. van Coothstraat (via een parallelroute achter de geprojecteerde woongebouwen aldaar) ontsloten.

De huidige Els wordt vanaf het bestaande binnenplein in zuidelijke richting gesloopt; de noordzijde zal een grondige renovatie ondergaan. Het winkelcentrum zal weer afsluitbaar en overdekt worden. Het winkelcentrum bevat detailhandel, persoonlijke en zakelijke dienstverlening met baliefunctie, horeca en wonen (niet gewenst op de begane grond). Aan de zuidzijde van het complex, aan het nieuwe plein, wordt een versstraat gesitueerd. Op de eerste verdieping wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeergarage, die plaats biedt aan ruim 750 voertuigen, wordt ook via een parallelroute vanuit de Mr. van Coothstraat op twee plaatsen ontsloten. Bedoeling is dat deze parkeervoorziening een belangrijke rol gaat spelen voor met name het kort parkeren. Op de begane grond van De Els zullen op diverse plaatsen stijgpunten worden aangebracht in de vorm van (rol)trappen en liften, terwijl ter hoogte van de ingangen van de supermarkten een tapis roulant zal worden aangebracht om het transport van winkelwagentjes van en naar het parkeerdek mogelijk te maken. De winkels

Afbeelding 24 De Els



Begane grondlaag



Niveau 1



Niveau 2

zelf zullen voor bevoorrading gebruik maken van bevoorradingshoven. De besloten bevoorradingshoven zorgen ervoor dat de bevoorrading niet teveel in het zicht ligt en op een nette manier wordt opgelost. Voor de nieuwe bebouwing ter plekke van De Els geldt als uitgangspunt een maximale hoogte van circa 5 bouwlagen, categorie E.

Boven het parkeerdek wordt een tweede maaiveld aangelegd, een verhoogd openbaar gebied; aan de zuidzijde hiervan zullen circa 80 woningen worden gerealiseerd in twee bouwlagen. Parkeren bij deze woningen gebeurt zo mogelijk "op een eigen locatie", zodat er geen conflicten ontstaan tussen winkelparkeren en woonparkeren. Het openbaar gebied op niveau kan worden ingericht o.a. als "groenvoorzieningen".

In het huidige bouwplan verplaatsen de twee grote supermarkten zich naar de westzijde van het winkelcentrum, nabij de parallelroute bij de Mr. van Coothstraat. Een tapis roulant zorgt voor een goede toegankelijkheid van de parkeervoorziening op de eerste verdieping.

Het slopen van het Duthlerpand maakt, middels de 4^e stadskamer, een rechtstreekse verbinding tussen de Stationsstraat/Unnaplein en De Els mogelijk. Hier ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van extra begane grond functies zoals winkelen en dienstverlening en daarboven enkele woonlagen. Voorts zal het gat aan de Julianastraat (nu maaiveld parkeren) worden gedicht met één of twee vrijstaande villa's.

Mr. van Coothstraat

Langs de Mr. van Coothstraat kan ontwikkeling plaatsvinden van vrijstaande panden als voortzetting van de reeks vrijstaande panden ten zuiden ervan. Voor de hoogte wordt uitgegaan van categorie C, maximaal 3 bouwlagen aan de straatzijde, oplopend naar 5 bouwlagen (cat. E) aan de zijde van de Els. Ten zuiden van de entree naar de Els is bebouwing in 3 lagen mogelijk. (cat. C). In deze zone zijn in totaal tussen 35 en 40 woningen geprojecteerd.

De stedenbouwkundige opzet aan de Mr. Van Coothstraat is middels diverse massastudies, verkavelingswijzes en gebouwtypologieën nader onderzocht op schaduwwerking aan de straatzijde en aansluiting op de Els. Daarnaast is in de studies bekeken op welke wijze de nieuwbouw dient aan te sluiten op het bebouwingsbeeld en het karakter van de Mr. van Coothstraat.

De essentie van het stedenbouwkundige model uit de structuurvisie blijft in tact. Aan de Mr. van Coothstraat komt een aantal autonome woongebouwen. De bouwhoogten, massaopbouw en korrel (breedte /diepte maat van de gebouwen) is echter verfijnd, waardoor de gevel aan de straatzijde goed aansluit op de aanwezige bebouwing. Zo is de breedte van de gevel aan de straat teruggebracht en is de basishoogte nabij de Mr. van Coothstraat 3 bouwlagen. Daarboven zijn, direct grenzend aan het winkelcentrum de Els en terugliggend, twee extra woonlagen als 4^e en 5^e bouwlaag, al dan niet met kap, toegestaan. Vooralsnog wordt ook op de begane grond uitgegaan van woningbouw, maar wordt in dit bestemmingsplan ook de mogelijkheid gecreëerd om ongeveer 750 m² bvo zakelijke dienstverlening, kantoren of maatschappelijke functies op de begane grond te realiseren.

De gebouwen zijn aan de zijde van de Els met elkaar verbonden. In dit bouwdeel bevindt zich op de begane grond de parkeervoorziening van de woningen (parkeernorm bewoners-parkeren is 1,2 pp/per woning). Bezoekers kunnen in ruime mate parkeren in de nieuwe openbare parkeergarage van winkelcentrum De Els.

Het bestaande kantoor- en winkelpand op nummer 7-9 wordt in eerste instantie gehandhaafd. Indien deze functie getransformeerd wordt naar een woonfunctie met parkeervoorziening zal het aantal woningen in het gebied met circa 10 woningen toe kunnen nemen.

Gebied aan Taxandriaweg

De herontwikkeling van de Taxandria zone gaat uit van het creëren van een nieuw representatief, consistent en onderscheidend bebouwingsfront langs de A59. De ontwikkeling moet de kloof tussen het centrum van Waalwijk en de A59 dichtten en Waalwijk een duidelijk gezicht geven vanaf de snelweg. De nadruk ligt op kantoren en maatschappelijke voorzieningen, (totaal 28.000 m²) waarbij vier nieuwe bebouwingsobjecten van gemiddeld 5 á 6 lagen het beeld bepalen. De objecten liggen in een groene setting, gekoppeld aan een landschapspark ten noorden van de Winterdijk. Hierdoor ontstaat een groene buffer met de bestaande bebouwing ten zuiden van de Winterdijk. De minimale ruimte tussen de gebouwen is ca. 40 a 45 meter om de Winterdijk en de stad 'in het zicht' te houden. Hiermee wordt voorkomen dat een gesloten wand wordt gecreëerd.

Ten aanzien van het parkeren gaat de voorkeur uit naar parkeren onder de gebouwen, maar ook maaiveldparkeren of parkeren in een gebouw zijn niet uitgesloten en mede afhankelijk van het precieze programma dat gerealiseerd zal worden.

In het totaal zijn in de zone vier nieuwe kantoorpanden gedacht, waarvan het derde (vanuit het westen gezien) door het gemeentekantoor wordt gevormd. De ruimtes tussen de objecten in zijn grotendeels groen ingevuld, of ingericht als parkeerterrein. Indien mogelijk wordt ondergronds geparkeerd.

Het nieuwe gemeentekantoor wordt op twee manieren met haar omgeving verbonden. Enerzijds vormen het nieuwe voorplein en de brede loopbrug een sterke verbinding met het stadhuis en toekomstige Cultuurhistorisch ankerpunt (CHAP). Anderzijds zorgt de parkzone ten noorden van de Winterdijk voor een onderlinge (integrale) verbinding binnen de Taxandriazone.

Uitgangspunt is integrale landschapsarchitectuur voor het gehele gebied, waarbij de openbare ruimte in samenhang met de bestaande Winterdijk wordt vormgegeven. Naast de verbinding tussen Gemeentekantoor en de Winterdijk zijn nog vier andere verbindingen gedacht tussen de Taxandriazone en de Winterdijk, onder andere ter hoogte van de Hooisteeg en de doorsteek ter plaatse van Grotestraat 229.

In de Taxandriazone zijn, naast het gemeentekantoor, nog drie kantoorpanden gedacht. Het uiteindelijke beeld van de zone vastgelegd in de 'Integrale visie Centrumgebied Noord'. De uiteindelijke invulling van de Taxandriazone zal grotendeels worden gestuurd door de te bouwen oppervlakte aan kantoorruimte en de bijbehorende parkeeropgave. Gelet op de hoge kosten voor een ondergrondse parkeergarage is het niet ondenkbaar dat in plaats van een 4^e kantoorobject uiteindelijk wordt gekozen voor een bovengrondse parkeergarage.

Uitgangspunten fase 1, gemeentekantoor

De gemeente Waalwijk stelt de parkeernorm op twee parkeerplaatsen per 100m² b.v.o. kantoorruimte. Voor het gemeentekantoor van 9.000 m² betekent dit 180 parkeerplaatsen. Vooralsnog zal hiervoor op het aangrenzende terrein een parkeerterrein worden aangelegd.

Afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het programma in de totale Taxandriazone kan, in plaats van maaiveld-parkeren, worden gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening, al dan niet ondergronds. Hierbij zijn meerdere scenario's denkbaar.

Scenario 1. Parkeeroplossing per 'gebruiker'

De gebruikers van de verschillende kantoorpanden dragen zelf zorg voor een inbandige (ondergrondse) parkeeroplossing. Het parkeren voor het gemeentekantoor blijft op maaiveld.

Scenario 2. Bovengrondse parkeergarage

In combinatie met de gebruikers van de nieuwe kantoorpanden wordt een nieuwe bovengrondse parkeergarage gebouwd. Binnen de grenzen van één van de bouwblokken wordt dan niet een kantoorgebouw, maar een parkeergebouw gerealiseerd. Hierin kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het gemeentekantoor, de overige kantoren en bezoekers van het centrum.

Scenario 3. Ondergrondse parkeergarage

Indien het maximale programma aan kantoorruimte wordt ingevuld, zal een ondergrondse parkeervoorziening zorg moeten dragen voor voldoende parkeerplaatsen. Deze optie is, mede vanwege de technische uitvoerbaarheid erg kostbaar, maar niet ondenkbaar.

In het ontwerpbestemmingsplan worden deze opties opengehouden.

Stadhuis aan de Winterdijk

Het nieuwe gemeentekantoor kent een bescheiden basishoogte van drie bouwlagen aan de Winterdijk en anderzijds een markante toren van acht bouwlagen aan de A59. Hiermee wordt ingespeeld op de kleinschaligere bebouwingskarakteristiek aan de zuidkant en het meer stoere, grootschalige karakter van de A59. De toren steekt enigszins naar voren vanuit de rooilijn van de onderbouw, waardoor het als icoon herkenbaar blijft naast de overige nieuwe bebouwing.

Door de groene ruimtes aan weerszijden van het gemeentekantoor schuin weg te laten lopen, en de voorgevel van de aangrenzende blokken schuin terug te leggen, ontstaat een wigvormige ruimte waardoor het gemeentekantoor nog iets meer loskomt van de omgeving en de groene doorzichten aan weerszijde worden versterkt.

Het gemeentekantoor is opgebouwd uit een vierkant bouwblok van drie lagen hoog en krijgt een toren van acht lagen hoog als accent aan de zijde van de snelweg. De basis van het gebouw heeft een vierkante vorm met een binnenpatio. De eerste twee bouwlagen aan de zuidzijde vormen een hoge glazen gevel. Deze gevel ligt schuin en terug ten opzichte van de derde bouwlaag en geeft vorm aan de entree van het kantoor. De entree ligt op aan een nieuw plein dat met een brede brug verbonden is met de Winterdijk.

Het gemeentekantoor wordt gekenmerkt door een baksteen architectuur, waarbij gerefereerd wordt aan de architectuur van de panden van Kropholler.

Westzijde Hooisteeg

Voor de Hooisteeg-west wordt een transformatie voorgestaan waarbij een aantrekkelijke voetgangersverbinding tussen kernwinkelgebied en parkeervoorzieningen in de Taxandriazone wordt gerealiseerd. Na de restauratie (2002) van de arbeiderswoningen tot

ambachtelijke winkels aan de oostzijde is het niet meer dan vanzelfsprekend dat de gemeente veel waarde hecht aan de totstandkoming van de zogenaamde 'hofruimte' van het westelijke gedeelte van de Hooisteeg. Weliswaar wordt een soortgelijke sfeer nagestreefd, maar zal het westelijke deel, zoals reeds verwoord in de Structuurvisie Centrum, meer commercieel van karakter (hogere huurprijzen detailhandel en koopappartementen) dienen te zijn, enerzijds om een deel van de kosten van de restauratie van de oostzijde af te dekken en anderzijds om voldoende financieel draagvlak te creëren voor de herontwikkeling van dit deel van de steeg. Programmatisch wordt uitgegaan wonen op de verdiepingen en van diverse commerciële functies op de begane grond die aansluiten bij de CHAP gedachte, (Cultuurhistorisch Ankerpunt) maar ook bij de Hooisteeg oost. Ook wordt voorzien is in een vestigingsmogelijkheid van lichte horeca.

Het gebied krijgt een ruimtelijke invulling met een schaal en maatverhouding die zich goed voegt in de bestaande omgeving. Stedenbouwkundig wordt een meervoudige oriëntatie voorgestaan. De nieuwe bebouwing richt zich zowel op de bestaande Hooisteeg alsmede op het bestaande achterterrein van het Raadhuiscomplex van architect A.J. Kropholler en op de kleine steeg naast het majestueuze Raadhuis. Dit hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen met een kap (categorie b). Tegenover de kleinschalige voormalige arbeidershuisjes schept het plan ruimte zodat er buitenruimtes ontstaan voor de commerciële functies, zoals een terras of uitstalling. Het plan voorziet in de ontwikkeling van ca. 1.250 m² bvo commerciële ruimtes (op de begane grond) en 7 appartementen (oppervlakte gemiddeld ca. 100 m²).

Samen met de beide vrijstaande Kropholler gebouwtjes (de brandweertoren en het bodehuisje) vormen ze een fraai ensemble tegen het transparante decor van de Winterdijk. De nieuwe Hooisteeg-hof wordt rechtstreeks verbonden met het terrein achter het Raadhuis. Deze wordt ingericht als een openbare stadstuin. De architectuur dient behoudend en aansluitend op de stijlen in haar omgeving te reageren. In verband met de akoestische situatie dient voor de geluidgevoelige ruimten van te bouwen woningen te worden uitgegaan van een "dove"gevel.

Tevens voorziet het plan in vervangende nieuwbouw van het bestaande depot waarbij een uitbreiding van 30m² plaatsvindt.

Winterdijk, parkzone en stadstuin

De Winterdijk blijft een belangrijke groene landschappelijke as. Dus behoud van het dijklichaam en haar monumentale karakter is evident. Voorts moet er aan weerszijden van de Winterdijk en tussen de afzonderlijke delen (Taxandriazone, Winterdijk en Binnenstad) de nodige samenhang door middel van integrale landschapsarchitectuur worden gecreëerd. Daarbij wordt gedacht aan het versterken van de oost- west langzaam verkeersroute op de Winterdijk als onderdeel van een "dwaalgebied". Ook het opwaarderen van de zone gelegen tussen de Hooisteeg, het gebied achter het bestaande gemeentehuis en het CHAP door middel van het introduceren van het inrichtingsconcept 'Stadstuin', is van belang voor de uitstraling van dit gebied. De verblijfskwaliteit in het gebied rondom de Winterdijk en haar waterpartij zal worden verhoogd door middel van het aanleggen van een zogenaamde oost west gerichte parkzone ten zuiden van de nieuwe kantoorgebouwen. Voorts zullen er een aantal nieuwe verbindingen worden gerealiseerd door het aanleggen van markante bruggen. De belangrijkste brug zal die zijn tussen het oude en het nieuwe stadhuis. De exacte ligging van de overige bruggen is nog in studie, maar deze zullen logischerwijze aansluiten bij de nieuwe doorsteek ter hoogte van het pand Grotestraat 229 (naast KPN-gebouw) en op termijn zal ook de Poststraat een rol gaan spelen in de verbindingenstructuur met het kernwinkelgebied.

De stadstuin, ten zuiden van de Winterdijk, zal straks met haar diverse informele openbare routes de verschillende gebouwen (Raadhuis, CHAP, Hooisteeg, Winterdijk en het nieuwe Stadhuis aan de Winterdijk) met elkaar verbinden.

5.4.2. Ontwikkelingen – middellange termijn

Ook op middellange termijn spelen een aantal ontwikkelingen een rol. Deze ontwikkelingen kunnen nog niet als zodanig bestemd worden omdat de precieze invulling of de termijn waarop de ontwikkeling plaatsvindt nog niet duidelijk is. Voor een aantal van deze ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

Perceel Mr. van Coothstraat 7-9

Dit kantoorpand aan de Mr. van Coothstraat dient op den duur plaats te maken voor nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de ontwikkelingen voor De Els en omgeving. Dat betekent dat hier een vierde complex gebouwd zal worden in de reeks gebouwen aan weerszijden van het pand. Aangesloten dient te worden op de overige drie gebouwen in de directe omgeving. Op de begane grond kunnen woningen of zakelijke dienstverlening gesitueerd worden en op de verdiepingen woningen. Voor de ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de situatie na wijziging tevens op de plankaart is weergegeven.

Doorsteek Grotestraat 229

De wens om het centrum van Waalwijk nauwer te verbinden met de Taxandriazone komt tot uiting in de mogelijke realisatie van een doorsteek tussen de Grotestraat en de Winterdijk, ter plaatse van perceel Grotestraat 229. In het bestemmingsplan is uitgegaan van de sloop van het pand op nummer 229 en de aanleg van een ca. 5 meter brede doorsteek. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de bestemming CII kan worden omgezet in een Gd IV bestemming, ten behoeve van de bouw van een kleinschalig appartementencomplex van zeven appartementen c.q. bovenwoningen en maximaal 800m² aan detailhandel op de begane grond. Deze nieuwe gevel geeft vorm aan de nieuwe voetgangersverbinding.

5.4.3. Cultuurhistorisch ankerpunt

Op basis van het op 31 januari 2003 door de raad beschikbaar gesteld krediet is medio 2003 opdracht gegeven voor een onderzoek naar een inhoudelijk concept, accommodatie en locatie voor een cultuurhistorisch ankerpunt, waarvan leder- en schoenenmuseum en gemeentearchief de peilers vormen. Op basis daarvan is een samenvatting/optimalisatie van het cultureel concept opgesteld. De ontwikkeling is echter nog niet vertaald in dit bestemmingsplan.

Om de potentie van de ankerpuntzone volledig uit de verf te laten komen is een situering aan de centrale entree naar de stad en nabij het kernwinkelgebied – zodat interactie met stadsbezoekers op een natuurlijke wijze plaatsvindt – van cruciaal belang.

In maart 2005 zijn de kaders voor ontwikkeling van het Cultuurhistorisch ankerpunt (CHAP) door de raad vastgesteld. Overweging was en is dat het CHAP een goede bijdrage kan

leveren aan de doelstellingen uit de 'Structuurvisie Centrum 2003' en is derhalve opgenomen in de 'Integrale visie Centrumgebied Noord'. Daarbij gaat het in ieder geval om een bijdrage aan het onderscheidend karakter van het centrum en het versterken van de centrale positie van Waalwijk binnen De Langstraat.

Om het CHAP goed uit de verf te kunnen laten komen werd een aantal kaders geformuleerd waarbinnen het CHAP zich moet ontwikkelen. Daarbij zijn van belang:

- situering van het CHAP binnen een zone, waarvan als uitgangspunt ook onderdeel uitmaken: een ring van thematische winkels, horeca en een bioscoop (hierna: leisure);
- locatie gemeentehuis Waalwijk, inclusief gebruik van gebouwen uit het Krophollerensemble, exclusief de ruimtes voor de functies als 'Huis van de Raad' en trouwzaal;
- ontwikkeling van dit gebied als centrale entree naar de stad.

De locatie gemeentehuis Waalwijk voldoet als ankerpuntzone door haar situering in het hart van centrum reeds in belangrijke mate aan bovenstaande eis, biedt gelegenheid tot het gebruikmaken van de authentieke context van het Krophollerensemble en heeft het in zich om zich door te ontwikkelen tot de centrale entree van het centrum en daarmee tot belangrijk scharnierpunt in de verdere noord-zuid en oost-west doorontwikkeling van het centrum. Tenslotte biedt deze omgeving met de daarop aanwezige aanbouw 1984 van het gemeentehuis en de diverse onderdelen van het Krophollerensemble ook voldoende ruimte voor huisvesting van de diverse functies uit de ankerpuntzone.

Alhoewel realisatie van een solitair ankerpunt al beeldbepalend kan zijn voor het centrum is gekozen voor inbedding in een bredere vrijetijdszone met een unieke uitstraling. Deze zone moet overdag, 's avonds en in de weekenden dynamiek uitstralen, attractief zijn voor diverse doelgroepen en een bijdrage leveren aan het onderscheidende karakter van het centrum en het imago van Waalwijk.

De 'Integrale visie Centrumgebied Noord' voorziet, na nieuwbouw van het 'Stadhuis aan de Winterdijk', in het behouden van de binnen het gebied aanwezige cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing: het zgn. 'Kropholler ensemble' en bijbehorende gebouwen en het realiseren van het CHAP. Rond het thema cultuur en uitgaan wordt een gebied met een herkenbaar en eenduidig profiel voorgestaan die door zijn aard en marktpositionering bovendien een bijdrage levert aan het nagestreefde imago van kwaliteit in plaats van kwantiteit binnen het Waalwijkse centrum. Het thema cultuur kent in hoofdzaak drie functies: het Nederlands Leder- en Schoenenmuseum (incl. ambachtelijke schoenenproductie als onderdeel van het concept), het gemeentelijke archief en het 'Huis van de Raad' (kantoordoeleinden in het bestaande oude Raadhuis). Het museum en het archief zijn zoveel mogelijk gelegen op de begane grond en georiënteerd op de Grotestraat en het Raadhuisplein.

Complementair aan het thema cultuur wordt gekozen voor het thema uitgaan. Het thema uitgaan kent in de volgende functies: een servicebioscoop, gedifferentieerde horeca, thematische detailhandel galerieruimten en het bureau van de VVV. Met name met de eerste twee functies wordt aansluiting en versterking gezocht bij het aanwezige horecagebied. De (service-)bioscoop is gelegen op de verdiepingen en oriënteert zich op zowel de nieuwe westelijke route langs Kropholler alsmede de voorgestane stadstuin achter de bebouwing van Kropholler / Winterdijk. Daarmee ontstaat in het hart van het centrum een gebied dat

door zijn diversiteit aan functies, doelgroepen en bedrijfstijden een belangrijke bijdrage kan leveren aan de voorgestane ontmoetingsfunctie van het centrum.

De stedenbouwkundige vertaling van het CHAP concept is op de afbeelding 'Integrale visie centrumgebied Noord' te zien. Naast de constatering dat het ruimtelijk programma van CHAP en leisure op de locatie inpasbaar zijn, ontstaat er één van de nieuwe "gezichten van Waalwijk" in het hart van de stad. De voorgestane vulling van de Hooisteeg in het kwalitatieve lifestyle-segment sluit in onze optiek aan bij de marktpositionering van CHAP en leisure. De aansluiting tussen de architectonische uitwerking van de Hooisteeg en Kropholler evenals de zichtlijnen die met de voorgestane uitwerking van de Hooisteeg ontstaan tussen de schoenmakershuisjes en het CHAP dragen daar in belangrijke mate aan bij.

De uiteindelijke exacte ruimtelijke inpassing wordt maatwerk, middels een concreet bouwplan, maar vindt zijn stedenbouwkundige basis in de 'Integrale visie Centrumgebied Noord'. De fysieke vormgeving, het maken van een concreet bouwplan, van de functies Museum, Archief, Detailhandel, Horeca, Uit/VVV en Bioscoop binnen dit ruimtelijke concept is de volgende stap.

5.5 Bijzondere aspecten

5.5.1 Regeling horeca-activiteiten

Algemeen

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" bedrijven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor wat betreft de regeling van horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid een methodiek gezocht die aansluit op werkwijze bij de in de gemeente gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook voor horecabedrijven bieden het bestemmingsplan en de sectorale wetgeving, zoals de Wet Milieubeheer (WM) en de Plaatselijke Verordening (PV) onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen.

Het aanhouden van een specifieke regeling in het bestemmingsplan kan met aanvulling van het sectorale instrumentarium een betere afweging geven voor de beoordeling van toelaatbaarheid van horecabedrijven. Daarnaast zien we de afgelopen jaren een maatschappelijke ontwikkeling die verder gaat dan de traditionele horecavestigingen en het tot nu toe gehanteerde onderscheid tussen hotel, restaurant, café, cafetaria en discotheek. Daarnaast zien we bij een aantal detailhandelsvestigingen vormen van medegebruik die een verwantschap hebben met meer traditionele horecavestigingen (warm broodje bij de bakker, broodje vlees bij de slager etc). Reden waarom bij de nieuwe regeling een aantal bedrijfscategorieën worden toegevoegd.

De regeling in het bestemmingsplan richt zich bij de beoordeling van de onderscheiden horecacategorieën, in aanvulling op de beide genoemde instrumenten uit de WM en de PV op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende

werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor “gewone” bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijke relevante (hinder)categorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën over het algemeen toelaatbaar.

Hieronder wordt nader ingegaan op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijke en functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basis-zoneringslijst uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” het vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering heeft echter voor een in de praktijk bruikbare regeling voor de beoordeling van horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijke criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden²; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de criteria industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. “lichte horeca”;
2. “middelzware horeca”;
3. “zware horeca”.

ad 1 “lichte horeca”

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige

² Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald, maar middels de vergunning van de APV.

gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

1. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijke en functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
2. overige lichte horeca: restaurants;
3. bedrijven met een relatief groter verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.

ad 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

ad 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

Vrijwel elke regeling voor horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen meer of minder hinder veroorzaakt dan een gemiddeld bedrijf. Om te beschikken over voldoende flexibiliteit is in de voorschriften een (algemene) vrijstellingsbepaling opgenomen waarbij door burgemeester en wethouders een horecabedrijf één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b.). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidhinder. Deze regeling staat overigens los van de regeling in het bestemmingsplan ten aanzien van de verplaatsingsmogelijkheden van bedrijven en de functiewisseling van bedrijfscategorieën in het plangebied.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, waarin niet is voorzien in de bovenstaande regeling. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieuplanologische hinder gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

5.5.2 Regeling horeca in het bestemmingsplan

Uitgangspunt van het beleid is de bestaande situatie; bestaande horecabedrijven hebben daarbij naast de algemene bestemming waarbinnen ze zijn gelegen nog een specifieke horecabestemming gekregen, waarbij is uitgegaan van de bestaande situatie. Dit houdt in dat bij beëindiging van de horecabestemming zonder meer de algemene geldende bestemming kan worden gerealiseerd. De horecafunctie dient beperkt te blijven tot de begane grondlaag; bestaande situatie waarbij de overige bouwlagen in gebruik zijn, mogen worden gehandhaafd.

Ten aanzien van horecavestigingen is in het bestemmingsplan, mede gelet op de mogelijke uitstralingseffecten van horecavestigingen, een onderscheid gemaakt in verschillende bedrijfscategorieën. Het onderscheid is aangegeven in lid h4 van artikel 1 “Begripsbepalingen”.

Ontwikkelingen, algemene uitgangspunten

Binnen het plangebied kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling en met inachtneming van de in het plan gegeven voorwaarden (in beperkte mate) medewerking worden verleend aan:

- verplaatsing van bestaande horecabedrijven;
- de omzetting van horecabedrijven;
- de nieuwvestiging van horecabedrijven;
- uitbreiding van de horecavestiging naar de tweede bouwlaag en of het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven als “erf (e)”.

Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan een wisseling van de bedrijfscategorieën van bestaande horecabedrijven.

Luifels

Het bestemmingsplan sluit het aanbrengen van luifels in het verblijfsgebied expliciet uit.

Terrassen

Terrassen in het openbaar gebied zijn in bepaalde zones toegestaan middels een vrijstelling. op voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verblijfsfunctie van het (voetgangers)gebied.

Zonering

a. Horecagebied

Voor dit gebied, aangegeven op de kaart, is het beleid gericht is op de vestiging van horecabedrijven die een bijdrage leveren aan de recreatieve functie van het winkelend publiek en verblijfsfunctie van het gebied. Uitgangspunt is dat de uitbreidingen en nieuwvestiging van de horeca in het centrum van Waalwijk plaatsvinden binnen de bestaande horecaconcentratie in het gebied Markt-Raadhuisplein, Hooisteeg en (toekomstig) Cultuur Historisch Ankerpunt. Dit gebied is op bijgevoegde kaart uit het ontwerpbestemmingsplan “Centrumgebied Waalwijk” aangegeven.

Er wordt gestreefd naar versterking van de horecaconcentratie rondom Markt en Raadhuisplein. Bij de mogelijke herontwikkeling van locaties zoals het Unnaplein (na

2009) en het Raadhuisplein/ gemeentehuis van Waalwijk ($\pm$ 2010) worden mogelijkheden geschapen voor kleine en ondersteunende vormen van horeca.

Binnen dit gebied kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van de openbare ruimte voor buitenterrassen. Voor het aangegeven horecagebied gelegen in de directe omgeving van het Raadhuisplein, kan medewerking worden verleend aan een beperkte uitbreiding van het aantal vestigingen van horecabedrijven waarbij sprake kan zijn van:

- verplaatsing van elders in het plangebied gelegen horecabedrijven;
- (beperkte) nieuwvestiging van horecabedrijven.

De totale uitbreiding van de horeca in het horecagebied beslaat maximaal 500 m² bvo per vestiging. Gestreefd moet worden naar terrasgebonden horeca.

b. Kernwinkelgebied

Voor het op afbeelding 12 aangegeven "Kernwinkelgebied" kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan:

- de vestiging van ten hoogste twee nieuwe horecabedrijven binnen de CI bestemming, waarbij binnen de CI bestemming een maximale (totaal) oppervlakte van 1000m² geldt;
- de vestiging van ten hoogste twee nieuwe horecabedrijven binnen de CII bestemming met een oppervlakte van 250m² per vestiging;
- een (beperkte) uitbreiding van bestaande horecabedrijven;
- een omzetting van horecabedrijven (wisseling bedrijfscategorie);

waarbij het beleid gericht is op het behoud van een zo groot mogelijk aaneengesloten winkelfront en een spreiding van de horecabedrijven binnen het kernwinkelgebied. Binnen dit gebied kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van de openbare ruimte voor buitenterrassen, op voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verblijfsfunctie van het (voetgangers)gebied.

c. Entreegebieden

In de entreegebieden, aangegeven op afbeelding 12, is het beleid gericht op handhaving van de huidige horecavestigingen; nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan.

Voor de aangegeven "Entreegebieden" kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan:

- een beperkte uitbreiding van horecabedrijven;
- een omzetting van horecabedrijven (wisseling bedrijfscategorie uitsluitend van een zwaardere naar een lichtere categorie);

waarbij het beleid gericht is op het behoud van de functiemenging van het gebied. Binnen dit gebied kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van de openbare ruimte voor buitenterrassen, op voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeer- en/of verblijfsfunctie van het (voetgangers)gebied.

d. *Woongebieden*

Voor de op afbeelding 12 aangegeven “Woongebieden” kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan:

- een beperkte uitbreiding van bestaande horecabedrijven;
- een omzetting van horecabedrijven (wisseling bedrijfscategorie);

op voorwaarde, dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in het gebied. Binnen dit gebied zal geen medewerking worden verleend aan het medegebruik van de openbare ruimte voor buitenterrassen.

e. *Overige gebieden*

Voor de Hooisteeg west is de mogelijkheid geopend voor de vestiging van een “licht” horecabedrijf als begeleiding van de route van het kernwinkelgebied naar de zone langs de Taxandriaweg en de daar te realiseren parkeervoorzieningen.

Binnen dit gebied kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend aan het medegebruik van de openbare ruimte voor buitenterrassen, op voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeer- en/of verblijfsfunctie van het (voetgangers)gebied.

5.5.3 Activiteiten en evenementen

In de afgelopen periode heeft de bestuursrechter zich een aantal malen uitgesproken over gehouden evenementen. Een belangwekkende uitspraak heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gedaan op 13 april 2005.

De lijn van de uitspraken is dat, indien het bestemmingsplan geen nadere regeling geeft, evenementen die niet kortdurend en incidenteel zijn, in strijd moeten worden geacht met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

Het is inherent aan gronden en opstallen dat deze in beperkte mate worden gebruikt voor doeleinden die niet overeenkomen met de bestemmingsomschrijving van de gegeven bestemming. Het betreft hier dan met name de bestemmingen die reeds een publieke functie hebben (bestemmingen: Detailhandel, Horeca, Maatschappelijke voorzieningen, Sport, Verblijfsgebied, Verkeersgebied en Groen).

Dit gebruik kan betrekking hebben op evenementen maar ook op andere activiteiten. Wij vinden een dergelijk gebruik passend binnen de bestemming c.q. planologisch irrelevant. Daarbij is het niet van belang of deze activiteiten incidenteel zijn of periodiek plaatsvinden (bijv. jaarlijks).

Het afwijkende gebruik mag in onze opvatting niet leiden tot een onevenredige inbreuk van de in de geldende bestemmingsomschrijving gegeven mogelijkheden op het perceel waarop het afwijkende gebruik plaatsvindt, maar ook niet tot een onevenredige inbreuk op een normaal gebruik van de omgeving. Hierbij zijn de mate waarin wordt afgeweken in combinatie met de periode waarin dat plaatsvindt van belang.

Wij zijn van mening dat in zijn algemeenheid een afwijking van 10 dagen per kalenderjaar planologisch niet relevant is. Voor zover er nu reeds activiteiten plaatsvinden die meerdere dagen per kalenderjaar afwijken van de bestemming, achten wij deze planologisch ook niet relevant, voor wat betreft het aantal dagen waarin deze nu plaatsvinden. Een uitbreiding van dat aantal dagen achten wij wel planologisch relevant en is dus niet zonder meer toegestaan. Omdat eenmalige gerichte detailhandelsactiviteiten op daartoe niet aangewezen plaatsen de detailhandelsstructuur zouden kunnen ontwrichten vallen deze niet onder deze regeling.

Uitzonderingen zijn de traditionele evenementen en activiteiten. De afwijkende activiteit mag verder geen blijvende nadelige planologische gevolgen hebben.

Zo achten wij het bijvoorbeeld aanvaardbaar en planologisch niet relevant indien gedurende een aantal dagen per jaar het (semi)openbaar gebied wordt gebruikt voor bijvoorbeeld een circusvoorstelling, een buurtfeest, het vieren van Koninginnedag, de wandeldrie- en –vierdaagse, het gebruik van een sportterrein als kampeerverblijf voor bewoners uit Unna, het houden van een wielerronde enz., maar ook (als traditioneel evenement waar verkoop plaatsvindt) de kermis, een evenementenmarkt en een rommelmarkt. Ondanks de afwijking van het aantal dagen per kalenderjaar zijn bijvoorbeeld de weekmarkten passend binnen de bestemming. Andere voorbeelden van aanvaardbaar en planologisch niet relevant gebruik is het houden van publieksaantrekkende activiteiten in een sporthal, een sociaal-cultureel centrum, maar ook een gebouw met een horecafunctie. Concrete voorbeelden zijn een rommelmarkt, een pasar malam, een optreden van de harmonie, gebruik als verzorgingspost voor de ‘80 van de langstraat’ enz.. gedurende maximaal 10 kalenderdagen per jaar.

Niet aanvaardbaar en planologisch wel relevant is bijvoorbeeld het houden van een één- of meerdaagse verkoop via ‘vliegende winkels’ (detailhandel op daartoe niet aangewezen plaats) of het incidentele gebruik van een bedrijfshal op een industrieterrein voor grote popconcerten (onevenredige afbreuk op de omgeving). Een voorbeeld van een blijvend planologisch nadelig gevolg is het houden van een motorcross in een natuurgebied.

Met bovenstaande hebben wij geen limitatieve opsomming willen geven, maar slechts een aantal voorbeelden die onze opvatting illustreren. Uiteindelijk blijft het steeds een individuele afweging. Het spreekt voor zich dat, los van bovenstaande en indien van toepassing, vanuit andere motieven beoordeeld dient te worden of evenementen en activiteiten aanvaardbaar zijn, zoals bijvoorbeeld vanuit het gebied van de openbare orde, veiligheid, gezondheid (APV, milieuwetgeving, Drank- en Horecawet, Warenwet etc.).

Er is bewust voor gekozen om geen allesomvattende regeling in de voorschriften op te nemen omdat dit verstarrend werkt, maar om op deze plek een opvatting te geven zodat deze, conform de lijn van de jurisprudentie, betrokken kan worden bij de besluitvorming.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch wordt vertaald in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart en voorschriften en wordt begeleid door een toelichting.

6.2 Bestemmingsmethodiek

6.2.1 Bestemmingen

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor "eindbestemmingen". Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies (bestemmingen) bevatten.

6.2.2 Globaliteit en flexibiliteit

Ten aanzien van de bestemmingen wordt gestreefd naar bepalingen die voldoende flexibiliteit hebben. Starheid dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Daarbij wordt aangesloten op het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening: regels worden opgenomen indien sprake is van een behoefte voor het regelen van de bestemming of de bebouwing. Daarbij wordt eveneens gelet op de doelstellingen van het bestemmingsplan.

Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingskarakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit om in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Dit kan mede worden bereikt door het opnemen van algemene en bestemmingsspecifieke vrijstellings- of wijzigingsbepalingen. Het opnemen van deze bepalingen maken te zijner tijd een nadere belangenafweging mogelijk. Uitgangspunt daarbij is wel dat toekomstige ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de plandoelstellingen.

6.3 Bijzondere aspecten

6.3.1 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

In het plan zal een regeling worden opgenomen ter bescherming van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarde. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de gemeentelijke monumentenverordening. Bij ontwikkelingen zullen de effecten worden getoetst aan de van belang geachte cultuurhistorische waarden. Zo nodig wordt daaromtrent advies ingewonnen bij de ruimtelijke kwaliteitscommissie.

6.4 Plankaart

De bij het bestemmingsplan behorende kaart bestaat uit 1 blad: de bestemmingskaart (schaal 1:1000). Op deze kaart zijn de bestemmingen aangegeven. De kaart is getekend op een topografische ondergrond, aangevuld met kadastrale gegevens.

Op de kaart, worden door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud (doeleindenomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de leden 1 van de artikelen in hoofdstuk II van de voorschriften.

Bij de bestemmingen is gekozen voor het toepassen van zogenoemde "nadere aanwijzingen" voor "subbestemmingen". Onderdelen van een bestemming met een specifieke functie zijn aangegeven met bedoelde nadere aanwijzing. Deze hebben veelal betrekking op de toekomstige (functionele) inrichting van het plangebied.

Daarnaast bevat de kaart nog een aantal, meer technische, gegevens, ondergebracht onder het begrip "aanduidingen". Het betreft hier onder meer bestemmings- en bebouwingsgrenzen, gegevens met betrekking tot de ondergrond, het straalpad, maatvoeringen en dergelijke.

6.5 Voorschriften

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen over de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in vijf hoofdstukken, namelijk:

- Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen
- Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen
- Hoofdstuk III Gebruiksbeepalingen
- Hoofdstuk IV Flexibiliteitsbepalingen
- Hoofdstuk V Straf-, overgang- en slotbepaling.

In de volgende gedeelten worden deze paragrafen, artikelsgewijs, kort toegelicht.

6.5.1 Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen.

In het artikel "**Begripsbepalingen**" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "**Wijze van meten**" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Het artikel "**Algemene bouwbeepalingen**" bevat bepalingen omtrent een aantal bijzondere bebouwingsgrenzen met betrekking tot wegverkeerslawaaai en industrielawaaai.

In het artikel "**Nadere eisen**" zijn bepalingen opgenomen waarmede zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hiertoe te motiveren, waarbij criteria gevonden kunnen worden in de beschrijving in hoofdlijnen en in planologische,

stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of verkeerskundige belangen. Nadere eisen zullen over het algemeen slechts worden gesteld indien dit in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit of belevingswaarde gewenst of noodzakelijk is. Ook is een bepaling opgenomen waarbij voorwaarden kunnen worden gesteld aan de situering van gebouwen of het materiaalgebruik, indien dit uit een oogpunt van veiligheid gewenst of noodzakelijk is.

Het artikel "**Procedureregels**" geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitwerking-, vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun bezwaren in te dienen tegen een ontwerpbesluit. Bij de tekst is voor wat betreft de gebezigde begrippen aangesloten op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Afhankelijk van de fase waarin een procedure zich bevindt wordt daarbij gesproken van zienswijzen, bedenkingen, bezwaar- en beroepschriften. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

Het artikel "**Bescherming van het plan**" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Het artikel "**Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving**" geeft aan de relatie tussen het bestemmingsplan en overige wetgeving. In dit artikel is onder meer aangegeven welke gedeelten uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing zijn. Tevens is in de voorschriften van het bestemmingsplan afgezien van het opnemen van een aanlegvergunning voor het kappen van bomen. Ter bescherming van de bomen is verwezen naar de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In deze verordening is reeds een kapverbod opgenomen. Door het verwijzen naar een bestaande regeling wordt dubbele regeling en daarmee dubbele procedures voorkomen.

6.5.2 Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

- *De doeleindenomschrijving*
in dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.
- *Bebouwingsbepalingen*
In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval bepalingen omtrent toegestane bouwwerken welke als recht kunnen worden opgericht. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens bepalingen over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling mogen worden gebouwd.
- *Gebruiksbeepalingen*
In dit lid worden bestemmingsspecifieke gebruiksbeepalingen opgenomen. Indien deze er niet zijn wordt volstaan met een verwijzing naar de in hoofdstuk III opgenomen (algemene) gebruiksbeepalingen.

- *Aanlegvergunningen*

In dit onderdeel zijn, voor zover specifiek op de bestemming van toepassing, nadere bepalingen opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden. Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 WRO) is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

Het lid is verdeeld in een aantal subleden, welke aangeven:

1. Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
2. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
3. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid I genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
4. Adviezen, waarin wordt aangegeven bij wie advies dient te worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.

- *Wijzigingsbepalingen*

In dit onderdeel zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsbepalingen opgenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in hoofdstuk IV van de voorschriften nog een artikel "Algemene wijzigingsbepalingen" is opgenomen.

Centrumdoeleinden I -C I-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor De Els. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor eindbestemming met een globaal karakter. In de doeleindenomschrijving (lid 1) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd. De hoofdfunctie binnen deze bestemming is die voor detailhandelsdoeleinden. Daarnaast worden in beperkte mate, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven toegelaten. Binnen de bestemming is rekening gehouden met andere hoofdfuncties waaronder parkeervoorzieningen en woonfuncties. Deze bevinden zich hoofdzakelijk op de tweede, respectievelijk de overige bouwlagen. Voor de woningen is een zone aangegeven waarbinnen de woonfuncties zullen worden gesitueerd.

Bebouwingsbepalingen

In dit onderdeel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maatvoering van bouwwerken in het gebied. In het verlengde van het bepaalde in lid 1 zijn hier bepalingen opgenomen met betrekking tot grondoppervlakte, goothoogte en hoogte van bouwwerken. In de bebouwingsregeling is tevens voorzien in een aantal vrijstellingsbepalingen die de nodige flexibiliteit brengen in de bestemming.

Centrumdoeleinden II -C II-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor het in het bestemmingsplan aangewezen deel van het kernwinkelgebied (exclusief De Els). Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor eindbestemming met een globaal karakter. In de doeleindenomschrijving (lid 1) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd. De hoofdfunctie binnen deze bestemming is die voor detailhandelsdoeleinden. Daarnaast worden in beperkte mate, dienstverlenende bedrijven

en horecabedrijven toegelaten. De verdiepingen zijn bestemd voor woonfuncties. Bij de bestemmingsregeling is rekening gehouden met bestaande (afwijkende situaties).

Bebouwingsbepalingen

In dit onderdeel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maatvoering van bouwwerken in het gebied. In het verlengde van het bepaalde in lid 1 zijn hier bepalingen worden opgenomen met betrekking tot grondoppervlakte, goothoogte en hoogte van bouwwerken.

In de bebouwingsregeling is tevens voorzien in een aantal vrijstellingsbepalingen die de nodige flexibiliteit brengen in de bestemming. Bij de belangenafweging dient met name te worden gelet op de beleidsdoelstellingen van het plan.

Gemengde doeleinden, I -GD I-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor de zogenoemde "entreegebieden" tot het kernwinkelgebied (Stationsstraat, Grote Straat west en Grote straat oost). Voor deze gebieden is een specifieke bestemming opgenomen die rekening houdt met zowel de bestaande situatie voor wat betreft bestaande functies en bebouwing en het toekomstig te voeren beleid.

Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor eindbestemming met een globaal karakter. In de doeleindenomschrijving (lid 1) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd. Binnen de bestemming worden de drie bovengenoemde gebieden onderscheiden. Voor elke deelgebied is de hoofdfunctie bepaald; de menging van functies op de begane grondlaag is daarbij belangrijk. Voor de onderscheiden gebieden worden verder nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van de omvang van functie-eenheden, waarbij wordt uitgegaan van een beperking ten opzichte van de in het kernwinkelgebied opgenomen maatvoeringen.

Bebouwingsbepalingen

In dit onderdeel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maatvoering van bouwwerken in het gebied. In het verlengde van het bepaalde in lid 1 zijn hier bepalingen worden opgenomen met betrekking tot grondoppervlakte, goothoogte en hoogte van bouwwerken.

Gemengde doeleinden II -Gd II-

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen voor de gebieden grenzend aan het kernwinkelgebied met een eigen karakter. Voor deze gebieden is een specifieke bestemming opgenomen die rekening houdt met zowel de bestaande situatie voor wat betreft bestaande functies en bebouwing en het toekomstig te voeren beleid. Binnen deze gebieden bevinden zich meerdere functies met slechts in beperkte mate detailhandel. Een uitbreiding van de detailhandel binnen deze bestemming wordt niet gewenst geacht vanuit het concentratiebeginsel.

Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor eindbestemming met een globaal karakter. In de doeleindenomschrijving (lid 1) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd. Voor de onderscheiden gebieden worden verder nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van de omvang van functie-eenheden, waarbij wordt uitgegaan van een beperking ten opzichte van de in het kernwinkelgebied opgenomen maatvoeringen.

Bebouwingsbepalingen

In dit onderdeel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maatvoering van bouwwerken in het gebied. In het verlengde van het bepaalde in lid 1 zijn hier bepalingen

opgenomen met betrekking tot grondoppervlakte, goothoogte en hoogte van bouwwerken.

Gemengde doeleinden III -Gd III-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor het noordwestelijk deel van de Hooisteeg. Het bijzonder bouwplan en de specifieke functies hebben ertoe geleid dat voor het her in te richten perceel een afzonderlijke bestemming is gekozen, waarbij rekening is gehouden met de specifiek situatie.

Bebouwingsbepalingen

Bij de bebouwingsbepalingen is uitgegaan van het voorliggende bouwplan.

Bedrijfsdoeleinden -B-,

Bedrijfsdoeleinden,

- opslag -B(o)-

- recreatie -B(r)-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor in het plangebied aanwezige bedrijven. Naast een algemene bedrijfsbestemming is nog een tweetal specifieke bedrijfsbestemmingen opgenomen.

In lid 2 zijn een aantal specifieke regelingen opgenomen met betrekking tot de bedrijfsbestemmingen waarbij onder meer is ingegaan op de milieuplanologische aspecten van de bedrijven, de vestiging van (bedrijfsgebonden) kantoren en de toelaatbaarheid van detailhandelsactiviteiten.

Bebouwingsbepalingen

Bij de regeling van de bebouwing is voor de hoofdgebouwen uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Per bestemmingsvlak zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte/hoogte van de bebouwing.

Buiten het bebouwingsvlak is in beperkte mate de bouw van bijgebouwen toegestaan.

Volumineuze detailhandel -Dd(v)-

Algemeen

De bestemmingsregeling is gebaseerd op de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan.

In de voorschriften is rekening gehouden met mogelijke functiewijzigingen ingeval van bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat op de locatie de vestiging van een supermarkt niet gewenst is.

Bebouwingsbepalingen

Voor de bebouwingsbepalingen is eveneens uitgegaan van de geldende regeling voor het perceel.

Kantoren -K-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor percelen waarop kantoren zijn gevestigd. De bestemmingsregeling volgt daarbij de bestaande situatie. Binnen deze bestemming is een

baliefunctie toegestaan. Een dergelijke functie past binnen de zones direct grenzend aan het kernwinkelgebied.

Bebouwingsbepalingen

Bij de regeling van de bebouwing is voor de hoofdgebouwen uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Per bestemmingsvlak zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte/hoogte van de bebouwing. Buiten het bebouwingsvlak is in beperkte mate de bouw van bijgebouwen toegestaan.

Kantoren, dienstverlening en woningen -Kd+W-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor een aantal percelen met een dubbelfunctie. Daarbij is op de begane grondlaag, naast wonen, de vestiging van kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden toegestaan terwijl de overige bouwlagen uitsluitend zijn bestemd voor woningen.

Bebouwingsbepalingen

Bij de regeling van de bebouwing is voor de hoofdgebouwen uitgegaan van een situering binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Per bestemmingsvlak zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte/hoogte van de bebouwing. Buiten het bebouwingsvlak is in beperkte mate de bouw van bijgebouwen toegestaan.

Kantoren en parkeren -Kp-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen ten noorden van de Winterdijk die in de komende jaren zullen worden herontwikkeld. Voor de bestemming is gekozen voor eindbestemming met een globaal karakter. De bestemming laat meerder functies toe, waaronder het nieuw te bouwen gemeentehuis.

De regeling bevat een aantal uitgangspunten voor de toekomstige (steden)bouwkundige inrichting van de bestemming. De zone direct grenzend aan de Winterdijk verdient de nodige aandacht als entree naar het kernwinkelgebied.

Bebouwingsbepalingen

Ook voor de bebouwingsbepalingen is gekozen voor een globale regeling waarbij is bepaald waar hoe hoog gebouwd mag worden. Parkeervoorziening mogen ook buiten de aangegeven bouwvlakken mits ingepast onder maaiveld. De bebouwingsregeling is gebaseerd op een aantal studies naar de mogelijke stedenbouwkundige inrichting.

Horecadoeleinden,

- hotel -Hh-

- restaurant -Hr-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor een tweetal bestaande specifieke horecabedrijven.

Bebouwingsbepalingen

De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor de hoofdgebouwen is uitgegaan van de bestaande hoogte.

Woondoeleinden,

- **vrijstaande woningen -W(v)-**
- **vrijstaande of aaneengesloten woningen -W(va)-**
- **aaneengesloten woningen -W(a)-**
- erf (e)
- tuin (t)

Voor de bestemmingsregeling is inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten op de binnen de gemeente gebruikelijke regeling voor woningen.

Algemeen

Voor de in het plan aangewezen gronden voor eengezinswoningen is een specifieke bestemming opgenomen. Bij de opzet van de bestemming is uitgegaan van de bestaande situatie. Ontwikkelingen binnen de bestemming bewegen zich vooral op het gebied van erfbebouwing (bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte).

Perceelsindeling

Binnen de bestemming worden onderscheiden:

- het bebouwingsvlak
binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht;
- het erf
binnen dit gedeelte zijn bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte toegestaan;
- de tuin
binnen dit gedeelte zijn slechts andere bouwwerken toegestaan; een uitzondering hierop zijn ondergeschikte uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals een entreeportaal of een erker.

Maatvoering woningen

Voor de woningen is de goothoogte, dakhelling en/of hoogte bepaald. Uitgegaan wordt van een standaard hoogte. Waar afwijkingen van deze standaard maat is toegestaan wordt dit op de kaart aangegeven via specifieke aanduidingen op de kaart waarbij voor (gedeelten van) het bebouwingsvlak. Daarbij wordt gewerkt met een aanduiding "Bebouwingsklasse" waarbij de maatvoeringen voor de op te richten bouwwerken zijn aangegeven in een tabel op de kaart. Voor meer bijzonder situaties is binnen een bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan de goothoogte, hoogte en/of dakhelling met een specifieke aanduiding nader aangegeven binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt eveneens een specifieke regeling waarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Van de bebouwingsbepalingen kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend. Bij de vrijstellingen is het toetsingskader en eventueel nadere voorwaarden aangegeven.

Bebouwing perceelsgedeelte "Erf (e)"

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" zijn te onderscheiden:

- het gedeelte dat gelegen is achter de woning
dit gedeelte is gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) dan wel de gemeenschappelijke scheidingsmuur(-muren);
- het gedeelte dat gelegen is naast de woning

dit gedeelte is gelegen naast (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van een) zijgevel van de woning; dit komt uitsluitend voor bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok.

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" gelden algemene bebouwingsbepalingen waarbij aansluiting is gezocht bij de algemene gemeentelijke regeling. Daarbij is zowel een maximum grondoppervlakte voor de te realiseren erfbouw alsmede een bebouwingspercentage aangegeven. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over de goothoogte, dakhelling en hoogte van de erfbouw opgenomen.

De regeling biedt bewoners enige vrijheid ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Bij de regeling is voor een aantal onderdelen een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de opgenomen bebouwingsbepalingen. Om te voorkomen dat er in voorkomende gevallen er een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de nabuurschappen of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bouwvoorwaarden of voorwaarden verbinden aan de te verlenen vrijstelling.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de regeling losstaat van de wettelijke mogelijkheden om (vergunningvrij) bouw op te richten indien aan algemene voorwaarden als opgenomen in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken).

Bebouwing perceelsgedeelte "Tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "tuin (t)" is gegeven mogen uitsluitend andere bouwwerken alsmede ondergeschikte bouwdelen, zoals een erker of entreeportaal, worden gebouwd.

Medegebruik woningen voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte

Voor de woonpercelen is de mogelijkheid geboden bij de woning beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten te bouwen of een deel van de bebouwing als zodanig te gebruiken. De regeling is gebaseerd op de algemeen geldende gemeentelijke regeling. De bepalingen bieden geen extra bebouwingsmogelijkheden; de op te richten bebouwing dient te passen binnen de kaders voor erfbouw.

Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)-

- erf (e)
- tuin (t)

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor gronden waarbinnen (uitsluitend) gestapelde woningen zijn/worden gerealiseerd. Voor een perceel, op de kaart nader aangegeven, is tevens de bouw het gebruik van het hoofdgebouw voor een bijzondere woonvorm toegestaan. Een verklaring van dit begrip is opgenomen in het artikel "begripsbepalingen". Daarbij is binnen de bestemming geheel of gedeeltelijk zelfstandige woningen en/of wooneenheden aanwezig zijn en dat er tevens sprake kan zijn van gemeenschappelijke voorzieningen. Over het algemeen is hier sprake van wonen doch zonder dat er op voorhand sprake is van zelfstandige huishoudens.

Perceelsindeling

Binnen de bestemming worden onderscheiden:

- het bebouwingsvlak
binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woningen) te worden opgericht;
- het erf
binnen dit gedeelte zijn bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte toegestaan;
- de tuin
binnen dit gedeelte zijn slechts andere bouwwerken toegestaan; een uitzondering hierop zijn ondergeschikte uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals een entreeportaal of een erker.

Maatvoering hoofdgebouwen

Voor de hoofdgebouwen is de goothoogte, dakhelling en/of hoogte bepaald. Uitgegaan wordt van een standaard hoogte. Waar afwijkingen van deze standaard maat is toegestaan wordt dit op de kaart aangegeven via specifieke aanduidingen op de kaart waarbij voor (gedeelten van) het bebouwingsvlak. Daarbij wordt gewerkt met een aanduiding "Bebouwingsklasse" waarbij de maatvoeringen voor de op te richten bouwwerken zijn aangegeven in een tabel op de kaart. Voor meer bijzondere situaties is binnen een bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan de goothoogte, hoogte en/of dakhelling met een specifieke aanduiding nader aangegeven binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt eveneens een specifieke regeling waarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Bebouwing perceelsgedeelte "Erf (e)"

Voor het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "erf (e)" zijn bebouwingsbepalingen opgenomen die de bouw van bijgebouwen en/of overkappingen mogelijk maken. Ten aanzien van de bebouwing zijn algemene bepalingen opgenomen, waarbij wordt gewerkt met een maximum bebouwingspercentage voor dit perceelsgedeelte. Voor de op te richten erfbouw zijn verder bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte, dakhelling en hoogte. De regeling biedt bewoners enige vrijheid ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de regeling losstaat van de wettelijke mogelijkheden om (vergunningvrij) bebouwing op te richten indien aan algemene voorwaarden wordt voldaan.

Bebouwing perceelsgedeelte "Tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte op de kaart aangegeven met de aanwijzing "tuin (t)" is gegeven mogen uitsluitend andere bouwwerken alsmede ondergeschikte bouwdelen, zoals een erker of entreeportaal, worden gebouwd

Autoboxen -W(ab)-

De bestemming is opgenomen voor binnen het plangebied gelegen (zelfstandige) stallingen voor motorvoertuigen. Het (mede)gebruik van de bouwwerken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte is niet toegestaan.

Maatschappelijke doeleinden -M-**Maatschappelijke doeleinden, overheidsvoorzieningen,**

- gemeentehuis -Mo(g)-
- brandweergarage -Mo(b)-
- politieburo -Mo(p)-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor maatschappelijke functies. Daarbij is binnen de bestemming -M- geen specifiek onderscheid gemaakt ten aanzien van de maatschappelijke functies en is een meer algemene doeleindenomschrijving toegepast. Binnen de bestemming zijn onder meer toegestaan educatieve voorzieningen (zoals scholen), religieuze voorzieningen (zoals kerken), culturele voorzieningen (zoals een bibliotheek of een cultureel centrum), sociale voorzieningen (zoals een wijkcentrum) en naar de aard daarmee vergelijkbare voorzieningen. Binnen de gegeven doeleindenomschrijving is een functiewisseling toegestaan.

Daarnaast zijn specifieke bestemmingen opgenomen voor een aantal specifieke maatschappelijke functies, zoals het gemeentehuis, het politiebureau en de brandweerkazerne. Functiewisselingen binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan na toepassing van de specifiek daarvoor opgenomen wijzigingsbepalingen.

Perceelsindeling

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Tevens is voor de bebouwing de bouwmassa bepaald (oppervlakte, goothoogte en hoogte).

Bebouwing perceelsgedeelte "Erf (e)"

Op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" kunnen bijgebouwen (bergingen, fietsenstallingen en dergelijk) worden geplaatst. Voor de op te richten bebouwing is de maximum grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en hoogte aangeven

Bebouwing perceelsgedeelte "Tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)" zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

Wijzigingsbepalingen

Voor het gemeentehuis is rekening gehouden met een functiewisseling op het moment dat een nieuw gemeentehuis wordt gerealiseerd in de zone ten noorden van de Winterdijk. Ten behoeve van de wijziging is in de bijlage bij de voorschriften een specifieke bestemming opgenomen.

Maatschappelijke doeleinden, religieuze voorzieningen -M(r)-*Algemeen*

De bestemming is opgenomen voor de kerk. Binnen de gegeven doeleindenomschrijving is geen functiewisseling toegestaan.

Perceelsindeling

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor de bebouwing is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen.

Bebouwing perceelsgedeelte "Erf (e)"

Op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" kunnen bijgebouwen (bergingen, fietsenstallingen en dergelijk) worden geplaatst. Voor de op te richten bebouwing is de maximum grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en hoogte aangeven

Bebouwing perceelsgedeelte "Tuin (t)"

Op het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "tuin (t)" zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

Begraafplaats -M(b)-

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de bestaande begraafplaats. Handhaving van de begraafplaats wordt vooralsnog van belang geacht. De begraafplaats heeft cultuurhistorische waarde. Daarnaast vormt de begraafplaats een onderdeel van de stedenbouwkundige structuur.

Bebouwing

Binnen de bestemming is beperkte bebouwing ten dienste van de begraafplaats toegestaan.

Nutsvoorzieningen -Mn-

De bestemming is opgenomen voor binnen het plangebied aanwezige (openbare) nutsvoorzieningen. De gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. De maximaal toelaatbare bebouwing is op de kaart aangegeven. Buiten het bebouwingsvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken, zoals terreinafscheidingen toegestaan.

Aardgastransportleiding -Mn(g)-

De in het plangebied aanwezig aardgastransportleiding is bestemd met een zogenaamde dubbelbestemming. Het belang van de leiding wordt hier primair gesteld boven de belangen van de onderliggende bestemmingen.

Waterkering -Mw(w)-

De bestemming is opgenomen voor de zone van de Winterdijk. Er is hierbij sprake van een dubbelbestemming waarbij de (overigens beperkte) waterkerende functie van de gronden primair is gesteld ten opzichte van de overige op de kaart aangegeven bestemmingen. Daarnaast is in de bestemming de cultuurhistorische waarde van de Winterdijk tot uitdrukking gebracht.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de bestemming aangegeven waarden.

Verkeersdoeleinden -V-

De bestemming "Verkeersdoeleinden -V-" is opgenomen voor de Taxandriaweg. De weg maakt onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur binnen de gemeente.

Parkeervoorzieningen -Vw(p)-

Deze bestemming is opgenomen voor gronden met een specifieke parkeerfunctie. De bestemming omvat de ontsluitingswegen en laat verder fiets- en voetpaden alsmede groenvoorzieningen toe.

Verblijfsgebied, auto's toegestaan -Vb(a)-

Deze bestemming is opgenomen voor verkeersgebieden waarin de verblijfsfunctie primair is ten opzichte van de stroomfunctie. Voor de deze gebieden is sprake van een 30km/u-regime. De bestemming omvat de rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden.

Verblijfsdoeleinden, promenade -Vb(pv)-

Deze bestemming is opgenomen voor de winkelpromenade in het plangebied. Binnen deze bestemming is beperkt autoverkeer ten behoeve van bedienend verkeer toegestaan. Regulering van het autoverkeer geschiedt mede door toepassing te geven aan de wegenverkeerswetgeving

Verblijfsgebied -Vb-

Deze bestemming is opgenomen voor gebieden waarbinnen geen autoverkeer wordt toegestaan. Binnen de bestemming is de aanleg van speelvoorzieningen toegestaan.

Groenvoorzieningen -G-

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen (openbare) groenvoorzieningen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor een detaillering van deze groenvoorzieningen omdat zij een wezenlijk onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige karakteristiek van het plangebied.

Water

De bestemming is opgenomen voor het oostelijk deel van de watergang ten noorden van de Winterdijk. Handhaving van deze watergang wordt van belang geacht uit waterstaatkundige overwegingen doch ook uit cultuurhistorische overwegingen. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat een belangrijk deel van de watergang is opgenomen als aanduiding in de bestemming "groen" van de Taxandriazone.

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen watergangen. De watergangen maken deel uit van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied. Handhaving van deze watergangen is zowel vanuit cultuurhistorisch oogpunt als uit een oogpunt van waterberging van belang. Binnen de bestemming is de bouw van bij de bestemming behorende bouwwerken, waaronder begrepen bruggen, toegestaan.

Tuin, parkeren -T(p)-

De bestemming is o.a. opgenomen voor een perceel aan de zuidzijde van de Winterdijk waarbij naast de tuinfunctie het perceel ook wordt gebruikt voor parkeervoorzieningen.

6.5.3 Hoofdstuk III Gebruiksbepalingen

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen.

Het artikel "**Algemene gebruiksbepalingen**" is onderverdeeld in drie leden.

1. Gebruik van onbebouwde gronden
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen

van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

2. Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal gevallen verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

3. Vrijstellingen omtrent het gebruik

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling wordt door de jurisprudentie als noodzakelijk gezien. Dit houdt verband met de interpretatie van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling), doch meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

Het artikel **"Aanlegvergunningen"** is opgenomen om aan bebouwing met cultuurhistorische waarde een planologische bescherming te bieden alsmede mogelijke archeologische waarden. Het artikel is onderverdeeld in vier leden.

In dit onderdeel zijn, voor zover specifiek op de bestemming van toepassing, nadere bepalingen opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden. Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 WRO) is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

Het lid is verdeeld in een aantal subleden, welke aangeven:

1. Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
2. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
3. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid 1 genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
4. Adviezen, waarin wordt aangegeven bij wie advies dient te worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.

6.5.4 Hoofdstuk IV Flexibiliteitsbepalingen

Dit hoofdstuk van de voorschriften bevat twee artikelen welke op de bestemmingen van hoofdstuk III van toepassing zijn.

Het artikel **"Algemene vrijstellingsbepalingen"** is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in

de maatvoeringen voor bouwwerken genoemd in hoofdstuk III worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

In het artikel **"Algemene wijzigingsbepalingen"** is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden). Tevens zijn een aantal grote ontwikkelingslocaties (die meerder bestemmingen betreffen) in dit artikel opgenomen.

Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

6.5.5 Hoofdstuk V Straf-, overgang- en slotbepaling

Het laatste hoofdstuk van de voorschriften bevat drie artikelen.

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens het artikel **"Strafbaarheid van overtredingen"** is opgenomen, dat overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelf in artikel 59 WRO is geregeld. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat, in het kader van de handhaving, naast deze strafbepaling, ook de mogelijkheid tot het toepassen van bestuursdwang blijft. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders eisen dat de bestemming, de bebouwing en/of het gebruik in overeenstemming wordt gebracht met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het artikel **"Overgangsbepalingen"**, lid 1, heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Het artikel **"Slotbepaling"** bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7. UITVOERINGSASPECTEN

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt door de gemeente van belang geacht teneinde binnen de gemeente een meer eenduidig ruimtelijk beleid te verkrijgen. In het plan zijn zowel beheersaspecten als ontwikkelingsaspecten geregeld. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen. De uitvoering van het plan in de gekozen opzet wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. Uit dit onderzoek is gebleken dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.3 Risico-analyse planschade

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is voor een aantal ontwikkelingslocaties een tweetal 'Risico-analyse planschade' verricht voor gebieden waar mogelijk sprake kan zijn van planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De mogelijke planschade wordt voor zover het gronden betreft binnen het bestemmingsplan centrumgebied Waalwijk ten laste gebracht van de nog lopende exploitatie van dat bestemmingsplan en/of ten laste van de reserve grondexploitatie.

7.4 Kostenverhaalbeleid

Ten aanzien van ontwikkelingen, die op dit moment nog niet te voorzien zijn, gaat de gemeente uit van een kostenverhaalbeleid dat gebaseerd is op de gemeentelijke exploitatieverordening.

7.5 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten

aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

8. OVERLEG

8.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure volgens de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 27 mei 2005 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk reacties over het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders. De ontvangen inspraakreacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het gemeentelijk commentaar is opgenomen in een afzonderlijke nota "Nota inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk" die als een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De ontvangen inspraakreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen, bijstellingen en aanvullingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

8.2 Overleg (ex artikel 10 Bro 1985)

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 985), overleg gevoerd met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan om advies toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provinciaal Planologische Commissie;
2. Inspectie VROM;
3. Kamer van Koophandel voor Midden-Brabant;
5. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat Noord-Brabant;
6. Provincie Noord-Brabant, Dienst REW;
7. Provincie Noord-Brabant, Dienst WMV;
8. Ministerie van Defensie;
9. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
10. Waterschap Brabantse Delta
11. PTT, Telecom;

De ontvangen overlegreacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De samenvatting en het gemeentelijk commentaar is opgenomen in een afzonderlijke "Nota vooroverleg ex artikel 10 Bro Centrumgebied Waalwijk" die als een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De ontvangen overlegreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen, bijstellingen en aanvullingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

8.3. Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan

Na afronding van de inspraakprocedure en het overleg als bedoeld in art. 10 Bro 1985 kan de procedure van het bestemmingsplan worden voortgezet. Zoals hiervoor al is aangegeven hebben de inspraak- en overlegreacties geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de naïnventarisatie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de toekomstige inrichting van het plangebied eveneens geleid tot een aantal bijstellingen.

Bijlagen

Inhoudsopgave van deze bijlage:

Bijlage 1 Parkeerplaatsen

Bijlage 2 Buslijnen

Bijlage 3 Riolering

Bijlage 4 Grondexploitatie

Bijlage 5 Afbeeldingen hoofdverkeersstructuur

Bijlage 1

Parkeren en bestemmingsplan Centrumgebied Waalwijk

De komende jaren zullen in Waalwijk Centrum een aantal grote (bouw)projecten tot stand worden gebracht. De plannen voor het nieuwe stadhuis staan op het punt uitgevoerd te worden, de renovatie van winkelcentrum De Els is gepland voor 2009, terwijl daarnaast Hooisteeg en Taxandriawegzone bijna uitvoeringsgereed zijn. In de meeste gevallen betekent dit een functieverhuizing in de binnenstad en intensivering van het ruimte gebruik. In de Structuurvisie Centrum (2000) evenals in de Actualisatie hiervan in 2003, wordt de keuze gemaakt het parkeren in het centrumgebied zoveel mogelijk op te lossen in gebouwde voorzieningen. Verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte en intensivering van het ruimtegebruik in de binnenstad zijn hierbij de belangrijkste motieven.

Ter bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen is in 2003 door RBOI een parkeerbalans opgesteld. Deze balans is in 2005 en 2008 geactualiseerd aan de hand van de meest recente stand van zaken van de bouwplannen. Deze parkeerbalans brengt meer nauwkeurigheid in de prognoses dan de doorgaans gehanteerde parkeernormen, omdat hiermee per (deel)functie en soms zelf per winkelformule de parkeerbehoefte in beeld kan worden gebracht.

Parkeernormen blijken in de praktijk vaak te ruim te zijn: in geval al het parkeren op maaiveld plaatsvindt, zijn de financiële gevolgen ervan beperkt. Ruimtelijk gezien is er echter sprake van verspilling. Bij gebouwde, veel kostbaardere, parkeervoorzieningen leidt een structurele overcapaciteit al snel tot verliezen op de parkeerexploitatie.

De parkeerbalans geeft inzicht in de parkeerbehoefte van het centrumgebied na invulling van alle deellocaties. Tevens verschaft hij inzicht in het aantal bezettingsuren per week, het aantal betaalde uren per week en de bezettingsgraden van de verschillende parkeerlocaties. Voor het Unnaplein, de enige deellocatie waarvoor nog geen herontwikkelingsplan is vastgesteld, wordt er vooralsnog vanuit gegaan (tevens gestaafd door de parkeerbalans) dat zonder toevoeging van nieuwe functies, de huidige capaciteit voldoende is. Bij toevoeging van nieuwe functies dient ook de benodigde parkeercapaciteit betrokken te worden.

Op basis van het eindplaatje van de parkeerbalans (actualisatie 2008) is de parkeerbehoefte af te lezen in onderstaande tabel met daarnaast het aantal parkeerplaatsen dat nu concreet in de plannen is opgenomen. Hiermee wordt een voorlopige eindsituatie gecreëerd: tijdens de realisatie van de bouwplannen kunnen zich knelpunten voordoen, die de parkeercapaciteit tijdelijk nadelig kunnen beïnvloeden.

Deelgebied	Behoefte volgens parkeerbalans	In realisatie volgens planvorming 2008
De Els	574	627
Unnaplein	206	206
Taxandriaweg	560 - 650	570 – 650
Straat I	275	275
Straat II	170	170
Totaal	1785 - 1875	1848 –1928

De variatie aan de Taxandriaweg wordt veroorzaakt door twee aspecten: in de eerste plaats natuurlijk de daadwerkelijke invulling van de beschikbare kantooroppervlakten. Het bestemmingsplan laat 28.000m² toe; het is nog de vraag of dit allemaal afgezet zal worden. Daarnaast constateert de parkeerbalans op doordeweekse dagen een tekort aan parkeerruimte op de Taxandriaweg, met name veroorzaakt door het werknemersparkeren in de binnenstad. De balans toont echter ook aan dat elders in de stad nog voldoende parkeerruimte bestaat om deze vraag op te kunnen vangen. Als de gemeente Waalwijk echter de Taxandriawegzone wil kenmerken als werknemers parkeren, dan zal het aantal te realiseren parkeerplaatsen op 650 uit moeten komen. Hiervoor biedt de planontwikkeling voldoende ruimte.

Met straat I en II worden geen concrete straten bedoeld maar (parkeertarief)gebieden in en rond het centrum. Qua aantallen zal dit straat parkeren geen wijziging ondergaan.

Toevoeging van woningen in het centrumgebied gaat gepaard met toevoeging van private parkeerplaatsen: zo zullen de urban villa's aan de Van Coothstraat in hun eigen parkeerbehoefte voorzien, evenals de woningen die op de Els gebouwd zullen worden. Deze parkeerplaatsen zijn dan ook niet meegenomen in het bovenstaande schema.

De parkeerbehoefte van het CHAP is slechts gedeeltelijk meegenomen in het onderzoek: aangenomen mag worden dat het merendeel van de bezoekers in de weekenden zullen komen waardoor de capaciteit van de parkeervoorziening aan de Taxandriaweg toereikend zal zijn. Door de week, zo toont de parkeerbalans aan, is er voldoende capaciteit elders in de stad.

Bijlage 2**Buslijnen**

De gemeente Waalwijk wordt momenteel, 2003, ontsloten door de volgende buslijnen:

Buurtbussen

- 267: Waalwijk – Almkerk, via Wijk en Aalburg v.v.
Frequentie: 1 x per uur, van ca. 9.00 - 18.00 uur, ook op zaterdag van ca. 10.00 - 17.00 uur.
- 206: Waalwijk – Oosterhout, via 's-Gravenmoer
Frequentie: 1x per uur, van ca. 8.00 - 18.00 uur, ook op zaterdag van ca. 9.00 - 17.00 uur.

Streekbussen

- 134: Raamsdonkveer – Waalwijk v.v.
Frequentie: globaal 1x per uur, van ca. 7.00 - 23.00 uur, op zaterdag en zondag als belbus.
- 135: Waalwijk – Wijk en Aalburg v.v.
Frequentie: globaal 1x per uur, van ca. 7.00 - 17.00 uur, niet op zaterdag en zondag.
- 136: 's-Hertogenbosch – Tilburg, via Waalwijk v.v.
Frequentie: 2x per uur, van ca. 6.00 - 24.00 uur, met extra inzet in de spits.
- 137: 's-Hertogenbosch – Tilburg, via Waalwijk v.v.
Frequentie: 2x per uur, van ca. 6.00 - 24.00 uur, met extra inzet in de spits.
- 138: Waalwijk – Tilburg v.v.
Frequentie: ochtendspits 3x van Den Bosch naar Tilburg. Avondspits 6x van Tilburg naar Den Bosch.

Bijlage 3

Riolering

Jaar van aanleg en systeem en staat

Straat	Aanleg	Systeem/staat
Van der Klokkenlaan	19..	Wordt in 2004 vervangen
Anna van Burenstraat	1992 en 1999	Gemengd, in prima staat
Alexanderhof	1996	Gemengd, in prima staat
Emmahof	1985	Gemengd, in prima staat
Julianastraat	2000	Gemengd, in prima staat
Stationsstraat	1990	Gemengd, in prima staat
(tussen Klokkenlaan en Margrietstraat)		
Margrietstraat	1960-1970	Gemengd, in prima staat
Irenestraat	1960-1970	Gemengd, in prima staat
Stationsstraat	1958	Wordt in 2004 vervangen
(tussen Margrietstraat en Julianastraat)		
Hooisteeg	2003	Gescheiden, in prima staat
St. Jansplein	1961	is vervangen bovenbouw de riolering vervangen
Bernardstraat	1957	Gemengd, in prima staat
Unnaplein	-	Geen riolering aanwezig
Grotestraat	1984/1985	Gemengd, in prima staat
Taxandriaweg	1960	Transport en gemengd, in
prima staat		

Afkoppeling:

Aansluitingen nieuw winkelcentrum De Els: vuilwater op de plaats van de huidige aansluitingen, aansluiting schoonwater in de Mr. van Coothstraat.

Bijlage 4**Grondexploitatie**

Grondexploitatie Centrum.

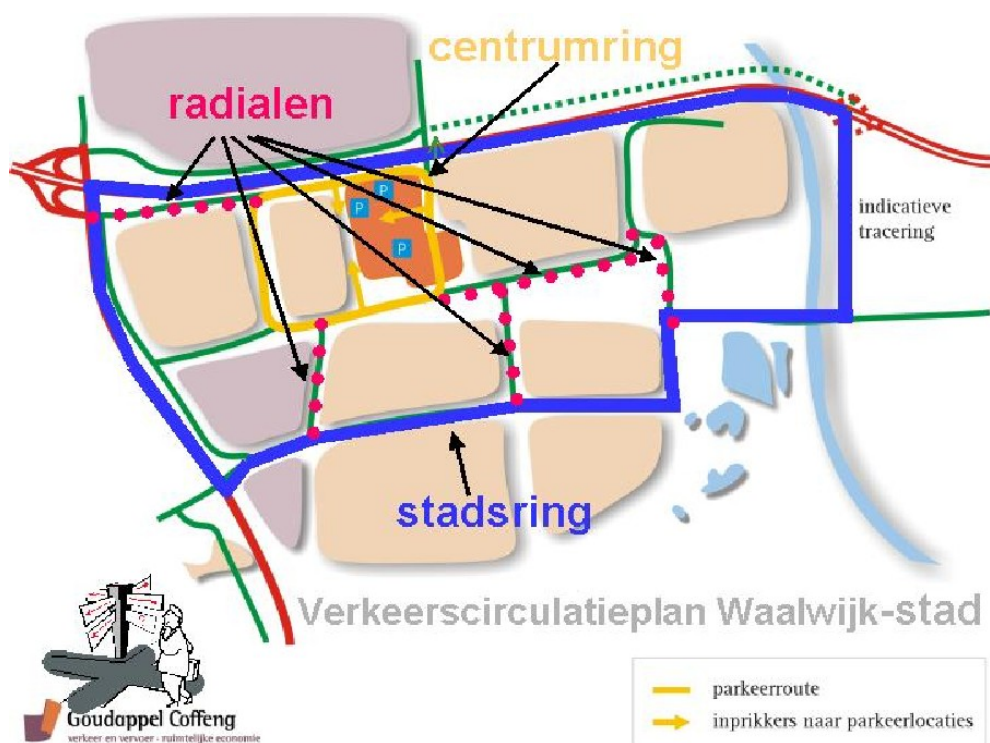
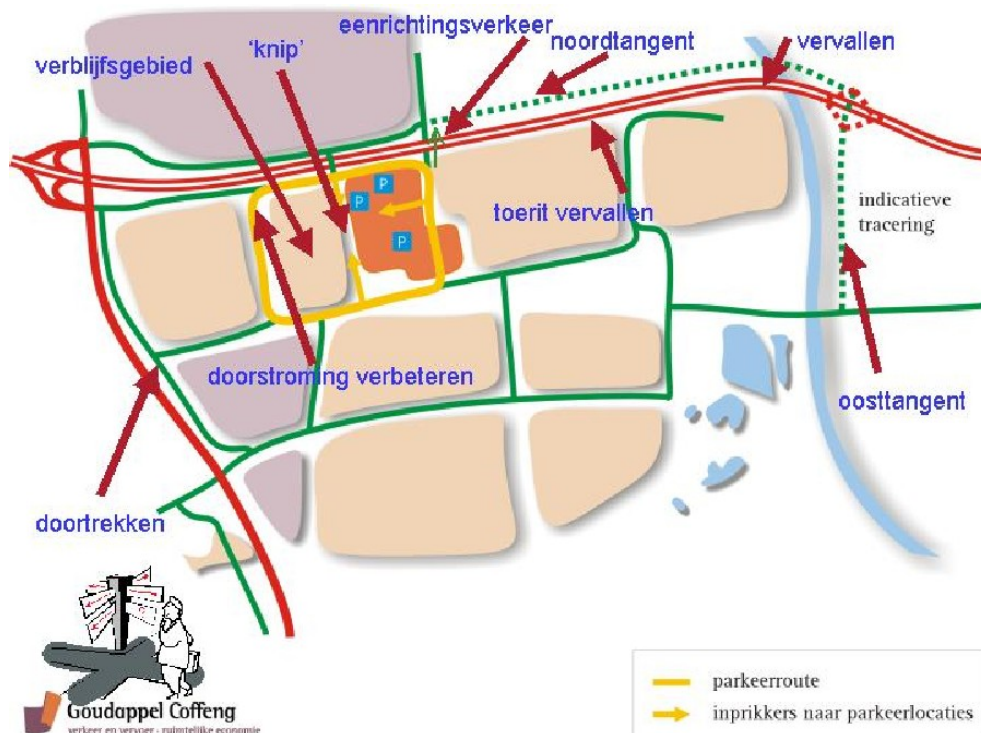
Op 8 mei 2008 heeft de Raad van Waalwijk de actualisering van de Grondexploitatie Centrum 2008 vastgesteld. De exploitatie sluit met een tekort van ruim € 3,1 miljoen. Een bedrag van € 410.000,- is al in 2005 ten laste van de bedrijfsreserve grondexploitatie afgeboekt. Voor een bedrag van € 2,5 miljoen is een voorziening getroffen ten laste van de bedrijfsreserve grondexploitatie. Het dan nog resterend tekort kan naar verwachting middels optimalisaties en kostenbesparing binnen de plannen worden opgevangen. De kosten van de aankoop van het perceel Grotestraat 229, de "doorsteek" kunnen worden gedekt uit Centrum algemeen (onvoorzien) terwijl de inrichting van het perceel zal worden gedekt deels uit het budget "woonrijpmaken" van het deelcomplex Taxandriaweg, deels vanuit het deelproject De Els. Het vormt als het ware de fysieke verbinding tussen beide deelprojecten. Te zijner tijd zal hiervoor bij de Raad een krediet worden aangevraagd. De grondexploitatie Centrum wordt eens in de anderhalf jaar volledig geactualiseerd en aan de Raad aangeboden. Tussentijds wordt de financiële gang van zaken gemonitord middels viermaandelijke projectkaarten. Naarmate de uitvoering van de deelprojecten vordert, worden de cijfers steeds nauwkeuriger. Ten opzichte van de actualisatie van 2006 heeft het geprognosticeerde eindresultaat nauwelijks nog wijziging ondergaan.

Op de volgende pagina is een overzicht gegeven van de planexploitatie.

Overzicht grondexploitatie Centrum op hoofdlijnen per deelcomplex									
Bedragen op contante waarde per 1 jan. 2008	Centrum Algemeen	De Els	Hooisteeg West	Hooisteeg Oost	Unna-plein	Sint Jansplein	Vredes-plein	Taxandria-weg	Totaal deelgebieden
Boekwaarde per 1 jan 2008	803.996	5.359.198	799.136	429.910	1.425.456	-410.427	0	2.441.291	10.848.560
Verwerving	0	230.000	0	0	0	0	0	495.504	725.504
Sloop/opruimen/sanering	0	410.000	0	0	932.696	0	0	0	1.342.696
Bijzondere kosten	0	0	0	0	0	157.594	0	0	157.594
Bouwrijp maken	0	516.619	0	0	150.788	0	0	827.347	1.494.754
Woonrijp maken	0	3.093.923	75.939	0	478.940	825.093	0	1.885.972	6.359.867
Plankosten	222.067	284.839	121.955	0	300.648	102.422	0	237.908	1.269.839
Bijdragen	0	57.174	6.854	0	11.914	0	0	26.112	102.054
Overige kosten (onvoorz.)	294.325	705.606	25.435	0	82.367	25.470	0	136.740	1.269.943
Rentekosten	61.327	610.849	104.739	0	676.851	-190	0	349.643	1.803.219
Totaal kosten	1.381.715	11.268.208	1.134.058	429.910	4.059.660	699.962	0	6.400.517	25.374.030
Grondopbrengsten	0	9.002.399	500.000	0	3.161.479	103.773	0	5.306.830	18.074.481
Subsidies	0	0	292.816	0	0	0	0	0	292.816
Bijdragen	0	3.235.827	0	0	0	0	0	0	3.235.827
Overig	0	0	29.500	0	565.661	0	0	0	595.161
Totaal opbrengsten	0	12.238.226	822.316	0	3.727.140	103.773	0	5.306.830	22.198.285
Saldo op Eindwaarde	-1.381.715	970.018	-311.742	-429.910	-332.520	-596.189	0	-1.093.687	-3.175.745

Bijlage 5

Afbeeldingen hoofdverkeerstructuur



Bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk"

Bijlage bij de toelichting

11 september 2008