Gemeente Woudrichem

Bestemmingsplan
‘Postweide / ‘t Rond’

Toelichting en voorschriften

Rapportnummer:	211X00463.027281_1
Datum:	januari 2009
concept:	mei 2007
voorontwerp:	oktober 2007
ontwerp:	mei 2008
vaststelling:	3 november 2008
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer T. van Tilborg
Projectteam BRO:	Luuk Vranken, Wanda Blommensteijn-Brabers, Pascal Hendriks

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 Bij het plan behorende stukken 7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.5 Leeswijzer 8

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Ruimtelijke structuur 9
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis 9
2.2.1 Bebouwingsstructuur 10
2.3 Verkeersstructuur 13
2.4 Groenstructuur 14
2.5 Functionele structuur 15
2.6 Straalpaden, kabels en leidingen 15

3. BELEIDSKADER **17**
3.1 Inleiding 17
3.2 Rijksbeleid 17
3.3 Provinciaal en regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 21

4. PLANBESCHRIJVING **25**
4.1 Inleiding 25
4.2 Herontwikkeling 25
4.3 Wonen 26
4.4 Bedrijvigheid 26
4.5 Commerciële voorzieningen 27
4.6 Horecavoorzieningen 27
4.7 Maatschappelijke en sportvoorzieningen 27
4.8 Groen 27
4.9 Verkeer 28

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING **29**
5.1 Inleiding 29
5.2 Geluidhinder 29
5.3 Bedrijven en milieuzonering 30
5.4 Luchtkwaliteit 30
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater 31
5.6 Waterhuishouding 31
5.7 Flora en Fauna 35
5.8 Externe veiligheid 36
5.9 Cultuurhistorie 36

6. JURIDISCHE PLANOPZET **41**
6.1 Inleiding 41
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten 41
6.3 De bestemmingsmethodiek 41
6.3.1 Beheerplan 42
6.3.2 Systematiek van de voorschriften 43
6.4 Plankaart 43
6.5 Voorschriften 43
6.5.1 Inleiding 43
6.5.2 Inleidende bepalingen 44
6.5.3 Bestemmingsbepalingen 45
6.5.4 Algemene bepalingen 48
6.5.5 Overgangs- en slotbepalingen 49
6.6 Uitwerking in bestemmingen 50
6.6.1 Inleiding 50
6.6.2 Wonen 50
6.6.3 Niet-woonfuncties 58

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **61**
7.1 Exploitatie 61
7.2 Handhaving 61

8. OVERLEG **63**
8.1 Algemeen 63
8.2 Wettelijk vooroverleg 63
8.3 Inspraak 68

BIJLAGE
Bijlage 1: Lijst van bestemmingen met instructie voor toepassing

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Postweide-'t Rond' is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen in dit deelgebied van de kern Woudrichem. De vigerende plannen zijn ouder dan tien jaar, waardoor actualisatie gewenst is. De huidige plannen waren voornamelijk bedoeld om het gebied Postweide en 't Rond te kunnen ontwikkelen. Nu is er een beheerplan nodig die de bestaande situatie en huidige kwaliteiten opnieuw vast legt. Dit is voor de gemeenteraad van Woudrichem een belangrijke reden geweest om voor het gebied Postweide-'t Rond 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 kernen Andel en Almkerk 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 Postweide-'t Rond (kern Woudrichem)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt buiten de vesting van Woudrichem, aan de zuidoostzijde van de kern en omvat het voorzieningencentrum ’t Rond en de woonwijk Postweide. Het buitengebied en het nieuwe woongebied Postweide II vormen de begrenzing van het plangebied aan de oostzijde. De Acacialaan is de plangrens aan de noordzijde en de Benjaminslaan voor een deel aan de westzijde. Aan de westzijde loopt de plangrens verder ten noorden van het zorgcentrum De Lemmenskamp, over de Wethouder de Joodestraat, de Steurstraat, Oude Ban, Baljuw en Middelvaart, tot aan de Almkerkseweg.

1.3 Bij het plan behorende stukken

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 gemaakt 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 bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Postweide-’t Rond' is een herziening van de volgende vigerende (moeder) bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan		Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Postweide 1990	27 augustus 1990	20 maart 1991
1.	BP ’t Rond-1993	20 december 1993	16 juni 1994
3.	BP uitwerking ’t Rond-1995	7 maart 1995	1 mei 1995

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 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

De kern Woudrichem maakt deel uit van de gemeente Woudrichem. Deze gemeente ligt in de regio Land van Heusden en Altena. De gebieden Postweide en 't Rond liggen aan de zuidoostrand van de kern Woudrichem. Aan de noordzijde van de vesting lopen de rivieren de Waal en Afgedamde Maas. Woudrichem heeft circa 4.350 inwoners[1]. Hiervan wonen 3.180 inwoners buiten de vesting.

Vervolg van dit hoofdstuk
In het vervolg van dit hoofdstuk wordt het plangebied Postweide-'t Rond nader bekeken. Er wordt een analyse gegeven van het gebied op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden vindt een andere beschrijving per deelgebied plaats.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Door zijn strategische ligging heeft Woudrichem eeuwenlang een belangrijke positie gehad. De ligging aan de rand van Holland aan de rivieren geeft Woudrichem een strategische positie. In de veertiende eeuw is Woudrichem zodanig uitgegroeid, dat Heer Willem V van Altena in 1356 stadsrecht verleent. Hierdoor komt de plaats tot bloei. Op voorstel van Prins Willem van Oranje wordt Woudrichem in de periode 1583 - 1588 van wallen voorzien naar ontwerp van Adriaan Anthonisz. van Alkmaar.

In de loop der eeuwen zijn er aanpassingen gedaan aan de vestingwerken, maar ze liggen nog op dezelfde plaats waar Anthonisz. ze heeft gesitueerd. Bij de vestingwetten vanaf 1814 wordt Woudrichem als belangrijke vesting aangemerkt en opgenomen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit heeft tot gevolg dat er rondom de vesting niet gebouwd mag worden. In de dijk wordt in 1815 een sluis gebouwd om het land te kunnen inunderen. Pas in 1926 worden de bepalingen versoepeld en in 1955 wordt de vesting opgeheven. Hierna is er dan ook gelegenheid om nieuwe wijken te bouwen en aan de benauwde situatie binnen de vesting een eind te maken. De oude stadskern met een gebied daaromheen is, bij besluit van 21 december 1972, aangewezen als beschermd stadsgezicht.

[1] CBS-statline, bevolkingscijfers 2005

2.2.1 Bebouwingsstructuur[2]

Woudrichem
De oude vesting van Woudrichem ligt op het punt waar Afgedamde Maas en Waal samenkomen. De vesting wordt omsloten door wallen, grachten en bolwerken. De nieuwe woongebieden ligt ten zuiden van de kern en zijn door enkele smalle verbindingen met elkaar verbonden (Koepoortstraat, Schapendam/Hoge Maasdijk). Door de forse uitbreiding van de woongebieden buiten de vesting heeft er in de loop der jaren een verschuiving van het centrum plaatsgevonden. Veel voorzieningen zijn buiten de vesting komen te liggen. Hierdoor is het oude centrum (de vesting) voornamelijk een woonwijk geworden met een beperkte recreatieve functie en daarbij horende functies als detailhandel en horeca.

De eerste fase van de naoorlogse ontwikkeling heeft plaatsgevonden in de wijk Groenendijk, westelijk van de vesting en noordelijk van de Burgemeester van der Lelystraat. Vervolgens is het gebied zuidelijk van deze straat en ten westen van de Benjaminslaan/Almkerkseweg ontwikkeld. Hierbij werden aan de oostrand enkele (maatschappelijke) voorzieningen gesitueerd zoals het gemeentehuis en een supermarkt.

In de derde fase werd het woongebied Postweide aangelegd ten oosten van de Benjaminslaan en het nieuwe centrumgebied 't Rond in de omgeving van de al aanwezige voorzieningen aan de Almkerkseweg. In een vierde, en laatste, fase wordt een nieuwe woongebied, Postweide II, aangelegd ten oosten van het winkelcentrum. Hiermee komen de voorzieningen centraal in het gebied buiten de vesting te liggen.

Binnen de kern Woudrichem liggen enkele structurerende lijnen, die ook belangrijke ontsluitingswegen zijn:
- de Hoge Maasdijk, die via de Acacialaan overgaat in de Burgemeester van der Lelystraat;
- de Veldweg die ooit in verbinding stond met de Middelvaart;
- in noord-zuid richting de Almkerkseweg – Benjaminslaan.

Het merendeel van het gebied Postweide/'t Rond is vanaf 1990 in fasen opgebouwd en is een vervolg geweest van de ringvormige stadsuitleg, met de oude vesting van Woudrichem als middelpunt.

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

Postweide
Het woongebied Postweide wordt van het voorzieningengebied gescheiden door een brede watergang. Het woongebied heeft een eigen karakteristiek waarbij in de hoofdopzet is ingespeeld op de betekenis van de vesting als ruimtelijk en functioneel centraal punt. In het midden van het plangebied ligt een centrale openbare ruimte. Vanuit deze as is de vesting met zijn markante toren van de Hervormde kerk goed zichtbaar.

Langs deze brede centrale as liggen rijenwoningen waarbij op de hoeken appartementen zijn gesitueerd. Achter de centrale as liggen korte woonstraten waaraan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen liggen.

De woningen vormen per straat een eenheid en hebben een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap. Hierbij zijn er verschillende kapvormen en kaprichtingen toegepast. De woningen zijn geplaatst in een doorgaande rooilijn, evenwijdig aan de straat. Mede door de voortuinen en het openbare groen hebben de straten een breed profiel. De architectuur van de woningen is traditioneel.

Ten behoeve van een goede waterhuishouding is in het deelgebied een groot oppervlakte aan open water aanwezig.

't Rond
Dit gebied is een voorzieningencentrum centraal gelegen in het woongebied van Woudrichem, gesitueerd aan de noord-zuid ontsluiting. In dit nieuwe centrum bevindt zich een concentratie van belangrijke voorzieningen zoals het gemeentehuis, brandweer, woningbouwvereniging, zorgcentrum en verschillende winkels en kantoren.

De panden zijn gesitueerd rondom de as Almkerkseweg-Benjaminslaan en het plein 't Rond. De bebouwing bestaat uit geschakelde en individuele panden c.q. complexen. Hierin toont de bebouwing ten westen van de as individualiteit terwijl er in de bebouwing aan de oostzijde sprake is van samenhang.

Het voorzieningengebied kent relatief veel grootschalige gebouwen. De bebouwing heeft een 'stedelijk karakter'. De appartementencomplexen hebben een bouwhoogte van drie tot vier lagen, met en zonder kap. De bouwhoogte van de woningen in het gebied is twee lagen zonder kap. De massa en maatvoering van de bebouwing past veelal bij de functie van het pand. Op de winkelpanden aan de oostzijde van 't Rond vindt wonen op de verdiepingen plaats. De bebouwing aan de westzijde is lager.

Deelgebieden Postweide-'t Rond (kern Woudrichem)

De bebouwing is met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte. De complexen aan de oostzijde van ‘t Rond volgen de cirkelvormige ruimte. De bebouwing aan de westzijde van ‘t Rond staat los van deze cirkelvormige ruimte. Door de inrichting van de openbare ruimte vormen het gemeentehuis en de supermarkt geen eenheid met het gebied.

In het ontwerp van de bebouwing aan de oostzijde en de inrichting van de openbare ruimte is aansluiting gezocht met de karakteristiek van de vesting Woudrichem. In de bebouwing zijn accenten aangebracht in de vorm van torentjes. Het materiaal- en kleurgebruik verschilt per gebouw en hangt samen met de bouwperiode en de aanwezige functie.

Al enkele jaren is de gemeente bezig om te komen tot een herontwikkeling van 't Rond te Woudrichem. De huidige supermarkt met winkels aan de westzijde is dringend toe aan vernieuwing. Ook bestaat de wens om de voorzieningen op en nabij 't Rond dichter bij elkaar te brengen om pleinfunctie van het middengebied beter tot zijn recht te laten komen. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op deze herontwikkeling.

2.3 Verkeersstructuur

Binnen de kern Woudrichem lopen drie belangrijke hoofdontsluitingsroutes. In de vesting is dat de noord-zuidas Kerkstraat--Koepoortstraat. Deze staat in verbinding met de oost-westas Burg. Van der Lelystraat-Acacialaan-Hoge Maasdijk. Deze route ligt buiten de vesting, aan de noordrand van de woongebieden. Vanuit deze as loopt in noord-zuidrichting de Benjaminslaan-Almkerkseweg.
Buiten de bebouwde kom loopt de Almkerkseweg in zuidelijke richting door naar de N322. Ter hoogte van het tankstation aan de rand van de bebouwde kom (Almkerkseweg) loopt in oostelijke richting vanuit de Almkerkseweg de Veldweg. Deze weg verbindt Woudrichem met de kernen Rijswijk en Giessen en sluit in oostelijke richting aan op de N322.

Postweide
Het gebied Postweide wordt begrensd door de Benjaminslaan en Acacialaan. De woonstraten binnen het gebied sluiten op deze hoofdontsluitingen aan. De wegen binnen het deelgebied bestaan hoofdzakelijk uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. Op verscheidene plaatsen zijn parkeervakken aangelegd. Enkele straten als de Eiken- en Lindenlaan zijn ingericht volgens het woonerfconcept.

't Rond
Door het deelgebied loopt de hoofdontsluiting Almkerkseweg/Benjaminslaan. De functies in het deelgebied liggen aan deze hoofdontsluiting of worden door de Steurstraat en Postweide (gebiedsontsluitingswegen) hierop aangesloten. De rijbaan van de Almkerkseweg/Benjaminslaan is in het deelgebied geasfalteerd. Aan weerzijden bevindt zich een trottoir. Het wegdek aan de oostzijde van de cirkelvormige ruimte in het deelgebied is ingericht als een verblijfsgebied. Het doorgaande verkeer wordt dan ook via de westzijde van het de pleinruimte geleid.

Aan weerszijde van de Almkerkseweg/Benjaminslaan bevinden zich ter hoogte van de verschillende functies parkeervakken. Aan de oostzijde van het deelgebied (Postweide) zijn deze toereikend. Rondom het gemeentehuis (westzijde plangebied) is juist sprake van een hoge parkeerdruk.

Openbaar vervoer
Door het plangebied lopen verschillende buslijnen. Deze hebben aan de Almkerkseweg-Benjaminslaan, ter hoogte van zorgcentrum Lemmenskamp en aan 't Rond halteplaatsen.

2.4 Groenstructuur

Het openbaar groen in de kern Woudrichem is in hoge mate aanwezig en wordt gevormd door een afwisseling tussen bomen, plantsoenen en water. De overgang van bebouwde kom naar buitengebied is bepalend voor de verschillende gezichten van Woudrichem.

Postweide
In het gebied Postweide wordt het groen gevormd door plantsoenen en solitaire bomen. De Benjaminslaan wordt aan weerszijden begeleid door een fraaie bomenrij. Water neemt een prominente plaats in het deelgebied in. De randen van het gebied bestaan uit brede watergangen. Deze maken deels onderdeel uit van het bredere structuurelement rondom de vesting. Aan de oostzijde van het plangebied is een grote waterpartij aangelegd. Deels is deze vanuit het woongebied waarneembaar. Centraal in de wijk is de 'groene hof', klassiek ingericht met gras en hagen.

't Rond
Ook in 't Rond wordt het groen gevormd door plantsoenen en solitaire bomen. Ook hier zijn watergangen aanwezig al nemen die niet zo'n prominente plaats in als in Postweide. Aan de westzijde van het plangebied, rondom het gemeentehuis, ligt een dichte rand met bomen en struiken. Deze rand vormt een groene overgang tussen het woon- en voorzieningengebied.

2.5 Functionele structuur[3]

Deelgebied Postweide is een woongebied waarbinnen geen andere functies voorkomen. Het gebied 't Rond is een gebied waarin verschillende soorten voorzieningen worden afgewisseld met woonfuncties.

Detailhandel
Het voorzieningencentrum 't Rond heeft een regionale functie. Inwoners van de verschillende kernen van de gemeente Woudrichem maken gebruik van de winkels in dagelijkse- en niet dagelijkse goederen. De detailhandelsvestigingen binnen het deelgebied zijn zowel grootschalige (supermarkten) als kleinschalig (sportzaak, bloemenwinkel).

Horeca
Binnen het deelgebied komen twee restaurants voor (aan 't Rond) en een cafetaria aan de Wethouder de Joodestraat. Het gaat hier om lichte vormen van horeca.

Maatschappelijke voorzieningen
In het gebied 't Rond liggen verschillende maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om zorgcentrum De Lemmenskamp, sociaal-cultureel en sportcentrum 't Rondeel, het gemeentehuis en brandweerkazerne. Deze voorzieningen zijn gericht op de inwoners van zowel de kern als de gemeente Woudrichem.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren
De dienstverlenende bedrijven in het gebied zijn zowel publieks- als niet-publieksgericht. De publieksgerichte dienstverlenende bedrijven zijn gevestigd in de panden aan 't Rond, naast de horecabedrijven en detailhandelsvestigingen. De niet publieksgerichte bedrijven en kantoren liggen aan de randen van het gebied.

Bedrijven
Binnen het plangebied liggen geen bedrijfsbestemmingen.

2.6 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] Peildatum voor de hier beschreven functionele structuur is 15 augustus 2007

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 'Postweide-'t Rond' voldoet aan het hierboven geschetste Rijksbeleid. In het gebied is een bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) aanwezig. Het multifunctionele gebied draagt bij aan het vitaal houden van de kern en de gemeente Woudrichem. De verschillende woningtypologieën in het gebied spelen in op de vraag naar groenstedelijke milieus en de vraag naar meer ruimte in en om de woning.

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 hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Wel vindt een herontwikkeling plaats van de westzijde van het plangebied. Bestaand stedelijk gebied wordt hierbij heringericht, waarbij er concentratie van verstedelijking gaat plaatsvinden (winkelcentrum met appartementen) en intensivering van het ruimtegebruik plaatsvindt. De herontwikkeling sluit aan op de principes 2 en 3 uit het geformuleerde ruimtelijke beleid.

Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena[4]

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 Uitwijksche 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-

[4] 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 er het 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.

Op dit zijn er voldoende harde plannen. Binnen het totale planningscijfer vallen ook 33 extra woningen zijn opgenomen 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.

Kern Woudrichem
Met de aanleg van het woongebied Postweide II, grenzend aan het plangebied, wordt voorzien in de gemeentelijke woningbouwbehoefte tot 2010. Daarnaast zijn er plannen om het gebied ten zuidwesten van de vesting (Oude Ban) te herstructureren en in te breiden. Voor het gebied Postweide-'t Rond zijn geen opgaven benoemd. In de herontwikkeling van het gebied tussen raadhuis, Rabobank en Lemmenskamp is de bouw van ca. 50 appartementen boven het winkelcentrum voorzien. Het gaat hier hoofdzakelijk om betaalbare woningen voor starters en kleine huishoudens. Het plan draagt hiermee bij aan het benutten van kansen voor herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Voor het woongebied Postweide II is een apart bestemmingsplan opgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Plus Land van Heusden en Altena[5]

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.

[5] Nieuwland/Welmers, Augustus 2004

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.
- 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 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 mate aanbieden van zorgvoorzieningen. De ingeslagen weg in de gemeentelijke 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.

Kern Woudrichem
Voor Woudrichem is het gebied Postweide II (buiten het plangebied vallend) in de StructuurvisiePlus opgenomen als locatie voor de verdere stedelijke ontwikkelingen. Hier wordt een afronding van de kern aan de oostzijde gemaakt waarin voorzieningencentrum 't Rond centraal in het zuidelijke woongebied komt te liggen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast wordt de ontwikkeling van het gebied tussen raadhuis, Rabobank en Lemmenskamp mogelijk gemaakt. Met de herontwikkeling van het gebied wordt de voorzieningenstructuur rondom 't Rond verder versterkt.

Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan een flexibele regeling opgenomen waardoor het mogelijk is om in de toekomst voldoende uitbreidingsruimte te geven aan de bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen. Hiermee blijft de flexibiliteit en leefbaarheid binnen het gebied gewaarborgd.

Groenstructuurplan[6]
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.

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

Er wordt binnen het groen een verdeling gemaakt in:

- grote groenelementen zoals de uiterwaarden, rivieren 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.

Kern Woudrichem

In het structuurplan is de inrichting van de openbare ruimte van 't Rond aangemerkt als knelpunt. Het gebied vormt nog geen eenheid, de verkeersbeweging rond de waterpartij verloopt niet vloeiend en de bebouwing is slechts deel op het plein gericht. 't Rond heeft nog niet de expliciete centrumfunctie maar is meer een entree tot de kern Woudrichem. Met de herontwikkeling van de oostzijde van 't Rond wordt ook de groenstructuur in het gebied aangepakt.

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 voor het gebied Postweide-'t Rond.

4.2 Herontwikkeling

Al enkele jaren is de gemeente bezig om te komen tot een herontwikkeling van 't Rond te Woudrichem. De huidige supermarkt met winkels aan de westzijde is dringend toe aan vernieuwing. Ook bestaat de wens om de voorzieningen op en nabij 't Rond dichter bij elkaar te brengen om de pleinfunctie van het middengebied beter tot zijn recht te laten komen.

In augustus 2004 heeft de gemeenteraad kaders gesteld waarbinnen de herontwikkeling van 't Rond moet plaatsvinden.

In het kort zijn deze kaders:
- concentratie winkelvoorzieningen;
- voldoende parkeergelegenheid voor woningen en winkels;
- invulling pleinfunctie moet bijdragen aan een krachtige uitstraling van het centrum;
- maximale bebouwingshoogte 12 m;
- aanbevelingen SOVA rapport bij planontwikkeling betrekken;
- herontwikkeling 't Rond mag in principe geen geld kosten (budgettair neutraal).

Met deze uitgangspunten als basis zijn de afgelopen periode diverse modellen ontwikkeld om tot het beoogde resultaat te komen. De gemeenteraad van Woudrichem heeft op 17 oktober 2006 er voor gekozen om de herontwikkeling te concentreren aan de westzijde van 't Rond, aangevuld met de realisering van een tweetal kiosken op het oostelijk deel van 't Rond en het autoluw maken van dit gedeelte van het centrumgebied.

De ontwikkelingen aan de westzijde omvatten de nieuwbouw van een winkelcentrum voor het grootste deel op de locatie van de huidige winkels met een omvang van ca. 3.000 m² verkoopvloeroppervlak. De bebouwing schuift hierbij op in de rich-

ting van ’t Rond waardoor het pleinkarakter wordt versterkt. Het complex krijgt een hoogte van 12 meter en aan de zijde van ’t Rond 15 meter.

Op het winkelcentrum worden een 50-tal appartementen gebouwd. Onder het winkelcentrum komt een parkeerkelder voor ongeveer 70 auto’s.

Voor de herontwikkeling wordt een separate planologische procedure gevolgd. In onderhavig bestemmingsplan blijft de bestaande situatie het uitgangspunt. Voorliggend bestemmingsplan is immers een beheerbestemmingsplan.

4.3 Wonen

In Woudrichem is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het plangebied heeft een redelijk gedifferentieerd woningaanbod, bestaande uit hoofdzakelijk grondgebonden (dat wil zeggen laagbouw) woningen. Daarnaast liggen er in het deelgebied ’t Rond verschillende (sociaal-)maatschappelijke voorzieningen met winkelvoorzieningen. In dit deel komen ook gestapelde woningen voor. Grenzend aan het plangebied ligt de vesting Woudrichem en betrekkelijk op korte afstand van het plangebied ligt, aan de overzijde van de rivier, de stad Gorinchem. Deze is vanuit de vesting met een fiets/voetveer gemakkelijk te bereiken. Het hoofduitgangspunt is daarom: het in stand houden van de woningvoorraad, de bestaande kwaliteit en karakteristieken.

Alle bestaande woningen krijgen in het bestemmingsplan 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 dit in bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

4.4 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. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die verspreid in de woonomgeving liggen en bedrijven op een bedrijventerrein.

In het plangebied Postweide-’t Rond komt alleen lichte bedrijvigheid voor, zoals kantoren. Gezien het dynamische karakter van het deelgebied ’t Rond is deze bedrijvigheid passend. Nieuwe bedrijvigheid kan middels een vrijstelling worden toe-

gelaten. Het gaat dan om kleinschalige bedrijven die passen in de woonomgeving (de bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten).

4.5 Commerciële voorzieningen

Daar waar voorzieningen in het verleden voornamelijk waren gevestigd binnen de vesting Woudrichem, heeft in de afgelopen jaren een verschuiving van detailhandel plaatsgevonden naar het gebied 't Rond. In het onderhavige bestemmingsplan wordt een verdere concentratie van detailhandel in dit gebied nagestreefd. Ook de bestaande functies kunnen zich verder ontwikkelen (20 % uitbreidingsruimte). In deelgebied Postweide wordt detailhandel niet toegestaan.

4.6 Horecavoorzieningen

In het plangebied ('t Rond) zijn drie horecavoorzieningen aanwezig. Deze worden positief bestemd. Deelgebied 't Rond heeft als centrumgebied een dynamisch karakter. Nieuwsvestiging van lichte horecavoorzieningen wordt in dit gebied dan ook toegelaten.

4.7 Maatschappelijke en sportvoorzieningen

In deelgebied 't Rond is een aantal sociaal-culturele, sociaal-maatschappelijke en sportfuncties aanwezig, zoals het gemeentehuis, zorgcentrum en sociaal-cultureel centrum. Behoud, versterking en kwaliteitsverbetering van dit type functie is wenselijk. Om in de toekomst een grote uitwisselbaarheid van maatschappelijke functies te verkrijgen worden de locaties voorzien van 'brede' bestemmingen.

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 worden apart bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de verkeersbestemmingen, waardoor hier meer flexibiliteit is.

4.9 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied zijn ingericht als 30 km/u-gebied. Het verblijfsklimaat is hierbij een primair uitgangspunt. In de getroffen bestemmingsregeling komt het karakter van verblijfsgebieden tot uiting. Voor het deel van de Almkerkseweg dat buiten de bebouwde kom valt wordt de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Het wegvak is ingericht als 50 km/u-gebied.

Waar mogelijk wordt gekozen voor ruime bestemmingen, zodat 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 in het voorgaande hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig ontwikkelingen toe.

Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen, die bij de 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 Woudrichem 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 wegen buiten de bebouwde komgrens geldt een 60 km/u-regime. In het plangebied Postweide-'t Rond valt een deel van de Almkerkseweg buiten de bebouwde komgrens. Hiervoor geldt dus een 60 km/u-regime. De wegen buiten de bebouwde kom kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. Voor de wegen buiten Woudrichem is dat een zone van 250 meter. Deze geluidszone heeft invloed op het plangebied. Binnen deze zone dient uiterst zorgvuldig 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 toene-

men. 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). In het kader van de artikel 19 WRO-procedure wordt dit aspect voor de herontwikkeling van het gebied tussen raadhuis, Rabobank en Lemmenskamp verder uitgezocht.

Industrielawaai
Het plangebied 'Postweide-'t Rond' ligt niet binnen een zone rond een industrieterrein zodat er ten aanzien van industrielawaai geen belemmeringen zijn.

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[7]. 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 bestaat uit een woongebied (Postweide) en een gebied met verschillende functies ('t Rond). De niet-woonfuncties (zoals winkels) staan veelal ten dienste van de woonfunctie. In het gebied komt geen bedrijvigheid voor dit (potentiële) milieuhinder in het plangebied veroorzaakt.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde be-

[7] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007

voegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid[8]:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor 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 adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

De toetsing aan de haalbaarheid van het bestemmingsplan (artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening) brengt een bepaalde mate van onderzoek 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. Gezien de aard van het plangebied wordt geen (ernstige) bodemverontreiniging verwacht.

5.6 Waterhuishouding

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland,

[8] let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een 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.

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. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

Voor riolering algemeen:

- Zo veel mogelijk benutten van kansen om hemelwater in stedelijk gebied af te koppelen. Daarbij streven naar afkoppelen van 20% van het verhard oppervlak in bestaand stedelijk gebied en van 100% in nieuw gebied. Bedrijven van milieucategorie 1 en 2 dienen voor wat betreft het verhard oppervlak op dezelfde wijze behandeld te worden als woongebied.
- Het waterschap hanteert een voorkeursvolgorde bij afvoer van regenwater in gescheiden stelsels:
  - Gebruik van hemelwater,
  - Hemelwater opvangen op een vegetatiedak (=voorkómen afvoer),
  - Infiltratie van hemelwater zonder overloop,
  - Infiltratie van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater,
  - Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater, zonodig via bodempassage of filter,
  - Hemelwater afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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; beduikeringen 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).

Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied). De compenserende waterberging bedraagt 436 m³ per hectare toegenomen verhard oppervlak. Deze vuistregel is uitsluitend van toepassing indien de compenserende waterberging in de vorm van open water wordt gerealiseerd. Indien retentievoorzieningen zoals wadi's worden toegepast, wordt getoetst aan de maatgevende buit bij T=10+10% en T= 100+100% volgens de regenduurlijnen van Buishand en Velds. Dit kan leiden tot een groter ruimtebeslag dan de genoemde vuistregel.

Plangebied
Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied vindt een forse transformatie plaats, te weten de herontwikkeling aan de westzijde van 't Rond. In het kader van de artikel 19 WRO-procedure voor dit project worden de hydrologische aspecten verder uitgezocht. Het bestemmingsplan laat verder 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 wordt eveneens bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen wordt 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 regen-

water 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.

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 vervangend oor een (verbeterd) gescheiden stelsel.

Daarom moet alle nieuwe bebouwing, en na realisatie van het gescheiden stelsel tevens de overige bebouwing, het overtollige 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 geschieden 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). Bij afkoppelen van verhard oppervlak van de gemende riolering, worden de beslisbomen van de BOR-G en de wRw 2003 in acht genomen.

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 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. Naar verwachting zijn de natuurwaarden gering. Binnen het plangebied vindt een ontwikkeling plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Bestaande groenstroken aan de westkant van 't Rond worden bebouwd of gaan gebruikt worden voor de aanleg van parkeervoorzieningen. In het kader van de artikel 19 WRO-procedure die voor deze herontwikkeling doorlopen gaat worden, zal een onderzoek plaatsvinden naar de natuurwaarden ter plekke .

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). In het plangebied vinden geen activiteiten plaats die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het benzinestation op de hoek van de Almkerkseweg/Veldweg heeft geen verkoop van LPG.

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 ruimtelijk ordening is 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 kader van het monumenten inventarisatie project[9] (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 van het opstellen van deze waardenkaart (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht. De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat verder zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in de verschillende gemeente bevinden. De CHW-kaart brengt de cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.
Hoewel de kern Woudrichem een historische vesting is met belangrijke waarden komen er in het plangebied, Postweide en 't Rond, geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of MIP-objecten voor. Ook zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen nadere cultuurhistorische waarden voor het plangebied aangegeven.

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 afleesbaar 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-ruimtelijk* 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;

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

- *Gaafheid/herkenbaarheid:* het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met indicatieve begrenzing plangebied
Bron: Versie Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, september 2006

Het gebied aan de zuidoostzijde (deels het plangebied Postweide II) behoort tot het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Verder behoort het gebied ten noorden van de Acacialaan/Burg. Van der Lelystraat, grenzend aan het plangebied, tot het beschermde stadsgezicht van de vesting Woudrichem. Het noordelijk deel van het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de molen 'Nooit gedagt' die op het Zuidwestbastion van de vesting is gesitueerd. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van deze molen.

Archeologische waarden
Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet in kaart gebracht. De omgeving van het plangebied heeft een 'lage verwachtingswaarde'. Het is dan ook aannemelijk dat het plangebied ook een 'lage verwachtingswaarde' heeft. In en rondom het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

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, mede gezien de lage verwachtingswaarde van de omgeving, dan ook gering.

Op grond van de Monumentenwet 1988 geldt 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

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 Postweide-'t Rond 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 ordeningsinstrument 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 vindt een herontwikkeling plaats van het gebied aan de westzijde van 't Rond. Voor de herontwikkeling wordt een separate procedure gevolgd om vrijstelling van het geldende bestemmingsplan te verlenen (artikel 19

WRO). Naar verwachting is deze procedure afgerond alvorens het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. In het bestemmingsplan wordt de herontwikkeling dan ook volledig meegenomen. Aangezien het definitieve ontwerp op dit moment nog niet bekend is, zal gekozen worden voor een ruime, flexibele regeling ter plaatse. Mocht de planvorming van de herontwikkeling vertraagd zijn, kan er voor gekozen worden om de huidige situatie te bestemmen. Wellicht kan dan met een flexibiliteitsbepaling (wijzigingsbevoegdheid) alsnog geanticipeerd worden op de nieuwe ontwikkelingen.

Ook andere concrete ontwikkelingen die op basis van een andere procedure (bestemmingsplanherziening, dan wel vrijstelling ex artikel 19 WRO) mogen worden gerealiseerd, worden meegenomen in de regeling van het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen die op dit moment nog niet in concrete plannen zijn opgenomen, worden echter niet in het bestemmingsplan 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.

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.

Om te komen tot een goede toepassing van de lijst van bestemmingen is als bijlage een lijst van alle bestemmingen (incl. bijbehorende functies) gevoegd met een instructie hoe tot een bestemmingskeuze kan worden gekomen. Belangrijk daarbij is op te merken dat er op basis van het systeem en de instructies nog wel de mogelijkheid bestaat om tot nieuwe bestemmingen te komen. Dit kan als het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening of van een goede leesbaarheid van het bestemmingsplan gewenst is maatwerk te leveren.

Tevens is het mogelijk om een bestemming te splitsen in verschillende categorieën. In dit geval wordt er achter de hoofdletter(s) een cijfer geplaatst. Een voorbeeld hiervan is de veel voorkomende splitsing binnen de bestemming Horeca (H), waarbij H1, H2, H3 etc. staan voor specifieke vormen van horeca.

Dubbelbestemmingen
Ten slotte volgen de dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende voorschriften wordt de verhouding tussen deze doeleinden (functies) geregeld.

Er is dus sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming samenvalt met een andere bestemming, de (enkel)bestemming. Het resultaat is dat op één stuk grond twee of meer van elkaar onafhankelijke bestemmingen voorkomen, waarbij sprake is van een rangorde tussen die bestemmingen. Een voorbeeld van een dubbelbestemming is de bestemming waterstaatsdoeleinden, die van een hogere orde zal zijn dan de (enkel)bestemmingen waarmee deze samenvalt. De dubbelbestemming neemt vaak de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de enkel bestemming terug en staat activiteiten alleen toe indien het belang van de dubbelbestemming dit toelaat.

Voorbeelden van dubbelbestemmingen zijn:
1. leidingzone;
   - gasleiding;
   - olieleiding;
   - rioolpersleiding;
   - waterleiding;
2. hoogspanningsleiding[10];
3. hoogspanningsverbinding[11];
4. waterkering;
5. waterstaatsdoeleinden.

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).

Hierna 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.

[10] Een hoogspanningsleiding ligt ondergronds.
[11] Een hoogspanningsverbinding is bovengronds.

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 bestemmingsomschrijving 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.

6.5.4 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Bestaande afstanden en andere maten
Door het kiezen van een uniforme regeling voor de gehele kom doen zich situaties voor, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwdiepte van een woning groter zijn dan de toegestane diepte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksbepalingen
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.

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.

6.5.5 Overgangs- en slotbepalingen

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.

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

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' krijgen.

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)[12]
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.

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;

[12] Hoofdgebouw: Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden aangemerkt.
Bijgebouw: Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, waaronder garages, aan- en uitbouwen en erkers.

Woningtypen

voor 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 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. In dat geval 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 m¹	3 m¹	5 m¹
half-vrijstaand	15 m¹	3 m¹ aan één zijde	5 m¹
geschakeld	15 m¹	3 m¹ aan één zijde	5 m¹
aaneengesloten	12 m¹	n.v.t.	5 m¹
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 (gebouwen, 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.

Centrum
De meeste niet-woonfuncties die zijn gelegen in het ‘t Rond zijn bestemd als ‘centrum’. Binnen deze bestemming kunnen functies gemakkelijker ‘verkleuren’. Zowel wonen (uitsluitend op de bovenverdiepingen), als publieksgerichte dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca (m.u.v. discotheken en cafés) zijn toegestaan. Om het dynamische karakter van het gebied te behouden, is ervoor gekozen om geen kantoren toe te staan, met uitzondering van het blok ten noordoosten van ‘t Rond.
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 is op de plankaart per perceel aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage opgenomen is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden.

Dienstverlening
Het in het plangebied gelegen kantoor van de woningbouwstichting is in het bestemmingsplan positief bestemd. Er is gekozen voor een bestemming 'Dienstverlening' in plaats van een bestemming 'Kantoor', omdat er een duidelijke baliefunctie is. Voor deze bestemming is een bebouwingsvlak 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.

Maatschappelijk
De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijk". De sporthal en bijbehorende voorzieningen zijn middels een code (s) op de plankaart specifiek bestemd.
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 bejaardenhuis of het gemeentehuis 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 bebouwd worden. Ook is op de plankaart de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen aangegeven.

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. Tevens is de voorziening ten behoeve van de waterhuishouding op 't Rond specifiek bestemd.
In het noordoostelijke deel van het plangebied is op een gedeelte van de Acacialaan 60 km/h toegestaan. Derhalve heeft dit gedeelte de bestemming 'Verkeer' gekregen, die meer gericht is op het doorgaande verkeer.

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 en

water" zijn tevens fiets- en voetpaden en speel- en parkeervoorzieningen toegestaan.

Molenbiotoop (dubbelbestemming)
Ter bescherming van de functie van de nabij het plan aanwezige molen als werktuig en als landschapsbepalend element, is er een molenbiotoop (molenbeschermingszone) opgenomen. Enerzijds is deze bedoeld om voldoende windvang te garanderen voor de molen en anderzijds om de molen als landschapsbepalend element zichtbaar te houden in het landschap. Om dit te bereiken, mag er binnen de op de plankaart aangegeven molenbiotoop slechts beperkt gebouwd worden.

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 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

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. 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 het gebied Postweide/'t Rond 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. Waterschap Rivierenland

Van de instanties genoemd onder 1 tot en met 3 zijn de volgende reacties ontvangen.

1.	**VROM-Inspectie** **Regio Zuid** **d.d. 18 januari 2008**	**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. 21 maart 2008**	**Gemeentelijke reactie**
2.1	Binnen het plangebied vindt een herontwikkeling plaats van het gebied aan de westzijde van 't Rond. De ontwikkeling omvat nieuwbouw van het winkelcentrum aan de westzijde (grotendeels op de locatie van het huidige winkelcentrum) met een omvang van 3.000 m², nieuwbouw van 50 appartementen en aanleg van een ondergrondse parkeergarage. De bebouwing schuift hierbij op in de richting van 't Rond waardoor het pleinkarakter wordt versterkt. Her complex krijgt een hoogte van 12 meter en aan de zijde van 't Rond 15 meter. Deze ontwikkeling is niet in het plan opgenomen, maar zal met een separate artikel 19 procedure worden geregeld en indien mogelijk, in het vastgestelde plan worden meegenomen. Omdat deze optie is opgenomen reageert de provincie op hoofdlijnen op deze ontwikkeling.	Het bestemmingsplan Postweide/'t Rond betreft een bestemmingsplan dat gericht is op beheer. De herontwikkeling is dan ook geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Wel is bij het opstellen van het bestemmingsplan de mogelijkheid open gehouden om de ontwikkelingen aan de westzijde van 't Rond in een latere versie alsnog mee te nemen als op dat moment reeds een andere procedure is gevolg (bijvoorbeeld artikel 19 WRO). Op dat moment zou de ontwikkeling als bestaande situatie worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit niet meer van toepassing is. De ontwikkelingen worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden.
2.2	De provincie onderschrijft de wens om de omgeving van 't Rond een kwaliteitsimpuls te geven. Zij constateert dat er nu kansen worden geboden om nu het gebied wordt herontwikkeld de gebruiksintensiteit en de belevingswaarde voor een groot deel van de openbare ruimte te verbeteren. De provincie adviseert met de nieuwe invulling van het plein in te zetten op een plein, dat behalve een parkeerfunctie, ook een verblijfsruimte kan hebben.	De ontwikkelingen in Postweide/'t Rond worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden.
2.3	In het bestemmingplan is aangegeven dat het complex (winkelcentrum met appartementen) een hoogte krijgt van 12 meter en aan de zijde van 't Rond 15 meter. De provincie vindt dit vrij hoog gezien de bebouwing in de directe omgeving en mede ook gezien het feit dat de bebouwing dichter op 't Rond komt te staan. De provincie adviseert in overweging te nemen om de maximale bouwhoogte van 12 meter te handhaven.	De ontwikkelingen in Postweide/'t Rond worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden. Voorliggend (beheer)bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 12 meter.
2.4	De provincie wil dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de huidige aantal m² aan verkoopoppervlakte is en wat het beoogde aantal m² uitbreiding aan verkoopoppervlakte bedraagt. Hierbij moet de aard en omvang van het her te vestigen	De ontwikkelingen in Postweide/'t Rond worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden.

	winkelcentrum passen bij de aard, omvang en functie van de kern	
2.5	De provincie vraagt om een prioritering in de plannen aan te brengen waarbij aansluiting wordt gezocht bij de programma-afspraken in het uitwerkingsplan en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het provinciale uitgangspunt dat de helft van de woningen op inbreidingslocaties dient te worden gerealiseerd.	De ontwikkelingen in Postweide/'t Rond worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden.
2.6	Er wordt door de provincie aandacht gevraagd voor het hoge aantal appartementen dat in de plannen van de gemeente Woudrichem is opgenomen. De provincie krijgt vanuit de markt geluiden dat er te veel plannen zijn voor de bouw van appartementen en is bang voor verzadiging. Zij adviseert dan ook het hoge aantal appartementen in het kader van de artikel 19 procedure te bezien.	De ontwikkelingen in Postweide/'t Rond worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden.
2.7	De provincie merkt op dat op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant het noordelijk deel van het plangebied in de molenbiotoop ligt van de korenmolen 'Nooit gedagt' op het Zuidwestbastion. De provincie adviseert deze molenbiotoop zodanig te verwerken inde juridische voorschriften en op de plankaart zodat de vrije windtoetreding verzekerd blijft.	Het bestemmingsplan is aangepast zodat de molenbiotoop is opgenomen op de plankaart en voorzien van voorschriften ter bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de molen.
2.8	De milieuaspecten vormen geen knelpunt in het beheersplan, dat niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Op een aantal punten kan de verwijzing naar van toepassing zijnde publicaties en regelgeving geactualiseerd worden. Zo is er een herziene versie van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van juni 2007 en is het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' inmiddels vervallen.	De nieuwe versie van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is in de toelichting opgenomen. De toelichting is voor het aspect luchtkwaliteit eveneens aangepast aan de actuele regelgeving.
2.9	Ondanks dat sprake is van een beheerplan, wordt geadviseerd advies in te winnen bij het waterschap in het kader van de watertoets. Verzocht wordt om het advies dan als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.	Het plan is door de gemeente aan het Waterschap voorgelegd. De reactie van het Waterschap wordt separaat in deze paragraaf behandeld.
2.10	De milieuaspecten van de nieuwe ontwikkelingen hoeven in het kader van onderhavig plan	In de separate bestemmingsplanprocedure komen deze aspecten aan de orde.

	niet in beeld gebracht te worden. De provincie gaat er van uit dat dit plaats vindt in het kader van de artikel 19 procedure.	
2.11	Onder artikel 7 'maatschappelijk' staat onder 7.2 toegestane bouwwerken expliciet dat voor deze bestemming geldt dat uitsluitend 'niet voor bewoning bestemde gebouwen mogen worden gebouwd'. Deze voorwaarde staat niet expliciet gemeld onder artikel 4 'centrum' onder 4.2 en onder artikel 5 'dienstverlening' onder 5.2. Geadviseerd wordt om deze voorwaarde ook voor artikel 4 en 5 op te nemen.	De voorwaarde is opgenomen in artikel 5.2. Er is voor gekozen om het niet op te nemen in artikel 4.2, omdat ter plaatse op de bovenverdieping gewoond wordt.
2.12	Geadviseerd wordt een overzicht op te nemen met de in het plangebied voorkomende bedrijven met milieucategorie 1 en 2 danwel bijlage 1 'lijst van bedrijfsactiviteiten' te verwijderen.	Dit advies is niet overgenomen, omdat dit als te beperkend ervaren wordt. Niet valt in te zien waarom de lijst van bedrijfsactiviteiten verwijderd zou moeten worden.
2.13	Artikel 11.10 'wijzigingsbevoegdheid bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' heeft volgens de provincie niet te maken met de genoemde bijlage. Geadviseerd wordt dit in de voorschriften te verduidelijken.	Abusievelijk is bij dit artikel het verkeerde kopje geplaatst. Dit is aangepast.
3.	**Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant d.d. 9 april 2008**	**Gemeentelijke reactie**
3.1	De Planologische Commissie voor Gemeentelijke plannen adviseert overeenkomstig het directieadvies.	Voor kennisgeving aangenomen.
4.	**Waterschap Rivierenland d.d. 16 januari 2008**	**Gemeentelijke reactie**
4.1	Op de plankaart zijn de A- en B-watergangen bestemd als water. Ter plaatse van wegen, zijn de watergangen echter onderbroken door verkeer- en/of groenbestemmingen. In verband met de primaire waterhuishoudkundige functies verzoekt het Waterschap om de A-watergangen in zijn geheel, dus ook ter plaatse van de aanwezige duikers, als water te bestemmen. Ten aanzien van B-watergangen geldt dat de functie van deze watergang minder essentieel is en de verkeersbestemming primair kan zijn.	Het bestemmingsplan is aangepast. De aanwezige duikers zijn op de plankaart aangeduid.

4.2	Om het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit te geven om aanpassingen aan de waterhuishouding mogelijk te maken en de bestaande situatie juist te bestemmen, stelt het Waterschap een aantal aanpassingen voor. Hiervoor wordt verwezen naar de technische inhoudelijke opmerkingen in de bijlage van het advies	De opmerkingen ten aanzien van de voorschriften zijn verwerkt, waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden is met de modelvoorschriften van het Waterschap. Er is voor gekozen om de modelvoorschriften niet exact over te nemen, omdat dit niet past binnen de bestemmingssystematiek van het onderhavige plan en de karakteristieken van het gebied. Daarnaast is in de modelvoorschriften een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor waterzuiverings- en infiltratiegebieden. Ook dit is niet overgenomen, omdat dit soort gebieden niet voorkomen binnen het plangebied en dan ook niet specifiek aangeduid zijn. Ook het aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming Water is niet overgenomen, omdat op basis van geldende jurisprudentie een aanlegvergunningenstelsel uitsluitend opgenomen mag worden ter bescherming van een specifieke kwaliteit. In het plangebied komen dergelijke kwaliteiten binnen de bestemming Water niet voor. Bovendien is het onevenredig beperkend.
4.3	De herontwikkeling ter plaatse van 't Rond zal gepaard gaan met een toename van verhard oppervlak. Deze toename van verhard oppervlak zal leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater. Hiervoor dient compenserende waterberging aangelegd te worden. In paragraaf 4.2 is aangegeven dat voor de herontwikkeling een separate procedure zal worden gevolgd om vrijstelling van het geldende bestemmingsplan te verlenen (art. 19 WRO). Het Waterschap wijst er op dat bij deze procedure de compenserende waterberging onderdeel uit dient te maken van de ruimtelijke onderbouwing.	De ontwikkelingen in Postweide/'t Rond worden in een later stadium door een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. In het plan wordt hier geen rekening meer mee gehouden.
4.4	Met betrekking tot het rioleringsbeleid wordt verwezen naar de technisch inhoudelijke opmerking in bijlage 1	De toelichting is hier op aangepast.

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 UOV (Awb). Met dit plan is volstaan met hier toepassing aan te geven.

BIJLAGE

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 RGB-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 02 0290	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 • wegen en paden; en/of • verblijfsgebied

Naam bestemming	Label	BSC-code	Kleur en RGB-waarde	Functies welke onder bestemming vallen
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.
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.

Naam bestemming	Label	BSC-code	Kleur en RGB-waarde	Functies welke onder bestemming vallen
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.
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

Doeleinden

Lid 1. De op de plankaart aangewezen 'waardevolle cultuurhistorische bouwwerken':

1. zijn primair bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden van de bouwwerken, overeenkomstig de nadere aanduiding;
2. zijn secundair bestemd voor de in hoofdstuk x genoemde bestemmingen.

Aanleg-vergunningen

Lid 2. Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de plankaart als 'waardevolle cultuurhistorische bouwwerken' aangeduide gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, geheel of gedeeltelijk te slopen, te verbouwen en/of uit te breiden.

Toelaatbaarheid

Lid 3. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 2 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de cultuurhistorisch belangen van de gebouwen. 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.

Lid 4. Het in lid 2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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.

Adviesprocedure	Lid 5.	Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend als bedoeld in lid 3 dan wel gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie of een vergelijkbare monumentencommissie.
Wijzigingsbevoegdheid	Lid 6.	Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de plankaart te wijzigen voor: - het toevoegen van één van de in lid 1 genoemde aanduidingen op de plankaart; - het verwijderen van een van de in lid 1 genoemde aanduidingen op de plankaart.
Procedure	Lid 7.a.	Bij verlening van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 2 zijn de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel *X,* lid 2 van toepassing;
	b.	bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 zijn de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel *X,* lid 3 van toepassing.

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN **3**
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen 3
Artikel 2 - Wijze van meten 9
Artikel 3 - Dubbeltelbepaling 10

2. BESTEMMINGEN **11**
Artikel 4 - Centrum 11
Artikel 5 - Dienstverlening 12
Artikel 6 - Groen en water 13
Artikel 7 - Maatschappelijk 14
Artikel 8 - Verkeer 15
Artikel 9 - Verkeer - Verblijf 16
Artikel 10 - Water 17
Artikel 11 - Wonen 1 18
Artikel 12 - Wonen 2 22
Artikel 13 - Molenbiotoop (dubbelbestemming) 23

3. ALGEMENE BEPALINGEN **25**
Artikel 14 - Gebruik van gronden en bouwwerken 25
Artikel 15 - Aanlegvergunning 26
Artikel 16 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid 27
Artikel 17 - Algemene wijzigingsbevoegdheid 29
Artikel 18 - Overgangsbepalingen 30
Artikel 19 - Strafrechtelijke bepaling 31
Artikel 20 - Slotbepaling 32

Bijlage
Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Plankaart nr. 211x00463-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
   het bestemmingsplan 'Postweide / 't Rond', vervat in deze voorschriften en in de plankaart;

2. de plankaart:
   de kaart 211x000463-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;

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;

12. 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;

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;

13. 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;

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

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

16. 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;

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

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

19. 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;

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

21. 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;

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

23. 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;

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

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

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

27. 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;

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

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

30. 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;

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

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

33. 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;

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

35. 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;

36. 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/zijn aan te merken, alsook een tent;

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

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

39. 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;

40. 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;

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

42. 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;

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

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

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

46. 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;

47. 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;

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

49. 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.

2. BESTEMMINGEN

Artikel 4 - Centrum

4.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
uitsluitend op en onder de begane grondverdieping:
a. publieksgerichte dienstverlening;
b. detailhandel;
c. horeca, met uitzondering van dancings en discotheken;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' op de plankaart: kantoren;
uitsluitend op bovenverdiepingen:
f. wonen;
en voor:
g. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

4.2. ***Toegestane bouwwerken***
Op en in de gronden als bedoeld in 4.1, 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.

4.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 4.2, gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen;
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. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	**Max. hoogte**
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens	7 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 5 - Dienstverlening

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

5.2. ***Toegestane bouwwerken***
Op en in de gronden als bedoeld in 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwen en bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, luifels, uitstal- en reclamevoorzieningen en ander straatmeubilair en terreinafscheidingen.

5.3. ***Bouwen***
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 5.2, gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen;
c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
d. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
e. 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 6 - Groen en water

6.1. ***Doeleinden***

De op de plankaart als "Groen en water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen- en speelvoorzieningen en paden;
b. ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
c. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterhuishouding;
f. voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie waaronder wadi's, infiltratiegebieden en vergelijkbare voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

6.2. ***Bouwen***

Op de gronden als bedoeld in 6.1, 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 7 - Maatschappelijk

7.1. ***Doeleinden***

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

a. maatschappelijke voorzieningen;

b. ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart mag maximaal 50% van de bebouwing gebruikt worden ten behoeve van sportvoorzieningen;

c. tuinen en parkeervoorzieningen;

a. groen- en speelvoorzieningen en paden;

b. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;

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

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. 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;

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

d. 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 8 - Verkeer

8.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verhardingen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. parkeervoorzieningen;
c. paden;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder bijbehorende waterstaatkundige voorzieningen;
e. kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
f. groen-, speel- en nutsvoorzieningen.

8.2. ***Bouwen***
Op de gronden als bedoeld in 9.1, 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.

Artikel 9 - Verkeer - Verblijf

9.1. ***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. ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een duiker toegestaan;
c. parkeervoorzieningen;
d. groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder bijbehorende waterstaatkundige voorzieningen;
f. kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
g. paden;
h. dagrecreatie, waaronder langzaamverkeersroutes, terrassen en evenementen.

9.2. ***Bouwen***

Op de gronden als bedoeld in 9.1, 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 en de voorziening ter plaatse van de aanduiding 'nuts' op de plankaart, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

Artikel 10 - Water

10.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
b. waterhuishouding;
c. oeververbindingen en bruggen, ten behoeve van verkeersdoeleinden.

10.2. ***Bouwen***
Op de gronden als bedoeld in 10.1, 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 11 - Wonen 1

11.1. ***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. paden en nutsvoorzieningen.

11.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op en in de gronden als bedoeld in 11.1, 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.

11.3. ***Bouwen***

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 11.2, 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;

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

11.4. ***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.

11.5. ***Vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten aan huis***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.1, ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijbehorende bijgebouwen, mits:

a. het betreft bedrijven:
   - die niet milieuvergunningplichtig zijn;
   - die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 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:
het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden.

11.6. ***Vrijstelling mantelzorg***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2 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 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

11.7. ***Vrijstelling bouwen bij woningen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.3:

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 goothoogte 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.

11.8. ***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.

11.9. ***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.

11.10. ***Wijzigingsbevoegdheid***
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 11.3 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.

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

Artikel 12 - Wonen 2

12.1. ***Doeleinden***

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

a. wonen;
b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. paden en nutsvoorzieningen.

12.2. ***Toegestane bouwwerken***

Op en in de gronden als bedoeld in 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gestapelde woningen en andere bouwwerken, alsmede ondergrondse parkeergarages.

12.3. ***Bouwen***

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

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, met uitzondering van een in- / uitrit naar een parkeergarage;
b. voorgevels van woningen mogen uitsluitend worden gebouwd, in de op de plankaart aangegeven “voorgevellijn”, of ten hoogste 3 m achter die lijn;
c. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart, met inachtneming van hoogtescheidingslijnen is aangegeven, met dien verstande dat de maximale bouwdiepte van een parkeergarage maximaal 3 meter mag bedragen;
d. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
e. 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

Artikel 13 - Molenbiotoop (dubbelbestemming)

13.1. ***Doeleinden***
De op de plankaart als "Molenbiotoop (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalende element.

13.2. ***Bouwen en ander gebruik***
Onverminderd het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in 13.1, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen en hoger dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, zijn uitsluitend toelaatbaar, indien daardoor de functie van de molens als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad.

13.3. ***Aanvullende bepalingen samenvallende bestemmingen***
Het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in 13.1, mag uitsluitend geschieden indien en voorzover zulks, gehoord de beheerder van de molen verenigbaar is met het belang van de molen.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 14 - Gebruik van gronden en bouwwerken

14.1. ***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.

14.2. ***Vormen van verboden gebruik***

Een verboden gebruik als bedoeld in 14.1, 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.

14.3. ***Vrijstelling***

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 14.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 - Aanlegvergunning

15.1. ***Vergunningplicht***

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden, hoger dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen(s), uit te voeren:

a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
b. het ophogen van gronden;
c. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

15.2. ***Uitzonderingen vergunningplicht***

Het in 15.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.3. ***Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden***

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 15.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de functie van de molen(s) als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen.

15.4. ***Adviesprocedure***

Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend als bedoeld in 15.1. wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende beheerder van de molen(s).

15.5. ***Procedure***

Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 15.1., wordt de procedure gevolgd, die is vervat in artikel 44 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

16.1. ***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.

16.2. ***Vrijstelling Bed and Breakfast***

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van artikel 11 en 12 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.

16.3. Een vrijstelling als bedoeld in 11 en 12, 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.

16.4. ***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 17 - Algemene wijzigingsbevoegdheid

17.1. ***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.

17.2. **Procedure algemene wijziging**

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

Artikel 18 - Overgangsbepalingen

18.1. ***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.

18.2. ***Vrijstelling bouwen***

Burgemeester en wethouders zin bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 18.1, ten behoeve van het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in dat lid, tot 110% van de inhoud van het bouwwerk.

18.3. ***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.

18.4. ***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 19 - Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in 14.1, 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 20 - Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Postweide / ‘t Rond.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 november 2008

De voorzitter,
…….

De griffier,
……

BIJLAGE

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			