



## Analyse herkenbaarheid Gemengd Gebied

*Bijlage bij beleidsnotitie Gemengd Gebied*

**Analyse herkenbaarheid Gemengd Gebied**

Bijlage bij beleidsnotitie Gemengd Gebied, gemeente Waalwijk

Werkgroepen Gemengd Gebied,  
22 oktober 2015

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
2 Bestaande situatie vanuit criteria herkenbaarheid .....	5
2.1 Criteria herkenbaarheid per deelgebied .....	5
2.2 Conclusie herkenbaarheid bestaande situatie .....	30
3 Beleidskeuzes vanuit criteria herkenbaarheid .....	32
3.1 Uitgangspunten .....	32
3.2 Ruimtelijke beleidskeuzes .....	33
3.3 Functionele beleidskeuzes .....	35
4. Beleidskeuzes specifieke onderwerpen .....	37
4.1 Inbreidingslocaties .....	37
4.2 Toegelaten bedrijven .....	37
4.3 Flexibel systeem voorzieningen .....	40
4.4 Sloop- bonus regeling .....	41
4.5 Bed&Breakfast .....	42
Bijlagen .....	43
Bijlage 1 Deelnemers werkgroepen Gemengd Gebied .....	44
Bijlage 2 Tabel ruimtelijke beleidskeuzes Gemengd Gebied .....	45
Bijlage 3 Tabel functionele beleidskeuzes .....	46
Bijlage 4 Toegelaten bedrijven .....	47
Bijlage 5 Betekenis criteria herkenbaarheid .....	51

# 1 Inleiding

## Bijlage bij beleidsnotitie Gemengd Gebied

In dit document staat de analyse van de herkenbaarheid in het Gemengd Gebied centraal. Vanuit een analyse van de bestaande situatie volgen algemene en specifieke beleidskeuzes voor het plangebied. Dit document is een bijlage bij de Beleidsnotitie Gemengd Gebied. In de beleidsnotitie wordt volstaan met de conclusies uit de hiernavolgende hoofdstukken.

## Resultaat werkgroepen

In de Gemengde Gebieden is sprake van zeer diverse, individuele belangen. Er is daarom voor gekozen eerst een beleidsnotitie en daarna een bestemmingsplan op te stellen. Om zoveel mogelijk draagvlak te krijgen voor het beleid in bestemmingsplan Gemengd Gebied, is per deelgebied (Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik) een werkgroep gevormd met vertegenwoordigers van bewoners en bedrijven. In bijlage 1 zijn de deelnemers van de werkgroepen opgenomen.

De werkgroepen zijn in de periode 2012 – 2015 betrokken geweest bij de inhoudelijke beleidskeuzes en hebben meegewerkt aan de organisatie van het proces. Ook hebben gemeenten en werkgroepen samen de bewoners en bedrijven in het plangebied diverse keren om hun mening gevraagd tijdens informatiebijeenkomsten in 2012. De gezamenlijke voorbereiding met bewoners en bedrijven heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor het proces waardoor naar verwachting maatschappelijk draagvlak voor het beleid is ontstaan. Dit document is het resultaat van de werkgroepen.

De werkgroepen zijn in ruime meerderheid akkoord met de voorliggende concept beleidsnotitie. Op de volgende punten zijn één of enkele leden van een van de werkgroepen niet akkoord:

- De werkgroepen hechten veel belang aan flexibele mogelijkheden voor (startende) bedrijven en voorzieningen. Met de beleidskeuzes zijn er voldoende waarborgen om ongewenste situaties te voorkomen en te handhaven. De werkgroepen zijn daarom akkoord met de uitwerking voor bedrijven, behalve één vertegenwoordiger vanuit de burgers in Waspik. Deze vertegenwoordiger is van mening dat categorie C-bedrijven en in een aantal gevallen ook categorie B-bedrijven niet passen in de linten, met name in de linten van Waspik. Zie paragraaf 4.2.
- Het flexibele systeem voor voorzieningen is voor alle werkgroepen akkoord omdat zo de bestaande ruimte en marktruimte die er in een gebied is, zo flexibel mogelijk ingezet kan worden en nieuwe ondernemers niet belemmerd worden door het vasthouden van bestaande rechten in een gebied die niet gebruikt worden (leegstand). Een tweetal vertegenwoordigers vanuit de bedrijven in Sprang Capelle zijn niet akkoord met dit flexibele systeem omdat zij van mening zijn dat bestaande rechten niet in gevaar mogen komen, ook niet bij leegstand. Dat er bij nieuw uit te geven vierkante meters een flexibel systeem gaat gelden is voor hen wel akkoord. Zie paragraaf 4.3.

Ten aanzien van deze punten zal tijdens de inspraakbijeenkomsten expliciet aandacht worden besteed zodat extra informatie beschikbaar komt omtrent het draagvlak.

## Bijlagen beleidsnotitie

Voor de volgende onderdelen wordt verwezen naar de beleidsnotitie of de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.

1. Beschrijving plangebied → Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, Bijlage A Beschrijving plangebied.
2. Begrippen en afkortingen → Beleidsnotitie, Begrippen en afkortingen.
3. Monumenten en beeldbepalende panden → Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, Bijlage D Monumenten en beeldbepalende panden.

## 2 Bestaande situatie vanuit criteria herkenbaarheid

### 2.1 Criteria herkenbaarheid per deelgebied

In de beleidsnotitie is het plangebied ingedeeld in gebiedstypen. Per gebiedstype is de herkenbaarheid van de bestaande situatie door de werkgroepen geanalyseerd op drie onderdelen: structuur (tweedimensionaal), bebouwing (driedimensionaal) en functie. Hiervoor is gebruik gemaakt van kaartmateriaal, veldinventarisatie en gebiedskennis. De veldinventarisatie is aangevuld door de werkgroepen. Per onderdeel is onderscheid gemaakt in een aantal criteria. Hierna is aan de hand van kaartbeelden en een korte toelichting per criterium de bestaande situatie geanalyseerd. In bijlage 5 is de betekenis van de criteria opgenomen.

**Tabel Gebiedstypering**

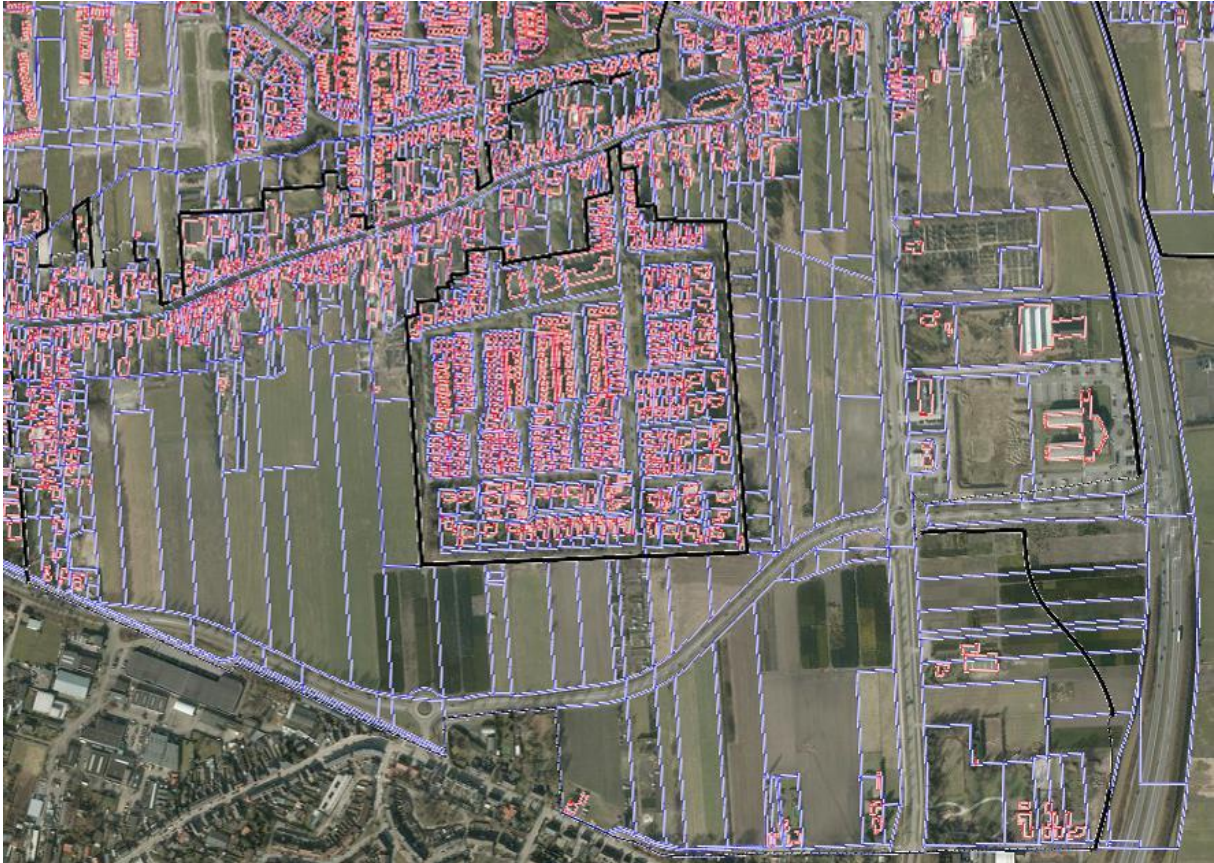
Type lint	Kenmerk	Deelgebied
Buitengebied	Agrarisch	- Sprang - buitengebied
Landelijk lint	Gemengd: wonen/bedrijven	- Waspik - 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten)
Dorpslint	Wonen	- Waspik - Benedenkerkstraat (nr. 34/41-96/103) - Waspik - Boven - Capelle
	Gemengd: wonen/bedrijven	- Heistraat (vanaf 64/67)
	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Heistraat (tot en met 62/65 + Julianalaan)
Kernlint	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Vrijhoeve (Raadhuisstraat exclusief Raadhuissplein) - Sprang - kern - Waalwijk - Baardwijk/Laageinde (Groenstraat - Hoogeinde)
	Gemengd: wonen/bedrijven	- Waalwijk - Besoijen (Westeinde - Tempelierstraat) - Sprang - lint
	Wonen	- Waspik - Benedenkerkstraat (1/2-32a/37) - Waspik - Centrum (Kerkstraat 34/35 -45) - Waspik - Centrum (Havendijk)
Stedelijk lint	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33 - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21) - Vrijhoeve (Raadhuissplein) - Waalwijk - Besoijen (Tempelierstraat - Mr. V. Coothstraat) - Waalwijk - Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat - Groenstraat)

**BUITENGEBIED**  
**Sprang**



Ca. 1830

Ca. 1950



Ca. 2011

GEBIEDSTYPE		Buitengebied
<b>Deelgebieden</b>		<b>Sprang-Buitengebied</b>
<b>HERKENBAARHEID</b>		
<b>Structuur</b>		
Lijn	+/-	Tilburgseweg als oorspronkelijke lijnstructuur nog te herkennen. De Bevrijdingsweg is later toegevoegd.
Kavels	+/-	Slagenverkaveling ten westen van de Tilburgseweg grotendeels nog intact. Ten oosten van de Tilburgseweg niet meer.
Inrichting weg	+	Eenvoudige inrichting van de aanwezige wegen.
Ligging bebouwing	-	Oorspronkelijk geen bebouwing in dit gebied aanwezig. Aanwezige bebouwing staat haaks op de weg. Blokvormige erven, direct aan de weg.
Landschap	+/-	Open agrarisch landschap ten westen van de Tilburgseweg deels intact. Later vrijstaande individuele bebouwing toegevoegd ten oosten van de Tilburgseweg.
Groen	+/-	Van oudsher geen cultuurhistorisch groen aanwezig. Wel waardevol groen aanwezig als begeleiding van wegen en groene omkadering woonwijk.
<b>Bebouwing</b>		
Cultuurhistorisch waardevol	-	Oorspronkelijk geen bebouwing aanwezig in dit gebied.
Vorm	-	Oorspronkelijk geen bebouwing aanwezig in dit gebied. Kenmerken aanwezige bebouwing: grootschalige bebouwing (vooral de schuren); rechthoekige grondvormen; twee tot drie bouwlagen, eventueel met kap; veelal zadeldaken, waarbij de bedrijfsbebouwing een duidelijk flauwere helling kent dan de woonbebouwing.
Detailering	-	Oorspronkelijk geen bebouwing aanwezig in dit gebied. Kenmerken aanwezige bebouwing: bebouwing kent duidelijke voorgevel die gericht is op de openbare weg; rationele vormgeving, weinig tot geen detailering; duidelijk onderscheid voor- en zijgevels; gesloten gevelbeeld bedrijfsbebouwing en redelijk open woonbebouwing; overwegend metselwerk met veelal gele bakstenen; woningen hebben keramische dakpannen, agrarische stallen en schuren hebben golfplaten daken.
<b>Functie</b>		
Diversiteit in functies	+	Er zijn zowel woon- als werkfuncties aanwezig.
Diversiteit in werksectoren	+	Er zijn zowel bedrijven als voorzieningen aanwezig.
Menging van functies	-	Werkfuncties geconcentreerd ten noordoosten van de Bevrijdingsweg.
Menging in werksectoren	+	Bedrijven en voorzieningen zijn gemengd gesitueerd.

**LANDELIJK LINT**  
**'t Vaartje**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011



GEBIEDSTYPE		Landelijk lint
<b>Deelgebieden</b>		<b>Waspik – 't Vaartje (v.a. rotonde richting oosten)</b>
<b>HERKENBAARHEID</b>		
<b>Structuur</b>		
Lijn	+	De historische oorspronkelijke langgerekte veendijkstructuur met omleiding rondom wiel is onaangetast. De kruising van de Winterdijk met de Vrouwkensvaartsestraat refereert aan de hier oorspronkelijk gelegen afwateringssloot/turfvaart.
Kavels	+	Oorspronkelijke verkaveling nog aanwezig. Variabele perceelsbreedte, maar veelal smalle, diepe percelen.
Inrichting weg	+	Langgerekte dijkweg met een omleiding met oorspronkelijke bestrating rondom wiel. Het overgrote deel van de veendijk met keermuren aan weerszijden.
Ligging bebouwing	+	Vrijstaande (voormalige) boerderijen. Langgerekte bebouwing met strakke rooilijn evenwijdig aan de weg, veelal direct aan zuidzijde dijk. Opvallend is de bebouwing rond het wiel en de verdichting van bebouwing op de kruising met de Vrouwkensvaartsestraat, welke aan de oorspronkelijke overslagfunctie op een kruising van wegen refereert. Kleine afstand tussen bebouwing zijdelingse perceelsgrenzen. Achter de bebouwing aan de weg soms grotere bedrijfsbebouwing.
Landschap	+	Ten zuiden van de weg zicht tussen bebouwing door naar het achterliggende landschap. Ten noorden van de weg open landschap zichtbaar.
Groen	+	Erfbeplanting veelal van boerderijen beperkt tot aanleg siertuin, hagen en fruitbomen. Bomenrij benadrukt Winterdijk.
<b>Bebouwing</b>		
Cultuurhistorisch waardevol	+	De beeldbepalende lintbebouwde oost-west lopende veendijken met langgerekte dorpskommen. Rijks- en gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle boerderijen aanwezig.
Vorm	+/-	Diversiteit in schaal, van kleinschalige boerderijen en dijkhuizen naar grootschalige landhuizen, schuren en industriële gebouwen: boerderijen: Langstraatse boerderij; woonhuizen: woonhuizen met kenmerken van woonhuisgedeelte Langstraatse boerderij. Daarnaast 19 <sup>de</sup> eeuwse dijkhuizen; industriële gebouwen: een leerlooierij met houten droogzolder en hooiperserij met opslagloodsen, weegbrug en woonhuis.
Detailering	+/-	Architectonische diversiteit, o.a. door historische en nieuwe bebouwing: veelal verticale geleding van de gevel; grote raampartijen; afhankelijk van functie gebruik van gele baksteen, bepleistering, houten delen en riet bedekte daken met en/of grijze pannen; historische woonbebouwing heeft een plint, grote dakoverstekken en sporadisch kroonlijsten met ornamenten. Overwegend gele en bruine bakstenen gevels; bebouwing aan de weg heeft rieten daken of keramische dakpannen, bedrijfsbebouwing overwegend golfplaten.
<b>Functie</b>		
Diversiteit in functies	+	Er zijn zowel woon- als werkfuncties aanwezig.
Diversiteit in werksectoren	+	Er zijn meer bedrijven dan voorzieningen aanwezig.
Menging van functies	+	Woon- en werkfuncties zijn gemengd aanwezig.
Menging in werksectoren	+	Bedrijven en voorzieningen zijn gemengd gesitueerd.

**DORPSLINT**

**Benedenkerkstraat**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**DORPSLINT**

**Waspik – Boven**



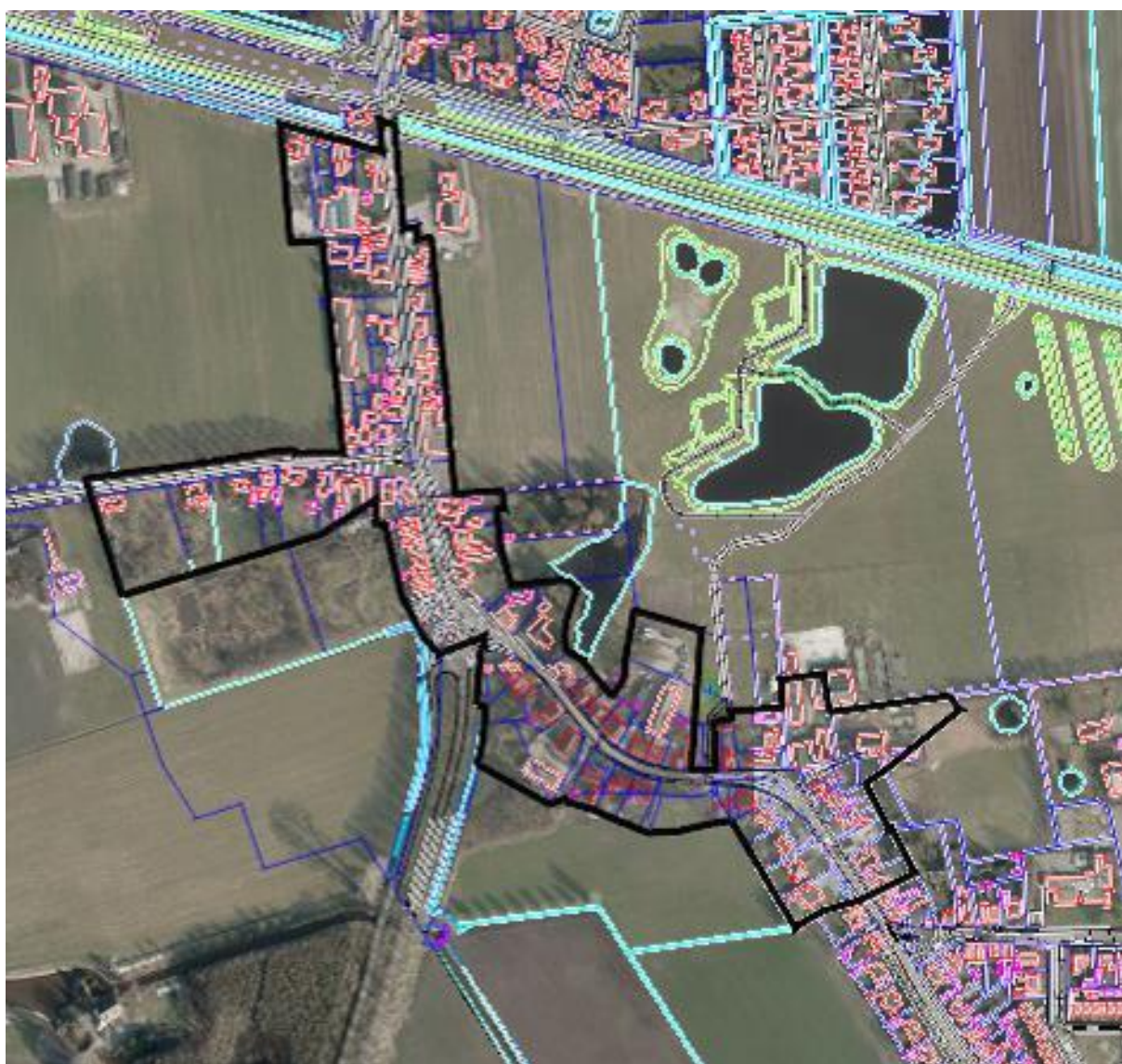
Westzijde, ca. 1830



Oostzijde, ca. 1830



Spoorstraat / Schotse  
Hooglanderstraat, ca. 1950



Ca. 2011

**DORPSLINT**

**Heistraat**



Ca. 1830



Ca. 1950



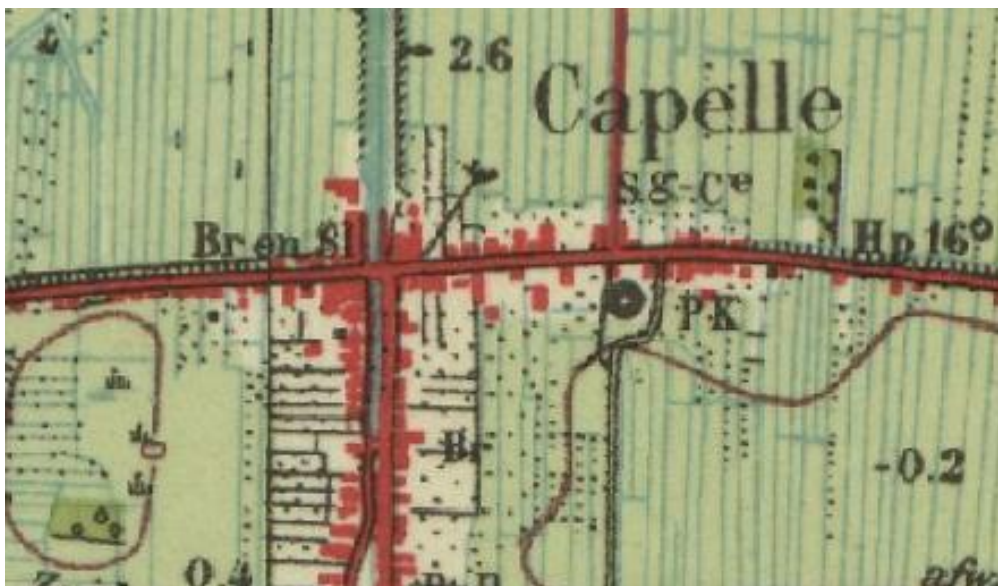
Ca. 2011

**DORPSLINT**

**Capelle**



Ca. 1830



Ca. 1950



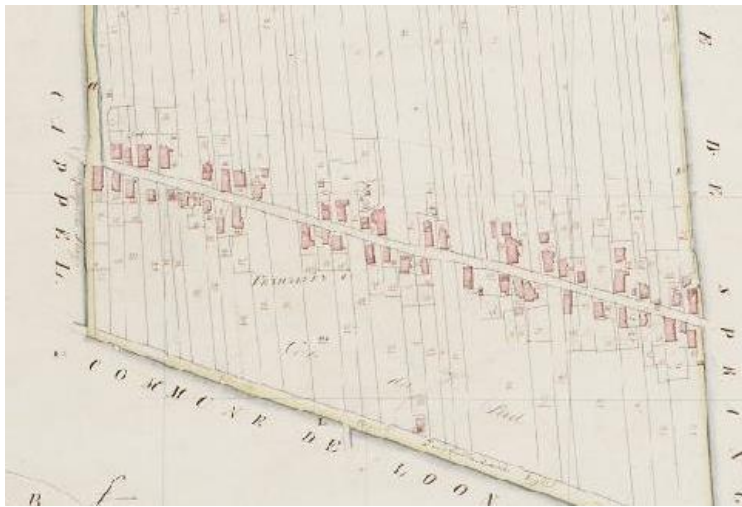
Ca. 2011

GEBIEDSTYPE		Dorpslint
<b>Deelgebieden</b>		<b>Waspik–Benedenkerkstraat (nr. 34/41–94/101)</b> <b>Waspik–Boven</b> <b>Heistraat</b> <b>Capelle</b>
<b>HERKENBAARHEID</b>		
<b>Structuur</b>		
Lijn	+	De oorspronkelijke langgerekte veendijkstructuur is grotendeels intact gebleven.
Kavels	+	De oorspronkelijke diepe, smalle verkaveling is nog aanwezig. Erfafscheidingen in de vorm van hagen en muurtjes.
Inrichting weg	+/-	Eenvoudige inrichting weg met rijbaan en aan twee zijden trottoir. Fietsstrook aangegeven op de rijbaan. Snelheidsbeperkende maatregelen vooral in de vorm van drempels.
Ligging bebouwing	+	Rechthoekige, in diepte ontwikkelde grondvormen. Langgerekte bebouwing met strakke rooilijn veelal direct aan de weg of met kleine voortuinen. Uitzondering geldt voor Waspik – Benedenkerkstraat waar de bebouwing nog de lijn van het oorspronkelijke wiel volgt. In Capelle weerspiegelt de situering van de bebouwing nog de oorspronkelijke havenfunctie. Korte afstand tussen vrijstaande bebouwing en zijdelingse perceelsgrenzen. Nokrichting van de bebouwing veelal loodrecht of onder schuine hoek op de weg (gestaffelde rooilijn).
Landschap	+	Open landschap achterzijde en tussen bebouwing zichtbaar.
Groen	+	Erfbeplanting veelal van boerderijen/woonhuizen beperkt tot aanleg siertuin, hagen en fruitbomen. Monumentale bomen aanwezig op erven. Stenig straatbeeld, leilinden alleen in lint Capelle aanwezig.
<b>Bebouwing</b>		
Cultuurhistorisch waardevol	+	De beeldbepalende lintbebouwde oost-west lopende veendijken met langgerekte dorpskommen. Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Enkele bijzondere monumenten: Waspik: een voormalige meelfabriek met woonhuis en molenstomp.
Vorm	+	Forse, kloeke volumes, heldere massaopbouw van diverse bebouwingsvormen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• boerderijen: Langstraatse boerderij;</li> <li>• woonhuizen: woonhuizen met kenmerken van woonhuisgedeelte Langstraatse boerderij. Daarnaast 19<sup>de</sup> eeuwse dijkhuizen. Enkele herenhuizen in Capelle, Sprang en Waspik. In Waspik af en toe gecombineerd met (voormalige) winkelfunctie;</li> <li>• industriële gebouwen: enkele leerlooierijen met houten droogzolders, kleine industriële bedrijfsruimten op het achtererf. Bijzonder is nog de molenromp in Waspik – Benedenkerkstraat;</li> <li>• openbare gebouwen;</li> <li>• kerkelijke gebouwen: Mariakapel in Waspik – Boven, NH kerk en ommuurde begraafplaats in Capelle, algemene begraafplaats in Heistraat.</li> </ul>
Detailtering	+/-	Architectonische diversiteit, o.a. door historische en nieuwe bebouwing: begane grond veel en grote openingen en staande verhoudingen. Verdiepingen kleinere en minder ramen; fors kozijnhout en rijk gedetailleerd;

		afhankelijk van functie gebruik van gele/rode baksteen, bepleistering, houten delen en riet bedekte daken met en/of grijze/rode pannen; bij winkels, geen relatie (meer) tussen onderbouw en bovenbouw van de gevel; veelal een plint en kroonlijst cq. fors dakoverstek; oudere panden hebben keramische pannen, nieuwere meestal betonpannen.
<b>Functie</b>		
Diversiteit in functies	+/-	Er zijn substantieel meer woon- dan werkfuncties aanwezig. In de Heistraat zijn wat meer werkfuncties aanwezig ten opzichte van de andere dorpslinten.
Diversiteit in werksectoren	+/-	Er zijn zowel bedrijven als voorzieningen aanwezig. In het oostelijk deel van de Heistraat zijn meer voorzieningen aanwezig en in het westelijk deel meer bedrijven.
Menging van functies	+/-	Af en toe voorziening of bedrijf aanwezig. In de Heistraat wat regelmatig.
Menging in werksectoren	+/-	Bedrijven en voorzieningen zijn gemengd aanwezig.

## KERNLINT

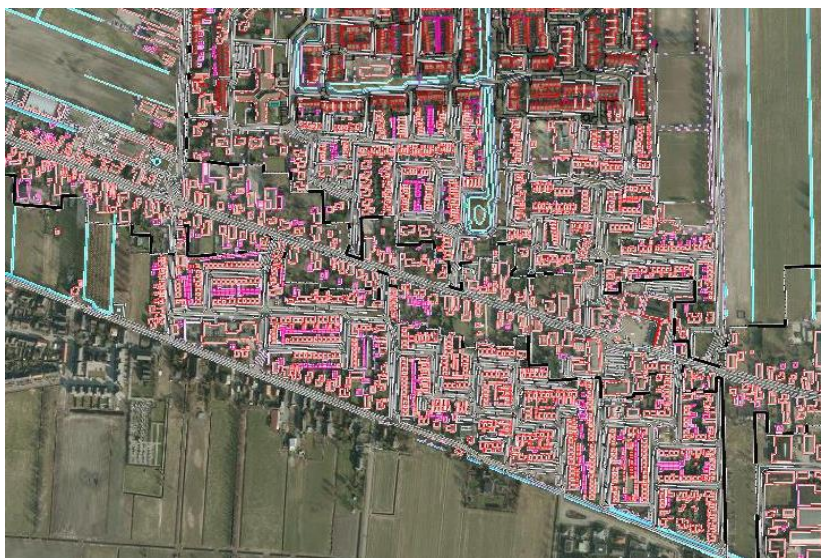
### Vrijhoeve (Raadhuisstraat Exclusief Raadhuisplein)



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011



**KERNLINT**

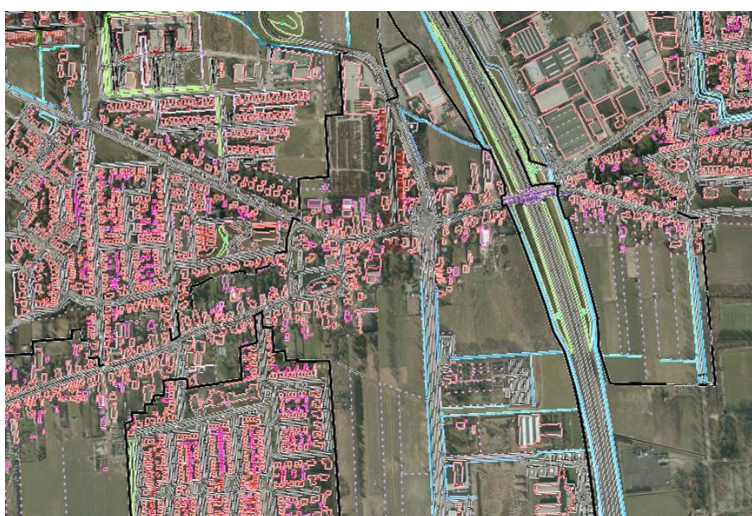
**Sprang - kern**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**KERNLINT**  
**Sprang - lint**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**KERNLINT**

**Waspik – Centrum (Havendijk)**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**KERNLINT**

**Waalwijk – Besoijen (Westeinde – Tempelierstraat)**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**KERNLINT**

**Baardwijk/Laageinde (Groenstraat – Hoogeinde)**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

GEBIEDSTYPE		Kernlint
<b>DEELGEBIEDEN</b>		<b>Vrijhoeve (Raadhuisstraat exclusief Raadhuisplein)</b> <b>Sprang – kern</b> <b>Sprang – lint</b> <b>Waspik-Benedenkerkstraat (1/2-32a/37). Zie afbeeldingen bij Dorpslint.</b> <b>Waspik-Centrum (Kerkstraat 34/35-45). Zie afbeeldingen bij Stedelijk lint.</b> <b>Waspik-Centrum (Havendijk)</b> <b>Waalwijk-Besoijen (Westeinde-Tempelierstraat)</b> <b>Waalwijk-Baardwijk/Laageinde (Groenstraat – Hoogeinde)</b>
<b>HERKENBAARHEID</b>		
<b>Structuur</b>		
Lijn	+	Langgerekt lint. Voor grootste deel niet aangetast door naoorlogse ingrepen. Bijvoorbeeld in Waspik – Centrum (Pijperstraat – Havendijk) waar de lijn van de weg nog steeds de oorspronkelijke zijkade, als gevolg van een dijkdoorbraak, volgt.
Kavels	+	Grotendeels nog oorspronkelijke diepe, smalle kavels. Daardoor strookvormige percellering. Kleine voortuinen. Erfafscheidingen in de vorm van hagen en muurtjes.
Inrichting weg	+/-	Eenvoudige inrichting weg met rijbaan en aan twee zijden trottoir. Fietsstrook aangegeven op rijbaan. Snelheidsbeperkende maatregelen in de vorm van drempels en wegverspringingen. Hierdoor langgerekte structuur minder zichtbaar.
Ligging bebouwing	+	Rechthoekige in diepte ontwikkelde grondvormen. Bebouwing staat in delen van het lint gedraaid t.o.v. de weg, waardoor getrapte (of: gestaffelde) rooilijn ontstaat. Vrijstaande bebouwing op korte, regelmatige afstand van elkaar.
Landschap	+/-	Omliggende landschap vanuit straat niet waarneembaar. Landschappelijk-cultuurhistorisch waardevolle Winterdijk grotendeels intact, ter hoogte van Desso geheel verdwenen.
Groen	+/-	Monumentale bomen aanwezig in enkele voortuinen. Stenig straatbeeld, leilinden alleen in lint Vrijhoeve aanwezig. In Baardwijk nog resten oude straatbeplanting met leilinden noordelijke straatgevel Loeffstraat en Hoogeinde (deels vervangen na WOII). In Waspik - Centrum jonge leilinden aanwezig langs Havendijk.
<b>Bebouwing</b>		
Cultuurhistorisch waardevol	+	De beeldbepalende lintbebouwde met name oost-west lopende straten met langgerekte dichter aaneengesloten dorpskommen. Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.
Vorm	+	Forse, kloeke volumes, heldere massaopbouw van diverse bebouwingsvormen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• woonhuizen: voormalige boerderijen van het Langstraatse type verbouwd tot woonhuis. Tweelaags met zadeldak. Bijgebouwen integraal onderdeel van het hoofdbouw. De grotere woonhuizen in Besoijen en Baardwijk (2e helft 19de eeuw) bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. De voorgevel met lijstgevel en stucornamenten. Daarnaast veel eenlaagse woonhuizen met zadeldak en inzwenkende lijstgevels. Tot in 1920 werden deze panden</li> </ul>

		<p>vernieuwd en verbouwd. Panden worden nog steeds van elkaar gescheiden door een gezamenlijke dam/mijn eventueel met bebouwing (damwoningen/arbeidershuizen). Aan Havendijk in Wapik zijn typische kleine dijkhuizen bewaard gebleven;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• industriële gebouwen: Woonhuizen met kleine industriële bedrijfsruimten op achtererf. In Baardwijk van grootschaligere bedrijfsruimte (Van Haren, Greve);</li> <li>• openbare gebouwen;</li> <li>• kerkelijke gebouwen: NH Kerk in Sprang – kern, Mariakerk en NH Kerk in Waalwijk – Besoijen, NH Kerk, RK kerk en oude toren met begraafplaats in Waalwijk – Baardwijk/Laageinde.</li> </ul>
<p>Detaillering</p>	<p>+/-</p>	<p>Architectonische diversiteit, o.a. door historische en nieuwe bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• begane grond veel en grote openingen en staande verhoudingen. Verdiepingen kleinere en minder ramen;</li> <li>• fors kozijnhout en rijk gedetailleerd;</li> <li>• afhankelijk van functie, gebruik van gele/rode baksteen, bepleistering, houten delen en riet bedekte daken met en/of grijze/rode pannen;</li> <li>• bij winkels, geen relatie (meer) tussen onderbouw en bovenbouw van de gevel;</li> <li>• veelal een plint en kroonlijst cq. fors dakoverstek;</li> <li>• oudere panden hebben keramische pannen, nieuwere meestal betonpannen.</li> </ul>
<p><b>Functie</b></p>		
<p>Diversiteit in functies</p>	<p>+/-</p>	<p>In de meeste deelgebieden zijn zowel woon- als werkfuncties aanwezig. Alleen in de kernlinten van Waspik zijn substantieel meer woon- dan werkfuncties aanwezig.</p>
<p>Diversiteit in werksectoren</p>	<p>+/-</p>	<p>Er zijn zowel bedrijven als voorzieningen aanwezig. In de deelgebieden Sprang-lint en Besoijen (Westeinde – Tempelierstraat) zijn in verhouding meer bedrijven aanwezig en in de overige deelgebieden meer voorzieningen.</p>
<p>Menging van functies</p>	<p>+/-</p>	<p>Op kruisingen van wegen is vaak een kleine concentratie van werkfuncties aanwezig.</p>
<p>Menging van werksectoren</p>	<p>+/-</p>	<p>Bedrijven en voorzieningen zijn gemengd gesitueerd.</p>

**STEDELIJK LINT**

**Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33 – Raadhuisstraat- 't Vaartje 1-20/22)**



Noordzijde Kerkstraat, ca. 1830



Zuidzijde Kerkstraat, ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011



**STEDELIJK LINT**  
**Vrijhoeve (Raadhuisplein)**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**STEDELIJK LINT**

**Besoijen (Tempelierstraat – Mr. V. Coothstraat)**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

**STEDELIJK LINT**

**Waalwijk – Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat - Groenstraat)**



Ca. 1830



Ca. 1950



Ca. 2011

<b>GEBIEDSTYPE</b>		<b>Stedelijk lint</b>
<b>Deelgebieden</b>		<b>Waspik - Centrum (Kerkstraat 1 – 32/33 – Raadhuisstraat – 't Vaartje 1-20/21)</b> <b>Vrijhoeve (Raadhuisplein)</b> <b>Waalwijk – Besoijen (Tempelierstraat – Mr. V. Coothstraat)</b> <b>Waalwijk – Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat - Groenstraat)</b>
<b>HERKENBAARHEID</b>		
<b>Structuur</b>		
Lijn	+	Langgerekt lint met aaneengesloten bebouwing. Deels of grotendeels aangetast door na-oorlogse doorbraken.
Kavels	+/-	Deels oorspronkelijke langgerekte strookvormige percellering nog behouden. Uitzonderingen zijn Waspik centrum en het Raadhuisplein in Vrijhoeve. Hier hebben na-oorlogse ingrepen geleid tot de creatie van een centraal plein.
Inrichting weg	-	Veelal langgerekte wegen met onderbrekingen zoals pleinen, verspringen en drempels.
Ligging bebouwing	+	Ligging loodrecht op straat, met uitzondering van Vrijhoeve-Raadhuisplein gedeeltelijk onder schuine hoek op weg. Bijzonder is dat in Waspik – centrum de bebouwing het oorspronkelijke wiel volgt. Gesloten bebouwingswand, vrijstaande bebouwing dicht tegen elkaar, gescheiden door stegen. Bebouwing in de rooilijn direct aan de weg, voortuinen ontbreken
Landschap	-	Landschap niet waarneembaar vanaf de openbare weg. Winterdijk grotendeels weinig beleefbaar op aanwezige bomen na (Hertog Janstraat-Groenstraat), oorspronkelijke ligging verdwenen tussen Tempelierstraat en Zomerdijksestoep en geheel verdwenen ter hoogte van Desso.
Groen	+/-	Monumentale bomen aanwezig in enkele tuinen. In Besoijen nog restanten van een oude beukenlaan aanwezig vanuit wandelpark naar de Grotestraat. Verder stenig straatbeeld, leilinden alleen in lint Vrijhoeve aanwezig.
<b>Bebouwing</b>		
Cultuurhistorisch waardevol	+	De beeldbepalende lintbebouwde met name oost-west lopende straten met langgerekte, dicht aaneengesloten bebouwing. Rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende straatwanden aanwezig.
Vorm	-	Forse panden, soms met een duidelijk historisch en statig karakter. Individuele bebouwing met grote diversiteit t.a.v. vorm. Blokvormige volumes waarvan de schaal historisch verbonden was aan de grootte van het perceel. Gevarieerde goothoogtes. Bebouwing met de gevel gericht op de openbare weg, gesloten zijgevels. Bijgebouwen aan achterzijde niet zichtbaar. Eenheid van massa door verschillende vormgeving van de gevels, soms door verschillende eigenaren doorbroken. Grondgebonden woningen, appartementen, kantoren en winkels. woonhuizen: de grotere rijke woonhuizen (Waalwijk, Besoijen en Baardwijk 2 <sup>e</sup> helft 19 <sup>de</sup> eeuw) bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. De voorgevel met lijstgevel en stucornamenten. Daarnaast veel eenlaagse woonhuizen, voormalige boerderijen, met zadeldak en ingezwenkende lijstgevels. Alle woonhuizen staan met de nok haaks op straat. Tot in 1920 werden deze panden vernieuwd en verbouwd. Panden worden nog steeds van elkaar gescheiden door een gezamenlijke dam/mijn, eventueel met bebouwing

		(damwoningen/arbeidershuizen); industrie-/bedrijfsgebouwen: Waalwijk: verzekeringsgebouw NB, kousenfabriek, voormalige leerindustrie, bijna geen restanten meer over. Waspik: Woonhuizen met (kleine) industriële bedrijfsruimten op achtererf. Zeer talrijk, niet altijd meer aanwezig de voormalige dammen en mijnen en hun bebouwing (zie inventarisatie); openbare gebouwen; kerkelijke gebouwen: NH Kerk in Waalwijk – Besoijen.
Detailering	+/-	Architectonische diversiteit, o.a. door historische en nieuwe bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• formeel karakter;</li> <li>• verticale geleiding/lijnvorming door staande ramen;</li> <li>• redelijk gesloten gevels, raamvlakken zijn 'gaten' in de massa;</li> <li>• opbouw, plint-middendeel-kroonlijst;</li> <li>• afhankelijk van functie gebruik van gele/rode baksteen, bepleistering, stucwerk ornamenten, houten delen en riet bedekte daken met en/of grijze/rode pannen;</li> <li>• (licht)bruine bakstenen en wit gepleisterde gevels;</li> <li>• wanneer winkels in bebouwing gevestigd zijn, vaak geen relatie meer tussen bovenbouw en onderbouw van de gevel.</li> </ul>
<b>Functie</b>		
Diversiteit in functies	+	Er zijn zowel woon- als werkfuncties aanwezig.
Diversiteit in werksectoren	+/-	Er zijn meer voorzieningen als bedrijven aanwezig.
Menging van functies	+	Woon- en werkfuncties zijn gemengd aanwezig.
Menging van werksectoren	+	Bedrijven en voorzieningen zijn gemengd gesitueerd.

## 2.2 Conclusie herkenbaarheid bestaande situatie

### Structuur

De lijnstructuur van de linten is op de meeste plaatsen nog goed te herkennen. In het deelgebied buitengebied geldt dit ook voor de Tilburgseweg maar de Bevrijdingsweg is later toegevoegd zonder rekening te houden met de structuur van het gebied.

De kavelstructuur is in de meeste deelgebieden nog herkenbaar doordat op veel plaatsen nog lange, smalle kavels voorkomen. Alleen in de deelgebieden buitengebied en stedelijk lint is dit op veel plaatsen niet meer het geval.

De inrichting van de weg is in de deelgebieden buitengebied en landelijk lint goed herkenbaar te noemen vanwege de eenvoudige inrichting. Dit is in mindere mate het geval in de overige deelgebieden waar door wegverspringingen en drempels de herkenbaarheid minder is geworden. Het landschap is nog goed te ervaren in het landelijk lint en dorpslint. In de kernlinten is van herkenbaarheid op dit punt geen sprake meer omdat deze linten zijn omsloten met bebouwing. Het groen is in de deelgebieden landelijk lint en dorpslint nog te herkennen door de aanwezigheid van begeleidend groen langs wegen en de aanwezigheid van hagen en bomen op de erven. In de overige deelgebieden is dit in mindere mate het geval.

### Bebouwing

Behalve in het deelgebied buitengebied zijn in elk deelgebied monumenten aanwezig.

De vorm van de bebouwing is het minst herkenbaar in de deelgebieden buitengebied en stedelijk lint. Het meest herkenbaar is de vorm in de deelgebieden met de hoofdfunctie wonen. In deelgebieden met de hoofdfunctie gemengd is de herkenbaarheid op dit punt minder doordat bedrijven worden aangepast aan de eisen van de tijd.

De detaillering is in alle deelgebieden gemiddeld herkenbaar door de aanwezigheid van historische en toevoeging van nieuwe bebouwing. In het deelgebied buitengebied is de herkenbaarheid op de detaillering het minst aanwezig omdat bij het ontstaan van de linten weinig tot geen bebouwing in het buitengebied aanwezig was.

### Functie

In de deelgebieden met hoofdfunctie wonen is de herkenbaarheid in diversiteit en menging van functies logischerwijs het minst aanwezig. In het deelgebied buitengebied komen zowel woon- als werkfuncties voor maar zijn de werkfuncties geconcentreerd aan de Tilburgseweg en is van menging daarom geen sprake. In de overige deelgebieden is de herkenbaarheid op het gebied van functies goed.

Analyse herkenbaarheid Gemengd Gebied, 22 oktober 2015

GEBIEDSTYPE	Buitengebied - agrarisch	Landelijk lint - Gemengd: wonen/ bedrijven	Dorpslint - Wonen	Dorpslint - Gemengd: wonen/ bedrijven	Dorpslint - Gemengd: wonen/ voor- zieningen	Kernlint - Wonen	Kernlint - Gemengd: wonen/ bedrijven	Kernlint - Gemengd: wonen/ voor- zieningen	Stedelijk lint - Gemengd: wonen/ voor- zieningen
<b>Structuur</b>									
Lijn	+/-	+	+	+	+	+	+	+	+
Kavels	+/-	+	+	+	+	+	+	+	+/-
Inrichting weg	+	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	-
Ligging bebouwing	-	+	+	+	+	+	+	+	+
Landschap	+/-	+	+	+	+	-	-	-	-
Groen	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Bebouwing</b>									
Cultuurhistorisch waardevol	-	+	+	+	+	+	+	+	+
Vorm	-	+/-	+	+/-	+/-	+	+/-	+/-	-
Detailering	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Functie</b>									
Diversiteit in functies	+	+	-	+	+	-	+	+	+
Diversiteit in werksectoren	+	+	+/-	+	+	+/-	+	+	+/-
Menging van functies	-	+	-	+	+	-	+	+	+
Menging in werksectoren	+	+	+/-	+	+	+/-	+	+	+

## 3 Beleidskeuzes vanuit criteria herkenbaarheid

Voor de herkenbare elementen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 wordt in dit hoofdstuk beschreven wat het beleid is en wat de uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn ter bescherming van deze herkenbaarheid. In de beleidsnotitie en het bestemmingsplan kunnen uiteindelijk andere beleidskeuzes gemaakt worden indien dit nodig is vanuit wet- en regelgeving of andere belangen.

### 3.1 Uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten gelden voor de ruimtelijke en functionele beleidskeuzes zoals deze voor de herkenbaarheid zijn uitgewerkt:

- Bestaande (legale) situatie wordt gerespecteerd. Indien dit afwijkt van de beleidskeuzes zoals in de paragrafen hierna aangegeven, zullen bestaande (legale) situaties worden inbestemd.
- Indien een illegale of gedoogde situatie past binnen het beleid zal dit planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit betekent echter nog niet dat de illegale of gedoogde activiteit vergund is, daarvoor is een afzonderlijke vergunningsprocedure nodig.
- Nieuwe ontwikkelingen blijven buiten beschouwing van deze beleidsnotitie, bijvoorbeeld bouw van appartementencomplex Schoolstraat Waspik en herinrichting Raadhuisplein Vrijhoeve. Deze ontwikkelingen worden via maatwerk met een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd en alleen meegenomen in het bestemmingsplan Gemengd Gebied indien de planologische procedure is afgerond. Reden is dat op deze manier nieuwe ontwikkelingen het proces van de actualisering niet kunnen vertragen en voor extra kosten kunnen zorgen (onderzoeken, zienswijzen, planschade).
- Mogelijkheden tabel gaan vooral om hoofdstructuren, hoofd(woon)gebouwen en hoofdfuncties. Deze zijn het meest bepalend voor de herkenbaarheid.
- Onderscheid wordt gemaakt in mogelijkheden rechtstreeks of via flexibiliteitsbepaling:
  - Rechtstreeks: op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk, zonder nadere afweging en procedure
  - Flexibiliteitsbepaling: mogelijk met nadere afweging, onder voorwaarden en met procedure. Bij voorkeur met flexibiliteitsbepaling binnen bestemmingsplan, anders met een buitenplanse afwijking.
- Voorwaarden bij flexibiliteitsbepalingen zijn in hoofdlijnen opgenomen. Nog niet overal is een volledige uitwerking van de specifieke en algemene voorwaarden opgenomen. Dit wordt nader uitgewerkt in het bestemmingsplan.
  - Specifieke voorwaarden: bijvoorbeeld sloop-bonus bij cultuurhistorische bebouwing en/of ongewenste functies.
  - Algemene voorwaarden: bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid, geen onevenredige overlast voor omliggende woningen en bedrijven, behoud gewenste gebiedstype.
- De beleidskeuzes zijn uitgewerkt per hoofdfunctie. Combinaties van functies zijn ook mogelijk via maatwerk.
- Voor de functionele mogelijkheden zijn de volgende beleidsdocumenten uitgangspunt:
  - Nota wensbeelden bedrijventerreinen, gemeente Waalwijk 2012
  - Detailhandelsvisie, gemeente Waalwijk 2012
  - Distributie Planologisch Onderzoek Gemengd Gebied, Bro 2014 (hierna: DPO Gemengd Gebied 2014)
  - Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle 2014
- In aanvulling op de genoemde beleidsdocumenten voor de functionele mogelijkheden gelden voor het deelgebied Waalwijk – Besoijen (Tempelierstraat – Mr. V. Coothstraat) de volgende uitgangspunten:



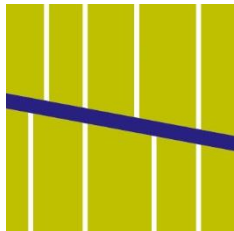
- Mogelijkheden voor detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening alleen in het gedeelte tussen de Kerkstraat en Mr. Van Coothstraat.
- Mogelijkheden voor horeca alleen als het gaat om aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca.

### 3.2 Ruimtelijke beleidskeuzes

Op basis van de uitgangspunten zoals benoemd in de vorige paragraaf zijn voor de criteria van herkenbaarheid de ruimtelijke beleidskeuzes uitgewerkt. Zie bijlage 2 Tabel ruimtelijke beleidskeuzes Gemengd Gebied.

Hierna volgt een samenvatting van de algemene in de vorm van een hoofdlijn van beleid welke door de werkgroepen wordt voorgesteld.

#### Lijn

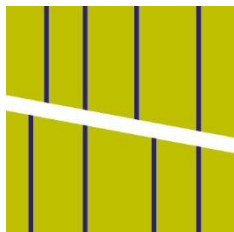


Op veel plekken in het plangebied zijn de oorspronkelijke lijnstructuren van de weg nog aanwezig vanuit de ontstaansgeschiedenis van het lint. Vaak bevatten deze nog geen ruimtelijke onderbrekingen zoals het aanleggen van een plein of het omleggen van een weg.

Belangrijk is het behoud van de bestaande lijnstructuur van de wegen. Deze zijn vaak eenvoudig uitgevoerd, zonder verkeersmaatregelen zoals verspringen. Het is wenselijk om deze (bestaande) eenvoudige inrichting

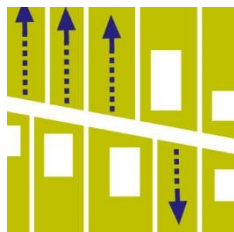
van de weg te behouden.

#### Kavels



De oorspronkelijke kavelstructuur is nog aanwezig vanuit de ontstaansgeschiedenis van de linten zonder substantiële herverkaveling. Bijvoorbeeld smalle en diepe kavels langs oorspronkelijke ontginningsassen. Van belang voor het gebied is het behoud van de bestaande smalle en diepe verkaveling buiten de bouwpercelen waar deze nog herkenbaar is.

#### Landschap



Vanuit de weg kan het omliggende landschap ervaren worden, doordat het lint slechts éénzijdig bebouwd is of vanwege doorkijkjes. Aantasting hiervan wordt voorkomen door in het buitengebied het agrarisch landschap te behouden. In de landelijke linten en dorpslinten buiten de bouwpercelen worden belangrijke doorkijkjes naar het achtergelegen landschap behouden. Zie de uitwerking in paragraaf 4.1 Inbreidingslocaties. Deels maken de doorkijkjes onderdeel uit van bestaande bouwpercelen. Op de bouwpercelen wordt gestimuleerd de doorkijkjes te behouden door de op te nemen afstand tot de zijdelingse

perceelsgrenzen. Het is echter niet mogelijk ook deze doorkijkjes te beschermen vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

#### Groen

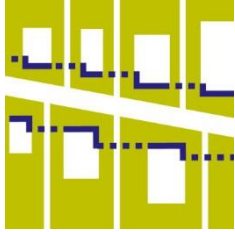


De oorspronkelijke groenstructuur vanuit de ontstaansgeschiedenis van het lint is nog op een aantal plaatsen aanwezig. Deze groene vlakken die behoren tot de groenstructuur willen we behouden, evenals de groene lijnen in de vorm van laanbeplanting, elzenhagen, etc.

Indien deze groenstructuur niet (meer) aanwezig is, kan deze hersteld en/of gerealiseerd worden op basis van het groenstructuurplan.

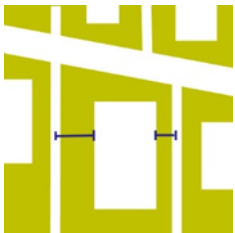
Op diverse plekken in het plangebied is sprake van ruimte voor eventuele inbreidingslocaties, bijvoorbeeld voor het bouwen van een nieuwe woning, zie de uitwerking in paragraaf 4.1.

### Rooilijn



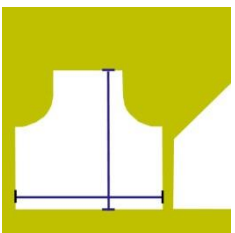
Ten aanzien van de ligging en de rooilijn van bebouwing zijn diverse kenmerken opvallend. Bij de ontginning van het buitengebied zijn de perceelsgrenzen pal noord-zuid getrokken. Een aantal doorgaande wegen staan niet haaks hierop, maar lopen bij benadering van zuidoost naar noordwest. Over het algemeen ligt de rooilijn dicht op de weg en staat de bebouwing evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Doordat een deel van de wegen niet haaks op de verkaveling loopt, liggen de voorgevels in die gebieden niet evenwijdig aan de straat. Hierdoor is de voor de Langstraat typerende 'verstaffelde' rooilijn ontstaan. Het is dan ook van belang om de richting van de rooilijnen te behouden zoals deze in de bestaande situatie aanwezig is. Waar deze in de loop der tijd is verdwenen, waar mogelijk deze verstaffeling opnieuw introduceren. Bij nieuwbouw daarom het afstemmen van de rooilijn als voorwaarde stellen. Bij ver- en herbouw respecteren we de bestaande situatie dus ook de bestaande rooilijn. Indien de aanvrager bij ver- of herbouw wil afwijken van de bestaande rooilijn als voorwaarde stellen dat deze meer afgestemd wordt.

### Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen



Typend voor lintbebouwing is de wisselende afstand tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen. Van zeer kort (< 3 m) tot zeer ruim (> 3 m). Om deze reden is het van belang dat er een algemene minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen wordt opgenomen in het bestemmingsplan. In het buitengebied, het landelijk lint en de dorpslinten zijn wisselende minimale afstanden mogelijk. In de kernlinten en stedelijke linten zijn kleinere minimale afstanden mogelijk. Doorkijkjes zijn hier niet of zelden meer aanwezig en de straatwand mag meer gesloten zijn. Ook als de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet (meer) kenmerkend is, dient een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden te worden. De minimale afstanden gelden alleen voor hoofdgebouwen. Voor bijgebouwen kan deze afstand niet beschermd worden vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

### Vorm



Vaak heeft het hoofdgebouw in de linten een individuele, karakteristieke vorm waardoor sprake is van diversiteit. Voor behoud van de herkenbaarheid is het van belang deze diversiteit in vorm te behouden. In ieder geval als het gaat om de hoogte van het hoofdgebouw dat in de rooilijn is gesitueerd. Ten aanzien van de breedte/diepte van het hoofdgebouw is de relatief kleine breedte ten opzichte van de grotere diepte kenmerkend. Er zal in het bestemmingsplan met verschillende situaties rekening worden gehouden, onder andere met de relatie van de afstand tot de perceelsgrens. Een kap wordt verplicht gesteld. Het is wenselijk de kenmerkende vorm en richting van de kap te behouden, vaak is dit een zadeldak haaks op de weg.

In sommige gevallen is in de bestaande situatie sprake van een veel groter oppervlak bebouwing dan is toegestaan. Aangezien het gaat om bestaande panden, kan gezocht worden naar aanvullende functionele invullingsmogelijkheden, zie de volgende paragraaf. Onder voorwaarden, bijvoorbeeld sloop van overtollige bebouwing, kunnen extra bijgebouwen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en statische opslag worden toegestaan. Zie paragraaf 4.4 Sloop-bonus regeling.

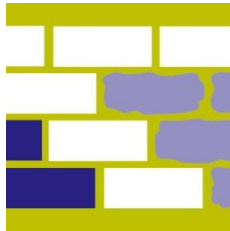
### Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing



Onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vallen niet alleen monumenten maar ook onder bepaalde voorwaarden (voormalige) boerderijen en beeldbepalende panden.

De uitwerking van dit criterium heeft zowel betrekking op ruimtelijke als functionele mogelijkheden en is daarom uitgewerkt als specifiek onderwerp in de beleidsnotitie. Zie ook ook paragraaf 4.4 Sloopbonus regeling.

### Detailtering



Vaak worden voor de bebouwing nog oorspronkelijke kleuren en materialen vanuit de ontstaansgeschiedenis van het lint gebruikt. Deze oorspronkelijke detaillering dient behouden te blijven waar aanwezig. Indien niet (meer) aanwezig kan deze detaillering vrijgelaten worden.

## 3.3 Functionele beleidskeuzes

Op basis van de uitgangspunten zoals benoemd in de vorige paragraaf zijn voor de criteria van herkenbaarheid de functionele beleidskeuzes uitgewerkt. De hierna beschreven hoofdlijn van beleid is per functie uitgewerkt in een tabel. In deze tabel zijn eerst de algemene beleidskeuzes opgenomen welke voor alle deelgebieden gelden. Daarna zijn de aanvullende beleidskeuzes per deelgebied aangegeven. Zie bijlage 3 Tabel functionele beleidskeuzes Gemengd Gebied.

Hierna volgt een samenvatting van de algemene en aanvullende beleidskeuzes in de vorm van een hoofdlijn van beleid welke door de werkgroepen wordt voorgesteld.

### Wonen



De linten worden gezien als kweekkas functie voor startende bedrijven. In het algemeen is daarom meer mogelijk voor beroep/bedrijf aan huis als in de bestemmingsplannen voor Woonwijken en Buitengebied. In alle deelgebieden is daarom meer mogelijk voor beroep/bedrijf aan huis zowel in functionele als ruimtelijke zin, behalve in de deelgebieden Stedelijk gebied Vrijhoeve, Stedelijk gebied Waspik en Buitengebied. Reden is dat in de stedelijke deelgebieden van Vrijhoeve en Waspik vooral zelfstandige bedrijven en voorzieningen gestimuleerd worden en in het deelgebied Buitengebied wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de verruiming van een beroep/bedrijf aan huis in functionele zin geldt een lijst bedrijven beroep en bedrijf aan huis voor de toegelaten type bedrijven (zie uitwerking in paragraaf 4.2) en in ruimtelijke zin betekent dit een ruimer oppervlak van 50m<sup>2</sup> naar 100m<sup>2</sup>. Instandhouding van de hoofdfunctie Wonen is een voorwaarde om de herkenbaarheid van het lint te behouden. De ruimere mogelijkheden voor beroep/bedrijf aan huis gelden niet voor het deelgebied Buitengebied en het Stedelijk lint in Waspik en Vrijhoeve. Daarvoor geldt een maximale maat van 50m<sup>2</sup> en een afwijkende bedrijvenlijst (Bijlage 4 Toegelaten bedrijven). In het Buitengebied staat de agrarische functie namelijk voorop en in het Stedelijk lint van Waspik en Vrijhoeve is het stimuleren van de zelfstandige voorzieningen belangrijk. Naast de lijst met toegelaten typen bedrijven is het ook mogelijk een Bed&Breakfast aan huis te starten volgens de Beleidsregel Bed&Breakfast met een aanvulling voor Gemengd Gebied (zie uitwerking in paragraaf 4.5).

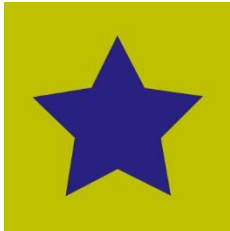
Als het gaat om mantelzorg zijn er (vergunningsvrije) mogelijkheden die de wetgeving voor mantelzorg biedt. Dat geldt dus ook voor de vergunningsvrije mogelijkheden in vrijstaande bijgebouwen. Voor extra mogelijkheden daarbovenop geldt een voorkeur voor het bieden van mantelzorg in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijgebouwen.

### Bedrijven en Voorzieningen



Leidend voor de toegelaten soorten bedrijven is de systematiek van milieuzonering (zie uitwerking in paragraaf 4.2).

Het doel wat betreft voorzieningen is enerzijds een goed functionerend centrum Waspik, Vrijhoeve en Waalwijk. Anderzijds een levendig lint met een bepaalde menging van functies. Dat betekent zoeken naar een evenwicht op basis van marktruimte. Leidend voor de mogelijkheden met publieksgerichte



voorzieningen zijn de Detailhandelsvisie en het DPO Gemengd Gebied 2014. Het gedane onderzoek is een momentopname. Op dit moment is er niet veel marktruimte, wellicht in de toekomst wel. Daarom in bestemmingsplan beperkte mogelijkheden. Het beleid mag op dit punt best stellig zijn. Daarbij kan het gewenst zijn voor bepaalde voorzieningen en deelgebieden met een flexibel systeem voor voorzieningen te werken (zie uitwerking in paragraaf 4.3).

Zelfstandige functies in bedrijven en voorzieningen kunnen van functie wisselen, voor zover sprake is van een (meer) gewenste functie. Voorwaarde is wel dat dan de minder gewenste bestaande functie vervalt. Voor het opheffen van ongewenste functies geldt een sloop- bonusregeling (zie uitwerking in Paragraaf 4.4).

### Agrarische Bedrijven



Een aparte categorie wordt gevormd door de agrarische bedrijvigheid. Er wordt een indeling in agrarische bedrijfsvormen gehanteerd, die is weergegeven in de bijlage begrippen en afkortingen in de beleidsnotitie. Wanneer geen bouwvlak is aangeduid, is agrarisch grondgebruik mogelijk. Indien een bouwvlak van toepassing is, is een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. Indien momenteel een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig is, dan is deze toegestaan. Met behulp van een flexibiliteitsbepaling kunnen o.a.

nevenfuncties en vervolgvactiteiten mogelijk worden gemaakt. Voor de functionele mogelijkheden van agrarische bedrijven is verder het bestemmingsplan Buitengebied het uitgangspunt zoals dat geldt voor bebouwingsconcentraties. Wel worden de mogelijkheden daarbij geactualiseerd op basis van de provinciale Verordening Ruimte en op de specifieke situatie van het plangebied.

## 4. Beleidskeuzes specifieke onderwerpen

### 4.1 Inbreidingslocaties

#### Doel

Uitgangspunten opstellen voor potentiële inbreidingslocaties Plangebied Gemengd Gebied:

- Waar is er ruimte voor een nieuwe woning op basis van de afstand tot bebouwing?
- Welke plekken beschermen vanwege waardevolle plekken op het gebied van landschap en cultuurhistorie?

#### Uitgangspunten

##### *Realistisch vanuit bestemming*

Doorkijkjes en plekken alleen beschermen indien dit vanuit de geldende bestemming realistisch is.

##### *Mogelijke locaties nieuwe woning op basis van afstand*

De plekken die mogelijk voor het bouwen van een nieuwe woning in aanmerking komen moeten in ieder geval op voldoende afstand tot de huidige bebouwing staan. Voor een nieuwe woning is voor het bouwperceel op basis van de gewenste minimale afstanden tot de perceelsgrenzen een minimale breedte nodig van:

- Ca. 17 meter in een Landelijk lint en Dorpslint
- Ca. 13 meter in een Kernlint en Stedelijk lint

##### *Welke plekken beschermen op basis van landschap, cultuurhistorie*

De volgende aspecten spelen een rol bij de bescherming van het landschap en de cultuurhistorie:

- Landschappelijke waarde: is sprake van zicht op het achterliggende landschap en/of waardevol groen?
- Cultuurhistorische waarde: zijn de belendende percelen een monument? Is sprake van een cultuurhistorische lijn, bv. in de vorm van een weg of water?

### 4.2 Toegelaten bedrijven

#### Milieuzonering bedrijfsactiviteiten

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk een 'voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en een 'voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

### **Functiemengingsgebieden**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging (hierna: SvB functiemenging) wordt onder andere gehanteerd in gebieden waar een gemeente in een (deel)gebied de bestaande functiemenging wil behouden en versterken. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn:

- horecaconcentratiegebieden;
- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

Het plangebied Gemengd Gebied bestaat voor een groot deel uit gebieden met functiemenging. Een specifieke Staat van bedrijvigheid is wenselijk, omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal vaak verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. Daarom is de aanpak van milieuzonering in dit plan is gebaseerd op de SvB functiemenging.

### **Categorie-indeling functiemenging**

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

#### *Categorie A*

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### *Categorie B*

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### *Categorie C*

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op verzamelwegen is aangewezen.

### **Uitwerking Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging**

Voor de toelaatbaarheid van de A/B/C-activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de verzamelwegenstructuur.

Bedrijven zullen daarnaast moeten voldoen aan de regels over parkeren die in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Los van de ruimtelijke toets dient een bedrijf ook aan de milieuwetgeving te voldoen.

De voorbeeld SvB functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen. Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 zijn bij de selectie van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
  - In categorie 1 voor het aspect gevaar
  - In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur
  - In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid
  - Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen)
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

### **Toepassing op plangebied Gemengd Gebied**

Bij de totstandkoming van de SvB functiemenging is gekeken of bedrijfsactiviteiten al dan niet in het plangebied thuishoren. Bedrijfsactiviteiten die niet passend zijn voor het plangebied zijn niet in de lijst opgenomen.

Verder legt het bestemmingsplan voor detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies zoals kerkgebouwen, buurthuizen, kinderopvang, verpleeghuizen, scholen enzovoort geen relatie met de bedrijvenlijst. Deze functies zijn apart aangeduid in de lijst.

Tenslotte wordt de bedrijvenlijst niet toegepast op horecabedrijven. Indien van toepassing in een plangebied wordt voor de toelaatbaarheid van horeca wordt gebruik gemaakt van een indeling in licht, middelzwaar en zwaar, zie voor een uitleg de bijlage begrippen en afkortingen in de beleidsnotitie. De SvB functiemenging is niet uitputtend. In de planregels zal worden geregeld dat ook bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met bedrijven uit desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden.

Voor het plangebied Gemengd Gebied resulteert bovenstaande uitwerking in een Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging zoals opgenomen Bijlage 4 Toegelaten bedrijven.

#### *Beroep/bedrijf aan huis*

Er is sprake van een beroep/bedrijf aan huis als de woonfunctie de hoofdfunctie is.

Als A/B/C-functies uitgeoefend worden als beroep/bedrijf aan huis zijn deze onder andere beperkt door het maximum van 100m<sup>2</sup>. Daardoor zodanig kleinschalig dat dit onderdeel akkoord is.

#### *Zelfstandig bedrijf*

Er is sprake van een zelfstandig bedrijf indien de bedrijfsfunctie de hoofdfunctie is, via een aanduiding in het bestemmingsplan. Dus niet in de vorm van een beroep/bedrijf aan huis.

Als in de bestaande situatie sprake is van een zelfstandig bedrijf of voorziening kan er een functiewisseling plaatsvinden naar:

- Categorie A-/B-bedrijf
- Categorie C-bedrijf mits gelegen aan verzamelwegenstructuur

Indien nodig kunnen bij een afweging de specifieke activiteiten beperkt worden zodat aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, bijvoorbeeld tijdsperiode en hoeveelheid laden/lossen.

Indien een bedrijf zodanig groeit dat de activiteit niet meer passend is op de locatie, kan op de van toepassing zijnde voorwaarden handhavend worden opgetreden.

Een functiewisseling naar een categorie A-/B-bedrijf kan in het bestemmingsplan rechtstreeks.

Voor een functiewisseling naar een categorie C-bedrijf is altijd een extra afweging nodig via een flexibiliteitsbepaling. De extra afweging is in ieder geval nodig voor een toets op parkeren en milieuhinder.

*De werkgroepen hechten veel belang aan flexibele mogelijkheden voor (startende) bedrijven en voorzieningen. Met de beleidskeuzes zijn er voldoende waarborgen om ongewenste situaties te voorkomen en te handhaven. De werkgroepen zijn daarom akkoord met de uitwerking voor bedrijven, behalve één vertegenwoordiger vanuit de burgers in Waspik. Deze vertegenwoordiger is van mening dat categorie C-bedrijven en in een aantal gevallen ook categorie B-bedrijven niet passen in de linten, met name in de linten van Waspik.*

### **4.3 Flexibel systeem voorzieningen**

Het doel van een flexibel systeem voor voorzieningen is de marktuimte die er in een gebied is zo flexibel mogelijk te kunnen inzetten zodat nieuwe ondernemers kunnen starten en niet belemmerd worden door het vasthouden van bestaande rechten in een gebied die niet gebruikt worden (leegstand).

Het gaat dan om detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca in de volgende kansrijke deelgebieden:

- Waspik Centrum: Kerkstraat 1-32/33, Dorpsplein, Raadhuisstraat, 't Vaartje 1-20/22
- Sprang-Capelle: Vrijhoeve - Raadhuisplein/Raadhuisstraat, Van der Duinstraat, Kerkstraat
- Waalwijk Besoijen: Grotestraat, tussen Tempelierstraat en Mr. Van Coothstraat
- Waalwijk Baardwijk/Laageinde: Grotestraat tussen Hertog Janstraat en Groenstraat

Voor maatschappelijke functies en niet-publieksgerichte dienstverlening en zijn algemene (ruimere) mogelijkheden van toepassing.

Bij een verzoek om detailhandel geldt in Sprang Capelle een voorkeursvolgorde: eerst Raadhuisplein dan het Lint. In redelijkheid toetsen op basis van situatie op dat moment. In Waspik kiezen voor zelfde soort benadering. Detailhandel bovendien altijd aan straatzijde zoals dat van oudsher voorkomt en niet in bijgebouwen achterop perceel.

Voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca zal een 0-meting gedaan worden voor de bestaande situatie (aanwezig en leegstand). Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de ruimte voor nieuwe voorzieningen. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de marktruimte (dpo-onderzoek). Bestaande voorzieningen worden conform bestemd. Indien een bestaande voorziening stopt vervalt dat recht na een bepaalde overgangstermijn en kan een nieuwe voorziening aanspraak maken op de ontstane ruimte. Hoe dit systeem vertaald wordt in het bestemmingsplan moet nog worden uitgewerkt.

*Alle werkgroepen zijn akkoord met bovenstaand principe en vinden 2 jaar een redelijke termijn, behalve de VOSC-vertegenwoordiging uit de werkgroep Sprang-Capelle. De VOSC heeft dit principe binnen het bestuur besproken en voor hen is dit punt niet akkoord. Standpunt van de VOSC is dat de bestaande rechten niet in gevaar mogen komen. Diegene die nu een aantal vierkante meters detailhandel heeft, moet deze blijven behouden tot hij of zij er zelf afscheid van wil nemen. Al dan niet in overleg met de gemeente kan de bestemming dan omgezet worden naar een andere passende functie. Ook bij leegstand kunnen deze rechten niet vervallen, ook niet gekoppeld aan een termijn. Dat er bij nieuw uit te geven vierkante meters een flexibel systeem gaat gelden is wel akkoord.*



## 4.4 Sloop- bonus regeling

### Hoofdlijn van beleid

Sloop-bonus regeling gebruiken voor stimulering tot behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of opheffen ongewenste hoeveelheid bebouwing/functies.

### Uitwerking

Onderstaande uitwerking wordt nader ingevuld in het bestemmingsplan.

#### *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

In de volgende gevallen is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beeldbepalende panden
- Cultuurhistorische waardevolle boerderij

#### *Cultuurhistorische waardevolle boerderij*

Eén gebouw, bestaande uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met direct aangebouwde (voormalige) agrarische bedrijfsruimte(n), dat voldoet aan de volgende kenmerken:

- in gebruik (geweest) als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning
- maximaal bestaande uit 2 samengestelde delen
- gebouwd vóór 1972
- voldoende uiterlijke kenmerken van een boerderij zijn nog aanwezig

#### *Ongewenste hoeveelheid bebouwing*

Hiervan is sprake indien meer m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig is dan is toegestaan. Hierbij gaan het om de aanwezige legale bebouwing. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen indien sprake is van een voormalig bedrijf waarbij veel bijgebouwen aanwezig zijn.

#### *Ongewenste functie*

In de volgende gevallen is bijvoorbeeld sprake van ongewenste functie in het plangebied:

- Agrarisch bedrijf
- Bedrijf categorie 3 en hoger
- Horeca, zware horeca

#### *Sloop-bonus*

Hierna volgen voorbeelden van sloop-bonus regelingen:

- Extra bijgebouwen
  - Maximaal 50% van het overtollige te slopen oppervlak aan bestaande gebouwen mag worden teruggebouwd en/of in stand worden gelaten tot een totaal aan bijgebouwen van maximaal 200m<sup>2</sup> buiten het toe te kennen bouwvlak en binnen het toe te kennen bestemmingsvlak
- Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
  - Passende functie, zie bijlage 4
  - Max 1/3 voormalige bedrijfsbebouwing min. 70m<sup>2</sup> en max 400m<sup>2</sup>
  - Behoud hoofdfunctie wonen
- Statische opslag
  - Passende functie, zie bijlage 4
  - Max 1/3 voormalige bedrijfsbebouwing min. 70m<sup>2</sup> en max 1000m<sup>2</sup>
  - Behoud hoofdfunctie wonen

## **4.5 Bed&Breakfast**

Een bijzondere vorm van een bedrijf aan huis is een bed & breakfast aan huis. Dit is met een afweging mogelijk tot maximaal 100 m<sup>2</sup> in hoofdgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen. Daarbij gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de vastgestelde beleidsnotitie Bed & breakfast, zoals een maximale verblijfsduur van één week, geen aparte kookgelegenheid, voldoende parkeergelegenheid. Voor het plangebied is het bij uitzondering ook mogelijk een bed & breakfast aan huis op te richten in een vrijstaand bijgebouw. Deze uitzondering geldt onder de volgende voorwaarden:

- Alleen bij agrarische bedrijven en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Maximale afstand tot hoofdgebouw regelen.

## **Bijlagen**

## Bijlage 1 Deelnemers werkgroepen Gemengd Gebied

Onderstaande personen hebben (gedeeltelijk) deelgenomen aan het proces tot het opstellen van de Analyse herkenbaarheid Gemengd Gebied.

### Werkgroep Sprang-Capelle

Namens	Naam
WOP Sprang-Capelle/Landgoed Driessen	Jan Elling
WOP Sprang-Capelle/Landgoed Driessen	Wim Spierings
WOP Sprang-Capelle/Landgoed Driessen	Aloys Janssen
WOP Sprang-Capelle/Landgoed Driessen	Eddy Schouten
WOP Sprang-Capelle/Landgoed Driessen	Kees Koster
VOSC	Henk van Zelst
VOSC	Leo van Helden
ZLTO	Albert Zijlmans
Bewoners	Theo van der Valk
Bewoners	Wout Witvliet

### Werkgroep Waalwijk

Namens	Naam
WOP Centrum/Besoyen	Ben de Jongste
WOP Centrum/Besoyen	Jeroen van den Berg
WOF	Toos van Dishoeck
Buurtpreventieteam Laageinde	Gerard Corveleijn
Buurtpreventieteam Ouw Bork	Wim Schapendonk
WOP Centrum/Besoyen	Marianne Visser
WOP Centrum/Besoyen	Elly Leenheers
Bedrijven	Charles van Heesbeen
Bewoners	Eric van den Dungen
Bewoners	Paul Leenheers
Bedrijven	Hans van Beijnen
Bewoners	Hans de Vaan
Bewoners	Perry van den Hoven
Bewoners	Ton van der Geld

### Werkgroep Waspik

Namens	Naam
ICW	Kel van Iersel
Platform Waspik	Chris Beart
Platform Waspik	Peter Balleur
Platform Waspik	Ton van Halderen
Platform Waspik	Ernst de Glas †
ZLTO	Albert Zijlmans
ZLTO	Bram van Oers
ZLTO	Cees de Bont
Secretariaat Platform Waspik	Gerda Heijn-Mol
Bedrijven	Marianne de Bont
Bewoners	Janine Kemmeren
Bedrijven	Ezra Oerlemans
Bedrijven	William van den Broek

## **Bijlage 2 Tabel ruimtelijke beleidskeuzes Gemengd Gebied**

Afzonderlijk document

### **Bijlage 3 Tabel functionele beleidskeuzes**

Afzonderlijk document

**Bijlage 4 Toegelaten bedrijven**

A-, B-, C-bedrijven = Zie paragraaf Toegelaten bedrijven

\*1 = Niet op Lijst toegelaten bedrijven, valt onder maatschappelijk. Mogelijk als beroep/bedrijf aan huis

\*2 = Niet op Lijst toegelaten bedrijven, valt onder dienstverlening. Mogelijk als beroep/bedrijf aan huis

SBI-1993	SBI-2008	Nr.	Omschrijving	Cat.	Beroep/bedrijf aan huis 50m2	Beroep/bedrijf aan huis 100m2	Zelfstandig bedrijf
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW				
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:				
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2		B	B
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2	B	B	B
0142	0162		KI-stations	2		B	B
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN				
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:				
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1		B	B
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2		B	B
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:				
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2		B	B
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2		B	B
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2		B	B
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:				
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2	B	B	B
172	132	0	Weven van textiel:				
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1		B	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1		B	B
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT				
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1		B	B
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	2		C	C
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.				
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkkabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1		B	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkkabrieken	2		B	B
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA				
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2		B	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	1		A	A

SBI-1993	SBI-2008	Nr.	Omschrijving	Cat.	Beroep/bedrijf aan huis 50m2	Beroep/bedrijf aan huis 100m2	Zelf-standig bedrijf	
2223	1814	B	Binderijen	2		B	B	
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2		B	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2		B	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1		A	A	
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN					
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2		C	C	
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN					
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1		B	B	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:					
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2		B	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:					
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1		B	B	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1		B	B	
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)					
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen					
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1		B	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1		B	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:					
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>	3.1		B	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1		B	B	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS					
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2		B	B	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN					
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2		B	B	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.					
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1		A	A	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2		B	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2		B	B	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2		B		*1
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:					
40	35	C1	- < 10 MVA	2		B	B	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID					
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2		B	B	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS					



SBI-1993	SBI-2008	Nr.	Omschrijving	Cat.	Beroep/bedrijf aan huis 50m2	Beroep/bedrijf aan huis 100m2	Zelfstandig bedrijf	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	1		A	A	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING					
5134	4634		Grth in dranken	2		C	C	
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2		C	C	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2		C	C	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2		C	C	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2		C	C	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2			C	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:					
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2		B	B	
5153.4	46735	4	zand en grind:					
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2		B	B	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:					
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m <sup>2</sup>	2		B	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:					
518	466	2	- overige machines ex. Bouwnijverheid	3.1		C	C	
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2		C	C	
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN					
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1		A	A	
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING					
5552	562		Cateringbedrijven	2		B	B	
60	49	-	VERVOER OVER LAND					
6022	493		Taxibedrijven	2		B	B	
633	791		Reisorganisaties	1		A		*2
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1		A		*2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE					
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2		C	C	
642	61	B0	zendinstallaties:					
642	61	B2	- FM en TV	1		B	B	
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN					
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1		B		*2
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED					
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1		A		*2
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN					
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2		B	B	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1		C	C	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1		C	C	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2		C	C	
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE					

SBI-1993	SBI-2008	Nr.	Omschrijving	Cat.	Beroep/bedrijf aan huis 50m2	Beroep/bedrijf aan huis 100m2	Zelfstandig bedrijf	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1		A	A	
72	58, 63	B	Datacentra	2		B	B	
73	72	-	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>					
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1		A	A	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>					
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1		A		*2
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2		C	C	
85	86	-	<b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>					
8511	8610		Ziekenhuizen	2				
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1		A		*1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1		A		*1
853	871	1	Verpleeghuizen	2		B		*1
853	8891	2	Kinderopvang	2		B		*2
91	94	-	<b>DIVERSE ORGANISATIES</b>					
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1		A		*2
92	59	-	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>					
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2		B		*2
9234.1	85521		Dansscholen	2		B		*2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1		A	A	
926	931	0	Schietinrichtingen:					
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	1		A		*2
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2		B		*2
93	96	-	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>					
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2		B		*2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1		A		*2
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1		A		*2
9303	9603	0	Begravenisondernemingen:					
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1		A		*2
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2		B		*2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1		A		*2

## Bijlage 5 Betekenis criteria herkenbaarheid

Voor de herkenbaarheid zijn drie onderdelen onderzocht: structuur, bebouwing en functies.

Onderdeel	Uitleg	Criteria
<b>1. Structuur</b>	Mate waarin de lintstructuur nog herkenbaar is als leidende structuur in de omgeving (2 dimensionaal).	Lijnstructuur
		Kavelstructuur
		Inrichting weg
		Ligging bebouwing
		Landschapsstructuur
		Groenstructuur
<b>2. Bebouwing</b>	Mate waarin de oorspronkelijke bebouwing nog zichtbaar is (3 dimensionaal).	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
		Vorm bebouwing
<b>3. Functies</b>	Mate waarin de functionele diversiteit nog aanwezig is.	Detailering
		Diversiteit in functies
		Diversiteit in werksectoren
		Menging van functies

Hierna worden, voor elk criterium, de volgende vragen beantwoord:

- wat verstaan we eronder?
- wanneer herkenbaar in relatie tot plangebied?

## 1. Structuur

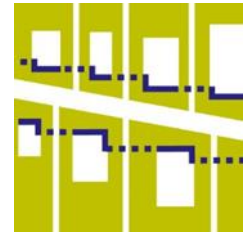
<b>Lijnstructuur</b>	
<b>Criterium</b>	<b>Lijnstructuur</b>
<b>Betekenis</b>	Verloop van de weg
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	De oorspronkelijke lijnstructuur van de weg is nog aanwezig vanuit ontstaansgeschiedenis lint zonder ruimtelijke onderbrekingen, zoals het aanleggen van een plein of het omleggen van een weg.



<b>Kavelstructuur</b>	
<b>Criterium</b>	<b>Kavelstructuur</b>
<b>Betekenis</b>	Kadastrale verkaveling
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	De oorspronkelijke kavelstructuur is nog aanwezig vanuit de ontstaansgeschiedenis van 't lint zonder substantiële herverkaveling. Bijvoorbeeld smalle en diepe kavels langs oorspronkelijke ontginningsassen.

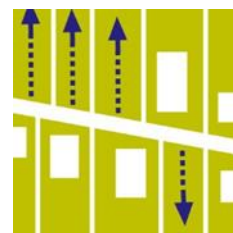


<b>Inrichting weg</b>	
<b>Criterium</b>	<b>Inrichting weg</b>
<b>Betekenis</b>	Inrichting van de weg als lijnstructuur tussen de kavels met bebouwing.
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	De inrichting van de weg is eenvoudig zonder verkeersmaatregelen zoals verspringingen.



Criterium	Ligging bebouwing
<p><b>Betekenis</b></p>	<p>Combinatie van de volgende aspecten:</p> <p><b>Roilijn - richting</b> De richting van de (voorgevel)rooilijn van de bebouwing ten opzichte van de kavelstructuur en de weg als lijnstructuur.</p> <p><b>Roilijn - afstand tot de weg</b> De afstand van de (voorgevel)rooilijn van de bebouwing ten opzichte van de weg als lijnstructuur.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens</b> Afstand van de hoofdbebouwing tot (één van) beide zijdelingse perceelsgrenzen.</p>
<p><b>Wanneer herkenbaar?</b></p>	<p><b>Roilijn - richting</b> Bij de ontginning van het buitengebied zijn perceelsgrenzen pal noord-zuid getrokken. Bebouwing staat evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Een aantal doorgaande wegen staan niet haaks hierop, maar lopen bij benadering van zuidoost naar noordwest. Bebouwing staat ook dan evenwijdig aan de perceelsgrenzen, waardoor de voorgevels niet evenwijdig aan de straat liggen en de voor de Langstraat typerende 'vestaffelde' rooilijn ontstaat.</p> <p><b>Roilijn - afstand tot de weg</b> De rooilijn is dicht op de weg gelegen al dan niet verstaffeld.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens</b> Korte afstand (&lt; 3m) van de hoofdbebouwing tot (één van) beide zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

Landschapsstructuur	
<b>Criterium</b>	
<b>Betekenis</b>	De aanwezigheid van het landschap in het lint.
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Vanuit de weg kan het omliggende landschap ervaren worden doordat het lint slechts éénzijdig bebouwd is en/of vanwege doorkijkjes.



Groenstructuur	
<b>Criterium</b>	
<b>Betekenis</b>	De aanwezigheid van bomen en planten als lijnstructuur of vlakstructuur.
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	De oorspronkelijke groenstructuur is nog aanwezig vanuit ontstaansgeschiedenis lint.

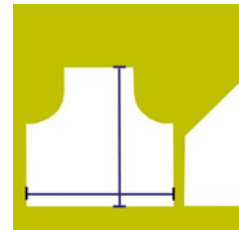


## 2. Bebouwing

criterium	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
<b>Betekenis</b>	rijksmonumenten; gemeentelijke monumenten; cultuurhistorisch waardevolle boerderijen 1*
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



criterium	Vorm bebouwing
<b>Betekenis</b>	Combinatie van de volgende aspecten: <b>Hoogte</b> Bouwhoogte van de hoofdbebouwing gelegen aan de weg. <b>Breedte</b> Breedte van de aanwezige hoofdbebouwing gelegen aan de weg. <b>Kapvorm- en richting</b> Kapvorm en -richting van de hoofdbebouwing gelegen aan de weg. <b>Individualiteit</b> Mate waarin de bebouwing van elkaar verschilt in uiterlijke verschijningsvorm, bijvoorbeeld middels een trapgevel of klokgevel.
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Sprake is van een karakteristieke vorm van bebouwing indien bij afzonderlijke gebouwen in een bebouwingscluster de volgende situatie van toepassing is op minimaal 2 aspecten: <b>Hoogte</b> Diversiteit in bouwhoogte van de hoofdbebouwing. <b>Breedte</b> Relatief kleine breedte ten opzichte van de diepte van de hoofdbebouwing. Hier ligt een relatie met de afstand tot de perceelsgrens en aanwezigheid van eventuele doorkijkjes. <b>Kapvorm- en richting</b> Zadeldak haaks op de weg. <b>Individualiteit</b> Uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing is divers.



<sup>1</sup> Eén gebouw, bestaande uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met direct aangebouwde (voormalige) agrarische bedrijfsruimte(n), dat voldoet aan de volgende kenmerken:  
 in gebruik (geweest) als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning;  
 maximaal bestaande uit 2 samengestelde delen;  
 gebouwd vóór 1972;  
 voldoende uiterlijke kenmerken van een boerderij zijn nog aanwezig.

<b>Criterium</b> <b>Detaillering, kleur- en materiaalgebruik</b>	
<b>Betekenis</b>	Welke kleuren en materialen zijn gebruikt voor de bebouwing?
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Gebruik van oorspronkelijke kleuren en materialen vanuit ontstaansgeschiedenis lint.



### 3. Functies

<b>Criterium</b> <b>Diversiteit in functies</b>	
<b>Betekenis</b>	Onderscheid in woon- en werkfuncties.
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Er zijn zowel woon- als werkfuncties aanwezig.

<b>Criterium</b> <b>Diversiteit werksectoren</b>	
<b>Betekenis</b>	Onderscheid in de werksectoren bedrijf (=industriële en ambachtelijke bedrijvigheid) en voorziening (dienstverlening, horeca, detailhandel, maatschappelijk).
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Er zijn zowel bedrijven als voorzieningen aanwezig.

<b>Criterium</b> <b>Menging in functies</b>	
<b>Betekenis</b>	Onderscheid in woon- en werkfuncties.
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Woon- en werkfuncties zijn verspreid aanwezig, niet geclusterd.

<b>Criterium</b> <b>Menging in werksectoren</b>	
<b>Betekenis</b>	Onderscheid in de werksectoren bedrijf (=industriële en ambachtelijke bedrijvigheid) en voorziening (dienstverlening, horeca, detailhandel, maatschappelijk).
<b>Wanneer herkenbaar?</b>	Bedrijven en voorzieningen zijn verspreid aanwezig, niet geclusterd.



