

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan 'Herziening centrumgebied Waalwijk'

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 365.324.02

Datum: 16 mei 2013

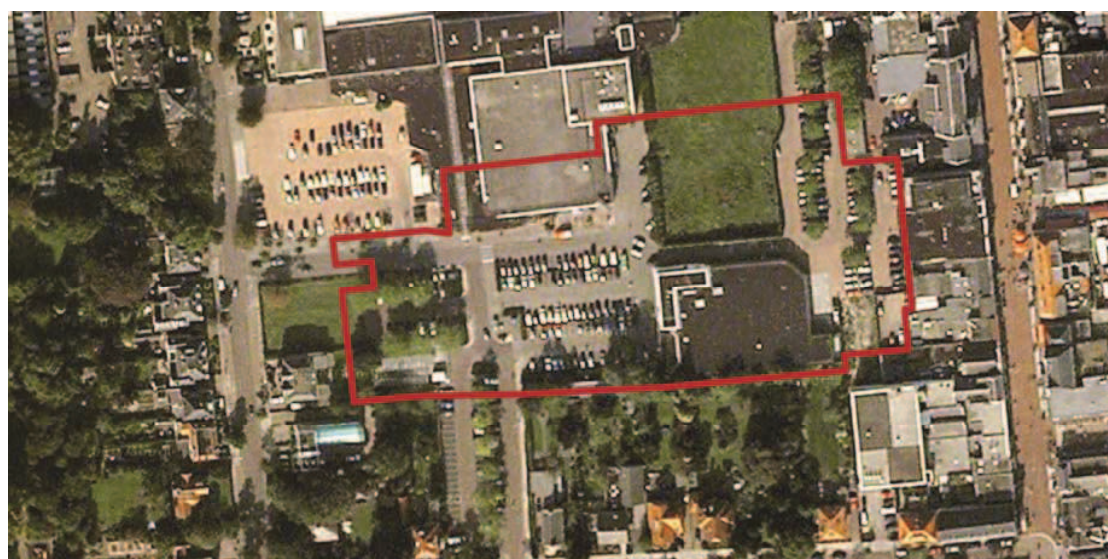
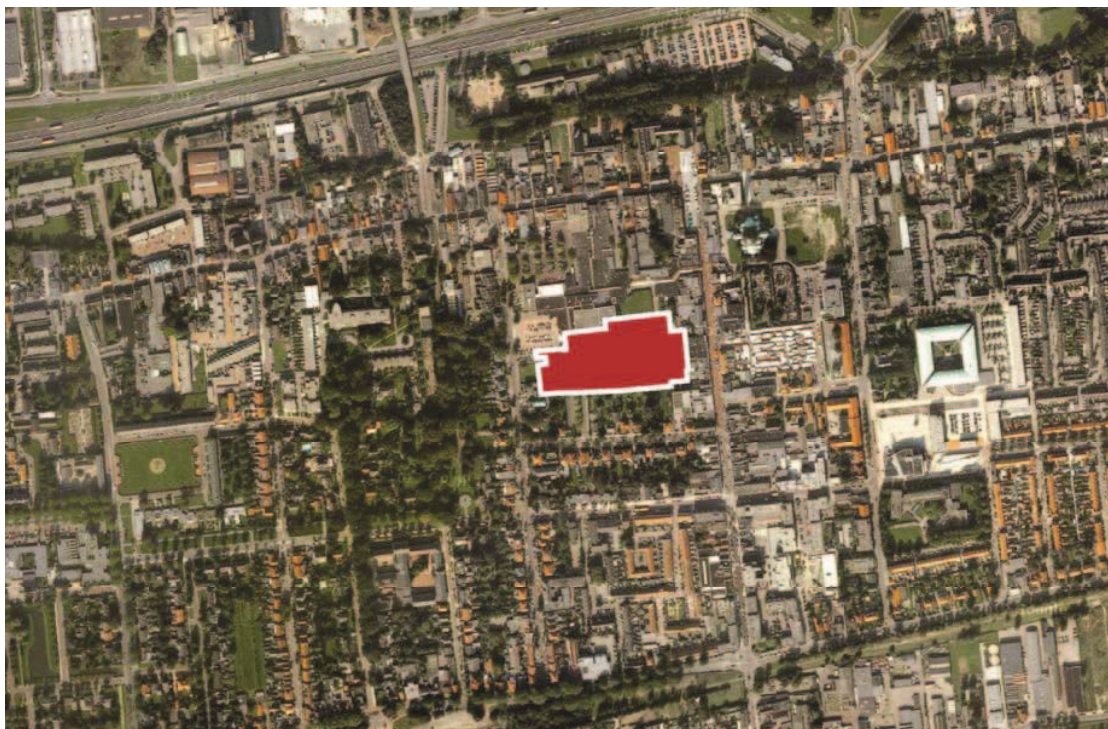
KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied.....	1
1.3 Doel	1
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	3
1.5 Proces en leeswijzer.....	3
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ruimtelijke structuur.....	5
2.2 Functionele structuur	5
2.3 Groenstructuur.....	5
3. Algemeen beleidskader en milieuplanologische aspecten	7
3.1 Beleid.....	7
3.2 Milieuplanologische aspecten.....	7
4. Planbeschrijving	9
4.1 Uitgangspunten	9
4.2 Beheer	9
5. Juridische planbeschrijving	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Algemene toelichting verbeelding	11
5.3 Algemene toelichting planregels	11
5.4 Toelichting bestemmingen.....	13
6. Economische uitvoerbaarheid	15
7. Ontwerp bestemmingsplan	17

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Nota van zienswijzen



De ligging van het plangebied, de exacte begrenzingen van het plangebied zijn vastgelegd in de geometrische plaatsbepaling en weergegeven op de verbeelding.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het centrum van Waalwijk geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk'. In dit bestemmingsplan zijn ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opgenomen voor het winkelcentrum De Els. De ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen teneinde de grootschalige ontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk te maken. Doordat de ontwikkelaar zich uit het project heeft teruggetrokken, is de desbetreffende ontwikkeling thans echter beëindigd. Gelet op het huidige economische klimaat, de structurele toename van internetverkopen, de vergrijzing van de bevolking en de teruglopende koopkracht, zijn de vooruitzichten voor traditionele detailhandel slecht en is grootschalige herontwikkeling van het winkelcentrum De Els ook in de toekomst niet meer aan de orde.

Als gevolg van de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk', die feitelijk niet zullen worden verwezenlijkt, is een aantal omwonenden van het winkelcentrum in een planologisch nadeligere positie komen te verkeren. Teneinde dit planologisch nadeel weg te nemen, is besloten om voor dat deel van het winkelcentrum De Els waar voornoemde ontwikkeling zou gaan plaatsvinden, de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden aan te passen, in die zin dat deze beperkt worden. De beperking wordt op grond van het onderhavige bestemmingsplan 'Herziening centrumgebied Waalwijk' mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Waalwijk en betreft een deel van het winkelcentrum De Els. Binnen het plangebied valt het verblijfsgebied ten zuiden van De Els, de aldaar gelegen parkeerterreinen, een deel van de supermarkt Jumbo en naastgelegen winkels met de zuidelijke entree van het winkelcentrum, alsmede Albert Hein.

1.3 Doel

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

- Op de locatie van Albert Heijn worden de gebruiksmogelijkheden in beginsel gehandhaafd. De aanduiding 'zone woningen' wordt echter verwijderd. De mogelijkheid om ter plaatse van die aanduiding woningen te realiseren, komt daarmee te vervallen. De toegestane bouwhoogten van de bebouwing ter plaatse worden teruggebracht naar de bestaande bouwhoogten, te weten maximaal 5 meter en maximaal 8 meter.

- Voor de zuidelijke entree van De Els en omliggende winkels, waaronder de Jumbo, worden de gebruiksmogelijkheden in beginsel gehandhaafd. Ook hier wordt de aanduiding 'zone woningen' verwijderd en komt de mogelijkheid te vervallen woningen te realiseren. De toegestane bouwhoogte van de bebouwing wordt teruggebracht naar 10 meter;
- Het zuidelijk parkeerterrein van De Els en omliggend verblijfsgebied wordt overeenkomstig het bestaande gebruik, alsmede overeenkomstig het nieuwe ontwerp van het parkeerterrein, bestemd voor 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn alleen beperkte bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan.

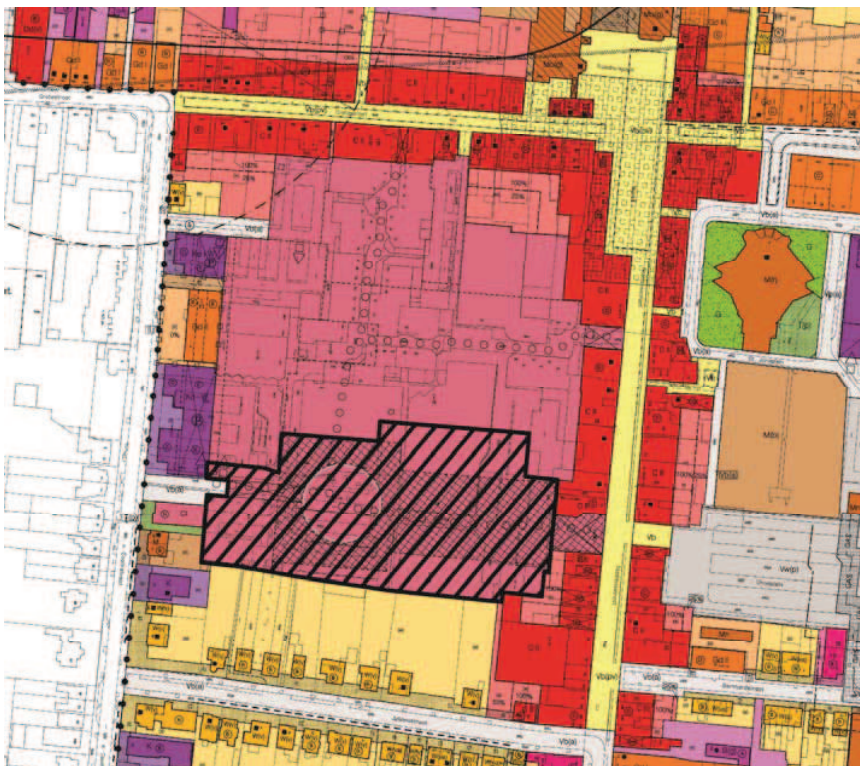
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk", door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 september 2008 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 21 april 2009. Nadien is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)', deels met de aanduiding 'zone woningen'. De bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)' geldt nagenoeg voor het gehele winkelcentrum De Els.

Op basis van de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn verschillende functies toegestaan, te weten detailhandel, horeca (categorie hl1 en hl2), dienstverlenende bedrijven en kantoren. De functies zijn gebonden aan een maximaal aantal m² bruto vloeroppervlak. Ter plaatse van de aanduiding zijn maximaal 90 woningen toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Op de gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen een bouwhoogte hebben van onder meer maximaal 20 en maximaal 18 meter.

Het gebied heeft tevens de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied' op basis waarvan de gronden in de eerste plaats bestemd zijn voor behoud van de aanwezige archeologische waarden. Hieraan is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld (thans: omgevingsvergunning voor het realiseren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden).



*Uitsnede plankaart
bestemmingsplan
Centrumgebied
Waalwijk (2008) met
daarop (zwart
gearceerd) de
begrenzing van deze
herziening.*

bestemmingsplan "Herziening centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

Vastgesteld 16 mei 2013

1.5 Proces en leeswijzer

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

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

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Binnen het plangebied ligt een deel van Jumbo en naastgelegen winkels, alsmede Albert Heijn. Het plangebied bestaat verder voor een groot deel uit verhardingen in de zin van parkeerterreinen, toegangswegen en trottoirs. Voorts bevindt zich binnen het plangebied enig groen, mede in de zin van een plantsoen (ten zuiden van De Els).

Het gebouw waarin Albert Heijn gehuisvest is, ligt in het zuidelijk deel van het plangebied. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met alleen boven de entree een tweede bouwlaag. Het gebouw is niet verbonden met andere bebouwing. De bebouwing waarin de Jumbo en overige winkels zijn gehuisvest, bestaat ook uit één bouwlaag en is verbonden met de overige bebouwing van het winkelcentrum De Els. De zuidelijke entree van het winkelcentrum is in deze bebouwing gesitueerd. Deze entree komt uit op het parkeerterrein dat ten westen van Albert Heijn ligt.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft een centrumfunctie, waarbij de verkeer- en verblijfsfunctie overheerst. Binnen het plangebied is veel parkeergelegenheid aanwezig.

Het plangebied wordt via De Els ontsloten. De Els komt in het westen uit op de Meester van Coothstraat en in het zuiden op de Julianastraat.

2.3 Groenstructuur

Binnen het plangebied bevindt zich weinig groen. Het plangebied bestaat overwegend uit verhardingen. Alleen ten zuiden van De Els is een plantsoen aanwezig. Daarnaast is sprake van hier een daar een groene haag die als scheiding fungeert tussen parkeervakken.



bestemmingsplan "Herziening centrumgebied Waalwijk"

Toelichting

Vastgesteld 16 mei 2013

3. Algemeen beleidskader en milieuplanologische aspecten

3.1 Beleid

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

3.2 Milieuplanologische aspecten

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

4. Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten

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

4.2 Beheer

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Het betreft de bestemming 'Centrum – 1' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

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

Centrum - 1

Deze bestemming betreft een omzetting van de op grond van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' binnen het plangebied geldende bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)'. Op grond van de bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)' zijn verschillende functies toegestaan, te weten detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven en kantoren. De functies zijn gebonden aan een maximum m² brutovloeroppervlak. Deze bestemming geldt in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Waalwijk' echter voor nagenoeg het hele winkelcentrum De Els. In het onderhavige bestemmingsplan is maar een klein deel van het winkelcentrum voorzien van deze bestemming. Het betreft een deel van de Jumbo en naastgelegen winkels (zuidelijk entree De Els) alsmede Albert Heijn en naastgelegen gronden. Gelet hierop kan in de bestemmingsomschrijving van de nieuwe bestemming 'Centrum - 1' het toegestane m² brutovloeroppervlak van de functies niet worden overgenomen. Het toegestane oppervlak wordt beperkt door de omvang van het bouwvlak. Voorts is de aanduiding 'zone woningen' komen te vervallen, zodat woningen niet meer mogelijk zijn. Verder zijn wegen, straten, voet- en rijwielpaden toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen een aanduiding voor de maximale bouwhoogte is opgenomen. Voor de Jumbo met naastgelegen winkels is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 meter. Voor Albert Heijn is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 5 meter en op de entree voor een klein gedeelte van maximaal 8 meter. Naast Albert Heijn ligt een perceel waar gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van 5 meter. In de bestemming 'Centrumdoeleinden I (C I)' zijn bouwhoogtes toegestaan van maximaal 20 en 18 meter, zodat sprake is van een afname van de bouw mogelijkheden.

Verkeer en verblijfsgebied

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

Waarde - Archeologie

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

6. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Bijlage 1:
Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Herziening Centrumgebied Waalwijk

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan Herziening Centrumgebied Waalwijk heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 1 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijze samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

DEEL 2: INSpraak EN COMMUNICATIE

Zoals voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure middels raadsvoorhangbrief 17-12 (verzonden 15 november 2012) reeds kenbaar is gemaakt, hebben wij ervoor gekozen om niet te voorzien in een inspraak- of participatietraject, maar het ontwerp-bestemmingsplan direct in procedure te brengen. Deze keuze berust op het feit dat het bestemmingsplan met name dient om het planologisch nadeel van omwonenden weg te nemen; een nadeel dat zij ondervinden ten gevolge van de uitbreidingsmogelijkheden van De Els die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk". Het voorliggende bestemmingsplan voorziet dan ook niet in een nieuwe ontwikkeling, maar beoogt de planologische situatie in overeenstemming brengt met de bestaande feitelijke situatie.

Wel zijn direct omwonenden/eigenaren van omliggende percelen voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aangeschreven om hen op de hoogte te stellen van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en hen te wijzen op de mogelijkheid een eventuele zienswijze kenbaar te maken. Naast de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven publicaties zijn hiertoe ca. 36 brieven verstuurd, hetgeen er uiteindelijk toe heeft geleid dat wij één zienswijze hebben ontvangen.

DEEL 3: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

1.	P. Leijtens, Julianastraat 7, 5141 GL Waalwijk, brief d.d. 13 maart 2013, ingekomen 14 maart 2013
----	---

DEEL 4: SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN BEANTWOORDING

1. P. Leijtens, Julianastraat 7, 5141 GL Waalwijk, brief d.d. 13 maart 2013, ingekomen d.d. 14 maart 2013 (hierna: indiener van de zienswijze)

Samenvatting

- Het planologisch nadeel wordt niet weggenomen, omdat de vigerende bestemming 'wonen' op de aan het perceel van indiener aangrenzende percelen niet wordt gerealiseerd en er strijdig gebruik plaatsvindt ten behoeve van parkeren en de weekmarkt.
- Het bestemmingsplan is in strijd met het GVVp. De verkeersveiligheid gaat achteruit door het verkeer ten behoeve van de markt.

- c) Middels het bestemmingsplan wordt de plaatsing van de weekmarkt mogelijk gemaakt. Dit brengt geluidsoverlast met zich mee, waarnaar geen onderzoek is gedaan.
- d) Er wordt inbreuk gemaakt op de privacy van indiener en de te verwachten overlast vormt een inbreuk op het familie- en gezinsleven in de zin van artikel 8 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM).

Commentaar

- a) Het betreffende perceel met de bestemming "wonen" dat gelegen is aangrenzend aan het perceel van de indiener van de zienswijze, valt niet binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "Herziening centrumgebied Waalwijk". Dit heeft te maken met het doel van dit bestemmingsplan, namelijk het wegnemen van het planologisch nadeel dat omwonenden ondervinden als gevolg van de ruime gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die in het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" zijn opgenomen teneinde een grootschalige ontwikkeling van winkelcentrum "De Els" mogelijk te maken. Aangezien de herontwikkeling niet meer aan de orde is, is besloten om de planologische situatie van (een deel van) de gronden waarop deze ontwikkeling was voorzien in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Het perceel waarop de indiener van de zienswijze doelt, behoort niet tot deze gronden en is dan ook niet betrokken in dit bestemmingsplan. Voor zover het gebruik van dit betreffende perceel ten behoeve van parkeren en de weekmarkt in strijd is met het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk", zal dit middels een separate procedure worden gerepareerd.
- b) Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling, maar beoogt de bestaande feitelijke situatie te bestemmen. Er is dan ook geen sprake van een toename van verkeersintensiteiten. Het plangebied is grotendeels ingericht als parkeerplaats en is als zodanig gericht op een (veilige) afwikkeling van het verkeer. Dit geldt dus ook voor verkeer ten behoeve van de weekmarkt. De straten rondom het plangebied, te weten de Mr. Van Coothstraat en de Julianastraat, zijn ingericht als 30 km-zone en het parkeerterrein binnen het plangebied behoort daarmee eveneens tot deze zone. Niet valt in te zien in hoeverre het ontwerp-bestemmingsplan leidt tot een onveiligere verkeerssituatie.
- c) In het ontwerp-bestemmingsplan zijn gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' onder meer bestemd voor het gebruik ten behoeve van de weekmarkt. Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt immers beoogd om de bestaande feitelijke situatie te bestemmen en de weekmarkt is sinds 2007 gesitueerd binnen het plangebied.

De huidige locatie van de weekmarkt ligt deels binnen en deels buiten het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan. In het kader van deze procedure is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het gebruik van gronden ten behoeve van de weekmarkt enkel aan de orde voor zover het gronden binnen het plangebied betreft.

Het plangebied behoort tot het centrumgebied van Waalwijk en wordt daarmee gezien als een geschikte locatie voor de weekmarkt. Ruimtelijk gezien is een parkeerterrein/verblijfsgebied in een hoogdynamisch gebied als een stadscentrum hiervoor de juiste plek. Een stadscentrum wordt immers gekarakteriseerd als een gebied met een grote mate van functiemenging, waar enige hinder als gevolg van dergelijke functies als één van de karakteristieken van een centrumgebied wordt beschouwd. Eventuele hinder van een weekmarkt is bovendien nog beperkt tot één dag in de week gedurende een beperkt aantal uren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ervoor te worden gezorgd dat bedrijven en woningen zodanig ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, dat zij over en weer geen hinder ondervinden. Dit geldt evengoed voor een weekmarkt. Hiertoe wordt de systematiek van milieuzonering gehanteerd, zoals opgenomen in de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Deze systematiek voorziet in richtafstanden voor potentieel milieubelastende functies (i.c. de weekmarkt) t.o.v. milieugevoelige functies (zoals woningen). Weekmarkten zijn niet als specifieke

categorie opgenomen binnen deze systematiek, maar gelet op de ruimtelijke uitstraling ervan kan worden aangesloten bij de richtafstanden voor bijvoorbeeld detailhandel (SBI 47), supermarkten (SBI 471) en viskramen e.d. (SBI 561). Ten aanzien van deze functies geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter, gemeten vanaf de grens van het bedrijf tot aan de gevel van de woning. In het onderhavige geval bedraagt de afstand van het plangebied (=grens van de weekmarkt) tot aan de woning van de indiener van de zienswijze 30 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het voorgaande betekent uiteraard niet dat omwonenden in de directe omgeving niet voor onacceptabele hinder worden behoed. Teneinde overlast te voorkomen worden regels gesteld aan de weekmarkt in de Marktverordening en het Marktreglement. Deze regels zien onder meer op de laad- en lostijden en het gebruik van geluidsinstallaties. Voorts is bij de inrichting van markt een zonering aangebracht, waarbij bakwagens (wagens/kramen waarin eten wordt bereid) op geruime afstand van de omliggende woningen worden geplaatst. Daarnaast worden de marktkramen de avond voorafgaand aan de markt rond 19:00 uur geleverd, in plaats van rond 05:00 uur 's nachts, zoals voorheen het geval was.

De gronden binnen het plangebied kunnen op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk" worden gebruikt ten behoeve van (onder meer) detailhandel, met daarboven wonen in meerdere bouwlagen. Met het ontwerp-bestemmingsplan "Herziening centrumgebied Waalwijk" worden deze mogelijkheden weggenomen, waardoor voor omwonenden een planologisch gunstigere situatie ontstaat. De uitbreiding van de Els zou tot een verdergaande – zij het niet onaanvaardbare – inbreuk op het woon- een leefklimaat hebben geleid (o.a. uitzichtverlies, inperking op de privacy en licht, geur- en geluidhinder), welke potentiële inbreuk nu planologisch wordt wegbestemd.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke situatie.

Voor het gedeelte van de weekmarkt dat buiten het plangebied van dit ontwerp-bestemmingsplan is gesitueerd, zal overigens een separate procedure moeten worden gevoerd. Niet uitgesloten is dat in het kader van deze procedure wel een akoestisch onderzoek zal worden uitgevoerd, gelet op voormelde richtafstanden.

- d) Op grond van artikel 8, eerste lid, van het EVRM heeft een ieder recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht, dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

Ingevolge vaste rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) dient voor een geslaagd beroep op artikel 8 van het EVRM sprake zijn van een situatie waarin betrokkenen direct worden geraakt in hun privéleven/huisrecht. Een beroep op art. 8 EVRM wegens geluidsoverlast wordt niet snel gehonoreerd door het EHRM: hiervan kan pas sprake zijn in het geval van excessieve geluidsoverlast (EHRM, 20 mei 2010, no. 61260/08, Oluić t. Kroatië). Voorts moeten de negatieve effecten voldoende ernstig zijn. Bij de beantwoording of de negatieve effecten voldoende ernstig zijn, wordt gekeken naar de omstandigheden van het geval, zoals de intensiteit en duur van de overlast en de effecten op de fysieke en psychische gezondheid alsmede de aard van de omgeving.

Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum van Waalwijk, de afstand van het plangebied tot de woning van de indiener van de zienswijze (30 meter) en het feit dat de weekmarkt op één dag in de week gedurende een beperkt aantal uren plaatsvindt, kan naar onze mening niet worden gesteld dat dit leidt tot een dergelijke

excessieve overlast met voldoende ernstige negatieve effecten dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan in strijd zou worden gehandeld met artikel 8 van het EVRM.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Herziening Centrumgebied Waalwijk.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Centrum - 1	5
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	6
Artikel 5	Waarde - Archeologie	7
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	9
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 7	Algemene bouwregels	10
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	11
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 11	Algemene procedureregels	15
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	17
Artikel 12	Overgangsrecht	17
Artikel 13	Slotregel	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Herziening centrumgebied Waalwijk van de gemeente Waalwijk.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.BP10248-vas1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waaraan ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afvalinzamelsysteem:

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair.

1.6 ander bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 bestaande bebouwing:

Bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

1.8 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.12 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag, laag:

De eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen.

1.14 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 buitenterras

Een opstelling van tafels en stoelen op de openbare weg zonder bijkomende bouwwerken die de open structuur verstoren; permanent gebouwde voorzieningen zoals een winterterras worden nadrukkelijk niet onder een buitenterras begrepen.

1.19 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 dienstverlenend bedrijf:

Met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gunste van particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen.

1.21 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

a. lichte horeca:

- aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice;

- overige lichte horeca zoals hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);
- b. middelzware horeca:
 - bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. zware horeca:
 - bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

1.23 kantoor:

Een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.24 onderkomen

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loods en keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.25 peil:

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
De hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. Voor een ander bouwwerk:
De door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.26 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.27 straatmeubilair:

Al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals:

1. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. Telefooncellen,abri's, kunstwerken ten algemene nutte, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen inclusief autowasplaatsen, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, alsmede;
4. Afvalinzamelsystemen.

1.28 weekmarkt:

een locatie in de openlucht waar wekelijks ambulante detailhandel wordt bedreven.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens:

De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 Bebouwde oppervlakte:

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

2.3 Brutovloeroppervlak van een gebouw

Het brutovloeroppervlak van een gebouw wordt gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies of indien de binnenruimte van een gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw: tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk:

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Breedte van een bouwwerk

De breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.6 Goothoogte van een bouwwerk:

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlenende bedrijven;
 - c. wegen, straten, voet- en rijwielpaden, waaronder begrepen promenades, bevoorradingswegen en interne ontsluitingsroutes;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met e behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 meter boven de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen luifels en overkappingen, tot een bouwhoogte van 5 meter boven de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de vestiging van maximaal één nieuw horecabedrijf, mits:

- a. het brutovloeroppervlak niet meer dan 250 m² bedraagt;
- b. uitsluitend horeca uit categorie 1 is toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige objecten zoals een infiltratievoorziening;
- h. weekmarkten;

met aan lid a tot en met h ondergeschikte:

- i. tuinen

met de bij lid a tot en met h behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, worden gebouwd met uitzondering van ondergrondse bergbezinkvoorzieningen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,2 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang), ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, onder andere met het oog op de bezonning en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en brandveiligheid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarde.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid 5.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op meer dan 500 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld;
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbande houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- h. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleend omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

5.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een vergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de gemeentelijke archeoloog.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen ondergeschikte bouwdelen

7.1.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 25 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouwrens niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 2. de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen.
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden.'

7.1.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen.

7.1.3 Bestaande situaties

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld onder 7.1.1 en 7.1.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

7.2 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van onbebouwde gronden

8.1.1

Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.

8.1.2

Onverminderd het bepaalde in lid 8.1.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. prostitutiedoeleinden;
- f. activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.

8.1.3

Het bepaalde in lid 8.1.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. de opslag van goederen ten behoeve van krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en watergangen.

8.2 Gebruik van bouwwerken

8.2.1

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemming.

8.2.2

Onverminderd het bepaalde in lid 8.2.1 zijn in ieder geval verboden:

- a. activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.

8.2.3

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor een buitenterras op voorwaarde dat hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de verblijfsfunctie van het (voetgangers)gebied.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, wko-voorzieningen, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van beeldende kunst, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen en aanwijzingen op de kaart in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 7 waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

9.2 Toepasselijkheid

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;

6. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 9 (Algemene afwijkingsregels) niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

10.2 Toetsingskader

10.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het aantal parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

11.2 Wijzigen

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

11.3 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eisen is de volgende procedure van toepassing.

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 12.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herziening centrumgebied Waalwijk.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van

16 mei 2013,

DE RAAD VAN WAALWIJK

de griffier,

de voorzitter,

VERBEELDING



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

BESTEMMINGEN



DUBBELBESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN

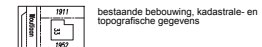
BOUWVLAK



MAATVOERING



VERKLARINGEN



Ontwerp

OVERLEG

TERINGAANLEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWILZIGD

SCHAALEN

DATUM

GETEKEND

DATUM PLOT

USCH

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan

Herziening Centrumgebied Waalwijk

IDN	NL.IMRO.0867.bpwwheiz1.centrumgb-ont1	FORMAAT	A2
WERKNR.	365.324.02	PROJECTMAP	
SCHAALEN	1:1000	BESTAND	
DATUM	17-01-2013	BLAD	
GETEKEND	rv		

KuiperCompagnons

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

Praktische Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Buzzaakadres: Van Nieuweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 434 55 59
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

