



CONFORM

**Bestemmingsplan Mozartlaan 5
Gemeente Waalwijk**

Plantoelichting

Mozartlaan 5

4 maart 2009

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	PLANGEBIED	3
1.3	DOEL.....	3
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.5	PROCES.....	3
2	BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	4
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	5
3	BELEIDSKADER.....	6
3.1	BELEID GEMEENTE	6
3.2	BELEID REGIO, PROVINCIE, RIJK.....	6
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	8
4.1	STEDENBOUW EN LANDSCHAP	8
4.2	VOORZIENINGEN- EN VERZORGINGSSTRUCTUUR	8
4.3	VERKEER EN MOBILITEIT	8
4.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	8
4.5	TOTAALBEELD PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	8
5	MILIEU ASPECTEN	9
5.1	WATER	9
5.2	NATUUR.....	9
5.3	BEDRIJFSHINDER	10
5.4	GELUID.....	10
5.5	LUCHTKWALITEIT	10
5.6	BODEMKWALITEIT	11
5.7	EXTERNE VEILIGHEID.....	11
5.8	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	11
5.9	TOTAALBEELD MILIEU ASPECTEN	11
6	PLANBESCHRIJVING.....	12
6.1	UITGANGSPUNTEN.....	12
7	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	12
7.1	INLEIDING	12
7.2	ALGEMENE TOELICHTING PLANKAARTEN	12
7.3	ALGEMENE TOELICHTING VOORSCHRIFTEN	12
7.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN	13
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	13
9	OVERLEG EN INSPRAAK.....	13
9.1	INSPRAAK.....	13
9.2	OVERLEG (EX ARTIKEL 3.1.1 BRO)	13
	BIJLAGEN	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de huidige toestand is het gebouw voor de tandartsenpraktijk Tuyl niet meer toerijkend voor de huidige patiënten en werkwijze van tandartszorg. Toen de praktijk werd opgericht was de werkwijze richting patiënten minder omvattend dan de huidige tandartsenzorg omvat. Te denken valt hierbij aan de volgende activiteiten: preventieve tandheelkunde, mondhygiëne en orthodontie.

De oorspronkelijke ruimtes waren in die jaren kleiner dan wat nu gebruikelijk is.

Daarnaast kent de praktijk een gestage groei, doordat er sprake is van een professionele en hoogwaardige kwaliteit van de geboden zorg.

Ten slotte is het gebied waaruit de patiënten komen de afgelopen jaren toegenomen (uit- en inbreiding locaties in de omgeving zoals Meerdijk zuid en Landgoed Driessen).

Om efficiënt te kunnen werken is een uitbreiding noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft Mozartlaan 5 te Waalwijk. De kadastrale gegevens luiden sectie E, nummer 3872.

1.3 Doel

Doel van de plantoelichting is dat totale kadastrale perceel de bestemming dienstverlening (DV) krijgt en het bebouwingsvlak behorende bij de bestemming dienstverlening (DV) wordt vergroot, met behulp van een partiële herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van de tandartsenpraktijk

Tandartsenpraktijk Tuyl, Mozartlaan 5, heeft in het bestaande gebouw dat dateert uit de jaren '80 onvoldoende ruimte.

Aan de achterkant (oostzijde) van het gebouw is een uitbreiding op de begane grond ontworpen, om in de ruimtebehoefte te voorzien.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Op het onderhavige perceel vigeert het bestemmingsplan "Woonwijken" (vastgesteld 26 februari 2006). Het plangebied heeft de bestemming "Dienstverlening" en "Wonen".

Binnen de bestemming "Wonen" het niet is toegelaten om de grond te gebruiken ten behoeve van de uitbouw van de tandartsenpraktijk.

1.5 Proces

Vanuit de bestaande tandartsenpraktijk aan de Mozartlaan 5 te Waalwijk is de vraag gekomen of het mogelijk is om de gevestigde praktijk uit te breiden, gezien het feit dat daar een dringende behoefte aan is. Gekeken is of uitbreiding op de gevestigde locatie ruimtelijk gezien wenselijk is en in welke vorm dit wenselijk is. Gezien de situering van de planlocatie is er in samenspraak met de eigenaar van het perceel voor gekozen om de uitbreiding achter op het perceel (oostzijde planlocatie) middels een bestemmingsplanprocedure mogelijk te maken

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het project nader uiteengezet.

Gebiedsprofiel

Het betreft een stedelijk gebied, gelegen in de wijk Zanddonk. Deze wijk is grotendeels tot stand gekomen in de jaren '70 van de vorige eeuw.

De gemeente Waalwijk bestaat uit de stad Waalwijk en de dorpen Waspik en Sprang-Capelle. Waspik bestaat uit de kernen waspik Boven en Waspik-Zuid. Sprang-Capelle bestaat uit de kernen Capelle, Nieuwe Vaart, Vrijhoeve en Sprang. De kernen binnen de huidige gemeente Waalwijk zijn ontstaan met de ontginning van het hoogveen in de dertiende eeuw. Vanuit de Langstraat, die over een oeverwal loopt, werden de gronden ontgonnen. De stroken grond waarlangs het hoogveen werd afgegraven werden 'slagen' genoemd. Het gebied dat zo ontstond heet het 'slagenlandschap'. De ontginning verplaatste zich in zuidelijke richting, waardoor telkens nieuwe slagen en bebouwingskernen ontstonden. De bebouwingsassen zijn gesitueerd in oost- west richting. Naast de lintbebouwing langs de slagen ontstond er ook de bebouwing langs de turfvaarten, die in noord-zuid richting gesitueerd zijn. Bij de kruisingen werd meer bebouwing gesitueerd, waardoor de kernen Waspik en Capelle ontstonden. Het landschap dat door de ontginningen is ontstaan, gaat in zuidelijke richting over in het zandontginningslandschap en het nationaal park de Loonse en Drunense Duinen. Het zandontginningslandschap bestaat uit grootschalige kavels met een rechthoekig en blokvormig verkavelingspatroon. Het plangebied ligt in het zandontginningslandschap, dat in de 60-er en 70-er jaren van de vorige eeuw bebouwd is met de wijk Zanddonk.

Ruimtelijke structuur van de omgeving

De tandartsenpraktijk ligt in de wijk Zanddonk. Deze wijk is gelegen in Waalwijk-Zuid. De wijk Zanddonk is in de jaren 60 en 70 ontwikkeld, waarbij voornamelijk grootschalige woningbouwprojecten gerealiseerd zijn met overwegend grondgebonden woningen. Veel van deze woningen zijn in bezit bij de plaatselijke woningstichting Casade.

De hoofdstructuur van oudsher, is nog afleesbaar aan de Kloosterweg, die van noord naar zuid loopt, en aan de noordzijde aanhaakt op het gemeentehuis en aan de zuidzijde op het kapelletje.

De oost-west verbinding vormt de Mozartlaan. Aan deze hoofdlijnen is de oude structuur van het blokvormig verkavelingspatroon nog afleesbaar.

Het betreft een plek binnen Waalwijk die volledig bebouwd is, er zijn in de direct aansluitende omgeving geen natuurwaarden.

Op enige afstand zijn aan de zuidzijde de Loonse en Drunense Duinen gelegen, bereikbaar vanaf de Kloosterweg.

Aan de westzijde bevindt zich het grootschalige bedrijventerrein waar zich onder andere Piet Klerkx, Gamma, Boerenbond e.d. bevinden.

Naast de tandartsenpraktijk zijn een fysiotherapie en huisartsengroepspraktijk gevestigd. Gezamenlijk vormen deze een medisch cluster in de wijk. De rest van de omgeving bestaat overwegend uit seriematige woningbouw. Aan de achterzijde van het perceel ligt een straat met overwegend vrijstaande particuliere woningen. Dit gaat over in de wijk Meerdijk, met vrije kavels met particuliere bebouwing. Verder treft men in deze wijk een school en kinderboerderij aan op iets grotere afstand.

Conclusie:

Door uitbreiding van de bestaande tandartsenpraktijk op de huidige locatie blijft de ruimtelijke structuur van de wijk, met het medisch cluster, volledig intact.

In de omgeving aanwezige waarden en functies

Zoals hierboven vermeld, betreft het een locatie in het buurtcentrum, en vormt het onderdeel van een aantal aaneengesloten liggende vrijstaande gezondheidsvoorzieningen.

In de omgeving zijn geen bijzondere monumentale of andere waarden aanwezig. Het betreft een keurige woonbuurt.

Conclusie:

De tandartsenpraktijk ligt op een logische locatie in de wijk. Door uitbreiding van de bestaande tandartsenpraktijk blijft de bestaande waarde en functie van de wijk, met het medisch cluster, volledig intact.

Infrastructuur

Ten noorden van Waalwijk, in oost-west richting bevindt zich de A59, de Maasroute.

Ten westen van Waalwijk bevindt zich de N261, naar Tilburg.

De Mozartlaan is de grote doorgaande weg voor alle soorten verkeer en openbaar vervoer (bus) aan de zuidkant van Waalwijk, met op het kruispunt een verkeerslichten installatie. Vanaf het kruispunt Mozartlaan- Kloosterweg komt men op het grote centrale parkeerterrein.

De inrit naar het centrale parkeerterrein is duidelijk aangegeven en vormt een veilige constructie voor het verkeer.

Ten oosten van de locatie bevindt zich de Kloosterweg, een weg voor auto, fietser en voetganger.

Het parkeerterrein is open, groot en overzichtelijk en veilig. Overdag zijn altijd veel plaatsen beschikbaar, omdat de omwonenden dan werken. 's- Avonds zijn de bewoners thuis, maar zijn de buurtvoorzieningen niet of nauwelijks in gebruik. Daarmee is een vernuftig dubbelgebruik gecreëerd van dit parkeerterrein.

Het pand van de tandartsenpraktijk ligt direct ontsloten aan het parkeerterrein. Er is geen overlast voor omwonenden, omdat die er niet aangrenzend zijn.

De tandartsenpraktijk is gemakkelijk voor openbaar vervoer, langzaam verkeer, fietsers en voetgangers, bereikbaar vanaf de Mozartlaan en de Kloosterweg. Ontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf de Mozartlaan.

Voor de praktijk bevindt zich een zeer uitgestrekt parkeerterrein. In de huidige en nieuwe situatie is er geen parkeerprobleem.

Conclusie:

De infrastructuur vormt geen probleem voor de uitbreiding van de tandartsenpraktijk.

2.2 Functionele structuur

Mozartlaan 5 betreft de bestaande tandartsenpraktijk.

3 Beleidskader

3.1 Beleid gemeente

Vigerend beleid

In het vigerend beleid is het gebruik van het huidige gebouw positief bestemd. Aangegeven is dat het huidige gebouw de maximale footprint voor de bebouwing is (goot van 3 meter, nok van 6 meter, 100% bebouwd). Behalve het gebouw is er ook een gedeelte van het perceel als erf aangeduid. Het bestemmingsplan 'Woonwijken Gemeente Waalwijk', vastgesteld 26 februari 2006 is van toepassing.

De gemeente Waalwijk kent in haar nieuwe beleid woonzorgzoning. Op drie aansluitende kavels vindt men hier een fysiotherapie, een huisartsenpraktijk en een tandartsenpraktijk. Deze concentratie van medische beroepen sluit dus aan op de gemeentelijke visie om dit soort functies te bundelen.

Conclusie:

De geringe uitbreiding past binnen het beleid.

3.2 Beleid regio, provincie, rijk

Provinciaal beleid

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans. Deze is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld. In 2006 heeft er een gedeeltelijke herziening van het Streekplan plaatsgevonden. Deze herziening is op 20 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

Het Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans gaat uit van vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid om "zorgvuldig ruimtegebruik" te realiseren:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De tandartsenpraktijk is een stedelijke voorziening, die gelegen is in de kern Waalwijk, midden in de buurt Zanddonk.

De omgeving bestaat uit diverse andere medische voorzieningen.

De Provincie geeft met betrekking tot de voorzieningen aan dat de bestaande verzorgingsstructuur versterkt moet worden. Hierbij gaat het om voorzieningen die thuishoren in dorpen of steden.

Conclusie:

De tandartsenpraktijk betreft een bestaande voorziening in de stedelijke kern, die past bij de stedelijke omgeving. Het realiseren van de geringe uitbreiding aan de achterzijde past derhalve binnen het Streekplan. De geringe uitbreiding past binnen het ruimtelijk beleid.

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd.

De Nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging van waardevolle groengebieden;
- veiligheid.

Met betrekking tot krachtige steden en vitaal platteland wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de gezondheidszorg ook in de kleinere steden gewaarborgd dient te zijn. De medische voorzieningen zijn belangrijk voor de volksgezondheid en leefbaarheid van bewoners en zelfs de economie. Provincies en gemeentes moeten voldoende ruimte bieden voor op loop- en fietsafstand liggende medische voorzieningen.

De Nota gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

Conclusie:

Het initiatief sluit aan op het Rijksbeleid, omdat de uitbreiding van de accommodatie noodzakelijk is voor behoud van de medische voorziening zijnde de enig resterende tandartsenpraktijk in Waalwijk-Zuid.

De voorziening ligt op loop- en fietsafstand voor de bewoners van de kern Waalwijk

4 Planologische aspecten

4.1 Stedenbouw en landschap

Voor de uitbreiding is hetzelfde maximale kader van toepassing als ook geldt voor de huidige bebouwing. Er is een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 6 meter en een bebouwingspercentage van 100%.

4.2 Voorzieningen- en verzorgingsstructuur

Het betreft de uitbreiding van de bestaande tandartsenpraktijk. Naastgelegen zijn een fysiotherapie en een huisartsengroepspraktijk

4.3 Verkeer en mobiliteit

De praktijk is zeer goed bereikbaar, zowel per openbaar vervoer als lopend, per fiets en auto.

Op de Mozartlaan is een bushalte.

Lopend is de praktijk via de Mozartlaan op diverse manieren te bereiken.

Op de Mozartlaan is een gescheiden fietsstrook (middels een stippellijn op het asfaltdek) aanwezig. Bij de praktijk is fietsparkeergelegenheid.

Het autoparkeerterrein, dat via de Mozartlaan ontsloten wordt, is zeer ruim. Overdag zijn veel bewoners met de auto weg en is er altijd ruim voldoende parkeergelegenheid. Ook in de avonden is het terrein nooit vol.

De praktijkuitbreiding zal leiden tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge verwachting. Gezien het feit dat een mogelijke uitbreiding van de bebouwing niet meer kan bedragen dan 100m² is volgens het archeologiebeleid van de Gemeente Waalwijk nader onderzoek (vooraf) niet noodzakelijk.

4.5 Totaalbeeld planologische aspecten

Gelet op de genoemde planologische aspecten kan medewerking verleend worden. Er zijn immers geen belemmeringen.

5 Milieu aspecten

5.1 Water

Het plangebied valt onder beheer van het Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het Waterschap is gericht op beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden.

Ingrepen mogen in principe geen verstoring van de aanwezige situatie veroorzaken. Conform de landelijke wetgeving wordt het beleid gevoerd om het hemelwater zoveel mogelijk op de plek vast te houden. Het waterschap voert dit beleid ook. Daarbij wordt afkoppelen van verhard oppervlak gestimuleerd. Daardoor blijft het hemelwater zo lang mogelijk op de plek waar het valt, en wordt de riolering niet onnodig belast met schoon water. Daardoor zullen ook de kosten voor de gemeente voor het schoonmaken van met fecaliën verontreinigd water, zoals dat bij de waterzuiveringen wordt aangeleverd, gelijk blijven danwel dalen.

In principe wordt de nieuwe uitbreiding afgekoppeld en wordt het afkomend water in de bodem geïnfiltreerd, door middel van drainagebuizen die tijdens de bouw worden ingegraven.

Het kavel waar gebouwd gaat worden is al voor een deel bebouwd. Het gedeelte waar de aanbouw komt is nu verhard als terras. Slechts in geringe mate ontstaat een toename van verharding. Het water dat hier op het nieuwe dak gaat vallen wordt afgekoppeld. De aanbouw zal deels in de tuin het water afvoeren en deels aangesloten worden op de bestaande riolering, om de grondwaterstand niet te verstoren. De verwachting is dat de tuin niet verder verhard zal worden, omdat het een "kijkfunctie" betreft.

Afvalwater

De praktijk is aangesloten op een gemengd riool, zoals de hele wijk.

In de huidige situatie wordt het water van de praktijk afgevoerd door riolering, waarbij de afvoer van water voldoet aan de richtlijnen van de beroepsgroep. De nieuwe behandelkamers worden identiek aangesloten.

Het betreft in deze moderne praktijk geringe hoeveelheden water, waardoor op geen enkele wijze een vergroting van het riool nodig is.

Hemelwater

De aanbouw zal deels in de tuin het water afvoeren en deels aangesloten worden op de bestaande riolering, om de grondwaterstand niet te verstoren. De extra vierkante meters worden afgekoppeld.

Conclusie:

Door het initiatief neemt de hoeveelheid verhard oppervlak licht toe. Het dakoppervlak bedraagt in de huidige situatie 181,6 M². In de nieuwe situatie wordt het oppervlak tot 242,2 M² vergroot. Toegevoegd wordt dus 60,6 m². Deze aanvulling wordt afgekoppeld. Het bouwplan heeft geen invloed op het grondwaterbeheer.

Het advies van het waterschap is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

5.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen beoordeeld te worden op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Het betreft met name de natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en flora en/ of fauna.

De aard van de ingreep betreft het uitbreiden van de bestaande praktijk aan de achterzijde. De ingreep betreft het slopen van een stukje platte aanbouw en het terugbouwen van een stuk van geringe grootte.

Er staan geen bomen die gerooid behoeven te worden, het betreffen slechts oninteressante struiken en onderbeplanting.

Op deze locatie is geen natuurwaarde aanwezig. Deze zullen ook niet verstoord worden. Het betreft een bestaande tandheelkundige praktijk met achtergelegen tuin. In deze tuin, die gedeeltelijk bebouwd gaat worden, zijn geen bijzondere waarden op dit gebied aanwezig. De omgeving is in de jaren '80 gebouwd, van de oorspronkelijke karakteristiek van het landschap is niets meer aanwezig.

Derhalve mag verwacht worden dat geen vergunningsplicht aan de orde is vanuit de Natuurbeschermingswet en dat vanuit dit oogpunt geen belemmeringen aan de orde zijn.

5.3 Bedrijfshinder

De bedrijven die in een straal van ca. 50 meter rondom de locatie zijn gelegen zijn dermate kleinschalig van aard dat deze geen invloed uitoefenen op de toekomstige situatie.

Het betreffen de volgende bedrijven:

- Maatschap van Gogh fysiotherapie, Mozartlaan 3;
- snackbar De Counter, Mozartlaan 15;
- Supermarkt Plus, Molenstraat 17;
- Huisartsen Weebers, Gerrits en Stenvers, Kloosterweg 6.

5.4 Geluid

Met betrekking tot wegverkeerslawaai:

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de uitbreiding van de bestaande tandartsenpraktijk mogelijk gemaakt. Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht in het geval er sprake is van het projecteren van een nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen de onderzoekzone van een weg. Een tandartsenpraktijk is geen geluidgevoelige bebouwing en valt daarmee buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het gebouw worden tandheelkundige verrichtingen verricht.

Met betrekking tot industrielawaai:

"De tandartsenpraktijk valt onder het Activiteitenbesluit. Voor de uitbreiding dient een melding te worden gedaan. De boorschriften van dit besluit, waaronder het geluid, moeten door de praktijk worden nageleefd. De geluidnormen zijn van toepassing op de dichtstbijzijnde woningen. Aangezien de activiteiten in het gebouw plaatsvinden en aan de voorzijde een parkeerterrein is gelegen, zal de naleving van de voorschriften niet tot problemen leiden.

5.5 Luchtkwaliteit

Er is sprake van een project "Niet in betekende mate".

Het begrip "niet in betekende mate (NIBM)" is uitgewerkt in het Besluit Niet In Betekende Mate en de Regeling Niet In Betekende Mate. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van –op dit moment- maximaal 1% (vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld geldt een grens van 3%).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;

2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1%-criterium.

Het project aan de Mozartlaan te Waalwijk valt niet onder een categorie genoemd in de Regeling NIBM (huidige categorieën zijn: landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, woningbouwlocaties en kantoorlocaties. Later volgen: infrastructuur en activiteiten en handelingen).

Doordat er meer ruimte gecreëerd wordt, kunnen er meer mensen worden geholpen en is er dus sprake van een uitbreiding die belastend kan zijn voor de luchtkwaliteit. In de onderbouwing kan worden aangegeven om hoeveel extra mensen dit zal gaan en hoeveel extra vervoersbewegingen dit zal gaan genereren. Als aannemelijk gemaakt kan worden dat het om minder dan 2500 vervoersbewegingen per dag (van een auto) zal gaan, voldoet het project aan het 1%-criterium.

Conclusie

Het project voldoet aan het 1%-criterium. Omdat er een geringe uitbreiding plaatsvindt is het aannemelijk dat de vervoersbewegingen niet boven de 2500 vervoersbewegingen per dag uit komt.

In het kader van de Wet Luchtkwaliteit worden geen grenswaarden overschreden. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

5.6 Bodemkwaliteit

Het plangebied zit op een onverdachte locatie. De huidige eigenaar is de eerste en enige gebruiker van het perceel. In de directe omgeving van de locatie zijn geen bedrijven aanwezig die de bodem zouden kunnen verontreinigen. Op de locatie kan een uitbreiding ongeveer 60 m² worden gerealiseerd. Voor de bouwvergunning dient dan wel een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (verzie 2009) uitgevoerd te worden.

5.7 Externe veiligheid

Het gebouw ligt niet binnen een geluidzone industrielawaal, er is geen BEVI-contour bedrijven. Externe veiligheid/ hinder van bedrijven is niet aan de orde.

In en om de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. Ook met betrekking tot het risicovolle transportassen en gevaarlijke buisleidingen zijn geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Technische infrastructuur

N.v.t.; er zijn geen externe leidingen op dit perceel.

5.9 Totaalbeeld milieu aspecten

Gelet op de genoemde milieu aspecten kan medewerking verleend worden.

6 Planbeschrijving

6.1 Uitgangspunten

Door de herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming "Dienstverlening" en het bouwvlak vergroot waardoor het mogelijk wordt gemaakt dat de dienstverlenende instelling zich kan uitbreiden. Als maatvoering worden de goot- en bouwhoogte die voor de huidige bebouwing is opgenomen aangehouden. Gezien het feit dat aan de oostzijde van de planlocatie een woning is gesitueerd is een afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van twee meter aangehouden.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan wordt in beginsel gebaseerd op de vertrouwde systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde planopzet, gebaseerd op de systematiek van het thans vigerende bestemmingsplan. De inhoud van de regels is eveneens afgestemd op de voorschriften uit het vigerende plan.

7.2 Algemene toelichting plankaarten

De kaart is getekend op schaal 1 : 250. Op de kaart wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008). Inhoudelijk is aangesloten op de opzet en systematiek van het vigerende bestemmingsplan.

7.3 Algemene toelichting voorschriften

In het hoofdstuk "Inleidende regels" is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk "Bestemmingsregels" zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In het hoofdstuk "Algemene Regels" worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het betreft de Anti-dubbelregel. Met de antidubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

In het laatste hoofdstuk "Overgangs- en slotregels" is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

7.4 Toelichting bestemmingen

Het bestemmingsplan omvat de bestemming Dienstverlening. De bestemming maakt de vestiging (en uitbreiding) van de tandartsenpraktijk mogelijk en regels tevens het gebruik van de gronden voor direct aanverwante functies als parkeren, erf en tuin.

8 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zal met de initiatiefnemer een verhaalovereenkomst planschade worden afgesloten, waarin hij verklaart dat mogelijke planschadeclaims als gevolg van de planologische maatregel, door initiatiefnemer zullen worden vergoed, waarbij geen risico voor de gemeente Waalwijk geldt.

9 Overleg en inspraak

9.1 Inspraak

Het bestemmingplan is onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure volgens bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 17 april tot en met 20 april 20089 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijk wijze bekend gemaakt. Tevens zijn de direct omwonenden van het plangebied schriftelijk in kennis gesteld. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling 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 Mozartlaan 5" die als afzonderlijk bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De ontvangen inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Mozartlaan 5 heeft op grond van gemeentelijke inspraakverordening van 17 april tot en met 30 april 2009 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben 2 personen gebruik gemaakt.

9.2 Overleg (ex artikel 3.1.1 Bro)

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), overleg gevoerd met die diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn be de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan om advies voorgelegd aan de volgende instanties.

1. Provincie Noord Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord Brabant heeft aangegeven van vooroverleg af te zien, aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn en het een klein plangebied betreft. Het Waterschap heeft nog geen advies gegeven.

Bijlagen

Bijlage 1: Advies Waterschap

Bijlage 2: Nota inspraak voorontwerpbestemmingsplan



Gemeente Waalwijk	
Organisatie-ond.	Periode
REC	09/14305
INGEKOMEN	16 JUN 2009
Gezien directeur	afstempeld
Behandelend ambtenaar	Kopie t.b.v. d.d.
M. Ketelaars	



Gemeente Waalwijk
t.a.v. mevr. M. Ketelaars
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk

Uw brief van : 27 maart 2009
Uw kenmerk : R&E09/7506
Ons kenmerk : *09U004414*
Barcode :



Behandeld door : de heer R. van Rijen
Doorkiesnummer : 076-5641743
Datum : 12 juni 2009
Verzenddatum :

Onderwerp: watertoets bestemmingsplan Mozartlaan 5 te Waalwijk

Geachte mevrouw Ketelaars,

In uw brief van 26 maart 2009 (ons kenmerk 09B003436) verzoekt u mij een bestemmingsplanherziening ex artikel 3.1 Wro ten behoeve van de uitbreiding van een bestaande tandartsenpraktijk aan de Mozartlaan 5 te Waalwijk te beoordelen in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op basis van de bestemmingsplanherziening heb ik geen op- of aanmerkingen en geef daarom een positief wateradvies.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer R. van Rijen onder het bovenstaande nummer.

Hoogachtend,
Regionmanager Oost,

ing. J.S.A.S. Rombouts

Nota
inspraak voorontwerpbestemmingsplan
Mozartlaan 5

DEEL 1: INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan Mozartlaan 5 heeft op grond van gemeentelijke inspraakverordening van 17 april tot en met 30 april 2009 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben 2 personen gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 een overzicht gegeven van alle reclamanten. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere reclamant een nummer gekregen.

In deel 3 zijn de inspraakreacties samengevat en worden deze van gemeentewege beantwoord.

Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld.

Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders aan diegenen, die een inspraakreactie hebben ingediend, toegezonden.

De in de nota aangegeven aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden in het plan verwerkt.

In de vervolgfase wordt het bestemmingsplan in ontwerp 6 weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld: binnen 8 weken, indien geen zienswijzen zijn ingediend; binnen vier maanden, indien wel zienswijzen zijn ingediend. Van de ter inzage legging op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vindt publicatie plaats in de Staatscourant en in de Maasroute.

DEEL 3: SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE

1. Dhr. P. Notten, mede-eigenaar Kloosterweg 4 , 5144 CB Waalwijk.

Samenvatting:

Zienswijzen richten zich op privacyverlies doordat er dichterbij de perceelsgrens gebouwd kan worden, op horizonvervuiling en verlies van lichtinval. Tevens wordt er gewezen op mogelijke geluidsoverlast en de toenemende parkeerdruk doordat er meer vierkante meters bebouwing mogelijk is.

Commentaar:

Privacy:

Het toekomstige bouwwerk mag alleen binnen het bouwvlak en binnen de maximale contour worden opgericht. De goot- en nokhoogte is maximaal 3 resp. 6 meter. Het bestemmingsplan "Woonwijken" staat gebouwen op circa 3,60 meter van de (achterliggende) perceelsgrens toe. In het toekomstige bestemmingsplan "Mozartlaan 5" is het mogelijk om gebouwen op een afstand van 2 meter van de achterliggende perceelsgrens op te richten. Wij achten een afstand van 2 meter van de achterliggende perceelsgrens in combinatie van de genoemde goot- en nokhoogte acceptabel, gezien het feit dat er geen volwaardige verdiepingen gesitueerd kunnen worden en afscherming op de achterliggende perceelsgrens de privacy afdoende kan waarborgen.

Horizonvervuiling en lichtinval:

De uitbreiding die mogelijk wordt gemaakt is van geringe aard. De uitbreiding kan circa 1,60 meter dieper worden dan in de bestaande situatie. Wij achten de nadelige gevolgen met betrekking tot het uitzicht en de lichtinval minimaal.

Geluid:

Met betrekking tot de geluidsoverlast wordt opgemerkt dat is onderzocht of de uitbreiding volgens wet- en regelgeving gerealiseerd kan worden. Bij realisering van de uitbreiding dient conform het Activiteitenbesluit een melding te worden gemaakt. De geluidsnormen die uit de wet voortvloeien dienen nageleefd te worden en zullen mede gezien de geringe uitbreiding minimaal toenemen.

Parkeren:

Het autoparkeerterrein, dat via de Mozartlaan ontsloten wordt, is zeer ruim. Gezien de geringe uitbreiding van het dienstverlenende bedrijf zal de parkeerdruk minimaal toenemen en kan dit in de openbare ruimte (zijnde parkeerterrein) worden opgelost.

Conclusie:

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan Mozartlaan 5 aan te passen voor wat betreft het de bouwmogelijkheden.

2 . Mw. N. Dieteren, mede-eigenaar Kloosterweg 4, 5144 CB Waalwijk

Samenvatting:

Zienswijzen richten zich op privacyverlies en geluidsoverlast. Tevens is reclamant van mening dat uitbreiding mogelijk een waardeverminderend effect heeft op de onroerende zaak aan de Kloosterweg 4.

Commentaar:

Met betrekking tot het privacyaspect en de mogelijke geluidsoverlast wordt verwezen naar punt 1. Met betrekking tot de mogelijk waardevermindering van het eigendom van reclamant kan worden opgemerkt dat de Wet ruimtelijke ordening in hoofdstuk 6 mogelijkheden biedt om nadat het bestemmingsplan "Mozartlaan 5" onherroepelijk is geworden een aanvraag te doen voor tegemoetkoming in planschade. De rechten van de reclamant zijn, naar onze mening, door de wetgever voldoende gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het voorontwerpbestemmingsplan Mozartlaan 5 aan te passen voor wat betreft het de bouwmogelijkheden.

Planregels

Mozartlaan 5

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Dienstverlening	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	11
Artikel 4 Antidubbelregel	11
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	13
Artikel 5 Overgangsrecht	13
Artikel 6 Slotregel	14

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Mozartlaan 5 van de gemeente Waalwijk.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het moment van het ter inzakge leggen van het ontwerp van dit plan:

- bestaat of in uitvoering is;
- mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning.

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 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.

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.12 bouwvlak:

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

1.13 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.

1.14 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronde begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/ of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, daaronde mede begrepen ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat in verband met en essentieel onderdeel is van de verkoop van de goederen, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen.

1.15 dienstverlening

- het verlenen van economisch - maatschappelijke diensten aan derden, onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- de uitoefening van administratieve werkzaamheden zoals kantoren en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen inrichtingen.

1.16 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en / of vertoningen van porno - erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.17 gebouw:

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

1.18 peil

- a. voor een gebouw, gelegen op een afstand van maximaal 4 meter uit de wegkant: de kruin van de wegkant;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.19 prostitutie

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

1.20 seksinrichting

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotisch - pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk/maximale contour:

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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk/maximale contour:

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, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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 Dienstverlening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven;
- b. aan de onder a bedoelde doeleinden ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel voor zover het betreft een beperkte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met de dienstverleningsactiviteit;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- f. parkeervoorzieningen
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de maximale contour worden gebouwd;
- b. de maximale contour wordt bepaald door het bepaalde in lid c tot en met e;
- c. ter plaatse van de breedtelijnen of dieptelijnen van het bouwvlak bedraagt de goothoogte van de maximale contour de maat die met de aanduiding is aangegeven;
- d. vanaf de goothoogte als bedoeld onder c, wordt het dakvlak van de maximale contour bepaald door een hellingshoek van 45 graden tot aan de maximale bouwhoogte conform de aanduiding;
- e. indien een gebouw aanwezig is of daarvoor een bouwvergunning is verleend, geldt in aanvulling op het bepaalde in lid c en d het volgende:
 1. de richting van de maximale contour wordt bepaald door de richting van het dakvlak van het gedeelte van het hoofdgebouw dat in de voorgelerooilijn is gelegen;
 2. op plaatsen waar in de bestaande situatie binnen het bouwvlak de maximale contour overschreden wordt, geldt de bestaande situatie als maximale contour.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde voor zover gelegen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 4 meter; in afwijking hiervan mag de hoogte van verlichtingsarmaturen niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde voor zover gelegen buiten een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2,2 meter met uitzondering van terreinafscheidingen die zijn gelegen tussen de opembare weg en (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak waar de hoogte van andere bouwwerken maximaal 1 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag de hoogte van vlaggenmasten 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlening, anders dan voor dienstverlening zoals bedoel in lid 3.1 onder a;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan voor detailhandel als bedoel in lid 3.1 onder b;

- c. gronden ten behoeve van opslag;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.3.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.4 Nadere eisen

Het college van Waalwijk kan 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. de waarborging van de milieusituatie;
- c. 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;
- d. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Mozartlaan 5.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

5.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 5.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

5.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.4 Overgangsrecht gebruik

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

5.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

5.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 5.4, 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.

5.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 5.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5.8 Hardheidsclausule

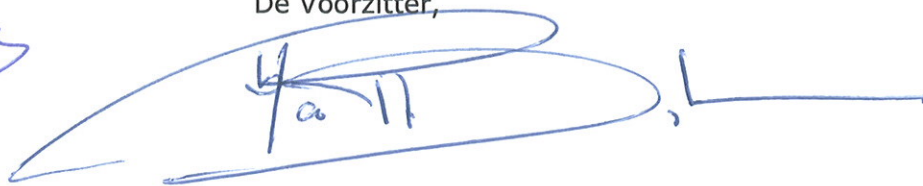
Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waalwijk d.d
23 juli 2009

De Griffier,



De Voorzitter,



Verbeelding

