

Gemeente Woudrichem

Bestemmingsplan 'Kom Almkerk'



Toelichting en voorschriften

Rapportnummer: 211X00461.027265_1

Datum: januari 2009

concept: 21 augustus 2006

voorontwerp: mei 2007

ontwerp: april 2008

vaststelling: 30 november 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer T. van Tilborg

Projectteam BRO: Luuk Vranken, Wanda Blommensteijn-Brabers

Trefwoorden: -

Beknopte inhoud: -

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.2 Bebouwingsstructuur	8
2.3 Verkeersstructuur	8
2.4 Groenstructuur	9
2.5 Deelgebieden	11
2.6 Functionele structuur	30
2.7 Straalpaden, kabels en leidingen	31
3. BELEIDSKADER	33
3.1 Inleiding	33
3.2 Rijksbeleid	33
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	34
3.4 Gemeentelijk beleid	37
4. PLANBESCHRIJVING	41
4.1 Inleiding	41
4.2 Wonen	41
4.3 Bedrijvigheid	41
4.4 Commerciële voorzieningen	42
4.5 Horecavoorzieningen	43
4.6 Maatschappelijke voorzieningen	43
4.7 Groen	43
4.8 Verkeer	43

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Geluidhinder	45
5.3 Bedrijven en milieuzonering	46
5.4 Luchtkwaliteit	48
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater	48
5.6 Waterhuishouding	49
5.7 Flora en Fauna	52
5.8 Externe veiligheid	52
5.9 Cultuurhistorie	53
6. JURIDISCHE PLANOPZET	59
6.1 Inleiding	59
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	59
6.3 De bestemmingsmethodiek	60
6.3.1 Beheerplan	61
6.3.2 Systematiek van de voorschriften	61
6.4 Plankaart	61
6.5 Voorschriften	62
6.5.1 Inleiding	62
6.5.2 Inleidende bepalingen	62
6.5.3 Bestemmingsbepalingen	63
6.5.4 Algemene bepalingen	66
6.6 Uitwerking in bestemmingen	67
6.6.1 Inleiding	67
6.6.2 Wonen	67
6.6.3 Niet-woonfuncties	73
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	77
7.1 Exploitatie	77
7.2 Handhaving	77
8. OVERLEG EN INSPRAAK	79
8.1 Algemeen	79
8.2 Wettelijk vooroverleg	79
8.3 Inspraak	83

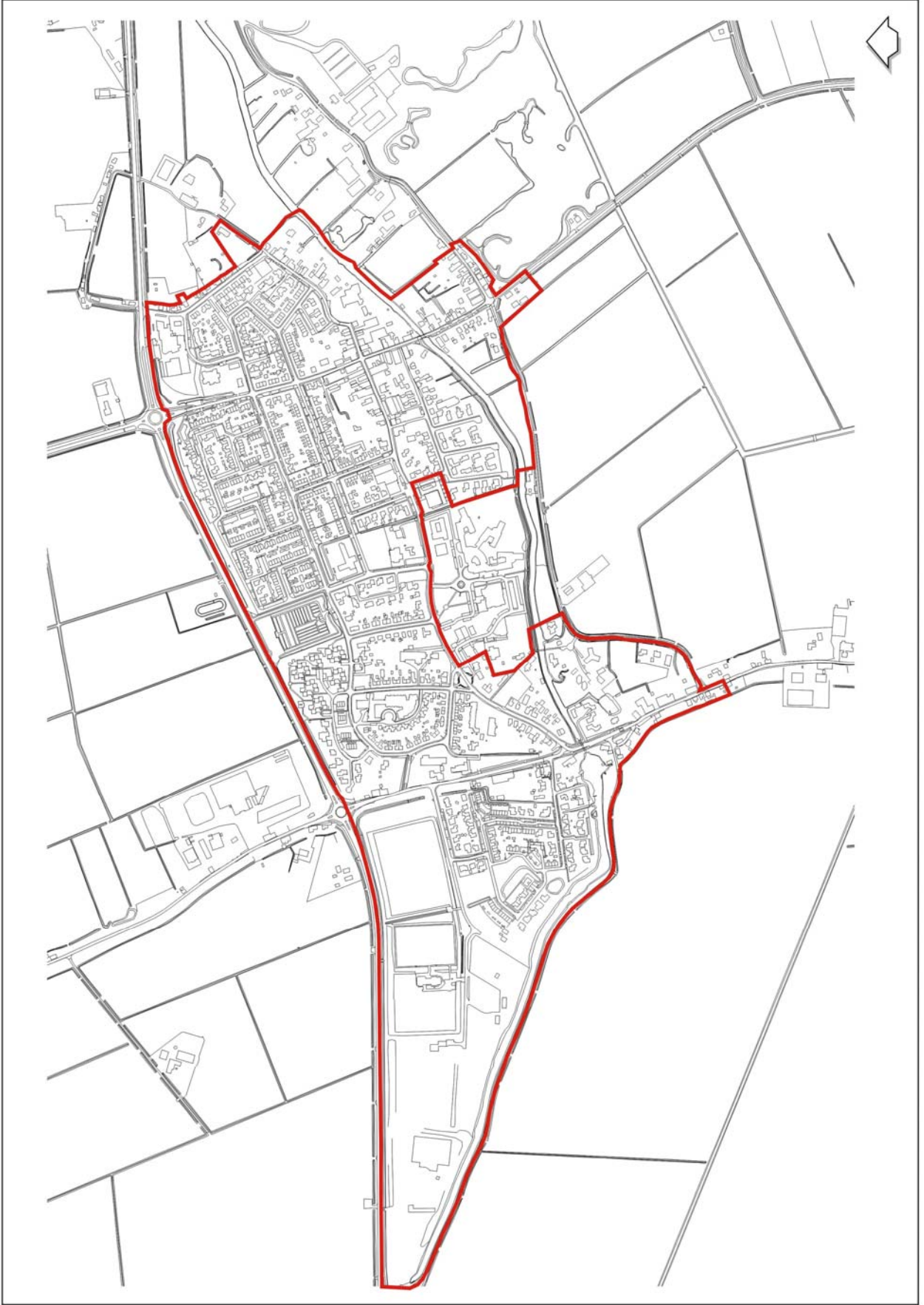
1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan

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

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

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



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Almkerk is één van de kerkdorpen in de gemeente Woudrichem. De kern ligt aan de westkant van de gemeente Woudrichem, ten oosten van de A27. Het plangebied omvat de bebouwde kom van de kern, uitgezonderd het centrumgebied aan 't Verlaat, Knotwilg en Rivierenland. De zuidgrens van het plangebied ligt aan de zuidoever van rivier de Alm. Bij de Provincialeweg Zuid en Brugdam loopt de grens van de bebouwde kom ter hoogte van de Emmikhovenseweg. Aan de noordkant ligt de plangrens ten zuiden van de Doornseweg (N322). Aan de westkant vormen de velden van sportcomplex Den Doorn de grens van de bebouwde kom. Aan de oostkant loopt de plangrens langs de achterpercelen van de oostelijke bebouwingswand aan de Sjersestraat.

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 'Kom Almkerk' is een herziening van de volgende vigerende (moeder) bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1. Bebouwde kom Almkerk	29 maart 1976	22 juni 1977
2. Den Doorn	25 februari 1980	30 juni 1981
3. De Alm 1987	25 januari 1988	17 mei 1988
4. Almkerk Centrum 1994	27 maart 1995	17 juli 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 bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Almkerk maakt deel uit van de gemeente Woudrichem. Deze gemeente ligt in de regio Land van Heusden en Altena. De kern Almkerk ligt ten oosten van de A27. Aan de zuidoostkant van het dorp loopt rivier de Alm en aan de noordzijde wordt de kern begrensd door de Provincialeweg N322. Almkerk heeft circa 3.500 inwoners.

Vervolg van dit hoofdstuk

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

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Almkerk dankt zijn ontstaan en naam aan de Alm. Wat nu niet meer is dan een flinke wetering was in de Middeleeuwen een belangrijke rivier. Het dorp werd in de 13e eeuw gesticht aan de oever van de Alm. Almkerk maakte deel uit van het Land van Altena. De heren van Altena hadden ten noordoosten van het dorp een burcht. De burcht werd in 1393 door de graaf van Holland, die in onmin leefde met Willem VI van Horne, heer van Altena, verwoest. Alleen de toren van het kasteel is tot in de 17e eeuw overeind gebleven. Op de kasteelheuvel, die ook nu nog als zodanig in het landschap te herkennen is, werd later een boerderij gebouwd. Bij het dorp stond ook de hofstede Clootwijk, die door het adellijke geslacht van die naam bewoond werd. Tijdens de St. Elisabethvloed in 1421 werd dit versterkte huis, evenals het dorp, door het water verwoest.

Na de aanleg van de Kornsedijk in 1461 kon het overstroomde land weer worden drooggelegd en ontstond een nieuwe kern rondom de huidige plaats van de Nederlands-hervormde kerk aan de Kerkstraat. Belangrijke resten van de oude structuur zijn de Voorstraat en Brugdam die herinneren aan een ringweg die om de oude nederzetting heeft gelopen. In 1810 werd Almkerk uitgebreid ten koste van de buurtschappen Uitwijk en Nieuwendijk-noord (de grens tussen Nieuwendijk-noord en Nieuwendijk-zuid liep langs de Alm), en in 1879 werden Emmickhoven en Waardhuizen (met Nieuwendijk-zuid) aan de gemeente toegevoegd. In de 19e eeuw werd het dorp door twee grote branden getroffen; een in 1826 en de ander in 1877.

In de periode 1850-1940 vertoont Almkerk hetzelfde beeld als de overige nederzettingen binnen het Land van Altena. Er treedt verdichting op van de bebouwing en uitbreiding op kleine schaal langs bestaande structuren.

De Tweede Wereldoorlog bracht ook Almkerk veel materiële schade toe. Verschillende gebouwen waaronder de laat-gotische kerk werden verwoest. De wederopbouw werd al in 1948 opgepakt en aan de Fabriciusstraat werden de eerste nieuwbouwwoningen opgeleverd. Na 1950 vindt uitbreiding plaats door het ontwikkelen van planmatig opgezette woonwijken.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige opzet van Almkerk wordt bepaald door vier (historische) hoofdstructuren; rivier de Alm, de Provincialeweg N322, Provincialeweg Noord en Zuid en de lijn Woudrichemseweg-Brugstraat-Brugdam. Deze structuren zijn de basis waarlangs de kern Almkerk is ontstaan en vormen grotendeels de begrenzing van het bestaande stedelijke gebied. De uitbreidingen van de kern hebben hoofdzakelijk binnen deze structuren plaatsgevonden waarbij de Voorstraat een belangrijke (verbindende) functie heeft. Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw heeft er uitbreiding van de kern plaatsgevonden aan de westzijde van Provincialeweg Noord en Zuid. Op dit moment vindt voltooiing van de nieuwe stedelijke rand plaats.

Almkerk is in hoofdzaak een woonkern waarin verschillende woningtypen gesitueerd zijn in een ruime en groene omgeving. De aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid staat overwegend ten dienste van de woonfunctie. Tussen de Voorstraat en rivier de Alm (buiten het plangebied) heeft een clustering van verschillende maatschappelijke- en detailhandelsfuncties plaatsgevonden. Het gebied heeft zich ontwikkeld tot een nieuwe dorpskern. Aan de westzijde, tussen Sportlaan, rivier de Alm en Provincialeweg N322 is een clustering van verschillende sport- en recreatieve voorzieningen.

2.3 Verkeersstructuur

De kern Almkerk is door middel van twee wegen (Provincialeweg Noord en Woudrichemseweg) verbonden met de belangrijkste hoofdweg in de gemeente Woudrichem, de N322. De Provincialeweg Noord loopt aan de westkant van de kern. Dit is de oude verbindingsweg met de kern Dussen. Aan de noordrand van de kern sluit de weg door middel van een rotonde aan op de N322. De Woudrichemseweg ligt aan de oostkant van de kern. Ook deze weg sluit aan de noordrand, door middel van een rotonde, aan op de N322.

Binnen de kern wordt de hoofdwegenstructuur gevormd door de Woudrichemseweg, Burgemeester H. Blokstraat, D. van Clevestraat, Voorstraat – Kruisstraat en Brugdam.

Openbaar vervoer

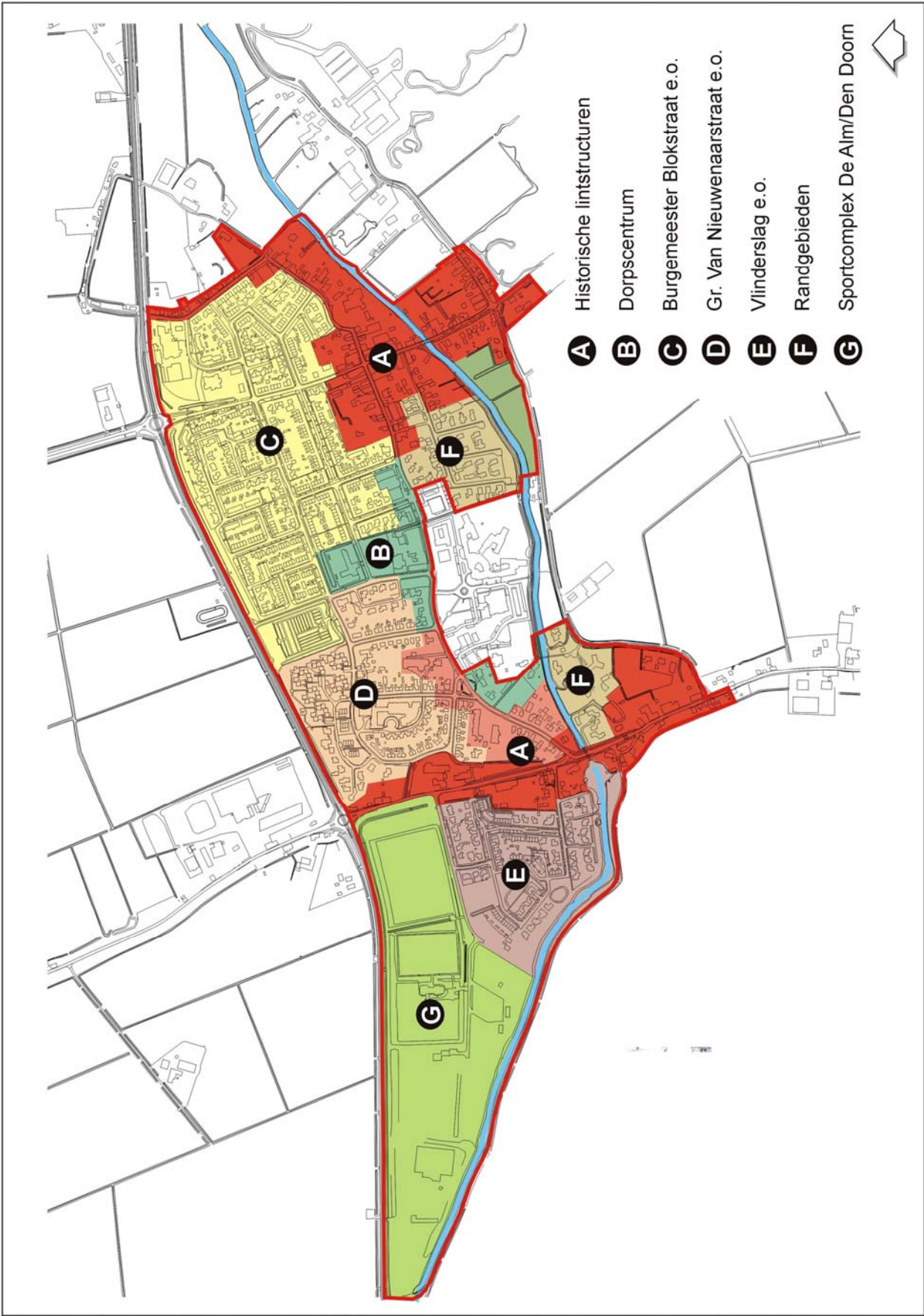
Vanuit en door de bebouwde kom van Almkerk lopen verschillende busverbindingen. De lijnen hebben in de kern enkele halteplaatsen. De bussen gaan naar de diverse kernen in het Land van Heusden en Altena en de aangrenzende regio's. Bij het Altenahove is een buurtbustransferium van het Land van Heusden en Altena gesitueerd.

2.4 Groenstructuur

De gemeente Woudrichem is een landelijke gemeente waarin het polderlandschap dominant aanwezig is. De kern Almkerk is een groene kern. Een belangrijk element is de rivier de Alm, dat Almkerk aan de zuidzijde begrenst. De rivier is bepalend geweest voor de huidige structuur van de kern.

Het groenstructuurplan (zie hoofdstuk 3) constateert dat de rivier slechts op enkele plekken in de kern duidelijk waarneembaar is. Daardoor worden de kwaliteiten van de rivier niet optimaal benut.

Naast het particuliere groen (tuinen), dragen de gemeentelijke plantsoenen bij aan het groene beeld van de kern. Hierin kan onderscheid gemaakt worden in grotere groenvlakken zoals het gebied tussen Voorstraat en rivier de Alm en het gebied tussen Burg. H. Blokstraat, D. van Clevestraat en Voorstraat. Verder liggen er verspreid in de kern kleine plantsoenen. Het groenstructuurplan streeft naar het verbeteren van het groen door meer structuur en differentiatie aan te brengen.



- A** Historische lintstructuren
- B** Dorpscentrum
- C** Burgemeester Bloksstraat e.o.
- D** Gr. Van Nieuwenaarstraat e.o.
- E** Vlinderslag e.o.
- F** Ranggebieden
- G** Sportcomplex De Alm/Den Doorn

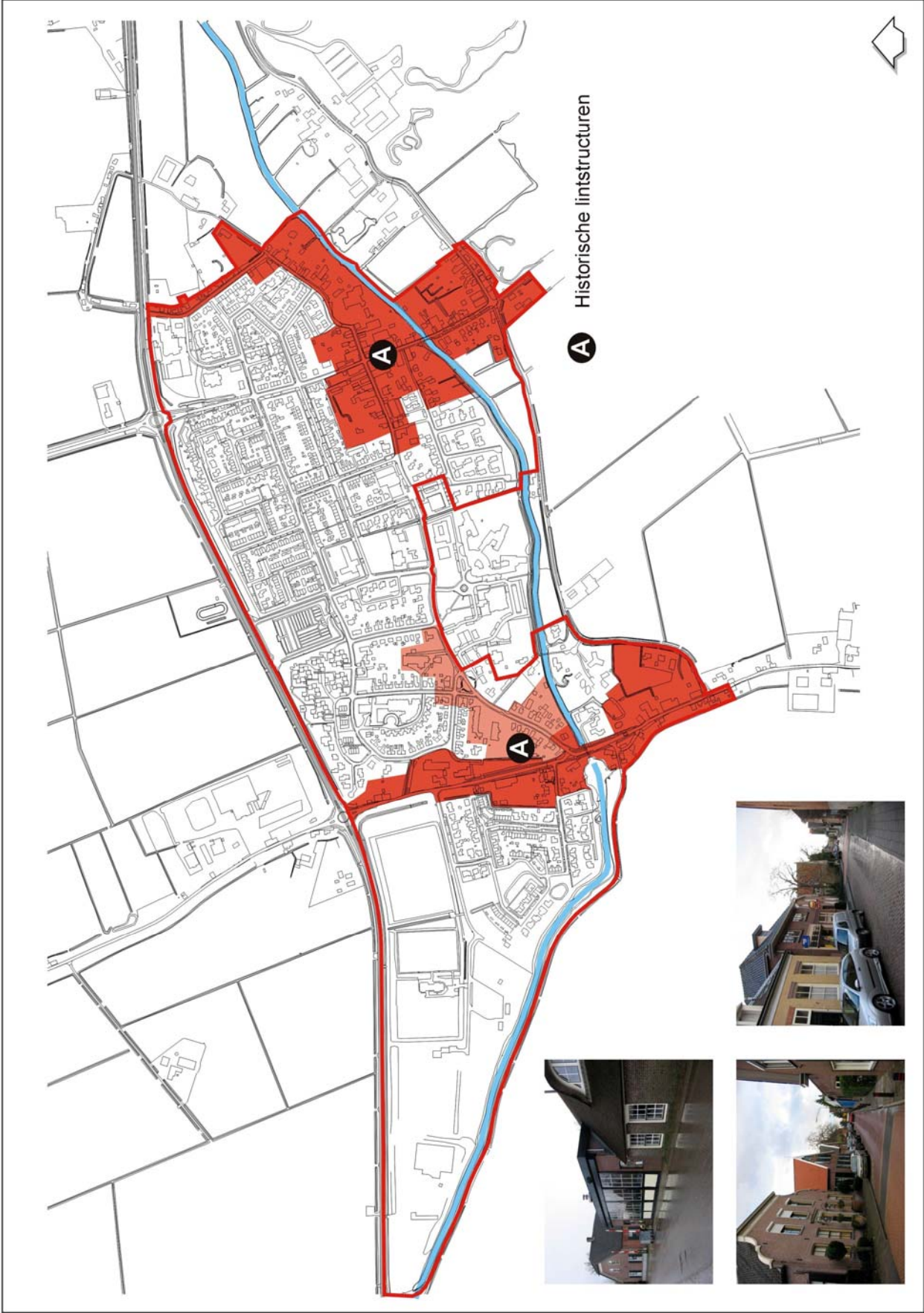
2.5 Deelgebieden¹

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

- historische lintstructuren;
- dorpscentrum;
- Burg. Blokstraat e.o.;
- Graaf van Nieuwenaarstraat e.o.;
- Vlinderslag e.o.;
- randgebieden;
- sportcomplex De Alm/Den Doorn.

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

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



Deelgebied A: Historische lintstructuren

Binnen de kern Almkerk liggen verschillende oude lintstructuren. Deze linten zijn de eerste bewoningsplekken van de kern en van daaruit is de kern in de loop der tijd verdicht en verder gegroeid. Nog duidelijk herkenbaar als historische lintstructuur zijn de Kruisstraat (vanaf Binnenhof tot aan Brugstraat), Brugstraat, Brugdam, Kerkstraat (zuidzijde), Sjersestraat (oostzijde), Provincialeweg Noord en Zuid en Voorstraat (vanaf Provincialeweg tot aan Prof. De Quayplein).

Provincialeweg Noord en Zuid

De Provincialeweg loopt in noord-zuidrichting aan de westzijde van Almkerk. Het gaat hier om een dijkstructuur die hoger in het landschap ligt dan de bebouwing in de uitbreidingsgebieden achter het lint. De bebouwing langs de Provincialeweg is voornamelijk op of in de dijk gesitueerd. Hierdoor hebben de massa's aan deze dijk vaak een onderhuis. De bebouwing aan het lint bestaat uit (voormalige) boerderijen, arbeiderswoningen en nieuwe woningen uit de voor- en naoorlogse periode. Het zijn veelal individuele panden die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Toch zijn er vaak tussen de panden kleine doorzichten naar het achterliggende gebied. Dit geeft vooral ter hoogte van de Alm een bijzondere sfeer.

De massa's hebben een wisselende hoogte van één bouwlaag met kap. De panden liggen met de nokrichting veelal evenwijdig aan de dijkstructuur. De goot- en nokhoogte wisselen per bebouwingstype. Opvallend hierbij zijn de forse, steiloplopende kappen met name bij de (voormalige) boerderijen. Het materiaalgebruik is traditioneel. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, waarbij soms siermetselwerk is toegepast. Op de kappen liggen pannen.

Voorstraat

Vanuit de Provincialeweg, ter hoogte van de Alm, loopt in oostelijke richting een eerste uitbreiding van Almkerk. Aan dit lint liggen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen uit de jaren '30 van de 20^e eeuw. Kenmerkend is het ruime beeld van de straat met voortuinen en een breed straatprofiel. De bebouwing in dit gebied is traditioneel en heeft een bouwhoogte van één of twee bouwlagen met kap. In veel gevallen is dit een forse kap.

De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte c.q. de straat. Er is niet sprake van één doorlopende rooilijn; de afstand tussen bebouwing en openbare weg varieert. De meeste panden hebben een individuele uitstraling door diversiteit in gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, en soms door de aanwezigheid van oorspronkelijke details. De panden zijn daardoor individueel herkenbaar.

Kruisstraat/Kerkstraat/Sjersestraat/Molenstraat en Brugdam.

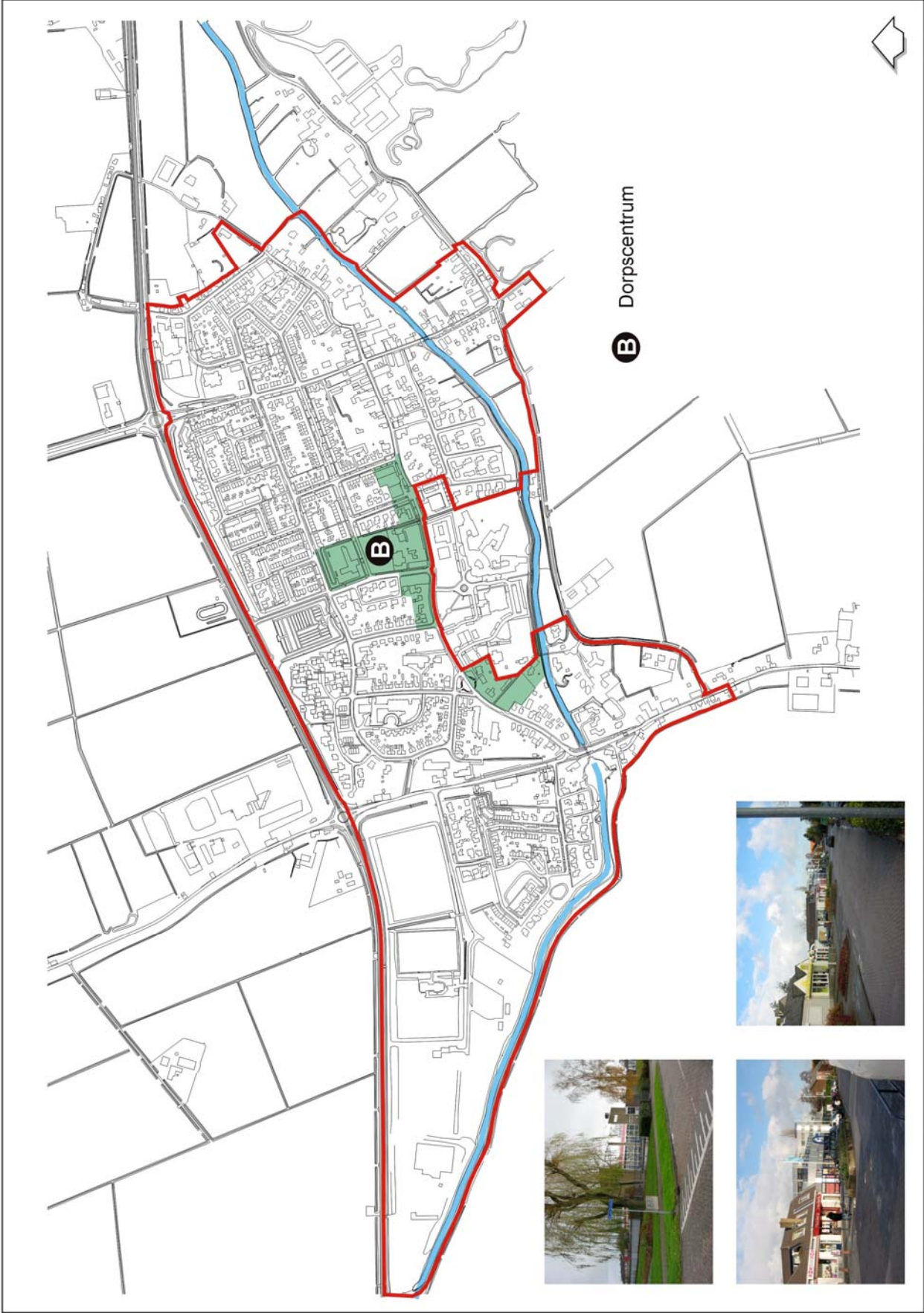
Een van de plekken waar oude bebouwing voorkomt in Almkerk is de omgeving van de Brugstraat, met de Kruisstraat, Kerkstraat, Sjersestraat, Molenstraat en Brugdam. In het gebied staan verschillende monumenten en beeldbepalende gebouwen. Binnen het gebied valt de 'moderne' architectuur op van de Nederlands Hervormde kerk. De oude kerk is in de Tweede Wereldoorlog verwoest en later vervangen door deze nieuwe variant. De plek en nieuwe kerk vormen een beeldbepalende ruimte, mede door de halve kerkring aan de noordzijde van het gebouw.

Het gebied kenmerkt zich door lintbebouwing met oude dorpswoningen, arbeiderswoningen, (voormalige) boerderijen en nieuwe woningen gebouwd tussen 1930 en 1960. De bebouwing in dit gebied is traditioneel met oude en soms gerestaureerde gebouwen. Naast individuele panden zijn er ensembles van bebouwing, zoals boerenerven met huis, schuur en erfbeplanting. De (voormalige) boerderijen zijn veelal van het kortgeveltype en staan met de kap haaks op de straat. In het gebied wordt de woonbebouwing afgewisseld met winkels en horeca. Opvallende verschijning binnen het plangebied is het grootschalige garagebedrijf. De bebouwingswand aan de Brugstraat is minder passend in de historische omgeving.

Het bebouwingslint gaat in zuidelijke richting, over rivier de Alm, verder richting het buitengebied. Ter hoogte van de kruising met de Brugdam/Emmikhovenseweg zet het lint zich nog gedeeltelijk in oostelijke richting voort. De panden liggen hoofdzakelijk direct aan de openbare weg. Aan de randen van het gebied is er meer afstand tot de openbare weg.

De massa en vorm van de bebouwing variëren sterk. De bebouwing heeft een wisselende hoogte van één tot twee bouwlagen met kap. Er is niet één goothoogte, maar de hoogte van de goten verschilt per pand. Vooral de historische boerderijen in het gebied hebben een forse kap. De kapvormen zijn wisselend: zadeldak met de nokrichting haaks of parallel op de straat, tentdak, mansardekap of een plat dak. De oorspronkelijke bebouwing is traditioneel met soms specifieke historische details. De later toegevoegde bebouwing heeft een zeer divers karakter en uiterlijk. Wel sluit deze nieuwe bebouwing in vorm en materiaalgebruik veelal goed aan op de historische omgeving.

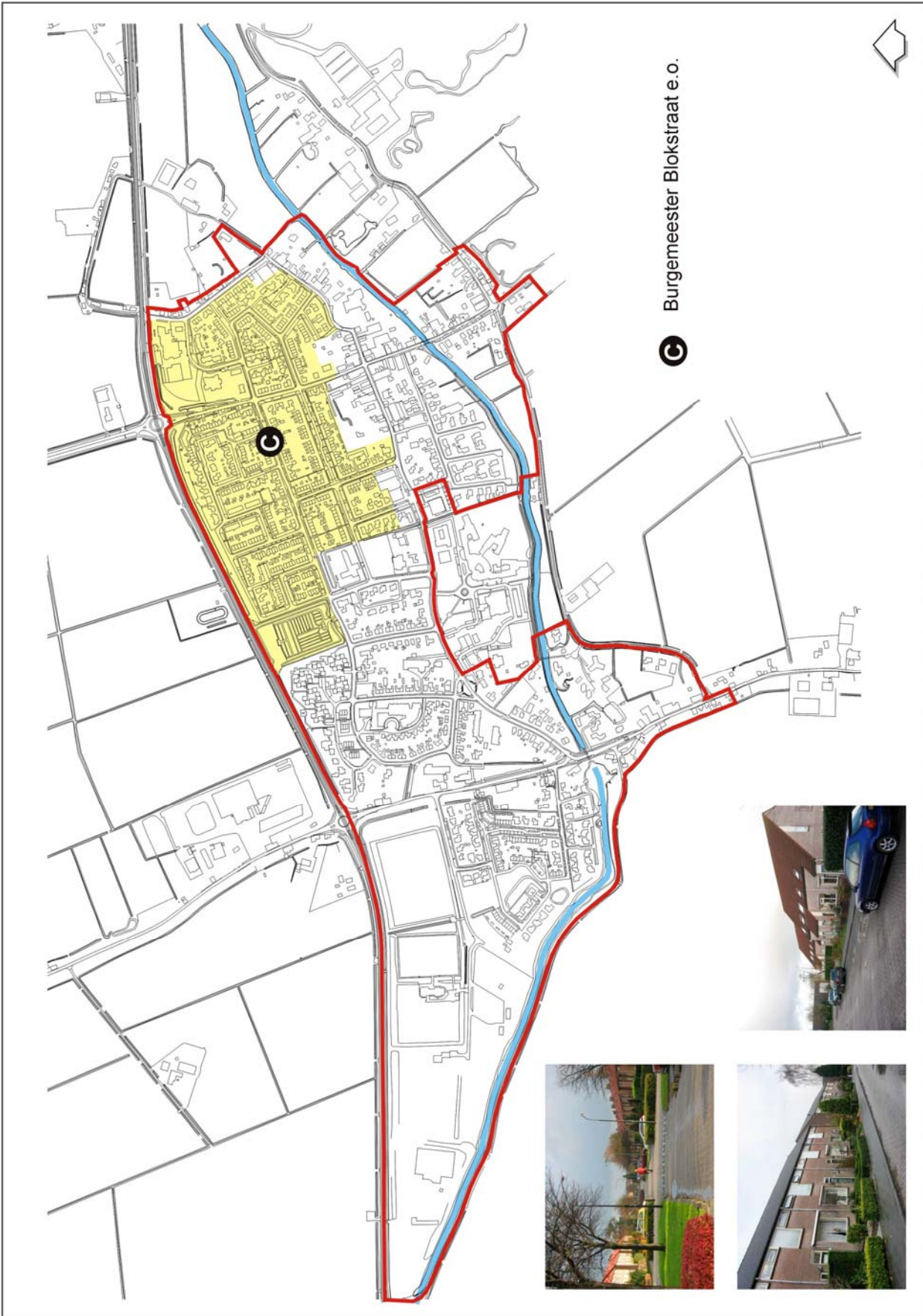
De in gestuukte of in baksteen opgetrokken gevels hebben een ingetogen kleurgebruik. De boerderijen zijn een categorie apart met traditionele vormen, materialen en details. Waarbij de schuren zijn opgetrokken in steen of gepotdekseld hout. Soms zijn eigentijdse oplossingen toegepast voor het geschikt maken van de boerderij voor bewoning, zoals het pand Brugdam nummer 13.



Deelgebied B: Dorpscentrum

Temidden van de oude lintstructuren ligt ten noorden van de Alm het eigenlijke dorpscentrum van Almkerk. Rondom dit deel van de Voorstraat liggen grote complexen in een groene omgeving. Het merendeel (gebieden tussen Voorstraat, Zeil, rivier de Alm en 't Verlaat) valt buiten dit bestemmingsplan. Het gebied ten noorden van de Voorstraat valt wel binnen dit bestemmingsplan en vormt een overgang tussen de groene open karakteristiek en het deels besloten en stenige karakter van het historische centrum en de woongebieden. Het gaat hier voornamelijk om voorzieningen en winkelpanden. De winkels staan aan de Voorstraat en een gebouw aan de D. van Clevestraat. De bebouwing bestaat uit (geschakelde) individuele panden met één of twee bouwlagen met of zonder kap.

De bebouwing is met de voorkant gericht naar de straat. De ruimte tussen de bebouwing onderling is wisselend. Vooral ter hoogte van de D. van Clevestraat is er veel openbare ruimte rondom de bebouwing. De gevels van de panden zijn uitgevoerd in lichtgekleurde materialen. Gebruikte materialen voor de gevels zijn steen en platen, waarbij de kleurstelling varieert van wit, zandkleurig, grijs tot aardetinten.



C Burgemeester Bloksstraat e.o.

Deelgebied C: Burg. Blokstraat e.o.

De woonstraten rondom de Burgemeester H. Blokstraat worden gekenmerkt door een uniform en strak stratenpatroon. De wijk is gerealiseerd tussen de 1950 en 1980. De straten ten noorden van de Voorstraat hebben een breed profiel waardoor het geheel een open karakter heeft. Het profiel van de straten ten westen van de Woudrichemseweg is daarentegen smaller en de wijk heeft hier een besloten karakter. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Vrijwel alle woningen hebben een voortuin. Deze bepalen in grote mate het groene beeld van het woongebied.

In het gebied staan voornamelijk rijenwoningen met aan de randen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Daarnaast liggen aan de Anjerlaan enkele gestapelde woningen. Doordat het gebied in een relatief lange periode is opgebouwd, is de verschijningsvorm van de bebouwing afwisselend. Hierdoor krijgt elke straat een eigen beeld. Het merendeel van de bebouwing heeft een bouwhoogte van twee lagen met kap.

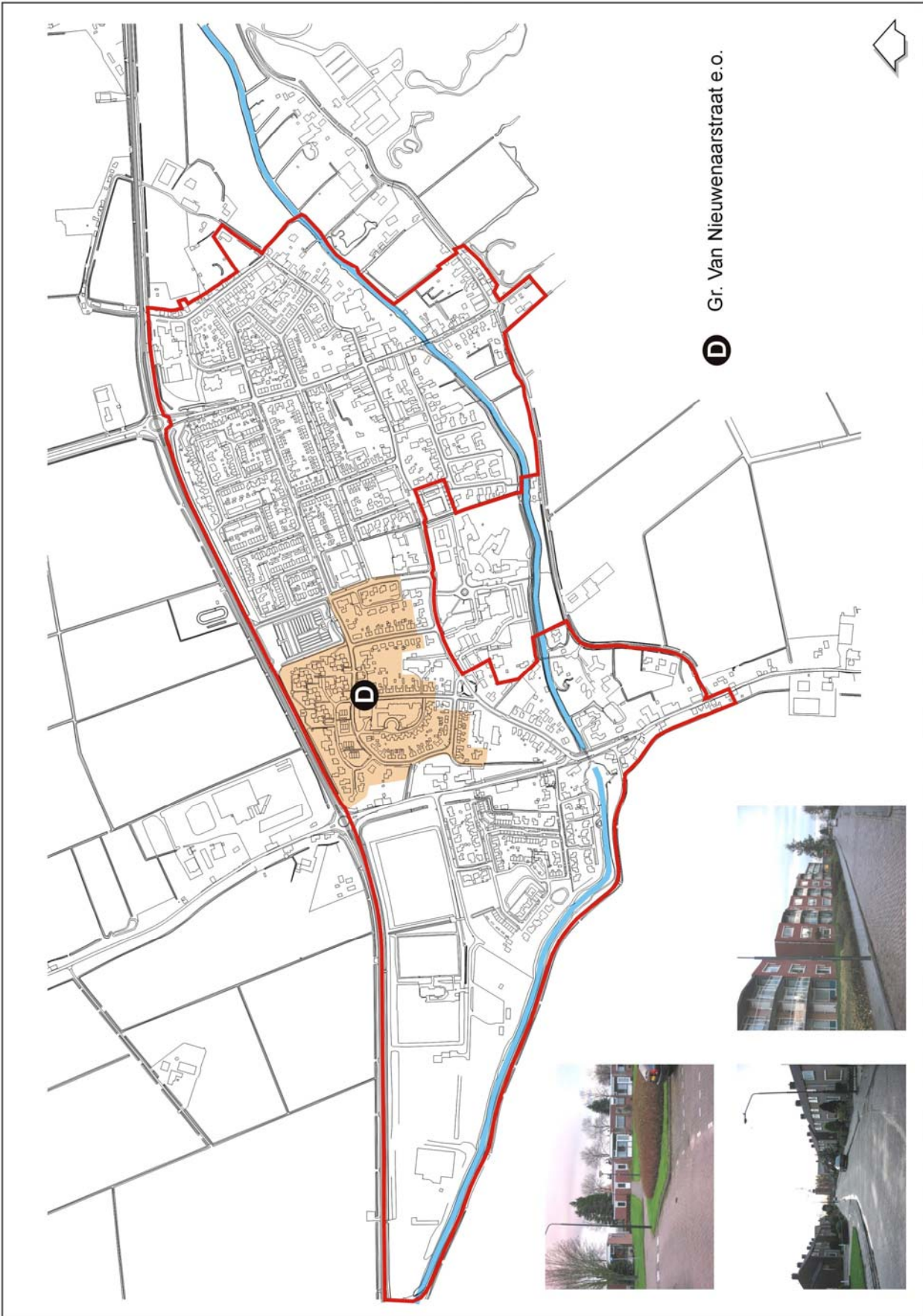
Door de planmatige opbouw van de wijken hebben de woningen per bouwblok een vrijwel identiek karakter. Kenmerkend is het type 'doorzonwoning', met relatief grote raamvlakken aan voor- en achterzijde van de woning. Het materiaalgebruik is traditioneel. De in baksteen opgetrokken gevels hebben een natuurlijke kleurstelling.

Wethouder Raamsstraat

Ten noorden van de Wethouder Raamsstraat ligt langs de Almweg een strook met bedrijven. Het gaat om grootschalige vrijstaande (bedrijfs)gebouwen waarbij de representatieve gevels gericht zijn op de Almweg/Woudrichemseweg. De ontsluiting van de kavels vindt plaats vanaf de Almweg, Sjersestraat en Wethouder Raamsstraat.

De panden hebben een bouwhoogte van één en twee (hoge) bouwlagen. De relatief grootschalige gebouwen bestaan uit samengestelde volumes; showrooms, kantoor- en opslagruimten, etc. Door de geleding van de gebouwen in vorm en materialisering wordt een te grootschalige uitstraling van de gebouwen voorkomen.

Het uiterlijk van de bedrijfsbebouwing wordt grotendeels bepaald door het productieproces en de wens tot herkenbaarheid. De aanwezige bebouwing is functioneel: eenvoudig van vorm en uitstraling. Wel is er een verschil in representativiteit, die veelal samenhangt met de functie. Zo is een opslag- of productieloods vaak vormgegeven als een eenvoudig volume en zijn kantoor en showroom voorzien van representatieve vormen. De voorterreinen van de kavels zijn veelal verhard. Waarbij de indeling vooral bepaald wordt door het productieproces. De overgang van openbare ruimte naar een bedrijf bestaat veelal uit hagen die de erfafscheiding markeren.



D Gr. Van Nieuwenaarstraat e.o.

Deelgebied D: Graaf van Nieuwenaarstraat e.o.

De bebouwing in het woongebied is gerealiseerd in verschillende tijdsperioden. Per straat dateren de gebouwen uit dezelfde periode. De traditionele (rijen)woningen in het gebied zijn gerealiseerd in de periode 1950-1960 (Gr. Van Hornestraat, Graaf van Nieuwenaarstraat, Fabriciusstraat). De eengezinswoningen aan de Antonialaan zijn in de jaren '90 gerealiseerd. Het woon-zorgcentrum dateert uit de 60-er jaren maar is in de loop van de tijd verbouwd en uitgebreid. De seniorenwoningen en de bebouwing aan de Melkweg/De Ster stammen uit de jaren '70 van de 20^e eeuw.

Het woongebied heeft een eenvoudig stratenpatroon, van evenwijdig en haaks op elkaar staande straten. In het gebied staan rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen. Kenmerkend zijn de verwantschap in bouwperiode en architectuur per straat.

Traditionalistische woningen

De traditionalistische woningen vormen per straat een eenheid. De woningen hebben een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen waarop een zadeldak is geplaatst. De nok ligt hierbij evenwijdig aan de straat. Incidenteel is er bij de vrijstaande woningen een afwijkende kapvorm. De recentelijk gebouwde woningen aan de Antonialaan vormen een uitzondering op deze karakteristiek. Zij hebben een bouwhoogte van twee lagen en zijn voorzien van een lessenaarsdak. De woningen zijn geplaatst in een doorgaande rooilijn, evenwijdig aan de straat. Mede door de voortuinen hebben de straten een breed profiel.

De gevels zijn traditioneel van uiterlijk en relatief gesloten. Er zijn woningen met een groot (kamerbreed) raam op de begane grond en boven kleinere ramen, en er zijn woningen met zowel boven als beneden een groot (kamerbreed) raam. De gevels van de woningen zijn opgetrokken in baksteen. De daken zijn voorzien van dakpannen, variërend per straat (rood, donkergrijs). De twee-onder-een-kap woningen aan de Antonialaan zijn opgetrokken in een lichtgrijze gevelsteen en voorzien van een zadeldak van donkergrijze dakpannen.

Melkweg/ De Ster

De (senioren)woningen vormen door hun verkaveling en vorm een opvallend ensemble binnen het woongebied. De woningen zijn onderdeel van een complex, waarbij de hoofdgebouwen samen een eenheid vormen met een eigen uitstraling. Zo'n eenheid is opgebouwd uit geschakelde woningen rond een ontsluitingspad of -ruimte, en is meerdere malen herhaald.

De woningen van één bouwlaag zijn voorzien van een plat dak. De bebouwing aan de Melkweg heeft een bouwhoogte van twee lagen met eveneens een plat dak. De woningen staan met de voorzijden naar elkaar aan een ontsluitingspad of pleinachtige ruimte, en staan met de achterzijden en tuinen naar de directe omgeving. Er is geen doorgaande rooilijn. De woningen zijn met vertanding geplaatst.

Aan de Melkweg zijn de bergingen gelegen aan de voorzijde van de woningen aan het ontsluitingspad. De woningen hebben een gesloten voorgevel. De woningen zijn opgetrokken in zandkleurige baksteen. Verder hebben de woningen een eenvoudige vormgeving.

Huize Antonia

Het verzorgingshuis Huize Antonia kent een samengestelde hoofdvorm van drie tot vier lagen. De gevels hebben een wisselende opbouw. Het beeld wordt grotendeels bepaald door de balkons en raampartijen van de appartementen. Rondom het gebouw is weinig openbaar groen aanwezig. Hierdoor heeft het geheel, voornamelijk aan de Antonialaan een stenig karakter.

Het verzorgingshuis zal verplaatst worden naar het cluster van maatschappelijke voorzieningen tussen Voorstraat en rivier de Alm (buiten het plangebied). Het complex wordt daarna gesloopt. Het is de bedoeling op de vrijkomende locatie appartementen te realiseren.



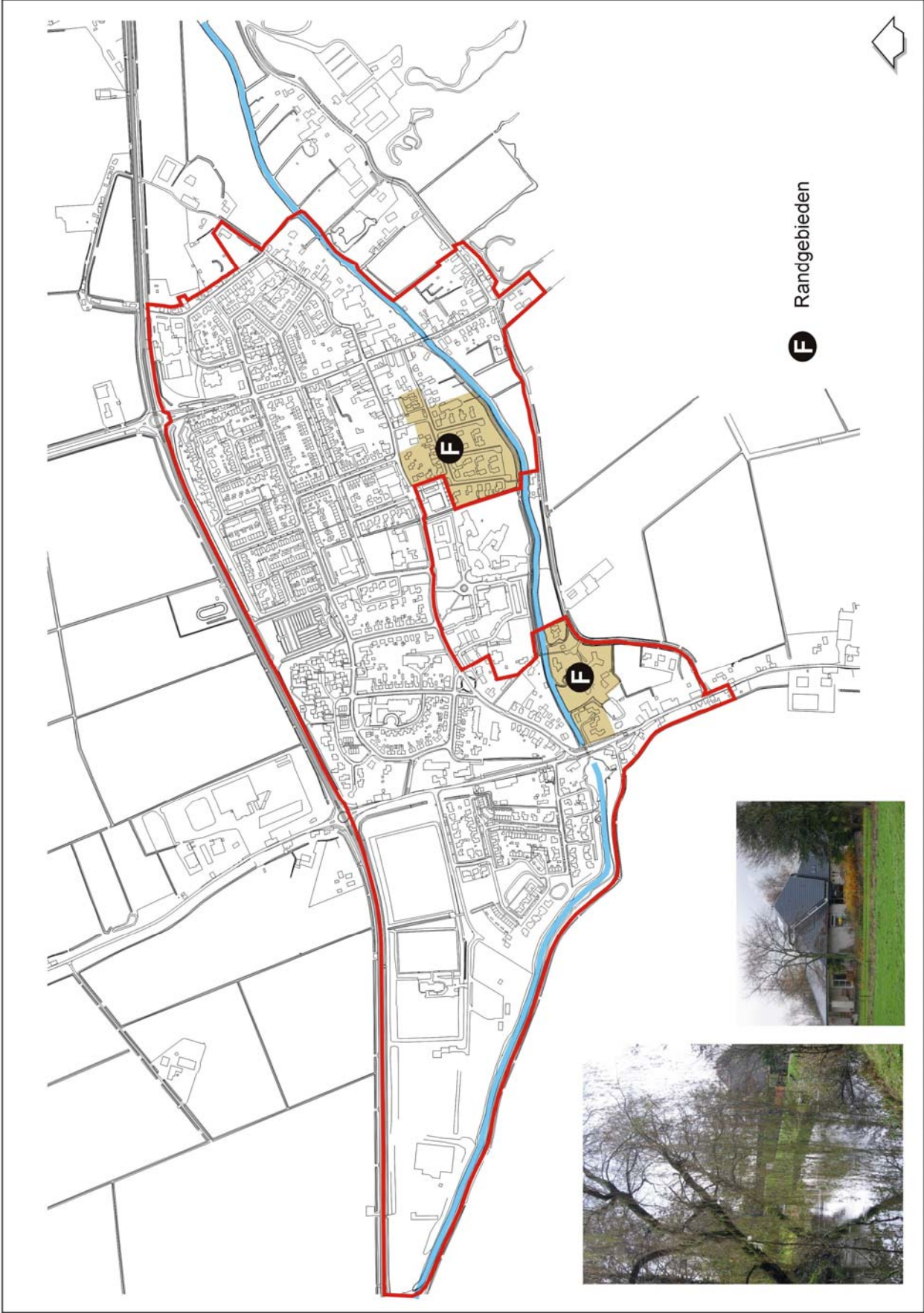
E Vlinderslag e.o.

Deelgebied E: Vlinderslag e.o.

Het woongebied ten westen van de Provincialeweg Noord en Zuid is de meest recente uitbreidingswijk van Almkerk. Het gebied kenmerkt zich door verschillende bebouwingstypen die gesitueerd zijn aan een doorgaand stratenpatroon met rechte en gebogen woonstraten.

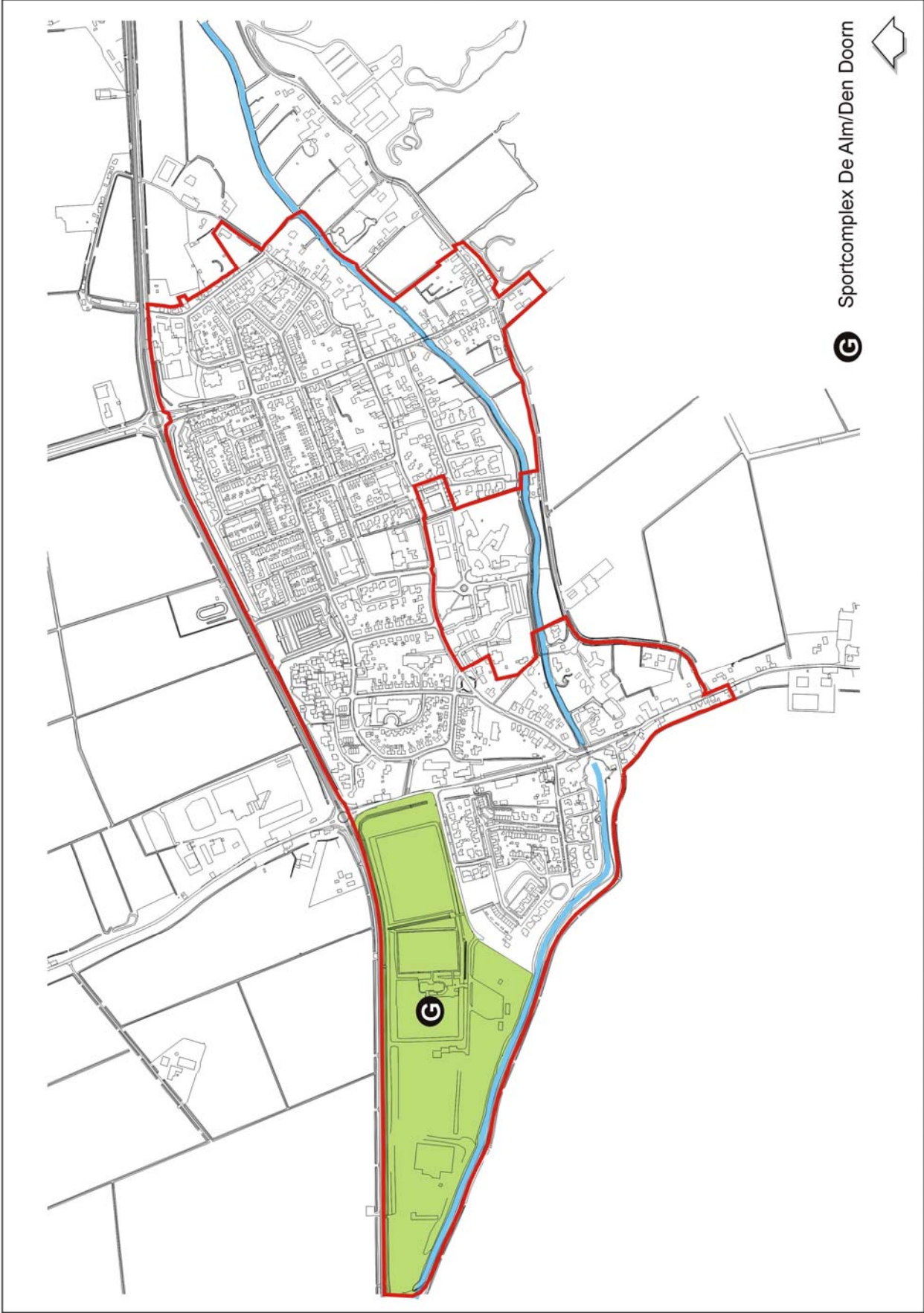
In het gebied staan rijenwoningen, vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en appartementengebouwen. De noordwestrand van het gebied is op dit moment nog in ontwikkeling. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Het overgrote deel van de bebouwing heeft een bouwhoogte van twee lagen met kap. De appartementengebouwen aan de Vlinderslag hebben een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap. De appartementen aan de Korf onderscheiden zich door hun vormgeving nauwelijks van de rijenwoningen.

De architectuur van de woningen is per bouwblok verschillend. De woningen aan de zuidzijde van het gebied hebben een vrij traditionele vormgeving. De nieuw gebouwde (vrijstaande) woningen aan de noordwestzijde hebben een meer uitgesproken architectuur. Hier zijn verschillende bouwvormen toegepast en het materiaal- en kleurgebruik wisselt sterk.



Deelgebied F: Randgebieden

Tussen de Kruisstraat en rivier de Alm en tussen de Provincialeweg Zuid, Emmikhovenseweg en rivier de Alm liggen twee gebieden die gedomineerd worden door vrijstaande bebouwing in een groene omgeving. Deze zijn zowel individueel als in serie gebouwd. De woningen tussen de Provincialeweg Zuid, Emmikhovenseweg en rivier de Alm hebben hoofdzakelijk het individuele karakter. De woningen zijn ruim in het groen gesitueerd. Het gebied heeft een besloten karakter. De woningen tussen de Kruisstraat en rivier de Alm hebben een meer planmatig karakter. Haaks op de Molenstraat liggen kleine doodlopende straatjes waaraan de individuele bebouwing is gesitueerd. De bebouwing heeft een hoogte van één bouwlaag met kap. Deze ligt evenwijdig aan de straat. De woningen zijn voorzien van een (ruime) voortuin. De voortuin is voorzien van een (groene) erfafscheiding. Deze erfafscheidingen (haag) draagt in hoge mate bij aan het vriendelijke en ruim opgezet straatbeeld.



Deelgebied G: Sportcomplex De Alm/Den Doorn

Aan de westkant van Almkerk, globaal begrensd door de Alm, Doornseweg, Provincialeweg Noord en Sportlaan ligt het terrein voor de verschillende (sport)-verenigingen. De groene ruimte heeft een grote oppervlakte en wordt omrand door hoog opgaand groen. Hierdoor wordt het zicht op het gebied enigszins ontnomen vanaf de belangrijkste doorgaande wegen. De bebouwing op de complexen beperkt zich tot kleine massa's (kantines, kleedkamers) van één bouwlaag met en zonder kap. Ze zijn vrij in de ruimte gesitueerd. Ook bevindt zich hier het voormalig zwembadcomplex Den Doorn. Op dit terrein bevindt zich momenteel een tennishalcomplex.

In dit gebied is sprake van diverse initiatieven. Zo zijn er gedachten om de tennishal uit te breiden met andere voorzieningen en sport- en cultureel centrum 't Verlaat te verplaatsen van het centrumgebied naar deze locatie.

2.6 Functionele structuur²

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

Wonen

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

Detailhandel

In Almkerk zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk in het centrum van de kern gesitueerd, rond de Voorstraat en Kruisstraat. Er is een ruim aanbod in dagelijkse producten.

Horeca

Almkerk heeft twee horecavestigingen:

- café/zaal/restaurant Wapen van Emmickhoven (Brugdam);
- café/cafeteria De Alm (Kerkstraat).

Maatschappelijke voorzieningen

In Almkerk komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Naast kerkgebouwen aan de Voorstraat en Kerkstraat zijn er enkele basisscholen in de kern aanwezig (Borchgravenstraat, Wethouder Raamsstraat en de Knotwilg).

Aan de Antonialaan ligt het zorgcentrum Huize Antonia. Buiten het plangebied tussen Voorstraat en rivier de Alm ligt een gebied met andere maatschappelijke voorzieningen als de openbare school, sport- en cultureel centrum en verpleeghuis Altenahove.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Verspreid over de kern Almkerk komen verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren voor zoals een kapsalon, administratiekantoor en adviesbureau.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Deze liggen verspreid over de kern en geclusterd in de bedrijvenstrook tussen de Provincialeweg en Wethouder Raamsstraat.

² Peildatum voor de hier beschreven functionele structuur is 7 december 2005

Sport en recreatieve voorzieningen

Aan de westkant van de kern ligt het uitgebreide sportcomplex 'De Alm' en 'Den Doorn'. Verschillende sportverenigingen als een voetbalvereniging en ponyclub hebben hier hun terreinen liggen.

2.7 Straalpaden, kabels en leidingen

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

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt 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 zonerings 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 ruimtevrage functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

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

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

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

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

Het beheerbestemmingsplan 'Kom Almkerk' voldoet aan het hierboven geschetste Rijksbeleid. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten zoals cultuurhistorische waarden.

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;
- zonerings 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 geacommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag gebouwd worden volgens migratiesaldo nul. Het plangebied behoort tot de landelijke regio Land van Heusden en Altena.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Omdat recent gerealiseerde ontwikkelingen zijn meegenomen, draagt dit bestemmingsplan bij aan de hoofdprincipes 2 en 3 van het streekplan.

Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena³

De gemeente Woudrichem maakt deel uit van de landelijke regio Land van Heusden Altena. Het gebied kenmerkt zich 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

³ Provincie Noord-Brabant, 21 december 2004

behouden en versterken van deze waarden. De drie gemeenten concentreren het merendeel van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in en bij de kernen op de oeverwal. De gezamenlijke keuze de open ruimtes tussen de kernen te behouden waardoor de kernen als aparte eenheden herkenbaar blijven, is een voorbeeld van regionale afstemming. Een ander sprekend voorbeeld daarvan is het standpunt dat 'werken een regionale zaak is!'. Bij het aanbieden van nieuwe ruimte voor bedrijven staat bundeling van de bedrijventerreinen voorop. In de regionale oplossing komt het zwaartepunt bij Werkendam te liggen.

Ruimtelijke samenhang van de regio

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

Regionale waterberging

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

Cultuurhistorie

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

Binnen het totale planningscijfer vallen ook 33 extra woningen die zijn toegekend in het kader van de pilot 'bouwen voor specifieke doelgroepen'. 35 woningen zijn niet direct gekoppeld aan concrete locaties, maar opgenomen als strategische reserve. Het aandeel harde plannen in de gemeente Woudrichem is ten tijde van het opstellen van het Uitwerkingsplan 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. Uitgangspunt blijft dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Daarom blijft de gemeente Woudrichem alert op mogelijke inbreidings- of herstructureringslocaties binnen de bebouwde kom. Als deze worden gevonden wordt bezien in hoeverre het programma kan worden aangepast ten gunste van deze locaties.

Almkerk

Voor het stedelijke gebied van Almkerk staat in het uitwerkingsplan het verdere beheer en intensivering centraal. Almkerk beschikt over meerdere locaties voor herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft kleinere locaties met een totale omvang van zo'n 60 woningen. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Wel zullen nieuwe ontwikkelingen, waarvan de planvorming reeds vergevorderd is, worden meegenomen.

Echte uitbreidingsgebieden zijn niet aangegeven. Wel worden de gebieden tussen Alm, Almweg en Altena's laantje en het gebied tussen Alm, Sportlaan en sportcomplex aangemerkt als zoekgebieden voor verdere verstedelijking. De provincie geeft aan dat transformatie van deze gebieden afweegbaar is. Deze gebieden zijn in het onderhavige bestemmingsplan niet meegenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Plus Land van Heusden en Altena⁴

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.

⁴ 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.

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 en steeds meer op een goede afstemming van de woningvoorraad op de vraag en het in voldoende mate aanbieden van zorgvoorzieningen. De ingeslagen weg in 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, dorps huis.
- 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.

Almkerk

Voor Almkerk is het gebied ten zuiden van de Emmikhovenseweg als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in de StructuurvisiePlus opgenomen. De gewenste uitbreiding van de kern is niet actueel meer. Ook aan de westzijde van Almkerk in het gebied van Sportcomplex De Alm is onderzocht of er een mogelijkheid is om in combinatie met commerciële voorzieningen woningbouw te realiseren. Ook deze plannen zijn niet actueel meer. In beide gebieden is de bestaande situatie vastgelegd. Wel geeft de StructuurvisiePlus aan dat er enkele inbreidingslocaties benut kunnen worden en dat het centrum met zijn voorzieningen versterkt dient te worden.

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

Groenstructuurplan⁵

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.

⁵ Groenstructuurplan Woudrichem 2001, Nieuwland Advies, november 2001

Er wordt binnen het groen een verdeling gemaakt in:

- grote groenelementen zoals de uiterwaarden en rivieren, het Almbos en de sportparken;
- kleinschaliger gebruiksgroen als speelplaatsen, Grasweides, Entrees en Particulier groen.

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

Almkerk

Het groenstructuurplan geeft aan dat er binnen de kern knelpunten zijn met betrekking tot de zichtbaarheid van de Alm aan de zuidrand, de inrichting van de kruisingen en rotondes en de geluidswal. Kwaliteiten zijn de heldere structuurlijnen afgeleid van de Alm, Voorstraat/Kruisstraat/Kerkstraat, Prof. De Quayplein; kruising Voorstraat-Graaf van Nieuwenaarstraat.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

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

4.2 Wonen

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

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

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

4.3 Bedrijvigheid

De gemeente Woudrichem streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Wel wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die verspreid in de woonomgeving liggen en bedrijven op een bedrijvenstrook (Wethouder Raamsstraat).

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

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

Nieuwe bedrijfs(matige)vestigingen worden, anders dan beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in de toekomst alleen toegelaten in bedrijvenstrook aan de Wethouder Raamsstraat.

4.4 Commerciële voorzieningen

In Almkerk is detailhandel in de dagelijkse (zoals een supermarkt, bakker) als niet-dagelijkse (kledingwinkel, stoffenwinkel, winkel in verf en behang) sector aanwezig. Daar waar voorzieningen in het verleden voornamelijk waren gevestigd aan de Kruisstraat/Kerkstraat, heeft in de afgelopen jaren een verschuiving van detailhandel plaatsgevonden naar het gebied van de Voorstraat, tussen de Ridderstraat en de Mr. L.A. Donkerstraat. Het ruimtelijk en commercieel toekomstperspectief voor het dagelijkse aanbod is niet ongunstig. Zij zijn geconcentreerd rondom de supermarkt aan de Voorstraat die een belangrijke functie heeft voor de kern Almkerk en de aangrenzende buurtschappen en dorpen. Voor het niet-dagelijkse aanbod is het toekomstperspectief ongunstiger. Dit heeft mede te maken met de verspreide ligging en de concurrentie met ander kernen binnen en buiten de gemeente.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een verdere concentratie van detailhandel in het centrumgebied (Voorstraat/Kruisstraat) nagestreefd. Het bestemmingsplan laat nieuwvestiging van detailhandel niet toe. Hiervoor zal ruimte zijn in het centrum (buiten het plangebied). Een deel van de Voorstraat wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum, dat ruimte biedt aan detailhandel.

Voor de bestaande detailhandel in het plangebied wordt een onderscheid gemaakt tussen de detailhandel aan de Voorstraat en Kruisstraat (tussen D. van Clevestraat en Brugstraat) en het overig gebied. De commerciële voorzieningen aan de Voorstraat en Kruisstraat wordt als een gemengd gebied bestemd. Naast woningen kunnen administratieve en publiekgerichte dienstverlening, horeca en detailhandel voorkomen. Nieuwe detailhandel en horeca wordt hier niet rechtstreeks toegelaten, maar de bestaande functies kunnen zich verder ontwikkelen.

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

4.5 Horecavoorzieningen

In het plangebied zijn twee horecavoorzieningen aanwezig. Deze worden positief bestemd. Om overlast voor omwonenden te voorkomen wordt nieuwvestiging van horeca in het plangebied niet toegelaten.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt in de gemeente Woudrichem. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als scholen, kerken, sportvoorzieningen, clubhuizen en voorzieningen voor de gezondheidszorg (huisarts, kruisgebouw e.d.). Alle bestaande voorzieningen hebben in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie.

Het streven is om de maatschappelijke voorzieningen zo veel mogelijk te clusteren in de voorzieningstrook tussen de Alm en de Voorstraat. Er kan dan beter ingespeeld worden op trend om de gebouwen multifunctioneel te gebruiken. De vrijkomende locaties kunnen dan benut worden als nieuwe woningbouwlocaties of vestigingsplaats voor bedrijven. In het op te stellen bestemmingsplan is een grote uitwisselbaarheid van maatschappelijke functies mogelijk middels 'brede' bestemmingen.

4.7 Groen

Het bestemmingsplan is gericht 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 bestemming 'Verkeer-Verblijf', waardoor hier meer flexibiliteit is.

4.8 Verkeer

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Almkerk zijn ingericht als 30 km/u-gebied. De 30 km/u-wegen zijn bestemd tot 'Verkeer-Verblijf'. In de getroffen bestemmingsregeling komt het karakter van verblijfsgebieden tot uiting. Waar mogelijk is gekozen voor ruime bestemmingen, zodat toekomstige infrastructurele aanpassingen mogelijk zijn binnen het onderhavige 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 parkeerkcijfers van het CROW publicatie 182. Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals uit 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 binnen zones langs wegen;
- 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 Almkerk een 30 km/u-regime. Binnen deze gebieden is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedzone van andere wegen gelegen zijn.

Voor de Provincialeweg N322 geldt een 80 km/u-regime. Voor de overige wegen buiten de bebouwde komgrens geldt 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 Almkerk 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 toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen waarbij geluidsgevoelige functies wordt toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van

een acceptabele geluidsbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde).

Industrielawaai

Het plangebied 'Kom Almkerk' 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'⁶. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

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

Daarnaast bevinden zich in het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. In de volgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen met een indicatie van de afstand van de hinderzone. Binnen deze zones dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van het bedrijf. De zones hebben echter slechts een signaalfunctie en geven niet (altijd) exact de grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn.

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007

Indien een nieuwe ontwikkeling binnen een dergelijke zone wordt voorgesteld, zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de mogelijke hinder en vindt een nadere afweging plaats of de ontwikkeling in de concrete situatie acceptabel is.

Overzicht bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied

Nr.	Bedrijf	Adres	SBI-code ⁷	Milieu-categorie	Aan te houden afstand
1	Autobedrijf J. Verschoor	Kerkstraat 29	5020.4	3.2	100
2	Garage Steutel	Provincialeweg Zuid 13	5020.4	3.2	100
3	Den Breejen (LPG)	Sjersestraat 35	505, 503, 504	3.2	150 ⁸
4	Garage van de Water	Kerkstraat 6	5020.4	3.2	100
5	Bouwbedrijf van der Stelt	Woudrichemseweg 26	45	3.1	50
6	Gebr. Van As timmerwerkplaats	Molenstraat 12	203,204	3.2	100
7	Ewijk verhuurbedrijf landbouwmachines	Emmikhovenseweg 12	713	3.1	50
8	Den Doorn sportevenementencentrum	Doornseweg 6	9261.2	3.1	50
9	De Soos discotheek	Provincialeweg Noord 12	554	3.1	50

Peildatum 7 december 2005

De categorie 3.1-bedrijven zijn specifiek bestemd. Sportevenementencentrum Den Doorn heeft vanwege het recreatieve karakter en de ligging in een gebied met verschillende sportvoorzieningen de bestemming 'Recreatieve Doeleinden'. Discotheek De Soos heeft een de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. Het gaat hier om een jongerensoos met een niet commercieel karakter.

Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

LPG-vulpunt

Aan de Sjersestraat 35 is een LPG-tankstation gevestigd. Het vulpunt behorende bij dit tankstation bevindt zich aan de westzijde van het terrein. De maximaal vergunde doorzet van het LPG-station bedraagt 1.000 m³ en het invloedsgebied is 150 meter vanaf het vulpunt. In § 5.8 wordt nader ingegaan op de plaatsgeboden risicocontour van het bedrijf.

⁷ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

⁸ In verband met de aanwezigheid van LPG geldt een aandachtsgebied voor het groepsrisico van 150 meter.

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 bevoegdheden (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 bevoegdheid⁹:

- 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 het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

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

⁹ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

komen moet worden, dat in de bestemmingsplanprocedure gevallen van bodemverontreiniging niet worden opgespoord.

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

5.6 Waterhuishouding

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een 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:

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

Voor het watersysteem:

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;

- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten (talud minimaal 1:6);
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; 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).

Plangebied

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan laat op zeer 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 regenwater zal, zoals gebeurt bij de huidige riooloverstorten van het gemengde stelsel, worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater. Voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater betekent dit met name een belangrijke verbetering. Om een eventuele kans op het ontstaan van wateroverlast hierbij te voorkomen zal bovendien de dimensionering van de hemelwaterafvoerlozing worden afgestemd met het waterschap. Daarbij zal tevens worden bezien of en in welke mate (uitbreiding van de) oppervlaktewaterbergingsvoorziening dient plaats te vinden. De vuistregel die hiervoor wordt gehanteerd is 463 m³ water per hectare toegenomen verhard oppervlak.

Grondwater

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

Riolering

Algemeen

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

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

Vuilwaterriolering

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

Hemelwaterafvoer

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

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

Rechtstreekse aansluitingen van hemelwater op het vuilwaterstelsel zijn, na realisatie van het gescheiden stelsel vanwege de beheersbaarheid van kwaliteit en kwantiteit niet toegestaan voor nieuwe ontwikkelingsplannen binnen het gebied.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen alsmede vanuit het duurzaam bouwen is het wenselijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen en uitlopende bouwmaterialen zoals zink, lood of koper voor dakgoten of –bedekkingen, alsmede loden dakloketten achterwege te laten. Door middel van een convenant tussen gemeente en ontwikkelaar zal bij nieuwbouwprojecten in elk geval invulling gegeven worden aan de gestelde richtlijnen voor duurzaam bouwen van het Rijk.

5.7 Flora en Fauna

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

Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

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).

De provinciale weg N233 is niet aangewezen als route voor gevaarlijk stoffen. Wel is deze weg toegankelijk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied vinden daarnaast activiteiten plaats die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Aan de Sjersestraat 35 bevindt zich garagebedrijf Den Breejen. Dit bedrijf verkoopt LPG. De plaatsgebonden risicocontour van dit bedrijf is op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. Het vulpunt behorende bij dit tankstation bevindt zich aan de westzijde van het terrein. De doorzet van het LPG-station is vergund tot maximaal 1.000 m³ en het invloedsgebied is 150 meter vanaf het vulpunt. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. In principe zijn ook beperkt kwetsbare objecten binnen deze zone niet toegestaan. Daarnaast kent het bedrijf een aandachtsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen zijn geprojecteerd, dient onderzocht te worden of dit leidt tot een toename van het groepsrisico. Indien het groepsrisico toeneemt, geldt een verantwoordingsplicht voor deze toename.

5.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

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

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

Monumenten en waardevolle gebouwen

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

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten voor:

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Altena's Laantje 3	Boerderij
Kerkstraat 28	Boerderij
Kruisstraat 17	Woonhuis
Provincialeweg Noord 1	Woonhuis
Provincialeweg Noord 18	Boerderij
Provincialeweg Noord 19	Boerderij
Provincialeweg Noord 22	Boerderij
Provincialeweg Zuid 15	Boerderij
Voorstraat 4	Woonhuis
Voorstraat 20-22	Woonhuis
Voorstraat 24	Boerderij

Rijksmonumenten zijn reeds beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Het bestemmingsplan kent voor deze monumenten geen extra voorschriften. De monumenten worden dan ook niet op de plankaart aangeduid.

In het kader van het monumenten inventarisatie project¹⁰ (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.

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

MIP objecten

Adres	Omschrijving
Brugdam 15	Boerderij
Brugstraat 6	Boerderij
Brugstraat 8	Boerderij
Kerkstraat 1	Boerderij
Kerkstraat 2	Woonhuis
Kerkstraat 3	Woonhuis
Kerkstraat 14	Kerk en kerkonderdeel
Kerkstraat 18	Woonhuis

¹⁰ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

Kruisstraat 1	Boerderij
Kruisstraat 2	Boerderij
Kruisstraat 13-15	Overheidsgebouw
Kruisstraat 18	Boerderij
Voorstraat 14	Kerkelijke dienstwoning
Voorstraat 16	Kerk en kerkonderdeel

Binnen het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor.

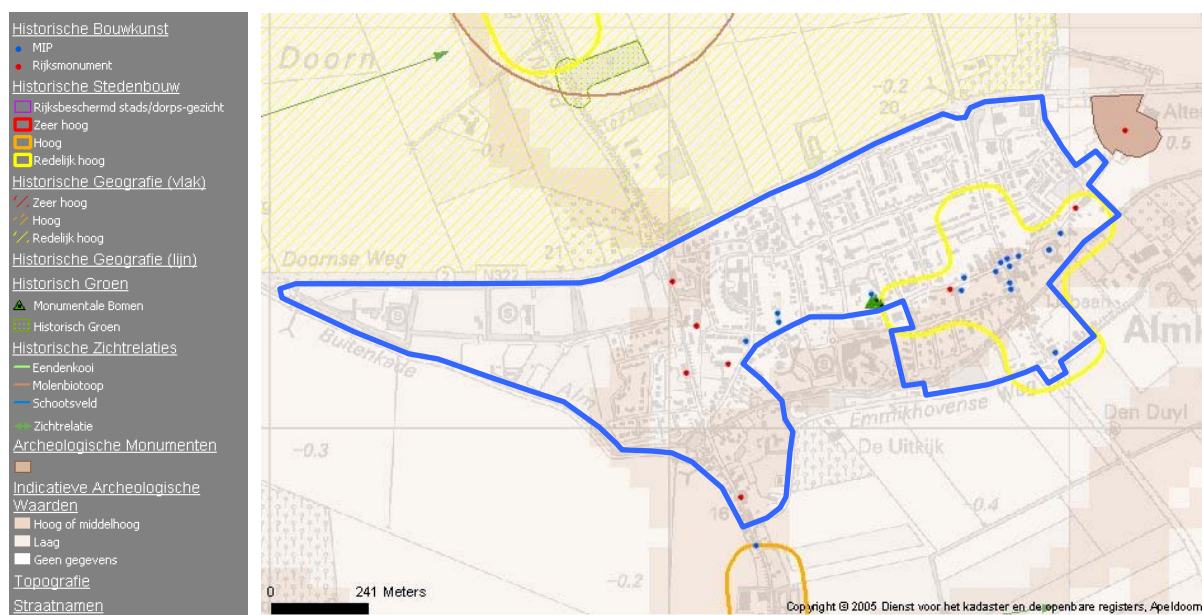
Cultuurhistorische structuren

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-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *gaafheid/herkenbaarheid*; het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *zeldzaamheid*; het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Het gebied tussen de Kruisstraat, Brugstraat, Brugdam, Kerkstraat en Woudrichemseweg is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een gebied met een redelijk hoge stedenbouwkundige structuur. Door in deze gebieden de rooilijnen strikt vast te leggen, wordt bijgedragen aan het behoud van de hoge historisch-stedenbouwkundige waarde.

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met indicatieve begrenzing plangebied



Bron: Conceptversie Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, 1 maart 2005

Waardevolle bomen

In de tuin van het rijksmonument Voorstraat 4 bevindt zich een aantal oude bomen (waaronder een plataan, esdoorn en linde). Samen met de tuin vormen deze bomen een integraal onderdeel van de 19^e-eeuwse villa. De waardevolle bomen zijn op de plankaart specifiek aangeduid met beschermingszone (5 m. gemeten vanaf de stam van de boom). Binnen die zone mag niet gebouwd worden en wordt er een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Archeologische waarden

Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor het grootste deel de kwalificatie 'lage verwachtingswaarde'. De zuidrand van de dorpskern, de oeverwallen van de Alm, en de stroomrug langs de Korf en Provincialeweg Noord en Zuid hebben daarentegen de kwalificatie 'middel-hoge verwachtingswaarde'. Buiten het plangebied ligt aan het Altena's laantje een Archeologisch Monument. Op het terrein liggen resten van een laat-middeleeuws kasteel.

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 ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met verhoogde verwachtingswaarde 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 overwegend lage verwachtingswaarde, dan ook gering.

Nagegaan is of in het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde momenteel onbebouwde gronden aanwezig zijn van enige omvang, waar nog geen of maar zeer beperkt bodemingrepen hebben plaatsgevonden. Deze gronden zijn niet aangetroffen, waardoor het aannemelijk is dat geen sprake is van een gaaf bodemarchief in het plangebied. 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

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

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

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

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

6.3 De bestemmingsmethodiek

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

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

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

Voor de bestemmingsplansystematiek is zoveel mogelijk 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.

6.3.1 Beheerplan

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

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

Ontwikkelingen die op dit moment nog niet in concrete plannen zijn opgenomen, worden echter niet rechtstreeks in de bestemmingsplannen verwerkt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal verder bezien worden welke ontwikkelingen meegenomen worden en op welke manier (via vrijstelling, wijziging, uitwerking of via een aparte procedure).

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 bestemmingsplannen'. 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 bouw mogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges.

Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:

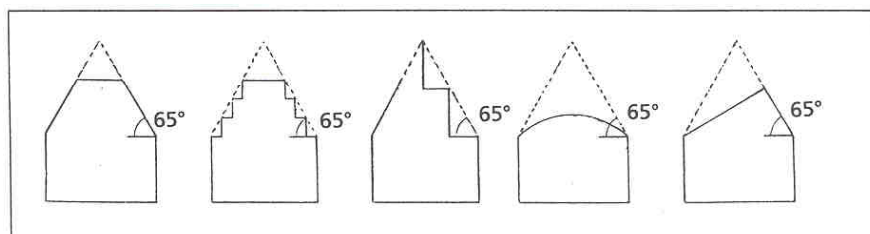
1. de maximale goothoogte, zoals op de plankaart is aangegeven;
2. een maximale bouwhoogte, zoals op de plankaart is aangegeven;
3. de diepte van het bouwvlak, zoals op de plankaart staat aangegeven.

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

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.

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

Deze bepaling bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden eerst genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid

wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwvoorschriften

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

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

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

Specifieke gebruiksvoorschriften

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

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

Aanlegvoorschriften

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

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

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

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.

Gebruik van gronden en bouwwerken

In deze bepaling wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen gebruiken en/of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksbeepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbeepaling 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 zinnig gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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.

Wijzigingsbevoegdheden

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. Het gaat hier om 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.

Overgangsbepalingen

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

Strafrechtelijke bepaling

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

Slotbepaling

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

6.6 Uitwerking in bestemmingen

6.6.1 Inleiding

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

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

6.6.2 Wonen

Het overgrote deel van het bestemmingsplangebied krijgt de bestemming 'Wonen (1 of 2)'.

Gebruik

Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en (na vrijstelling) 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 50 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 50 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.

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.

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 licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB). Het BBLB omvat onder andere een zeer gedetailleerde regeling over de vraag wanneer een bouwwerk vergunningsvrij is. Voor deze bouwwerken hoeft 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 bouwvergunningvrije bouwwerken. De bouwvoorschriften zouden hierdoor ingewikkeld en onleesbaar worden. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die bouwvergunningvrij 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 hoeft 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.

Bouwmogelijkheden woningen (hoofd- en bijgebouwen)

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

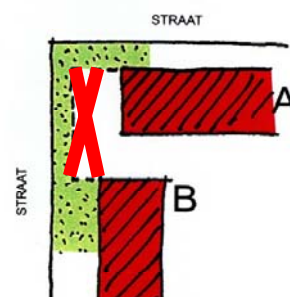
Een ander belangrijk uitgangspunt is rechtsgelijkheid voor bewoners. Dit betekent dat voor vergelijkbare situaties (vergelijkbare percelen qua maatvoering en/of qua situering) dezelfde regels gelden.

Op de plankaart worden de woonpercelen onderverdeeld in:

- een bouwzone bedoeld voor hoofd- en bijgebouwen (begrensd door bebouwingsgrenzen);
- een voor- en zijtuinzone met slechts beperkte bouwmogelijkheden ('tuin').

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwzone worden gebouwd. Deze bouwzones worden als volgt bepaald:

- voor de voorgevellijn en de bebouwingsgrens wordt uitgegaan van de feitelijke ligging van de voorgevel;
- voor appartementen geldt dat deze geheel omgeven worden door bebouwingsgrenzen. Indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt een specifieke oriëntatie op een bepaalde zijde gewenst is, wordt deze tevens met een voorgevellijn aangegeven;
- wat betreft de grondgebonden woningen geldt op hoeksituaties dat de bebouwingsgrens doorgetrokken wordt tot de zijdelingse perceelsgrens, tenzij dit ertoe leidt dat er hoofd- of bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn van andere woningen gerealiseerd kunnen worden (zie onderstaand voorbeeld). In dat geval wordt de voorgevelrooilijn van de andere woning aangehouden, tenzij de feitelijke situatie reeds anders is. Dan wordt uitge-



gaan van deze feitelijke situatie.

Wat de bouw mogelijkheden van hoofdgebouwen binnen de bouwzones betreft gelden de volgende regels:

- de voorgevelbouw grens ligt altijd op de feitelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- bij vervangende nieuwbouw mag de voorgevel van een hoofdgebouw tot maximaal 3 meter achter de voorgevelbouw grens worden gebouwd; in stedenbouwkundig gevoelige gebieden is hiervan afgeweken door op de plankaart aan te geven dat wel in de voorgevelbouw grens moet worden gebouwd;
- indien op hoeken twee voorgevellijnen elkaar raken, mag de voorgevel naar keuze naar een van beide straten worden gekeerd;
- 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;
- 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.

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).

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.

Nadere eisen i.v.m. bezonning

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

6.6.3 Niet-woonfuncties

De niet-woonfuncties die niet zijn gekoppeld aan woonfuncties, krijgen een specifieke bestemming. Voorbeelden zijn 'detailhandel', 'maatschappelijk', 'horeca' etc. Niet-woonfuncties die zijn gelegen in het 'centrumgebied' (Kruisstraat – Voorstraat) krijgen de bestemming 'gemengd'.

Agrarisch

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

Bedrijf

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot 'Bedrijf'. De bestemming 'Bedrijf' dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een

nadere zondering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, die tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen.

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

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

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

Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de met recht toegestane milieucategorieën. Bijvoorbeeld daar waar als recht categorie 1 t/m 2 is toegestaan, kunnen met vrijstelling bedrijven uit categorie 3 worden toegestaan, mits deze bedrijven voldoen aan de afstandsmaten van categorie 2. In dit geval zijn met vrijstelling dus maximaal toelaatbaar bedrijven uit de milieucategorie 3. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 4 t/m 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan die van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

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

Gemengd

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

Detailhandel, horeca en dienstverlening

De in het gebied aanwezige detailhandel, horecagelegenheden en dienstverlening zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. Voor al deze bestemmingen zijn bebouwingsvlakken op de kaart opgenomen waarbinnen gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mogen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage, de goothoogte en hoogte van deze gebouwen is op de plankaart per perceel aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage opgenomen is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden.

De betreffende bestemmingen bevinden zich verspreid in de bebouwde kommen, tussen woonbestemmingen. Om die reden zijn deze panden tevens bestemd voor wonen. In een (deel van een) pand met één van deze bestemmingen mag dus ook worden gewoond.

Maatschappelijk

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijk". De begraafplaats en bijbehorende voorzieningen zijn middels een code (b) op de plankaart specifiek bestemd. Dit geldt ook voor de in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen die middels een code (n) en het woon-zorgcomplex (wzc).

De overige maatschappelijke voorzieningen zijn niet specifiek bestemd waardoor het mogelijk is om binnen de bestemming te schuiven in de maatschappelijke functie. Het is dus mogelijk dat wanneer het kruisgebouw of het postkantoor verhuist, in het gebouw een school gevestigd wordt.

Voor alle maatschappelijke voorzieningen geldt dat op de plankaart een bebouingsvlak met een daarbij behorend bebouingspercentage is aangegeven. Indien er geen bebouingspercentage opgenomen is, mag het bebouingsvlak volledig bebouwd worden. Ook is op de plankaart de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen aangegeven.

Sport

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

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

Openbaar gebied

Wegen

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

Groen en water

In het belang van de instandhouding van de hoofdgroenstructuur en de aanwezige watergangen zijn deze specifiek bestemd tot respectievelijk "Groen en water" en "Water". Kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijf". Binnen de bestemming "Groen" zijn tevens fiets- en voetpaden en speel- en parkeervoorzieningen toegestaan, alsmede een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Zowel binnen de bestemming "Groen en water" als binnen de bestemming "Water" is ter plaatse van de aanduiding op de plankaart een geluidkerende wand met een maximale hoogte van 4 meter toegestaan.

Ecologische verbindingszone

In het bestemmingsplan is een ecologische verbindingszone gelegen. Deze wordt specifiek bestemd door een dubbelbestemming met beperkte bouwmogelijkheden. Deze dubbelbestemming is overgenomen uit bestemmingsplan Buitengebied 1997.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

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

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

7.2 Handhaving

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

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

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

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

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

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

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

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Algemeen

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

8.2 Wettelijk vooroverleg

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

Het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de Kom Almkerk 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. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Rivierenland
3. Provinciale Planologische Commissie
4. Vrom-Inspectie Zuid

Van de instanties genoemd onder 1 en 2 zijn de onderstaande reacties ontvangen. De Vrom-inspectie heeft geen reactie gegeven.

1.	Provincie Noord-Brabant	Gemeentelijke reactie
	Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving d.d. 4 december 2007	
1.1	In het bestemmingsplan is aangegeven dat het transformatie afweegbaar gebied tussen Alm, Sportlaan en sportcomplex niet is meegenomen in het bestemmingsplan. Dit is echter wel het geval. Gevraagd wordt om deze fout te herstellen.	Het omschreven gebiedje is inderdaad opgenomen in het plangebied en heeft nu de bestemming 'Sport'. De tekst wordt hier op aangepast.

len.

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.2 | In het bestemmingsplan wordt weergegeven dat indien in de toekomst nieuwe binnenstedelijke locaties worden gevonden er wordt bezien in hoeverre dit binnen het programma past. De provincie wijst er op dat in het kader van het principe zuinig ruimtegebruik inbreiden voor uitbreiden gaat, ook voor wat betreft de programmering. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen. | De tekst in paragraaf 3.3 is hierop aangepast. |
| 1.3 | De provincie merkt op dat in het bestemmingsplan is aangegeven dat concrete plannen in het bestemmingsplan worden meegenomen. Voor niet concrete plannen zal in een later stadium van het opstellen van het bestemmingsplan worden bezien of en op welke manier deze plannen worden meegenomen. De ontwikkelingen worden niet specifiek benoemd, waardoor de provincie niet kan toetsen of deze ontwikkelingen passen binnen het provinciale beleid. Verzocht wordt om in het plan duidelijk aan te geven welke ontwikkelingen al dan niet worden meegenomen in het bestemmingplan. | Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan is conserverend en alleen die nieuwe ontwikkelingen zijn in het plan meegenomen waarvoor de planologische procedures geheel zijn afgerond. |
| 1.4 | In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de uitbreiding in zuidelijke richting noodzakelijk is omdat elders in Almkerk nauwelijks ruimte aanwezig is voor toekomstige dorpsuitleg. Er wordt van uit gegaan dat hier de plannen met betrekking tot de verplaatsing van de sportvelden naar de zuidzijde van de Alm bedoeld worden. | De uitbreiding in zuidelijke richting is niet meer actueel. Ook het plan om de sportvelden naar deze locatie te verplaatsen is niet meer actueel. Het bestemmingsplan dat daarvoor in procedure is gebracht, 'Sportpark Almkerk', is niet door de raad vastgesteld. De tekst in de toelichting wordt hier op aangepast. |
| 1.5 | De Alm en directe omgeving is in het streekplan aangeduid als ecologische verbindingszone. Uit het plan blijkt niet dat deze verbindingszone inmiddels volledig is gerealiseerd. Er wordt verzocht inzicht te geven naar de stand van zaken. | Zie reactie onder 1.6. |

- 1.6 Een groot aantal percelen grenzend aan de Alm heeft geen dubbelbestemming met beperkte bouwmogelijkheden. Op de plankaart is deze dubbelbestemming alleen voor een perceel ter hoogte van de Molenstraat opgenomen. Een groot aantal percelen grenzend aan de Alm heeft geen dubbelbestemming of een andere beschermende bestemming waaronder bijvoorbeeld 'natuur'. De provincie is van mening dat in het plan onvoldoende is ingegaan op het creëren, beschermen, behouden en versterken van de ecologische verbindingzone. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- De ecologische verbindingzone westelijk van de Provincialeweg Zuid is aan de noordzijde van de Alm wel gerealiseerd. Hier wordt de dubbelbestemming 'Ecologische verbindingzone' opgelegd. Voor het overige geldt dat inderdaad niet overal langs de Alm een ecologische verbindingzone is gerealiseerd. De ecologische verbindingzone langs de Alm zal ook meegenomen worden bij de planontwikkeling Almkerk West.
- 1.7 Er wordt geadviseerd de Rijks- en eventuele gemeentelijke monumenten op de plankaart aan te duiden.
- Op de plankaart zijn alleen aanduidingen opgenomen waarvoor het bestemmingsplan ook bepalingen kent. De bescherming van monumenten is geregeld via een ander instrumentarium (Monumentenwet c.q. gemeentelijk monumentenverordening). Om deze reden worden de monumenten niet beschermd via het bestemmingsplan en zijn zij niet aangeduid op de plankaart.
- 1.8 In de tuin van het rijksmonument Voorstraat 4 bevindt zich een aantal oude bomen. Samen met de tuin vormen deze bomen een integraal onderdeel van de 19^e-eeuwse villa. Onduidelijk is of deze bomen via de Monumentenwet zijn beschermd. Indien niet geval is wordt geadviseerd om de cultuurhistorisch waardevolle bomen in het bestemmingsplan via een aanlegvergunningstelsel te beschermen.
- Het bestemmingsplan is hier op aangepast. De waardevolle bomen zijn op de plankaart opgenomen. In de toelichting wordt hiervan melding gemaakt en in de voorschriften is hieraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.
- 1.9 Geadviseerd wordt de toelichting aan te passen aan de Wet Geluidhinder zoals die op 1 januari 2007 is gewijzigd.
- De nieuwe versie wordt in de toelichting opgenomen.
- 1.10 Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat een nieuwe versie is van de VNG-publicatie
- De nieuwe versie wordt in de toelichting opgenomen.

“Bedrijven en milieuzonering” van juni 2007.

- | | | |
|-----------|--|---|
| 1.11 | De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor categorie I en II bedrijven. Een aantal gronden met de bestemming ‘bedrijf’ is op minder dan 30 meter van woonbebouwing gelegen. Op deze gronden is een categorie II bedrijf niet toegestaan. Gevraagd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen. | De categorie 3.1-bedrijven zijn specifiek bestemd. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen. |
| 1.12 | Er wordt op gewezen dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 inmiddels is ingetrokken en dat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet Milieubeheer. | De toelichting wordt hierop aangepast. |
| 1.13 | In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Onderzoeken naar de kwaliteit van de bodem of het grondwater is niet noodzakelijk. | Voor kennisgeving aangenomen. |
| 1.14 | In de toelichting is aangegeven dat het waterschap om advies zal worden gevraagd en dat het advies wordt toegevoegd aan het plan. De provincie gaat hiermee akkoord. | Voor kennisgeving aangenomen. |
| 1.15 | In de toelichting is aangegeven dat de doorzet van het LPG-tankstation 1.000 m ³ bedraagt. Het is de provincie niet duidelijk of hiermee de vergunde doorzet wordt bedoeld en wat het uitgangspunt is in het kader van de externe veiligheid. Er wordt gevraagd dit verder te verduidelijken. | Het betreft de maximaal vergunde doorzet, te weten 1.000 m ³ . De veiligheidsafstanden zijn hieraan gerelateerd. |
| 2. | Waterschap Rivierenland
d.d. 5 september 2007 | Gemeentelijke reactie |
| 2.1 | Het waterschap merkt op dat de beschermingszone langs A-watgangen 5 meter in plaats van 4 meter breed dien te zijn | Voor kennisgeving aangenomen. Zowel in de toelichting als in de voorschriften is geen maat opgenomen. |

2.2	De titel 'Beleid riolering en waterkwaliteit 2000' dient vervangen te worden door de titel 'Nota Rioleringsbeleid 2005'.	De titel wordt in de toelichting aangepast.
2.3	Er worden inhoudelijke opmerkingen gegeven op paragraaf 5.6.	De opmerkingen worden in de toelichting verwerkt.
2.4	Het waterschap verzoekt artikel 3 van de voorschriften uit te breiden met een bepaling over compenserende waterberging.	In de voorschriften wordt een artikel 'Compenserende waterberging' toegevoegd.
2.5	In de voorschriften wordt aangegeven dat aan watergangen en onderhoudspaden de (dubbel-)bestemming 'Water' wordt toegekend. Op de plankaart zijn echter alleen de watergangen bestemd als 'Water' en niet de onderhoudspaden. Het waterschap verzoekt de bestemmingsaanduiding hierop aan te passen.	Binnen de bestemming 'Water' zijn onderhoudspaden toegestaan. Dit betekent echter niet dat alle onderhoudspaden binnen deze bestemming zijn opgenomen. Deze paden hebben overwegend de bestemming groen gekregen. De onderhoudspaden zijn binnen deze bestemming mogelijk.
2.6	Bij de watergangen zijn niet die delen aangegeven die beduikerd zijn. Het waterschap verzoekt om deze delen op de plankaart aan te duiden met een (dubbel-)bestemming 'Water'	Het bestemmingsplan is aangepast. De beduikerde delen in het plangebied zijn op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'Duiker'
3.	Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant d.d. 9 januari 2008	Gemeentelijke reactie
3.1	De Planologische Commissie voor Gemeentelijke plannen adviseert overeenkomstig het directieadvies.	Voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Inspraak

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

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 - Agrarisch	11
Artikel 5 - Bedrijf	13
Artikel 6 - Detailhandel	15
Artikel 7 - Dienstverlening	16
Artikel 8 - Gemengd	17
Artikel 9 - Groen en water	18
Artikel 10 - Horeca	19
Artikel 11 - Maatschappelijk	20
Artikel 12 - Recreatie	22
Artikel 13 - Sport	23
Artikel 14 - Verkeer - Verblijf	24
Artikel 15 - Water	25
Artikel 16 - Wonen 1	26
Artikel 17 - Wonen 2	31
Artikel 18 - Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming)	32
3. BIJZONDERE BEPALINGEN	33
Artikel 19 - LPG-cirkel	33
4. ALGEMENE BEPALINGEN	35
Artikel 20 - Gebruik van gronden en bouwwerken	35
Artikel 21 - Aanlegvergunning	36
Artikel 22 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid	38
Artikel 23 - Wijzigingsbevoegdheden	40
Artikel 24 - Overgangsbepalingen	41
Artikel 25 - Strafrechtelijke bepaling	42
Artikel 26 - Slotbepaling	43

Bijlage

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Plankaart nr. 211X00461-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan 'Kom Almkerk', vervat in deze voorschriften en in de plankaart;
2. de plankaart:
de kaart nr. 211X00461-pk1;
3. afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
4. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;
5. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
7. bebouwingsgrens:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;
8. bebouwingsvlak:
een op de plankaart door bebouwingsgrenzen begrensd vlak van gronden, waarbuiten geen gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;
9. bebouwingspercentage:
de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;
10. bed and breakfast:
een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

11. **bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;
12. **bedrijfsmatige activiteiten aan huis:**
een bedrijf dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
13. **bedrijfswoning:**
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;
14. **beroepsmatige activiteiten aan huis:**
een dienstverlenend beroep, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw uitgeoefend wordt, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
15. **bestaand:**
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
16. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
17. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
18. **bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, waaronder in ieder geval garages, aan- en uitbouwen en erkers;

19. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20. bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bouwvlak;
21. bouwlaag:
een boven het aansluitende afgewerkte terrein gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
22. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
23. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. dagrecreatie:
vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
25. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
26. evenement:
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
27. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping;
28. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

29. 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;
30. grondgebonden woning:
alle woningtypen, met uitzondering van gestapelde woningen;
31. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een samenstel van bij elkaar behorende gronden door constructie of afmetingen als het belangrijkste valt aan te merken;
32. 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;
33. horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;
34. hoogtescheidingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende hoogtebepalingen gelden;
35. 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;
36. maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en openbare en bijzondere dienstverlening;
37. 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;
38. onderkomen:
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
39. oorspronkelijke woning:
de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht;

40. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;
41. 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;
42. 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;
43. verkoopvloeroppervlakte:
de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle voor mensen toegankelijke ruimten ten behoeve van detailhandel, binnen gebouwen;
44. 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;
45. recreatie:
vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;
46. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
47. voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
48. 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;

49. 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;
50. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
51. 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 daarmee 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 - Agrarisch

4.1. Doeleinden

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

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, bedrijven die hierna zijn aangegeven bij de code die op de plankaart in het desbetreffende bestemmingsvlak is aangeduid;

Code	Bestemming	Milieucategorie
lb	loonbedrijf	3.1

4.2. Toegestane bouwwerken

- 4.2.1. Binnen het bebouwingsvlak op de gronden als bedoeld in 4.1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing; waaronder ten hoogste één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen is begrepen.
- 4.2.2. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, windmolens of tunnels, tenzij het betreft tunnels die niet langer dan acht maanden in elk kalenderjaar voorkomen.

4.3. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 4.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale hoogte
bedrijfswoningen en overige gebouwen	6 m	10 m
bijgebouwen	3 m	5 m
bouwwerken voor mestopslag en windmolens	-	6 m
silo's	-	12 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning	-	2 m

overige erf- of perceelafscheidings	-	1 m
kassen	-	6 m
overige, andere bouwwerken binnen het bouwperceel	-	10 m
overige, andere bouwwerken buiten het bouwperceel	-	2 m

4.4. Wijziging naar bestemming "Wonen"

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

- a. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op de bestaande bedrijfswoning, de realisatie van meer woningen binnen het bestemmingsvlak dan de bestaande bedrijfswoning is derhalve niet toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in 4.1 gedurende een half jaar zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden voortgezet;
- c. na wijziging artikel 16 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is.

4.5. Wijziging naar bestemming "Wonen"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen in Wonen 1 als bedoeld in artikel 16.1, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan;
- b. het verlies aan bergend vermogen in de bodem gecompenseerd wordt volgens de richtlijnen van het Waterschap;
- c. na wijziging artikel 16 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is.

4.6. Procedure bij wijziging

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

4.7. Gebruiksbepalingen

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 20.1 (Gebruik van gronden en bouwwerken), is in ieder geval ook het gebruik van gronden voor niet als bouwwerk aan te merken mestbassins en silo's.

Artikel 5 - Bedrijf

5.1. Doeleinden

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

- a. bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, bedrijven die hierna zijn aangegeven bij de code die op de plankaart in het desbetreffende bestemmingsvlak is aangeduid;

Code	Bestemming	Milieucategorie
xxx	verkooppunt motorbrandstoffen	3.2
g	garagebedrijf	3.2
bb	bouwbedrijf	3.1
tw	timmerwerkplaats	3.2

- c. tuinen en parkeervoorzieningen;
- d. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.1.2. Onder bedrijven zoals bedoeld in 5.1.1 zijn niet begrepen:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. bedrijven, die inrichtingen zijn, genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder.

5.2. Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 5.1.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen begrepen, uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan';
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, luifels, uitstalen reclamevoorzieningen, geluidkerende voorzieningen 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. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- d. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven. Indien er geen bebouwingspercentage aangegeven is, mag het bebouwingsvlak volledig bebouwd worden;
- e. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de

- f. plankaart is aangegeven;
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

5.4. *Vrijstelling ander soort bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 5.1.1, ten behoeve van het (be-)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als categorie 3 zijn aangeduid, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2.

5.5. *Procedure bij vrijstelling*

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

- het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- 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;
- indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

5.6. *Wijzigingsbevoegdheid bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

5.7. *Procedure bij wijziging*

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

Artikel 6 - Detailhandel

6.1. Doeleinden

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

- a. detailhandel;
- b. wonen;
- c. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

6.2. Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 6.1, 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.

6.3. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 6.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
- c. het bebouwingsvlak mag 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	Maximale hoogte
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingsen:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 7 - Dienstverlening

7.1. Doeleinden

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

- a. publieksgerichte dienstverlening;
- b. wonen;
- c. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

7.2. Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1, 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.

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;
- 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 en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidings:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 8 - Gemengd

8.1. Doeleinden

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

- a. wonen;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. detailhandel;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart: horeca;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart: een installatiebedrijf;
- g. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

8.2. Toegestane bouwwerken

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

8.3. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 8.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
- c. het bebouwingsvlak mag 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	Maximale hoogte
palen en masten, waaronder begrepen verlichtingselementen en verkeerstekens:	6 m
luifels en ander straatmeubilair:	4 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingsen:	1 m
overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 9 - Groen en water

9.1. Doeleinden

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

- a. groen- en speelvoorzieningen en paden;
- b. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- c. waterhuishouding;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart: een geluidkerende wand met beplantingsstrook;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart: een evenemententerrein.

9.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in 9.1, 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 m².

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidkerende wand' mag de hoogte maximaal 4 m bedragen.

Artikel 10 - Horeca

10.1. *Doeleinden*

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

- a. uitsluitend op de begane grondverdieping: horeca, zoals een café, een snackbar, een cafetaria en een partycentrum, met uitzondering van dancings en discotheken;
- b. wonen;
- c. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen.

10.2. *Toegestane bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in 10.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

10.3. *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 10.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn' dienen de voorgevels van de hoofdgebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn gebouwd te worden;
- c. het bebouwingsvlak mag 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	Maximale hoogte
pergola's:	2,7 m
vlaggenmasten:	6 m
erf- en perceelafscheidings en overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 11 - Maatschappelijk

11.1. Doeleinden

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

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

Code	Bestemming
b	begraafplaats met bijbehorende voorzieningen
n	nutsvoorzieningen
wzc	woon-zorgcomplex

- c. tuinen en parkeervoorzieningen;
- d. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- e. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

11.2. Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 11.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, uitgezonderd ter plaatse van een bestemmingsvlak met de code (wzc), waar tevens voor bewoning bestemde gebouwen gebouwd mogen worden; alsmede ten hoogste één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- b. andere bouwwerken, zoals grafzerken en -monumenten, palen, masten, luifels en ander straatmeubilair, terreinafscheidingen en beeldende kunstwerken.

11.3. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 11.2, 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. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen in een bestemmingsvlak met de code (b), gebouwen buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een hoogte van 3 m;
- e. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- g. 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 perceelafscheidings en overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 12 - Recreatie

12.1. Doeleinden

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

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie, waaronder het houden van evenementen;
- b. bij een en ander behorende parkeer-, groen-, water- en andere voorzieningen.

12.2. Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

12.3. Bouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, mag buiten het bouwvlak worden gebouwd:
 - een uitbreiding grenzend aan het bebouwingsvlak van maximaal 20%, gerekend over het bebouwingsvlak, tot maximaal de hoogte zoals in het betreffende bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven en met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m;
 - bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per bouwperceel en een hoogte van 3 m;
- e. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerk	Maximale hoogte
pergola's:	2,7 m
vlaggenmasten:	8 m
erf- en perceelafscheidings en overige andere bouwwerken:	2 m

Artikel 13 - Sport

13.1. Doeleinden

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

- a. sportvoorzieningen, waaronder begrepen sportvelden;
- b. bij een en ander behorende parkeer-, groen-, water- en andere voorzieningen.

13.2. Toegestane bouwwerken

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

13.3. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 13.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, mag buiten het bouwvlak worden gebouwd:
 - een uitbreiding grenzend aan het bebouwingsvlak van maximaal 20%, gerekend over het bebouwingsvlak, tot maximaal de hoogte zoals in het betreffende bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven en met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m;
 - bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per bouwperceel en een hoogte van 3 m;
- e. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

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

Artikel 14 - Verkeer - Verblijf

14.1. Doeleinden

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

- a. verhardingen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer, overwegend gericht op de verblijfsfunctie van personen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
- d. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- e. dagrecreatie, waaronder terrassen en evenementen.

14.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in 14.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken behorende bij de bestemming, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, behoudens palen, masten en verkeerstekens, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

Artikel 15 - Water

15.1. Doeleinden

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

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- b. waterhuishouding.
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart: een geluidkerende wand met beplantingsstrook.

15.2. Bouwen

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

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidkerende wand' mag de hoogte maximaal 4 m bedragen.

Artikel 16 - Wonen 1

16.1. *Doeleinden*

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

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, met een maximum van 50 m²;
- c. bovendien voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende waarden van de bouwwerken, overeenkomstig de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken', zoals aangegeven op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tot maximaal 100 m² dienstverlening toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum' is een museum toegestaan tot maximaal 250 m²;
- f. garageboxen, ter hoogte van een op de plankaart voorkomende aanduiding "garageboxen toegestaan";
- g. paden en nutsvoorzieningen.

16.2. *Toegestane bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in 16.1, mogen uitsluitend worden gebouwd grondgebonden woningen, bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken.

Het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

16.3. *Bouwen*

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

Gebouwen

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

Woningen

- b. voorgevels van woningen mogen uitsluitend worden gebouwd, in de op de plankaart aangegeven "voorgevellijn", of ten hoogste 3 m achter die lijn, uitgezonderd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'verplicht bouwen in de voorgevellijn', waar de voorgevels van woningen verplicht in de voorgevellijn gebouwd dienen te worden;
- c. de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is (voor vrijstaande woningen geldt dit voor beide zijden en voor twee aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen voor één zijde. Voor aaneengesloten woningen mag de afstand nihil zijn);
- d. de diepte van woningen mag, gemeten vanuit de voorgevel van de woning, niet meer bedragen dan:

1. 12 m voor meer dan twee aaneen gebouwde woningen;
 2. 15 m voor twee aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen;
 3. 20 m voor vrijstaande en patio-woningen;
- 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 m² bedragen, onverminderd het bepaalde onder g;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g mag altijd minimaal 20 m² 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 m² 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 perceelafscheidings achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidings:	1 m
overige andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten:	2 m

16.4. Nadere eisen situering en hoogte van bijgebouwen

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

16.5. *Vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

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

- a. het betreft bedrijven:
 1. die niet milieuvergunningplichtig zijn;
 2. die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van 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 m² bedraagt, in de woning en/of bijbehorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte;
- f. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- g. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden.

16.6. *Vrijstelling mantelzorg*

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

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één vrijstelling ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, trekken burgemeester en wethouders de vrijstelling in;
- g. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

16.7. Vrijstelling afwijking "voorgevellijn"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 16.3 onder b, ten behoeve van het bouwen van de voorgevel van een woning in afwijking van een op de plankaart aangegeven "voorgevellijn", en wel met een afwijking van ten hoogste 3 m in de lengterichting van die lijn en aan één van de uitersten daarvan, mits:

- a. per geval het aantal woningen ter plaatse gelijk blijft;
- b. het bepaalde in 16.3 onder c in acht wordt genomen.

16.8. Vrijstelling bouwen bij woningen

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

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

16.9. Procedure bij vrijstelling

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

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

16.10. Wijzigingsbevoegdheid ligging voorgevellijnen

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

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

16.11. *Wijzigingsbevoegdheid bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten*

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

16.12. *Procedure bij wijziging*

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

Artikel 17 - Wonen 2

17.1. Doeleinden

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

- a. wonen;
- b. paden en nutsvoorzieningen.

17.2. Toegestane bouwwerken

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

17.3. Bouwen

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart, met inachtneming van hoogtescheidingslijnen is aangegeven;
- c. het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. 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 perceelafscheidingsen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- en perceelafscheidingsen:	1 m
overige andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten:	2 m

Artikel 18 - Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming)

18.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Ecologische verbindingzone (dubbelbestemming)" aange-
wezen gronden zijn mede bestemd voor ontwikkeling en instandhouding van land-
schaps- en natuurwaarden in en langs watergangen, sloten en andere waterpartijen,
zodanig dat voor flora en fauna verbindingen ontstaan tussen natuur- en/of natuur-
ontwikkelingsgebieden.

18.2. 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 18.1, ten dienste van en behorende bij de in dat lid
bedoelde doeleinden toegestaan:

- a. andere bouwwerken, zoals terreinafscheidingen, tot een hoogte van maximaal 2 m;
- b. overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen.

18.3. Aanvullende bepalingen samenvallende bestemmingen

Het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in
18.1, mag uitsluitend geschieden:

- a. voor zover de verbindende functie van het element niet wordt aangetast, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan
te wijzen deskundige ter zake van ecologie, ingeval ze advies nodig achten.

3. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 19 - LPG-cirkel

19.1. ***Medegebruik en bouwen binnen LPG-cirkel***

Voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart met 'LPG-cirkel' aangeduide gronden, mag geen kwetsbare of beperkt kwetsbare bebouwing als bedoeld in het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen Stb. 2004, 250) worden opgericht, welke niet voldoet aan de afstandsnormen, zoals deze zijn opgenomen in het Bevi.

19.2. ***Wijzigingsbevoegdheid LPG-cirkel***

Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'LPG-cirkel', indien:

- het bedrijf waarop de LPG-cirkel betrekking heeft is verplaatst of is gesaneerd;
- het LPG-vulpunt is verplaatst of de LPG (verkoop)activiteiten ter plaatse zijn opgeheven.

4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 20 - Gebruik van gronden en bouwwerken

20.1. *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.

20.2. *Vormen van verboden gebruik*

Een verboden gebruik als bedoeld in 20.1, 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.

20.3. *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 20.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21 - Aanlegvergunning

21.1. *Vergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in 21.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden met op de plankaart:

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

21.2. *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in 21.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

21.3. *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 21.1 onder a, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de cultuurhistorische belangen van de gebouwen en/of andere bouwwerken. Hierbij moet in ieder geval worden voldaan aan het volgende:

De verbouw en/of uitbreiding mag geen onevenredige beschadiging van het bouwwerk tot gevolg hebben. Onder onevenredige beschadiging wordt in dit verband in ieder geval verstaan:

- het geheel slopen van het gebouw;
 - het substantieel wijzigen van de bouwmassa;
 - het aanbrengen van substantiële wijzigingen aan de gevel en/of dakvorm;
 - het substantieel wijzigen van buitenwerkse en binnenwerkse waarden.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 21.1 onder b, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waardevolle boomstructuur, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die boomstructuur niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

21.4. **Adviesprocedure**

Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend als bedoeld in 21.1 onder a dan wel gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 21.5 wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie of een vergelijkbare monumentencommissie.

21.5. **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de plankaart te wijzigen voor:

- het toevoegen van één van de in 21.1 genoemde aanduidingen op de plankaart;
- het geheel of gedeeltelijk verwijderen van een van de in 21.1 genoemde aanduidingen op de plankaart.

21.6. **Procedure**

- a. Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 21.1, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in artikel 44 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b. bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 22 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

22.1. *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 m³ 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.

22.2. *Vrijstelling Bed and Breakfast*

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

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer
- h. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

22.3. Een vrijstelling als bedoeld in 22.1 en 22.2, kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

22.4. ***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 23 - Wijzigingsbevoegdheden

23.1. *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 bebouwingvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

23.2. *Procedure algemene wijziging*

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

Artikel 24 - Overgangsbepalingen

24.1. **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.

24.2. **Vrijstelling bouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 24.1, ten behoeve van het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in dat lid, tot 110% van de inhoud van het bouwwerk.

24.3. **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.

24.4. **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 25 - Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in 20.1, 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 26 - Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Kom Almkerk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 november 2008.

De voorzitter,
.....

De griffier,
.....

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 VNG¹. 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 woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, 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 'bodemonverontreiniging'

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 bodemonverontreiniging 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					CATEGORIE	INDICES				BESTEMMING	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
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	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 preparatiebedrijven	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	Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1				
15	-												
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
1551	0 Zuivelproducten 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 cacao-bonen 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 kopieerinstallaties	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 reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B			
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B			
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
24	-												
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:												
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 GIPSPRODUCTEN												
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 Kantoorcomputers- 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 Meubelstofbedrijven 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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				BESTEMMING
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
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	Autobekledingen	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	Benzineservicestations:											
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 tabaksproducten	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, vakbenodigheden 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		Bouwmakten, 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 DRANKENVERSTREKING											
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1			
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1			
554	1	Cafés, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1			
554	2	Discotheken, muziekcafés	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					CATEGORIE	INDICES				BESTEMMING
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
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	- FINANCIËLE 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	
		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		