Gemeente Woudrichem

Bestemmingsplan
'Kom Andel'

Toelichting en voorschriften

Rapportnummer:	211X00462.027273_1
Datum:	januari 2009
concept:	1e concept: 16 november 2006 2e concept: maart 2007
voorontwerp:	mei 2007
ontwerp:	april 2008
vaststelling:	30 november 2008
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer T. van Tilborg
Projectteam BRO:	Luuk Vranken, Wanda Blommensteijn-Brabers, Pascal Hendriks
Trefwoorden:	-
Beknopte inhoud:	-

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **5**
1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.4 Vigerende bestemmingsplan 7
1.5 Leeswijzer 8

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Ruimtelijke structuur 9
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis 9
2.2.2 Bebouwingsstructuur 10
2.3 Verkeersstructuur 10
2.4 Groenstructuur 11
2.5 Deelgebieden 13
2.6 Functionele structuur 28
2.7 Straalpaden, kabels en leidingen 29

3. BELEIDSKADER **31**
3.1 Inleiding 31
3.2 Rijksbeleid 31
3.3 Provinciaal en regionaal beleid 32
3.4 Gemeentelijk beleid 35

4. PLANBESCHRIJVING **39**
4.1 Inleiding 39
4.2 Wonen 39
4.3 Bedrijvigheid 39
4.4 Commerciële voorzieningen 40
4.5 Horecavoorzieningen 40
4.6 Maatschappelijke voorzieningen 41
4.7 Sport- en recreatievoorzieningen 41
4.8 Groen 41
4.9 Verkeer 42

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING **43**
5.1 Inleiding 43
5.2 Geluidhinder 43
5.3 Bedrijven en milieuzonering 44
5.4 Luchtkwaliteit 45
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater 46
5.6 Waterhuishouding 47
5.7 Flora en Fauna 50
5.8 Externe veiligheid 51
5.9 Cultuurhistorie 52

6. JURIDISCHE PLANOPZET **59**
6.1 Inleiding 59
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten 59
6.3 De bestemmingsmethodiek 60
6.3.1 Beheerplan 61
6.3.2 Systematiek van de voorschriften 61
6.4 Plankaart 61
6.5 Voorschriften 61
6.5.1 Inleiding 61
6.5.2 Inleidende bepalingen 62
6.5.3 Bestemmingsbepalingen 63
6.5.4 Algemene bepalingen 65
6.6 Uitwerking in bestemmingen 67
6.6.1 Inleiding 67
6.6.2 Wonen 67
6.6.3 Niet-woonfuncties 75

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **79**
7.1 Exploitatie 79
7.2 Handhaving 79

8. OVERLEG EN INSPRAAK **81**
8.1 Algemeen 81
8.2 Wettelijk vooroverleg 81
VROM-Inspectie 81
Provincie Noord-Brabant 82
8.3 Inspraak 85

BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst van bestemmingen met instructie voor toepassing

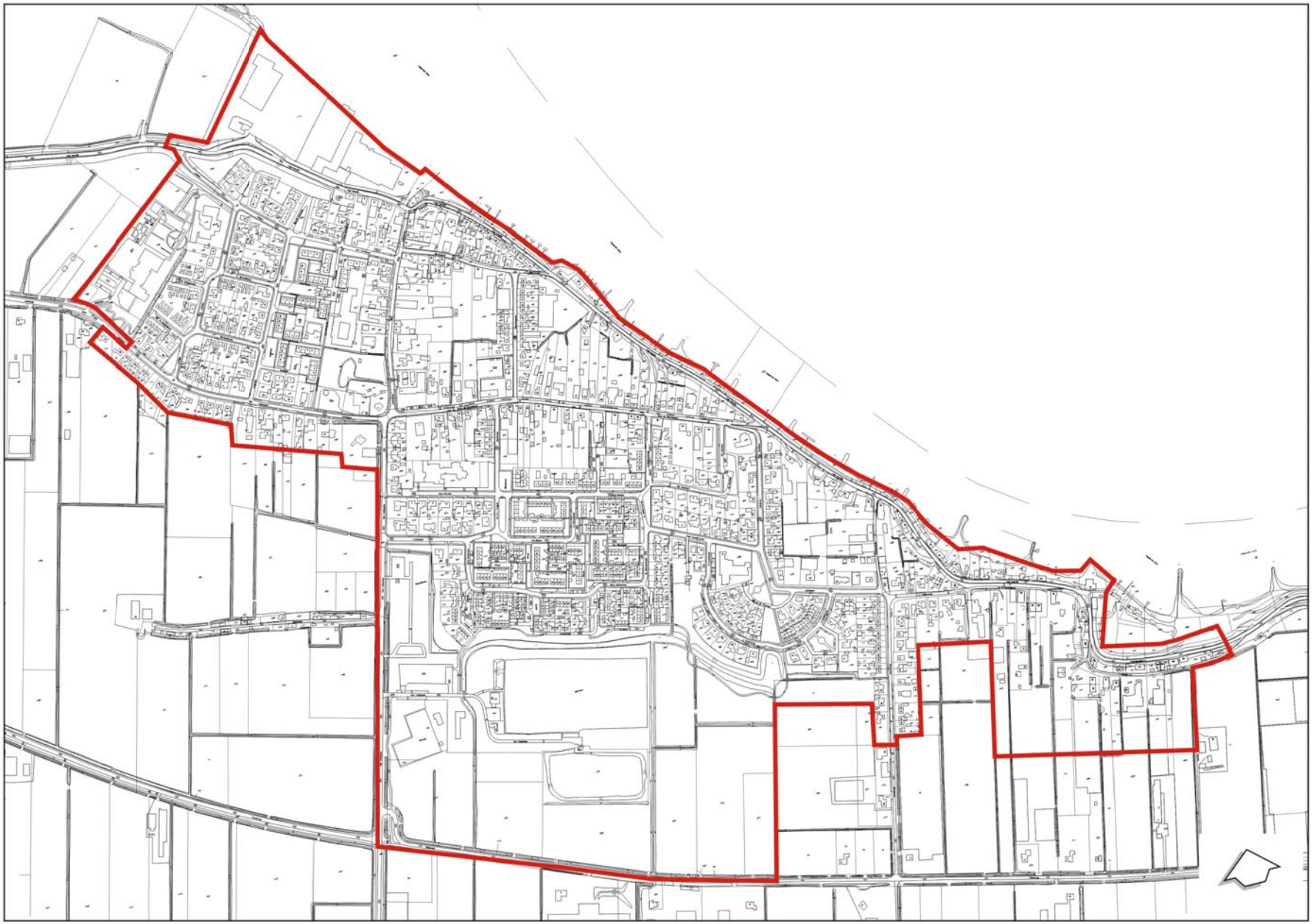
1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Andel' is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen in Andel. De geldende plannen zijn verschillend gedateerd. Hierdoor gelden ten aanzien van bouwen in de kern Andel diverse bepalingen. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Woudrichem een belangrijke reden geweest om voor de kern Andel een nieuw bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen te herzien. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden bijvoorbeeld voor de kern Almkerk en een deel van de kern Woudrichem nieuwe bestemmingsplannen opgesteld.

In het bestemmingsplan legt de gemeenteraad van Woudrichem zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling vast in voorschriften en een plankaart. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. Het bestemmingsplan is bindend, zowel voor overheid als voor burgers.



Plangebied Kom Andel

BЯO

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Andel is één van de kerkdorpen in de gemeente Woudrichem. De kern ligt aan de oostzijde van de gemeente Woudrichem, globaal gelegen tussen de Afgedamde Maas en de N267. Het plangebied omvat de gehele bebouwde kom van de kern. Noordgrens van de kom wordt bepaald door de oevers van de Afgedamde Maas. De zuidgrens van het plangebied wordt bepaald door de achterzijden van de percelen aan de Hoofdgraaf, Mr. S. Naaijenstraat en Hoefweg. Ter hoogte van de Kammetweg is de bebouwde komgrens de grens van het plangebied. Verder maakt de Middenweg, ter hoogte van het Sportpark Andel, onderdeel uit van de zuidgrens. Aan de oost- en westzijde is de bebouwde komgrens aan de Hoge Maasdijk de grens van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de voorschriften het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat zich nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Andel' is een herziening van de volgende vigerende (moeder) bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan		Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	BP 'Bebouwde Kom Andel'	29 juni 1981	28 december 1982
2.	BP 'Wollencamp en Den Bogaerd'	29 september 1980	22 januari 1980
3.	BP 'De Kammet 1991'	30 maart 1992	augustus 1992
4.	BP Jan Claesenhof	10 december 1979	24 juni 1980

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de voorschriften. De plankaart van het bestemmingsplan is los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In het hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsplanbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Andel maakt deel uit van de gemeente Woudrichem. Deze gemeente ligt in de regio Land van Heusden en Altena. De kern Andel ligt aan de oostzijde van de gemeente, globaal gelegen tussen de kernen Giessen en Veen. Aan de noordzijde van het dorp ligt de Afgedamde Maas. Op enige afstand van de kern ligt aan de westzijde de Provincialeweg N322 en aan de zuidzijde de Provincialeweg N267. In de oksel van deze wegen, op enige afstand van de kern ligt het regionale bedrijventerrein 'De Rietdijk'. Andel heeft circa 2.500 inwoners.

Vervolg van dit hoofdstuk
In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Andel. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden vindt een nadere beschrijving per deelgebied plaats.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Andel heeft lang uit twee kernen bestaan; Op-Andel en Neer-Andel. In de loop van de 20e eeuw zijn beide kernen aan elkaar gegroeid. De kernen zijn rond 800 ontstaan als oeverwaldorp. Na 1550 ontstond een concentratie van bewoning. De kern heeft zich ontwikkeld op de oeverwal van de Maas. De bebouwing heeft de loop van de oeverwal of dijk (Maasdijk) gevolgd. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur concentreert zich aan de oude route parallel aan de Maasdijk en aan een oprit naar de dijk. Op het kruispunt van beide structuren staat de karakteristieke toren van de voormalige Sint Romboutskerk (Hoofdgraaf). Aan beide zijden van de structuren zijn nieuwbouwwijken ontstaan.

Aan de westkant van het dorp, in de Sint Romboutspolder, zijn overblijfselen te vinden van een oude hofstede; "het Hof van Andel". Naar alle waarschijnlijkheid gaat het hier om een versterkte boerderij die een belangrijke functie in de omgeving heeft gehad. Het huis werd omringd door boomgaarden en landbouwgronden. In 1937 is het laatste huis dat op de fundamenten van eerdere voorgangers was gebouwd afgebroken. Twee palen op de dijk, overblijfselen van een toegangshek, en de straatnaam "Hofflaan" herinneren nog aan "het Hof van Andel".

Vanaf 1950 heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden, binnen de oorspronkelijke structuur. De kern heeft zich in de 2e helft van de 20e eeuw in zuidelijke richting uitgebreid, tussen Neer-Andelseweg en Kammetweg. Woonwijk 'De Kammet' is de laatste planmatige uitbreiding geweest binnen Andel (jaren '90 van de 20e eeuw). Daarnaast zijn veel van de oorspronkelijke boerderijen in de kernen verbouwd tot woonhuis en zijn de landbouwgronden ingericht als tuin.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige opzet van Andel is bepaald door de ontstaansgeschiedenis van de kern en de structuren in het landschap. Aan de noordzijde van de kern wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de Hoge Maasdijk. Een tweede belangrijke structuur is de parallel aan de dijk lopende Burgemeester Van der Schansstraat. Dit lint is de binnendijkse verbinding tussen de oude dorpskernen van Op-Andel (ter hoogte van de Hervormde kerk aan de Kerkstraat) en Neer-Andel (ter hoogte van de Romboutstoren aan de Hoofdgraaf). Tussen deze structuren liggen oude polder- en verbindingswegen waarlangs de eerste uitbreidingen van de kern hebben plaatsgevonden (Julianastraat, Hoofdgraaf, Neer-Andelseweg, Kammetweg). In de naoorlogse periode hebben tussen deze structuren planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. Een definitieve afronding van de kern heeft nog niet plaatsgevonden. Het gebied ten zuiden van de Hoofdgraaf (tot aan het lint Bronkhorst) is aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Daarnaast is in het gebied tussen Sportcomplex Andel, Kammetweg en Middenweg transformatie afweegbaar. Ook in de kern zijn er mogelijke inbreidingslocaties beschikbaar.

Andel is in hoofdzaak een woonkern waarin verschillende woningtypen gesitueerd zijn in een ruime en groene omgeving. De aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid staan overwegend ten dienste van de woonfunctie. Een echte clustering van de verschillende functies heeft in de kern niet plaatsgevonden. Aan de zuidzijde van de kern, aan de Neer-Andelseweg, zijn de verschillende sport- en recreatieve voorzieningen geclusterd in het Sportcomplex Andel.

2.3 Verkeersstructuur

De kern Andel is door middel van drie wegen verbonden met de belangrijkste hoofdwegen rondom de kern, de N322 en N267. Vanuit de kern loopt de Neer-Andelseweg in zuidelijke richting naar de N267 en wordt door middel van een rotonde op deze weg aangesloten. Vanuit de Neer-Andelseweg loopt ter hoogte van de Middenweg in westelijke richting de Parallelweg. Deze weg is de eerste verbinding met de N322. Ook hier wordt de verbindingsweg door middel van een rotonde op de Provincialeweg aangesloten. Een tweede aansluiting is er vanuit de Hoge Maasdijk op de N322 (kruispunt).

Binnen de kern wordt de hoofdwegenstructuur gevormd door de Neer-Andelseweg, Hoofdgraaf, Julianastraat, Hoge Maasdijk. Burgemeester Van der Schansstraat en Kerkstraat.

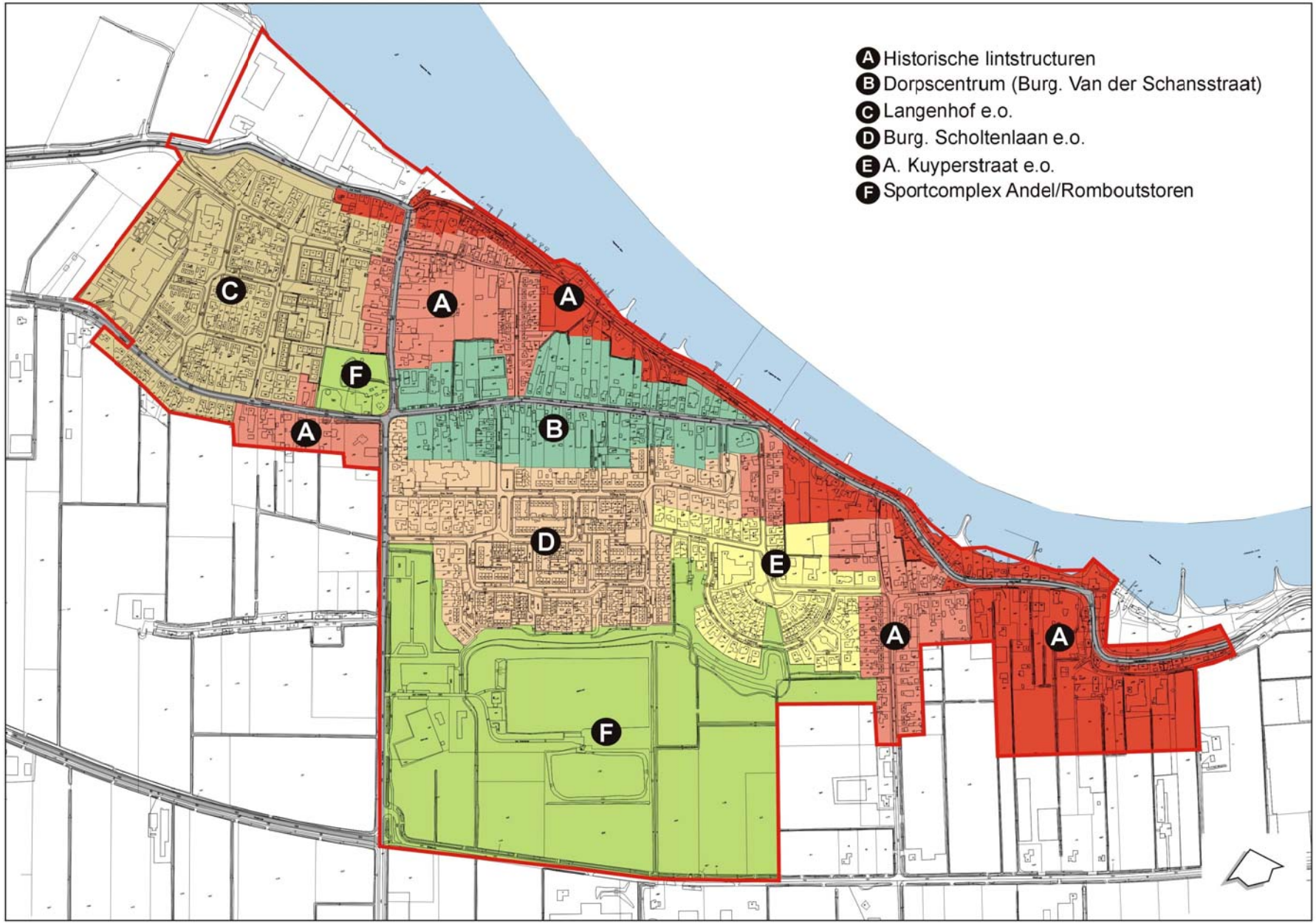
Openbaar vervoer
Door de bebouwde kom van Andel lopen verschillende busverbindingen. De lijnen hebben in de kern enkele halteplaatsen langs de Hoge Maasdijk, Hoofdgraaf, Burgemeester Van der Schansstraat, Julianastraat, Hofflaan, Emmastraat en Huiswerf. De bussen (streekdiensten en buurtlijnen) gaan naar de kernen in het Land van Heusden en Altena en de aangrenzende regio's.

2.4 Groenstructuur

De gemeente Woudrichem is een landelijke gemeente waarin het polderlandschap dominant aanwezig is. De kern Andel is een groene kern. Belangrijke elementen zijn de Afgedamde Maas, de leilinden langs de Hoofdgraaf, Burgemeester Van der Schansstraat en Julianastraat, het restant van de (noten)boomgaard rondom de Romboutstoren en de oevers tussen het sportpark en het woongebied. De rivier is bepalend geweest voor de huidige structuur van de kern.

Het groenstructuurplan (zie hoofdstuk 3) constateert dat door de Hoge Maasdijk het rivierkarakter weinig doordringt in de kern en het enkel gekoppeld blijft aan de dijk en aangrenzende bedrijven en woningen.

Het particuliere groen (tuinen), de bomenstructuur in de wijken en de gemeentelijke plantsoenen dragen bij aan het groene beeld van de kern. Opvallend is de ruime opzet van de kern met grote groenvlakken, vaak met een parkachtige opzet. Het landelijke gebied is vanuit deze openbare ruimte goed waarneembaar. Het groenstructuurplan streeft naar het verbeteren van de structuren in de waterlopen.



Deelgebieden Kom Andel

BRO

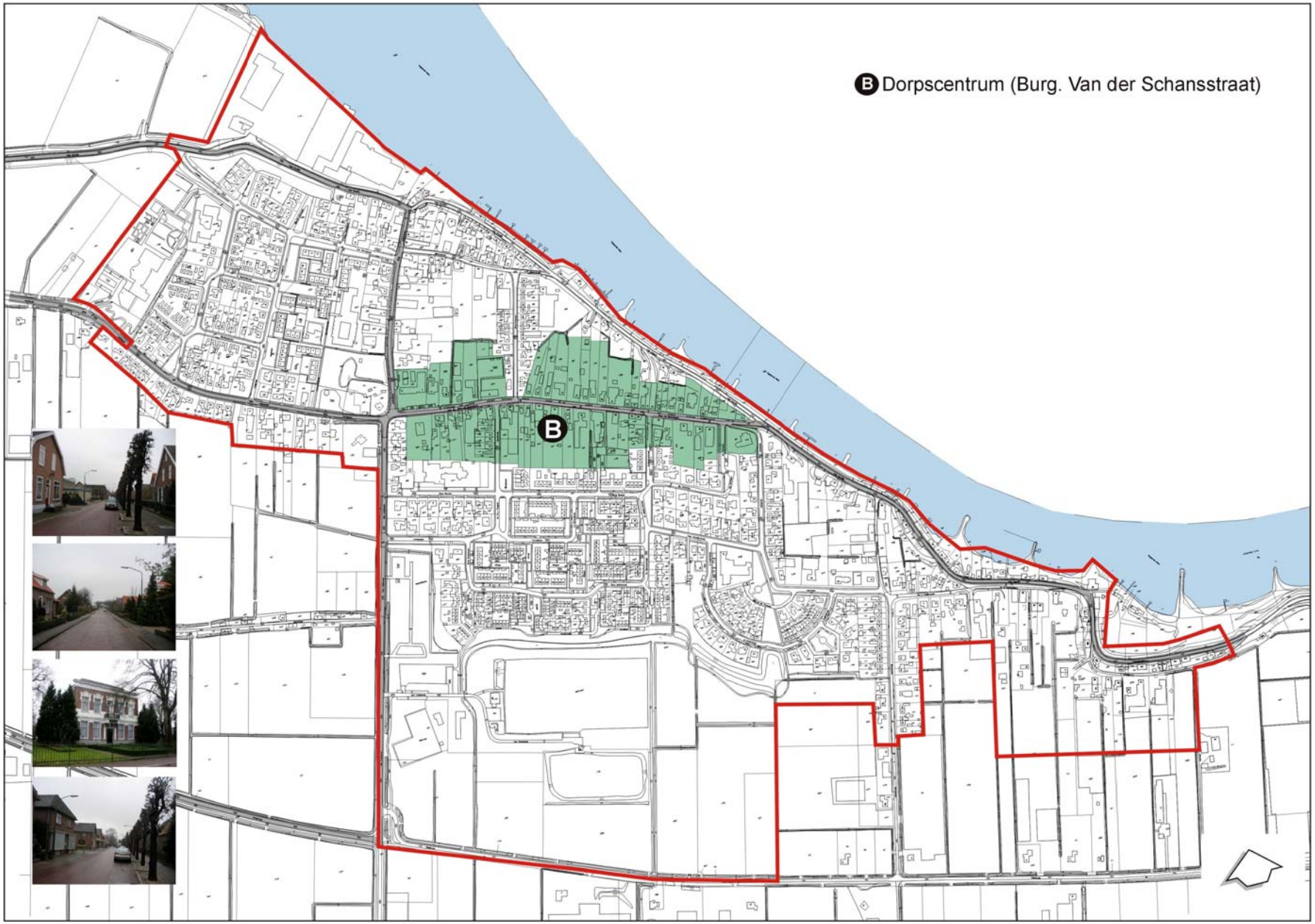
2.5 Deelgebieden[1]

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen Andel zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Historische lintstructuren;
- Dorpscentrum (Burgemeester Van der Schansstraat);
- Langenhof e.o.;
- Burgemeester Scholtenlaan e.o.;
- Abr. Kuyperstraat e.o.;
- Sportcomplex Andel/Romboutstoren.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende gebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

[1] Indeling en beschrijving mede gebaseerd op Welstandsnota gemeente Woudrichem, Royal Haskoning, december 2003



Deelgebieden Kom Andel

BRO

Deelgebied A: Historische lintstructuren
Binnen de kern Andel liggen verschillende oude lintstructuren. Deze linten zijn de eerste bewoningsplekken van de kern en van daaruit is de kern in de loop der tijd verdicht en verder gegroeid. Herkenbare historische lintstructuren zijn de Hoge Maasdijk, Julianastraat, Hoofdgraaf (deels), Beatrixstraat, Kerkstraat, Kammetweg, Hoefweg en Mr. S. Naaijenstraat.

Hoge Maasdijk
De Hoge Maasdijk is het dijklint dat parallel loopt aan de Afgedamde Maas en de noordelijke begrenzing van de kern Andel vormt. De bebouwing aan de dijk ligt voornamelijk aan de zuidzijde. Ter hoogte van de Beatrixstraat is buitendijks (noordzijde) tussen 1990-2000 een appartementencomplex gebouwd en is ter hoogte van de Mr. S. Naaijenstraat een buitendijkse bouwstrook aanwezig.

De bebouwing aan de dijk heeft een individueel karakter. Er is een grote verscheidenheid aan massa en vorm en ook de situering van de panden wisselt sterk. De panden zijn zowel aan de voet als op de kruin van de dijk gesitueerd. De Hoge Maasdijk heeft zoals de naam al zegt een hoge dijkhoogte. Voor de panden die aan de voet van de dijk gesitueerd zijn is het nauwelijks mogelijk om over de dijk heen te kijken.

Het dijklint heeft zowel een open als gesloten karakteristiek. De dijkvakken Wilhelminastraat-Julianastraat en Kammetweg-Hoefweg kenmerken zich door een dichte bebouwingswand. Hierbij is de bebouwing gesitueerd in een verspringende rooilijn en wisselt de goot- en nokhoogte per pand. Ook het materiaal- en kleurgebruik is afhankelijk van de tijdsperiode en de bouwstijl waarin het pand is vormgegeven. Opvallend zijn de rieten kappen ter hoogte van de Hoefweg.

In de overige delen van het dijklint is een meer open karakter aanwezig. Hier is de afwisseling tussen bebouwing en open ruimten (tuinen) kenmerkend. Het groene beeld van de dijk wordt met name bepaald door deze groene (particuliere) ruimten en door de groene erfafscheidingen en tuinen. Ook hier staan verschillende panden met ieder een eigen kleur- materiaalgebruik.

De Hoge Maasdijk heeft een relatief smal profiel. Veel recreatief verkeer (fietsers en wandelaars) maken gebruik van de dijk. Diverse fietsroutes lopen over de dijk. Door het soms bochtige verloop, voornamelijk aan de oostzijde, is het voor verkeer vaak lastig om elkaar te passeren. Door de situering van het bedrijf De Heus Veevoeders B.V. aan de Hoge Maasdijk maken relatief veel vrachtwagens gebruik van de Hoge Maasdijk. Deze komen uitsluitend uit westelijke richting. Gezien de vele fietsers op de dijk, is deze situatie uit verkeersveiligheidsoogpunt ongewenst.

Ook het parkeren op de dijk is een knelpunt. Door de situering van de bebouwing is het voor veel bewoners niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren. Deze zijn dan ook genoodzaakt op de dijk te parkeren, wat de doorstroming belemmert.

De Hoge Maasdijk dankt de groene aanblik voornamelijk aan de groene erfafscheidingen en particuliere tuinen. Openbaar groen is aan de dijk nauwelijks aanwezig. Het beeld wordt vanuit de dijk bepaald door de uiterwaarden die beplant zijn en waar het groen doorloopt tot aan de kruin van de dijk. Westelijk van het appartementengebouw 'De Oude Silo' is een openbaar strandje aanwezig.

Julianastraat/Hoofdgraaf (deels)/Beatrixstraat/Kerkstraat/Kammetweg/Hoefweg/ Mr. S. Naaijenstraat.
Parallel of haaks op de Hoge Maasdijk zijn in de loop van de tijd bebouwingslinten ontstaan. Deze linten zijn verbindingswegen tussen de oude dorpskernen van Op- en Neer-Andel en verbindingswegen met de andere kernen in de omgeving van Andel. Ook deze linten hebben een pandsgewijze opbouw. Kavels en percelen zijn in verschillende tijdsperioden bebouwd en hierdoor is een afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan. De variatie in bebouwing met verschillen in vorm, massa, materiaal en kleur is groot.

Het verschil in deze historische linten zit voornamelijk in de situering van het lint met daarna gekoppeld de situering van de bebouwing. Bij enkele linten is de bebouwing naar de dijk toegekeerd en is sprake van een dubbel-lint (Mr. S. Naaijenstraat, Hoefweg). Bij andere linten is de bebouwing juist van de dijk afgekeerd en heeft zich parallel of haaks op de dijkstructuur een nieuw lint gevormd (Beatrixstraat, Kammetweg). Deze wijze van situering is bepalend voor het beeld vanaf de dijk.

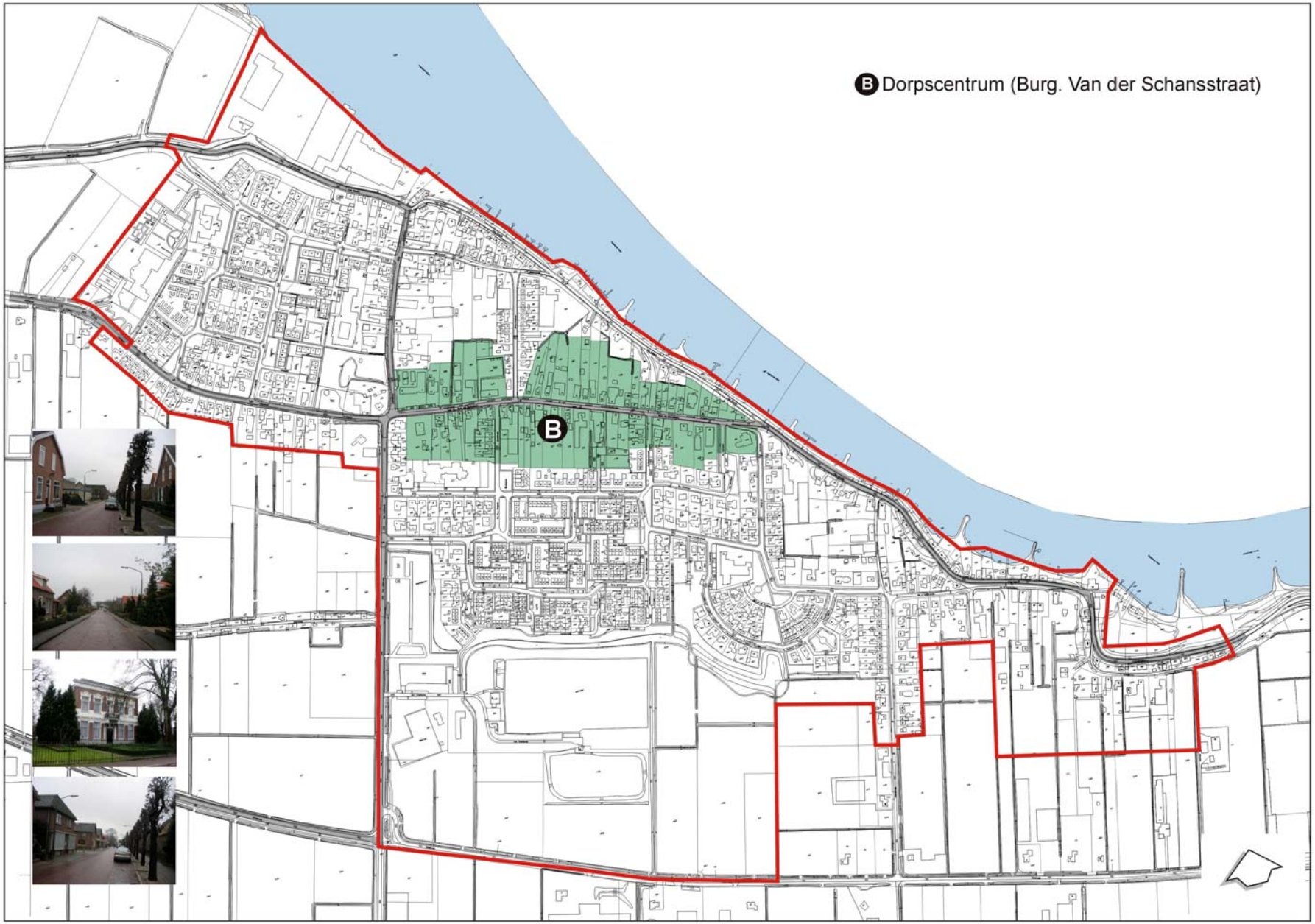
Ook in profiel is een duidelijk verschil aanwezig. Enkele linten hebben een brede opbouw waarbij een open beeld ontstaat (zoals de Hoofdgraaf en Kerkstraat). Sommige daarentegen hebben een relatief smal profiel waarbij het beeld meer gesloten is (Julianastraat (deels) en de Mr. S. Naaijenstraat).

Aan de linten zijn oude dorpswoningen, arbeiderswoningen, (voormalige) boerderijen en nieuwe woningen gebouwd tussen 1930 en de tweede helft van de vorige eeuw. De bebouwing in dit gebied is traditioneel met oude en soms gerestaureerde gebouwen. Naast individuele panden zijn er ensembles van bebouwing, zoals boerenerven met huis, schuur en erfbeplanting. De (voormalige) boerderijen zijn veelal van het kortgeveltype en staan met de kap haaks op de straat. In het gebied wordt de woonbebouwing afgewisseld met winkels en bedrijven.

De massa en vorm van bebouwing variëren sterk. De bebouwing heeft een wisselende hoogte van één tot twee bouwlagen met kap. Er is niet één goothoogte, maar de hoogte van de goten verschilt per pand. Vooral de historische boerderijen aan de linten hebben een forse kap. De kapvormen zijn wisselend: zadeldak met de nokrichting haaks of parallel op de straat, tentdak of mansardekap. De oorspronkelijke bebouwing is traditioneel met soms specifieke historische details. De later toegevoegde bebouwing heeft een zeer divers karakter en uiterlijk. Wel sluit deze nieuwe bebouwing in vorm en materiaalgebruik veelal goed aan op de historische omgeving. De in gestuukte of in baksteen opgetrokken gevels hebben een ingetogen kleurgebruik. De boerderijen zijn een categorie apart met traditionele vormen, materialen en details. Waarbij de schuren zijn opgetrokken in steen of gepotdekseld hout. Soms zijn eigentijdse oplossingen toegepast voor het geschikt maken van de boerderij voor bewoning.

Binnen de historische linten liggen aan de Kammetweg en Wilhelminastraat de eerste voorbeelden van planmatige woningbouw binnen de kern Andel. De twee-onder-een-kap woningen hebben een sterke traditionalistische architectuurstijl met een kleinschalig karakter. Opvallend zijn de diepe voortuinen waardoor het brede profiel van de straten versterkt wordt. Toegepast zijn traditionele materialen als baksteen, hout en gebakken pannen. De bebouwing krijgt hierdoor een specifiek karakter.

Het groen is aan de linten veelvuldig aanwezig. De groene aanblik wordt in de eerste plaats bepaald door de groene erfafscheidingen en particuliere tuinen. Daar waar relatief diepe voortuinen aanwezig zijn levert dat een fraai beeld op. Daarnaast is er in de linten openbaar groen aanwezig in de vorm van plantsoenen, hagen en bomenrijen. Hierbij vallen de leilinden aan de Hoofdgraaf en Julianastraat (onderdeel uit makend van de structuur vanuit de Burgemeester Van der Schansstraat) op. Deze structuur geeft Andel een eigen identiteit binnen de gemeente Woudrichem.



Deelgebieden Kom Andel

BRO

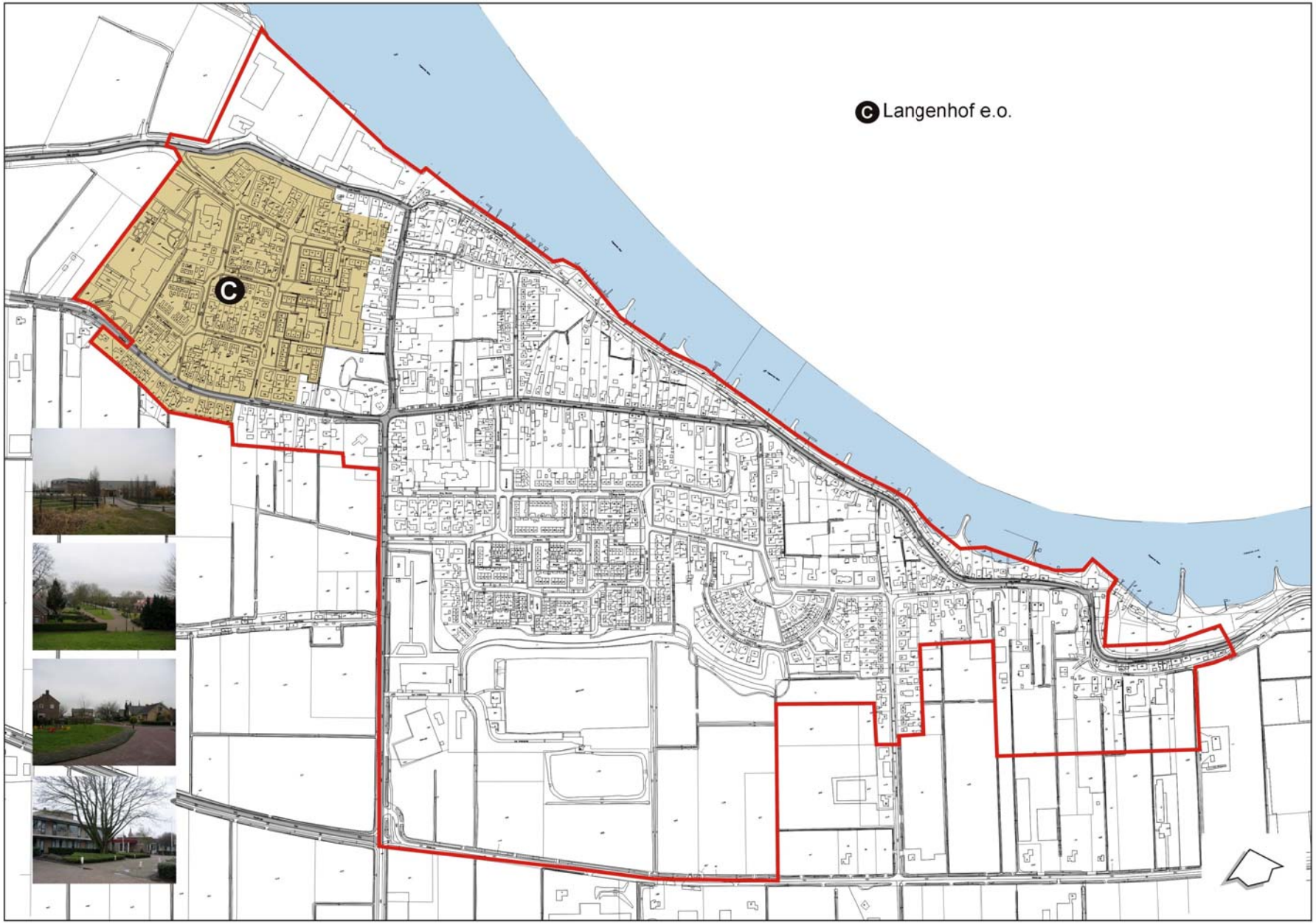
Deelgebied B: Dorpscentrum
De Burgemeester Van der Schansstraat is een schakel tussen de voormalige dorpskernen van Op- en Neer-Andel en het dorpscentrum van de kern Andel. Het lint heeft een eigen kenmerkend karakter en is parallel aan de Hoge Maasdijk ontstaan. De bebouwing is op het lint gericht. Slechts bij de dwarswegen zijn de aangrenzende linten en gebieden waarneembaar. De bebouwingswanden van het lint hebben een gesloten karakter.

De Burgemeester Van der Schansstraat heeft een breed profiel waarbij de leilindenrij aan één zijde van de rijbaan direct in het oog springt. Deze waardevolle historische groenstructuur begeleidt het lint over de gehele lengte. Het profiel van de Burgemeester Van der Schansstraat bestaat verder uit een brede rijbaan. De bebouwing ligt in een verspringende rooilijn met een afwisseling tussen de afstanden van de bebouwing tot aan de rijbaan. Parkeren geschiedt op eigen terrein of op de rijbaan.

Aan de linten zijn oude dorpswoningen, arbeiderswoningen, (voormalige) boerderijen en nieuwe woningen gebouwd. Deze zijn de verschillende tijdsperioden. In het gebied wordt de woonbebouwing afgewisseld met winkels. De bebouwing is traditioneel waaronder enkele oude gebouwen. Naast individuele panden zijn er ensembles van bebouwing, zoals boerenerven met huis, schuur en erfbeplanting (bijvoorbeeld op de hoek van de Ds. Talmalaan en Wilhelminatraat). De (voormalige) boerderijen zijn veelal van het kortgeveltype en staan met de kap haaks op de straat.

De massa en vorm van de bebouwing variëren sterk. De bebouwing heeft een wisselende hoogte van één tot twee bouwlagen met kap. Bij de historische boerderijen is een forse kap toegepast. De kapvormen van de aanwezige bebouwing wisselt sterk (zadeldak met de nokrichting haaks of parallel op de straat of mansardekap). De oorspronkelijke bebouwing is traditioneel met soms specifieke historische details. De later toegevoegde bebouwing heeft een zeer divers karakter en uiterlijk. Bepalend voor het beeld is daarnaast de functie van het gebouw. De winkelpanden zijn in de loop der jaren aangepast en hebben veel van hun oorspronkelijke karakteristiek verloren.

Hoewel de Burgemeester Van der Schansstraat het 'centrum' van de kern Andel is, overheerst toch in grote mate de woonfunctie. Naast enkele maatschappelijke functies als kerkgebouwen komen er in beperkte mate winkels, horecazaken, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid voor. Deze liggen verspreid over het lint zonder dat een concentratie van deze functies aanwezig is. De aanwezige voorzieningen en bedrijven voorzien in de dagelijkse levensbehoefte van de inwoners van Andel. Door de verspreide ligging komen er nauwelijks parkeerknelpunten voor. De supermarkt heeft een eigen parkeervoorziening aan de overzijde van de straat, achter het pand Burgemeester van der Schansstraat 9.



Deelgebieden Kom Andel

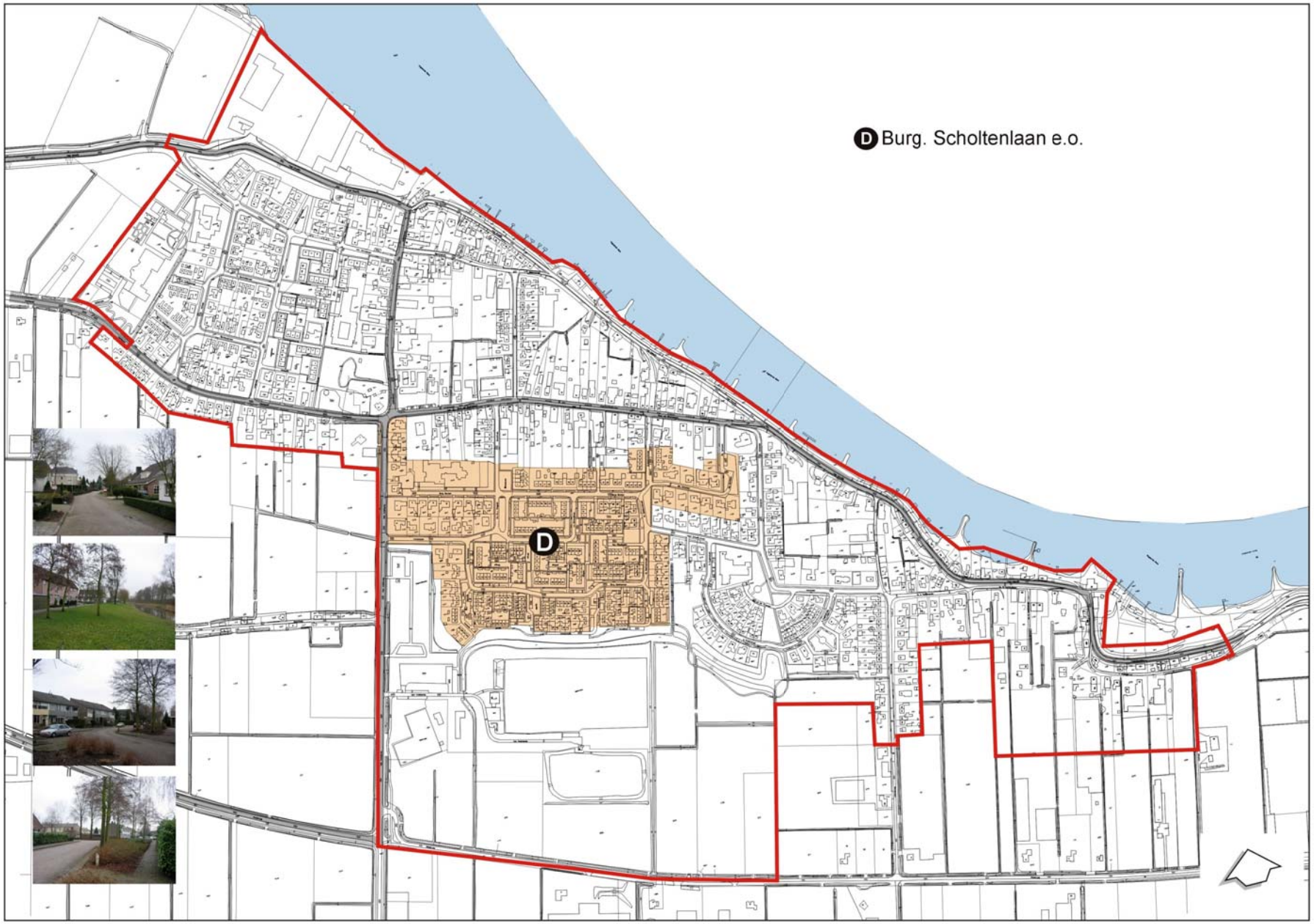
BRO

Deelgebied C: Langenhof e.o.
De woonstraten in het gebied tussen Hoofdgraaf, Julianastraat en Hoge Maasdijk worden gekenmerkt door een uniform en strak stratenpatroon. De wijk is gerealiseerd tussen de 1950 en 1980. De straten hebben een breed profiel waardoor het woongebied een open karakter heeft. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en vrijwel alle woningen hebben een voortuin. Daarnaast wordt het stratenpatroon begeleid door grote plantsoenen. Samen bepalen ze het groene beeld van het woongebied.

Het gebied kent een afwisselend bebouwingbeeld. Rijenwoningen worden afgewisseld met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het merendeel van de bebouwing heeft een bouwhoogte van twee lagen met kap. Het materiaalgebruik is zowel bij de rijenwoningen als de vrijstaande woningen traditioneel. De in baksteen opgetrokken gevels hebben een natuurlijke kleurstelling.

Zorgcentrum de Notenhoff/ het AOC
Aan de rand van het gebied, grenzend aan de achterzijde van de bebouwing aan de Julianastraat, ligt het zorgcentrum de Notenhoff. Dit complex bestaat uit een langwerpig hoofdgebouw met een hoogte van één tot twee lagen zonder kap. Ten westen van dit pand liggen planmatig aangelegde seniorenwoningen. Deze bouwblokken hebben een hoogte van één bouwlaag met kap. De vormgeving van de woningen sluit aan op de overige bebouwing in de wijk en vormt een onderdeel van het gebied.

Aan de westrand van het gebied ligt het terrein van het Agrarisch Opleidingscentrum West-Brabant. Op dit scholencomplex liggen vrijstaande schoolgebouwen uit verschillende tijdsperioden. Op de hoek van de Hofflaan/Huiswerf ligt lage bebouwing van één bouwlaag met plat dak. Deze bebouwing vormt een passende overgang tussen het woongebied en het buitengebied. De bebouwing aan de Hoofdgraaf bestaat uit meerdere lagen en vormt hier een harde rand tussen de woonwijk en het buitengebied. Voor het recent gebouwde schoolgebouw is een grote parkeerplaats aangelegd (Buitenlaan) waar ook, buiten het schoolterrein, het dorpshuis is gesitueerd. De architectuur van dit pand is afgestemd op het schoolgebouw. In de Hoofdgraaf ondervinden bewoners hinder van het grote aantal autobussen, dat de leerlingen van en naar de school vervoert.



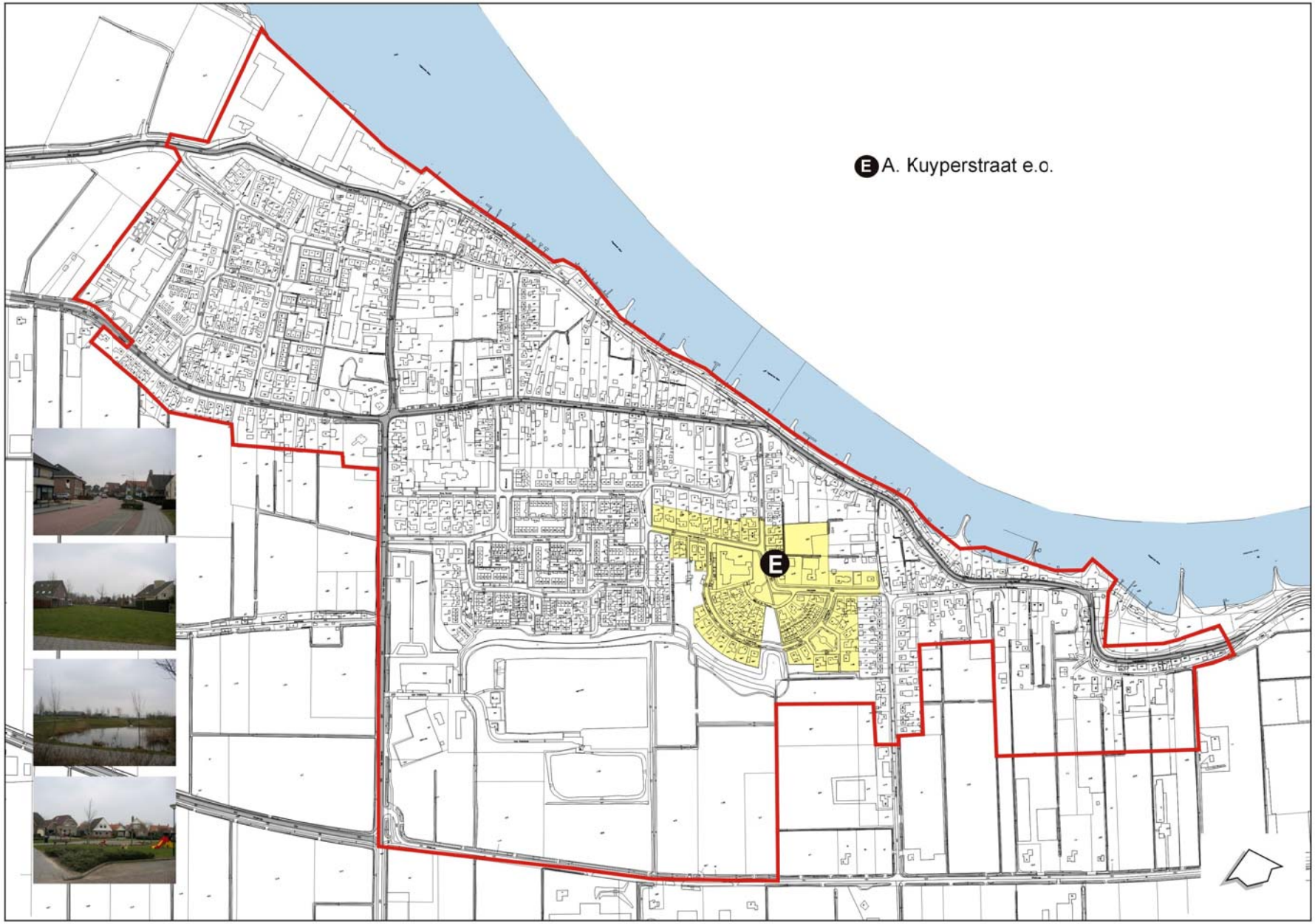
Deelgebieden Kom Andel

BRO

Deelgebied D: Burgemeester Scholtenlaan e.o.
Ten zuiden van de Burgemeester Van der Schansstraat ligt tussen de Neer-Andelseweg, sportcomplex Andel en Kerkstraat een woongebied dat tussen 1970 en 1980 is aangelegd. De woonwijk bestaat uit rijenwoningen met aan de oost- en westrand vrijstaande woningen.

Het woongebied heeft een gecompliceerd stratenpatroon waarbij de Burgemeester Scholtenlaan en Burgemeester Baxlaan als ontsluitingswegen door het gebied lopen. Het gebied heeft voor wat betreft de rijenwoningen een uniforme opbouw. Er is sprake van een 'stempelpatroon' waarbij de woningen met achterzijden gegroepeerd zijn rond een parkeerterrein. Hierdoor liggen de bouwblokken met de voorzijde aan een ontsluitingsweg, doodlopende weg of openbare groene ruimte. Deze ruimten zijn ingericht als brede plantsoenen met solitaire bomen en speelvoorzieningen. De woningen zijn geplaatst in een doorgaande rechte rooilijn, die evenwijdig loopt aan de straat. Op enkele plaatsen is er een verspringing in de rooilijn om lange bebouwingswanden langs de straten te voorkomen.

Deze rijenwoningen hebben een uniforme opbouw en zijn identiek per rij en/of straat. Toegepast is een hoogte van twee lagen met kap. Bij de vrijstaande woningen is er sprake van wisselende gevelopbouw. Voornamelijk de woningen aan de Ds. Talmalaan hebben ieder een eigen kenmerkende opbouw. Hierbij is de bouwhoogte voornamelijk twee lagen met kap.

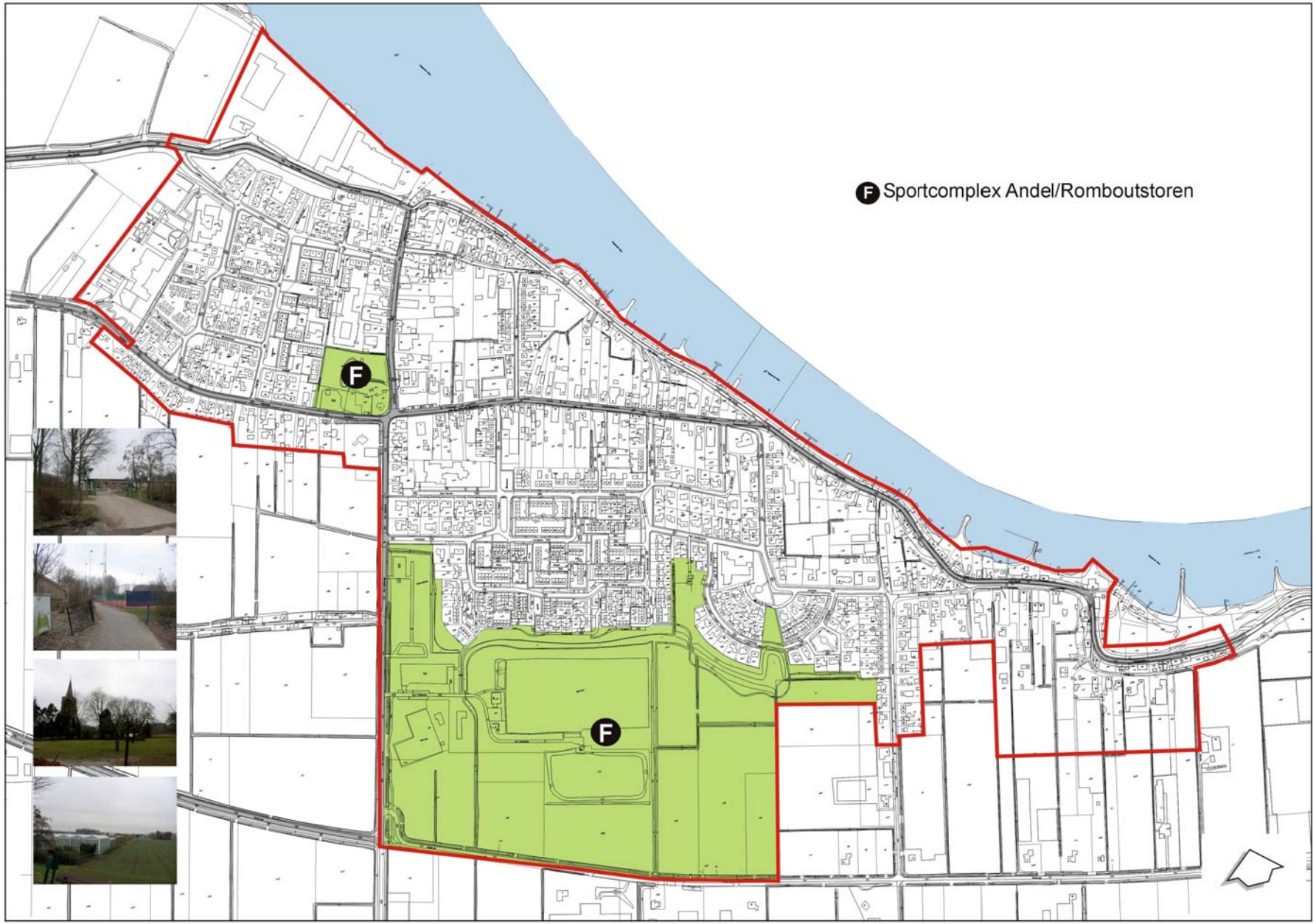


Deelgebieden Kom Andel

BRO

Deelgebied E: Abr. Kuyperstraat e.o.
De meest recentelijk uitbreidingswijk van Andel is het woongebied rondom de Abr. Kuyperstraat. Het woongebied ligt ten westen van de Kammetweg en heeft een afwijkend stedenbouwkundig patroon ten opzichte van de overige woonwijken in Andel. Het patroon wordt gevormd door twee gebogen straten met daarop haaks liggende groengebieden. De wijk heeft een ruime opzet en het openbare groen komt veelvuldig terug. De straten hebben een breed profiel. Aan beide zijden van de rijbaan is een trottoir aanwezig en is er een strook aangelegd voor langsparkeren.

De bebouwing in de wijk bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met een ieder een eigen opbouw en materiaal- en kleurgebruik. Bij de rijenwoningen is gezocht naar een onderlinge samenhang in kleur- en materiaalgebruik. De woningen liggen in een gebogen of rechte rooilijn en zijn georiënteerd op de openbare ruimte. De bouwhoogte van de woningen is wisselend; één tot twee bouwlagen met kap. Vaak is een forse kap toegepast.



Deelgebieden Kom Andel

BRO

Deelgebied F: Sportcomplex Andel/Romboutstoren

Sportcomplex Andel
Aan de zuidzijde van de kern Andel ligt het sportcomplex Andel. Het terrein ligt ten noorden van de Middenweg en ten oosten van de Neer-Andelseweg. Verschillende sportverenigingen maken gebruik van het complex. De groene ruimte heeft een grote oppervlakte en wordt omrand door hoog opgaand groen en watergangen. Hierdoor wordt het zicht op het gebied enigszins ontnomen vanaf de Neer-Andelseweg en de woongebieden aan de noordzijde van het sportcomplex. De bebouwing op de complexen beperkt zich tot kleine massa's (kantines, kleedkamers) van één bouwlaag met en zonder kap. Ze zijn vrij in de ruimte gesitueerd. Opvallend is de langgerekte massa van de schietclub. Het complex ligt aan de rand van Andel en maakt onderdeel uit van de kern. Bezoekers kunnen het complex vanuit het dorp bereiken via een van de Neer-Andelseweg vrijliggend (oostzijde) gecombineerd fiets-/voetpad. In het gebied, aan de Middenweg, ligt een gemeentelijke gronddepot

Romboutstoren
Op de hoek van de Hoofdgraaf en Julianastraat ligt de Romboutstoren met begraafplaats, dierenpark en evenemententerrein. De Romboutstoren is een karakteristiek element en is een overblijfsel van de kerk van Neder-Andel. Aan de voet van de toren ligt een voormalige begraafplaats waar volgens de legende Jan Claessen, die trompetter was in het leger van de Prins van Oranje, begraven ligt. Rondom de toren is verder een dierenpark aanwezig. Aan de oostzijde, grenzend aan de Hoofdgraaf is een evenemententerrein aanwezig waarop een muziekkiosk staat. Het terrein heeft een stenig karakter.

2.6 Functionele structuur[2]

De kern Andel is in hoofd te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woonfuncties voorkomen. In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies binnen het plangebied.

Wonen
Andel is hoofdzakelijk een woonkern met verschillende soorten woningtypen. De andere functies staan overwegend ten dienste van het wonen.

Detailhandel
In Andel zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk aan de Burgemeester Van der Schansstraat, Julianastraat en Beatrixstraat gelegen. De detailhandel beperkt zich in Andel tot winkels voor dagelijkse boodschappen.

Horeca
Binnen de kern Andel komt slechts één horecavestiging voor, namelijk een eetgelegenheid annex café op de hoek van de Burgemeester Van der Schansstraat/ Gezetstraat.

Maatschappelijke voorzieningen
In Andel komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Naast enkele kerkgebouwen aan de Burgemeester Van der Schansstraat en Julianastraat zijn er twee basisscholen in de kern aanwezig (Burgemeester Baxlaan, A. Schweitzerlaan). Aan het Lijsterplein ligt het zorgcentrum De Notenhoff. Aan de randen van de kern liggen nog enkele maatschappelijke voorzieningen als het dorpshuis, de gemeentelijke begraafplaats en het Agrarisch Opleidingscentrum, De Prinsentuin. Deze school heeft een groot verspreidingsgebied met leerlingen uit het Land van Heusden en Altena, regio Dongemond en Langstraat.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren
Verspreid over de kern Andel komen verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren voor zoals een kapsalon, schoonheidssalon en kantoor.

Bedrijven
Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Deze liggen verspreid over de kern.

---

[2] Peildatum voor de hier beschreven functionele structuur is medio maart 2006

Sport- en recreatieve voorzieningen
Aan de zuidrand van Andel bevindt zich het uitgebreide sportcomplex Andel. Verschillende sportverenigingen waaronder de voetbalvereniging, tennisclub, schietvereniging en ijsclub hebben hier hun accommodaties liggen.

2.7 Straalpaden, kabels en leidingen

In het plangebied komen geen leidingen voor die beperkingen van de inrichting en gebruik van het plangebied ten gevolge hebben of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk word kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijk beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken.

3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. Denk maar aan het aanwijzen van natuurgebieden of zoneringen rondom bedrijventerreinen.

Centraal element in het Rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorko-

men moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het beheerbestemmingsplan 'Kom Andel' voldoet aan het hierboven geschetste Rijksbeleid. Zo wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en er wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Brabant
Het streekplan 'Brabant in Balans' (2002) heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken, heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:
- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied; en
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijke en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag gebouwd worden volgens migratiesaldo nul. Het plangebied behoort tot de landelijke regio Land van Heusden en Altena.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en biedt een goed beheerkader.

Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena[3]

De gemeente Woudrichem maakt deel uit van de landelijke regio Land van Heusden Altena. Het gebied kenmerkt zicht door kleinschaligheid en openheid. Daarmee vormt de regio een waardevol contrast met de verstedelijkte gebieden aan de overzijde van de grote rivieren. Doelstelling van het uitwerkingsplan is het duurzaam behouden en versterken van deze waarden. De drie gemeenten concentreren het merendeel van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in en bij de kernen op de oeverwal. De gezamenlijke keuze de open ruimtes tussen de kernen te behouden waardoor de kernen als aparte eenheden herkenbaar blijven, is een voorbeeld van regionale afstemming. Een ander sprekend voorbeeld daarvan is het standpunt dat 'werken een regionale zaak is!'. Bij het aanbieden van nieuwe ruimte voor bedrijven staat bundeling van de bedrijventerreinen voorop. In de regionale oplossing komt het zwaartepunt bij Werkendam te liggen.

Ruimtelijke samenhang van de regio

Het Land van Heusden en Altena is een heldere landschappelijke en functionele eenheid, ingesloten door Waal, Merwede, Bergsche Maas en de Afgedamde Maas. Het Land van Heusden en Altena wordt gekenmerkt door een zonering van noordoost naar zuidwest. Het noordoosten van de regio is kleinschalig en intensief gebruikt en bebouwd. Op de oeverwal van de Maas en Merwede rijgen de kernen vanaf Werkendam tot Wijk en Aalburg zich aaneen tot een verstedelijkte zone; althans op de schaal van het gebied gezien. Naar het zuidwesten toe overheersen open ruimte, de landbouw, vrijliggende kernen en tenslotte de natuur. De kreken en de Biesbosch zijn beeldbepalend.

Regionale waterberging

Voor waterberging is primair uitgegaan van de zoekgebieden op het Integraal Hydrologisch Streefbeeld. Voor het Land van Heusden en Altena is hiertoe het gebied tussen het Uitwijksche Veld en Uppelsche Molen en de omgeving van Den Duyl aangegeven. Dit zijn beide laaggelegen gebieden met weinig intensieve functies die het meest kansrijk voor waterberging benut kunnen worden. In het gebied tussen het Uitwijckse Veld en Uppelsche Molen liggen bovendien kansen voor bijvoorbeeld het herstel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bekeken zal moeten worden hoe dit gecombineerd kan worden met agrarisch hoofdgebruik van de gronden.

Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kent het Land van Heusden en Altena unieke waarden. Vanuit het rijk en de provincie is het streven te komen tot behoud en versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor deze linie is op landelijk en interprovinciaal niveau een visie opgesteld. Daarnaast kent het gebied nog een aantal andere cultuurhistorisch waardevolle elementen (vestingstad Woudrichem, lintbebouwing aan de dijken). Ook op historisch landschappelijk vlak kent het ge-

[3] Provincie Noord-Brabant, 21 december 2004

bied zeer waardevolle en soms unieke complexen: de Biesbosch, de Bergsche Maas en Struikwaard.

Voor de archeologische waarden zijn de oeverwallen concentratiegebieden. Door de toenemende ruimteclaims blijft de druk op deze objecten alleen maar toenemen; dit leidt tot een sterkere noodzaak voor behoud en betere integratie van deze waarden.

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

- De rust, kleinschaligheid en de openheid zijn 'het goud' van het gebied.
- Versterken en behouden essentiële open ruimten tussen kernen.
- Optimaliseren bestaand stedelijk gebied.
- Selectief benutten van economisch-infrastructurele potenties.

De cijfers uit het uitwerkingsplan geven een bescheiden groei aan voor de gemeente Woudrichem. In het gehele Land van Heusden en Altena zullen er in de periode tot 2015 circa 2.800 woningen worden gebouwd.

Op initiatief van Provinciale Staten is de Pilot 'bouwen voor specifieke groepen' ontstaan om mee te werken aan een oplossing voor de huisvestingsproblematiek van starters en ouderen in de kernen met een laag inkomen. Alle drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena nemen deel aan de pilot; in totaal komen in deze regio zo meer dan 150 woningen beschikbaar voor deze doelgroep.

Programma woningbouw

Omdat inbreiden en herstructureren prioriteit heeft, heeft de regio Land van Heusden en Altena de mogelijkheden hiertoe geïnventariseerd. Hierbij zijn ook de mogelijkheden meegenomen die functieverandering van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld scholen, bieden. De inventarisatie laat zien dat er tot 2015 een planningsopgave voor uitbreidingslocaties resteert van ruim 900 woningen (tot 2020 komen hier nog eens 400 woningen bij). Hiervan kunnen circa 730 woningen gepland worden in de gemeente Woudrichem.

Binnen het totale planningscijfer vallen ook 33 extra woningen die zijn toegekend in het kader van de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen'. 35 woningen zijn niet direct gekoppeld aan concrete locaties, maar opgenomen als strategische reserve voor mogelijke harde plannen in de gemeente Woudrichem is op dit moment nog niet bekend zijn. Het aandeel harde plannen in de gemeente Woudrichem is op dit moment nog gering, slechts ca. 35%.

Na een zorgvuldige verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden is geconcludeerd dat in de diverse kernen van de gemeente Woudrichem minder kansen liggen voor herstructurering en inbreiding dan bijvoorbeeld in kernen zoals Wijk en Aalburg en

Veen. Wanneer in de toekomst nieuwe binnenstedelijke locaties worden gevonden, dient te worden bezien in hoeverre het programma kan worden aangepast ten gunste van deze locaties.

Andel
Voor het stedelijke gebied van Andel staat in het uitwerkingsplan het verdere beheer en intensivering centraal. In de kern teken zich met name aan de west en zuidwestzijde van de kern ontwikkelingsmogelijkheden af. Ook aan de noordwest- en zuidwestzijde van de kern liggen potentiële ontwikkelingslocaties.

Daarnaast zijn belangrijke doelstellingen het versterken van het centrum en het benutten van enkele inbreidingslocaties zoals in de Julianastraat en op de hoek Julianastraat/Burgemeester Van der Schansstraat (samen circa 50 woningen). Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Wel zullen nieuwe ontwikkelingen, waarvan de planvorming reeds vergevorderd is, worden meegenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Plus Land van Heusden en Altena[4]

Aanleiding
De gemeenten Aalburg, Werkendam, Woudrichem en het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch hebben gezamenlijk een StructuurvisiePlus opgesteld.
Het plan is bedoeld om onder andere de volgende knelpunten binnen het Land van Heusden en Altena op te lossen:

- er is behoefte aan meer ruimte voor bedrijven waarbij uitgangspunt is om te komen tot een regionaal bedrijventerrein;
- er zijn knelpunten in het waterbeheer binnendijks en de ruimtevraag voor de waterafvoer in de benedenrivier vraagt om een regionale oplossing;
- de verkeerssituatie langs de A27 levert veel hinder op voor de bewoners van de regio. De StructuurvisiePlus voorziet in een oplossing van dit vraagstuk voor wat betreft de aansluitingen aan de A27. De Rijksoverheid dient de fileproblematiek op de Rijksweg zelf op te lossen;
- in de StructuurvisiePlus wordt een globale oplossing gegeven over de wijze waarop woningbouw in het Land van Heusden en Altena gestalte dient te krijgen.

Daarnaast hebben de overheden in het Land van Heusden en Altena met de opstelling van deze StructuurvisiePlus drie plussen voor ogen.

- Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

[4] Nieuwland/Welmers, Augustus 2004

- Vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie.
- Het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

Met betrekking tot de kern speelt leefbaarheid een grote rol. Om deze op peil te houden wordt in de StructuurvisiePlus aandacht geschonken aan de volgende aspecten:
- Elke kern met een geheel eigen karakter en autonome positie.
- De aanwezigheid van sociale structuren en hechte samenlevingsverbanden.
- Voldoende woningvoorraad, toegesneden op de specifieke behoefte van verschillende doelgroepen.
- De aanwezigheid en bereikbaarheid van diverse voorzieningen, zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen.
- De aanwezigheid van (een gevoel van) veiligheid.

Met betrekking tot de leefbaarheid, het wonen, de zorg en welzijn is er een onderverdeling gemaakt in de kernen. Binnen de gemeente Woudrichem zijn Almkerk en Woudrichem, A-kernen. Andel is in het uitwerkingsplan een B-kern.
Leefbare woonmilieus worden gerealiseerd door ruimtelijke kwaliteit van de kernen en een zorgvuldige structuur van wonen, zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Bescheiden behoefte aan nieuwe woningen
De woningbehoefte in het Land van Heusden en Altena wordt bepaald door de zeer bescheiden groei van de eigen bevolking en de forse groei van het aantal huishoudens. Het Streekplan heeft als uitgangspunt een woningbouwprogramma voor het Land van Heusden en Altena bepaald van jaarlijks 160 woningen.

Volkshuisvestingsbeleid
Om de verlaging van de gemiddelde woningbezetting en de forse vergrijzing op te vangen richt het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten zich nog steeds in bescheiden mate op het realiseren van nieuwe woningen, doch steeds meer op een goede afstemming van de woningvoorraad op de vraag en het in voldoende mater aanbeiden van zorgvoorzieningen. De ingeslagen weg in de volkshuisvestingsnota's van de drie gemeenten is voor het hele gebied als bouwsteen opgenomen. Het accent zal liggen op de kwaliteit van de huidige en nieuwe woningvoorraad. Richtinggevend daarbij is de afstemming op de woonwensen van specifieke doelgroepen.

Het ruimtelijke beleid is gericht op de spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen en een evenwichtige verdeling van de nieuwe woningen over de verschillende kernen.
- Hiërarchische opbouw voorzieningenstructuur. Voorzieningen worden gebundeld in een viertal hoofdkernen (A-kernen): Werkendam, Woudrichem, Almkerk

en Wijk en Aalburg. Woudrichem is bij de A-kernen opgenomen vanwege de positie als bestuurscentrum en vanwege de impuls die een cultureel centrum binnen de vesting zou kunnen geven. Daarnaast zijn er B-kernen met een bescheiden voorzieningenpakket, vooral op maatschappelijk vlak: zorg, school, sport, dorpshuis.

- Groei is gekoppeld aan de kernen-hiërarchie. Dit betekent dat A-kernen in principe steeds ruimte voor stedelijke ontwikkeling krijgen toegewezen. De mate waarin dit geschiedt wordt beperkt door de ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden. Ook in B-kernen is gezocht naar enige ontwikkelingsruimte. Ook hier is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bepalend voor de omvang.
- Voor de kernen geldt dat de bereikbaarheid en de mate van spreiding van voorzieningen met elkaar in evenwicht dienen te zijn. Hierop dient een breed scala aan middelen van openbaar vervoer, zoals een bel- of buurtbus constructie, te worden afgestemd.

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor de komende periode is vastgelegd in de Woonvisie 2006-2009. De gemeenteraad van Woudrichem stelt deze visie, naar verwachting, in de raadsvergadering van augustus 2006 vast. In het bestemmingsplan zal hier nader op ingegaan worden.

Andel
Voor Andel tekenen zich in de zone tussen Hoge Maasdijk en de Parallelweg enkele ontwikkelingsmogelijkheden af, met name aan de zuidwestzijde van Andel. De aangegeven zoekruimte is vrij groot, de daadwerkelijk ontwikkeling zal op meer bescheiden schaal plaatsvinden. De in het uitwerkingsplan genoemde inbreidingslocatie aan de Julianastraat wordt ook in de StructuurvisiePlus als ontwikkelingslocatie genoemd.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Nieuwe uitleggebieden zijn niet meegenomen. Wel is er in het bestemmingsplan een flexibele regeling opgenomen waardoor het mogelijk is om de in toekomst voldoende uitbreidingsruimte te geven aan de bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen. Hiermee wordt de leefbaarheid binnen Andel gewaarborgd.

Groenstructuurplan[5]
In 2001 is een groenstructuurplan opgesteld om een heldere visie te geven voor het groen die de ruimtelijke identiteit van de gemeente versterkt. Daarnaast geeft het plan duidelijke richtlijnen geeft voor (her)inrichting en beheer.

Er wordt binnen het groen een verdeling gemaakt in:
- grote groenelementen zoals de uiterwaarden en rivieren, het Almbos en de sportparken;
- kleinschaliger gebruiksgroen als speelplaatsen, Grasweides, Entrees en Particulier groen.

Het huidige groen van de gemeente Woudrichem kan worden verbeterd door meer structuur en differentiatie in het groen aan te brengen, afgestemd op de ruimtelijke opbouw van de kernen en het rivierenlandschap. Hierdoor wordt de waarde van het groen voor beleving (beeld), gebruik en natuur verhoogd. Daarnaast ontstaat ook meer differentiatie in het beheer waardoor kostenbesparende maatregelen kunnen worden getroffen naast deze kwaliteitsverbetering.

Andel
Het groenstructuurplan geeft aan dat er binnen de kern knelpunten zijn met betrekking tot het groen in de dorpsranden (zoals het sportpark en de bebouwing van het Agrarisch Opleidingscentrum). Daarnaast is er weinig structuur in de waterlopen.

Kwaliteiten binnen de kern zijn er volop als het groen rondom de Romboutstoren, de uiterwaarden langs de Afgedamde Maas en het groen (leilinden) langs de Burgemeester Van der Schansstraat, Julianastraat en Hoofdgraaf. Daarnaast bestaat er de behoefte aan kleinschalig groen, zoals speelplaatsen.

[5] Groenstructuurplan Woudrichem 2001, Nieuwland Advies, november 2001

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling. Dit hoofdstuk bevat de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele bebouwde kom van Andel. In onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor conservering.

4.2 Wonen

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning.

In ruimtelijke zin is het van belang dat er voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

In hoofdstuk 6 (de juridische vormgeving van het plan) wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

4.3 Bedrijvigheid

De gemeente Woudrichem streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Buiten het plangebied is sprake van clustering van bedrijvigheid. Op korte afstand van de kern Andel ligt het bedrijventerrein 'De Rietdijk'.

Voor aanwezige bedrijvigheid die verspreid voorkomt in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. De (kleinschalige) bedrijven die passend zijn in de woonomge-

ving (de bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten) en/of die zich bevinden in een gemengd gebied, krijgen ruimere mogelijkheden.

Nieuwe bedrijfs(matige) vestigingen worden, anders dan beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in de toekomst alleen toegelaten buiten de kern op een bedrijventerrein.

4.4 Commerciële voorzieningen

In Andel komen onder andere aan de Burgemeester Van der Schansstraat enkele commerciële voorzieningen voor. Het voorzieningenaanbod in Andel is beperkt en ligt verspreid in de linten. Voor het niet-dagelijkse aanbod zijn de bewoners van de kern binnen de gemeente aangewezen op Almkerk en Woudrichem. Buiten de gemeente liggen kernen als Zaltbommel en Gorinchem op korte afstand.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt behoud van de bestaande detailhandel nagestreefd. Indien behoefte ontstaat aan extra ruimte van detailhandel, bijvoorbeeld door de geplande uitbreiding van de kern, zien we mogelijkheden voor nieuwvestiging rond de kruising Hoofdgraaf, Julianastraat, Burgemeester Van der Schansstraat en Neer-Andelseweg, waar zich in feite reeds een concentratie van voorzieningen bevindt. Ook indien verplaatsing aan de orde is, kan in dit gebied een plek worden gezocht. Op deze manier ontstaat een 'centrumgebied'. Dit gebied krijgt een gemengde bestemming, waardoor nieuwvestiging van maatschappelijke functies en zakelijke dienstverlening mogelijk is. Nieuwvestiging van detailhandel is mogelijk na vrijstelling. Voorwaarde voor het verlenen van deze vrijstelling is dat geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur optreedt.

Buiten het gemengde gebied worden de aanwezige detailhandels- en commerciële functies positief, maar specifiek bestemd. Om tot een duidelijke concentratie van openbare voorzieningen te komen worden de ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt.

4.5 Horecavoorzieningen

In het plangebied is één horecavoorziening aanwezig. Deze wordt positief, maar specifiek bestemd. Om overlast voor omwonenden te voorkomen wordt nieuwvestiging van horeca in het plangebied niet toegelaten.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

In Andel is een aantal sociaal-culturele en sociaal-maatschappelijke functies aanwezig, zoals scholen, zorgcentra, kerken en een begraafplaats. Deze liggen verspreid over de kern. Behoud, versterking en kwaliteitsverbetering van de functies is wenselijk.

Het streven is om de maatschappelijke voorzieningen zo veel mogelijk te behouden voor Andel. De functies liggen verspreid over de kern. Vaak is de ligging van deze functies historisch bepaald. Clustering van voorzieningen in Andel behoort niet direct tot de mogelijkheden. Hoewel hier voordelen zijn te behalen, er kan dan beter ingespeeld worden op trend om de gebouwen multifunctioneel te gebruiken, betekent dit grote ingrepen in de bestaande structuur. Wel wordt in het op te stellen bestemmingsplan een grote uitwisselbaarheid van maatschappelijke functies mogelijk gemaakt door het opnemen van 'brede' bestemmingen. Mochten er in de toekomst mogelijkheden tot clustering voordoen kan hier direct op ingespeeld worden.

4.7 Sport- en recreatievoorzieningen

De mogelijkheden die Andel kent op het gebied van sport en recreatie moeten ook in de toekomst bewaard blijven. In het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern het grote Sportpark Andel waar verschillende verenigingen op gehuisvest zijn. Gestreefd wordt naar een verdere concentratie van de sport- en recreatievoorzieningen in dit gebied. Bestaande voorzieningen kunnen verder ontwikkeld worden en daardoor vindt er een intensivering van het sportpark plaats. De hiervoor op te stellen bestemmingsregeling biedt ruimte om de bebouwing op de accommodaties te kunnen uitbreiden. In de directe omgeving van de Romboutstoren dient een evenemententerrein behouden te blijven.

Naast de grootschalige voorzieningen, zijn de speelvoorzieningen in de openbare ruimte van belang. Het plangebied is grotendeels een verblijfsgebied, waar ruimte wordt geboden aan speelvoorzieningen.

4.8 Groen

Het nieuwe bestemmingsplan zal eveneens gericht zijn op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groenstructuur. De groengebieden die in het groenstructuurplan zijn aangemerkt als gebruiksgroen (zoals het parkje rondom de Romboutstoren en parkje in de nieuwe woonwijk ten zuiden van de Kerkstraat) worden apart bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de bestemming 'Verkeerverblijf', waardoor hier meer flexibiliteit is.

4.9 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied zijn reeds ingericht als 30 km/u-gebied. Het verblijfsklimaat is hierbij een primair uitgangspunt. In de getroffen bestemmingsregeling komt het karakter van verblijfsgebieden tot uiting.

Waar mogelijk wordt gekozen voor ruime bestemmingen, zodat beperkte toekomstige infrastructurele aanpassingen mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan.

Parkeren
Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte gewerkt met parkeerkencijfers van het CROW publicatie 182. Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals uit voorgaande hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via artikel 19 WRO of een bestemmingsplanprocedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is dan reeds aangetoond in de gevoerde procedure.

5.2 Geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

Akoestisch onderzoek voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor alle wegen binnen de bebouwde kom van Andel een 30 km/u-regime. Binnen deze gebieden is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedszone van andere wegen gelegen zijn.

Voor de Neer-Andelseweg, Middenweg en Kammetweg (buiten bebouwde kom) en andere wegen buiten de bebouwde komgrens geldt een 60 km/u-regime. Deze wegen kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. Voor de wegen buiten Andel is dat een zone van 250 meter. Zuidelijk van Andel ligt de N267 waarvoor een 80 km/u-regime geldt. Het plangebied ligt eveneens deels in de geluidzone van deze weg. Deze geluidszones hebben invloed op het plangebied. Binnen deze zones dient uiterst zorgvuldig te worden omgegaan met het toelaten van (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Een hoge geluidsbelasting leidt immers tot een verminderde kwaliteit van het leefmilieu, zeker als wellicht in de toekomst de verkeersintensiteiten verder toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen

waarbij geluidsgevoelige functies worden toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde).

Industrielawaai
Het terrein van de De Heus Veevoeders B.V. is een gezoneerd terrein. De geluidzone ligt voor een klein deel over de bebouwde kom van Andel. Deze zone zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Van bedrijventerrein 'De Rietdijk', gelegen op ruime afstand van de kern Andel, zijn geen nadelige effecten voor het plangebied 'Kom Andel' te verwachten. Bedrijven op het terrein moeten voldoen aan de geluidsnorm uit de vergunning/AMvB.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG[6]. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige commerciële voorzieningen, maatschappelijke functies en recreatieve voorzieningen staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse bedrijven. Voor een deel betreft het bedrijven met een lage milieuhinder (milieucategorie 1 of 2). Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de vorm van een bedrijf aan huis. Deze bedrijven acht de gemeente in principe mengbaar met de woonfunctie. Wel dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van bedrijven. Dit mag niet leiden tot overlast in een woonwijk.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. In de volgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen met afstand van de hinderzone. Binnen deze

[6] Bedrijven en milieuzonering, VNG, tweede druk 2001

zones dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van het bedrijf. De zones hebben echter slechts een signaalfunctie en geven niet (altijd) exact de grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn. Indien een nieuwe ontwikkeling binnen een dergelijke zone wordt voorgesteld, zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de mogelijke hinder en vindt een nadere afweging plaats of de ontwikkeling in de concrete situatie acceptabel is.

Overzicht bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied

Nr.	Bedrijf	Adres	SBI-code[7]	Milieu-categorie	Aan te houden afstand
1.	Autobedrijf	Gezetstraat 1	5020.4	3.1	50
2.	Bouwbedrijf H. Van Noorloos bv	Kerkstraat 23	45	3.1	50
3.	Smits Bouw Andel	Mr. S. Naaijenstraat 12A	45	3.1	50
4.	Tankens, timmerwerkplaats	Julianastraat 3	45	3.1	50
5.	Zijlstra, aannemingsbedrijf	Julianastraat 18	45	3.1	50
6.	Bas de Kok transportbedrijf	Kammetweg 6	6024	3.2	100
7.	A. van Noorloos tanktransport	Hoofdgraaf 7	6024	3.2	100
8.	Las- en reparatiebedrijf De Fijter	Mr. S. Naaijenstraat 16	284	3.2	100
9.	Houthandel De Waal	Hoge Maasdijk 52	2010.1	3.2	100
10.	De Heus Veevoeders B.V.	Hoge Maasdijk 1-3	1571	4	300
11.	Bouwstoffendepot	Middenweg	-	-	-

Peildatum medio 2006

De categorie 3-bedrijven en het bedrijf De Heus Veevoeders B.V. (categorie 4) zijn specifiek bestemd. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

5.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondsheidseffect.

[7] Codering van de functie volgens de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS, zoals opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering', VNG, 2001.

In het Besluit Luchtkwaliteit zijn de grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor een aantal verontreinigende stoffen opgenomen. De normering is gericht tot de overheid: de bevoegde organen moeten bij het nemen van besluiten en het vaststellen en uitvoeren van beleid (zoals bijvoorbeeld vergunningverlening, structuurplannen, bestemmingsplannen) de normering in acht nemen.
Conform het Besluit luchtkwaliteit zijn gemeenten verantwoordelijk voor het vaststellen en beoordelen van, en rapporteren over de luchtkwaliteit in hun gemeente.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waar voor de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

5.5 Kwaliteit bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

In het plangebied bevinden zich enkele terreinen waar sprake is van of een vermoeden is van (ernstige) bodemverontreiniging. De toetsing aan de haalbaarheid van het bestemmingsplan (artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening) brengt een bepaalde mate van onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater met zich mee. In het algemeen kan gesteld worden, dat - gezien de noodzakelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de eventuele aansprakelijkheidstelling van de gemeente c.q. de provincie door bouwers en ontwikkelaars - zoveel mogelijk voorkomen moet worden, dat in de bestemmingsplanprocedure gevallen van bodemverontreiniging niet worden opgespoord.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de nieuwe ontwikkelingen waarvan een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

5.6 Waterhuishouding

Algemeen
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Beleidslijn grote rivieren
Sinds 1996 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier van kracht. De beleidslijn reguleert de ontwikkelingen in het buitendijkse gebied (de uiterwaarden). In 2006 is de Beleidslijn vervangen door de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze beleidslijn blijft gericht op het beperken van ontwikkelingen in het buitendijkse gebied van de rivieren, maar biedt meer dan de huidige beleidslijn ontwikkelingsmogelijkheden, onder de voorwaarde dat meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

Er zijn diverse 'experimenten met aangepast bouwen' (EMAB) om te experimenteren met innovatieve bouwvormen in het rivierbed op voorwaarde dat er meer ruimte voor de rivier wordt gerealiseerd.

Het kabinet heeft met de PKB Ruimte voor de Rivier, de nieuwe beleidslijn Grote Rivieren en de EMAB-projecten een pakket voor het rivierengebied vastgesteld, waarbij een balans wordt gevonden tussen de noodzakelijke veiligheid en de gewenste ontwikkelingen. Langs de Afgedamde Maas worden geen nadere maatregelen getroffen. Wel zijn de buitendijkse bouwmogelijkheden zeer beperkt.

Beleid waterschap
Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Nota Rioleringsbeleid 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten zijn:

Voor riolering algemeen:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;
- Streven naar gebruik van 'grijs-'en/of 'zwart-water'(gesloten systeem);
- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).

Voor het watersysteem:

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten (talud minimaal 1:6);
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; duikers zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Plangebied

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied. De Afgedamde Maas is het waterbekken van Drinkwaterbedrijf Zuid-Holland. Het bestemmingsplan laat op beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen toe. Uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen hydrologisch neutraal gerealiseerd worden.

A- en B- watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie worden bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen worden eveneens bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen worden echter niet in de voorschriften van dit plan geregeld door middel van een dubbelbestemming. Deze wordt reeds in voldoende

mate beschermd door de Keur. Hiermee wordt voorkomen dat dubbele procedures moeten worden doorlopen om onderhoudszones te gebruiken/te bebouwen.

Oppervlaktewater
Het in belangrijke mate bebouwde gebied is en blijft gericht op dezelfde functies en verandert dus niet van bestemming. Wel zal de afwatering van het hemelwater door het huidige gemengde rioolstelsel in diverse delen van het gebied worden vervangen door een gescheiden stelsel. Het via de hemelwaterafvoer ingezamelde regenwater zal, zoals gebeurt bij de huidige riooloverstorten van het gemengde stelsel, worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater. Voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater betekent dit met name een belangrijke verbetering. Om een eventuele kans op het ontstaan van wateroverlast hierbij te voorkomen zal bovendien de dimensionering van de hemelwaterafvoerlozing worden afgestemd met het waterschap. Daarbij zal tevens worden bezien of en in welke mate (uitbreiding van de) oppervlaktewaterbergingsvoorziening dient plaats te vinden. De vuistregel die hiervoor wordt gehanteerd is 463 m³ water per hectare toegenomen verhard oppervlak.

Grondwater
Ten aanzien van het grondwater worden geen veranderingen voorzien. Hooguit zal in relatie tot de hemelwaterafvoer en de berging van water bezien worden of en in welke mate hierbij waterberging in de grond van toepassing kan zijn.

Riolering
Algemeen
Ter bevordering van het gewenste, duurzaam stedelijk waterbeheer zal het (schone regen)water door de aanleg van een gescheiden rioolstelsel zodanig worden gescheiden dat schoon water niet langer verontreinigd raakt en de hoeveelheid vuil water zoveel als mogelijk wordt beperkt. In de komende jaren wordt voor grote delen van het plangebied de gemengde riolering vervangen door een (verbeterd) gescheiden stelsel.

Daarom moet alle nieuwe bebouwing, en na realisatie van het gescheiden stelsel tevens de overige bebouwing, het overtollig water aanbieden door middel van gescheiden (huis)aansluitingen. De (huis)aansluitingen uit te voeren in groene PVC voor schoon hemelwater en bruine PVC voor afvalwater. Voor bedrijven en instellingen kan bovendien vereist worden dat een derde aansluiting wordt aangelegd (uitgevoerd in grijze PVC) voor afvoer van verontreinigd hemelwater van terreinen. Aansluiting hiervan geschiedt indien nodig op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Vuilwaterriolering
De vuilwaterriolering (DWA) is bedoeld voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijk afvalwater van woningen. De dimensionering van de vuilwaterriolering voor de huishoudelijke afvoer afkomstig uit woningen is gebaseerd op een afvoer van 135 l/pers*etmaal.

Hemelwaterafvoer
Hemelwaterafvoer van wegen moet zoveel mogelijk op het aan te leggen hemelwaterstelsel (HWA) worden geloosd. Dit HWA stelsel zal het water afvoeren naar nog nader te bepalen plaats(en).

Indien echter dusdanige risico's bestaan dat hemelwater te zeer vervuild wordt en het daardoor niet wenselijk is om op het HWA-stelsel aan te sluiten, dan dient het water te worden aangesloten op een aan te leggen verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS) dat de first flush afpompt op het vuilwaterstelsel (DWA). Er dient in het VGS een berging van 2 mm aanwezig te zijn gerelateerd aan het aan te sluiten verhard oppervlak. De pompcapaciteit in het VGS bedraagt 0,2 mm/uur.

Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn, na realisatie van het gescheiden stelsel vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied.
Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlogende bouwmaterialen zoals zink, lood of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten. Door middel van een convenant tussen gemeente en ontwikkelaar zal bij nieuwbouwprojecten in elk geval invulling gegeven worden aan de gestelde richtlijnen voor duurzaam bouwen van het Rijk.

5.7 Flora en Fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Binnen het plangebied vinden

geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

Ecologische verbindingszone
Langs de Hoge Maasdijk, tussen rijbaan en Afgedamde Maas, loopt een ecologische verbindingszone. Deze zone heeft als doel om natuurgebieden met elkaar te verbinden. Een ecologische verbindingszone moet zodanig zijn of kunnen worden ingericht dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere gebied kunnen verplaatsen. In de huidige situatie vinden zich op plekken in de zone stedelijke functies. In het noordwestelijk deel gaat het om het terrein van De Heus Veevoeders B.V. Hier zijn harde steile oevers aanwezig van onder meer damwandprofiel. In het oostelijk deel van het plangebied gaat het in hoofdzaak particuliere tuinen die tot aan de rivier grenzen. Ten aanzien van de zone zijn geen veranderingen voorzien. Daarnaast valt de beschermingszone grotendeels binnen de bestemming 'Groen' zodat de zone voldoende beschermd wordt tegen mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Wegen
De provinciale wegen N233 en N267 zijn niet aangewezen als route voor gevaarlijk stoffen. Wel zijn deze wegen toegankelijk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vaarroutes
Over de Afgedamde Maas vindt vervoer van toxische stoffen plaats. Het groepsrisico is op grond van de Risicoatlas Hoofdvaarwegen van het ministerie van Verkeer en Waterstaat voor wat betreft de Afgedamde Maas lager dan de oriënterende waarde. Het plaatsgebonden risico, de 10^{-8} contour, bevindt zich op minder dan 25 meter van de oever van de vaarwegen.

In het plangebied vinden geen verdere activiteiten plaats die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

5.9 Cultuurhistorie

Beleidskader
Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

Monumenten en waardevolle gebouwen
De gemeente Woudrichem hecht grote waarde aan haar monumentale objecten. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor:

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Burgemeester Van der Schansstraat 9	Boerderij
Burgemeester Van der Schansstraat 19	Boerderij
Burgemeester Van der Schansstraat 21	Boerderij
Burgemeester Van der Schansstraat 40	Boerderij
Burgemeester Van der Schansstraat 80	Boerderij

Hoge Maasdijk ong.	Banpalen
Hoge Maasdijk 6	Boerderij
Hoge Maasdijk 8	Boerderij
Hoge Maasdijk 51/53	Woonhuis
Hoge Maasdijk 62/64	Boerderij
Hoofdgraaf 1	Woonhuis
Hoofdgraaf 6	Toren
Hoofdgraaf 7	Boerderij
Julianastraat 1	Villa/kantoor
Julianastraat 1A	Woonhuis (koetshuis)
Julianastraat 14	Woonhuis
Hoefweg 16	Woonhuis
Kammetweg 2	Boerderij
Koningin Emmastraat 4	Woonhuis

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Hoge Maasdijk 30	Woonhuis
Hoge Maasdijk 46	Woonhuis
Hoge Maasdijk 60	Boerderij/woonhuis
Hoofdgraaf 17	Woonhuis
Julianastraat 12	Woonhuis
Julianastraat 17	Woonhuis
Julianastraat 28	Winkel/woonhuis
Julianastraat 30	Woonhuis
Mr. S. Naayenstraat 12	Boerderij
Mr. S. Naayenstraat 28	Woonhuis/ boerderij
Mr. S. Naayenstraat 30	Woonhuis/ boerderij
Mr. S. Naayenstraat 32	Woonhuis/ boerderij
Burgemeester Van der Schansstraat 2	Woonhuis
Burgemeester Van der Schansstraat 16	Woonhuis
Burgemeester Van der Schansstraat 59	Woonhuis

Rijksmonumenten zijn reeds beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Voor de gemeentelijke monumenten geldt eveneens een beschermingsregime. Het bestemmingsplan kent voor deze monumenten geen extra voorschriften. De monumenten worden dan ook niet op de plankaart aangeduid.
In het kader van het monumenten inventarisatie project[8] (MIP) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde

[8] Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

van het opstellen van deze waardenkaart (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn, naast de Rijks- en gemeentelijke monumenten, de volgende objecten als waardevol aangemerkt:

Deze M.I.P.-objecten zijn op de plankaart specifiek aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol bouwwerk". Daarbij is een aanlegvergunningstelsel opgenomen zodat sloop van deze bebouwing niet zonder meer mogelijk is.

MIP objecten

Adres	Omschrijving
Beatrixstraat 1	Woonhuis
Burgemeester Van der Schansstraat 10	Woonhuis
Burgemeester Van der Schansstraat 14	Woonhuis
Burgemeester Van der Schansstraat 16	Woonhuis
Burgemeester Van der Schansstraat 33	Boerderij
Hoefweg 2 en 4	Boerderij
Hoge Maasdijk 12	Woonhuis
Hoge Maasdijk 32	Woonhuis
Hoge Maasdijk 56	Woonhuis
Hoge Maasdijk 106	Boerderij
Hoofdgraaf 9	Boerderij
Julianastraat 28	Winkel
Kammetweg 4	Woonhuis
Kammetweg 46	Boerderij
Mr. S. Naaijenstraat 18	Boerderij
Mr. S. Naaijenstraat 20	Boerderij

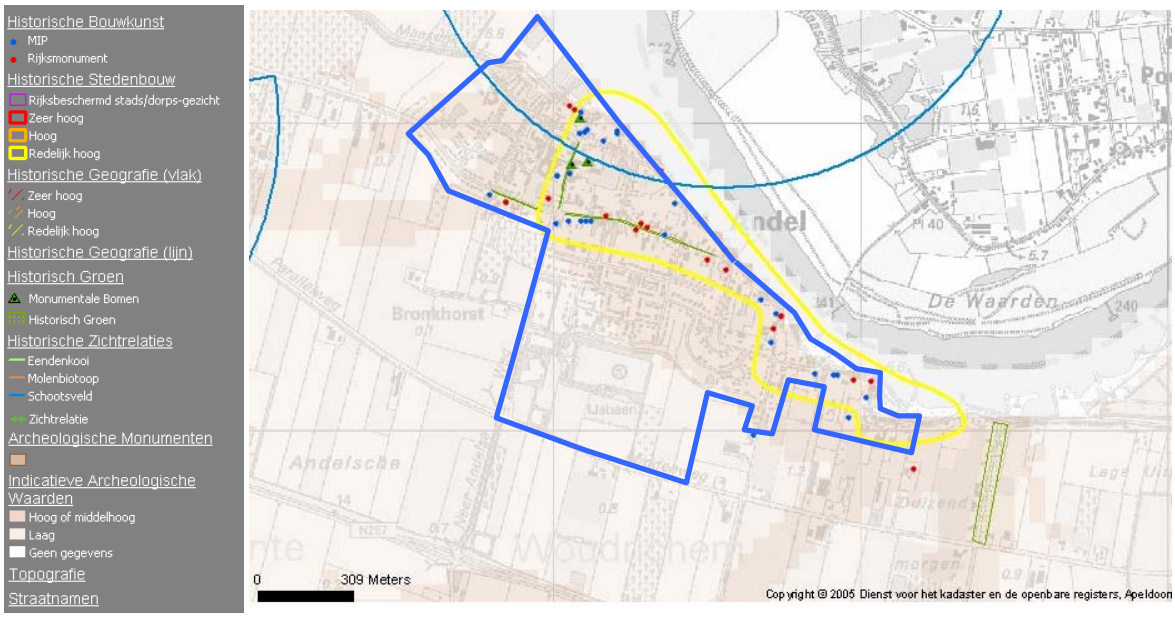
Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *cultuurhistorische waarden:* het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden:* het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of

stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);

- *situationele waarden:* het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *gaafheid/herkenbaarheid;* het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *zeldzaamheid;* het beland van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met indicatieve begrenzing plangebied

Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant, versie april 2005

Het gebied tussen de Julianastraat, Hoge Maasdijk, Mr. S. Naaijenstraat, Kerkstraat en Burgemeester Van der Schansstraat is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een gebied met een redelijk hoge stedenbouwkundige structuur. Door in deze gebieden de rooilijnen strikt vast te leggen, kan de hoge historisch-stedenbouwkundige waarde behouden worden.

Daarnaast zijn de structuren van leilinden aan de Julianastraat, Hoofdgraaf en Burgemeester Van der Schansstraat aangeduid als waardevol historisch groen. Behoud en bescherming van deze structuur is in het bestemmingsplan het uitgangspunt. De

structuren met leilinden worden specifiek op plankaart aangeduid met beschermingszone (5 m gemeten vanaf de stam van de boom). Binnen die zone mag niet gebouwd worden en wordt er een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Daarnaast liggen de volgende waardevolle bomen in het bestemmingsplan.

Waardevolle bomen

Adres	Omschrijving
Hoge Maasdijk 12	Solitaire es (fraxinus excelsior)
Julianastraat 14	Witte paardenkastanje (aesculus hippocastanum)
Julianastraat 14	Rode beuk (fagus sylv. 'purpurea')

Deze waardevolle bomen zijn op de plankaart specifiek aangeduid met beschermingszone (5 m. gemeten vanaf de stam van de boom). Binnen die zone mag niet gebouwd worden en wordt er een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat over het noordwestelijk deel van Andel de begrenzing valt van een schootsveld. Dit schootsveld behoort tot het aan de andere zijde van de Afgedamde Maas gelegen fort Poederoijen. De schootsvelden dienen zo veel mogelijk gevrijwaard te blijven van hoge bebouwing. In onderhavig bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een aantasting van het schootsveld.

Archeologische waarden

Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor het grootste deel de kwalificatie 'hoge tot middelhoge verwachtingswaarde'. De zuidrand van de dorpskern, rondom het sportcomplex Andel is niet in kaart gebracht en heeft dan ook nog geen verwachtingswaarde. Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Archeologische Monumenten.

Om de archeologische verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

Het bodemarchief in het plangebied is naar verwachting voor een groot deel verstoord door de aanleg van bebouwing, beplanting, verharding en (ondergrondse) infrastructuur. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten is dan ook gering.

In de kern zijn momenteel nog onbebouwde gronden van enige omvang aanwezig, waar nog geen of maar zeer beperkt bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Het is aannemelijk is dat hier nog sprake is van gaaf bodemarchief en zich nog mogelijk goed geconserveerde resten in de bodem bevinden.

De gemeente Woudrichem stelt binnen afzienbare tijd een archeologische verwachtingenkaart voor haar gemeentelijk grondgebied op. Hiervoor wordt Ook wordt de bodem van Andel nader onderzocht. Om de onbebouwde gronden tot die tijd te beschermen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor graafwerkzaamheden voor een bepaalde diepte en oppervlakte. Hiermee wordt het bodemarchief voldoende beschermd. Daarnaast geldt op grond van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen. Deze plicht biedt voldoende bescherming voor het archeologisch bodemarchief in het plangebied. In het bestemmingsplan is dan ook geen extra bescherming opgenomen voor de eventueel aanwezige waarden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

In de vorige hoofdstukken zijn de verschillende uitgangspunten voor de inrichting van het gebied beschreven. De geformuleerde uitgangspunten dienen vervolgens vertaald te worden in de juridische regeling van het bestemmingsplan. Hierna wordt eerst op enkele algemene aspecten van de planopzet ingegaan. Vervolgens komen de bestemmingen en de diverse regelingen aan de orde, voor zover toelichting ter zake nodig is.

6.1 Inleiding

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van een bestemmingsplan voor bebouwde gebieden. In de WRO en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn voorschriften met een plankaart en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de WRO als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan vrijstellingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek voor de gemeente Woudrichem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kom Andel van de gemeente Woudrichem. Er wordt aangegeven hoe de ruimtelijk-functionele visie vertaald zal worden in het op te stellen bestemmingsplan.

6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

Een bestemmingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Voor zover vanuit de visie relevant wordt in (de toelichting van) het bestemmingsplan aangegeven welke instrumenten ingezet worden. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening en welstandsbeleid. Voorop staat dat het bestemmingsplan zuiver blijft in die zin dat het een ruimtelijk ordeningsinstru-

ment blijft. Het bestemmingsplan kan wel een schakel vormen tussen de verschillende instrumenten.

6.3 De bestemmingsmethodiek

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat het plan duidelijkheid biedt. Het moet voor de gemeente en de burgers direct duidelijk zijn of een bepaalde functie wel of niet is toegelaten. Ook moet eenvoudig bepaald kunnen worden wat en hoe er gebouwd kan worden. Afwegingen worden zoveel mogelijk bij het opstellen van het plan gemaakt en niet bij de afgifte van bouwvergunningen. De beschrijving in hoofdlijnen, als direct toetsingskader, wordt om die reden niet opgenomen. Ook moet het bestemmingsplan handhaafbaar zijn ten aanzien van de gebruiksbepalingen. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden duidelijk worden benoemd (en gedefinieerd).

Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing is gekozen voor een redelijk gedetailleerde juridische regeling. Gedetailleerd bestemmen sluit echter flexibiliteit niet uit. De juridische regeling wordt zo veel mogelijk ook inzichtelijk gemaakt op de plankaart, waarbij de 'leesbaarheid' van de plankaart voorop staat.

In sommige gevallen wordt er toch voor gekozen om de juridische regeling niet een op een te vertalen op de plankaart, om zo enige flexibiliteit mogelijk te maken. Zo is gekozen om voor de bestemming 'wonen' te werken met uitsluitend voorgevelbouwgrenzen in plaats van bouwvlakken. Hierdoor is niet 'in één oogopslag' duidelijk wat waar mag worden gebouwd. De voordelen zijn echter een rustiger kaartbeeld en het feit dat men wordt 'gedwongen' de kaart te lezen in samenhang met de voorschriften, zodat een compleet beeld bestaat. Daarnaast wordt rechtsongelijkheid voorkomen, doordat de voorgevelrooilijnen in beginsel lopen tot de perceelsgrenzen (alleen bij hoekpercelen wordt hiervan afgeweken). Er ontstaat bovendien meer flexibiliteit, doordat verschuivingen van hoofdgebouwen mogelijk zijn. De overige situeringseisen volgen uit de voorschriften en zijn uitsluitend afhankelijk van het toegelaten woningtype.

Voor de bestemmingsplansystematiek is aangesloten bij bestemmingsplan 'Giessen – Rijswijk 2003', teneinde tot een uniforme regeling te komen. Dit heeft als voordeel dat er enerzijds rechtsgelijkheid ontstaat voor alle inwoners van Woudrichem en anderzijds wordt er op die manier een eenduidig toetsingskader gevormd voor plantoetsers. Op sommige onderdelen wordt echter afgeweken van de regeling. Deze afwijkingen worden in onderhavige nota uitgebreid gemotiveerd.

6.3.1 Beheerplan

Voor het plangebied is sprake van een overwegend beheer van de huidige situatie. Er wordt echter niet zonder meer overgegaan tot het positief bestemmen van alles wat aangetroffen wordt in een gebied. Uit de inventarisatie en analyse is gebleken welke functies wél en welke juist niet gehandhaafd kunnen blijven.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties gelegen. Concrete ontwikkelingen die op basis van een andere procedure (bestemmingsplanherziening, dan wel vrijstelling ex artikel 19 WRO) mogen worden gerealiseerd, worden rechtstreeks meegenomen in de regeling van het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen die op dit moment nog niet in concrete plannen zijn opgenomen, worden echter niet in de bestemmingsplannen verwerkt. Voor de betreffende ontwikkelingen dienen te zijner tijd aparte procedures te worden gevolgd.

6.3.2 Systematiek van de voorschriften

De voorschriften vormen tezamen met de plankaart het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de plankaart vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de voorschriften.

6.4 Plankaart

De plankaart mag alleen die zaken bevatten die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de plankaart staat vermeld (met uitzondering van de ondergrond) moet derhalve terug te vinden zijn in de voorschriften. Dit betekent bijvoorbeeld dat monumenten alleen op de plankaart specifiek worden aangeduid, als hier in de voorschriften bijzondere bepalingen voor gelden. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden. Overige vermeldingen horen thuis in de plantoelichting.

6.5 Voorschriften

6.5.1 Inleiding

De voorschriften van het bestemmingsplan voor de kom bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen. Dit conform de voorstellen van de landelijke werkgroep ‘vergelijkbare be-

stemmingsplannen'. Hieronder wordt de opbouw en indeling van de voorschriften kort toegelicht.

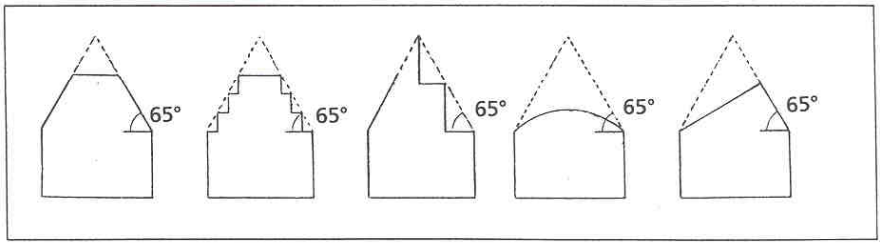
6.5.2 Inleidende bepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de voorschriften en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bij het meten van de (goot)hoogte wordt gebruikt gemaakt van het zogenaamde 'envelop'-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het envelop-principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouwmogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges.

Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:
1. de maximale goothoogte, zoals op de plankaart is aangegeven;
2. een maximale bouwhoogte, zoals op de plankaart is aangegeven;
3. de diepte van het bouwvlak, zoals op de plankaart staat aangegeven.

Op bijgaande tekeningen wordt aangegeven hoe de 'envelop' moet worden bepaald of met andere woorden: binnen welke marges een architect zijn bouwplannen kan ontwikkelen.
Daarbij gelden nog de volgende kanttekeningen:
1. indien bij een eventuele tweede bouwlaag ook een goot aanwezig is (ter plaatse van bijvoorbeeld een dakopbouw) is deze goot niet relevant. De goot van deze (ondergeschikte) dakopbouw is niet bepalend, maar de 'kniklijn' van de envelop.
2. een hoofdgebouw kan 'meerdere' enveloppen hebben: zo kan de kniklijn liggen op:
   - de achter- en voorgevels;
   - de beide zijgevels;
   - de achter-, voor- en zijgevels.



Ten slotte is in de inleidende bepalingen een specifieke bouwbepaling opgenomen. Deze bepaling geldt uitsluitend binnen de zone industrielawaai die op de plankaart opgenomen is. Daarbinnen mogen geen nieuwe gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies opgericht worden. Wel mogen bestaande gebouwen verbouwd en herbouwd worden. Voor de begripsomschrijving van geluidsgevoelige functies wordt verwezen naar de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen. Globaal vallen hieronder:

1. woningen;
2. basisscholen (behalve gymnastieklokaal);
3. scholen voor voortgezet onderwijs;
4. instellingen voor hoger beroepsonderwijs;
5. algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen;
6. andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 5.

6.5.3 Bestemmingsbepalingen

Bestemmingen

In het tweede hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Voor de naamgeving van de bestemmingen is getracht deze zo kort en eenvoudig mogelijk te houden. Toevoegingen als ‘doeleinden’ of ‘voorzieningen’ hebben geen meerwaarde en worden in de huidige praktijk niet consequent gebruikt.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit :

- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften (facultatief);
- specifieke gebruiksvoorschriften (facultatief);
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften (facultatief);
- aanlegvoorschriften (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

Deze bepaling bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van

de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden eerst genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwvoorschriften
In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften
Door het opnemen van een vrijstellingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Vrijstellingen worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwvoorschriften, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Deze worden rechtstreeks opgenomen in de bouwvoorschriften. Voor elke vrijstelling wordt aangegeven waarvan vrijstelling wordt verleend, de maximale afwijking die met de vrijstelling kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

Het gaat hier om vrijstellingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien vrijstellingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

Specifieke gebruiksvoorschriften
In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
Een vrijstelling van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat uitsluitend vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsom-

schrijving opgenomen functies. Via vrijstelling mogen echter geen geheel 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de vrijstellingsregeling wordt opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid
Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden, ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).
Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid wordt op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding. Op de plankaart is één gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming Wonen 1.

6.5.4 Algemene bepalingen

Gebruik van gronden en bouwwerken
In deze bepaling wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen gebruiken en/of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksbepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.
In deze bepaling wordt ook de toverformule opgenomen. Dit is een bepaling, waarmee vrijstelling van het algemene verbod verleend moet worden, indien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Aanlegvoorschriften
Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval.

Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Bij de opname van een aanlegvergunningenstelsel worden in de toelichting en de voorschriften de te beschermen waarden duidelijk beschreven. Ook wordt duidelijk waar binnen het plangebied de betreffende waarden aanwezig zijn.

Algemene vrijstellingsbepalingen
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om vrijstelling te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om vrijstellingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.
De criteria, die bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsbepalingen
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. Het gaat hier wijzigingsbevoegdheden voor meerdere bestemmingen dan wel met een algemene strekking. Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid wordt op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene procedurebepalingen
In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een vrijstellings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsbepalingen
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Strafbepalingen
Met deze bepaling wordt de overtreding van een bepaling aangemerkt als een overtreding van het bepaalde in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling
Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.6 Uitwerking in bestemmingen

6.6.1 Inleiding

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat naast het positief bestemmen van alle bestaande functies ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte meer zal zijn voor afweging, wat leidt tot een transparante regelgeving voor alle betrokken partijen.

Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op bestaande bebouwd gebied, zijn in het plangebied functies aangetroffen, die - volgens de huidige perceptie - eigenlijk op een ongewenste locatie zitten. Te denken valt aan bedrijvigheid die hinder veroorzaakt voor de woonomgeving. Deze functies zijn positief bestemd, maar wel specifiek. Hiermee worden de toekomstige ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden ingeperkt, teneinde verslechtering van de situatie te voorkomen. Per bestemming wordt aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn en welke vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

6.6.2 Wonen

Het overgrote deel van het bestemmingsplangebied zal de bestemming 'Wonen (1/2)' krijgen. Grondgebonden woningen krijgen de bestemming 'Wonen 1' en gestapelde woningen (appartementen) krijgen de bestemming 'Wonen 2'.

Gebruik
Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis
Uitgangspunt is dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouw zijn toegestaan, mits daardoor de woonfunctie en het woonmilieu niet worden aangetast en/of het bestaande voorzieningenniveau niet wordt ontwricht.
Dit uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan als volgt vertaald:

Beroepsuitoefening aan huis
Beroepsuitoefening aan huis is rechtstreeks toegelaten in de woning alsmede de bijgebouwen. Het gaat hier om een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen toegestaan is. De woning behoudt hierbij in

overwegende mate haar woonfunctie. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Er wordt een maximum gesteld aan het bedrijfsvloeroppervlak.

De voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd, wordt geconcretiseerd door in de doeleinden te bepalen, dat de maximale oppervlakte, die wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 60 m².

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis
Bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden uitsluitend via een vrijstelling, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

De voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd, wordt geconcretiseerd door in de vrijstellingsvoorschriften te bepalen, dat de maximale oppervlakte, die wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten aan huis, niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 60 m².

Het plan zal geen mogelijkheid bieden om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend vrijstelling verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis die zijn vermeld in bij 'Lijst van toegelaten bedrijfsmatige activiteiten aan huis', dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn. Verder voorwaarden zijn:
- het gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu;
- het gebruik mag geen onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige nadelige toename van de parkeerbehoefte tot gevolg hebben;
- het gebruik mag geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen dan wel een onevenredige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- de activiteiten dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

Er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van een beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de uitgeoefende praktijk of beroepsactiviteiten, waarbij detailhandel geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Dit betekent dat maximaal 25% van het aanwezige bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de detailhandel mag worden gebruikt.

Mantelzorg
Doel van het inwoningsbeleid is allereerst te voorzien in mogelijkheden waarbinnen jongeren zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgen of bijvoorbeeld hulpbehoevende kinderen door hun ouders verzorgd kunnen worden. Door woonruimte voor deze vormen van mantelzorg mogelijk te maken kan de druk op de reguliere gezondheidszorg worden verminderd. Een ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven. In het bestemmingsplan wordt mantelzorg mogelijk gemaakt met een vrijstellingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan wordt een gebruiksverbod opgenomen tot het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan, onder bepaalde voorwaarden, vrijstelling verlenen teneinde een afhankelijke woonruimte mogelijk te maken.
Daarbij is tevens de bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders deze vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Bouwen

Bouwen in relatie tot het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken
Belangrijk onderdeel bij de bepaling van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan is de afstemming met andere regelgeving op het gebied van bouwplantoetsen, zoals de Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB). Het BBLB omvat onder andere een zeer gedetailleerde regeling over de vraag wanneer een bouwwerk vergunningsvrij is. Voor deze bouwwerken behoeft geen bouwvergunning aangevraagd te worden. Toetsing aan het bestemmingsplan is dan niet aan de orde.

Algemene beleidskeuze van de gemeente Woudrichem met betrekking tot de relatie met het BBLB is om hiermee praktisch om te gaan. Er wordt niet getracht de voorschriften van de op te stellen bestemmingsplannen naadloos te laten aansluiten op het BBLB-besluit door bijvoorbeeld geen bouwvoorschriften op te nemen voor bouwvergunningsvrije bouwwerken. De bouwvoorschriften zouden hierdoor ingewikkeld en onleesbaar worden. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die bouwvergunningsvrij zijn. In deze gevallen geldt artikel 20 WRO als vangnet. Daarin wordt bepaald dat voorschriften uit een

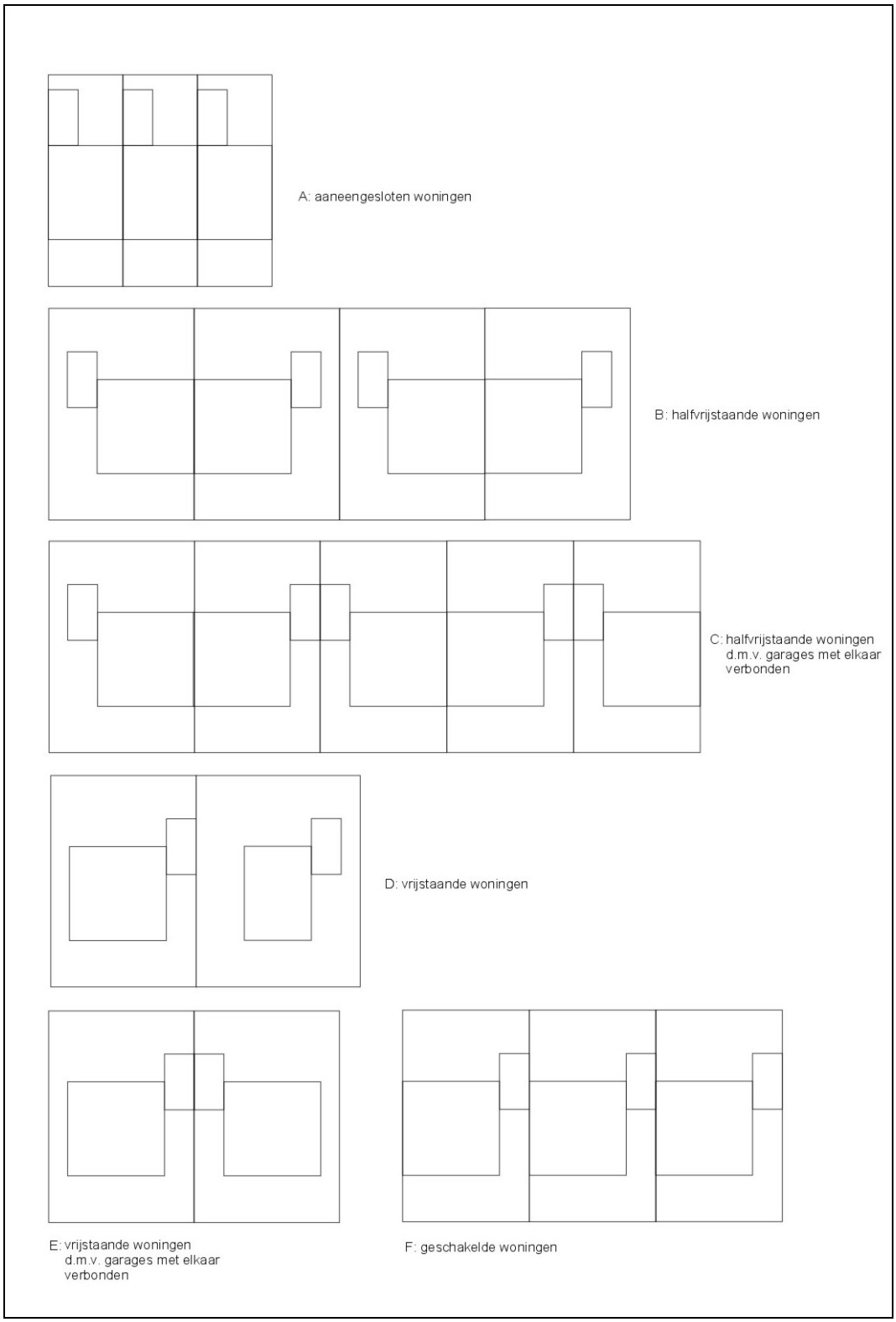
bestemmingsplan buiten toepassing blijven voor zover deze betrekking hebben op vergunningsvrije bouwwerken.

Deze praktische benadering behoeft geen problemen op te leveren bij het toetsen van bouwaanvragen. Immers elke bouwaanvraag wordt eerst getoetst aan het BBLB. Als een bouwwerk vergunningsvrij blijkt te zijn kan dit meegedeeld worden aan de aanvrager. Toetsing aan o.a. het bestemmingsplan vindt dan niet plaats. Pas indien het gaat om een bouwvergunningplichtig bouwwerk zal het bestemmingsplan ter hand worden genomen.

Beleidskeuze bouwmogelijkheden woningen (hoofd- en bijgebouwen)
Belangrijk uitgangspunt van de gemeente is een eenduidige bouwregeling met zo weinig mogelijk binnenplanse vrijstellingen en die zodanig ruim is, dat de noodzaak voor het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 WRO tot een minimum wordt beperkt. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt daarom uitgegaan van een in beginsel flexibele regeling. Datgene wat stedenbouwkundig gewenst en acceptabel is, wordt in principe direct mogelijk gemaakt. Zonder stedenbouwkundige bezwaren, zal geen juridische beperking worden opgeworpen.
Belangrijke beeldbepalende locaties krijgen zo nodig een bijzondere (gedetailleerde) regeling. Hierbij kan gedacht worden aan monumentale panden, maar ook aan andere karakteristieke (delen van) straten of panden. Deze verbijzondering vloeit voort uit de welstandscriteria alsmede uit de ruimtelijk visie op het gebied.
Een ander belangrijk uitgangspunt is rechtsgelijkheid voor bewoners. Dit betekent dat voor vergelijkbare situaties (vergelijkbare percelen qua maatvoering en/of qua situering) dezelfde regels gelden.

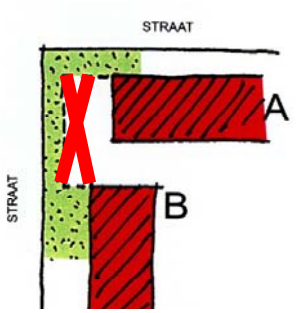
Op de plankaart worden de woonpercelen onderverdeeld in:
- een bouwzone bedoeld voor hoofd- en bijgebouwen (begrensd door bebouwingsgrenzen);
- een voor- en zijtuinzone met slechts beperkte bouwmogelijkheden (‘tuin’).

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwzone worden gebouwd. Deze bouwzones worden als volgt bepaald:
- voor de voorgevellijn en de bebouwingsgrens wordt uitgegaan van de feitelijke ligging van de voorgevel;
- voor appartementen geldt dat deze geheel omgeven worden door bebouwingsgrenzen. Indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt een specifieke oriëntatie op een bepaalde zijde gewenst is, wordt deze tevens met een voorgevellijn aangegeven;
- wat betreft de grondgebonden woningen geldt op hoeksituaties dat de bebouwingsgrens doorgetrokken wordt tot de zijdelingse perceelsgrens, tenzij dit ertoe leidt dat er hoofd- of bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn van andere



- **Woningtypen**

woningen gerealiseerd kunnen worden (zie onderstaand voorbeeld). In dat geval wordt de voorgevelrooilijn van de andere woning aangehouden, tenzij de feitelijke situatie reeds anders is. Dan wordt uitgegaan van deze feitelijke situatie.



Per bouwzone wordt aangegeven welke woningtypen zijn toegestaan. Er zijn verschillende woningtypen te onderscheiden, die naar aard en karakter verschillend zijn. Achtereenvolgens zijn dit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen, woningen in gesloten bebouwing en gestapelde woningen. Op de nevenstaande pagina is het onderscheid in woningtypen gevisualiseerd.

Wat de bouwmogelijkheden van hoofdgebouwen binnen de bouwzones betreft gelden de volgende regels:

- de voorgevelbouwgrens ligt altijd op de feitelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- bij vervangende nieuwbouw mag de voorgevel van een hoofdgebouw tot maximaal 3 meter achter de voorgevelbouwgrens worden gebouwd; in stedenbouwkundig gevoelige gebieden, zoals aangewezen in de welstandsnota, waar zich bijvoorbeeld veel monumentale panden bevinden, kan hiervan worden afgeweken door op de plankaart aan te geven dat wel in de voorgevelbouwgrens moet worden gebouwd;
- in een bouwzone wordt alleen het type woning toegestaan conform de bestaande situatie (zie bijlage voor een overzicht van de woningtypen); indien in een bouwzone meerdere type woningen zijn gelegen, is uitwisseling van deze typen toegelaten;
- indien op hoeken twee voorgevellijnen elkaar raken, mag de voorgevel naar keuze naar een van beide straten worden gekeerd. Wanneer er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie, waarbij het noodzakelijk is dat de voorgevel naar een specifieke zijde gericht is, kan hiervoor op de plankaart een nadere aanduiding ‘oriëntatie voorgevel’ opgenomen worden;
- extra woningen op een perceel zijn niet (rechtstreeks) toegestaan; dit wordt in de voorschriften geregeld;
- de maximale goot- en bouwhoogte staan op de plankaart, waarbij in principe de volgende uniforme hoogten worden aangehouden:

Woning	Goothoogte	Bouwhoogte
Één bouwlaag met of zonder kap	3,5	10
Twee bouwlagen met of zonder kap	6	10

Voor gebouwen die hoger zijn, wordt de werkelijke hoogte aangehouden.

Volgens het huidige Bouwbesluit bedraagt de vrije hoogte in verblijfsruimten van woningen 2,6 m¹, waar dit in het verleden 2,4 m¹ bedroeg. Uitgaande van genoemde goothoogten blijft er nog voldoende ruimte over voor het plafond e.d.
De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Het gaat hierbij om de 'kniklijn' van de gevel van het hoofdgebouw met het daarboven gelegen (schuine) dak. De goothoogte heeft dus nooit betrekking op de goot van een dakkapel.
Bij hoofdgebouwen met een lessenaarsdak is de 'kniklijn' de goothoogte en de 'hoge' zijde van het dak de maximale bouwhoogte;

- hoewel in sommige gevallen de geldende bestemmingsplannen ruimer zijn dan de algemene regels, zoals hier geformuleerd, wordt gekozen voor de algemene regels, met uitzondering van de gevallen waarin de bestaande hoogtes hoger zijn, dan worden de hogere (feitelijke) hoogtes aangehouden;
- per woningtype worden de verschillende situeringeisen als hieronder gehanteerd:

Woningtype	maximale diepte woning (hoofdgebouw)	minimale afstand woning (hoofdgebouw) tot zijdelingse perceelsgrens	minimale afstand woning (hoofdgebouw) tot achterste perceelsgrens
Vrijstaand	20 m[1]	3 m[1]	5 m[1]
half-vrijstaand	15 m[1]	3 m¹ aan één zijde	5 m[1]
Geschakeld	15 m[1]	3 m¹ aan één zijde	5 m[1]
Aaneengesloten	12 m[1]	n.v.t.	5 m[1]
Gestapeld	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- Voor gestapelde woningen wordt een aparte bestemming 'Wonen 2' opgenomen, omdat dit vaak een specifieke regeling betreft. Rondom de gestapelde woningen wordt een bouwzone opgenomen die volledig bebouwd mag worden met hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen, dan wel bijgebouwen.

Beleidskeuze bijgebouwen
Voorheen werd in bestemmingsplannen vaak het onderscheid gehanteerd tussen bijgebouwen, aanbouwen (gebouwen welke niet direct ten dienste staan van de woonfunctie: een toevoeging van een afzonderlijke ruimte) en uitbouwen (gebou-

wen, die direct ten dienste staan van de woonfunctie: een vergroting van een bestaande ruimte). Dit onderscheid wordt thans niet meer gebruikt, omdat:

- deze alleen functioneel van aard is;
- deze ruimtelijk niet relevant is;
- de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- in de gebruiksregeling het gebruik genoegzaam is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw kunnen worden gerekend tot de bijgebouwen. Hierbij valt te denken aan erkers, uitbouwen, aanbouwen aan de zij- en achtergevel, vrijstaande bijgebouwen, maar ook overkappingen en carports. De begripsomschrijving van 'bijgebouw' is dan als volgt:
Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, waaronder in ieder geval garages, aan- en uitbouwen en erkers.

Voor de bouwbepalingen voor bijgebouwen is niet gekozen voor de regeling uit bp Giessen, maar voor een aangepaste versie. Deze is eenduidiger en eenvoudiger, zonder tot frictie te leiden met de reeds opgestelde bestemmingsplannen (gevaar van rechtsongelijkheid). De uitgangspunten zijn in hoofdlijnen immers hetzelfde.

De bijgebouwenregeling is als volgt:

1. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
2. het totale bebouwde oppervlak (dus zowel hoofd- als bijgebouwen) per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60 %;
3. in afwijking van het gestelde onder 2. mag in ieder geval 20 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden;
4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per bouwperceel;
5. bijgebouwen dienen minimaal 1 meter achter de (feitelijke) voorgevellijn van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden;
6. in afwijking van het gestelde onder 5. mag aan de voorzijde van het hoofdgebouw een bijgebouw gerealiseerd worden tot maximaal 6 m² en maximaal 1,5 diep (gemeten uit de voorgevel van het hoofdgebouw).

Beleidskeuze erfafscheidingen bij woningen
Er wordt gekozen voor de volgende maatvoering voor erfafscheidingen:

- achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen) mag een erfafscheiding twee meter hoog zijn;
- voor de voorgevellijn mag een erfafscheiding één meter hoog zijn.

Deze regeling is iets ruimer dan hetgeen volgens het bepaalde in de Woningwet en het BBLB bouwvergunningsvrij is, waarin geregeld is dat een erfafscheiding 2 meter mag zijn indien zij is gelegen op meer dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn, en meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen.

Beleidskeuze nadere eisen i.v.m. bezonning
In sommige gevallen kan de situering van een bijgebouw in samenhang met de bebouwingsmassa (goothoogte en hoogte en lengte in de erfscheiding) een onevenredige belasting van het woongenot van de buren betekenen. Een te grote beschaduwing van het terras en van de gevel kan bijvoorbeeld een verlies aan bezonning betekenen. Om dit risico te beperken wordt de bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en hoogte van deze bijgebouwen, indien het voornemen bestaat deze in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen of binnen een strook van 2 meter langs de erfscheiding. Indien de hoogte van het bijgebouw beperkt blijft tot 2 meter worden geen nadere eisen gesteld, omdat de mate van belasting dan dezelfde is als bij erfafscheidingen, waarvan een hoogte van 2 meter acceptabel wordt geacht.

6.6.3 Niet-woonfuncties

De niet-woonfuncties die niet zijn gekoppeld aan woonfuncties, krijgen een specifieke bestemming. Voorbeelden zijn ‘detailhandel’, ‘maatschappelijk’, ‘horeca’ etc.
Niet-woonfuncties die zijn gelegen in het ‘centrumgebied’ krijgen de bestemming ‘gemengd’.

Agrarisch
De in het bestemmingsplan voorkomende agrarische bedrijvigheid heeft een agrarische bestemming gekregen met geringe uitbreidingsmogelijkheden. Indien het agrarische bedrijf beëindigd wordt, kan het wenselijk zijn om de bestaande bedrijfswoning te transformeren naar een ‘gewone’ woning; er bestaat dan immers geen relatie meer met een agrarisch bedrijf. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen 1 opgenomen.

Bedrijf
De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot ‘Bedrijf’. De bestemming ‘Bedrijf’ dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zondering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, die tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen.

De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

Milieucategorie	grootste afstand varieert van
1	0 m t/m 10 m
2	0 m t/m 30 m
3	50 m t/m 100 m
4	200 m t/m 300 m
5	500 m t/m 1.000 m
6	t/m 1.500 m

De milieuzonering in het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de ligging van de bestaande bedrijven te midden van woonbebouwing. Hierdoor zijn uit milieuhygiënisch oogpunt uitsluitend bedrijven toelaatbaar die in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in de milieucategorie 1 of 2 vallen. Voor de meeste in het plangebied voorkomende bedrijven geldt dat zij binnen het woongebied toelaatbaar zijn. Voor enkele bedrijven (bouwbedrijf, garagebedrijf en timmerwerkplaats) binnen het plangebied geldt, dat deze bedrijven niet passen binnen deze regeling (de bedrijven vallen in milieucategorie 3). De bedrijven zijn daarom door middel van een aanduiding specifiek bestemd, hetgeen inhoudt dat wanneer het bedrijf van zijn huidige locatie zou vertrekken, uitsluitend een gelijksoortig bedrijf kan terugkomen of een bedrijf uit de milieucategorie 1 of 2.

Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de met recht toegestane milieucategorieën. Bijvoorbeeld daar waar als recht categorie 1 *tlm* 2 is toegestaan, kunnen met vrijstelling bedrijven uit categorie 3 worden toegestaan, mits deze bedrijven voldoen aan de afstandsmaten van categorie 2. In dit geval zijn met vrijstelling dus maximaal toelaatbaar bedrijven uit de milieucategorie 3. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 4 *tlm* 6 weggelaten.
In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden bezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan die van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de als bijlage bij de voorschriften gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten" te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen, en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten qua milieuhinder lager in te

schalen, indien is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden.

Op de plankaart is één gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming Wonen 1.

Gemengd
Het 'centrumgebied' aan de Burg. van der Schansstraat is als 'Gemengd' bestemd. Binnen deze bestemming kunnen functies gemakkelijker 'verkleuren'. Zowel wonen, als publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Bovendien is door middel van een aanduiding op de plankaart de bestaande horeca positief bestemd. Voor deze bestemming zijn bebouwingsvlakken op de kaart opgenomen waarbinnen (hoofd- en bij)gebouwen mogen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage, de goothoogte en hoogte van deze gebouwen zijn op de plankaart per perceel aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage opgenomen is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden.

Detailhandel, horeca en dienstverlening
De in het gebied aanwezige detailhandel, horecagelegenheden en dienstverlening zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. Voor al deze bestemmingen zijn bebouwingsvlakken op de kaart opgenomen waarbinnen gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mogen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage, de goothoogte en hoogte van deze gebouwen zijn op de plankaart per perceel aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage opgenomen is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden.
De betreffende bestemmingen bevinden zich verspreid in de bebouwde kommen, tussen woonbestemmingen. Om die reden zijn deze panden tevens bestemd voor wonen. In een (deel van een) pand met één van deze bestemmingen mag dus ook worden gewoond.

Maatschappelijk
De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijk". De begraafplaats en bijbehorende voorzieningen zijn middels een code (b) op de plankaart specifiek bestemd. Dit geldt ook voor de in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen die middels een code (n).
De overige maatschappelijke voorzieningen zijn niet specifiek bestemd waardoor het mogelijk is om binnen de bestemming te schuiven in de maatschappelijke functie. Het is dus mogelijk dat wanneer het kruisgebouw of het postkantoor verhuist, in het gebouw een school gevestigd wordt.
Voor alle maatschappelijke voorzieningen geldt dat op de plankaart een bebouwingsvlak met een daarbij behorend bebouwingspercentage is aangeven. Indien er geen bebouwingspercentage opgenomen is, mag het bebouwingsvlak volledig be-

bouwd worden. Ook is op de plankaart de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen aangegeven.

Sport

De sportvelden met bijbehorende bebouwing, zoals tribunes en kantine hebben de specifieke bestemming "Sport" gekregen. Dit met name vanwege de bijzondere uitstraling die sportvelden over het algemeen genomen hebben, te weten van een meer recreatieve uitstraling.

Voor de bestemming sportterrein geldt dat op de plankaart een bebouwingsvlak is aangeven. Ook is op de plankaart de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen aangegeven. In de voorschriften is bovendien buiten de bebouwingsvlakken nog een aanzienlijke uitbreiding toegestaan, teneinde flexibel om te kunnen gaan met eventuele bouwaanvragen.

Openbaar gebied

Wegen

De binnen het plangebied gelegen wegen hebben de bestemming "Verkeer - Verblijf" gekregen. Binnen deze bestemming zijn, behalve de wegen, ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen. De bestemming biedt ruimte om een eventuele herinrichting mogelijk te maken. Deze flexibiliteit kan nodig zijn om aan veranderende behoeften aan bijvoorbeeld speel- en parkeervoorzieningen tegemoet te kunnen komen.

Groen en water

In het belang van de instandhouding van de hoofdgroenstructuur en de aanwezige watergangen zijn deze specifiek bestemd tot respectievelijk "Groen en water" en "Water". Kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijf". Binnen de bestemming "Groen" zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang het invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Voor de eventuele herontwikkelingslocaties zal een exploitatiebegroting worden vervaardigd waarin de financiële haalbaarheid van de initiatieven wordt aangetoond. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7.2 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels/voorschriften moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie hoofdstukken 2 en 3). Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

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

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

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Algemeen

De wettelijke procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben hun visie omtrent het plan te geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de Kom Andel is aan diverse organisaties en instanties voorgelegd in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De volgende organisatie en instanties zijn aangeschreven:

1. VROM-Inspectie, Regio Zuid
2. Provincie Noord-Brabant
3. Provinciale Planologische Commissie
4. Waterschap Rivierenland

Van de instanties genoemd onder 1 tot en met 4 zijn de volgende reacties ontvangen.

1.	**VROM-Inspectie** **Regio Zuid** **d.d. 21 januari 2007**	**Gemeentelijke reactie**
1.1	De VROM-Inspectie heeft naar aanleiding van het bestemmingsplan geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.

2.	**Provincie Noord-Brabant** **Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving** **d.d. 19 december 2007**	**Gemeentelijke reactie**
2.1	Op de plankaart van het streekplan is aangegeven dat ten noorden van de kern, tegen de Afgedamde Maas, een ecologische verbindingszone loopt. In de toelichting, voorschriften en op de plankaart wordt niet ingegaan op de aanwezigheid van een ecologische verbindingszone. Verzocht wordt om aandacht te besteden aan deze zone.	Paragraaf 5.8 in de toelichting wordt aangevuld, zodat aandacht wordt besteed aan deze zone. Zie tevens reactie onder 2.2.
2.2	De provincie constateert dat op de plankaart een groenstemming opgenomen is voor een groot deel van de ecologische verbindingszone. Deze bestemming beschermt de zone. De zone wordt onderbroken door bestemmingen met bestaande stedelijke functies, zoals wonen en bedrijvigheid. Hierdoor wordt een goed functioneren van de verbindingszone belemmerd. De provincie verzoekt om na te gaan of er maatregelen genomen moeten worden waardoor de ecologische verbindingszone wel goed kan functioneren.	In de huidige situatie bevinden zich op plekken in de zone stedelijke functies. In het noordwestelijk deel gaat het om het terrein van De Heus Veevoeders B.V. Hier zijn harde steile oevers aanwezig van onder meer damwandprofiel. In het oostelijk deel van het plangebied gaat het in hoofdzaak om particuliere tuinen die tot aan de rivier grenzen. Het bestemmingsplan legt het huidige gebruik vast. Ten aanzien van de zone zijn geen veranderingen voorzien. Daarnaast valt de beschermingszone grotendeels binnen de bestemming 'Groen' zodat de zone voldoende beschermd wordt tegen mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
2.3	De kern Andel heeft een indicatieve middelhoge archeologische verwachtingswaarde en in de kern zijn diverse vondsten gedaan. De provincie adviseert om voor het gehele plangebied de dubbelstemming Archeologisch onderzoeksgebied te geven en in de voorschriften een aanlegvergunningenstelsel op te nemen.	De gemeente Woudrichem stelt binnen afzienbare tijd een archeologische verwachtingenkaart voor haar gemeentelijk grondgebied op. Hiervoor wordt ook de bodem van Andel nader onderzocht. Om de onbebouwde gronden tot die tijd te beschermen is het bestemmingsplan aangepast. Er is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor graafwerkzaamheden voor een bepaalde diepte en oppervlakte. Hiermee wordt het bodemarchief voldoende beschermd. Daarnaast geldt op grond van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen. Deze plicht biedt voldoende bescherming voor het archeologisch bodemarchief in het

		plangebied. In het bestemmingsplan is dan ook geen extra bescherming opgenomen voor de eventueel aanwezige waarden.
2.4	De provincie wil onderbouwd zien waarom niet alle MIP-objecten zoals opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart op de plankaart en in de toelichting zijn verwerkt.	Na screening blijkt dat slechts drie objecten ontbreken. Deze worden alsnog op de plankaart en in de toelichting verwerkt.
2.5	Er wordt geadviseerd de Rijks- en eventuele gemeentelijke monumenten op de plankaart aan te duiden.	Op de plankaart zijn alleen aanduidingen opgenomen waarvoor het bestemmingsplan ook bepalingen kent. De bescherming van monumenten is geregeld via een ander instrumentarium (Monumentenwet c.q. gemeentelijk monumentenverordening). Om deze reden worden de monumenten niet beschermd via het bestemmingsplan en zijn zij niet aangeduid op de plankaart.
2.6	Geadviseerd wordt om de cultuurhistorisch waardevolle bomen in het bestemmingsplan via een aanlegvergunningenstelsel te beschermen.	De waardevolle bomen zijn op de plankaart opgenomen. In de toelichting wordt hiervan melding gemaakt en in de voorschriften is hieraan een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld.
2.7	De op de bestemmingsplankaart opgenomen 'Contour 50 dB(A)' komt niet overeen met de 50 dB(A) contour zoals die is vastgelegd bij de zonering van het terrein.	Abusievelijk is de 55 dB(A) contour op de plankaart opgenomen in plaats van de 50 dB(A) contour. De kaart wordt hierop aangepast.
2.8	Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat een nieuwe versie is van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van juni 2007.	De nieuwe versie wordt in de toelichting opgenomen.
2.9	Er wordt op gewezen dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 inmiddels is ingetrokken en dat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet Milieubeheer.	De toelichting wordt hierop aangepast.

3.	**Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant d.d. 18 januari 2008**	**Gemeentelijke reactie**
3.1	De Planologische Commissie voor Gemeentelijke plannen adviseert overeenkomstig het directie-advies.	Voor kennisgeving aangenomen.

4.	**Waterschap Rivierenland d.d. 6 september 2007**	**Gemeentelijke reactie**
4.1	Het waterschap merkt op dat de beschermingszone langs A-watergangen 5 meter in plaats van 4 meter breed dient te zijn.	Voor kennisgeving aangenomen. Zowel in de toelichting als in de voorschriften is geen maat opgenomen.
4.2	De titel 'Beleid riolering en waterkwaliteit 2000' dient vervangen te worden door de titel 'Nota Rioleringsbeleid 2005'.	De toelichting wordt hier op aangepast.
4.3	Er worden inhoudelijke opmerkingen gegeven op paragraaf 5.6.	De opmerkingen worden in de toelichting verwerkt.
4.4	Het waterschap verzoekt artikel 3 van de voorschriften uit te breiden met een bepaling over compenserende waterberging.	In de voorschriften wordt een bepaling omtrent compensatie van waterberging toegevoegd.
4.5	In de voorschriften wordt aangegeven dat aan watergangen en onderhoudspaden de (dubbel-) bestemming 'Water' wordt toegekend. Op de plankaart zijn echter alleen de watergangen bestemd als 'Water' en niet de onderhoudspanden. Het waterschap verzoekt de bestemmingsaanduiding hierop aan te passen.	Binnen de bestemming 'Water' zijn onderhoudspaden toegestaan. Dit betekent echter niet dat alle onderhoudspaden binnen deze bestemming zijn opgenomen. Deze paden hebben overwegend de bestemming groen gekregen. De onderhoudspaden zijn binnen deze bestemming mogelijk.
4.6	Bij de watergangen zijn niet die delen aangegeven die beduikerd zijn. Het waterschap verzoekt om deze delen op de plankaart aan te duiden met een (dubbel-)bestemming 'Water'.	Het bestemmingsplan is hier op aangepast. De beduikerde delen in het plangebied zijn op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'Duiker'.
4.7	Binnen het bestemmingsvlak Wonen tussen de Kerkstraat en de Kammetweg ligt een B-watergang die nog niet is aangegeven. Het waterschap verzoekt om deze op te nemen op de plankaart.	De watergang wordt op de plankaart opgenomen.

8.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden. Artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. De gemeentelijke inspraakverordening is daarop aangepast. Dat betekent, dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Met dit plan is volstaan met hier toepassing aan te geven.

BIJLAGEN

bij de toelichting

Bijlage 1:

Lijst van bestemmingen met instructie voor toepassing

Definitie bestemming
Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

Bestemmingen en functies
In het onderstaande schema worden de functies genoemd welke tot een bestemming behoren. Het betreft hier de hoofdfuncties. Binnen alle bestemmingen zijn ook (ondergeschikte) functies als bijvoorbeeld water, groen, tuinen, erven, terreinen etc. toegestaan. Deze zijn niet bepalend voor de keuze van de bestemming en kunnen naar keuze worden toegevoegd.

Verder wordt in het schema per bestemming de BSC-code en de kleur met bijbehorende RB-waarde aangegeven.

Naam bestemming	Label	BSC-code	Kleur en RGB-waarde	Functies welke onder bestemming vallen
Agrarisch	A	040201	Groen 230, 240, 200	• het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf; en/of • het uitoefenen van een intensief veehouderijbedrijf; en/of • het uitoefenen van een kassenbedrijf.
Bedrijven	B	04 m.u.v.: 0401 040201	Paars 225, 130, 250	• het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten; en/of • het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut.
Bedrijventerrein (gebiedsgerichte bestemming)	BT	04 m.u.v.: 0401 040201	Paars 225, 130, 250	• het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten; en/of • wegen en paden; en/of • verblijfsgebied.
Bos	BO	03	Groen 130, 180, 0	• bos; en/of • bebossing
Centrumgebied (gebiedsgerichte bestemming)	C	0705 01 04 0702 08 0708 08 0401 040101 0706	Rood 255, 215,180	• detailhandel; en/of • wonen; en/of • bedrijven; en/of • maatschappelijk; en/of • recreatie; en/of • sport; en/of • ontspanning en vermaak; en/of • dienstverlening; en/of • kantoren; en/of • horeca; en/of

Naam bestemming	Label	BSC-code	Kleur en RGB-waarde	Functies welke onder bestemming vallen
		02 0290		• wegen en paden; en/of • verblijfsgebied.
Detailhandel	DH	0705	Rood 255, 175, 155	• het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of een bedrijfsactiviteit.
Dienstverlening	DV	0401 m.u.v.: 040101	Rood 255, 175, 190	• het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.
Gemengd	GD	Variabel	Oranje 255, 215, 135	• een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies van de in dit overzicht opgenomen bestemmingen.
Groen	G	0310	Groen 50, 205, 50	• plantsoenen en/of • groenvoorzieningen; en/of • speelvoorzieningen; en/of • beplanting; en/of • parken; en/of • pleinen.
Horeca	H	0706	Rood 255, 80, 0	• het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.
Kantoren	K	040101	Paars 255, 195, 245	• het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden.

Naam bestemming	Label	BSC-code	Kleur en RGB-waarde	Functies welke onder bestemming vallen
Maatschappelijk	M	07 m.u.v.: 0705 0706 0707 0708	Bruin 165, 82, 82	het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: • gezondheidszorg; en/of • zorg en welzijn; en/of • jeugd/kinderopvang; en/of • onderwijs; en/of • religie; en/of • uitvaart; en/of • bibliotheken; en/of • openbare dienstverlening; en/of • verenigingsleven; en/of • gevangeniswezen; en/of • militaire zaken.
Natuur	N	0320	Groen 50,155,100	• het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden; en/of • het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van ecologische waarde.
Ontspanning en Vermaak	OV	0707	Rood 165, 0, 0	het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder: • podiumkunsten en bioscopen en/of • musea en toeristische attracties en/of • muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of • casino's en feestzalenverhuur.
Recreatie	R	08	Groen 191, 255, 0	• het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of • jacht- c.q. passantenhaven;
Sport	S	0708	Groen 127, 255, 127	• het uitoefenen van sportactiviteiten
Tuin*	T	0104	Groen 226, 245, 118	• tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.
Verkeer	V	02	Grijs 155, 155, 155	• wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie; en/of • voet- en rijwielpaden; en/of • parkeervoorzieningen; en/of • bermen en beplanting; en/of • straatmeubilair.

Naam bestemming	Label	BSC-code	Kleur en RGB-waarde	Functies welke onder bestemming vallen
Verkeer	V V	02	Grijs 155, 155, 155	• wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie; en/of • voet- en rijwielpaden; en/of • parkeervoorzieningen; en/of • bermen en beplanting; en/of • straatmeubilair.
Water	WA	0340	Blauw 135, 217, 217	• waterberging; en/of • waterhuishouding; en/of • waterlopen; en/of • waterwegen; en/of • vijvers.
Wonen	W	01	Geel 255, 255, 178	• wonen.
Woongebied (gebiedsgerichte bestemming)	WG	01	Geel 255, 255, 210	• wonen; en/of • wegen en paden; en/of • verblijfsgebieden; en/of • groenvoorzieningen; en/of • water • binnen een woongebied voorkomende andere functies

* De bestemming Tuin wordt in combinatie met een andere bestemming (veelal wonen) gebruikt om de voor- c.q. zijtuinen op een perceel aan te geven waarop niet (vergunningsvrij) mag worden bebouwd. Bovendien wordt deze bestemming toegepast om een heldere en leesbare plankaart te krijgen. Het toepassen van deze bestemming is facultatief.

Instructie voor toepassen bestemmingen

Stappen	Toelichting
1. Het inventariseren van de functies binnen het plangebied.	In bijlage 1 (lijst met bestemmingen) worden de hoofdfuncties genoemd. De inventarisatie kan aan de hand hiervan plaats vinden.
2. Het maken van een kaart waarop alle geïnventariseerde functies staan aangegeven (optie).	
3. Het formuleren van een aantal uitgangspunten welke betrekking hebben op het bepalen van de bestemmingen.	voorbeelden: • het bepalen van de grenzen van een centrumgebied of een gemengd gebied en de functies, die daarbinnen rechtstreeks zijn toegestaan;

	• het wel of niet gebruiken van de bestemming 'Tuin'; • het werken met een concrete bestemming 'Wonen', of met de gebiedsgerichte bestemming 'Woongebied'; • het bepalen wat er met snippergroen gebeurt: het toepassen van de bestemming 'Groen' of het brengen van het snippergroen onder de bestemming 'Verkeer'; • het maken van een algemene keuze of er gewerkt gaat worden met nieuwe specifieke bestemmingen of dat de voorkeur bestaat voor aanduidingen binnen de bestemmingen.
4. Het toekennen van de bestemmingen aan de in het plangebied begrepen gronden.	De bestemmingen worden toegekend op basis van: • de inventarisatie; • het gemeentelijk beleid; • de lijst met bestemmingen (bijlage 1); • de hiervoor bepaalde uitgangspunten. Daarbij geldt in het algemeen: • Bestemmingen moeten worden gebruikt als het te regelen gebruik zonder meer past binnen de bij de bestemmingen behorende functies; • indien het gebruik niet past en/of specifieke regeling gewenst is, kan binnen de bestemming worden gewerkt met een aanduiding of met een (nieuwe) specifieke bestemming.

Nadere uitwerking punt 4

Eén functie toegestaan op een perceel. Functie staat in functielijst.	Bestemming(sbenaming) uit lijst toepassen. Als bij deze bestemming meerdere functies horen en het beleidsmatig niet de bedoeling is dat deze functies ter plaatse zijn toegestaan, dan wordt de (bestemmings)benaming aangepast door achter de bestemming(sbenaming) de specifiek toegestane functie te benoemen welke de toegestane functie aangeeft. Hierbij kan gekozen worden voor een nieuwe bestemming(sbenaming) of aanduiding binnen de bestemming.	Maatschappelijk – onderwijs Bestemming: MO = Maatschappelijk Onderwijs Aanduiding: M(o) = Maatschappelijk met aanduiding onderwijs
Eén functie toegestaan op een perceel. Functie staat niet in functielijst	Nieuwe bestemming, tenzij functie grote gelijkenis c.q. overeenkomst heeft met een wel genoemde functie. In dat geval kan gekozen worden voor aangegeven bestemming. Zie voor verdere toepassing hiervoor.	
Meerdere functies toegestaan op een perceel. Alle functies zijn gelijkwaardig.	Bestemming Gemengd	Bestemming : GD
Meerdere functies toegestaan op een perceel. Alle functies zijn gelijkwaardig, maar één functie is alleen op bepaalde percelen toegestaan.	Bestemming Gemengd met een aanduiding op het desbetreffende perceel	Bestemming : GD (h): gemengde functies met alleen ter plaatse van de aanduiding (h) horeca toegestaan
Meerdere functies toegestaan op een perceel, maar één functie heeft primaat	Voor hoofdfunctie bestemming(sbenaming) uit lijst met bestemmingen; voor nevenfunctie werken met een aanduiding	Bestemming W(dh): wonen met detailhandel toegestaan

Meerdere functies toegestaan in een centrumgebied, waaronder in ieder geval detailhandel (gebiedsgericht)	Bestemming Centrumgebied	Bestemming C
Meerdere functies toegestaan in een centrumgebied, waaronder in ieder geval detailhandel, maar bepaalde functie alleen op specifieke percelen toegestaan (gebiedsgericht)	Bestemming Centrumgebied met een aanduiding op de desbetreffende percelen	Bestemming C (h): centrumfuncties met alleen ter plaatse van de aanduiding (h) horeca toegestaan.
Meerdere bij een bedrijventerrein behorende functies (gebiedsgericht)	Bestemming Bedrijventerrein	Bestemming BT
Meerdere bij een woongebied behorende functies (gebiedsgericht)	Bestemming Woongebied	Bestemming WG

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN **3**
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen 3
Artikel 2 - Wijze van meten 9
Artikel 3 - Dubbeltelbepaling 10
Artikel 4 - Bouwen binnen zone industrielawaai 11
Artikel 5 - Compenserende waterberging 12

2. BESTEMMINGEN **13**
Artikel 6 - Agrarisch 13
Artikel 7 - Bedrijf 15
Artikel 8 - Detailhandel 18
Artikel 9 - Dienstverlening 19
Artikel 10 - Gemengd 20
Artikel 11 - Groen en water 21
Artikel 12 - Maatschappelijk 22
Artikel 13 - Sport 23
Artikel 14 - Verkeer - Verblijf 24
Artikel 15 - Water 25
Artikel 16 - Wonen 1 26
Artikel 17 - Wonen 2 30

3. ALGEMENE BEPALINGEN **31**
Artikel 18 - Gebruik van gronden en bouwwerken 31
Artikel 19 - Aanlegvergunning 32
Artikel 20 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid 34
Artikel 21 - Algemene wijzigingsbevoegdheid 36
Artikel 22 - Overgangsbepalingen 37
Artikel 23 - Strafrechtelijke bepaling 38
Artikel 24 - Slotbepaling 39

Bijlage
Lijst van bedrijfsactiviteiten

Plankaart nr. 211x00462-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
   het bestemmingsplan 'Kom Andel', vervat in deze voorschriften en in de plankaart;

2. de plankaart:
   de kaart 211x000462-pk1;

3. afhankelijke woonruimte
   een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

4. agrarisch bedrijf:
   een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

5. ander bouwwerk:
   een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

6. bebouwing:
   één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

7. bebouwingsgrens:
   een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;

8. bebouwingsvlak:
   een op de plankaart door bebouwingsgrenzen begrensd vlak van gronden, waarbuiten geen gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;

9. bebouwingspercentage:
   de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

10. bed and breakfast:
    een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

11. bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

12. bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
een bedrijf dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

13. bedrijfswoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

14. beroepsmatige activiteiten aan huis:
een dienstverlenend beroep, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

15. bestaand:
- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

16. bestemmingsgrens:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;

17. bestemmingsvlak:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;

18. bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, waaronder in ieder geval garages, aan- en uitbouwen en erkers;

19. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

20. bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bouwvlak;

21. bouwlaag:
een boven het aansluitende afgewerkte terrein gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

22. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

23. 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;

24. dagrecreatie:
vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

25. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

26. evenement:
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

27. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping;

28. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

29. geluidsgevoelige functie:
woningen en andere geluidsgevoelige objecten, zoals bepaald in het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

30. gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

31. grondgebonden woning:
alle woningtypen, met uitzondering van gestapelde woningen;

32. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een samenstel van bij elkaar behorende gronden door constructie of afmetingen als het belangrijkste valt aan te merken;

33. horecabedrijf:
een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

34. horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

35. hoogtescheidingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende hoogtebepalingen gelden;

36. inwoning:
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

37. maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en openbare en bijzondere dienstverlening;

38. mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

39. onderkomen:
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

40. oorspronkelijke woning:
de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht;

41. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

42. publiekgerichte dienstverlening:
aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureaus, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie; onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen;

43. seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische-massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

44. verkoopvloeroppervlakte:
de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle voor mensen toegankelijke ruimten ten behoeve van detailhandel, binnen gebouwen;

45. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

46. recreatie:
vrijetijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

47. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

48. voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

49. wet- en regelgeving:
indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

50. woon-zorgcomplex:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor bewoning (al dan niet zelfstandig) door en/of verzorging van ouderen en/of mindervaliden, met de daarbij behorende ondergeschikte medische en welzijnsvoorzieningen welke ten dienste staan van het woon-zorgcomplex;

51. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

52. zolder:
zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

a. de oppervlakte van een gebouw:
ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

b. de goothoogte van een gebouw:
van de bovenkant van de goot of daarmede gelijk te stellen constructiedeel, tot de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aansluitende afgewerkte terrein, behoudens bij een gebouw gelegen in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg, waar wordt gemeten tot de kruin van de dijk;

c. de hoogte van een bouwwerk:
van het hoogste punt van het bouwwerk tot de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend; het hoogste punt van een windmolen is het hoogste punt van de rotor; in afwijking daarvan wordt bij een gebouw gelegen in het talud van een dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg, gemeten tot de kruin van de dijk;

d. de inhoud van een gebouw:
boven de begane grondvloer, tussen de op de gevel loodrecht staande buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

e. de breedte van een gevel:
boven de begane grondvloer, tussen de op de gevel loodrecht staande buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Artikel 3 - Dubbeltelbepaling

Om aan de in het plan vereiste maten te voldoen, komen geen gronden in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover dat terrein daardoor niet meer aan die maten zou voldoen.

Artikel 4 - Bouwen binnen zone industrielawaai

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 mogen binnen de op de plankaart als ‘zone industrielawaai' aangegeven gronden geen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige functies, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd; onder verbouwen wordt hier verstaan het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels; onder nieuwbouw wordt hier verstaan het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw.

Artikel 5 - Compenserende waterberging

Bij nieuwe verharding zal het verlies aan waterbergend vermogen in de bodem gecompenseerd moeten worden door per hectare nieuw verhard oppervlak minimaal 436 m³ aan waterberging te realiseren, waarbij de maximale peilstijging in het betreffende oppervlaktewater niet meer mag bedragen dan 30 cm en dient het waterschap geraadpleegd te worden over de wijze waarop de compensatie wordt gerealiseerd.

2. BESTEMMINGEN

Artikel 6 - Agrarisch

6.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarische bedrijvigheid.

6.2. ***Toegestane bouwwerken***
6.2.1. Binnen het bebouwingsvlak op de gronden als bedoeld in 6.1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing; waaronder een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen is begrepen, uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan';

6.2.2. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, windmolens of tunnels, tenzij het betreft tunnels die niet langer dan acht maanden in elk kalenderjaar voorkomen.

6.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 6.2, gelden de volgende bepalingen:
a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m^3 bedragen;
d. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage aangegeven is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden;
e. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	**Maximale goothoogte**	**Maximale hoogte**
bedrijfswoningen en overige gebouwen	6 m	10 m
bijgebouwen	3 m	5 m
bouwwerken voor mestopslag en windmolens	-	6 m
silo's	-	12 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning	-	2 m
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1 m
kassen	-	6 m
overige, andere bouwwerken binnen het bouwperceel	-	10 m
overige, andere bouwwerken buiten het bouwperceel	-	2 m

6.4. ***Wijziging naar bestemming "Wonen"***
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen zodanig, dat de bestaande bedrijfswoning binnen dat vlak wordt getransformeerd naar een woning als bedoeld in artikel 16.1 (Wonen 1), met dien verstande dat:

a. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op de bestaande bedrijfswoning, de realisatie van meer woningen binnen het bestemmingsvlak dan de bestaande bedrijfswoning is derhalve niet toegestaan;
b. de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in 6.1 gedurende een half jaar zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden voortgezet;
c. na wijziging artikel 16 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is.

6.5. ***Procedure bij wijziging***
Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.6. ***Gebruiksbepalingen***
Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 18.1 (Gebruik van gronden en bouwwerken), is in ieder geval ook het gebruik van gronden voor niet als bouwwerk aan te merken mestbassins en silo's.

Artikel 7 - Bedrijf

7.1. ***Doeleinden***

7.1.1. De op de plankaart als "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;

b. in afwijking van het bepaalde onder a, bedrijven of andere voorzieningen die hierna zijn aangegeven bij de desbetreffende aanduiding die op de plankaart in het desbetreffende bestemmingsvlak is aangeduid;

Aanduiding		Milieucategorie
bb	bouwbedrijf	3.1
g	garagebedrijf	3.1
hh	houthandel	3.2
mv	mengvoederbedrijf	4
tw	timmerwerkplaats	3.1
dh	detailhandel	-

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;

d. tuinen en parkeervoorzieningen;

e. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.1.2. Onder bedrijven zoals bedoeld in 7.1.1 zijn niet begrepen:

a. detailhandelsbedrijven;

b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder, met uitzondering van het mengvoederbedrijf als bedoeld in 7.1.1 sub b.

7.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op de gronden als bedoeld in 7.1.1 mag uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen begrepen, uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan';

b. in afwijking van het bepaalde in sub a, geldt uitsluitend ter plaatse van het op de plankaart opgenomen differentiatievlak 'bedrijfswoningen toegestaan' dat bij eenzelfde bedrijfsvestiging ten hoogste één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen begrepen is toegestaan. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat op de bij de betreffende bedrijfsvestiging behorende gronden één of meer als hoofdgebouwen aan te merken bedrijfsgebouwen worden of zijn gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;

c. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, luifels, uitstalen reclamevoorzieningen, geluidkerende voorzieningen en ander straatmeubilair en terreinafscheidingen.

7.3. ***Bouwen***

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 7.2, gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;

c. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'nokrichting bedrijfsgebouwen' dient de nokrichting van de bedrijfsgebouwen overeenkomstig de betreffende aanduiding uitgevoerd te worden;

d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen;

e. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage aangegeven is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden;

f. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

g. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	**Maximale hoogte**
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingen:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

7.4. ***Vrijstelling ander soort bedrijf***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.1.1, ten behoeve van het (be-)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als categorie 3 zijn aangeduid, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2.

7.5. ***Procedure bij vrijstelling***

Bij het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren

te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;

d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

7.6. ***Wijzigingsbevoegdheid bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten***
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen:
het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorieindeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

7.7. ***Gebied met wijzigingsbevoegdheid***
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat, binnen het gebied met op de plankaart de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid', binnen dat gebied de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen 1', als bedoeld in artikel 16, met inachtneming van de volgende bepalingen:

f. de nieuw te bouwen woningen dienen naar aantal en soort te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
g. voor de nieuw te bouwen woningen dient vast te staan dat er geen milieubelemmerende factoren zijn.

7.8. ***Procedure bij wijziging***
Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8 - Detailhandel

8.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel;
b. wonen;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
d. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

8.2. ***Toegestane bouwwerken***
Op en in de gronden als bedoeld in 8.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, luifels, uitstal- en reclamevoorzieningen en ander straatmeubilair en terreinafscheidingen.

8.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 8.2, gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen;
d. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
e. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	**Maximale hoogte**
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingen:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 9 - Dienstverlening

9.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Dienstverlening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. publieksgerichte dienstverlening;
b. wonen;
c. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

9.2. ***Toegestane bouwwerken***
Op en in de gronden als bedoeld in 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, luifels, uitstal- en reclamevoorzieningen en ander straatmeubilair en terreinafscheidingen.

9.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 9.2, gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen;
d. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
e. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	**Maximale hoogte**
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingen:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 10 - Gemengd

10.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. publieksgerichte dienstverlening;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. detailhandel;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de plankaart: horeca;
f. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

10.2. ***Toegestane bouwwerken***
Op en in de gronden als bedoeld in 10.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, luifels, uitstal- en reclamevoorzieningen en ander straatmeubilair en terreinafscheidingen.

10.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 10.2, gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen;
d. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
e. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	**Maximale hoogte**
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingen:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 11 - Groen en water

11.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Groen en water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groen- en speelvoorzieningen en paden;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
c. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
d. waterhuishouding;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen.

11.2. ***Bouwen***
Op de gronden als bedoeld in 11.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, behoudens plastische kunstwerken, palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, alsmede nutsgebouwtjes met een maximale hoogte van 3 m en een maximaal oppervlak van 10 m^2.

Artikel 12 - Maatschappelijk

12.1. ***Doeleinden***

De op de plankaart als "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

b. bovendien voor maatschappelijke voorzieningen, die hierna zijn aangegeven bij de aanduiding die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

Aanduiding	Bestemming
b	begraafplaats met bijbehorende voorzieningen
n	nutsvoorzieningen

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;

d. tuinen en parkeervoorzieningen;

e. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;

f. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op en in de gronden als bedoeld in 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;

b. andere bouwwerken, zoals grafzerken en -monumenten, palen, masten, luifels en ander straatmeubilair, terreinafscheidingen en beeldende kunstwerken.

12.3. ***Bouwen***

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 12.2, gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;

c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage aangegeven is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden;

d. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

e. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen in een bestemmingsvlak met de aanduiding 'begraafplaats', gebouwen buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m^2 en een hoogte van 3 m;

f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale hoogte
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen, verkeerstekens en beeldende kunstwerken:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- en perceelafscheidingen en overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 13 - Sport

13.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sportvoorzieningen, waaronder begrepen sportvelden;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
c. bij een en ander behorende parkeer-, groen-, water- en andere voorzieningen.

13.2. ***Toegestane bouwwerken***
Op en in de gronden als bedoeld in 13.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

13.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 13.2, gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
c. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
d. in afwijking van het bepaalde onder a, mag buiten het bouwvlak worden gebouwd:
   - een uitbreiding grenzend aan het bebouwingsvlak van maximaal 20%, gerekend over het bebouwingsvlak, tot maximaal de hoogte zoals in het betreffende bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven en met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m;
   - bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m^2 per bouwperceel en een hoogte van 3 m;
e. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale hoogte
pergola's:	2,7 m
vlaggenmasten en ballenvangers:	8 m
lichtmasten	12 m
erf- en perceelafscheidingen en overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 14 - Verkeer - Verblijf

14.1. ***Doeleinden***

De op de plankaart als "Verkeer-Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verhardingen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer, overwegend gericht op de verblijfsfunctie van personen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een kiosk toegestaan;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
d. parkeervoorzieningen;
e. groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
f. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
g. dagrecreatie, waaronder terrassen en evenementen.

14.2. ***Bouwen***

Op de gronden als bedoeld in 14.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken behorende bij de bestemming, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, behoudens palen, masten en verkeerstekens, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen. In afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding 'kiosk' een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m.

Artikel 15 - Water

15.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
b. waterhuishouding.

15.2. ***Bouwen***
Op de gronden als bedoeld in 15.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 16 - Wonen 1

16.1. ***Doeleinden***

De op de plankaart als "Wonen 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. beroepsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, met een maximum van 50 m²;

c. bovendien voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende waarden van de bouwwerken, overeenkomstig de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol bouwwerk', zoals aangegeven op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak;

d. in afwijking van het bepaalde in sub b is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tot maximaal 100 m² dienstverlening toegestaan;

e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;

f. paden en nutsvoorzieningen.

16.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op en in de gronden als bedoeld in 16.1, mogen uitsluitend worden gebouwd grondgebonden woningen, bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken.
Het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

16.3. ***Bouwen***

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 16.2, gelden de volgende bepalingen:

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

Woningen

b. voorgevels van woningen mogen uitsluitend worden gebouwd, in de op de plankaart aangegeven "voorgevellijn", of ten hoogste 3 m achter die lijn, uitgezonderd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn', waar de voorgevels van woningen verplicht in de voorgevellijn gebouwd dienen te worden;

c. de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is (voor vrijstaande woningen geldt dit voor beide zijden en voor twee aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen voor één zijde. Voor aaneengesloten woningen mag de afstand nihil zijn);

d. de diepte van woningen mag, gemeten vanuit de voorgevel van de woning, niet meer bedragen dan:
   1. 12 m voor meer dan twee aaneen gebouwde woningen;
   2. 15 m voor twee aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen;
   3. 20 m voor vrijstaande en patiowoningen;

e. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart, met inachtneming van hoogtescheidingslijnen is aangegeven;

Bijgebouwen en overkappingen

f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd, vanaf de weg gezien, op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende woning, waarvan de goothoogte en de hoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, doch in ieder geval niet meer dan de goothoogte en hoogte van de betreffende woning;

Bebouwingspercentage en oppervlakten

g. het totale bebouwde oppervlak (hoofd- en bijgebouwen) per bouwperceel mag ten hoogste 60% bedragen;

h. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 100 m^2 bedragen, onverminderd het bepaalde onder g;

i. in afwijking van het bepaalde onder g mag altijd minimaal 20 m^2 aan bijgebouwen gebouwd worden;

Uitbouwen buiten bebouwingsvlak

j. in afwijking van het bepaalde onder a en f, mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen (uitbouw), zoals ingangspartijen en erkers, buiten het bebouwingsvlak en vóór het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte, bij eenzelfde woning, van 6 m^2 en tot een diepte van 1,5 m uit de voorgevel, onverminderd het bepaalde onder g;

Hoogte andere bouwwerken

k. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale hoogte
overkappingen en pergola's:	3 m
palen en masten:	6 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingen:	1 m
overige andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten:	2 m

16.4. ***Nadere eisen situering en hoogte van bijgebouwen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en hoogte van bijgebouwen, die hetzij in de erfscheiding, hetzij binnen een afstand van 1,5 m hiervan worden gebouwd, althans voor zover die bijgebouwen een hoogte van meer dan 3 m zullen krijgen, teneinde te voorkomen dat die bijgebouwen onevenredige beschaduwing teweeg brengen van aangrenzende gronden.

16.5. ***Vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten aan huis***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 16.1, ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijbehorende bijgebouwen, mits:

a. het betreft bedrijven:
   1. die niet milieuvergunningplichtig zijn;
   2. die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsac-

tiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;

b. het niet betreft publieksgerichte dienstverlening;
c. het geen horeca betreft;
d. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaatsvindt;
e. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 50 m^2 bedraagt, in de woning en/of bijbehorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte;
f. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
g. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
    1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
    2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden.

16.6. ***Vrijstelling mantelzorg***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 16.2 voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. op het perceel al een woning aanwezig is;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. per woning maximaal één vrijstelling ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
f. indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, trekken burgemeester en wethouders de vrijstelling in;
g. maximaal 75 m^2 van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

16.7. ***Vrijstelling bouwen bij woningen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 16.3:

a. onder c, ten behoeve van het bouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens;
b. onder f, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
c. onder f, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen aan woningen tot de goot-

hoogte en hoogte van de betreffende woning;

d. onder k, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een woning en de verlengden daarvan tot een hoogte van 2 m.

16.8. ***Procedure bij vrijstelling***

Bij het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;
d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

16.9. ***Wijzigingsbevoegdheid ligging voorgevellijnen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte blijkt te bestaan en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van de voorgevelrooilijnen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
b. de afstand tussen achtergevels van tegenover elkaar liggende woningen mag nergens minder dan 20 m bedragen;
c. de afstand tussen voorgevels van tegenover elkaar liggende woningen mag nergens minder dan 20 m bedragen.

16.10. ***Wijzigingsbevoegdheid bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte blijkt te bestaan en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, het bepaalde in 16.3 onder e zodanig te wijzigen, dat de woning uit niet meer dan 2 bouwlagen en een kap mag bestaan, met dien verstande dat de goothoogte en hoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m, mits de privacy en de bezonning op het naastgelegen perceel niet onevenredig worden aangetast.

16.11. ***Procedure bij wijziging***

Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 17 - Wonen 2

17.1. ***Doeleinden***

De op de plankaart als “Wonen 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een gelduitgiftepunt toegestaan;
d. paden en nutsvoorzieningen.

17.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op en in de gronden als bedoeld in 17.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gestapelde woningen en andere bouwwerken.

17.3. ***Bouwen***

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 17.2, gelden de volgende bepalingen:

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. voorgevels van woningen mogen uitsluitend worden gebouwd, in de op de plankaart aangegeven “voorgevellijn”, of ten hoogste 3 m achter die lijn, uitgezonderd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘verplicht bouwen in de voorgevellijn’, waar de voorgevels van woningen verplicht in de voorgevellijn gebouwd dienen te worden;
c. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart, met inachtneming van hoogtescheidingslijnen is aangegeven;
d. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
e. de oppervlakte van het gelduitgiftepunt mag maximaal 10 m² bedragen;
f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale hoogte
overkappingen en pergola’s:	3 m
palen en masten:	6 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingen:	1 m
overige andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten:	2 m

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 18 - Gebruik van gronden en bouwwerken

18.1. ***Gebruiksverbod***

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

Het gebruik ten behoeve van een seksinrichting wordt in ieder geval als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt.

18.2. ***Vormen van verboden gebruik***

Een verboden gebruik als bedoeld in 18.1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden

a. als stand- of ligplaats van mobiele kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

18.3. ***Vrijstelling***

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 18.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 19 - Aanlegvergunning

19.1. ***Vergunningplicht***

Behoudens het bepaalde in 19.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden met op de plankaart:

a. de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol bouwwerk', de als zodanig aangeduide gebouwen en/of andere bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen, te verbouwen en/of uit te breiden.
b. de aanduidingen 'waardevolle boomstructuur' en 'monumentale boom', binnen 5 meter uit het hart van de bestaande bomen, de volgende werkzaamheden uit te voeren:
   - het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
   - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   - het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben;
   - het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

19.2. ***Uitzonderingen vergunningplicht***

Het in 19.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
b. werken en werkzaamheden, die in uitvoering zijn ten tijde van het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

19.3. ***Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden***

a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 19.1 onder a, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de cultuurhistorische belangen van de gebouwen en/of andere bouwwerken. Hierbij moet in ieder geval worden voldaan aan het volgende:
   De verbouw en/of uitbreiding mag geen onevenredige beschadiging van het bouwwerk tot gevolg hebben. Onder onevenredige beschadiging wordt in dit verband in ieder geval verstaan:
   - het geheel slopen van het gebouw;
   - het substantieel wijzigen van de bouwmassa;
   - het aanbrengen van substantiële wijzigingen aan de gevel en/of dakvorm;
   - het substantieel wijzigen van buitenwerkse en binnenwerkse waarden.
b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 19.1 onder b, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waardevolle boomstructuur, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die boomstructuur niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

19.4. ***Adviesprocedure***

Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend als bedoeld in 19.1 onder a dan wel gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 19.5 wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie of een vergelijkbare monumentencommissie.

19.5. ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de plankaart te wijzigen voor:

- het toevoegen van één van de in 19.1 genoemde aanduidingen op de plankaart;
- het geheel of gedeeltelijk verwijderen van een van de in 19.1 genoemde aanduidingen op de plankaart.

19.6. ***Procedure***

a. Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 19.1, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in artikel 44 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
b. bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 20 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

20.1. ***Vrijstellingen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m.

20.2. ***Vrijstelling Bed and Breakfast***

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van artikel 16 en 17 ten behoeve van een Bed and Breakfast onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer
h. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
i. de Bed and Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m^2.

20.3. Een vrijstelling als bedoeld in 20.1 en 20.2, kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

20.4. ***Procedure bij vrijstelling***

Bij het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;
d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 21 - Algemene wijzigingsbevoegdheid

21.1. ***Wijzigingen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, indien en voor zover dringende redenen die na de terinzagelegging van het ontwerp van het plan te hunner kennis zijn gekomen hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt;

het wijzigen van bestemmings- en bebouwingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bebouwingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

21.2. **Procedure algemene wijziging**

Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 22 - Overgangsbepalingen

22.1. ***Bouwen***

Bestaande bouwwerken die afwijken van het in of krachtens het plan - behoudens in dit artikel- bepaalde, mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:

a. die bouwwerken niet worden vergroot;
b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

22.2. ***Vrijstelling bouwen***

Burgemeester en wethouders zin bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 22.1, ten behoeve van het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in dat lid, tot 110% van de inhoud van het bouwwerk.

22.3. ***Calamiteitsbepaling***

Bouwwerken, die door een ramp zijn getroffen na het tijdstip gelegen twee jaren vóór de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die afwijken van het in of krachtens het plan -behoudens in dit artikelbepaalde, mogen geheel worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits:

a. die afwijkingen niet worden vergroot;
b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan;
c. de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen drie jaren, nadat het bouwwerk door de ramp is getroffen.

22.4. ***Gebruik***

Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.
Het bepaalde in de vorige zin is niet van toepassing, indien:

- het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan;
- dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én
- burgemeester en wethouders tijdig aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten.

Artikel 23 - Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in 18.1 en in 19.1, wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 - Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Kom Andel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
……

De voorzitter,
…….

De griffier,
……

BIJLAGEN

bij de voorschriften

Bijlage 1:

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

---

1 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007.

2 Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

*B van '*bodemverontreiniging*'*
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2007

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	BESTEMMING
01	**-**	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW**											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0	Tuinbouw:											
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
15	**-**												
15	**-**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**											
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1583	0	Suikerfabrieken:											
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
18	**-**												
18	**-**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**											
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
20	**-**												
20	**-**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**											
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	**-**												
22	**-**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
24	**-**												
24	**-**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**											
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:											
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
26	**-**												
26	**-**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**											
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
30	**-**												
30	**-**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**											
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	**-**												
31	**-**	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**											
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
33	**-**												
33	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
36	**-**												
36	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G**											
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
40	**-**												
40	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**											
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	BESTEMMING
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	-												
41	-	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**											
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	-												
45	-	**BOUWNIJVERHEID**											
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	-												
50	-	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**											
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
505	0	Benzineservisestations:											
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B		
51	-												
51	-	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**											
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1			
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	4	zand en grind:											
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
5162	0	Grth in machines en apparaten:											
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	-												
52	-	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**											
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1			
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1			
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1			
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1			
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1			
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1			
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
55	-												
55	-	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**											
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1			
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1			
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1			
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1			
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1			
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1			
60	-												
60	-	**VERVOER OVER LAND**											
601	0	Spoorwegen:											
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
61, 62	-												
61, 62	-	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**											
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	-												
63	-	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**											
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:											
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L	

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	BESTEMMING
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1			
64	**-**												
64	**-**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
642	B0	zendinstallaties:											
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
65, 66, 67	**-**												
65, 66, 67	**-**	**FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN**											
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
70	**-**												
70	**-**	**VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED**											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
71	**-**												
71	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**											
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
72	**-**												
72	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
73	**-**												
73	**-**	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	**-**												
74	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
75	**-**												
75	**-**	**OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN**											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
80	**-**												
80	**-**	**ONDERWIJS**											
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1			
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1			
85	**-**												
85	**-**	**GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG**											
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2			
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
90	**-**												
90	**-**	**MILIEUDIENSTVERLENING**											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:											
91	**-**												
91	**-**	**DIVERSE ORGANISATIES**											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1			
92	**-**												
92	**-**	**CULTUUR, SPORT EN RECREATIE**											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9261.1	0	Zwembaden:											
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9262	0	Schietinrichtingen:											
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BESTEMMING
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
93	**-**												
93	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**											
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:											
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			