

gemeente woudrichem

bestemmingsplan

giessen – rijswijk 2003

gemeente woudrichem

bestemmingsplan giessen – rijswijk 2003

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d.28 april 2003

goedgekeurd d.d.

22-160

20 mei 2003

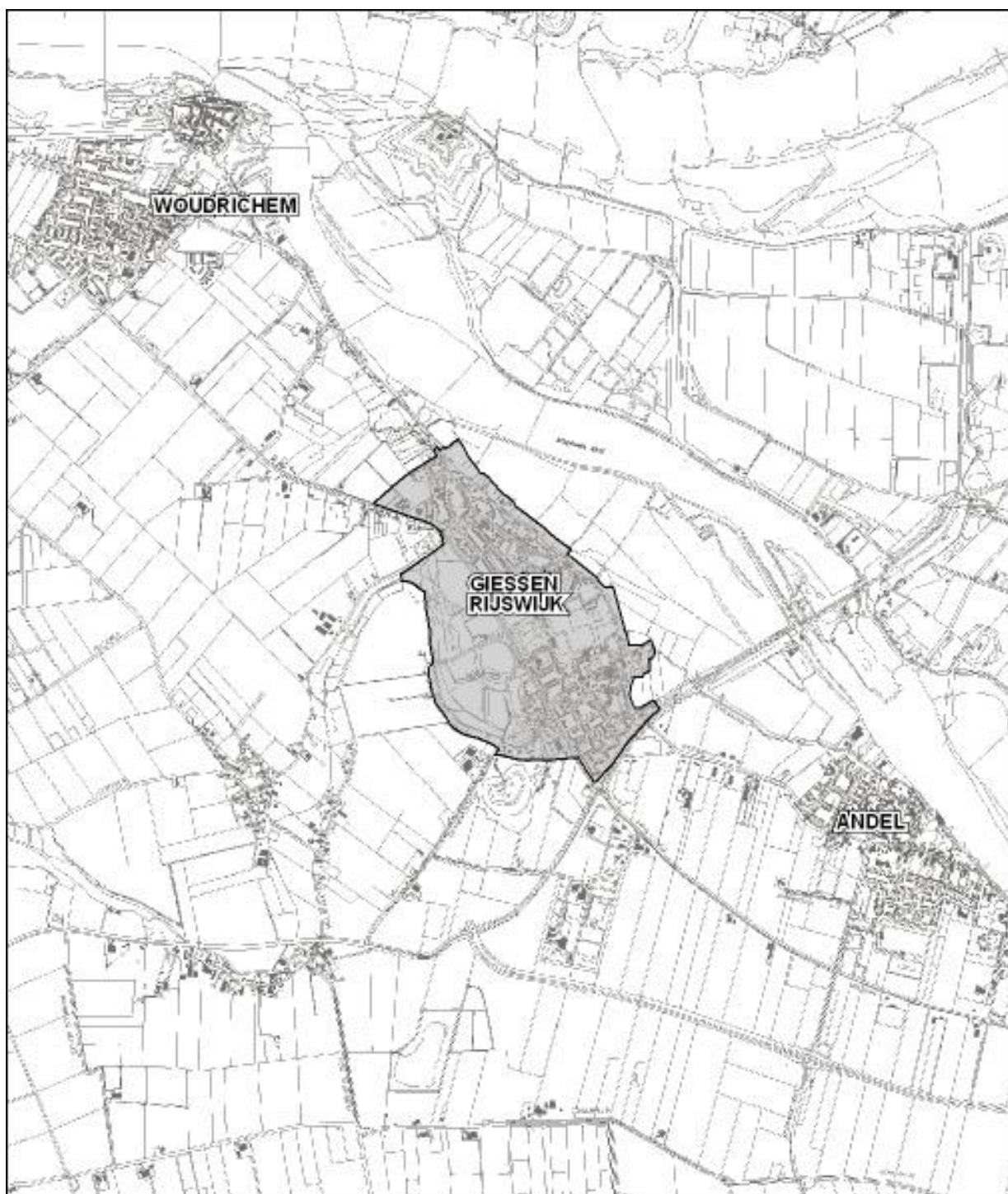
amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doel van het bestemmingsplan	1
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4.	Opzet van de toelichting	5
1.5.	Werkwijze	5
2.	ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	7
2.1.	Ruimtelijke structuur	7
2.1.1.	Bebouwingsstructuur	7
2.1.2.	Verkeer en infrastructuur	13
2.1.3.	Natuur en landschap	15
2.1.4.	Groenstructuur	17
2.1.5.	Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. de ruimtelijke structuur	19
2.2.	Functionele structuur	20
2.2.1.	Wonen	20
2.2.2.	Voorzieningen	22
2.2.3.	Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. de functionele structuur	26
2.3.	Milieu-aspecten	27
2.3.1.	Bedrijven	27
2.3.3.	Geluidhinder	30
2.3.4.	Bodemkwaliteit	31
2.3.5.	Waterhuishouding	31
2.3.6.	Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. het milieu	34
3.	ONTWIKKELINGSVISIE	35
3.1.	Inbreiding	35
3.2.	Uitbreiding	38
3.3.	Voorkeurslocaties	38
3.4.	Akoestisch onderzoek herzonering industrieterrein Heinz Giessen	39
3.5.	Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. de nieuwe ontwikkelingen	41
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	43
4.1.	Algemeen	43
4.2.	Wonen	45
4.2.1.	Algemeen	45
4.2.2.	Bestaande situaties: de bestaande woning	45
4.2.3.	Nieuwe situaties: nieuwbouw c.q. herbouw van woningen	47
4.2.4.	Flexibiliteitsbepalingen	48
4.2.5.	Nadere eisen i.v.m. bezonning	49
4.2.6.	Aanduiding "detailhandel en dienstverlening toegestaan"	49
4.3.	Bedrijven	49
4.4.	Voedingsmiddelenbedrijf	51
4.5.	Geluidkerende wand	52
4.6.	Detailhandel, horeca en kantoren	52
4.7.	Maatschappelijke doeleinden	53
4.8.	Sportterrein	53

4.9.	Agrarische bestemmingen	53
4.9.1.	Agrarisch gebied	53
4.9.2.	Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden	54
4.10.	Bosgebied	54
4.11.	Openbare ruimte	54
4.11.1.	Wegen	54
4.11.2.	Groen en water	55
4.11.3.	Waterkering, waterstaatsdoeleinden en cultuurhistorische waarden (dubbelbestemming)	55
4.12.	Wijzigingsbevoegdheid inbreidingslocaties	55
4.13.	Bijzondere bepalingen	56
5.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
5.1.	Resultaten inspraak	57
5.2.	Resultaten overleg ex artikel 10 BRO	57
5.3.	Economische uitvoerbaarheid	57



LIGGING PLANGEBIED

1. INLEIDING

1.1. Doel van het bestemmingsplan

In het kader van het streven naar een actualisering en vermindering van het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente is het wenselijk voor de bebouwde kommen van Giessen en Rijswijk één integraal bestemmingsplan op te stellen. De meeste thans geldende plannen dateren uit de jaren '70 en '80. Een algehele herziening is wenselijk omdat de huidige juridische regeling sterk verouderd is, functies zijn veranderd, en het juridisch kader is achterhaald. Bovendien heeft er een aantal, met name ruimtelijke, ontwikkelingen plaatsgevonden, waaronder de uitbreiding van HAK, en zijn er nieuwe bouwmogelijkheden (inbreidingslocaties) voorhanden die in het bestemmingsplan geregeld moeten worden.

Kortom, het doel van het nieuwe bestemmingsplan voor Giessen - Rijswijk is:

- het opstellen van een actueel juridisch kader voor de bebouwde kommen,
- waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Ten aanzien van de ontwikkeling van beide dorpen gelden voor het plan de volgende uitgangspunten:

Wonen :

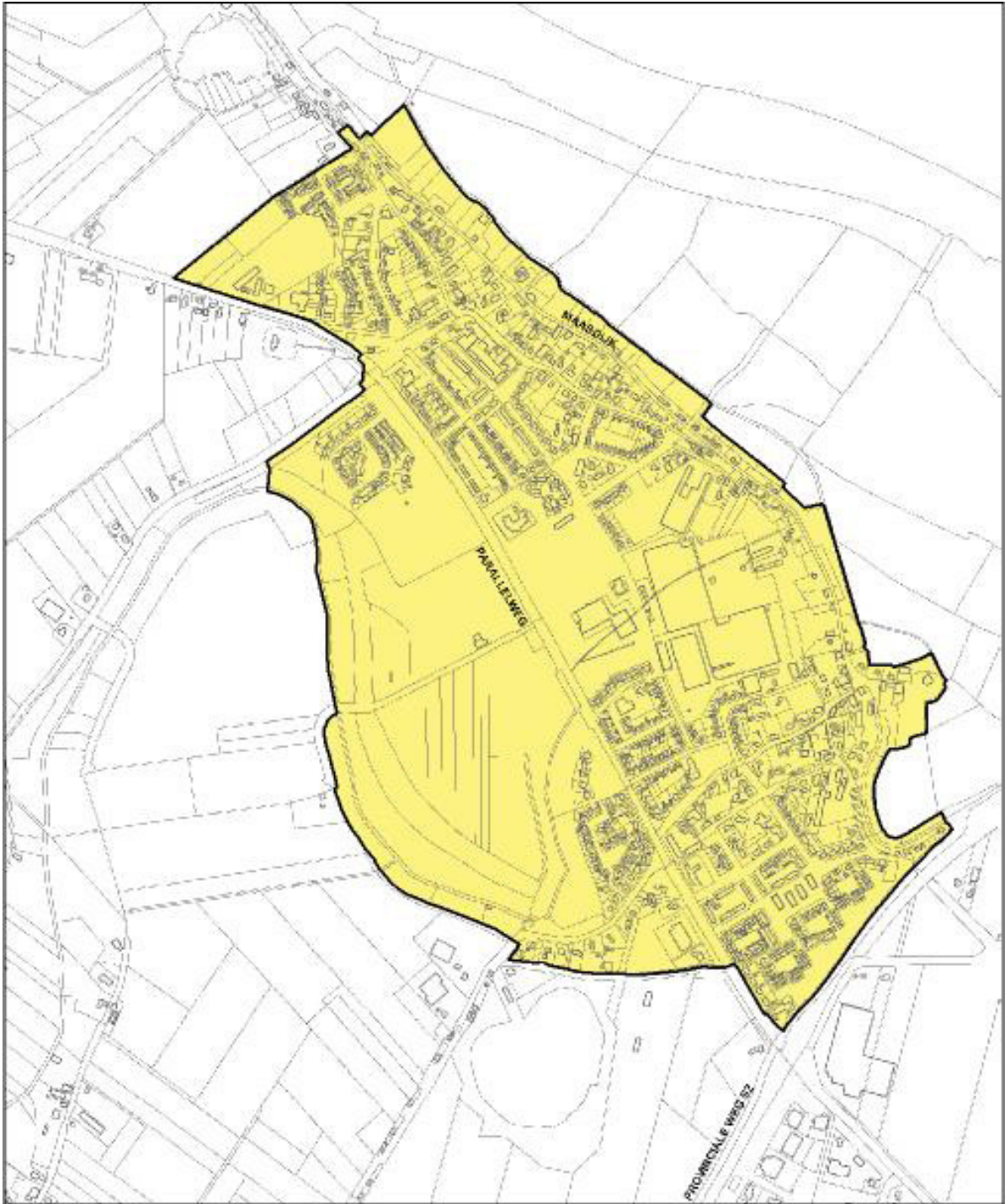
- het handhaven van bestaande woningen, waarbij de nodige uitbreidingsmogelijkheden worden geboden,
- het opnemen van een aantal in de Notitie Overbruggingsspoor aangegeven inbreidingslocaties, waarbij mede in het licht van de omvang van het bouwprogramma, een voorkeursvolgorde wordt aangegeven,
- het aangeven van plekken waar incidenteel nog een woning gebouwd kan worden buiten de genoemde inbreidingslocaties,

Bedrijven en voorzieningen:

- het handhaven van de bestaande bedrijven en voorzieningen (tenzij de betreffende locatie als potentiële bouwlocatie wordt aangemerkt), waarbij - indien mogelijk - de nodige uitbreidingsmogelijkheden worden geboden,
- het opnemen van het volledige bedrijfsterrein van HAK, waarbij tevens de regeling in zijn geheel wordt overgenomen,

Buitendijkse gebieden:

- het afstemmen van de bestemming van de buitendijkse gronden op de bestemming van de aangrenzende gronden in het bestemmingsplan Buitengebied 1997, waarbij de bouw van nieuwe woningen in ieder geval wordt uitgesloten.



BEGRENZING PLANGEBIED

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is op de bijgevoegde afbeelding "begrenzing plangebied" aangegeven. Daarmee sluit het nieuwe bestemmingsplan voor de bebouwde kom naadloos aan op het recent opgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 1997". In het plangebied zijn de dorpskernen Giessen en Rijswijk gelegen alsmede het groene tussengebied en het Almbos.

In het noorden wordt de plangrens gevormd door de openbare begraafplaats en de dorpsgrens van Rijswijk. De plangrens gaat in zuidoostelijke richting verder in het verlengde van de Maasdijk tot aan de Afsluitdijk. De NH-kerk en begraafplaats zijn binnen het plangebied begrepen. De Afsluitdijk vormt de plangrens in het zuiden van het plangebied tot aan de provinciale weg N322. In het westen loopt de plangrens langs het Almbos. Tenslotte sluit zich de plangrens weer via de Rijswijksesteeg en de Veldweg.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen vigerend. De belangrijkste hiervan zijn:

- *Bestemmingsplan Sint Rombout*
Op 23 december 1970 is dit plan voor het zuidelijk deel van de kern Giessen door de raad van de gemeente Woudrichem vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben daaraan op 15 maart 1972 gedeeltelijk hun goedkeuring gehecht. Niet goedgekeurd werden enkele bepalingen in de voorschriften die voor de realisering van het plan verder geen consequenties hadden.
- *Bestemmingsplan Bebouwde Kom Giessen*
Het noordelijk deel van de bebouwde kom van Giessen is geregeld in dit gedetailleerde bestemmingsplan. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 1981 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedeeltelijk goedgekeurd op 28 december 1982. Goedkeuring is onthouden aan de bedrijvenbestemming klasse B met bijbehorende erven. Na ingesteld beroep is het plan door de Kroon goedgekeurd op 22 mei 1986.
- *Bestemmingsplan Heuvelkamp 1986*
Voor het gebied ten noorden van de Heuvelkamp en ten westen van de Parallelweg in Giessen is bestemmingsplan de Heuvelkamp opgesteld met het doel de daar aanwezige bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Het gebied heeft grotendeels de bestemming "Kantoren" gekregen. Daaromheen ligt een brede strook met een groenbestemming. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 1978 en goedgekeurd door GS op 27 juni 1979.
- *Bestemmingsplan de Geer 1981*
Om de bouw van ca 40 woningen ten noordwesten van het dorp Rijswijk (ten noorden van de Veldweg) mogelijk te maken is het bestemmingsplan de Geer opgesteld. Naast 40 nieuwe woningen zijn ook het terrein van het voormalige gemeentehuis, het naastgelegen agrarische bedrijf en de begraafplaats opgenomen. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 december 1981 en goedgekeurd door GS op 15 februari 1983.
- *Bestemmingsplan Bebouwde Kom Rijswijk 1982*
Zoals de naam al aangeeft, is de bebouwde kom van Rijswijk geregeld in dit plan. Ook dit bestemmingsplan is gedetailleerd. Er zijn maar liefst 8 verschillende bestemmingen voor eengezinshuizen. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 augustus 1982 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant grotendeels goedgekeurd op 25 januari 1984. De vrijstellingsregeling voor

bedrijven is buiten goedkeuring gehouden. Het plan regelt de bestemming van de gronden in de kom van Rijswijk, globaal begrensd door de Almweg en de Maasdijk.

- *Bestemmingsplan "Natuurgebieden"*
In het bestemmingsplan zijn de meeste waardevolle landschappelijke en natuurwetenschappelijke gebieden in de gemeente Woudrichem opgenomen. Ten zuiden van Giessen is een strook grond, bestaande uit griendpercelen en populierenbossen langs de Alm, gelegen in dit bestemmingsplan. Deze gronden hebben de bestemming "Bosgebied". Het plan is op 4 juli 1975 door de raad vastgesteld en op 27 oktober 1976 door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant gedeeltelijk goedgekeurd. In 1984 heeft er een herziening plaatsgevonden waarin zoveel mogelijk tegemoet gekomen is aan de opmerkingen van GS en de Kroon.
- *Bestemmingsplan De Bijl*
Dit plan is opgesteld om in het gebied ten zuiden van de Parallelweg enige uitbreidingsmogelijkheden te scheppen ten behoeve van de twee kernen. De Bijl 1 bij Giessen is in het plan gedetailleerd uitgewerkt. De Bijl 2 is later uitgewerkt in een apart bestemmingsplan. Ook het Almbos is in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat daarvoor nog geen bestemming gold die overeenstemde met het huidige gebruik. Het Almbos heeft een recreatieve bestemming gekregen, waarbij een brede strook langs de Alm en langs het nieuwe woongebied de bestemming groenvoorzieningen heeft gekregen. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 december 1982.
- *De Bijl 2 – 1991*
In navolging van de Bijl 1 is dit globaal uit te werken bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisering van de woningbouwlocatie aan de zuidwestkant van Rijswijk met in totaal 140 woningen. Het plan is op 25 mei 1992 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 december 1992 door GS gedeeltelijk goedgekeurd.
- *Bestemmingsplan Giessen herziening HAK 1997*
Het plan is opgesteld met het doel de milieumaatregelen die voortvloeien uit de aan HAK verleende milieuvergunning, mogelijk te maken. Het gaat hierbij om bouwwerken en andere voorzieningen die uitgevoerd moeten en/of kunnen worden. Het bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 1998 en op 1 februari 1989 goedgekeurd.
- *Bestemmingsplan Buitengebied 1997 (grenzend aan het plangebied)*
In samenwerking met de gemeente Aalburg is een nieuw plan gemaakt voor het gehele buitengebied van beide gemeenten. De dorpen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals het ten zuidwesten van Giessen - Rijswijk gelegen Almbos met inbegrip van de Bijl 1 en 2. Op 3 december 1997 vastgesteld door de raad en op 7 juli 1998 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

1.4. Opzet van de toelichting

Het vervolg van deze **toelichting** is als volgt opgebouwd:

- in **hoofdstuk 2** bevat de resultaten van diverse analyses van de bebouwde kommen. De ruimtelijke en functionele analyses geven inzicht in de opbouw van het plangebied. Elke paragraaf wordt afgesloten met duidelijke uitgangspunten voor de planopzet;
- In **hoofdstuk 3** worden de gewenste nieuwe ontwikkelingen beschreven. Ook hiervoor geldt dat elke paragraaf wordt afgesloten met duidelijke uitgangspunten voor de planopzet;
- In **hoofdstuk 4** worden de in hoofdstuk 2 en 3 geformuleerde uitgangspunten vertaald in een juridische bestemmingsregeling;
- in **hoofdstuk 5** worden de resultaten van de inspraak en het gevoerde vooroverleg (ex artikel 10 BRO), evenals de economische uitvoerbaarheid weergegeven.

1.5. Werkwijze

Het voorliggende bestemmingsplan is in opdracht van het gemeentebestuur van Woudrichem opgesteld door AmerAdviseurs b.v. bureau voor ruimtelijke ordening, in samenwerking met de gemeentelijke diensten van Woudrichem.

2. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van diverse analyses van de dorpen Giessen en Rijswijk. De ruimtelijke, functionele en milieu-hygiënische analyses geven inzicht in de huidige opbouw van het plangebied en mogelijke ontwikkelingen. Op basis van deze analyses wordt duidelijk, waar:

- *behoud van ruimtelijke opbouw en functies gewenst is (consolidatie);*
- *beperkte veranderingen in de ruimtelijke en functionele opbouw mogelijk zijn.*

De resultaten van de analyses worden vertaald in duidelijke uitgangspunten met betrekking tot de opzet van het bestemmingsplan.

2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1. Bebouwingsstructuur

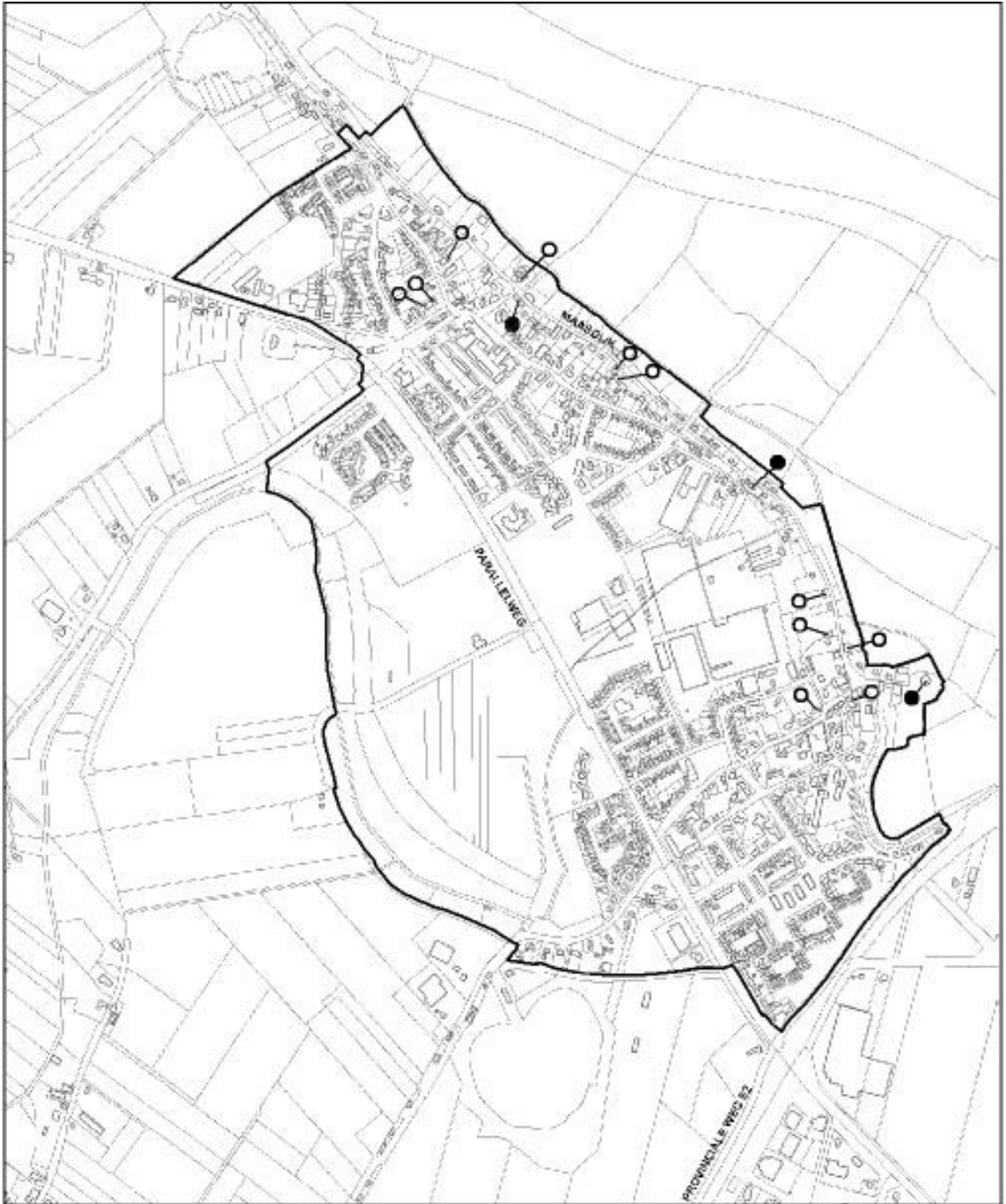
Historische ontwikkeling

Voor het nederzettingspatroon in de gemeente Woudrichem is de aanwezigheid van twee stroomruggen in het landschap bepalend geweest. De eerste stroomrug is te vinden bij Rijswijk en loopt evenwijdig aan de Maas. De tweede stroomrug wordt gevormd door de oeverwallen van de Alm, die vanaf Giessen met grote meanders via Uitwijk en Waardhuizen naar Almkerk stroomt. De stroomruggen vormden de enige geschikte plek voor wegen en nederzettingen. Hier ontstonden dan ook een groot aantal boerderijen, verbonden door zandwegen. Op geschikte plaatsen, zoals kruisingen van wegen of verbredingen van de stroomrug, ontwikkelden zich vervolgens de kernen die afhankelijk van hun potentie voor vestiging van niet agrarische functies verder uitgroeiden tot dorpen en stadjes.

Giessen en Rijswijk zijn ontstaan op de plaatsen waar respectievelijk de weg langs de zuidkant van de Alm en de weg langs de noordkant van de Alm aansluiten op de dijk langs de Maas. Beide aansluitingen waren aanleiding voor een verdichting van de bebouwing die op haar beurt aanleiding was voor het ontstaan van andere functies. De stichting van een kerk gaf tenslotte uitdrukking aan het feit dat beide bebouwingsconcentraties uitgroeiden tot volwaardige dorpen.

Na een zeer geleidelijke, voornamelijk agrarische ontwikkeling tot het begin van deze eeuw volgt een periode, tot ca 1960, waarin de woonfunctie langzamerhand in betekenis toeneemt en ook andere functies tot ontwikkeling komen. Ruimtelijke consequenties hiervan zijn een verdichting en een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwingsconcentraties.

Het zwaartepunt van de bebouwing komt te liggen op de plek waar zich een aantal bedrijfjes en winkels vestigden. In Rijswijk komt dit zwaartepunt te liggen op een weggetje parallel aan de dijk, dat inmiddels de belangrijkste op en afrit naar de dijk geworden was, de huidige Dorpsstraat. In Giessen blijft het zwaartepunt liggen langs de oorspronkelijke weg langs de Alm, de huidige Burgstraat. Tussen de twee kernen in komt enige direct aan de landbouw en veeteelt gekoppelde agrarische industrie tot stand in de vorm van het conservenbedrijf HAK en een schoenfabriek.



- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT

RIJKS- EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Na 1960 is een versnelde groei waarneembaar, die gepaard gaat met meer planmatige uitbreidingen. Voor de inmiddels samengevoegde kernen wordt een nieuw groen tussengebied ontwikkeld, met daarin opgenomen een sporthal en sportvelden.

In de tachtiger jaren wordt de woonwijk De Bijl 1 in Giessen tot ontwikkeling gebracht. In Rijswijk is momenteel De Bijl 2 in ontwikkeling met in totaal ca. 140 woningen. Beide woonwijken zijn gelegen “aan de overzijde” van de Parallelweg/Almweg.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Binnen de gemeente Woudrichem is een groot aantal monumenten gelegen. In de directe omgeving van Giessen - Rijswijk zijn als cultuurhistorische aandachtspunten te noemen het Slot Rijswijk, het Fort Giessen en de loop van de Alm in het Almbos. Ook de buitendijkse kerken zijn van belang.

Binnen het plangebied liggen de volgende drie **rijksmonumenten**:

- NH Kerk aan de *Kerkstraat 2 te Giessen*. Deze kerk bestaat uit het 14^e eeuwse koor van een overigens verdwenen kerk. Aan de westzijde is deze in 1856 verlengd met een travee. De kerk is opgebouwd uit baksteen met spitsboogvesters en steunberen. De deur is omlijst. Het samengestelde dak heeft pironnen en een windveer. De torenspits is bedekt met een leien dak en heeft een klok in een roosvenster. De binnenzijde van de kerk bestaat uit een stuc-zoldering en een 18^e eeuwse kansel in Lodewijk XV stijl, evenals de herenbank. Tevens zijn er twee koperen zeslichts kronen uit omstreeks 1700. Voor de kerk staat een smeedijzeren hek met een poort met granaatappels. Hier ligt ook het kerkhof.
- Boerderij aan de *Maasdijk 27 te Giessen*. Dit dijkboerderijtje uit de 19^e eeuw is van cultuurhistorisch belang. De uit bakstenen opgetrokken boerderij is witgeverfd en de topgevel aan de achterzijde is gepotdekseld. De ramen zijn voorzien van luiken en hebben 12-ruitsschuiframes. Het wolfdak heeft een rieten bedekking.
- Boerderij aan de *Maasdijk 23 te Rijswijk*. Boerderij van het Altenase type onder rieten dak.

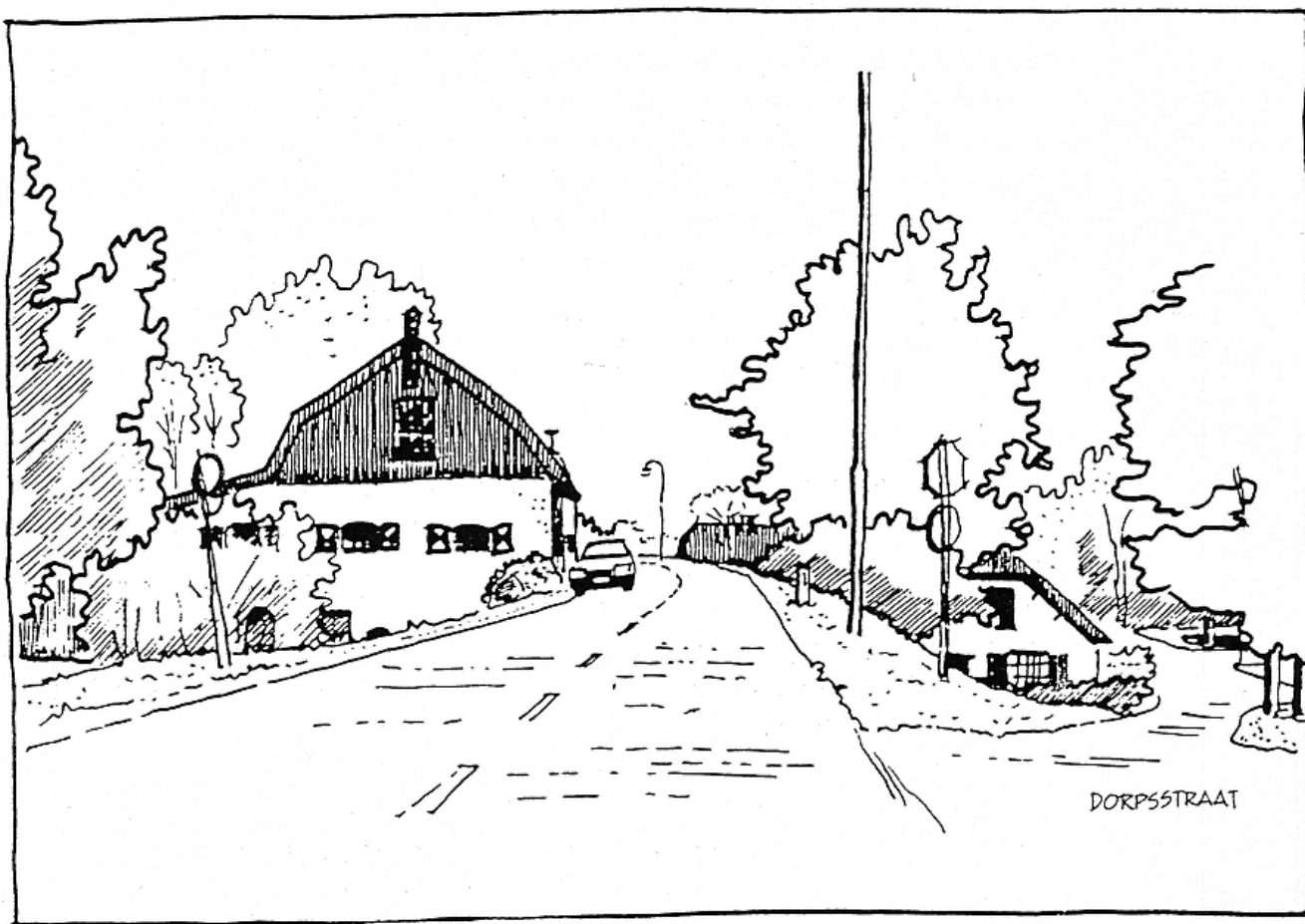
In 1988 is door de provincie Noord-Brabant het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) opgestart. Voor de gemeente Woudrichem heeft dit geresulteerd in een rapport waarin een beeld wordt gegeven van de cultuurhistorische waardevolle structuren en objecten van oudere en jongere bouwkunst.

“Binnen de gemeente Woudrichem zijn uiteenlopende typen boerderijen gebouwd. De oudste boerderijen (uit de eerste helft van de negentiende eeuw) zijn van het kortgeveltype. Ze zijn gebouwd in ijsselsteen waarbij de achterzijde, het bedrijfsgedeelte, vaak van gedateerde gepotdekselde planken is. De boerderij aan de Kammetweg 2 in Andel uit 1846 is hiervan een goed voorbeeld.

Minder opvallend en minder gave kortgevelboerderijen zijn aan de dijk gebouwd. Soms dwars op de dijk, maar veel vaker evenwijdig hieraan, zodat één zijgevel bijna wegvalt in de dijk. Voorbeelden zijn langs de Maasdijk en de Provincialeweg nog volop aanwezig.

Tenslotte is een typisch voorbeeld van de jongere woonhuizen uit begin deze eeuw te vinden aan de Veldweg 7 te Rijswijk. Dit woonhuis uit ca. 1905 is waardevol door het mansardedak.”

Bron: Monumenten Inventarisatie Project, gemeente Woudrichem 1990



Blik op de karakteristieke Maasdijk

Vervolgens heeft uit de MIP een selectie plaatsgevonden waarbij een aantal van de waardevolle structuren en objecten zijn aangewezen tot ***gemeentelijk monument***.

In het plangebied betreft het de onderstaande elf objecten:

- T-boerderij aan de *Maasdijk 17 te Giessen*. De tegen de dijk aangebouwde boerderij stamt uit ongeveer 1900 en is van cultuurhistorisch belang. Naast de gepleisterde plint en de schuiframen met luiken, is ook het schuurtje met spinnekopraampjes kenmerkend.
- Boerderij aan de *Maasdijk 19 te Giessen*. Deze uit bakstenen opgebouwde boerderij aan de dijk is straatbeeldtyperend. De plint is gepleisterd. De aanwezige T-ramen hebben luiken op de begane grond. Het wolfdak heeft een rieten bedekking. Naast de boerderij staan fruitbomen tegen de dijk.
- Boerderij aan de *Maasdijk 21 te Giessen*. Dit karakteristieke boerderijtje aan de voet van de dijk is van cultuurhistorisch belang. De boerderij is als woning in gebruik en heeft een gepleisterde plint, schuiframen met kleine roedeverdeling en luiken. In het voormalige bedrijfs gedeelte bevinden zich boograampjes. Ook opvallend is de ronde vorm van de schoorsteen.
- Bedrijfspan/winkel aan de *Burgstraat 2 te Giessen*. Het pand is afkomstig uit 1877 en heeft een gepleisterde kroonlijst met guirlandes, koppen en bloemmotieven. Het schilddak heeft opnieuw verbeterde Hollandse pannen.
- Woonhuis aan de *Burgstraat 3 te Giessen*.
- Aan de *Maasdijk 13 te Rijswijk* ligt een woonhuis uit ca. 1890 dat cultuurhistorisch van belang is. de baksteendecoratie in een kroonlijst steekt boven de zijgevel uit. De bovenlichten van de T-ramen zijn voorzien van glas-in-lood. Op het afgeplatte schilddak liggen verbeterde Hollandse pannen.
- De boerderij aan de *Maasdijk 14 te Rijswijk* is afkomstig uit ca. 1850. De boerderij is gepleisterd geblokt en het schuurdeel is van baksteen met een gepleisterde plint. De zesruits schuiframen zijn voorzien van luiken. Het wolfdak is van riet voorzien.
- NH Kerk aan de *Maasdijk 27 te Rijswijk* Deze uit baksteen opgebouwde kerk heeft een klokgevel met een houten tympaan. De spitsboogramen zijn voorzien van glas in lood. Het zadeldak is belegd met lei en voorzien van een spits. Naast de kerk ligt een klein kerkhof, omringd door een muur met een ezelsrug. De kerk is van cultuurhistorisch belang. In 2000 is de kerk aan de westzijde uitgebreid.
- woonhuis bij school aan de *Slagboomstraat 2 te Rijswijk*. Het woonhuis uit 1915 heeft een cultuurhistorische waarde vanwege de stijlelementen. Het kent elementen uit de neo-Renaissance en de Chaletstijl. Het huis is voorzien van speklagen en tvens is er een baksteenmozaiek in de boogvelden aangebracht. Het huis heeft T-ramen en een zadeldak met kruispannen.
- voormalige school aan de *Slagboomstraat 4 te Rijswijk* (ca. 1908). Het in baksteen opgetrokken gebouw heeft een gepleisterde plint en lijst. Voor de hoofdbebouwing ligt een eenlaags gang. Aan de achterzijde heeft het gebouw grote metalen kozijnen. Het schilddak heeft kruispannen. In de jaren '50 is een zijvleugel aangebouwd.
- Aan de *Dorpsstraat 46 te Rijswijk* is een kortgevelboerderij gelegen van cultuurhistorisch belang. Het pand is opgetrokken uit baksteen met een gepleistyerde plint. Het schuurdeel is gepotdekseld. Het wolfdak loopt achter tot diep door en is van riet.

In het bestemmingsplan zal rekening gehouden worden met de monumentenstatus van de bovengenoemde objecten. Evenwel hebben de rijks- en gemeentelijke monumenten eigen beschermingsinstrumenten, nl. de Monumentenwet 1988 resp. de gemeentelijke monumentenverordening. Een aparte regeling opnemen in het bestemmingsplan is daarmee in principe overbodig. Wel is het gewenst om, als signaleringsfunctie, een aanduiding op de plankaart op te nemen.

Cultuurhistorische waarden

De provincie Noord-Brabant heeft in de recent uitgekomen Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (5 maart 1999) een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle ruimtelijke elementen en patronen. Op korte termijn zal deze Waardenkaart in het nieuwe streekplan worden verwerkt. Met de toegekende waarden zal dan ook rekening gehouden moeten worden in het bestemmingsplan, niet alleen met betrekking tot de bescherming van deze waarden, maar tevens met betrekking tot de afweging van locaties voor allerlei vormen van ruimtelijk gebruik.

Voor Giessen - Rijswijk is van belang dat aan een groot deel van de Maasdijk en omliggende bebouwing een **hoge historisch-stedenbouwkundige waarde** is toegekend.

In Giessen is vooral het langgerekte, bochtige tracé van de dijk karakteristiek met, buitendijks op een deel van de voormalige dijk, de N.H.-kerk. Langs de voet van de dijk is de oorspronkelijke ruime percelering, met onder andere boomgaarden met hoogstammige fruitbomen, bewaard gebleven. Binnendijks, aan de voet van de dijk, staan veelal eenlaagse, vooral agrarische bebouwing (1800-1900). Tegen en op de dijk zijn dit deels meerlaagse woonhuizen (1900-1925) en het gemeentehuis (1930). Het gebied in Rijswijk is evenals Giessen karakteristiek vanwege zijn oeverwalnederzetting. Het gebied kenmerkt zich door gespreide, en nabij de kerk dichter bijeen, geplaatste bebouwing aan de voet van de dijk. Op enkele plekken is er zelfs in de dijk gebouwd. Ook hier zijn ruime bouwpercelen aanwezig met incidenteel resten van kleine boomgaarden met hoogstammige fruitbomen. Het bebouwingsbeeld is gaaf bewaard gebleven met aan de zuidpunt de N.H.-kerk (ca. 1920) en aan de noordzijde de buitendijks geplaatste N.H.-kerk (ca. 1870). Hiertussen staan veelal eenlaagse woonhuizen (ca. 1825-1890), afgewisseld met boerderijen (ca. 1750-1850).

Voor beide kernen geldt dat er langs de Maasdijk, door de open lintbebouwing, een belangrijke zichtrelatie is ontstaan met de uiterwaard en de Afgedamde Maas. De dijk dateert van voor de St. Elisabethsvloed (1421). Ter hoogte van Giessen en Rijswijk is de Maasdijk voorzien van een historische bestrating met gebakken klinkers. De brede dijk heeft een forse hoogte en is voorzien van steile taluds. Dit is de reden dat aan het gedeelte van de Maasdijk tussen Giessen en Rijswijk, een zeer hoge historisch-landschappelijke waarde is toegekend.

Ook de buiten het plangebied gelegen voormalige uiterwaarden de Struikwaard en de Rijswijksche Waard hebben een hoge historisch-landschappelijke waarde toegekend gekregen.

Het Almbos heeft een middelhoge indicatieve archeologische waarde. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische bodemvondsten in de bovenste 1,2 meter gemiddeld hoog is.

Stedenbouwkundige opzet

In de ruimtelijke opbouw van Giessen - Rijswijk zijn de twee oorspronkelijke kernen nog duidelijk te herkennen. In plaats van het aan elkaar laten groeien van de twee dorpen met bebouwing, is gekozen voor het aanbrengen van een groen middengebied met enkele gezamenlijke functies. Gezien de positieve waardering van deze opzet, wordt bij de verdere ontwikkeling van Giessen - Rijswijk uitgegaan van het versterken en uitbouwen van de twee bebouwingsconcentraties, als ware het twee afzonderlijke kernen. Dat is inmiddels gebeurd met de bouw van De Bijl 1 in Giessen en de in aanbouw zijnde wijk De Bijl 2 bij Rijswijk.

In Giessen - Rijswijk wordt de hoofdstructuur gevormd door de twee oorspronkelijke bebouwingsconcentraties en het groene middengebied. Deze drie elementen hebben elk hun eigen kenmerken.

De bebouwing langs de Maasdijk, de Dorpsstraat en de Stoep in Rijswijk bestaat voor een groot deel uit voormalige boerderijen. Kenmerkend is voorts de aanwezige laanbeplanting langs de Dorpsstraat en de concentratie van winkels aldaar, waardoor duidelijk sprake is van een centrum.

De oorspronkelijke bebouwing van Giessen kenmerkt zich eveneens door de aanwezigheid van veel (agrarische) bebouwing en een aantal winkelvestigingen. Verdichting en centrumvorming zoals in Rijswijk heeft hier echter minder plaatsgevonden.

Het groene middengebied tenslotte kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele belangrijke openbare functies en een royale aankleding met sportvelden, groen en water.

Samenvattend kan gesteld worden dat ondanks de samenvoeging van Giessen - Rijswijk, de ruimtelijke tweedeling zijn nadruk heeft behouden en deze zomogelijk versterkt zal worden. Vanuit de ruimtelijk opzet en inrichting kan de regeling in het bestemmingsplan vrijwel overal de bestaande situatie bevestigen. De aanwezige monumenten worden expliciet op de plankaart aangeduid.

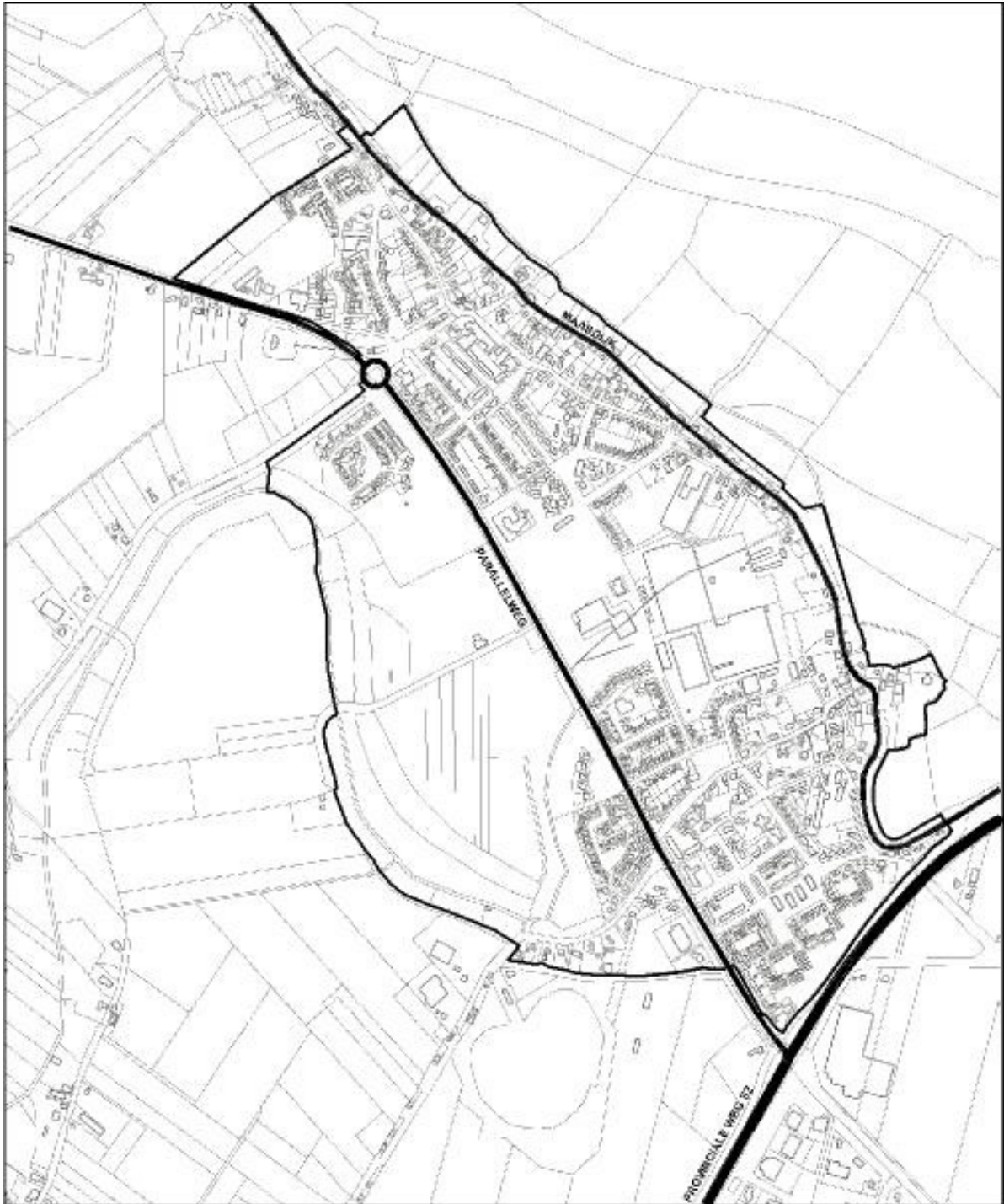
2.1.2. Verkeer en infrastructuur

De langs de zuidoostkant van Giessen lopende provinciale weg N322 zorgt voor een goede ontsluiting op het lokale en landelijke wegennet.

De hoofdontsluiting binnen de kernen wordt nog steeds gevormd door de wegen waarlangs de dorpen in het verleden zijn ontstaan. Door de aanleg van een rotonde en andere aanpassingen zijn de wegen de laatste jaren steeds meer afgestemd op de interne ontsluitingsfunctie. De betekenis van deze wegen voor het doorgaande verkeer is sterk afgenomen, met name door het vervallen van de oprit op de A27 bij de brug naar Gorinchem.

Het wegenstelsel in de nevenstructuur sluit min of meer haaks aan op de hoofdstructuur en worden gevormd door straten waarbij het karakter vooral wordt bepaald door de woonfunctie.

De Maasdijk bestond al in 1850 en vormde destijds de belangrijkste oost-westverbinding tussen de verschillende kernen vanaf Woudrichem in de richting van Heusden. De Maasdijk is herkenbaar door zijn hogere ligging ten opzichte van de rest van het landschap en de aanwezigheid van karakteristieke en waardevolle panden. Door de aanleg van de provinciale weg N322 en de Parallelweg/Almweg/Veldweg heeft de Maasdijk echter haar functie als doorgaande weg verloren.



VERKEERSSTRUCTUUR

Dit neemt niet weg dat de aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van de Maasdijk bescherming verdient in het bestemmingsplan.

Langzaam verkeer

Voor voetgangers en fietsers zijn er in Giessen - Rijswijk, behalve de trottoirs langs de meeste straten, enkele aparte voorzieningen alsmede enkele recreatieve paden in en rond het Almbos en langs de nieuw aangelegde Maasdijk.

Kabels en leidingen

In het plangebied liggen verschillende leidingen, zowel in eigendom bij de gemeente als bij het Waterschap.

Een **rioolpersleiding** komt uit het noordelijke richting (Woudrichem) via de Parallelweg naar het conservenbedrijf HAK in Giessen. Bij de Rijswijksesteeg heeft deze leiding een aftakking in zuidwestelijke richting. Een tweede hoofdleiding riolering loopt vanuit HAK verder in zuidelijk richting, ook weer via de Parallelweg. Langs deze rioolpersleiding is een tweede persleiding gepland.

Ten behoeve van de riolering ligt in het noordwestelijke puntje van het plangebied (langs de Parallelweg) een **bergbezinkbassin**. Voorts zijn er plannen om aan de Heuvelkamp een extra bergbezinkbassin te realiseren.

Vanuit Woudrichem loopt een regionale **aardgastransportleiding** van 6-8 inch met een druk van 40 Bar, via de Veldweg richting het conservenbedrijf HAK in Giessen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande leidingen is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 van toepassing. In de privaatrechtelijk geregelde contractstrook aan weerszijden van de leidingen (= de bebouwingsafstand volgens de circulaire) zijn geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder. Deze contractstrook bedraagt 5 meter tot het hart van de hoofd-aardgastransportleiding en 4 meter tot het hart van de regionale leidingen.

Plannen voor aanleg van nieuwe gasleidingen of voor het verleggen van leidingen zijn in de nabijheid van Giessen - Rijswijk niet aanwezig.

De aanwezigheid en de bescherming van de bestaande en geplande leidingen in het plangebied, alsmede van de bergbezinkbassins, dient voldoende te worden gewaarborgd in het plan

2.1.3. Natuur en landschap

Het landschap rond Giessen - Rijswijk wordt bepaald door het kleinschalige karakter binnen het bestaande verkavelingspatroon van de stroomruggen. Dit karakter dient behouden te blijven. Enige verdichting van deze gebieden is mogelijk, mits er een open bufferruimte blijft bestaan tussen de dorpen onderling.

Het natuurlijk milieu van de uitgestrekte uiterwaard langs de afgedamde Maas, aan de noordzijde van Giessen – Rijswijk, is van natuurlijk belang ondermeer als broedgebied voor vogels. Door de aanleg van een nieuwe hoofdwaterkering over de zomerdijk is de Struikwaard eigenlijk geen uiterwaard meer.

Hoewel de actuele landschaps- of natuurwaarden door het agrarisch gebruik als grasland en bouwland niet meer bijzonder hoog zijn, is aan de (voormalige) uiterwaard in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" gegeven. Zowel de gemeente als de provincie streeft in dit gebied naar natuurontwikkeling (zie o.a. Begrenzingsplan Westelijke Maasvallei). Om onomkeerbare effecten die de natuurontwikkeling in dit gebied zouden bemoeilijken tegen te gaan, wordt het wenselijk geacht deze bestemming te handhaven.

De Maasdijk en de dorpsrand vormen een goed herkenbare begrenzing. Hierbinnen liggen dominante elementen, zoals de kerktorens. Uitbreiding van de woonbebouwing in de uiterwaard ten noorden van de Maasdijk is, gezien de hierboven beschreven waarden, niet aan de orde.

Ook de gronden ten zuidwesten van Giessen - Rijswijk zijn van natuurwetenschappelijke betekenis. Een belangrijk accent ligt hier op het fort Giessen en het stroomgebied van de Oude Alm. Hier zijn griendpercelen en populierenbossen aanwezig met een hoge landschappelijke waarde. Bovendien is het gebied door duidelijk waarneembare niveauverschillen op korte onderlinge afstand van geomorfologische betekenis. Om deze redenen dient verdere uitbreiding van de woonbebouwing aan de overzijde van de Parallelweg, ter plaatse van het Almbos, vermeden te worden. De bijzondere ecologische functies van de Alm dienen in stand gehouden en zo mogelijk verder ontwikkeld te worden.

De gronden aan de zuidoostzijde van fort Giessen lenen zich, gezien de hoogteligging, voor (woon)bebouwing. Het natuurlijk milieu in deze zone is van gering belang. Het dorp heeft aan de zuidoostzijde een natuurlijke begrenzing in de vorm van de Afsluitdijk. Uitbreiding over deze Afsluitdijk is in tegenspraak met de gewenste openheid tussen Giessen en Andel en is bovendien ongewenst in verband met de barrièrewerking van de Afsluitdijk.

2.1.4. Groenstructuur

Onder groenvoorzieningen moeten niet alleen de grotere groene gebieden worden verstaan. Ook de bermen langs de straat en de boom op de hoek dragen bij tot het groene karakter van het dorp. Hetzelfde geldt voor de particuliere tuinen: een woonwijk met grote tuinen "oogt" groener dan een dicht bebouwd gebied.

Wat betreft de openbare groenvoorzieningen in het plan moet een onderscheid gemaakt worden tussen:

- *groenstroken met structurele betekenis (structuurgroen)*, bijvoorbeeld het scheidingsgroen tussen de dorpen of (woon)wijken, soms functioneel ingericht als buurtpark of ten behoeve van trapvelden, evenals visueel begeleidend groen langs de (hoofd)ontsluitingswegen;
- *groenstroken langs wegen of als aankleding van overhoeken (blokgroen)*, in kleinere eenheden met daarin functioneel opgenomen kleinere speelvoorzieningen.

Het onderscheid tussen beide is soms arbitrair, omdat blokgroen vaak overgaat in structuurgroen, zonder dat hierbij van een duidelijke scheiding sprake is.

In het plangebied zijn een aantal duidelijke groenstructuren te onderscheiden (zie afbeelding):

- het gebied dat wordt ingesloten door de dorpskernen van Giessen en Rijswijk, HAK en de Parallelweg. Hier bevinden zich naast recreatieve functies, zoals sportvelden, sporthal en een zwembad, ook groen en een waterpartij,
- de Maasdijk heeft een belangrijke functie als groene buffer ter afronding van de dorpsbebouwing in de richting van de uiterwaarden,
- tussen de provinciale weg N322 en de woonbebouwing van Giessen ligt een brede groenzone,
- ten zuidwesten van Giessen - Rijswijk ligt het Almbos als stedelijk uitloopgebied

Het Almbos neemt een specifieke plaats in binnen het structuurgroen. Dit bos heeft een grote landschappelijk-visuele waarde, zeker in relatie met het aangrenzende woongebied. Overigens is de aanwezigheid van het Almbos bijzonder te noemen in dit voor de rest zo bosarme gebied. het Almbos wordt begrensd door het riviertje de Alm. Als parkvoorziening vervult het Almbos niet alleen een plaatselijke maar ook een functie voor de omgeving. Het Almbos bestaat uit een groot en groen bosachtig gebied met een recreatieve uitloop. Het gebied wordt dan ook specifiek als "Bosgebied" bestemd. Midden in het gebied ligt een grote waterpartij. Daarnaast is er een sportveldencomplex aanwezig en ten noorden van de Burgstraat, bij woonwijk De Bijl 1, ligt een hertenkamp.

Daarnaast is er in de dorpen ook blokgroen aanwezig: groenstroken langs woonstraten en her en der verspreide groene pleinen. In deze kleinere groengebieden zijn speelvoorzieningen gesitueerd. Kenmerkend is ook de aanwezige laanbeplanting langs de Dorpsstraat en het hertenkampje op de hoek van de Nieuwstraat en de Dorpsstraat.

Momenteel vindt de voorbereiding plaats van een nieuw gemeentelijk groenstructuurplan. Dit plan zal aanknopingspunten geven voor een goed en afgestemd beheer en onderhoud van het groen.

2.1.5. Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. de ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur:

- bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke tweedeling van de kernen behouden te blijven,
- de rijks- en gemeentelijke monumenten dienen met een aanduiding opgenomen te worden op de plankaart (signaleringsfunctie) om zo afstemming met de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening te bewerkstelligen,
- vanuit de ruimtelijk opzet en inrichting gezien kan de regeling in het bestemmingsplan vrijwel overal de bestaande situatie bevestigen. Daar waar mogelijk dient verandering en vergroting van woningen mogelijk gemaakt te worden,

Verkeer en infrastructuur:

- de juridische regeling voor de inrichting van de openbare buitenruimte moet zodanig flexibel zijn dat veranderingen in profiel en indeling van straten en parkeerplaatsen mogelijk is,
- alleen de hoofdontsluitingswegen krijgen een specifieke verkeersbestemming, de overige (woon)straten krijgen een bestemming als verblijfsgebied,
- de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van de Maasdijk dient bescherming te krijgen door middel van een nadere aanduiding op de plankaart en het stellen van nadere eisen in de voorschriften
- de specifieke langzaamverkeersroutes worden in het bestemmingsplan vertaald,
- de ruimtelijke consequenties van de aanwezige en geplande leidingen en de twee bergbezinkbassins dienen op de plankaart te worden aangegeven en een juridische vertaling te krijgen in de voorschriften,

Natuur en landschap:

- de open ruimte tussen Giessen en Rijswijk dient behouden en onbebouwd te blijven,
- de bijzondere ecologische functies van de Alm moeten worden veiliggesteld;
- de (voormalige) uiterwaard, met uitzondering van de inham naast de kerk van Giessen, komt niet in aanmerking voor bebouwing. Ook het gebied grenzend aan het Almbos komt niet in aanmerking,

Groenstructuur:

- het Almbos wordt bestemd tot bosgebied om de daar aanwezige landschappelijke waarden te garanderen en de functie als stedelijk uitloopgebied te benadrukken,
- de belangrijke groen- en waterstructuren krijgen de specifieke bestemming "Groen" en "Water",
- het buffergroen ter afronding van de dorpen dient onaangetast te blijven.
- afstemming dient plaats te vinden met het in voorbereiding zijnde gemeentelijk groenstructuurplan.

2.2. Functionele structuur

2.2.1. Wonen

Huidige situatie

De bestaande woningvoorraad van zowel Giessen als Rijswijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Langs de Maasdijk en rond de dorpscentra zijn dit voor een groot deel voormalige boerderijen en arbeiderswoningen.

De – meer planmatig - gerealiseerde woningen van latere datum zijn veelal geschaald of staan in een rij. Opvallend is het relatief grote aandeel sociale huurwoningen in vergelijking met overige meer landelijke gemeenten in het stadsgewest Breda. Per 1 december 1997 bestond de woningvoorraad in Giessen – Rijswijk uit 1.158 woningen, waarvan 40% sociale huurwoningen.

Overigens blijkt uit de registratie van woningzoekenden dat de vraag naar een huurwoning in Giessen en Rijswijk relatief hoog is; met name ouderenwoningen zijn gewenst. Recentelijk zijn er in Rijswijk 20 seniorenwoningen gerealiseerd. Over het algemeen is de ligging van de voor senioren geschikte huurwoningen ten opzichte van de voorzieningen goed te noemen.

Toekomstige ontwikkelingen

Volgens de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2000 mogen er in de gemeente Woudrichem in de periode 2000 tot 2005 in totaal 250 woningen worden gebouwd. In de periode daarna (2005 tot 2010) mogen er nog eens 185 woningen gerealiseerd worden.

Op basis van het provinciale groeiklassebeleid heeft Giessen-Rijswijk, samen met de kern Woudrichem een groeiklasse 3 status. Dat houdt in dat in deze kernen het vertrek gecompenseerd kan worden door vestiging.

Uitgaande van de groeiklasse 3 status zal volgens berekening in Giessen-Rijswijk ongeveer eenderde deel van het totale aantal woningen worden gebouwd.

Dat leidt tot de volgende aantallen:

toename woningvoorraad op basis van provinciale programma-indicatie		
	Gemeente Woudrichem	Giessen - Rijswijk
2000 – 2005	250	83
2005 – 2010	185	62
2010 – 2015	165	55

Deze aantallen liggen wat hoger dan de nota “Wonen in Woudrichem” (1999) aangeeft. De cijfers die voor Giessen-Rijswijk zijn genoemd zijn: 72 woningen in de periode 1998 tot 2005 en 47 woningen in 2005 tot 2010.

Momenteel vindt de uitvoering van de uitbreidingslocatie de Bijl 2 met in totaal 150 woningen plaats. De eerste uitwerking is inmiddels grotendeels gereed. De tweede fase biedt ruimte aan ca. 70 woningen en realisatie vindt de komende 4 á 5 jaar plaats met een bouwtempo van ca. 16 woningen per jaar. Het bouwtempo wordt aangepast wanneer er zich nog andere locaties aandienen binnen Giessen - Rijswijk.

Andere potentiële woningbouwlocaties in de kernen worden beschreven bij de ontwikkelingsvisie in hoofdstuk 3.

Hierbuiten heeft bouwonderneming SGB plannen in voorbereiding om verschillende verouderde woningen voor senioren in diverse straten in Rijswijk af te breken ten behoeve van nieuwbouw (waaronder de Hoefselaan en het Mr. J.N. Scholtenplein). Bij nieuwbouw zal tevens worden gedacht aan herbouw van ouderenwoningen. Ten behoeve van deze, en eventuele andere, vervangende nieuwbouw dient een voldoende flexibele bouwregeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De gehele gemeente Woudrichem krijgt in de nabije toekomst te maken met een bovengemiddelde vergrijzing. Met name de groep senioren tussen 55 en 65 jaar zal de komende 10 jaar sterk groeien. Een van de oorzaken hiervan is dat er per saldo veel jongeren vertrekken en veel 65-plussers van elders zich vestigen in de gemeente. Zoals de recente nota volkshuisvesting "Wonen in Woudrichem" aangeeft is er een tekort aan woningen voor senioren in Giessen - Rijswijk. Het huidige tekort is berekend op ca. 30 woningen en voor 2005 wordt er een tekort van 53 woningen verwacht. Met deze uitkomst zal dan ook rekening gehouden moeten worden in de samenstelling van het nieuwbouwprogramma. Nieuwbouw voor senioren zal bij voorkeur plaats moeten vinden op inbreidings- en herstructureringslocaties, in de nabijheid van voorzieningen. Hiervoor bestaan reeds plannen in de vorm van de sloop van verouderde woningen en nieuwbouw op de vrijkomende locaties.

Anderzijds zal, juist door het grote aandeel sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, nader onderzocht moeten worden in hoeverre bestaande woningen door relatief eenvoudige ingrepen (verlaging drempels e.d.) geschikt gemaakt worden voor passende huisvesting van ouderen (het zogenaamde "opplussen").

Als door middel van het opplussen van woningen voldoende woonruimte voor senioren kan worden gerealiseerd, dan kan de aanvullende nieuwbouw op de koopsector worden gericht, ten behoeve van starters en doorstromers uit de eigen gemeente.

Naast specifieke mogelijkheden ten behoeve van senioren om de woning op te plusen, blijken in het algemeen de wensen tot verandering in en aan de bestaande woningen te zijn toegenomen. Bouwaanvragen hebben veelal betrekking op een gewenste uitbreiding van de woonruimte (grotere oppervlakte begane grond, dakkapellen), het luxer maken van de woning (serre, gevelverandering, schuifpui) of het aanpassen van de huidige woning aan de eigen wensen. Deze Individuele wensen hangen voor een belangrijk deel samen met een overgang van de levensfase (de kinderen zijn de deur uit, een hoger inkomen, toenemende tijd voor hobby/recreatie in of bij de woning door pensionering).

Het bestemmingsplan zal mogelijkheden moeten bieden voor de genoemde bouw-wensen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. Uitbreidingen aan de woning kunnen hinderlijk zijn voor de buren, omdat in een aantal gevallen de woningen relatief dicht op elkaar staan en de afstand tot de buren gering is.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Zoals gezegd bestaan Giessen en Rijswijk grotendeels uit woonwijken. Andere functies dan wonen zijn hier in mindere mate te vinden. Voor dergelijke monofunctionele gebieden staat soms ter discussie in hoeverre de leefbaarheid en levendigheid van de wijk verhoogd kan worden door het toelaten van meer bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Veelal wordt een sterkere verwevenheid van wonen en werken bepleit. Hiermee kan een bijdrage geleverd worden aan het plaatselijke voorzieningenniveau. Boven-

dien kan het werken-aan-huis een stimulans geven aan de economische ontwikkelingen. Veel startende ondernemers zijn op deze manier begonnen. Bij een verdere uitbreiding van de activiteiten moet vanzelfsprekend uitgezien worden naar een meer passende huisvesting.

De gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling, zonder echter de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden namelijk veelal beperkt. Voorkomen moet worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. De woonfunctie dient de overhand te houden.

Dit pleit ervoor om voor Giessen - Rijswijk mogelijkheden op te nemen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, echter wel in voorwaardelijke vorm. Het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is verbonden aan een vrijstelling. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen ten behoeve van het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Hierbij staat voorop dat er geen overlast voor de woonomgeving mag ontstaan.

Overigens is deze vrijstelling voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten niet nodig voor praktijkruimten ten behoeve van zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris. Het inrichten en gebruiken van de woning en/of bijgebouwen als praktijkruimte voor deze beroepen wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Als voorwaarde geldt dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in overwegende mate intact moet blijven. Binnen de woonbestemmingen zijn praktijkruimten ten behoeve van de vrije beroepen dus gewoon als recht toegestaan.

2.2.2. Voorzieningen

Algemeen

In het plangebied zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- winkelvoorzieningen in de levensmiddelensector en de duurzame sfeer
- onderwijs
- maatschappelijke voorzieningen

Winkelvoorzieningen

Het winkelaanbod in Giessen - Rijswijk kenmerkt zich door de aanwezigheid van relatief veel kleinschalige winkels en een verspreide ligging. Dit is met name zichtbaar in Giessen.

Sinds de sluiting van de S-Markt en een slijterij aan de Maasdijk, is in **Giessen** geen dagelijkse artikelaanbod meer aanwezig. Hiervoor zijn inwoners onder andere aangewezen op het aanbod in Rijswijk.

De tien winkels richten zich volledig op niet-dagelijkse artikelen. In totaal is er ca. 5.605 m² v.v.o. aan detailhandel gevestigd. Dit is relatief veel, zeker ten opzichte van de 1.000 m² v.v.o. die in 1992 werd aangetroffen. De vanuit Andel verplaatste, en sterk uitgebreide meubelzaak "de Oude Hoeve" heeft hier met ca. 2.300 m² v.v.o. een groot aandeel in, terwijl de eveneens verplaatste winkel van Maverus ca. 2.000 m² v.v.o. toevoegde.

De overige verkoopruimte wordt voor een belangrijk deel ingenomen door doe-het-zelf-centrum Beukhof en bloemisterij/kwekerij Vervoorn. De overige winkels (o.a. een naai- en breimachinespecialist, een zonweringbedrijf, een kinderkledingzaak, een kleinere, buiten de bebouwde kom gelegen dierenspecialzaak en een sanitair specialzaak) zijn kleinschalig van aard. De winkels zijn zeer verspreid gevestigd, van een structuur is geen sprake.

In **Rijswijk** is in totaal ca. 2.680 m² v.v.o. aan detailhandel gevestigd, het Intratuin tuincentrum niet meegerekend.

Een belangrijk deel van het dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse aanbod, is geconcentreerd gevestigd in de Dorpsstraat. In een winkelstrip zijn een Plusmarkt dorpssupermarkt, een bakker, een slager, een optiekzaak, een rijwielhandel en Novy huishoudelijke artikelen en speelgoed gevestigd. Aan het einde van de strip ligt een modezaak, terwijl aan de Drie Zalmen een grote woninginrichtingzaak is gesitueerd.

De bereikbaarheid van de winkels in het centrum is goed, de voornaamste parkeer capaciteit ligt voor de winkelstrip.

Verspreid over de kern zijn nog een recentelijk geopende, moderne fietsenhandel, een kampeerartikelenzaak en een dierenbenodigdhedenwinkel gevestigd.

In 1992 is onderzoek verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de detailhandel in de gemeente Woudrichem. Sinds 1992 hebben zich een aantal ontwikkelingen binnen en buiten de gemeentegrenzen voorgedaan die van invloed zijn op het economisch functioneren van het Woudrichemse detailhandelapparaat. Er was dan ook behoefte aan een actualisatie van het distributie-planologisch onderzoek uit 1992. Dit heeft geresulteerd in het Detailhandelonderzoek 1999. Het gemeentebestuur heeft op 29 november 1999 besloten deze nota als beleid te hanteren voor de ontwikkeling van economische bedrijvigheid.

Ten aanzien van de detailhandel in Giessen - Rijswijk worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- uitbreiding van de dagelijkse artikelensector dient plaats te vinden met de toevoeging van een drogisterij en een vergroting van de supermarkt. Initiatieven hiervoor zijn aanwezig. Deze maatregel sluit aan bij de concentratiegedachte, de noodzaak tot kwaliteitsverbetering en consumentenwens tot verbreding van het assortiment,
- in samenhang hiermee dient de presentatie en inrichting van de winkelstrip verbeterd te worden,
- op langere termijn (>5 jaar) kunnen de mogelijkheden voor verplaatsing naar een meer centrale locatie in het "stedelijke" gebied van Giessen - Rijswijk onderzocht worden. Ook op deze locatie is het dagelijkse aanbod de belangrijkste trekker, met vooral een lokale functie. In dit geval moet gestreefd worden naar een volledige verplaatsing van bestaande aanbieders en het tegengaan van duplicering in het aanbod en nieuwvestiging van detailhandel.

Evenwel zijn er binnen de planperiode geen plannen om tot een verplaatsing van de winkels naar een meer centrale plaats in Giessen - Rijswijk over te gaan. In tegenstelling tot verplaatsing bestaan er vergevorderde plannen om de huidige winkelconcentratie te versterken en aan te passen aan de huidige eisen en normen.

Onderwijs

In de afgelopen 10 jaar zijn in verband met het samenvoegen van lagere scholen met kleuterscholen, meerdere kleuterscholen opgeheven in de gemeente. In 1994 is de basisschool De Gonzende Korf in Giessen gesloten. Dit schoolgebouw is in 1997 in gebruik genomen als uitbreiding van de Ds. Gisbertus Voetiuschool in Andel.

In Giessen - Rijswijk zijn momenteel twee christelijke basisscholen aanwezig: de Ganzenhof en de Kandelaar.

Leerlingenprognose gemeente Woudrichem 1999 - 2019

Kern	School	Leerlingenaantal			
		1999	2005	2009	2019
Giessen	CBS de Ganzenhof	146	116	121	111
Rijswijk	CBS de Kandelaar	169	156	148	137
Totaal gemeente Woudrichem		3907	371	3758	3599

Bron: gemeente Woudrichem 1999

Uit de leerlingenprognose valt af te lezen dat allebei de basisscholen te maken krijgen met een afname van het leerlingenaantal. Tussen nu en 2019 neemt het leerlingenaantal bij de beide scholen in Giessen - Rijswijk af met 33 resp. 32 leerlingen.

Het dalende aantal leerlingen kan leegstand van leslokalen tot gevolg hebben. Deze lokalen kunnen wellicht (gedeeltelijk) gebruikt worden ten behoeve van kinderdagopvang, naschoolse opvang of andere aan het basisonderwijs gelieerde activiteiten.

Maatschappelijke voorzieningen

In Giessen - Rijswijk is een groot aantal (verschillende) maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- geconcentreerd in het midden van het plangebied – tussen de twee dorpen in – liggen de meeste **recreatieve en sportvoorzieningen**, zoals sporthal “de Jager”, zwembad “de Kikvors” en sportvelden aan beide zijden van de Parallelweg;
- aan (semi-) **medische voorzieningen** zijn onder meer aanwezig huisarts, tandartsenpraktijk en een kruisgebouw;
- **sociale voorzieningen** zijn er in de vorm van een accommodatie voor verenigingsactiviteiten, peuterspeelzaal en gezinshulp;
- specifiek **voor ouderen** is er in 1998 een steunpunt voor ouderen opgezet. Verder is er een bejaardensoos aanwezig en dagopvang met aanleunwoningen;
- tenslotte zijn er nog een aantal **overige maatschappelijke voorzieningen** in het plangebied aanwezig, zoals een postagentschap, bibliotheek (met een bovenlokale functie), kerken met bijbehorende accommodaties een carpoolplaats en een algemene en twee N.H. begraafplaatsen.

Ten aanzien van deze voorzieningen kan geconcludeerd worden dat het voorzieningenniveau in Giessen - Rijswijk redelijk tot goed is. In de komende planperiode zullen er ten aanzien van de aanwezige sportvoorzieningen eventueel veranderingen plaatsvinden.

Er bestaan plannen om de sportvelden van Giessen en Rijswijk samen te voegen en elders binnen de dubbelkern een nieuw complex aan te leggen. Op het bestaande voetbalveld van de Rijswijkse Boys zou eventueel een winkelcentrum gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van beide kernen. De huidige winkels aan onder meer de Dorpsstraat in Rijswijk zouden dan naar deze nieuwe locatie verplaatst moeten wor-

den. Deze concentratiegedachte komt mede voort uit het recent opgestelde Detailhandelonderzoek 1999 (hierboven behandeld).

Voor de locatie van het sportveld van Giessen (aan de overzijde van de Parallelweg, ten zuiden van het woningbouwplan de Bijl 2) wordt in eerste instantie gedacht aan woningbouw, al dan niet in samenwerking met compensatie van natuur en groen.

Evenwel zijn deze plannen nog volop in ontwikkeling. Zaken als haalbaarheid en uitvoeringstermijn zijn nog onzeker en vormen onderwerp van nader onderzoek. Consequenties voor de plankaart en de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn er om deze reden niet.

Voor de maatschappelijke voorzieningen geldt dat in het bestemmingsplan in principe volstaan kan worden met het vastleggen van de huidige maatschappelijke functies. Het "op slot zetten" van maatschappelijke functies is echter niet gewenst: er is niets op tegen om een deel van een schoolgebouw te gebruiken voor bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of, indien nodig, als bibliotheek. Deze flexibiliteit geldt niet alleen voor de functieveranderingen van de gebouwen, maar ook voor de veranderingen aan de gebouwen zelf. Indien hiervoor ruimtelijk mogelijkheden zijn, worden in het bestemmingsplan enige uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

2.2.3. Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. de functionele structuur

Wonen:

- in de nieuwbouw moet rekening gehouden worden met specifieke seniorenwoningen,
- extra aandacht dient te worden geschonken aan het opplussen van de bestaande voorraad ten behoeve van senioren. Indien opplussen en vervangende nieuwbouw voldoende woonruimte voor senioren oplevert, kan aanvullende nieuwbouw zich richten op de koopsector ten behoeve van starters en doorstromers uit de eigen gemeente,
- enige flexibiliteit cq. verruiming ten aanzien van de uitbreiding van de woning is nodig om tegemoet te kunnen komen aan de veranderende wensen van de bewoners,
- een vrijstellingsbepaling wordt in het bestemmingsplan opgenomen die onder voorwaarden bepaalde beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk maakt,

Winkelvoorzieningen:

- bij uitbreiding van de dagelijkse artikelsector dient gedacht te worden aan een drogisterij en een vergroting van de supermarkt. Initiatieven hiervoor dienen mogelijk gemaakt te worden,
- aandacht dient geschonken te worden aan de presentatie en inrichting van de winkelstrip in Rijswijk,

Scholen:

- in het bestemmingsplan dient mogelijk gemaakt te worden dat eventueel leegkomende lokalen kunnen worden gebruikt voor andere aan het onderwijs gelieerde activiteiten;

Maatschappelijke voorzieningen:

- in het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de eventuele verplaatsing van enkele maatschappelijke voorzieningen naar elders en met enige veranderingen van voorzieningen,
- de aanwezige voorzieningen worden bestemd conform het huidige gebruik, waarbij voldoende flexibiliteit wordt geboden voor functieveranderingen en – waar mogelijk - enige uitbreidingsmogelijkheden.

2.3. Milieu-aspecten

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de milieu-hygiënische belemmeringen in het plangebied.

De volgende milieuaspecten verdienen aandacht:

- invloed van agrarische en niet-agrarische bedrijven in (de omgeving van) het plangebied op de (woon)omgeving,
- geluidhinder vanwege wegverkeer- en industrielawaai,
- bodemkwaliteit,
- waterhuishouding.

Deze milieu-aspecten worden hieronder behandeld.

2.3.1. Bedrijven

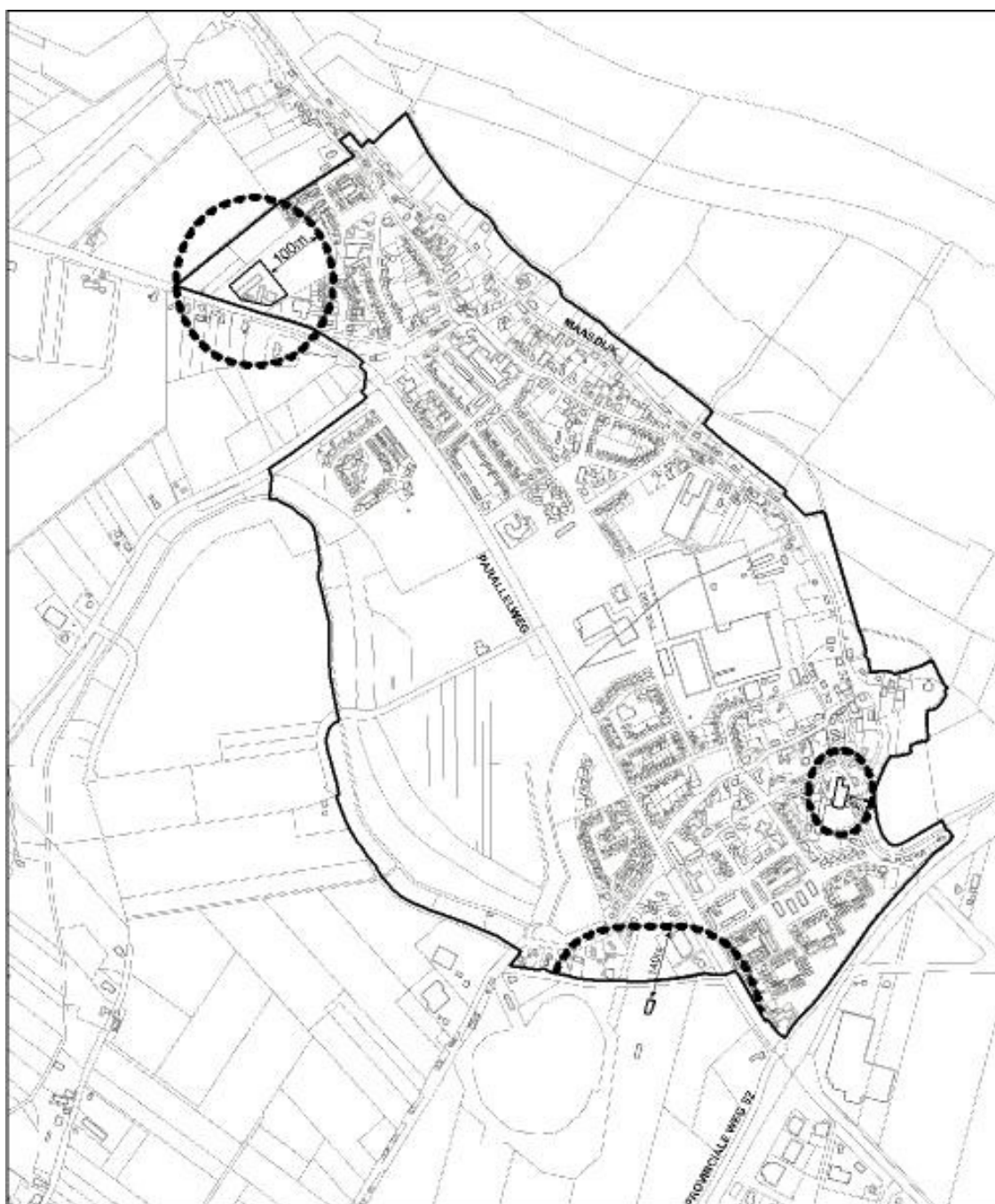
In en om het plangebied bevinden zich zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven die nader onderzocht moeten worden. Op basis van de soort activiteit wordt bepaald welke afstanden in beginsel in acht genomen dienen te worden tussen de bedrijven en de eventuele nieuw te bouwen woningen. De afbeelding "milieu-invloeden" geeft een overzicht van de indicatieve hindercirkels rond agrarische en niet-agrarische bedrijven. Bij het uitzetten van de hindercirkels rond de agrarische bedrijven is gemeten vanaf de rand van het agrarisch bouwperceel. Uitgegaan is van de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder.

Agrarische bedrijven

In Giessen – Rijswijk is een viertal agrarische bedrijven gelegen.

1. aan de *Schoolstraat 3* in Giessen ligt een eenmansbedrijf met een omvang van ca. 13 ha waarvan 9 ha weiland en 4 ha bouwland. De veestapel bestaat uit melkkoeien, varkens en pluimvee. Daarnaast heeft het bedrijf een opslag van gasflessen. Het bedrijf heeft een hindercirkel van 50 meter. Gezien de leeftijd van de eigenaar is hier sprake van een afbouwend bedrijf,
2. ten zuiden van Giessen aan de *Heuvelkamp* ligt een agrarisch bedrijf met een cirkel van 50 meter. Dit bedrijf zal echter op korte termijn worden beëindigd en verkocht. De locatie wordt gezien als een potentiële woningbouwlocatie (zie hoofdstuk 3),
3. ten *zuiden van Giessen* liggen twee agrarische bedrijven met een cirkel van 140 meter. Deze hindercirkels reiken tot in het plangebied,
4. in Rijswijk ligt een agrarisch bedrijf aan de *Veldweg 2*. Het betreft hier een fruitteelt- en pluimveebedrijf met een hindercirkel van 100 meter.

Uit deze inventarisatie blijkt dat allerminst sprake is van intensieve veehouderij. Ten aanzien van de beperkte woonbebouwing binnen de aanwezige agrarische milieucirkels wordt in het kader van dit bestemmingsplan geen nadere actie ondernomen, aangezien het in de lijn der verwachting ligt dat de agrarische bedrijvigheid op termijn zal verdwijnen.



MILIEUCONTOUREN

Overige (niet-agrarische) bedrijven

Ten zuiden van het plangebied, ligt in Giessen het bedrijventerrein de Rietdijk. Dit bedrijventerrein vervult een bovenlokale functie. Het voornemen is om het terrein aan de oost- en westzijde uit te breiden met plaats- en regiogebonden bedrijven in onder meer de transportsector. Dit bedrijventerrein oefent echter geen invloed uit op het plangebied.

In het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen. Het voedingsmiddelenbedrijf Heinz Giessen, gelegen op het bedrijventerrein tussen Giessen en Rijswijk, is de bekendste en de grootste van deze bedrijven.

In **Giessen** zijn verder ondermeer de volgende bedrijven aanwezig:

- touringcarbedrijf van Elshout aan de Kerkstraat 1, dat plannen heeft tot verplaatsing naar de Rietdijk
- machinefabriek Schouten aan de Ridderhof 17-19 (dit bedrijf verhuist binnenkort naar het bedrijventerrein de Rietdijk)
- garagebedrijf en benzinstation aan de Parallelweg 66
- antiek- en veilinghuis aan de Parallelweg 70
- een kaashandel aan de Burgstraat 36 (ambulante handel)
- een groothandel in verlichting aan de Burgstraat 2
- Schouten Groep N.V. aan de Burgstraat 12
- een bedrijf in zonwering aan de Groenstraat 2a
- een schildersbedrijf aan de Reijgerboslaan 3.

In de kern **Rijswijk** zijn verder nog aanwezig:

- taxi- en autobus bedrijf aan de Maasdijk 31 (het bedrijf is specifiek bestemd tot "taxibedrijf" gezien de ligging op de rand van het uiterwaardengebied. In de toekomst is het niet gewenst dat er zich ter plaatse een ander bedrijf zou kunnen vestigen)
- schildersbedrijf met winkel aan de Dorpsstraat
- garagebedrijf en benzinstation aan de Nieuwstraat 25
- cateringbedrijf en partycentrum aan de Veldweg 2b
- een partycentrum aan de Enghweg 2.

Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn binnen het plangebied in principe 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. De aanwezige bedrijven die momenteel in een hogere categorie vallen (bijvoorbeeld garagebedrijven, HAK) zijn specifiek bestemd.

Voedingsmiddelenbedrijf Heinz Giessen (voorheen conservenfabriek HAK)

In 1997 heeft er ten behoeve van voedingsmiddelenbedrijf Heinz Giessen een herziening van het bestemmingsplan Giessen plaatsgevonden. Deze herziening had als belangrijkste doel om de milieumaatregelen, die voortvloeien uit de aan HAK verkeende milieuvergunning, planologisch gezien mogelijk te maken. Bij de vergunning is aangegeven dat HAK een aantal voorzieningen moet treffen om overlast op te heffen, te beperken en te voorkomen.

Voor een deel zijn deze voorzieningen reeds gerealiseerd en of nog in voorbereiding.

Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

- een nieuw grondstoffenmagazijn in de zuidoosthoek van het terrein bij de Hogelandstraat - voltooid in 2001
- een magazijn voor de opslag van opgeëtiketteerd product op het voormalige Anita-terrein, - voltooid 2001
- een koelloods, - voltooid 2001
- een geluidsscherm parallel aan de Maasdijk tussen waterzuivering en koelloods enerzijds en tussen koelloods en grondstoffenmagazijn anderzijds, voltooid in 2001
- een geluidsscherm noordelijk van de nieuwe in- en uitrit aan het Jagerspad langs de sporthal, voltooid in 2002
- groenstroken en groenvoorzieningen ter beperking van de visuele hinder en aantasting van het landschap.

2.3.3. Geluidhinder

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het bepalen en toetsen van de geluidsbelastingen van woningen en andere geluidgevoelige bebouwingen (zoals scholen). De toetsing heeft betrekking op de bebouwing binnen de zones van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze onderzoeksverplichting is opgenomen in de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

De regels van de Wet geluidhinder komen in een aantal gevallen aan de orde ter gelegenheid van de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze gevallen zijn:

- a. bij het bestemmen van gronden voor de bouw van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten (zoals scholen, ziekenhuizen);
- b. bij het bestemmen van gronden ten behoeve van de aanleg van een nieuwe (gezoneerde) weg;
- c. bij de reconstructie van bestaande wegen.

In dit bestemmingsplan voor Giessen - Rijswijk is alleen de situatie onder a. aan de orde. In het volgende hoofdstuk wordt specifiek beschreven welke in- en uitbreidingslocaties in aanmerking komen voor woningbouw.

In het geval van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van de omliggende wegen. Er zijn echter ook wegen waarvoor in principe geen rekening hoeft te worden gehouden met de bepalingen van de Wet geluidhinder. Het betreft onder andere wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 kilometer per uur.

Het gehele plangebied is aangewezen als 30 km-zone. Het wegverkeerslawaaï kan derhalve geen belemmering zijn voor de potentiële woningbouwlocaties. Akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï is derhalve niet nodig.

Spoorweglawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder en in het bijzonder het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) dient akoestisch onderzoek te worden verricht voor zover nieuwe woningen of andere nieuwe geluidgevoelige objecten zijn gelegen binnen de onderzoekszone behorende bij een spoorweg. Dit is echter niet aan de orde in dit bestemmingsplan en derhalve is akoestisch onderzoek naar het railverkeerslawaaï niet nodig.

Industrielawaai

Binnen het plangebied is sprake van een "inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken", zoals bedoeld in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), te weten het bedrijf van HAK. Op grond van de Wet geluidhinder is het terrein van HAK gezoneerd, waarbij contouren zijn vastgesteld. Op basis van de contour van 50 dB(A) is de zone vastgesteld bij Koninklijk besluit van 20 juni 1990.

De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die binnen de zone van HAK liggen, dienen te worden getoetst aan de grenswaarden van de wet.

Een deel van het dorp Giessen ligt binnen de 50 dB(A) contour van de vastgestelde geluidszone van HAK. Het bestuur van de gemeente Woudrichem heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de herziening van de ligging van de geluidscontouren. In dit akoestisch onderzoek zijn de uitbreidingswensen van de industrie meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de contouren dichter bij het industrieterrein kunnen komen te liggen. Daarmee komen een aantal beperkingen aan andere bestemmingen in Giessen en Rijswijk te vervallen. Daarom heeft de gemeente Woudrichem de resultaten van dit heronderzoek meegenomen in het voorliggende plan.

In paragraaf 3.4. wordt nader ingegaan op het akoestisch onderzoek dat is verricht naar het industrielawaai van HAK.

2.3.4. Bodemkwaliteit

Voor enkele locaties waar potentiële nieuwbouw is gepland, speelt ook mogelijke bodemverontreiniging een rol. Zeker moet dit aspect worden beoordeeld bij voormalig timmerfabriek Smits en bij het busbedrijf Elshout. Hoewel er nog geen onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en/of grondwater wordt hier bij de voorbereidingen van de woningbouwontwikkelingen wel reeds van uit gegaan.

Een gedetailleerd bodemonderzoek wordt echter in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig geacht. Ten tijde van de verlening van een bouwvergunning voor de betreffende nieuwbouwlocaties, zal gedetailleerd bodemonderzoek ter plaatse moeten zijn uitgevoerd.

2.3.5. Waterhuishouding

Algemeen

Het plangebied wordt begrensd aan de noordoostzijde door de Uiterwaarden langs de rivier De Maas, door het riviertje De Alm aan de westzijde, de Heuvelkamp en de Provincialenweg N322 aan de zuidzijde.

Aan de watergangen in en grenzend aan het plangebied is door de provincie en/of waterschap voor het riviertje De Alm de bijzondere functies toegekend als waternatuur, viswater en ecologische verbindingzone. Het aangrenzende gebied behoort tot de functie water voor de landnatuur. Grenzend aan het plangebied aan de oostzijde zijn ook de uiterwaarden (functie water voor landnatuur) en noordwestelijk de Rijswijkse Wiel (functie wiel) aangewezen middels een ecologische functie.

Afwatering

De afwatering geschiedt op twee wijzen:

1. Een gemengd rioleringsstelsel voor de afvoer van het afvalwater en regenwater van de daken en de wegen.

Dit water wordt afgevoerd naar een overnamepunt van het waterschap. Vervolgens wordt het water door het waterschap afgevoerd naar hun rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de uitbreidingen/ invullingen van woongebieden wordt er gestreefd naar een afkoppeling van zoveel mogelijk regenwater van het rioleringsstelsel.

2. Drainage voor de afvoer van regenwater dat in de grond terecht komt en voor het beheersen van de grondwaterstand. Het drainagestelsel mondt uit in de watergangen in en rondom het plangebied.

Riolering

De taak van de riolering valt in drie delen uiteen; afvoeren van afvalwater (volksgezondheid), het voorkomen van wateroverlast en bescherming van het milieu.

Voor het plangebied is in 1995 voor de kern Rijswijk een Basisrioleringsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de aanleg van een gemengd rioleringsstelsel, welke het afvalwater brengt naar het waterschapsgemaal aan de Slagboomstraat in de kern Rijswijk. Gedeeltelijk rechtstreeks onder vrijverval en gedeeltelijk door middel van een gemeentelijk rioolgemaal met bijbehorende persleiding, gelegen aan de Koperwiek. Voor het plangebied is in 1996 voor de kern Giessen een Basisrioleringsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de aanleg van een gemengd rioleringsstelsel, welke het afvalwater brengt naar het waterschapsgemaal aan het Jagerspad in de kern Giessen. Het bedrijventerrein HAK in het midden van het plangebied heeft een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel wat rechtstreeks loost op het waterschapsgemaal aan het Jagerspad.

Ter voorkoming van wateroverlast en bescherming van het milieu (oppervlaktewater) tegen verontreinigd overstortwater uit het bestaande gemengde rioleringsstelsel is er in de kern Rijswijk een bergbezinkbassin met overstort nabij de Koperwiek aangelegd. De overstort loost op een kavelsloot welke in verbinding staat met de watergang van beperkt belang langs de Rijswijksteeg. In de kern Giessen is er een bergbezinkbassin gepland aan de zuidzijde van de kern nabij de Heuvelkamp. Voor het water uit de overstort dient op termijn bij de mogelijke uitbreiding ten zuiden van de Heuvelkamp voldoende openbaar water aangelegd te worden.

Afkoppeling van regenwater

Bij de opstelling van het basisrioleringsplan voor de kern Giessen-Rijswijk is in overleg met de water kwaliteits- en water kwantiteitsbeheerder het Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch gekeken naar de afkoppelingsmogelijkheden van regenwater (reeds afgekoppeld en nog af te koppelen). In het plangebied is/wordt in totaal 15,3% van de afwatering van het verharde oppervlak afgekoppeld van het rioleringsstelsel.

Drainage

De opbouw van de bodem ter plaatsen is als volgt:

- de natuurlijke bovengrond bestaat uit klei en humushoudende grond met daaronder een kleiveenachtige ondergrond. De vaste zandlagen beginnen op 10 á 11 m beneden het maaiveld;
- het grondwater bevond zich ten tijde van het onderzoek op 0,90 m beneden het maaiveld;
- uit overige metingen van de grondwaterstanden blijkt dat in zeer natte perioden het grondwater stijgt tot 0,5 m beneden maaiveld.

Het terrein in het plangebied wordt ter plaatsen van de nog te bouwen woningen gemiddeld 0,30 m opgehoogd.

Om de vereiste droogleggingsdiepte van 0,70 m voor het drooghouden van kruipruimte en 0,80 m voor de wegcunnetten te bereiken kan overwogen worden een drainagestelsel aan te leggen. De lozing van de drainage geschiedt onder vrijverval op de omringende watergangen.

Watergangen

Aan de westzijde van het plangebied langs de parallelweg bevinden zich de waterpartijen welke het grootste gedeelte van het kwelwater van de noordoostelijk gelegen rivier opvangt en afvoert. Aan de teen van de dijk liggen kwel sloten welke in verbinding staan met de waterpartijen. Op de westelijke rand van het plangebied ligt het riviertje De Alm. De Alm heeft de volgende bijzondere functies: waternatuur, viswater en ecologische verbindingzone.

De functies van het oppervlaktewater zijn in kwantitatieve en kwalitatieve zin beschreven in het Waterhuishoudingsplan van het waterschap.

Binnen het plangebied is er $\pm 4,3\%$ van het totale oppervlak ingericht open water (oppervlaktewater) in de vorm van watergangen en vijverpartijen. In de nabije toekomst zal in de toekomstige uitbreidingsplannen voor de nodige compensatie gezorgd worden om aan de vereiste 5% open water te voldoen.

Regionale waterkeringsfunctie

De Maasdijk heeft een regionale waterkeringsfunctie. Het wettelijk kader voor het beheer van regionale waterkeringen is gegeven in de Verordening op de waterkering Noord-Brabant (1 januari 1998) en de Keur op de waterkeringen van het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch 1997.

De functie van een regionale waterkering is het beperken van het overstromingsgebied bij een doorbraak van de primaire watergang als gevolg van hoge (rivier)waterstanden. Het vormt daarbij een middel tot vertraging van een overstroming en kan tevens een functie als vluchtweg hebben.

Behalve een waterstaatkundige functie hebben regionale waterkeringen ook een functie in het kader van landschap, cultuurhistorie, recreatie en infrastructuur. Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven, zijn deze waarden in ruime mate aanwezig bij de Maasdijk. Net als bij primaire watergangen, moet ook de veiligheid van de regionale waterkeringen vastgesteld worden. Hiertoe is onderzoek benodigd dat in 2000 zal aanvangen. Pas als de primaire waterkeringen verbeterd zijn, kunnen de regionale waterkeringen hun functie verliezen.

Om het beheer en onderhoud van de regionale waterkering de Maasdijk ongehinderd doorgang te kunnen laten vinden, dienen in het bestemmingsplan voldoende waarborgen gegeven te worden.

2.3.6. Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. het milieu

Agrarische bedrijven:

- er dient rekening gehouden te worden met de hindercirkels van de aanwezige agrarische bedrijven.

Overige (niet agrarische) bedrijven:

- uitgangspunt voor de bestemmingsregeling is dat de bestaande bedrijven positief worden bestemd. Wel dient voorkomen te worden dat in de bestaande bedrijfsgebouwen bedrijven worden gevestigd in een milieu-hygiënisch zwaardere categorie;
- afhankelijk van de milieucategorie waarin bedrijven zijn ingedeeld, dient afstand gehouden te worden tot de woonbebouwing,
- de door HAK te treffen milieumaatregelen worden in dit plan planologisch mogelijk gemaakt conform het bestemmingsplan Giessen "herziening HAK 1997".

Geluidhinder:

- ten aanzien van de invloed van het wegverkeer op de in- en uitbreidingslocaties is akoestisch onderzoek niet nodig, aangezien het plangebied is aangewezen als 30 km-zone,
- ten aanzien van het industrielawaai van HAK wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Bodemkwaliteit:

- voor enkele potentiële nieuwbouwlocaties is bodemverontreiniging aan de orde. Ten tijde van de verlening van een bouwvergunning zal gedetailleerd bodemonderzoek ter plaatse noodzakelijk zijn.

Waterhuishouding:

- bij uitbreidings- en inbreidingslocaties wordt gestreefd naar een afkoppeling van zoveel mogelijk regenwater van het rioleringsstelsel,
- het bergbezinkbassin nabij de Koperwiek en het geplande bergbezinkbassin nabij de Heuvelkamp worden op de plankaart aangegeven,
- in toekomstige woningbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende oppervlaktewater in de vorm van watergangen en vijverpartijen om aan de vereiste 5% open water te voldoen,
- de regionale waterkeringsfunctie van de Maasdijk wordt op de plankaart weergegeven in de vorm van een dubbelbestemming, en krijgt in de voorschriften zijn juridische doorwerking.

3. ONTWIKKELINGSVISIE

In de analyse van het plangebied is naar voren gekomen dat er in de dorpen slechts beperkte mogelijkheden bestaan voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Slechts op enkele plaatsen in de kernen zullen nog enige veranderingen plaatsvinden. Een en ander is onder meer beschreven in het Overbruggingsspoor van de gemeente Woudrichem (1998). In dit hoofdstuk zullen de binnen het plangebied gelegen en potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties worden toegelicht.

Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen bestaan uit uitbreidingen aan de buitenkant van de dorpen, maar ook uit inbreidingen binnen de bebouwde kom (inbreiden of verdichten). Verdichting geeft in de praktijk vaak een ander woonprogramma dan de buitenwijken, waardoor het denkbaar is dat omwille van voldoende differentiatie verdichting en uitbreiding veelal gelijktijdig zullen plaatsvinden.

Als uitgangspunt geldt echter dat inbreiding de voorkeur geniet boven de uitbreiding van Giessen – Rijswijk, maar dat mag niet ten koste gaan van alle open ruimten.

Tevens wordt gekeken wat hiervan de consequenties zijn voor de planopzet.

3.1. Inbreiding

In Giessen bevinden zich enkele inbreidingslocaties die door de aanwezigheid van de geluidscontour van HAK tot nu toe niet tot ontwikkeling konden komen. Met de maatregelen die HAK heeft genomen in het kader van de (vernieuwde) milieuvergunning zijn verschillende locaties nu concreet in beeld.

De volgende locaties komen in aanmerking voor inbreiding

- **Locatie 1: terrein brandweergarage Giessen**

Deze locatie is gelegen op de hoek van de Heerlijkheidstraat en de Hogelandstraat in Giessen. Thans zijn hier de brandweergarage en het dorps huis gevestigd, grenzend aan een ruime groenstrook.

De brandweergarage zal echter worden verplaatst, waardoor er een mogelijkheid ontstaat voor woningbouw in combinatie met een nieuw te bouwen dorps huis.

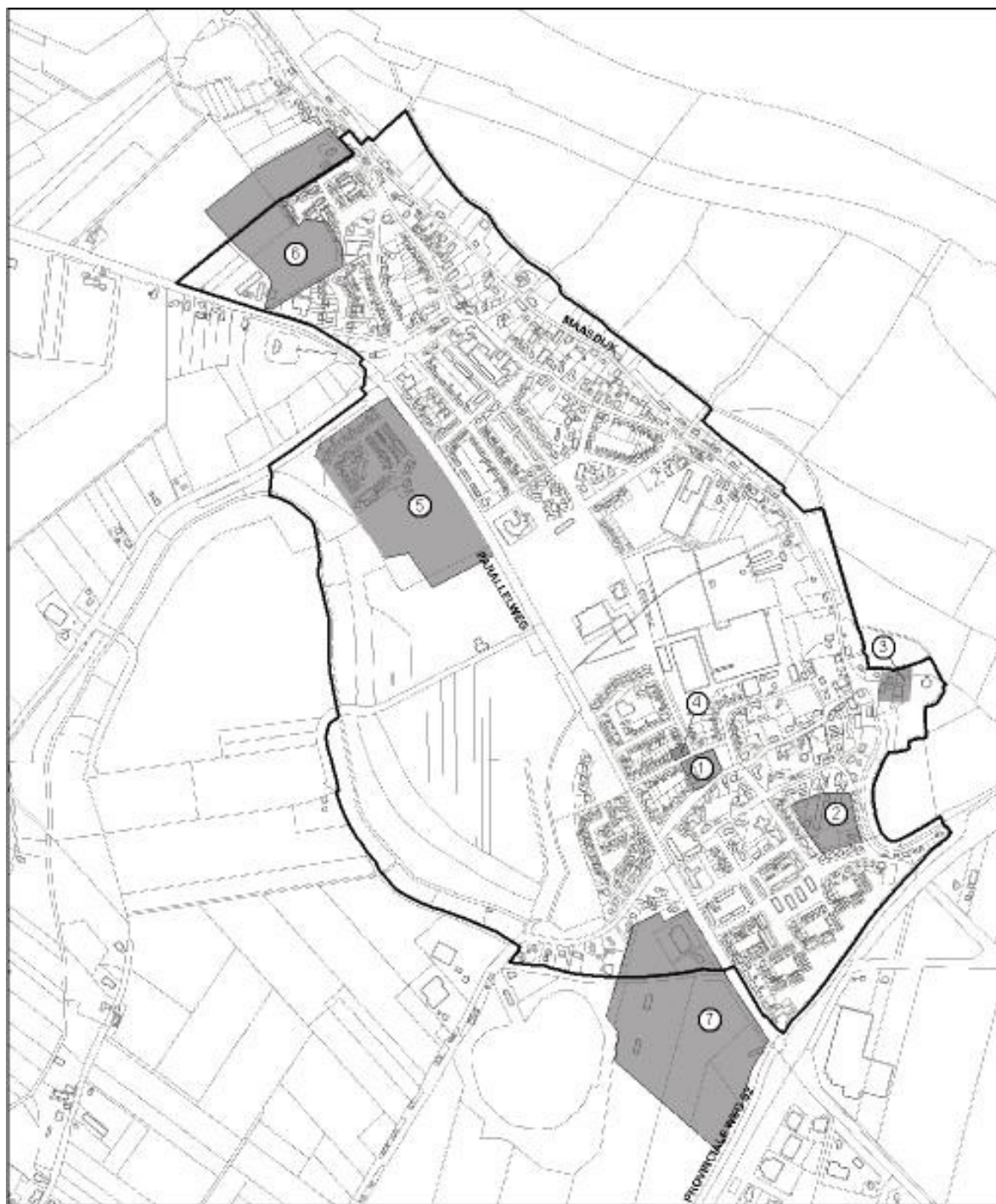
De locatie biedt ruimte aan circa 20 woningen/appartementen, verdeeld over twee bouwlagen. Op de begane grond wordt tevens de bouw van een nieuw dorps huis van ca. 230 m² mogelijk gemaakt. De naastgelegen ruime groenstrook wordt hierbij grotendeels behouden. Een gedeelte zal worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

De inbreidingslocatie ligt niet langer binnen de geluidscontour van HAK. Hierdoor is de realisering van deze locatie niet meer afhankelijk van de te treffen milieumaatregelen van HAK. Akoestisch onderzoek zal dan ook in dit kader niet meer noodzakelijk zijn.

- **Locatie 2: terrein Schoolstraat/Groenstraat**

Aan de Groenstraat bevond zich het timmer- en aannemersbedrijf Smits. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst. Een verantwoorde stedenbouwkundige invulling is alleen dan mogelijk als ook het aangrenzende agrarische bedrijf bij de inbreiding wordt betrokken. Dit betekent dat sanering van het bedrijf noodzakelijk is, alsmede de verwerving van (een deel van) de grond.

De locatie biedt ruimte voor circa 20 woningen. Het terrein is geschikt en heeft een gunstige ligging voor woningbouw. Ook voor deze locatie geldt dat akoestisch onderzoek in het kader van HAK niet langer noodzakelijk is.



Inbreidingslocaties:

1. brandweergarage Giessen
2. terrein Schoolstraat/Groenstraat
3. busbedrijf Elshout
4. café de Knust

Uitbreidingslocaties:

5. de Bijl 2
6. Noordwestzijde Rijswijk
7. Zuidzijde Giessen

INBREIDINGS- EN UITBREIDINGSLOCATIES

- **Locatie 3: busbedrijf Elshout**

Dit gebied heeft een heel eigen sfeer en een bijzondere landschappelijke waarde. De toegang tot de N.H. Kerk en de begraafplaats loopt over het terrein dat in gebruik is bij het busbedrijf.

Het bedrijf is geheel uit zijn jasje gegroeid en doet veel afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de omgeving. Sanering van deze situatie is dringend noodzakelijk. Ook voor het bedrijf is de situatie op termijn niet aantrekkelijk. Er zijn geen expansiemogelijkheden en de ontsluiting is gebrekkig. Het busbedrijf zal dan ook worden verplaatst. De bedrijfsbestemming wordt om deze reden beperkt tot de oorspronkelijke omvang (conform het bestemmingsplan Bebouwde Kom Giessen).

Het kerkgebouw dient weer volledig tot zijn recht te komen. Dit impliceert dat zo min mogelijk woningen toegestaan moeten worden. Gedacht moet worden aan maximaal 3 woningen. Tevens dient op de inbreidingslocatie de bouw van een kerkelijk centrum worden geregeld. Er zal rekening gehouden moeten worden met bodemsanering. Evenals de locaties 1 en 2 is ook realisering van deze locatie niet langer afhankelijk van de te treffen milieumaatregelen van HAK.

- **Locatie 4: café de Knust**

Op de hoek van de Ridderhof en het Jagerspad in Giessen is het café annex cafetaria De Knust gelegen. Naast en boven het pand is ruimte voor één grondgebonden woning en twee appartementen. Het café blijft hier gehandhaafd.

- **Overige inbreiding**

Naast de bovengenoemde drie inbreidingslocaties zijn er nog kleine invullocaties beschikbaar in zowel Giessen als Rijswijk voor incidentele woningbouw. Het gaat hier om kleine opvulplekken waar in principe slechts één woning gerealiseerd kan worden. Aan de keuze voor deze locaties liggen de volgende ruimtelijke en stedenbouwkundige criteria te grondslag:

- a. de locatie past in het aanwezige straatbeeld en doet in stedenbouwkundig opzicht geen afbreuk aan de omgeving,
- b. de locatie biedt qua omvang voldoende ruimte voor een extra woning, de breedte van het perceel is voldoende groot,
- c. een extra woning op deze locatie doet geen onevenredige afbreuk aan de omliggende woningen.

De overige inbreidingslocaties zijn door middel van een steraanduiding op de plankaart weergegeven. In de voorschriften wordt aan het college van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid gegeven om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de onderliggende bestemming(en) om te zetten in een woonbestemming.

Met name de mogelijkheden in Giessen zijn echter mede afhankelijk van akoestisch onderzoek na de uitvoering van geluidwerende maatregelen van HAK.

3.2. Uitbreiding

De volgende locaties bieden mogelijkheden voor uitbreiding:

- **Locatie 5: de Bijl 2**
In Rijswijk wordt momenteel de tweede fase van de wijk De Bijl 2 gerealiseerd. In de tweede fase worden er ca. 70 woningen gebouwd. Na voltooiing van deze fase telt de nieuwe woonwijk totaal ca. 150 woningen.
- **Locatie 6: de noord-westzijde Rijswijk (bij de Geer)**
Na de Bijl 2 wordt voor Rijswijk gedacht aan afronding van het dorp aan de noord-westzijde. Deze locatie is al eerder gemotiveerd in het Dorpenplan van Giessen-Rijswijk 1988, doch nog niet tot ontwikkeling gebracht vanwege voldoende capaciteit in de Bijl 2. Tussen deze nieuwe locatie en de Rijswijkse Wiel dient vanuit de gewenste landschapsstructuur voldoende tussenruimte te worden bewaard. Een afronding met buffergroen wordt hier voorgestaan.
- **Locatie 7: zuidzijde Giessen (Heuvelkamp)**
Aan de zuidzijde van Giessen dient de ruimte voor uitbreiding zich aan door beëindiging en verkoop van een agrarisch bedrijf. Rekening houdend met een geluidsafstand tot de provinciale weg N322 biedt deze locatie nog ruime bouw mogelijkheden. In samenhang met het groen rondom het fort Giessen, kan tot een goede landschappelijke afronding worden gekomen waarbij ook de cultuurhistorische waarden van het gebied worden gerespecteerd.

3.3. Voorkeurslocaties

Voor Rijswijk is allereerst de verdere invulling van De Bijl 2 aan de orde. De restcapaciteit bedraagt ca 75 woningen. Daarna kan locatie 6 tot ontwikkeling worden gebracht.

In Giessen gaat de voorkeur uit naar het benutten van de inbreidingslocaties 1, 2, 3 en 4 alvorens met de uitbreidingslocatie 7 wordt begonnen.

De uitbreidingslocaties 6 en 7 zijn om deze redenen niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Voor zover deze locaties binnen het plangebied liggen is volstaan met het weergeven van de huidige bestemming. Op het moment dat deze locaties zich aandienen om gerealiseerd te worden, zullen aparte bestemmingsplannen worden opgesteld.

Realisatie van de locaties 1, 2, 3, 4 en 5 is in het plan mogelijk gemaakt. De uitbreidingslocatie de Bijl 2 (nr. 5) is positief bestemd in het bestemmingsplan. Voor de inbreidingslocaties 1, 2, 3 en 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de huidige bestemming te wijzigen ten behoeve van het wonen.

Alvorens B&W tot wijzigen kan overgaan moet zijn voldaan aan een tweetal voorwaarden:

1. er mag geen sprake meer zijn van milieuhinder. Met andere woorden, de milieuproblemen met Hak dienen te zijn opgelost, en
2. het toename van het aantal woningen dient te passen binnen de provinciale planningscijfers en het woningbouwplan moet passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, hetgeen inhoudt dat er uitsluitend gebouwd mag worden voor de plaatselijke woningbehoefte.

3.4. Akoestisch onderzoek herzonering industrieterrein Heinz Giessen

Bij besluit van Gedeputeerde Staten Noord-Brabant is een zone vastgesteld rond het industrieterrein van HAK BV (tegenwoordig Heinz Giessen). Deze zone is goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 22 juni 1990. Bij besluit van Gedeputeerde Staten Noord-Brabant is het saneringsprogramma voor het industrieterrein HAK BV vastgesteld. Op 9 september 1998 heeft de minister van VROM op basis daarvan de maximale toelaatbare geluidsbelastingen (MTG's) vanwege het industrieterrein HAK BV vastgesteld.

In februari 2000 heeft de gemeente Woudrichem een akoestisch onderzoek naar de bebouwingmogelijkheden op een tiental woningbouwlocaties binnen de zone rond het HAK terrein laten uitvoeren door Royal Haskoning. In dat onderzoek was de geluidsruimte die HAK BV heeft voor toekomstige ontwikkelingen op grond van de MTG's niet meegenomen.

HAK BV heeft de verwachte ontwikkelingen weergegeven in een notitie, welke is ingediend in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Giessen Rijswijk. Deze ontwikkelingen zijn weergegeven in de vorm van een lijst met geluidsbronnen. Een deel van deze geluidsbronnen is geprojecteerd op terreingedeelten, installaties en/of gebouwen, die niet bestemd zijn voor de beoogde ontwikkeling. Daarom is een (vergeleken met het voorontwerp, bescheiden) voorstel tot wijziging van de vigerende bestemmingsplannen ingediend door de industrie.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

- het vervangen van de huidige bestemming van perceel 2317 door:
 - 4,5 m hoge aarden wal met daarbovenop een 1,5 m hoge afscherming;
 - bestrating om het keren van de vrachtwagens mogelijk te maken;
 - bestrating om het keren van de vrachtwagens mogelijk te maken;
 - karton, c.q. machine opslag
- het verplaatsen van de bestemming groen op perceel 1694;

Op basis hiervan is het akoestisch onderzoek herzonering industrieterrein HAK BV door Royal Haskoning in opdracht van de gemeente Woudrichem uitgevoerd. In dit herzoneringsonderzoek zijn de contouren met een geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van 50 en 55 dB(A) opgenomen.

Dit akoestisch onderzoek is ingesteld op grond van artikel 62 van de Wet geluidshinder. De contouren van 50 en 55 dB(A) zijn overgenomen op de kaart behorend bij voorliggende plan.

Deze contouren zijn vastgesteld uitgaande van de maximaal toegestane geluidsbelasting in de 11 referentiepunten die in de vergunning van HAK zijn opgenomen. Er ligt een referentiepunt op de woning aan de Maasdijk 25. Hier is een geluidsbelasting vergund van 54 dB(A), terwijl het herzoneringsonderzoek uitkomt op een geluidsbelasting op deze woning van 52 dB(A). Desondanks blijkt uit het herzoneringsonderzoek dat de woningen aan de Onderweg 2 t/m 10 even een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) krijgen.

In het herzoneringsonderzoek is uitgegaan van een 3,5 m hoog geluidsscherm tussen magazijn Anita en de afvalwaterzuivering. Heinz Giessen dient hierbij in het kader van het voorliggende bestemmingsplan een aanvraag in voor het realiseren van een 6 m hoge afscherming. Deze 6 m hoge afscherming wordt zo geprojecteerd dat geen van de achterliggende woningen een geluidsbelasting van 55 dB(A) krijgt.

Binnen de 55 dB(A) contouren bevindt zich na herzonering een zestal woningen.

Het gaat om de volgende woningen.

1	Onderweg 2 Rijswijk	56 dB(A)
2	Onderweg 4 Rijswijk	57 dB(A)
3	Onderweg 6 Rijswijk	56 dB(A)
4	Onderweg 8 Rijswijk	58 dB(A)
5	Onderweg 10 Rijswijk	57 dB(A)
6	Maasdijk 27 Giessen	56 dB(A)

De volgende 35 woningen hebben een geluidsbelasting na herzonering, van 50 tot 55 dB(A):

7	Jagerspad 3 Giessen	51 dB(A)
8	Jagerspad 10	51 dB(A)
9	Jagerspad 12	51 dB(A)
10	Jagerspad 14	51 dB(A)
11	Hogelandsstraat 33	51 dB(A)
12	Hogelandsstraat 31	53 dB(A)
13	Hogelandsstraat 29	55 dB(A)
	Hogelandsstraat 27	54 dB(A)
15	Hogelandsstraat 25	53 dB(A)
16	Hogelandsstraat 23	53 dB(A)
17	Hogelandsstraat 21	53 dB(A)
18	Hogelandsstraat 19	53 dB(A)
19	Hogelandsstraat 6	51 dB(A)
20	Hogelandsstraat 4	53 dB(A)
21	Hogelandsstraat 2	53 dB(A)
22	Hogelandsstraat 5	54 dB(A)
23	Hogelandsstraat 1	54 dB(A)
24	Hogelandsstraat 1a	53 dB(A)
25	Hogelandsstraat 1 b	52 dB(A)
26	Hogelandsstraat 3	52 dB(A)
27	Burgstraat 5	51 dB(A)
28	Burgstraat 7	51 dB(A)
29	Maasdijk 15	51 dB(A)
30	Maasdijk 15/16	51 dB(A)
31	Maasdijk 18	52 dB(A)
32	Maasdijk 19	52 dB(A)
33	Maasdijk 20	51 dB(A)
34	Maasdijk 22	55 dB(A)
35	Maasdijk 23	54 dB(A)
36	Maasdijk 24	53 dB(A)
37	Maasdijk 25	52 dB(A)
38	Maasdijk 26	54 dB(A)
39	Maasdijk 1 Rijswijk	52 dB(A)
40	Maasdijk 1a Rijswijk	52 dB(A)
41	Maasdijk 2 Rijswijk	53 dB(A)

3.5. Uitgangspunten voor de planopzet m.b.t. de nieuwe ontwikkelingen

Inbreiding:

- de realisering van de inbreidingslocaties 1, 2, 3 en 4 moet planologisch mogelijk gemaakt worden in het plan door middel van een wijzigingsbevoegdheid,
- de wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de voorwaarde dat milieuhinder moet zijn opgelost en dat wordt gebouwd voor de lokale woningbehoefte,
- voorts zijn er nog kleine invullocaties beschikbaar in zowel Giessen als Rijswijk voor incidentele woningbouw. Realisering van deze locaties dient mogelijk gemaakt te worden in het plan door middel van een wijzigingsbevoegdheid,

Uitbreiding:

- de uitbreidingslocatie de Bijl 2 (locatie nr. 5) wordt positief bestemd,
- de overige uitbreidingslocaties worden vooralsnog niet meegenomen in het plan. Uitvoering van deze locaties zal plaatsvinden door middel van aparte bestemmingsplannen.

Akoestisch onderzoek industrielawaai HAK:

- de nieuwe geluidscontour van HAK wordt vastgelegd op de plankaart;
- de geluidbelasting van 50 dB(A) wordt niet worden overschreden op de inbreidingslocaties 1, 2 en 3. Ook op de incidentele opvullocaties en A, E en F zal de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden,
- voor de inbreidingslocatie 4 en voor de incidentele invullocaties B, C en D zal ont-heffing bij de provincie moeten worden aangevraagd alvorens hier gebouwd kan worden.

4. 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.

4.1. Algemeen

Planopzet

Het is zaak om voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende behoeften en wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering.

Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die mogelijk schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principe-opzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als **recht** in het plan geformuleerd.
2. Indien kan worden verwacht, dat in veel gevallen ruimte kan worden geboden, maar dat in een aantal gevallen wellicht een beperking moet worden gesteld, is het recht in het plan ruim geformuleerd, maar kunnen burgemeester en wethouders zonodig wel een nadere beperking stellen aan de mogelijkheden, de zogenaamde **nadere eisen**.
3. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere gebruikers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Het plan biedt in zo'n geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een **vrijstellingsbevoegdheid**.
4. Voor zwaardere gevallen wordt gebruik gemaakt van een **wijzigingsbevoegdheid**. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn.

Procedurebepalingen Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Vooraf, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in Afdeling 3.4 een set bepalingen voor de openbare voorbereidingsprocedure van een groot aantal uiteenlopende besluiten, van diverse (overheids-)bestuursorganen. Die bepalingen betreffen met name de terinzagelegging van een ontwerpbesluit (plaats, tijdstip) en de voorafgaande kennisgeving daarvan, en bepalingen omtrent wie, binnen welke termijn "hun zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kunnen brengen".

In de gevallen dat die openbare voorbereidingsprocedure niet verplicht is gesteld, kan een bestuursorgaan, in casu het gemeentebestuur, zelf bepalen bij welke besluiten die procedure wordt gevolgd (artikel 3:10, lid 1, van Afdeling 3.4).

Uit praktische overwegingen (o.a. duidelijkheid voor alle betrokkenen) is het zinvol zoveel mogelijk die uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen, in de gevallen dat een procedure, met o.a. publicatie van het ontwerpbesluit en bezwaarmogelijkheden, nodig wordt geacht.

Het onderhavige plan bevat enige vrijstellingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de vrijstelling. Daarbij wordt het volgen van een voorbereidingsprocedure nodig geacht.

Gezien het voorgaande, bepalen de voorschriften ten aanzien van die vrijstellingsbevoegdheden dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Awb.

Ook op besluiten tot wijziging, krachtens de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, wordt Afdeling 3.4 van toepassing verklaard. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de bepaling in artikel 11 WRO, dat bij het plan wordt geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun "zienswijzen" omtrent de wijziging naar voren te brengen.

De procedurebepalingen in Afdeling 3.4. komen samengevat op het volgende neer:

- terinzagelegging aanvraag/ontwerp van het besluit gedurende vier weken, voor hen aan wie de gelegenheid wordt geboden om hun zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar voren brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaalt, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat ook anderen, met name: een ieder, hun zienswijze naar voren mogen brengen;
- zienswijze naar voren brengen kan naar keuze van "reclamant" schriftelijk of mondeling, binnen die periode van vier weken;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld om te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
- van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt (door de gemeente!).

Wijzigen zonder goedkeuring gedeputeerde staten

Het zevende lid van artikel 11 WRO maakt het wijzigen (en uitwerken) van het plan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten mogelijk, indien:

- gedeputeerde staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid hebben aangegeven dat de resultaten daarvan hun goedkeuring niet behoeven, én
- tegen de wijziging geen zienswijzen zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het wijzigen een (binnen) gemeentelijke aangelegenheid, waardoor deze binnengemeentelijk kan worden afgehandeld, dus zonder gedeputeerde staten daarbij te betrekken.

Bij het ter goedkeuring inzenden van het bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten zal hen verzocht worden bij de goedkeuring te bepalen dat de wijzigingsbesluiten als hier bedoeld hun goedkeuring niet behoeven.

4.2. Wonen

4.2.1. Algemeen

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming mogen behalve woningen ook aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere bij de bestemming behorende bouwwerken worden gebouwd. Voor alle geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd **binnen het bebouwingsvlak**, die is aangegeven op de plankaart.

Daar waar garages zijn gesitueerd die niet aan de naastgelegen woning gekoppeld zijn, is de aanduiding "garageboxen toegestaan" op de plankaart opgenomen. Aan deze garageboxen zijn geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn een aantal woningen aangeduid als "monument". Zoals eerder in de toelichting al is aangegeven geldt dat deze aanduiding uitsluitend een signalerende werking heeft.

Voorts zijn de voorschriften ten aanzien van het wonen reeds aangepast aan de van de nieuwe Woningwet en het hiermee samenhangende Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Dit is gedaan om te voorkomen dat er beperkingen zouden ontstaan ten opzichte van dit besluit.

Voorgevellijnen

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het vaak gewenst om vast te leggen (voor bestaande situaties) of te bepalen (bij nieuwbouw c.q. herbouw van de woning) waar de voorgevel van een woning is gesitueerd of gesitueerd mag zijn. Hiervoor is op de plankaart een **voorgevellijn** opgenomen. Indien op hoeken twee voorgevellijnen elkaar raken, mag de voorgevel naar keuze naar een van beide straten worden gekeerd.

4.2.2. Bestaande situaties: de bestaande woning

Uitbreidingen van de bestaande woning

Uitbreidingen van de bestaande woningen worden aan- of uitbouwen genoemd. Een aan- of uitbouw is in de voorschriften gedefinieerd als een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en van daaruit rechtstreeks toegankelijk. Met oorspronkelijke woning wordt bedoeld de woning zoals die gebouwd is volgens de eerst afgegeven bouwvergunning.

In de voorschriften zijn ten aanzien van het aan- of uitbouwen van woningen verschillende bepalingen opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat de woning niet ingrijpend, met mogelijk verstrekkende gevolgen voor de directe omgeving, uitgebreid kan worden. Overigens is het, in geval van zeer ingrijpende en omvangrijke uitbreidings-/verbouwingswensen, te allen tijde mogelijk een woning af te breken en vervolgens op hetzelfde perceel, maar eventueel op een andere wijze en plaats, een nieuwe woning te bouwen, met inachtneming van de dan weer inwerking tredende nieuwbouwbepalingen.

Bijgebouwen bij de bestaande woning

Behalve aan- of uitbouwen mogen bij de bestaande woning ook zogenaamde bijgebouwen mogen gebouwd. In de voorschriften staat een bijgebouw gedefinieerd als: een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning, zoals een garage of huis-

houdelijke bergruimte. In tegenstelling tot een aan- of uitbouw is een bijgebouw dus **niet** voor bewoning bestemd.

Bouwbepalingen voor bestaande woningen

Bepalingen zijn opgenomen m.b.t.:

- de maximum **goothoogte en hoogte** van woningen:
deze mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (met inachtneming van de op de plankaart aangegeven hoogtescheidingslijnen). Daar waar de bestaande woning lager is dan op de plankaart staat aangegeven bestaat er dus de mogelijkheid om de woning te verhogen tot de aangegeven maximum goothoogte en hoogte;
- uitbreidingen van de woningen, **aan- of uitbouwen**:
 - * aan- of uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
 - * de goothoogte en hoogte van aan- of uitbouwen mogen respectievelijk maximum 3 en 6 meter bedragen. In een enkele situatie kan het voorkomen dat een woning een lage goothoogte en hoogte heeft, bijvoorbeeld een bungalow. Het is dan ruimtelijk niet wenselijk dat een uitbouw hoger wordt dan de betreffende woning. Voor deze situaties is in de voorschriften een regeling toegevoegd waarin staat dat de goothoogte en hoogte van de woning bepalend is voor de maximale goothoogte en hoogte van de uitbouw;
 - * in situaties waar op de plankaart de voorgevellijn niet op de voorgevel van de woning ligt is er de mogelijkheid om de woning aan de voorzijde uit te breiden tot aan de voorgevellijn tot de goothoogte en hoogte van de betreffende woning;
- de totale **diepte** van de bestaande woningen:
 - * de diepte van een rijtjeswoning (meer dan twee aaneen gebouwde woningen) mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - * de diepte van twee aaneen gebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
 - * de diepte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- **bijgebouwen**:
 - * bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
 - * de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Evenals voor uitbouwen geldt ook hier dat in enkele situaties de goothoogte en hoogte van de woning bepalend is voor de maximale goothoogte en hoogte van het bijgebouw.
 - * de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 60m² bedragen.

- het bebouwde oppervlak per woning
 - * om te voorkomen dat een groot deel van het perceel bebouwd wordt is in de voorschriften een regel opgenomen om het aantal m² bebouwing te beperken. Deze regel houdt in dat van het perceel dat gelegen is rondom de oorspronkelijke woning ten hoogste 50% mag worden bebouwd;

Bouwen van aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen bij bestaande woningen buiten het bebouwingsvlak

In het algemeen kan buiten het bebouwingsvlak als recht niet worden uitgebreid. Op deze regel bestaat een uitzondering. Voor alle woningen geldt dat voor het verlengde van de voorgevel een erker of ingangspartij mag worden gebouwd, met dien verstande dat deze niet groter mag zijn dan 6 m² en de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter uit de gevel.

4.2.3. Nieuwe situaties: nieuwbouw c.q. herbouw van woningen

In het onderhavige plan is een viertal nieuwe situaties aanwezig. Zowel voor het terrein van de voormalige brandweergarage (1), als voor de deels agrarische gronden ten zuiden van de Schoolstraat (2), als voor het busbedrijf ten noorden van de buitendijks gelegen NH Kerk (3), als voor de locatie van café De Knust (4) allen in Giessen, is middels een wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 4.12.) de mogelijkheid opgenomen om nieuwbouw te plegen. Bovendien is het te allen tijde mogelijk om een woning te slopen en opnieuw te bouwen, ook wel herbouw genoemd.

Bijgebouwen bij de nieuwe woning

Evenals bij een bestaande woning is het bij een nieuwe woning mogelijk om bijgebouwen te bouwen. Hiervoor geldt dat bijgebouwen **niet** voor bewoning bestemd zijn.

Bouwbepalingen voor nieuwe situaties:

Bepalingen zijn opgenomen m.b.t.:

- de **voorgevel** van de nieuwe woning: daar waar op de plankaart een voorgevellijn is aangegeven mag de voorgevel van de woning worden gebouwd, uitsluitend in of ten hoogste 3 m achter die voorgevelrooilijn. Indien op hoeken twee voorgevelrooilijnen elkaar raken of kruisen, mag de voorgevel naar keuze naar een van beide straten worden gekeerd;
- de maximum **gothoogte en hoogte** van woningen, deze mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (met inachtneming van de op de plankaart aangegeven hoogtescheidingslijnen);
- de totale **diepte** van een nieuwe woningen:
 - * de diepte van een rijtjeswoning (meer dan twee aaneen gebouwde woningen) mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - * de diepte van twee aaneen gebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
 - * de diepte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- **bijgebouwen:**
 - * bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
 - * de gothoogte en hoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Wanneer de nieuwe woning een lage gothoogte en hoogte heeft dan is het ruimtelijk niet wenselijk dat een bijgebouw hoger wordt dan de betreffende woning. Voor deze situaties is in de voorschriften een rege-

ling toegevoegd waarin staat dat de goothoogte en hoogte van de woning bepalend is voor de maximale goothoogte en hoogte van het bijgebouw;

- * de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag bij elke woning niet meer dan 60m² bedragen;
- het **bebouwde oppervlak** per woning; ook bij nieuwbouw geldt dat voorkomen moet worden dat een groot deel van het perceel bebouwd wordt. Ook hier geldt dus de regel dat van de grond die gelegen is rondom de oorspronkelijke woning ten hoogste 50 % mag worden bebouwd.

4.2.4. Flexibiliteitsbepalingen

Ten aanzien van de bepalingen binnen de bestemming “Wonen” zijn een aantal specifieke vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Zo kunnen met vrijstelling de open te houden afstanden tussen woningen worden verkleind. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de aan de zij- en achtergevel gesitueerde uitbouwen te verhogen tot de goothoogte en de hoogte van de betreffende woning.

Ook een kleine aanbouw voor de voorgevellijn, in de vorm van een erker of iets dergelijks, hoeft niet altijd op bezwaren te stuiten. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen. Hierbij geldt dat deze vorm van een uitbouw slechts van beperkte omvang mag zijn, maximaal 6 m².

De nadelen van deze uitbreidingsmogelijkheid zijn: de mogelijkheid van een grote differentiatie in het gevelfront en de hinder die de naaste burens van de uitbreiding kunnen ondervinden (bezonning). Deze zaken zullen daarom bij het wel of niet geven van de vrijstelling een belangrijke rol moeten spelen. Bij de aanvraag voor uitbreiding aan de voorgevel zal bovendien worden bezien of de voorgenomen uitbouw past in het straatbeeld en bij de architectuur van de woning.

Ook is er een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor praktijkruimten aan huis. Uitgangspunt is dat het zogenaamde “vrij beroep” (accountant, architect, kunstenaar etc.), niet storend in de woonwijk, in of bij de woning kan worden uitgeoefend. Dat gebruik is daarom zonder meer als recht in de woning toegestaan, eventueel met de daarvoor benodigde verbouwingen, mits de woonfunctie overheersend blijft. Mocht verbouwen onvoldoende zijn, dan is het mogelijk (volgens de regeling voor bijgebouwen) een praktijkruimte met een oppervlakte van maximaal 50 m² ten behoeve van dergelijke beroepsuitoefening te bouwen. Mocht dit onvoldoende mogelijkheden bieden, dan kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor de bouw van een praktijkruimte tot een oppervlakte van 60 m² per woning.

Om bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk te maken is ook hiervoor een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Het gaat hierbij om bedrijven uit de milieucategorie 1 (danwel daarmee gelijk gesteld kunnen worden voor wat betreft hun gevolgen op de omgeving) die geen milieuvergunning nodig hebben. Uitgesloten worden horeca bedrijven en bedrijven met een publieksgericht karakter. Detailhandel is uitsluitend mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf. De vloeroppervlakte van de activiteiten mogen niet meer dan 30% bedragen van de vloeroppervlakte van de woning en in ieder geval niet meer dan 50 m². Evenals voor het realiseren van praktijkruimte geldt dat de bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd mag worden indien deze niet storend zijn in de woonwijk of in of bij de woning (geen opslag in de voortuin e.d.).

Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van de voorgevelrooilijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting ter plaatse zodat deze de toegestane grenswaarde niet overschrijdt. Ook moet rekening worden gehouden met de afstand tot de overliggende of achterliggende woning i.v.m. de privacy van de bewoners.

4.2.5. Nadere eisen i.v.m. bezonning

In sommige gevallen kan de situering van een bijgebouw in samenhang met de bebouwingsmassa (goothoogte en hoogte en lengte in de erfscheiding) een onevenredige belasting van het woongenot van de burens betekenen. Een te grote beschaduwning van het terras en van de gevel kan bijvoorbeeld een verlies aan bezonning betekenen. Om dit risico te beperken is 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 erfscheidingen, waarvan een hoogte van 2 meter acceptabel wordt geacht.

4.2.6. Aanduiding “detailhandel en dienstverlening toegestaan”

Binnen de bestemming “Wonen” is tevens enige detailhandel aanwezig. Het gaat hier om detailhandelsactiviteiten te midden van een woongebied. Om ervoor te zorgen dat de woonfunctie van het gebied overeind blijft is het van belang dat de omvang van de activiteit beperkt blijft. Daarom is gekozen om de bovengenoemde activiteiten op te nemen in de woonbestemming middels een aanduiding.

Aan de Dorpsstraat 16 is een administratiekantoor gevestigd. Middels een aanduiding wordt ook deze activiteit toegestaan. Hierbij geldt dat uitsluitend de betreffende woning en de daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen mogen worden ingericht en ge- of verbouwd ten behoeve van dienstverlening en kantoren tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 200m².

4.3. Bedrijven

Zonering op basis van milieu-effecten

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot “Bedrijven”. De bestemming “Bedrijven” 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 zonering 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 miliefactor (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 het garagebedrijf en benzinestation van Willigen aan de Parallelweg 66 te Giessen en het autobedrijf Bron aan de Nieuwstraat 25 te Rijswijk geldt, dat deze bedrijven niet passen binnen deze regeling (de bedrijven vallen in milieucategorie 3). De bedrijven zijn daarom door middel van de aanduiding (g) 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.

Daarnaast is het taxibedrijf Firma J. van Helden en Zonen, aan de Maasdijk 31, gezien de ligging op de rand van het uiterwaardengebied, specifiek bestemd door middel van de aanduiding op de plankaart "taxibedrijf" (t). Omdat het niet gewenst is dat in de toekomst een ander bedrijf op die plaats gevestigd wordt, is in de voorschriften bepaald, dat op die plek uitsluitend een taxibedrijf gevestigd mag worden. Overige bedrijven, ook indien deze in milieucategorie 1 of 2 passen, zijn daar derhalve niet toegestaan. Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan "Bebouwde kom Rijswijk, herziening 1-1993", waarin de bouw van een (nieuwe) garage/stallingsruimte op het terrein van dat vanouds aldaar gevestigde bedrijf mogelijk is gemaakt, opgenomen in de voorschriften van het huidige bestemmingsplan.

Het voedingsmiddelenbedrijf Heinz Giessen heeft tevens een specifieke bestemming gekregen, en wordt besproken in paragraaf 4.4.

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.

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (SBI-code 52) uit de Staat weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen toe te staan. Detailhandel is specifiek bestemd ter plaatse van de bestaande winkelvevestigingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (m.u.v. skelterbanen, sportscholen en gymnastieksalen) zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Ook deze vestigingen en activiteiten hebben in het onderhavige bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bedrijfswoningen

In een aantal situaties is het milieuhygiënisch of ruimtelijk niet gewenst dat bij een bedrijf een bedrijfswoning wordt gebouwd. In die gevallen is op de plankaart de aanduiding "zonder bedrijfswoning" aangegeven. In alle overige gevallen is met recht bij elk bedrijf een bedrijfswoning toegestaan.

Wijziging naar wonen

Zoals reeds hiervoor in paragraaf 4.2.3 is opgenomen, is in het bestemmingsplan de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om een aantal gronden binnen het bestemmingsplangebied te wijzigen naar wonen. Dit geldt onder meer voor de locatie ten noorden van de buitendijks gelegen NK Kerk in Giessen waar op dit moment een busbedrijf is gevestigd. Op dit perceel rust op dit moment een bedrijfsbestemming. (zie verder hierna paragraaf 4.12).

4.4. Voedingsmiddelenbedrijf

De doeleindenomschrijving van deze bestemming in dit plan komt inhoudelijk overeen met de omschrijving van de bedrijfsbestemming in het geldende plan "Giessen herziening Hak 1997", dat een partiële herziening is van het bestemmingsplan "Bebouwde

kom Giessen”, voor het oorspronkelijke HAK-terrein. Het bedrijfsterrein van Hak heeft de bestemming "Bedrijven" met de "nadere bestemming v" van voedingsmiddelenbedrijf gekregen.

Maatvoering en situering van de bebouwing in het bestemmingsplan zijn in overeenstemming met hetgeen ter zake in de milieuvergunning mogelijk wordt gemaakt.

In het kader van het voorliggende plan is een akoestisch onderzoek herzonering industrieterrein Heinz Giessen uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek zijn de contouren behorend bij een geluidsbelasting van 50 dB(A) en 55 dB(A) opgenomen. De gemeente Woudrichem heeft na het inwinnen van advies bij de inspecteur Milieuhygiëne besloten de gewijzigde zone in het voorliggende plan op te nemen, conform de ligging van de 50 dB(A) contour.

4.5. Geluidkerende wand

Ook deze bestemmingsregeling is integraal overgenomen uit het bestemmingsplan "Giessen herziening Hak 1997". In de toelichting bij deze herziening is bepaald dat in de milieuvergunning met name op de oostelijke en noordoostelijke terreingrens geluidkerende wanden zijn voorgeschreven; ook ten noorden van de nieuwe in- en uitrit, naast het perceel Jagerspad 15 is dat het geval.

Daarnaast dient ook de geluidkerende werking van de naar de perceelsgrens gekeerde wanden van het magazijn op het voormalige Anitaterrein, van de koelloods en van het grondstoffenmagazijn respectievelijk de uitbreiding van de technische dienst, te worden geregeld. Dat geschiedt door het opnemen van voorwaarden in een sloopvergunning dat sloop van de betreffende gebouwen alleen is toegestaan als adequate geluidwerende voorzieningen ervoor in de plaats komen, die ervoor zorgen dat de geluidbelasting op de gevels van de achterliggende woningen niet toeneemt.

Om enige flexibiliteit te bieden ten aanzien van de precieze plaats van de geluidkerende wanden kan, waar dat uit praktische overwegingen gewenst is, de geluidkerende wand enigszins buiten het bebouwingsvlak binnen de bestemming "Bedrijven" worden geplaatst.

Zo is in het bestemmingsplan de realisering van de beoogde geluidkerende wanden, met enige flexibiliteit voor wat betreft de precieze plaats, veiliggesteld, ook op plaatsen waar eventueel geen gebouwen en dus geen daarvan deel uitmakende wanden worden gerealiseerd.

4.6. Detailhandel, horeca en kantoren

De in het gebied aanwezige detailhandel en bij detailhandel behorende en/of daaraan verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie, horeca gelegenheden en kantoren 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.

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.

4.7. Maatschappelijke doeleinden

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot “Maatschappelijke doeleinden”. De begraafplaats en bijbehorende voorzieningen zijn middels een code (b) op de plankaart specifiek bestemd. Dit geldt ook voor de in het plangebied voorkomende kerken die middels een code (k), de nutsvoorzieningen die middels een code (n) en het zwembad/sporthal die middels een code (z) specifiek zijn bestemd.

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

Voor het schoolgebouw op de hoek Groenstraat / Reygerboslaan is een aanduiding “onderwijs” opgenomen. Overeenkomstig het vigerende plan zijn alleen onderwijsinstellingen toegestaan. Door middel van een vrijstelling kunnen andere maatschappelijke functies gerealiseerd worden.

Gebouwen dienen in beginsel binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te worden gebouwd. Uitzondering hierop vormt het bouwen van gebouwen in een bestemmingsvlak met de code (b). Deze mogen buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een hoogte van 3 meter.

Voor alle maatschappelijke voorzieningen geldt dat op de plankaart een bebouwingsvlak met een daarbij behorend bebouwingspercentage is aangegeven. Ook is op de plankaart de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen aangegeven.

4.8. Sportterrein

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

Hiermee is ook een verschil in uitstraling aangegeven ten opzichte van het naastgelegen (overdekt) zwembad “de Kikvors” en de sporthal “de Jager”, die zich in daartoe opgerichte gebouwen bevinden. Het zwembad en de sporthal zijn in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” met een specifieke aanduiding (z) ondergebracht. (zie ook hiervoor onder 4.7 “Maatschappelijke doeleinden”).

Voor de bestemming sportterrein geldt dat op de plankaart een bebouwingsvlak met een daarbij behorend bebouwingspercentage is aangegeven. Ook is op de plankaart de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen aangegeven

4.9. Agrarische bestemmingen

4.9.1. Agrarisch gebied

De in het plangebied voorkomende agrarische bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen met geringe uitbreidingsmogelijkheden. Als basis voor de voorschriften is gekozen voor de bestemming “Agrarisch gebied” uit het bestemmingsplan “Buitengebied 1997”, toegespitst op een regeling voor de bebouwde kommen van

Giessen en Rijswijk. De aanduiding (zb) zonder bedrijfswoning is op de plankaart opgenomen bij de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Heuvelkamp. Het bouwen van een bedrijfswoning op deze locatie is niet gewenst, de locatie wordt gezien als een potentiële woningbouwlocatie (zie hoofdstuk 3) en het deze eventuele toekomstplannen kan blokkeren.

Ook het agrarisch bedrijf aan de Schoolstraat 3 zal worden beëindigd. Om die reden is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de betreffende gronden te wijzigen naar wonen en zijn daarbij diverse wijzigingsregels opgenomen. (zie ook hierna onder punt 4.12).

4.9.2. Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden

De buitendijkse gronden hebben de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden gekregen, in aansluiting op het naastgelegen terrein in het bestemmingsplan “Buitengebied 1997”. De regeling in de voorschriften is overgenomen uit laatstgenoemd bestemmingsplan. De bouw van woningen is in dit gebied in ieder geval uitgesloten.

4.10. Bosgebied

Het Almbos heeft de bestemming “Bosgebied” gekregen, in welke bestemming uitsluitend andere bouwerken (dus geen gebouwen) zijn toegestaan, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen. Hieronder valt bijvoorbeeld het plaatsen of vervangen van zitbankjes en ander tuinmeubilair. Een uitzondering op de bouwhoogte van 5 meter is gemaakt met betrekking tot palen, masten en plastische kunstwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen.

Naast de in het plangebied voorkomende (wandel)paden bestemd als langzaamverkeersroute en groenvoorzieningen, is het Almbos ingevolge de voorschriften tevens te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Het gebruik van gronden ten behoeve van (de aanleg van) een jeu de boules baan is op deze gronden bijvoorbeeld mogelijk.

4.11. Openbare ruimte

4.11.1. Wegen

De wegen met een overwegende stroomfunctie zijn bestemd tot “**Verkeersdoeleinden**”. Dit betreft de Maasdijk en de Parallelweg. Behalve de weg vallen binnen deze bestemming ook de bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen.

De overige wegen met voornamelijk een erf- en/of woonfunctie hebben de bestemming “**Verblijfsdoeleinden**” gekregen. Binnen deze bestemming zijn, behalve de wegen, ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen.

De bestemmingen “Verkeersdoeleinden” en “Verblijfsdoeleinden” bieden 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.

4.11.2. 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”. Kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de bestemmingen “Verkeersdoeleinden” en “Verblijfsdoeleinden”. Binnen de bestemming “Groen” zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan.

4.11.3. Waterkering, waterstaatsdoeleinden en cultuurhistorische waarden (dubbelbestemming)

De in het plangebied als dijk voorkomende dijk heeft zijn hoofdwaterkerende functie verloren, maar heeft nog wel een regionale waterkerende functie. Om die reden is op de kaart een dubbelbestemming ter bescherming van deze functie opgenomen. Bebouwing is slechts toegestaan in de vorm van andere bouwwerken, derhalve zijn gebouwen niet toegestaan op deze gronden.

Op gronden met de dubbelbestemming regionale waterkering mag het bouwen en gebruik krachtens de andere, aan de gronden gegeven bestemmingen, uitsluitend geschieden voor zover de belangen van de regionale waterkering niet worden aangetast en advies is ingewonnen van Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch.

Tegelijkertijd heeft de dijk hoge cultuurhistorische waarden (zie ook paragraaf 2.1.1.). In deze dubbelbestemming zijn daarom de bepalingen omtrent de waterkering en deze cultuurhistorische waarden geïntegreerd. Voor wat betreft de laatstgenoemde waarden gaat het om de karakteristieke bebouwingselementen van de ter plaatse voorkomende bebouwing, en karakteristieke beplantingselementen. Om deze waarden te kunnen beschermen is een bevoegdheid voor b en w opgenomen om nadere eisen te stellen aan de maatvoering en situering van gebouwen van samenvallende bestemmingen, en is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

4.12. Wijzigingsbevoegdheid inbreidingslocaties

Zoals eerder in de toelichting is aangegeven (paragraaf 3.1 en paragraaf 4.2.3) zijn er plannen ontwikkeld om nieuwbouw te plegen op het terrein van de voormalige brandweergarage op de hoek van de Heerlijkheidstraat en de Hogelandstraat (1), op de gronden ten zuiden van de Schoolstraat (2), op het terrein van het busbedrijf ten noorden van de buitendijks gelegen NK Kerk (3) en op de locatie van café De Knust (4), allen in Giessen. Om de woningbouwplannen te kunnen realiseren zijn deze gebieden nader aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De gebieden zijn genummerd, overeenkomstig de in paragraaf 3.1 beschreven (inbreidings-)locaties.

Voor deze gebieden is het volgende opgenomen:

- welke bestemmingen gewijzigd kunnen worden;
- waarin deze bestemmingen gewijzigd kunnen worden;
- het minimum en maximaal aantal woningen dat per locatie gebouwd mag worden;
- de maximale goothoogte en hoogte van de nieuwe woningen; in de praktijk komen deze hoogtes neer op 2 bouwlagen en een kap;
- het aantal parkeerplaatsen;

- de voorwaarde dat moet zijn voldaan aan de toegestane grenswaarde of vastgestelde hogere waarde ingevolge de Wet Geluidhinder.

Daarnaast zijn ook verschillende kleine opvollocaties aangegeven. Op deze locaties kan incidenteel één extra woning worden gerealiseerd. Zoals in paragraaf 3.1. is aangegeven zijn deze locaties op basis van een aantal ruimtelijke en stedenbouwkundige criteria naar voren gekomen.

Voor deze opvollocaties is het volgende opgenomen:

- per aanduiding mag er slechts één woning worden gebouwd,
- de goothoogte en hoogte dienen aan te sluiten bij de aangrenzende bebouwing, maar mogen in ieder geval niet meer bedragen dan 6 m resp. 10 m,
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen,
- er moet voldaan zijn aan de toegestane grenswaarde of vastgestelde hogere waarde ingevolge de Wet Geluidhinder.

Tenslotte is er ten behoeve van de realisering van een kerkelijk centrum een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hierbij is als aanvullende voorwaarde opgenomen dat de goothoogte en hoogte van de te realiseren gebouwen niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 10 meter mogen bedragen.

4.13. Bijzondere bepalingen

Bij de bijzondere bepalingen is onder meer een regeling opgenomen ten behoeve van de in het bestemmingsplangebied voorkomende aardgastransportleiding en een regeling omtrent bebouwing in de nabijheid van een dergelijke leiding. Deze bepaling spreekt voor zich en behoeft geen nadere toelichting.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Resultaten inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 26 februari tot en met 23 maart 2001 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Voorts is er op 12 maart 2001 een inspraak- en informatieavond georganiseerd in partycentrum Het Brabantse Land. Tijdens deze avond bestond de mogelijkheid om kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en om vragen te stellen. Door circa 100 belangstellenden is hiervan gebruik gemaakt.

De resultaten van de inspraak zijn verzameld in een aparte commentaarnota inspraak & overleg. Voor de beantwoording van de inspraak wordt korthedshalve verwezen naar deze nota.

5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, is aan de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant en aan het Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch het voorontwerpbestemmingsplan Giessen – Rijswijk 2001 van de gemeente Woudrichem toegezonden.

Van beide instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen. Deze reacties worden beantwoord in de commentaarnota inspraak & overleg. Voor de beantwoording van deze vooroverlegreacties wordt korthedshalve verwezen naar deze nota.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

In het plan zijn in principe geen veranderingen opgenomen die van invloed zijn op de economische uitvoerbaarheid. Wel zijn in het plan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Indien de waarde of de exploitatie van betrokken onroerende zaken door een planologische maatregel in negatieve zin wordt beïnvloed, is sprake van schade als bedoeld in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, de zogenaamde planschade.

De bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden zouden er toe kunnen leiden dat planschadeclaims worden ingediend. Echter, een dergelijk verzoek om planschadevergoeding kan pas na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO worden beoordeeld.

Op voorhand gaat de gemeente er van uit dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden geen planschade zal ontstaan, maar dat ook met inachtneming van een eventueel risico op planschade het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

