

Bestemmingsplan Wouw

	Datum:	Opgesteld door:
Ontwerp ter inzage:	15-10-2007	Gemeente Roosendaal
Vastgesteld:	07-07-2008	Adviesbureau/Gemeente Roosendaal

Inhoudsopgave

Toelichting		5
1.	INLEIDING	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	Doel	6
1.3.	Ligging plangebied	6
1.4.	Geldende bestemmingsregeling	7
1.5.	Leeswijzer	8
2.	BELEIDSKADER	9
2.1.	Rijksbeleid	9
2.2.	Provinciaal beleid	10
2.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	25
3.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	25
3.2.	Functionele analyse	31
3.3.	Verkeer en infrastructuur	34
3.4.	Groen	36
3.5.	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	38
3.6.	Veiligheid (aan de hand van de veiligheidsmonitor)	44
3.7.	Milieu	50
3.8.	Belemmeringen	55
3.9.	Water	55
4.	PLANBESCHRIJVING	58
4.1.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	58
4.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	60
4.3.	Functionele ontwikkeling	62
4.4.	Verkeer en infrastructuur	64
4.5.	Groen	64
4.6.	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	64
4.7.	Veiligheid	64
4.8.	Milieu	65
4.9.	Belemmeringen	65
4.10.	Proces van de watertoets	65
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	67
5.1.	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	67
5.2.	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	67
5.3.	Regeling woonpercelen	71
5.4.	Regeling overige bestemmingen	75
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	79
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	80
7.1.	Overleg	80
7.2.	Inspraak	80
7.3.	Inspraak en overleg	80
	Bijlagen bij de toelichting	81
Bijlage 1.	Geraadpleegde bronnen	82
Bijlage 2.	Milieuaspecten bestemmingsplan kom Wouw	83
2.1.	Ligging plangebied	83
2.2.	Invoer gegevens luchtkwaliteit	83
2.3.	Externe veiligheid kaart	83
2.4.	Bedrijvenlijst	83
Bijlage 3.	Handleiding voor ruimtelijke plannen	84

Voorschriften	85
1.	INLEIDENDE BEPALINGEN 86
	Artikel 1.1. Begripsbepalingen 86
	Artikel 1.2. Wijze van meten 95
2.	BESTEMMINGSBEPALINGEN 96
	Artikel 2.1. Agrarisch (A) 96
	Artikel 2.2. Bedrijf (B) 100
	Artikel 2.3. Bedrijventerrein-1 (BT-1) 105
	Artikel 2.4. Detailhandel (DH) 109
	Artikel 2.5. Gemengd (GD) 112
	Artikel 2.6. Groen (G) 116
	Artikel 2.7. Horeca (H) 118
	Artikel 2.8. Kantoor (K) 121
	Artikel 2.9. Maatschappelijk (M) 122
	Artikel 2.10. Sport (S) 124
	Artikel 2.11. Tuin (T) 126
	Artikel 2.12. Verkeer (V) 127
	Artikel 2.13. Water (WA) 129
	Artikel 2.14. Wonen (W) 130
	Artikel 2.15. Dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied 134
	Artikel 2.16. Dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol 136
	Artikel 2.17. Dubbelbestemming Beschermingszone 136
	Artikel 2.18. Dubbelbestemming Molenbiotoop 137
	Artikel 2.19. Dubbelbestemming Straalpad 138
3.	ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET GEBRUIK 139
	Artikel 3.1. Antidubbeltelbepaling 139
	Artikel 3.2. Bepalingen bij toepassing bouwvoorschriften 139
	Artikel 3.3. Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening 140
	Artikel 3.4. Algemene gebruiksbepalingen 140
	Artikel 3.5. Algemene vrijstellingsbepaling 141
	Artikel 3.6. Algemene wijzigingsbepalingen 141
	Artikel 3.7. Algemene procedurebepalingen 142
4.	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN 144
	Artikel 4.1. Strafbepalingen 144
	Artikel 4.2. Overgangsbepalingen 144
	Artikel 4.3. Slotbepalingen 145
Bijlagen bij voorschriften	146
Bijlage 1.	Staat van Bedrijfsactiviteiten 147
Bijlage 2.	Staat van Horeca-activiteiten 148

Toelichting

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Roosendaal is gestart met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand in de hele gemeente. Het gemeentelijk grondgebied is thans nog versnipperd in talloze bestemmingsplannen. Deze dateren uit allerlei perioden. De in de loop der decennia ontstane versnippering en de ontwikkelingen met betrekking tot de Wet op de Ruimtelijke Ordening nopen tot herziening van een flink aantal bestemmingsplannen. Om tot een planmatige aanpak te komen heeft de gemeente een Plan van Aanpak opgesteld voor de periode 2003-2007 (Gemeente Roosendaal, 2003). Hierin is onder meer gekozen voor het actualiseren van de bestemmingsplannen van de kern Wouw. Genoemde nota gaat nog uit van vier op te stellen bestemmingsplannen, maar uiteindelijk is toch gekozen voor één bestemmingsplan voor de hele kern. Het navolgende bestemmingsplan omvat de gehele kern Wouw, waardoor alle vroegere bestemmingsplannen en partiële herzieningen in één slag worden geactualiseerd

1.2. Doel

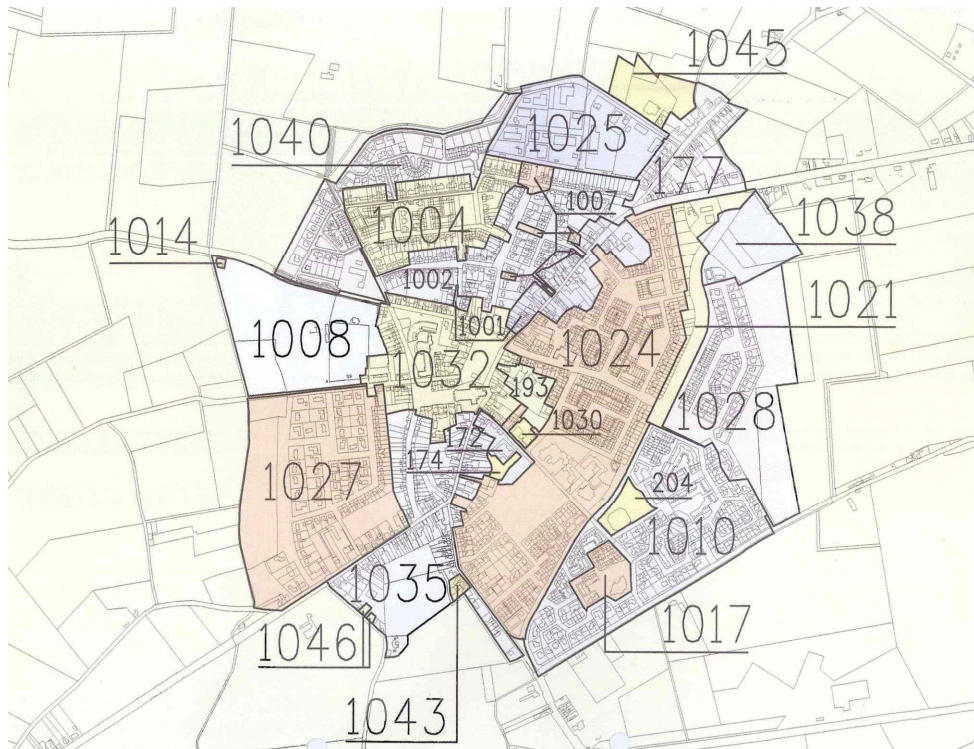
De kern Wouw is thans vervat in een groot aantal bestemmingsplannen, deelplannen en partiële herzieningen, van uiteenlopende grootte, uiteenlopende datum en uiteenlopende systematiek. Daardoor zijn allerlei regels in de ene straat anders dan in een vergelijkbare andere straat.

Doel van dit bestemmingsplan Kern Wouw is het bieden van een actuele juridische regeling voor de gehele kern Wouw. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien, op enkele verdichtinglocaties na.

1.3. Ligging plangebied

De kern Wouw is gelegen in de gemeente Roosendaal ten westen van de kern Roosendaal, vlak ten noorden van de rijksweg A58. De situatie is op afbeelding 1 aangegeven (topografische atlas (Topografische Dienst, 1996), pag 67).

- 24. Partiele wijziging gedeelte bestemmingsplan Kloosterstraat/Wouw
- 25. Martel, 1^e partiele herziening
- 26. Buitengebied
- 27. Buitengebied 1^{ste} herziening



Afbeelding 2 Overzicht geldende bestemmingsplannen in de kern Wouw

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) worden beschreven. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is plaats ingeruimd voor de verslaglegging van het overleg ex artikel 10 Bro '85 en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (Min. VROM, 2004)

Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling door het kabinet vastgesteld en voor behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Borging van veiligheid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn.

Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Ook toetst het rijk of provincies en WGR-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke

gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

2.2. Provinciaal beleid

Het Streekplan Noord-Brabant (2002)

Het Streekplan Noord-Brabant (2002) is genaamd "Brabant in Balans", vervangt het streekplan uit 1992. Hoofddoel van het streekplan is dat er in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ('principes') van belang:

1 Meer aandacht voor de onderste lagen:

- de eerste laag is de bodem 'onder de voeten', het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- de tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
- de derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

2 Zuinig ruimtegebruik:

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.

3 Concentratie van verstedelijking:

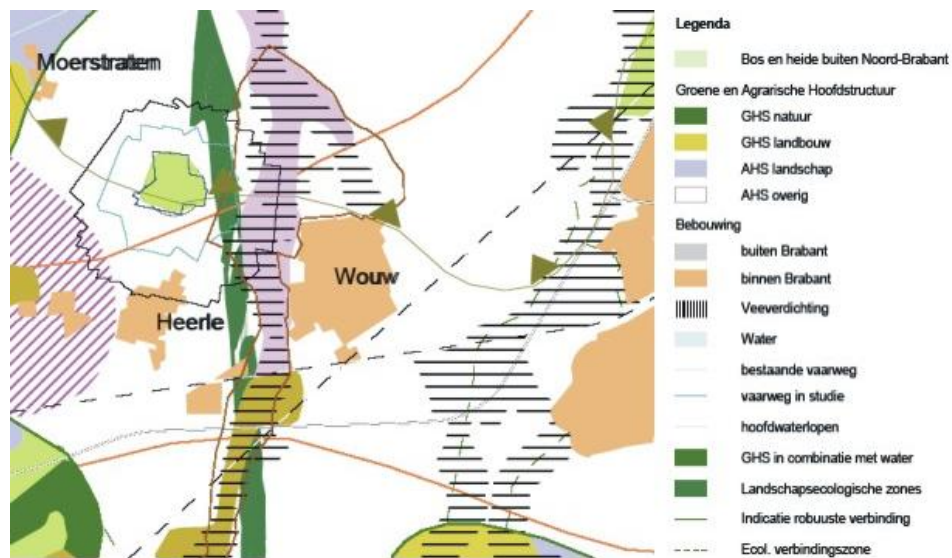
De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.

4 Zonering van het buitengebied:

In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verdeling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieuwe streekplan.

5 Grensoverschrijdend denken en handelen:

Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provincies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.



Afbeelding 3 Streekplan Noord-Brabant

In het streekplan is kern Wouw aangegeven als bebouwd gebied (afbeelding 3). Het beekdal van de Smalle Beek aan de westzijde van de kern Wouw is aangewezen als "AHS landschap". Tevens is dit gedeelte aangeduid als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten noorden van de kern Wouw wordt het gebied aangeduid als waardevol open landschap.

Uitwerkingsplan Brabantse buitensteden & Woensdrecht

Inleiding

Het plan is een combinatie van een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) en het verstedelijkingsprogramma tot 2015 voor de regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht. Het DRS geeft aan welke gebieden voor natuur en landschap behouden moeten blijven. Op de plankaart staat waar nieuwe stedelijke functies zoals woningbouw en bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. Het uitwerkingsplan vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en is samen met het Streekplan het provinciale toetsingskader en richtsnoer voor de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

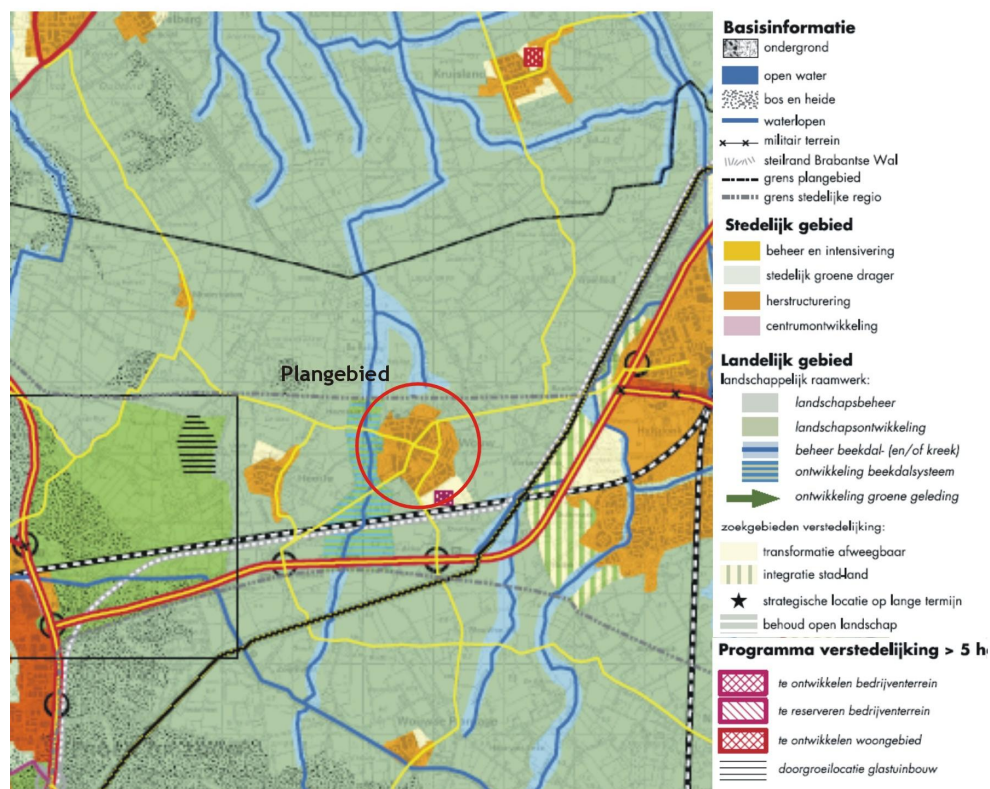
Programma wonen, werken en infrastructuur

In de stedelijke regio Bergen op Zoom - Roosendaal is vraag naar ongeveer 300 hectare bruto bedrijventerrein tot 2020, waarvan iets meer dan 200 hectare bruto voor de periode tot 2015. Daarnaast dienen er ongeveer 7.300 woningen gebouwd te worden tot 2015. De grote locaties voor woningbouw zijn de Augustapolder en de Bergse Haven in Bergen op Zoom en SpoorHaven in Roosendaal. Bergse Haven en SpoorHaven zijn locaties gelegen in het bestaande stedelijke gebied. Daar zullen woningen worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, of op andere wijze ruimte beschikbaar is. Op deze wijze wordt tot 2015 meer dan 60% van de te bouwen woningen in het bestaande stedelijke gebied bijgebouwd. De infrastructuur in de regio wordt op dit moment op diverse plekken aangepast. Voor de ontwikkeling van de stedelijke regio is met name de aanleg van de A4 van belang. Ook de Noordoost-Tangent, de randweg Hoogerheide en RoBel zijn projecten waarmee in het plan rekening is gehouden.

Thema's

Roosendaal heeft veel woningbouwplannen met weinig woningen en veel verdichtinglocaties. Ingezet wordt op herstructurering.

Het ontwikkelen van een duurzamer en robuuster watersysteem staat hoog op de agenda. Vanwege de ligging binnen de Regionaal Natuur en Landschaps Eenheid (RNLE) van de Brabantse Wal dient er een voorbehoud gemaakt te worden als het gaat om ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en voorzieningen van de kernen in de landelijke regio Woensdrecht. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.



Afbeelding 4 Uitwerkingsplan streekplan

Milieubeleidsplan Noord-Brabant

De Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1995) maakt het mogelijk uitvoering te geven aan de verplichtingen die in de Wet Milieubeheer ten aanzien van de provinciale verordenende bevoegdheid zijn opgenomen. De wet schrijft een aantal materiële regels voor (bijvoorbeeld ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op waterwinning) en enkele formele regels (onder andere advisering door een provinciale milieuc commissie, inspraak bij milieubeleidsplanning).

Ten westen van de kern Wouw is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen, dat bescherming biedt aan het grondwaterwinstation Altena ten noorden van Heerle. De begrenzing van dit grondwaterbeschermingsgebied is op geruime afstand van het plangebied gelegen zodat dit geen directe gevolgen heeft op de kern Wouw. Het plangebied is niet gelegen binnen een stiltegebied.

Kookboek cultuurhistorie

Met het uit brengen van de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie (Provincie Noord-Brabant, 2000) wil de provincie Noord-Brabant een “handvat” bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van “monumenten”, maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de landschappelijke structuur. De kaart bestaat uit een inventarisatie van historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie, waaraan een waardering is gekoppeld.

De gevolgen voor het plangebied worden besproken in hoofdstuk 3.

Habitatrichtlijn

De provincie heeft de nota “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant” (Provincie Noord-Brabant, 2002-2) uitgebracht om degenen die in het kader van de ruimtelijke ordening te maken hebben met nieuwe ontwikkelingen, in een vroegtijdig stadium te wijzen op het eventueel voorkomen van habitatrichtlijnsoorten en de gevolgen daarvan.

Water in Beeld

In het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding. Herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering.

De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden.

Belangrijk voor het maken van een ruimtelijke vertaling van waterbeleid is de beschikbaarheid van kaarten. De resultaten van deze rapportage zijn gebruikt voor het opstellen van de waterparagraaf.

Aardkundige Waardenkaart

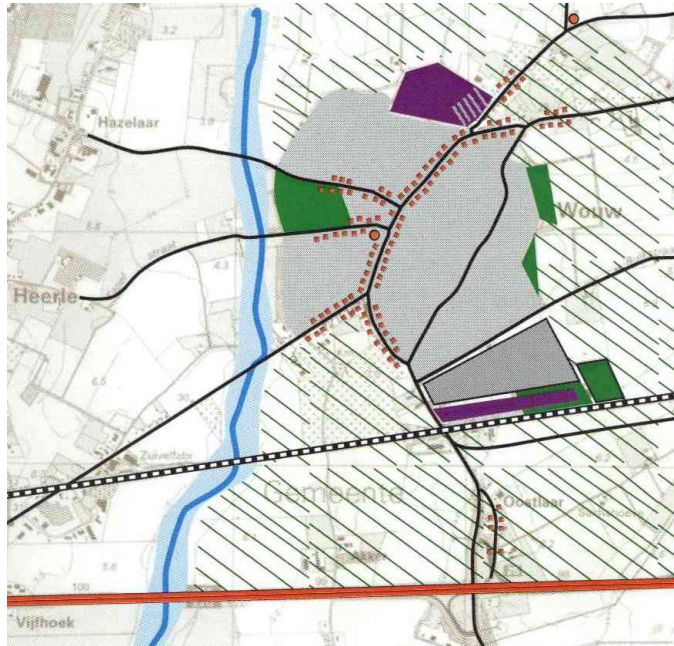
De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globale goede ruimtelijke ordening al begrensd opgenomen. Op 26 augustus 2003 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 2003) vastgesteld ten behoeve van inspraak en advisering. In de omgeving van het plangebied zijn het beekdal van de Smalle Beek en de daaraan grenzende hogere gronden van de Donken (direct ten noorden van Wouw) aangewezen als aardkundig waardevol gebieden.

2.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal

De StructuurvisiePlus (Bergen op Zoom - Roosendaal, 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom en Roosendaal.

Volgens de StructuurvisiePlus kan de kern Wouw gezien worden als één van de meest verstedelijkte dorpskernen binnen de gemeente Roosendaal en Bergen op Zoom. De meest verstedelijkte kernen kennen de hoogste concentratie inwoners van diverse samenstelling. In de grotere dorpskernen is enige nieuwbouw toegestaan, waardoor er een waarborg is dat het bestaande voorzieningenniveau (ook voor de zorgbehoevenden) in de toekomst gegarandeerd blijft. Voor de kern Wouw zijn contouren aangegeven, waarbinnen de uitbreiding mag plaatsvinden. Ook hier geldt het credo: eerst het benutten van de verdichtingslocaties binnen de dorpskern, daarna pas uitbreiden. De dorpsuitbreiding dient zorgvuldig ingepast te worden in het landschap.



Afbeelding 5 StructuurvisiePlus

Wonen in Roosendaal, de nieuwe visie op het wonen

In samenwerking met partners heeft de gemeente Roosendaal de beleidsnota "Wonen in Roosendaal" (april 2001) opgesteld. De visie op het Wonen strekt zich uit over de woon- en leefomgeving. De beleidsuitgangspunten voor de nieuwe visie op het wonen zijn Roosendaal woonstad, burgers willen kwaliteit, de gemeente als beleidsregisseur, rendement en beleid. Om de kern van het beleid, het bieden van goed wonen aan inwoners, te verwezenlijken is de positie van de gemeente binnen de regio van belang.

Bij het woonbeleid is er aandacht voor de leefbaarheid, voor de kwaliteit van het wonen, nu en in de toekomst en de keuzemogelijkheden van mensen. In de nota wordt ingegaan op maatregelen (producten en acties) die moeten worden nagestreefd om het vorenstaande beleid te verwezenlijken.

Woningbouwprogramma (Woningprogrammering Roosendaal 2004-2010)

De woningmarkt is steeds aan verandering onderhevig. Het is belangrijk om als gemeente hierop in te spelen door op het juiste tijdstip, de juiste typen woningen op de juiste plekken in onze stad en dorpen te ontwikkelen. Daartoe is een continue afstemming van de vraag naar en het aanbod van woningbouwlocaties noodzakelijk. De Beleidsnota "Kwantitatieve en kwalitatieve Woningbouwprogrammering Roosendaal 2004-2010, kortweg de Beleidsnota Woningbouwprogrammering, beschrijft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2004-2010 en is een herijking van de in december 2002 vastgestelde versie. De nota probeert de vele herstructureringsinitiatieven in het bestaand stedelijk gebied van zowel gemeente als ontwikkelaars te kanaliseren. Zij zet de locaties mede op basis van de StructuurvisiePlus in volgorde. Immers niet altijd en overal kan gebouwd worden.

Hieruit komt onder andere naar voren voor de kern Wouw:

“Ten aanzien van de confrontatie tussen vraag en aanbod voor de situatie van Wouw zou een beeld kunnen ontstaan van een tekort aan woningen. Dit is feitelijk niet het geval, aangezien deze kern in de afgelopen jaren een groot aantal woningen vooruit heeft gebouwd.”

Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg, 2004-2015

Dit Masterplan is de kadernota met betrekking tot het samenhangende Roosendaalse beleid ten aanzien van de terreinen wonen, welzijn/dienstverlening en zorg. Dit beleid is afgestemd op de behoefteontwikkeling en vraag van zorgvragers: zorg behoevende ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychiatrische beperking.

Het Masterplan bevat een strategische visie voor de periode tot 2015 met informatie over de ontwikkelingen op de terreinen wonen, welzijn en zorg met bijbehorende oplossingsrichtingen. Daarnaast biedt het houvast voor de uitvoering voor de eerstkomende jaren, gericht op nadere afspraken tussen partners over planning en prioritering van projecten en verantwoordelijkheden en middelen.

Centraal in de visie staat het bereiken van het op de vraag afgestemde integrale aanbod van wonen, welzijn en zorg door het realiseren in de wijken en kernen van woonservicezones. Een woonservicezone is bovenal een gewone woonwijk of een deel ervan, maar wel ingericht met aangepaste en/of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijnsdiensten en zorg.

In Wouw wordt een volwaardige woonservicezone ontwikkeld waarbij Leonardushof een centrale plaats inneemt. In Wouw liggen goede mogelijkheden voor verdere uitbouw van wonen-welzijn-zorg, waarbij ook de locatie van het winkelcentrum en de Geerhoek een rol spelen. Voor wat betreft de woningen gaat het om een differentiatie naar verschillende woonvormen, waarbij ook gedifferentieerde zorg kan worden geleverd. In Wouw is dat belangrijk, want de vergrijzing zet er sterk door. Bovendien vervult de kern een zekere opvangfunctie voor de nabijgelegen kleine kernen. Voor de locatie Markant zullen 20 zorgwoningen gerealiseerd worden.

Onderwijs

Hiervan is geen nota beschikbaar, maar hierover kan het volgende gezegd worden: De huidige onderwijsvoorzieningen in Wouw zijn toereikend en zullen op dit moment niet verder uitgebreid worden.

Distributie Planologisch onderzoek voor de kernen

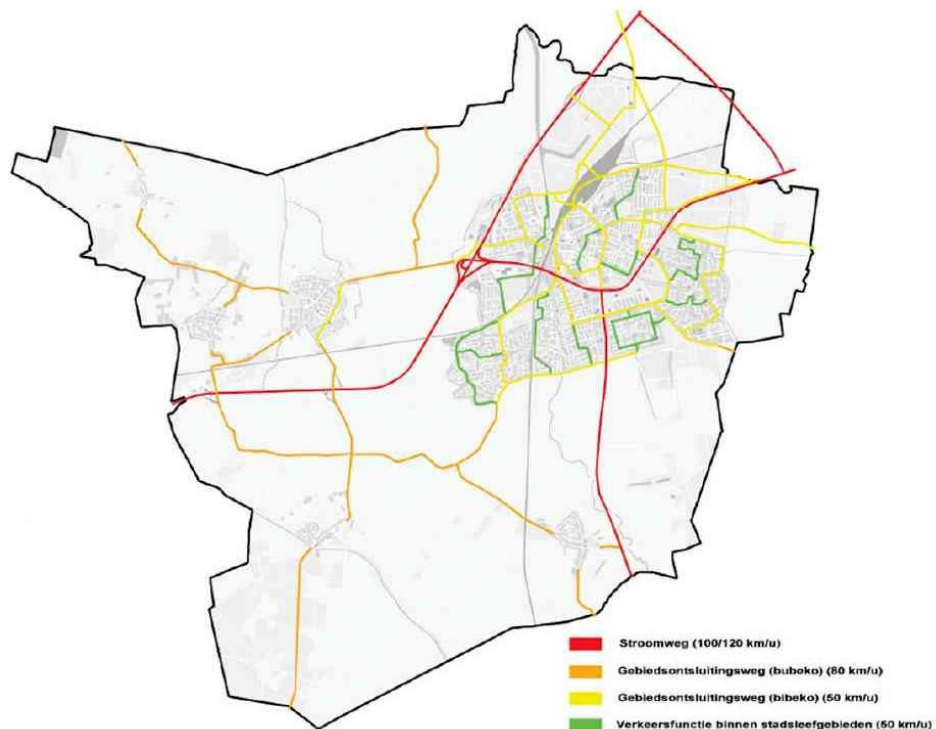
De beleidsnota Supermarkten Roosendaal en beleidsnota Perifere detailhandel zijn niet van toepassing op Kom Wouw.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004-2015 (Gemeente Roosendaal, 2004)

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autowegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven).

Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer. In het Streekplan Noord-Brabant 2002 onderscheidt de provincie Noord-Brabant stedelijke en landelijke regio's. Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad ondanks, of dankzij, de groei erin geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen echter forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het oogpunt verkeer.

Voor de kern Wouw heeft dit beleidsplan vooralsnog geen gevolgen; van de geplande voorzieningen is er geen binnen het plangebied gelegen.



Afbeelding 6 Toekomstige hoofdwegenstructuur, gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Groenbeleidsplan

In november 2004 is het Beleidsplan landschap en groene openbare ruimte Roosendaal en Bergen op Zoom vastgesteld. In deze nota worden de uitgangspunten voor de opstelling van een ontwikkelingsvisie op het buitengebied en de hoofdgroenstructuur weergegeven. Dit gebeurt aan de hand van twee sporen: een analyse van het groene buitengebied en de hoofdgroenstructuur van de kernen en een beschrijving van kaderstellend beleid en ontwikkelingen die gaande zijn. Door een confrontatie van deze sporen zijn de opgaven voor het ontwikkelingsplan geformuleerd.

Het doel van het uiteindelijk op te stellen Beleidsplan Landschap en Groene openbare ruimte is het bieden van:

- Een visie op de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap in het buiten gebied en de hoofdstructuur in de kernen, de komende 10 jaar;
- Een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Draagvlak voor natuur, landschap en stedelijk groen.

Spelen in Roosendaal

De gemeente Roosendaal geeft ieder jaar veel geld uit aan speelvoorzieningen, reserveert hiervoor ruimte in het openbaar gebied en heeft personeel voor beleid en beheer ervan. De gemeente doet dit omdat speelvoorzieningen noodzakelijk zijn:

Kinderen die buiten spelen ontwikkelen zich beter op tal van vlakken, zowel lichamelijk als sociaal, dan kinderen die weinig buitenspelen.

De openbare ruimte staat onder een grote gebruiksdruk: de volwassenen met hun auto's en honden eisen de buitenruimte voor zichzelf op. Voor kinderen is geen plaats meer om gewoon op straat te spelen.

Uitvoering van deze Beleidsnota Speelvoorzieningen 2003-2009 staat garant voor voldoende aanbod van speelvoorzieningen voor kinderen en jeugd tot 19 jaar op een blijvend kwalitatief hoogwaardig niveau, waarbij rekening gehouden wordt met een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen over de stad en de dorpen en waarbij ingespeeld kan worden op de vraag zoals die bestaat bij de bewoners.

Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft het beleidskader aan voor milieu in de gemeente Roosendaal voor de een periode van 4 jaren. Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de Startnotitie "Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007" die in 2003 is vastgesteld. In de Startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in de komende jaren. De Startnotitie resulteerde in

de formulering van vijf opgaven: Verinnerlijkingopgave, Bedrijfsgerichte opgave, Omgevingsgerichte opgave, Communicatieve opgave en de Organisatorische opgave. Deze opgaven zijn in het milieubeleidsplan verder uitgewerkt, met als hoofddoelstelling: minimaal behoud, maar liever verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Roosendaal. Per opgave wordt een aantal milieuthema's behandeld. per milieuthema wordt vervolgens ingegaan op de stand van zaken in de gemeente en wat er op grond van wetgeving en beleid van rijk en provincie van de

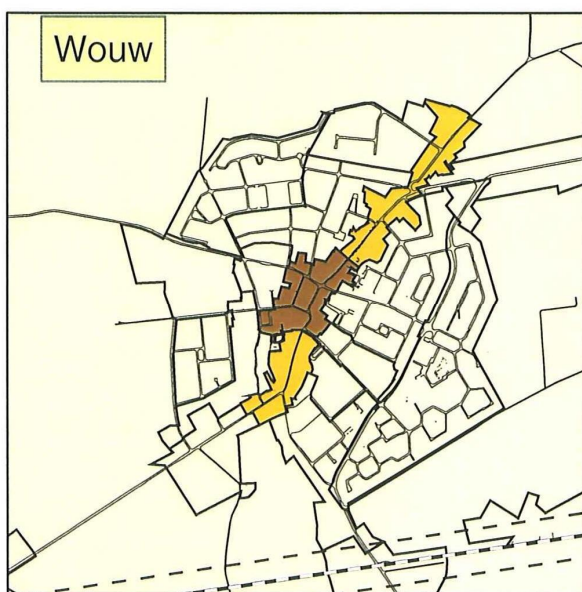
gemeente wordt verwacht. Per thema is op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende 4 jaren in de gemeente beschreven.

Op grond van de ambities, doelen en activiteiten uit het Milieubeleidsplan zal vervolgens een Meerjarenuitvoeringsprogramma (MUP) worden opgesteld.

In april 2003 is de startnotitie "inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007" door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het nieuwe milieubeleidsplan zal voor een groot deel een voortzetting van het reeds in gang gezette beleid zijn. De nadruk ligt op de uitvoering van dit beleid door middel van een verdere inbedding in de organisatie.

Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Rosendaal beschikt over zo'n nota. Hierin wordt het oude centrum van de kern Wouw aangemerkt als zeer waardevol (zware toetsing) vanwege het historische karakter en de hoge kwaliteit en goede staat van de bestaande bouwwerken. Er zijn ook nog andere welstandsgebieden in Wouw. Een gedeelte van de Rosendaalsestraat, Rosendaalsebaan, Spellestraat en Bergsestraat kunnen als bijzonder getypeerd worden en daarom is voor deze gebieden ook een bijzonder welstandsregime (normale toetsing) van toepassing. Het overige gedeelte van de kom van Wouw is regulier welstandsgebied (lichte toetsing).



- Legenda
- Zeer waardevol gebied
 - Bijzonder welstandsgebied
 - Regulier welstandsgebied
 - spoorlijn
 - rijksweg
 - gemeentegrens
 - wegen

Afbeelding 7 Kaartje uit de Welstandsnota

Waterplan

Het Waterplan is opgesteld is een samenwerkingsproduct van de gemeente Rosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het Waterplan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met water binnen Roosendaal wordt omgegaan. De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop deze bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten".

Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doestellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van het gewenste eindbeeld.

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en –kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht).

Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen.

De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen.

Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Middels de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen:

- de waterkwaliteit voldoet aan bij wet geregelde minimumnorm en de negatieve invloed van de waterketen hierop is geminimaliseerd;
- het systeem voldoet aan de gestelde veiligheidsnormen voor inundatie;
- de ambities die voortvloeien uit het streven naar de basisinspanning en het waterspoor zijn gerealiseerd;
- grootschalige barrières voor faunapassages in het watersysteem zijn geslecht doordat invulling wordt gegeven aan de ecologische verbindingzone uit het vigerende beleid;
- nieuwe activiteiten worden op duurzame wijze ingepast in het watersysteem en de invloed van bestaande bebouwing is geminimaliseerd;
- de verwachte klimaatsverandering wordt opgevangen middels een systeemgerichte toepassing van het credo vasthouden, bergen, afvoeren;

- de mogelijkheden voor duurzame drinkwaterwinning worden in stand gehouden en bij bewoners en bedrijven is een duurzaam gebruik van (drink)water algemeen geaccepteerd.

Boven op deze doelstellingen die voortvloeien uit het vigerende beleid en al voor een deel gerealiseerd zijn, worden vanuit dit Waterplan extra ambities geformuleerd "de na te streven kwaliteit". Deze verschilt per stroomgebied.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008

In het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is vastgelegd hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden. Het GRP is een strategisch en beleidsmatig plan, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Dit betekent dat er in het GRP doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld worden. Daarbij is op basis van een gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het GRP 2004-2008 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- het afvalwater in het buitengebied wordt op een doelmatige wijze ingezameld; alleen panden waarbij het een rendabele investering betreft aansluiten op de riolering;
- zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- het huidige functioneren van de riolering waarborgen;
- met het rioleringsstelsel het milieu zo min mogelijk belasten.

Prostitutienota

In de Nota prostitutiebeleid (september 2000) is bepaald dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de woonwijken geen seksinrichtingen worden toegestaan:

- in of aan woonstraten;
- in straten waar sprake is van concentratie van recreatieactiviteiten, winkels en activiteiten die of belastend zijn voor het woon- of leefklimaat dan wel voor de openbare orde;
- in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele instellingen of sportaccommodaties waar zich in belangrijke mate minderjarigen bevinden dan wel hun bezigheden hebben.

Deze eisen gelden voor bestaande vestigingen na beëindiging door de huidige exploitant. Uit analyse blijkt dat, gelet op de criteria, geen ruimte kan worden geboden voor seksinrichtingen.

Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal

In 2001 is gestart met het project "Integraal Horecabeleid". De horecasector gaf aan dat men te maken had met een veelheid van problemen, gemiste kansen en uiteenlopende regelgeving; men had behoefte aan ondersteuning, duidelijkheid en samenhang. Het project was dan ook vooral gericht op de totstandkoming van een meer integrale benadering van de horecasector, niet alleen beleidsmatig maar ook gericht op de problemen en kansen die zich voordoen in de dagelijkse praktijk.

Deze visie is echter geen wettelijk ruimtelijk toetsingskader en zal pas na een concrete vertaling ervan in de verschillende bestemmingsplannen juridische mogelijkheden bieden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te bevorderen. De visie is echter wel richtinggevend bij het maken van beleidskeuzes en zal ook enigszins sturend werken bij de (programmatische) invulling van gebiedsgerichte projecten.

Voor de kern Wouw wordt aangegeven dat er voldoende horecavoorzieningen zijn

Het merendeel van het aanbod is ondersteunend aan het toerisme (wandelen/fietsen) en wordt met name in de zomermaanden en weekeinden gebruikt. De horeca (en het daaraan verbonden toerisme) zijn van belang voor de leefbaarheid en levendigheid van de dorpen. Hoewel enigszins opgepast dient te worden dat de levendigheid van het stadscentrum van Roosendaal niet wordt verplaatst naar de omliggende kernen moeten de dorpen vanuit deze toeristische en leefbaarheidsdoelstelling een onafhankelijke koers kunnen volgen. Versterking van het toeristisch-recreatief product van de dorpen ligt niet zozeer in het toevoegen van meer horeca, maar vooral in de kwalitatieve verbetering ervan in relatie tot de leefbaarheidsdoelstelling.

Nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende plan periode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER).

De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

Handhavingsnota

In het Raadsprogramma en het Collegeprogramma 2002-2006 is een versterking en verdere professionalisering van de handhaving opgetekend. Onderkend wordt dat naast de gemeentelijke afdelingen ook een aantal andere handhavingorganisaties belangrijke partners zijn bij de uitvoering van handhaving van het gemeentelijk beleid. Het betreft de Regionale Milieudienst, politie en brandweer, maar ook andere organisaties zoals de GGD, Belastingdienst, waterschap, Keuringsdienst van Waren, Belastingdienst, Provincie, VROM(inspectie) en Justitie.

Tegen deze achtergrond is als aanloop naar het handhavingprogramma 2003 in februari 2003 in de raadscommissie Bestuur een beleidsnotitie besproken met een voorzet 'hoe de handhavingaanpak uit 1998 te verbreden' en op basis van politiek-bestuurlijke prioriteiten keuzen te maken als input voor het uitvoeringsprogramma handhaving 2003.

Voor het uitvoeringsprogramma 2003 is in samenspraak tussen College en Raad op de schaal van Roosendaal voor het eerst invulling gegeven aan 'programmatisch handhaven'. Dit via het stellen van beleidsprioriteiten in plaats van sturing via budgetten. Voor het programmajaar 2004 wordt voortgegaan via de methodiek van 'programmatisch handhaven'. Maar nu op basis van een door de Raad vast te stellen beleidskader in de vorm van de 'Beleidsnota handhaving, programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal'.

In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten voor het gemeentelijk handhavingsbeleid benoemd en toegelicht. Daarmee ontstaat zowel voor het bestuur van de Gemeente Roosendaal als de handhavers in het veld veel meer houvast. Ook wordt ingegaan op de vraag hoe de regierol van de gemeente verder vorm en inhoud te geven. Tot slot bevat de beleidsnota een stappenplan voor de komende jaren voorzien van het ontwikkelingsperspectief hoe handhaving op een (nog) hoger niveau te brengen in termen van professionalisering.

Detailhandelsnota Gemeente Roosendaal – concept-deelrapport Kleine Kernen

Niet alleen in de binnenstad van Roosendaal, maar ook in de omliggende wijken en de overige kernen vormt de detailhandel een belangrijke economische drager. De gemeente Roosendaal heeft de ambitie om pro-actief te sturen in de ontwikkeling van de economische voorzieningen binnen de gemeentegrenzen. Dit conceptrapport (juni 2005) bevat de detailhandelsvisie van de gemeente Roosendaal ten aanzien van de kleinere kernen in de gemeente.

Volgens het rapport waren in 2004 in Wouw 38 winkels gevestigd met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 5.348 m². In de periode 1998-2004 is het aantal winkels afgenomen met 6, maar is de verkoopvloeroppervlakte toegenomen met 17%. In vergelijking met landelijk gemiddelde gegevens is het winkeloppervlak in Wouw aan de hoge kant. Het gemiddeld winkeloppervlak per 1.000 inwoners is echter kleiner dan gemiddeld. Hieruit blijkt dat het in Wouw om relatief kleine winkels gaat.

Een realistisch toekomstperspectief voor Wouw is dat er een compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen zal blijven bestaan, maar dat het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen verder zal afnemen.

Het actieplan omvat maatregelen als: facilitering van ondernemers die willen vestigen of uitbreiden, streven naar ruimtelijke concentratie van voorzieningen, vermindering van het vrachtverkeer door de kern en realisering van een goede verbinding met de

wijk Tolberg. De concept-nota geeft aan dat het bestemmingsplan mogelijkheden moet bieden voor behoud, verplaatsing of uitbreiding van de winkelfunctie. Volgens de concept-nota zou voor een gebied moeten worden vastgelegd dat bedrijvigheid wordt toegestaan (eventueel gekoppeld aan een maximum per wijk, straat of gedeelte van een straat), maar dat bedrijfsruimte niet mag worden omgezet naar andere functies. Ook bij het nastreven van een winkelconcentratiegebied biedt het bestemmingsplan aanknopingspunten.

Beleidskader buitensportaccommodaties

Uit deze nota blijkt dat sportpark De Doelen voldoende capaciteit heeft en dat dit ook de verwachting is voor de lange termijn.

3. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke beschrijving in hoofdlijnen

De kern Wouw ligt in de gemeente Roosendaal, ten westen van de kern Roosendaal en ten noorden van de rijksweg A58. Het plangebied ligt te midden van karakteristiek open landschap, dat voor het merendeel in agrarisch gebruik is. Het plangebied omvat de bestaande bebouwde kom van Wouw. Hierin vallen ook de sportvelden en het bedrijventerrein. Op dit moment is het overgrote deel van het plangebied bebouwd gebied.



Afbeelding 8 Luchtfoto

Historische ontwikkeling

Ontstaan

De oudste vermelding van het dorp Wouw dateert uit 1232. Het gebied rondom Wouw was waarschijnlijk al vóór de dertiende eeuw bewoond. Verondersteld wordt, dat er in de omgeving meerdere “hoven” aanwezig waren, grote landbouwbedrijven die in het bezit waren van domeinheren elders. In de latere archieven zijn hier nog aanwijzingen voor te vinden. Op de plaats van het huidige dorp was toentertijd nog een bos gelegen (de naam Wouw komt van woud).

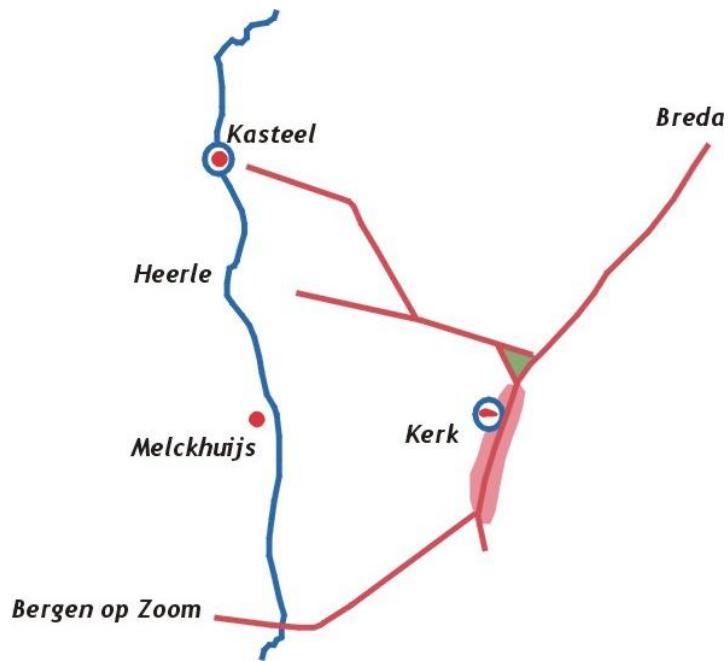
Later werd hier de kerk gesticht door en ten behoeve van de omringende hoven. Rondom die kerk groeide de kern Wouw. Uit opgravingen blijkt de huidige kerk een voorganger te hebben gehad, die ongeveer 20 x 50 m mat en omringd werd door een omgracht kerkhof (Ham, W.A. van e.a., 1980).

Een andere belangrijke structurerende factor in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de kern, was de weg Bergen op Zoom-Breda. Het betreft een zeer oude handelsroute. Waarschijnlijk hebben zich al zeer vroeg neringdoenden nabij de kerk aan deze weg gevestigd, aldus de basis vormend voor de ontwikkeling van het dorp Wouw.

Een derde factor, die minder in ruimtelijk, maar wel in historisch opzicht belangrijk was, wordt gevormd door de aanwezigheid van het kasteel, vlakbij de kern. Het kasteel was eigendom van de heer (na 1530 Markies) van Bergen op Zoom. Dit was het buitenverblijf van de Markies, die, zoals hierna nog aan de orde zal komen, een belangrijk stempel heeft gedrukt op de ontwikkeling van de kern.

Middeleeuwse structuur

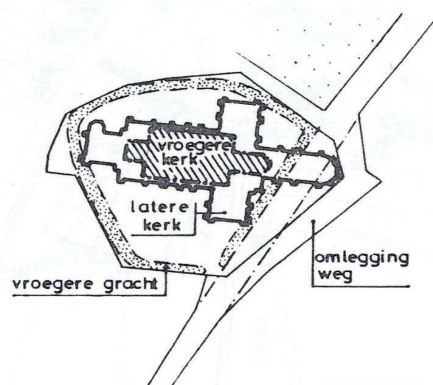
De oorspronkelijke, middeleeuwse structuur van de kern is uit de huidige situatie nog wel te reconstrueren. De route Bergen op Zoom-Breda was de belangrijkste weg in de kern. Waarschijnlijk heeft er ter plaatse van de huidige Markt een driehoekig dorpsplein gelegen aan de afsplitsing van de weg naar het kasteel (Cuijpers, 1991). De belangrijkste bebouwing van de kern bevond zich waarschijnlijk ten zuiden van de kerk, aan de Bergsestraat (Opgravingen bij de kerk laten zien, dat de opening in de gracht rondom het kerkhof zich aan die zijde bevond).



Afbeelding 9 Wegenstructuur middeleeuwse kern

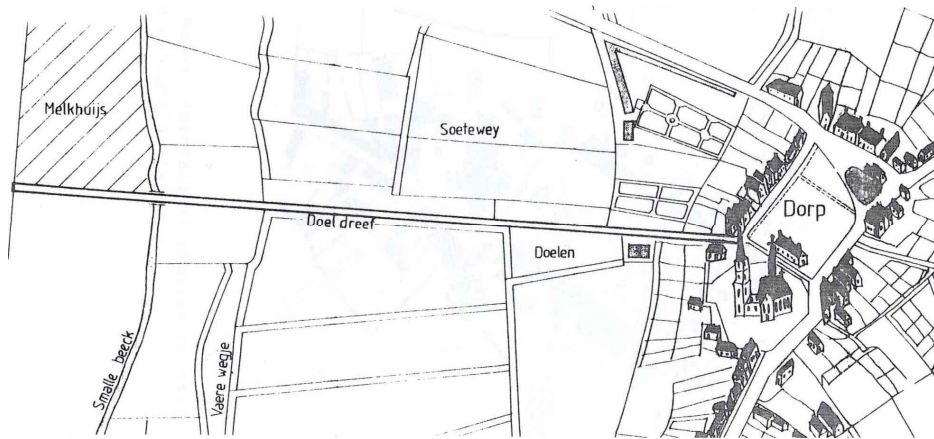
Aanpassingen in de ruimtelijke structuur omstreeks de zestiende eeuw

De huidige kerk van Wouw werd aan het begin van de zestiende eeuw gebouwd. Het was de tijd dat de heer van Bergen op Zoom op het toppunt van zijn macht en rijkdom was. In 1530 werd hem de titel Markies verleend. Hij zal een flinke financiële bijdrage aan de vernieuwing van het gebouw hebben geleverd. Doordat de kerk langer werd dan de vorige, moest de weg ter plaatse verlegd worden om ruimte te scheppen voor de nieuwe absis. De vreemde bocht, die toen in de weg werd aangelegd, is nog steeds aanwezig.



Afbeelding 10 Bocht bij de kerk, situatie voor en na ± 1505

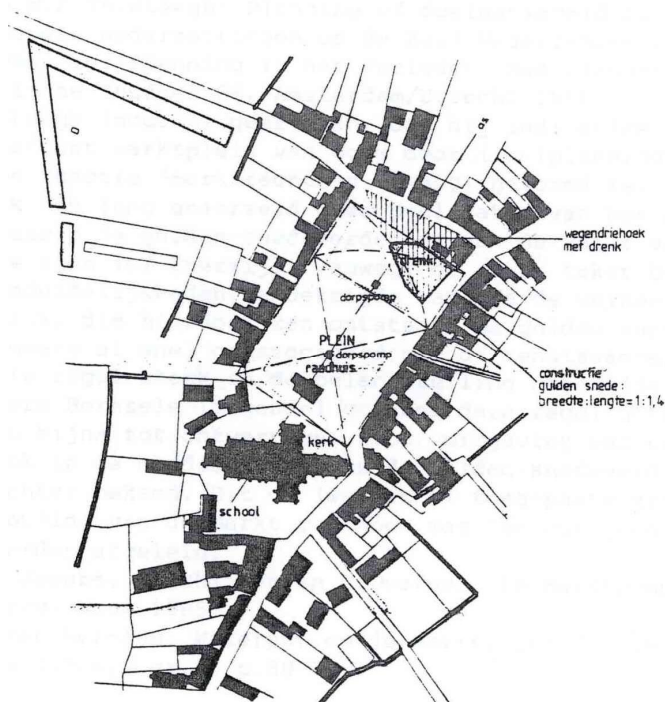
In 1538 heeft de Markies de Doeldreef laten aanleggen naar zijn bezitting "Het Melckhuijs" aan de overkant van de Smalle Beek. Voor die aanleg werden diverse huizen aangekocht aan het dorpsplein. Omstreeks dezelfde tijd is waarschijnlijk dan ook de Markt in zijn huidige vorm aangelegd.



Afbeelding 11 Aanleg van de Doeldreef in 1538 (18e eeuwse landmeterskaart)

De Markt is hoogstwaarschijnlijk het resultaat van replanning (Steeh, 1988) (waarbij de oude structuur werd veranderd).

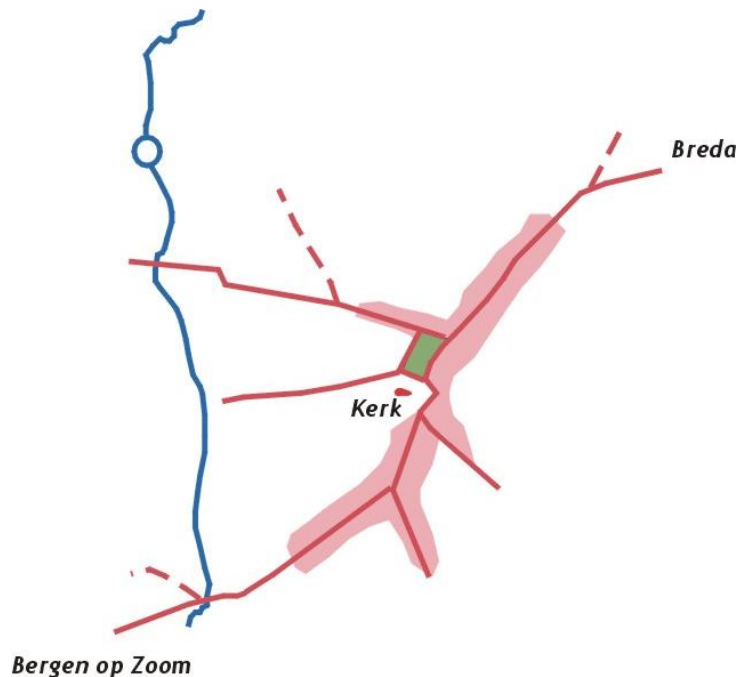
Op de plaats van de voormalige driehoekige aansluiting werd een rechthoekig plein aangelegd. De nieuwe westelijke pleinwand heeft een rechte rooilijn, terwijl de wand langs de route Bergen op Zoom-Breda een onregelmatig verloop heeft. Het plein kreeg een symmetrische opzet (met in de as het gemeentehuisje van vóór 1577) en een maatvoering in de gulden snede (Cuijpers, 1991). De plaatsing van de fraaie dorpspompen in 1768 (Jacobs e.a. 1985) benadrukte de symmetrische opzet nog eens. Deze ingrepen zorgden ervoor dat de bebouwingsconcentratie van de kern werd uitgebreid van de Bergsestraat naar de Markt en de Roosendaalsestraat.



Afbeelding 12 Ruimtelijke analyse van de Markt op basis van het kadastrale minuutplan

Latere ontwikkelingen

In de eeuwen daarna bleef de structuur van Wouw in grote lijnen hetzelfde. Na de Tachtigjarige Oorlog hoorde het tot de generaliteitslanden en kreeg zware belastingen te verduren. Daarbij kwamen ook nog eens de vele belegeringen van het nabije Bergen op Zoom (waarbij de omgeving door de belegeraars werd afgestroopt) en het feit dat de Markies een belangrijk deel van zijn macht had verloren.



Afbeelding 13 Wouw in de negentiende eeuw

Pas in de loop van de negentiende eeuw ontwikkelde de ruimtelijke structuur zich verder. In 1824 werd de weg Bergen op Zoom-Breda door koning-koopman Willem verbeterd. De weg werd tussen de kernen verhard (Het deel binnen de bebouwde kom van Wouw was al langer verhard - uit opgravingen bij de kerk blijkt, dat de weg daar al vóór 1505 verhard was) en het tracé werd recht getrokken door allerlei omwegen af te snijden. Zo werden zowel de Bergsebaan als de Roosendaalsebaan verbeterd. Op de overgangen van de Smalle Beek, resp. het Loopje zijn de historische duikers nog aanwezig.

De bebouwing van Wouw breidde zich uit door lintbebouwing en het verdichten van bestaande bebouwing. Zo ontstond er vanaf het midden van de negentiende eeuw bebouwing aan de Waterstraat, die vervolgens vanaf toen Nieuwstraat werd genoemd (Het "nieuwe" van de Nieuwstraat was dus niet, dat er een nieuwe weg werd aangelegd, maar dat er nieuwe bebouwing ontstond aan een bestaande straat).

Twintigste eeuw - wederopbouwperiode

De uitbreidingsmethode met inbreidingen en lintbebouwing bleef ook gedurende het eerste deel van de twintigste eeuw bestaan. In het eerste kwart van de twintigste eeuw werd een nieuw schoolgebouw met bovenmeesterswoning gebouwd aan de Doeldreef (met de Schoolstraat als zij-as).

Pas na de Tweede Wereldoorlog kreeg Wouw te maken met planmatige uitbreidingen. In de oorlog was Wouw zwaar getroffen: de kerk was grotendeels verwoest en ook diverse huizen aan de Doeldreef en de Markt waren verwoest of zwaar beschadigd.

Dit was de aanleiding voor het opstellen van een wederopbouwplan. Dit werd in 1950 ontworpen door C.J. van Oijen (Ingenieur bij de afdeling Uitbreidingsplannen van de P.P.D. van de provincie Noord-Brabant) in de stijl van de Delftse school. Deze richting in de architectuur en stedenbouw kenmerkte zich door een voorkeur voor baksteenbouw, min of meer historiserende elementen en een nadruk op de beeldvorming als geheel. Het Torenplein, ten westen van de kerk en de Past. Pottersstraat zijn mooie voorbeelden van deze stijl. De invulling van het plan is geheel in stijl gebleven met bakstenen eengezinswoningen met deurlijsten, roedeverdeling van de vensters, een winkel op de hoek, een gemetselde nis, met een beeldje van de H. Leonardus, naast de voormalige ambtswoning, die voorzien is van pilasters en luiken.

Twintigste eeuw - geplande woonuitbreidingen

De wederopbouwplannen hadden niet kunnen leiden tot oplossing van de woningnood in Nederland. In de jaren vijftig en zestig bleef de woningnood groeien en de gemeenten, ook de kleine gemeenten, zetten alles op alles om planmatige woonuitbreidingen tot stand te brengen. Aan de noordwestzijde van de kern verscheen een moderne woonbuurt met eengezinswoningen (Lenaertsstraat e.o.). In de jaren zestig werd ook het uitbreidingsplan voor Beeklaan en omgeving vastgesteld, een woonbuurt speciaal bedoeld voor de beter gesitueerden.

In de jaren 70 werd de woonwijk Martel tot stand gebracht. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen, waarvan vele aaneen gebouwd tot rijtjes van vier of vijf. Middenin het plan, aan de Kloosterstraat werd een groene wig gepland, waarin voorzieningen een plaats konden krijgen (de school is gerealiseerd), alsmede een dorpspark. Verder werd vlakbij de Markt aan de Omgang een winkelcentrum gerealiseerd.

Eind jaren 70/begin jaren 80 werd de woonwijk Omganck gerealiseerd volgens de inzichten van die tijd, met veel bochtige wegen en hofjes. Vanaf eind jaren 80 van de vorige eeuw werd de wijk 't Swert van 't Schip gerealiseerd, met veel groen en aankleding. De voor die tijd vooruitstrevende stedenbouwkundige opzet trok in de vakliteratuur de aandacht (Bijvoorbeeld: Hans Fuchs, 1999).

De laatste grote woonuitbreiding dateert van medio jaren 90, toen aan de noordwestzijde een schil rondom die zijde van de kern werd gerealiseerd in de vorm van de wijk De Boomen. In de jaren negentig is ook nog een inbreiding aan de Kloosterstraat gerealiseerd. Het betreft hier het wijkje De Ster.

Twintigste eeuw - overige ontwikkelingen

De realisering van diverse woonuitbreidingen rondom de oude kern bracht ook nogal wat ruimtelijke consequenties met zich mee voor de structuur van die oude kern. Zo waren de doorbraken in de wanden van de Markt (Lenaertsstraat, Omgang) van grote betekenis doordat de oorspronkelijke beslotenheid van het plein op die plaatsen verloren ging.

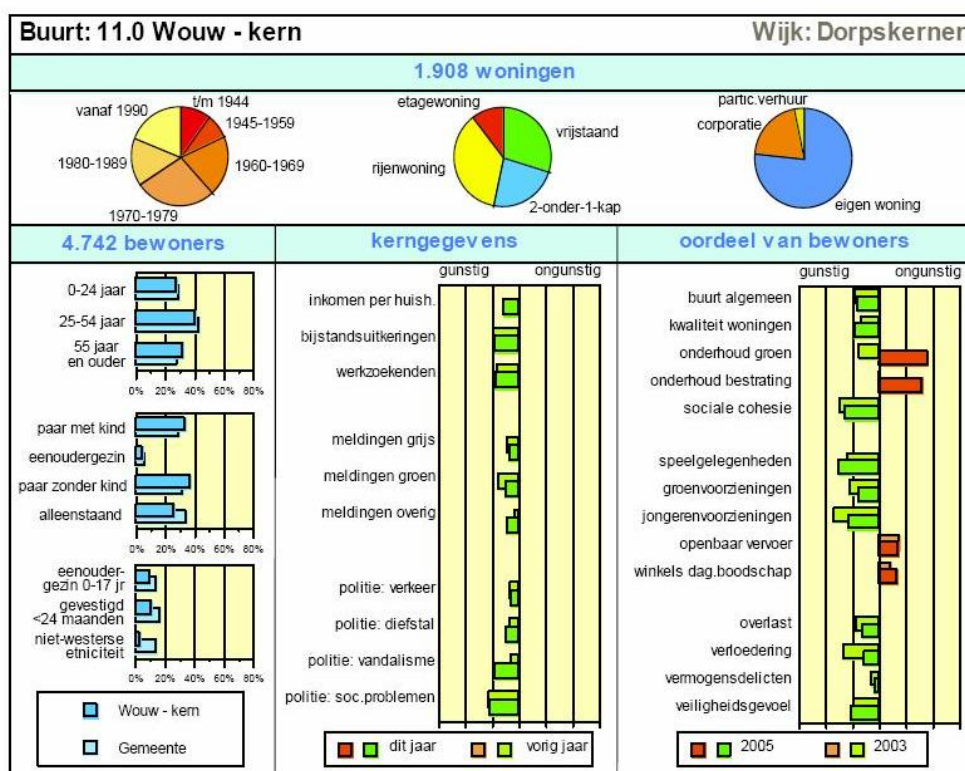
De verkeerskundige ontwikkeling had uiteraard ook belangrijke consequenties. De oude straatjes waren in het algemeen smal van profiel. Nieuwe straten werden van een veel breder profiel voorzien. Aan de oostzijde van de kern kwam in de jaren 80 de Molensingel gereed, die een belangrijk deel van het verkeer naar zich toetrok.

Tenslotte moet nog vermeld worden, dat aan de noordzijde van de kern het bedrijventerrein Donken werd gerealiseerd in de jaren 70 en 80.

3.2. Functionele analyse

Wonen

Het wonen is verreweg de belangrijkste, of althans meest voorkomende functie in de kern Wouw. Andere functies komen minder talrijk voor. Sommige functies, zoals detailhandel en horeca, zijn op de begane-grondlagen gelegen, terwijl daarboven ook wordt gewoond (en niet altijd door de exploitant van de betreffende functie). Behoud en versterking van een goede en afwisselende woonomgeving en een goed woonmilieu zijn dan ook een belangrijke doelstellingen voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied.



Afbeelding 14 Demografische gegevens Wijkatlas 2006 Roosendaal

Detailhandel

De kern Wouw heeft ook een zekere verzorgingsfunctie. Een beperkt aantal detailhandelsvestigingen komt dan ook voor. De detailhandel omvat voornamelijk plaatselijk verzorgende bedrijven. Er is een zekere concentratie van detailhandel langs de lijn Bergsestraat-Markt. Bovendien is er een winkelcentrum van bescheiden omvang aan de Omgang en een supermarkt aan de Kloosterstraat.

Commerciële dienstverlening en kantoren

Binnen de kern Wouw zijn enkele bedrijven met commerciële dienstverlening en kantoren gevestigd in het centrumgebied rondom de Markt.

Horeca / recreatie

Ook het aantal horeca-/recreatievestigingen maakt duidelijk dat het plangebied een verzorgende functie heeft voor de gehele kern van Wouw. Het merendeel van deze functies ligt in hetzelfde concentratiegebied als de detailhandel.

Onderwijs

Binnen de kern Wouw zijn twee basisscholen aanwezig. Het betreft hier één rooms-katholieke en één openbare basisschool. Binnen de kern Wouw zijn geen onderwijsvoorziening voor middelbaar- en beroepsonderwijs. De huidige onderwijsvoorzieningen in Wouw zijn toereikend en zullen op dit moment niet verder uitgebreid worden.

Kinderspeelplaatsen

Binnen de kern Wouw zijn enkele kinderspeelplaatsen gesitueerd. Deze kinderspeelplaatsen liggen verspreid over de diverse wijken binnen de kern Wouw. De kinderspeelplaatsen worden toereikend geacht voor de kern Wouw.

Sociaal-culturele voorzieningen

De verzorgende functie van het plangebied blijkt ook uit het aantal maatschappelijke voorzieningen. Het betreft met name religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen (kerken, begraafplaatsen), onderwijsvoorzieningen, bestuurlijke voorzieningen en andere (bibliotheek, postkantoor). Naast deze voorzieningen is ook de stichting Dag- en woonvoorziening (voor mensen met een verstandelijke handicap) gevestigd in de kern Wouw. Deze functies komen verspreid door de kern voor. Er is geen sprake van een duidelijke structuur.

Bedrijven

De bedrijvigheid binnen het plangebied is in het algemeen kleinschalig van karakter, met uitzondering van de bedrijvigheid op het bedrijventerreintje “De Donken”. Hier is de bedrijvigheid iets grootschaliger, maar kan in het algemeen nog steeds kleinschalig genoemd worden. De bedrijvigheid buiten het bedrijventerreintje ligt gemengd tussen de overige functies en betreft met name ambachtelijke bedrijvigheid.

Functionele structuur

De voorzieningen zijn geconcentreerd rond de Markt en de oude invalswegen. Op de invalswegen is ook de functie wonen aanwezig. Daarbuiten is de functie overwegend wonen. In het noorden van de kern Wouw ligt nog een bedrijventerrein. De functie hier is overwegend bedrijvigheid met incidenteel een woning bij het bedrijf. In het westen van de kern Wouw ligt het groen met zijn sportvelden en zijn begraafplaats.

Gebied met gemengde functies

De Markt, een gedeelte van de Bergsestraat, Omgang en de Kloosterstraat kunnen worden onderscheiden als een gebied met gemengde functies en (kleinschalige) voorzieningen zoals winkels en horeca. De levendigheid is gebaat bij deze menging.

Bovendien is het vanuit distributie-planologisch oogpunt gewenst een zekere concentratie van distributieve functies te bewerkstelligen. Nieuwe voorzieningen die qua omvang en structuur in het stadsbeeld passen, dienen dan ook bij voorkeur in dit gebied gevestigd te worden.

Woongebied

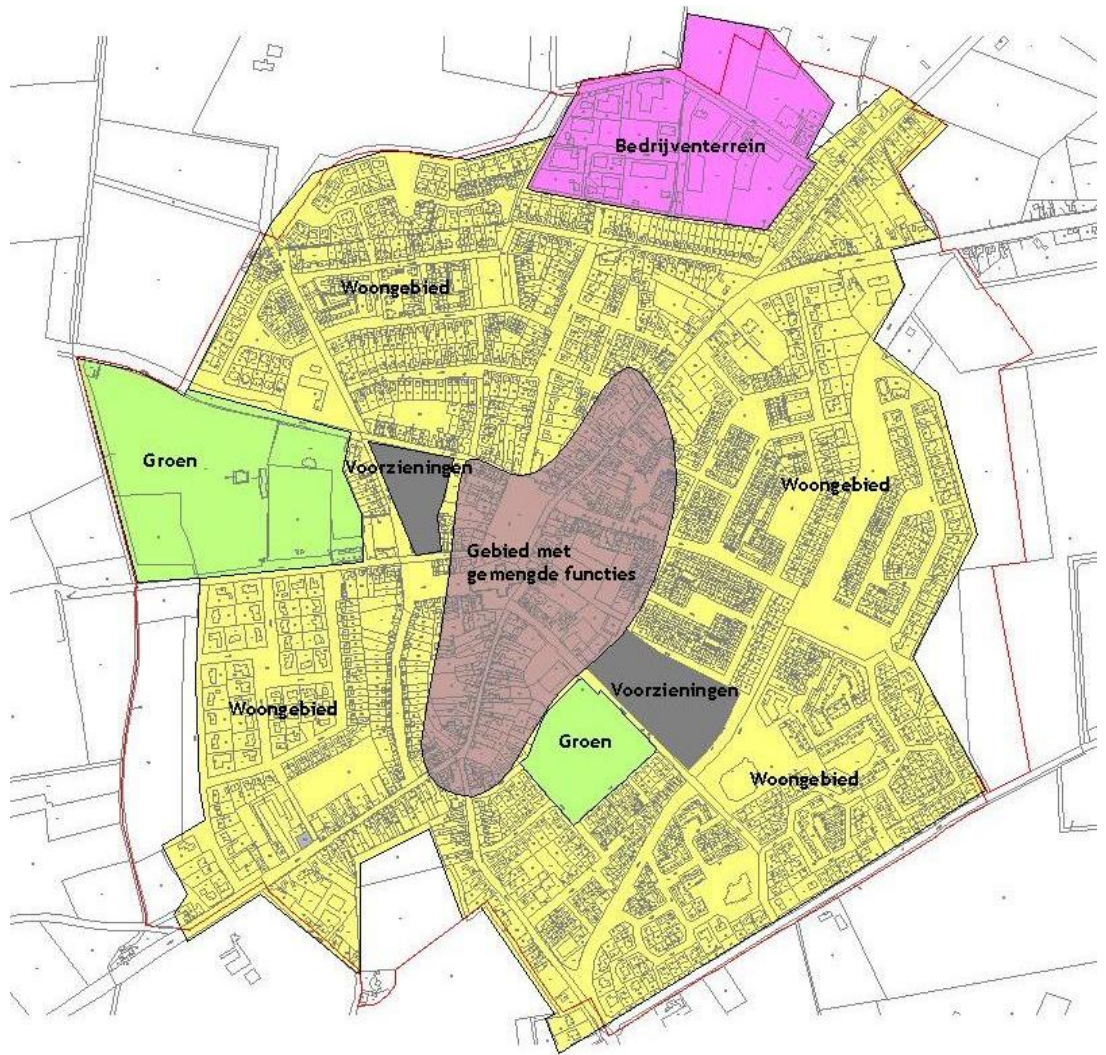
Het merendeel van de kern Wouw heeft overwegend een woonfunctie. Het aantal andere functies is beperkt. De bestaande andere functies mogen gehandhaafd blijven (geen actief saneringsbeleid). Nieuwvestiging van andere functies in het woongebied moet worden tegengegaan.

Groen

Binnen de kern Wouw worden de sportvelden, de tennisbanen, de begraafplaats en het Catharinapark aangemerkt als groen. Hierbij staat het groene karakter centraal. Het groen dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.

Bedrijventerrein

Iets grootschaligere bedrijven zijn voornamelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein “De Donken”. Een aantal kleinere bedrijven is buiten het bedrijventerrein gevestigd en vooral gesitueerd in het zuidelijk gedeelte van de Plantagebaan.



Afbeelding 15 Functionele analyse

3.3. Verkeer en infrastructuur

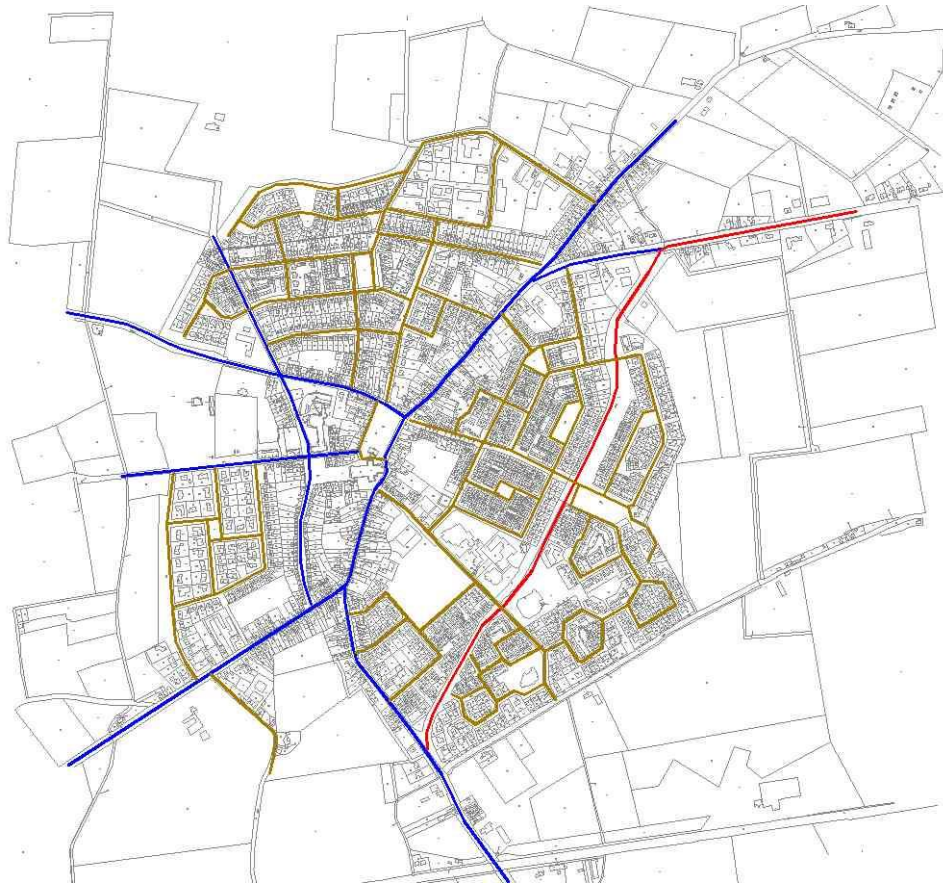
Infrastructuur

De verkeersstructuur van de kern Wouw is een duidelijke rangorde van wegen aanwezig. De verkeersstructuur binnen en buiten het plangebied is weergegeven in de volgende afbeelding.

De Molensingel, die aan de oostzijde van het centrum ligt, is de voornaamste weg binnen de kern Wouw.

De Molensingel verbindt de invalswegen vanuit Roosendaal en de aansluiting op de rijksweg A58.

Verder komen er in de kern alleen maar woonstraten voor. Die straten zijn voor het merendeel met klinkers bestraat. Er zijn op diverse plaatsen verkeersdrempels en plateaus aanwezig.



Afbeelding 16 wegenstructuur

Openbaar vervoer

De kern Wouw wordt ontsloten door een reguliere streeklijn (lijn Bergen op Zoom - Roosendaal) en een tweetal buurtbussen. Daarmee is een goede ontsluiting van de kern per openbaar vervoer op doordeweekse dagen gegarandeerd. Op zaterdag en zondag is het aanbod van openbaar vervoer echter een stuk beperkter daar de buurtbussen dan maar beperkt rijden en de streeklijn op zondagen als belbus gereden wordt.

Fiets

Wouw is gelegen op een hoofdfietsroute tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. Het gedeelte tussen Roosendaal en Wouw zal in 2007 worden gereconstrueerd (onderdeel van de reconstructie van de Wouwbaan) en de fietspaden zullen vrij liggend worden gemaakt. Voorts ligt er nog een belangrijke noord-zuid fietsroute tussen Wouw en Woensdrecht, via Wouwse Plantage en Huijbergen. In noordwestelijke richting loopt er nog een fietsverbinding richting Steenberg.

Parkeren

Parkeren vindt in hoofdzaak plaats op eigen terrein. Extra parkeervoorzieningen zijn aangelegd bij verkeersaantrekkende voorzieningen. In de woonbuurten met aaneengebouwde eengezinswoningen zijn parkeerhavens voor dwars- en langsparkeren aanwezig, zodat er in de aanwezige parkeerbehoefte wordt voorzien.

Verkeersveiligheid

Zie paragraaf 3.6 veiligheid.

3.4. Groen

Visueel-landschappelijke situatie

Het buitengebied wordt gekenmerkt door een glooiende open landschap. Dit landschap wordt doorsneden door bebouwingslinten en beekdalen. Deze beekdalen behoren bij de Smalle Beek en het Loopje hiervan. De Smalle Beek en het Loopje wordt in de Aardkundige Waardenkaart aangemerkt als waardevol gebied.

Deze beekdalen zijn, naar West-Brabantse begrippen, opvallend diep ingesneden in het omliggende dekzandlandschap. Het hoogte verschil bedraagt zo'n 2 tot 3 meter. De beekdalglooiingen zijn goed zichtbaar en het landschap vertoont een markant relief.

Ten noorden van Wouw ligt 'De Donken', een akkercomplex op geulranddekzand met duidelijk bolvormig relief, waarvan het hoogste punt 4 meter boven de laagste delen van de omgevende beekdalen uitsteekt.

De bebouwingslinten, die in het buitengebied gepaard gaan met laanbeplanting, lopen door tot aan de Markt in het centrum van Wouw. Aan deze bebouwingslinten zijn nog veel historische panden aanwezig. Het historische karakter van de Markt met de bebouwingslinten is goed bewaard gebleven.

Tussen deze bebouwingslinten door, zijn nog zichtlijnen aanwezig van het buitengebied naar de kerk en de molen.

Bijzondere aardkundige objecten en structuren

De provincie Noord-Brabant is van oordeel, dat aardkundige verschijnselen van grote betekenis zijn voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Derhalve is de Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld. In de omgeving van het plangebied zijn het beekdal van de Smalle Beek en de daaraan grenzende hogere gronden van de Donken (direct ten noorden van Wouw) aangewezen als aardkundig waardevol gebieden. Een klein deel van het plangebied valt onder deze kwalificatie.

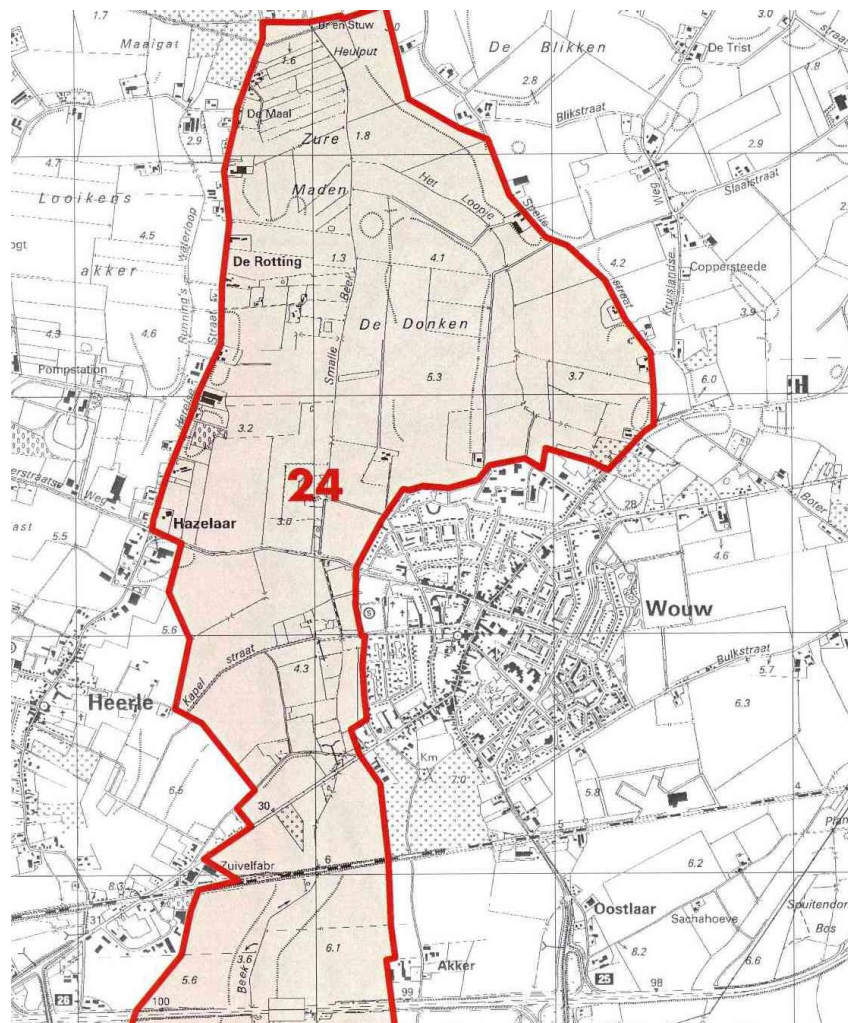
De Beekdalen van de Smalle Beek en Het Loopje zijn, naar West-Brabantse begrippen, opvallend diep ingesneden in het omliggende dekzandlandschap. Het hoogteverschil bedraagt zo'n 2 tot 3 meter. De beekdalglooiingen zijn goed zichtbaar en het landschap vertoont een markant reliëf. Dit is vooral waar het dal van de Smalle Beek nauw is, zoals direct ten westen en zuidwesten van Wouw.

Ten noorden van Wouw ligt tussen de Smalle Beek en het Loopje 'De Donken', een akkercomplex op geulranddekzand met duidelijk bolvormig reliëf, waarvan het hoogste punt 4 meter boven de laagste delen van de omgevende beekdalen uitsteekt.

In delen van de beekdalen komt nog historische percelering voor. De Zure Maden in het noordwesten van het gebied bevat een zone met essenhakhoutbos. Dit bosje en een klein deel van zijn omgeving vormen een historische groenstructuur van hoge waarde. Het Beekdal van de Smalle Beek ten westen en noordwesten van Wouw heeft een hoge historisch-geografische waarde. Het gebied van 'De Donken' en het beekdal van Het Loopje ten noorden van Wouw heeft een redelijk hoge historisch-geografische waarde.

Onder "kwetsbaarheid en aantasting van het gebied" wordt genoemd:

"Ten noordwesten van Wouw is een deel van de beekdalglooiing nabij 'De Donken' ontgrond en heeft in het beekdal van de Smalle Beek een ophoging plaatsgevonden. Delen van het gebied zijn ten behoeve van het landbouwgebruik geëgaliseerd. Bedreigingen in het gebied bestaan vooral uit verdere egalisatie ten voordele van de landbouw en uitbreiding van de bebouwing of wegeninfrastructuur. Taluds van wegen kunnen ook de zichtlijnen hinderen die belangrijk zijn voor een goede waarneming van het natuurlijk reliëf."

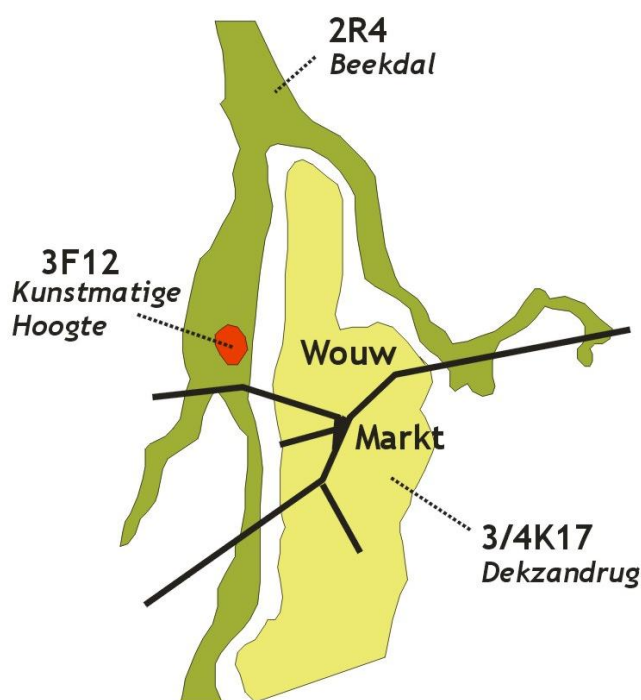


afbeelding 17 Aardkundige Waardenkaart

3.5. Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Geomorfologische situatie

Het landschap in de omgeving van Wouw wordt gekenmerkt door zwakke golvingen en glooiingen. Deze ontstaan door de afwisseling van dekzandvlakten, dekzandruggen en beekdalen. De kern Wouw is gefundeerd op een dekzandrug (Stiboka/RGD, 1984) die pal noord-zuid loopt, parallel aan het beekdal van de Smalle Beek. De relatief grote hoogteverschillen zijn goed zichtbaar en worden in de Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant als waardevol aangemerkt. Het oudste deel van de kern Wouw ligt op het hoogste punt van de rug, die aan weerszijden afdaalt naar de beekdalen van resp. de Smalle Beek en Het Loopje.

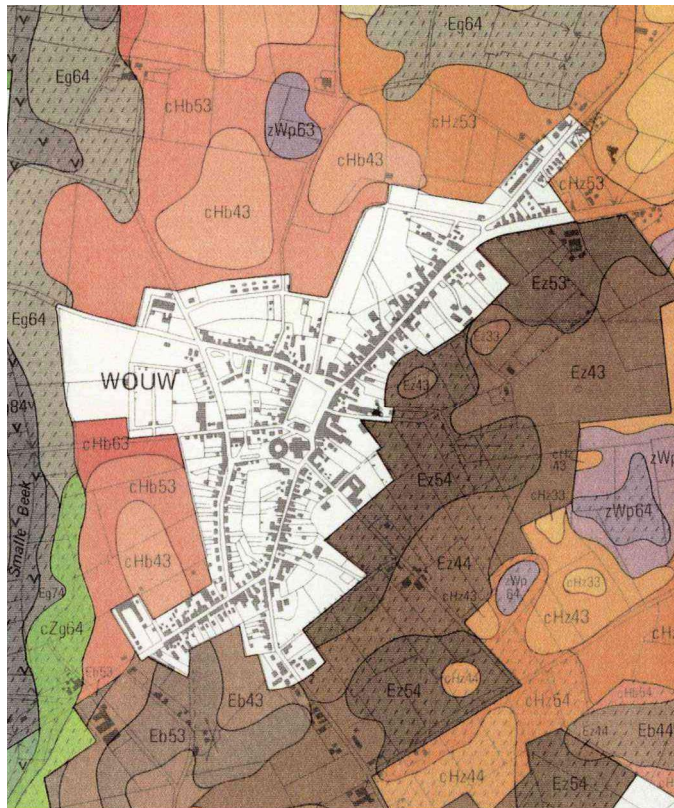


afbeelding 18 geomorfologie

Bodemkundige situatie

De oude bebouwing van Wouw is bodemkundig niet gekarteerd, maar de naaste omgeving wel, zodat de bodemsamenstelling onder de relatief nieuwe woonuitbreidingen Beeklaan, Martel, Omganck, 't Swert van 't Schip en De Boomen wel bekend is (Van Oosten, 1975).

Op de dekzanden vormde zich in de loop van eeuwen door uit- en inspoeling natuurlijke bodemprofielen. Ten noorden van Wouw bestaan de gronden vooral uit zg. podzolgronden met een dunne humeuze bovenlaag. Ten zuiden van de oude kern worden dikke eerdgronden aangetroffen. Deze zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting. Door het jaar in jaar uit opbrengen van dierlijke mest, gemengd met heideplaggen of ander strooisel, ontstond een dikke donkere bovenlaag. Dergelijke gronden zijn kenmerkend voor oude bouwlanden. Niet helemaal duidelijk is, waarom de gronden ten noorden van Wouw geen dikke eerdlaag kennen, terwijl uit de literatuur bekend is, dat ze wel al eeuwenlang als akkerland in gebruik zijn geweest.



Afbeelding 19 bodem - de roze tinten ten noorden van de oude kern geven gronden weer met een podzolprofiel, de bruine tinten aan de zuidzijde geven dikke eerdgronden weer (bron: Van Oosten, 1975).

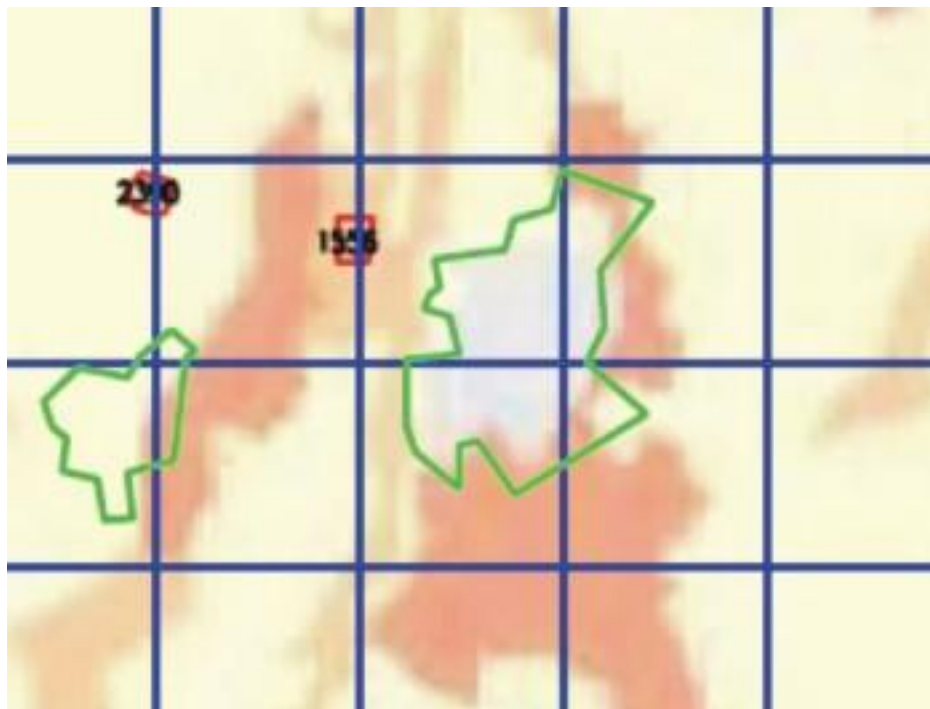
Archeologie

In de omgeving van Wouw zijn tot op heden relatief weinig archeologische vondsten gedaan. Waarschijnlijk heeft dat in belangrijke mate te maken met het feit, dat deze streek in vergelijking met andere delen van Nederland pas laat bewoond raakte. De kern Wouw zelf stamt waarschijnlijk uit de hoge middeleeuwen (tussen 1000 en 1200).

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland (ROB, 2000) bevinden zich in het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen. Vlak ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een beschermd archeologisch monument ter plaatse van het voormalige kasteel van Wouw.

De archeologische verwachtingswaarde is in hoge mate gebaseerd op de grondsoort. Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (ROB, 2000) wordt het gebied ten noorden van Wouw (met podzolgronden, zie 3.2.2) aangemerkt als gebied met een relatief lage archeologische trefkans. Dat wil zeggen dat er een relatief kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten. Het gebied ten zuiden van Wouw (met dikke eerdgronden, zie 3.2.2) wordt aangemerkt als gebied met een relatief hoge archeologische trefkans.

Dat wil zeggen dat er een relatief grote kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten. Dat heeft te maken met het feit, dat uit ervaring blijkt, dat restanten van vroegere bewoning onder de dikke donkere laag, die de eerdgronden kenmerkt, relatief goed bewaard blijven.



Afbeelding 20 archeologische verwachtingswaarde.

Bij de voorbereiding van activiteiten die de aanwezige archeologische waarden zouden kunnen verstoren (zoals graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerken of wegeaanleg) moet een nader archeologisch onderzoek worden ingesteld.

Monumenten en historische bebouwing

In de kern Wouw komen diverse rijksmonumenten voor, namelijk:

- Bergkorenmolen De Arend, Akkerstraat 11
- R.K. Lambertuskerk, Torenplein 1
- Twee waterpompen, Markt ong.
- Voormalig zijdemuseum (school met onderwijzerswoning), Schoolstraat 1 en 3
- Bergsebaan 37
- Woonhuis (voormalige Pastorie) Bergsestraat 45 - Bergsestraat 47
- Markt 21
- Markt 27
- Roosendaalsestraat 64

- Spellestraat 44

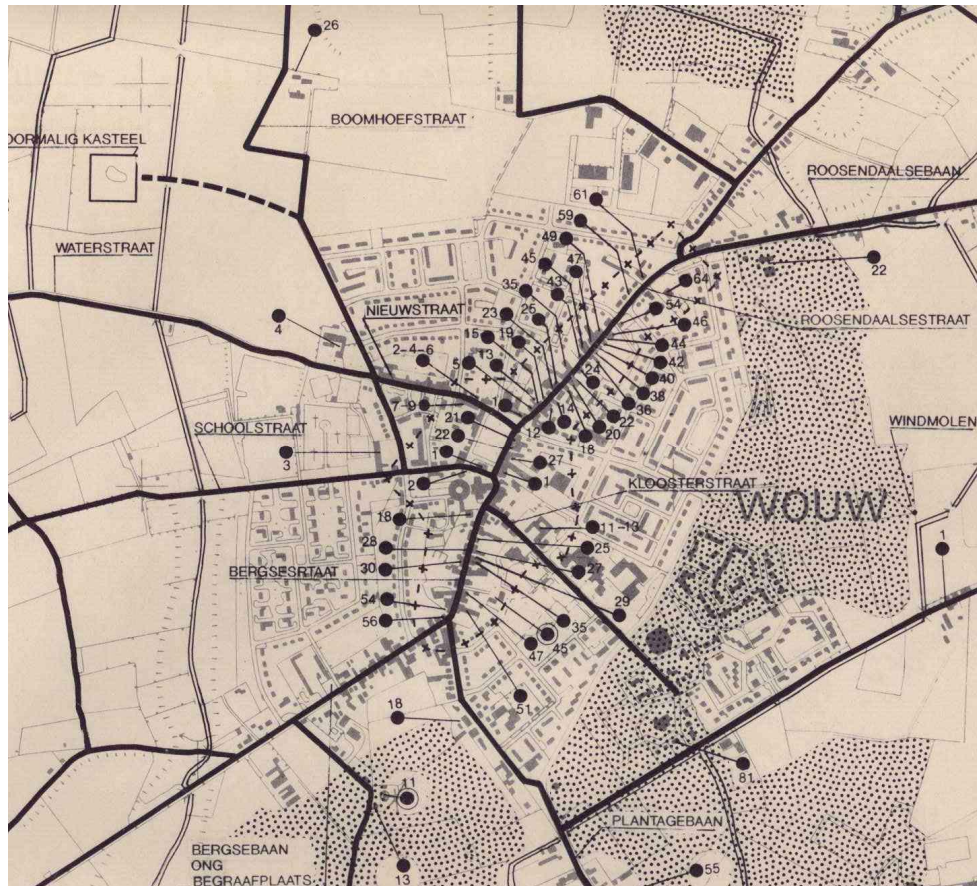
Verder staan er diverse panden op de gemeentelijke Monumentenlijst:

- Bergsebaan 57/57a
- Bergsestraat 27 en 28
- Markt 2
- Nieuwstraat 2
- Roosendaalsestraat 42, 43, 44, 46 en 59

De volgende panden in de kom van Wouw zijn in augustus 2007 voorgedragen voor de gemeentelijke monumentenlijst:

- Akkerstraat 15
- Akkerstraat 16
- Bergsebaan 39
- Bergsestraat 18
- Bergsestraat 30
- Bergsestraat 56
- Boomhoefstraat 26
- Kloosterstraat 9b
- Kloosterstraat 11
- Nieuwstraat 13
- Roosendaalsestraat 14
- Roosendaalsestraat 25
- Roosendaalsestraat 45
- Spellestraat 45
- Spellestraat 51
- Waterstraat 10

Daarnaast komen er nog een groot aantal historische panden voor in de kern Wouw. het betreft voornamelijk de bebouwing rond de Markt, de Bergsestraat en de Roosendaalsebaan.



Afbeelding 21 MIP-kaart

Beeldbepalende relictten

In de meeste dorpen is het oude centrum beeldbepalend voor de kern. Het centrumgebied van Wouw kenmerkt zich door cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De dorpsbebouwing concentreert zich rondom de Markt en aan de historische bebouwingslinten de Bergsestraat en Rosendaalsestraat. De Markt bezit een historische sfeer, die ook visueel aantrekkelijk is vanwege het beloop van de straten, de profielopbouw en het materiaalgebruik van de straten.

De ruimtelijke karakteristiek van de Markt, onder meer bepaald door:

het beloop van de straten en de rooilijnen, de profielopbouw en het materiaalgebruik van de straten rondom.

1. de situatie van en het uitzicht op de monumentale kerk, versiering, het straatmeubilair en de vroeg-negentiende eeuwse grafzerk tegen de kerk aan.
2. de beplanting op het plein, bestaande uit een dubbele rij bomen, geheel rondom, voor het overige gras.
3. de beide monumentale pompen van hardsteen.
4. het voormalige gemeentehuisje aan de Markt, door zijn architectuur en kleur een opvallend element.
5. de voormalige smederij c.a. naast de kerk.
6. de maat, schaal en detaillering van de overige bebouwing rondom het plein.
7. de stoepen aan de west- en oostzijde van de Markt.

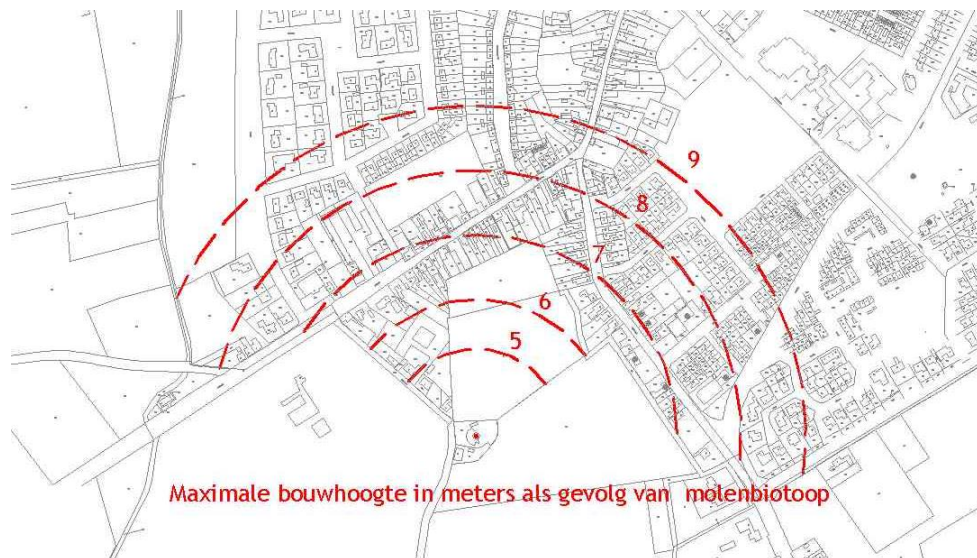
De ruimtelijke karakteristiek van de Bergsestraat en Roosendaalsestraat wordt gedeeltelijk bepaald door:

1. het beloop van de straat en de rooilijnen, die zorgen voor een fuikwerking aan het begin van de Bergsestraat en Roosendaalsestraat, een plotselinge visuele versmalling van het straatprofiel, waardoor de entree van het dorp wordt benadrukt.
2. de aanwezigheid van een groot aantal oude karakteristieke panden met historische betekenis.
3. de afwisseling in goothoogte en bebouwingsrichting.
4. de beplanting op en rondom de begraafplaats (aan de Bergsestraat)

Molenbiotoop

Ter bescherming van de windvang van functionerende historische windmolens heeft de Vereniging tot behoud van molens in Nederland De Hollandsche Molen een handleiding uitgegeven die aanbevelingen en richtlijnen voor de inrichting van de omgeving van molens bevat. Een van de richtlijnen betreft de bouwhoogte van gebouwen in de omgeving van molens. Om windvang te garanderen kan er in de omgeving van windmolens niet onbepaald gebouwd worden. Ook de Kroon heeft in het verleden de windvang rondom molens in bescherming genomen.

Voor de omgeving van de Arend Molen betekent de richtlijn, dat binnen een straal van 100 m rondom de molen eigenlijk helemaal niet meer gebouwd mag worden en dat in beginsel de bouwhoogten (ten opzichte van het omringende maaiveld) voor het gebied daarbuiten maximaal de hoogte, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, zou mogen bedragen. Als nieuwe situaties afwijken van de molenbiotoop wordt de Stichting Hollandsche Molen in deze gevallen om advies gevraagd.



Afbeelding 22 Molenbiotoop

3.6. Veiligheid (aan de hand van de veiligheidsmonitor)

Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de A58 en de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

Bedrijven en externe veiligheid

- Wettelijk kader

Toetsing aan het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (BEVI):

Op 10 juni 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)" in het staatsblad gepubliceerd. Het BEVI is (gedeeltelijk) in werking getreden op 27 oktober 2004. Gelijkzeitig met het BEVI is de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden die op 23 september 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

Het BEVI is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Daarnaast heeft het besluit tot doel dat bestaande situaties, waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden.

In het REVI zijn o.a. standaardafstanden waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en saneringsafstanden opgenomen.

Een nieuw aspect is de verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)".

- Situatie ter plaatse

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, is het RRGGS (Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen) geraadpleegd. Daaruit blijkt dat in het noordoosten van het plangebied het Texaco Station Rullens is gelegen aan de Molensingel 70. Verder zijn er in en rond het plangebied geen bedrijven gevestigd waarop het BEVI van toepassing is. Uit een schriftelijke opgave van de vergunninghouder blijkt de doorzet aan LPG minder dan 500 m³/jaar te bedragen. In de loop van 2007 zal de maximale doorzet door middel van een Wm-procedure in de milieuvergunning worden vastgelegd.

- Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontouren van 10-6/jaar zijn gelegen op 45 meter van het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6/jaar bevindt zich één beperkt kwetsbaar object (een rijwielhandel) maar geen kwetsbare object zodat er geen sprake is van een (urgente) saneringssituatie. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden

De PR-contouren van 10-6 dienen vanaf de volgende locaties te worden bepaald.

Vulpunt	: straal 45 meter vanaf (86242,393338)
Tank	: straal 25 meter vanaf (86224,393345)
Afleverzuil	: straal 15 meter vanaf (86207,393326)
Invloedsgebied	: straal 150 meter vanaf (86242,393338)

De PR-contouren van 10-6 en 10-5 evenals het invloedsgebied zijn weergegeven in bijlage 3 "Texaco-Rullens".

- Verantwoording Groeprisico

Of in de huidige situatie voldaan wordt aan de oriënterende waarde van het groeprisico, kan worden bepaald door het aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied te bepalen en dit te toetsen aan de hand van de Handreiking verantwoording groeprisico (VROM 2004)"

Op basis van de handreiking mag de bevolkingsdichtheid binnen straal van 150 meter, maar buiten de straal van 45 meter, maximaal 17 personen per hectare bedragen.

Een voorwaarde om deze methodiek toe te passen is een uniforme en homogene verdeling van de objecten binnen het invloedsgebied. De oppervlakte tussen de genoemde cirkels bedraagt 6,43 hectare; het aantal woningen ongeveer 20.

Dit betekent, bij een gemiddeld aantal van 2,4 personen per woning, dat de bevolkingsdichtheid ($48/6,43=$) 7 personen per hectare bedraagt en dus ruimschoots aan het criterium voor het groeprisico voldoet.

Formeel is bij elke ruimtelijk besluit waarop het BEVI van toepassing is, ook conserverende plannen, een verantwoording van het groeprisico conform artikel 13 van het BEVI vereist. Daartoe dient advies te worden gevraagd aan de Regionale Brandweer.

Transport en externe veiligheid

- Wettelijk kader

Toetsing transport risico's:

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is een nieuw aspect. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)".

Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas.

- Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

De A58 is op een afstand van 800 meter van het plangebied gelegen, de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen op ruim 200 meter. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen vaarwegen. Derhalve zijn de risico's veroorzaakt door transport niet relevant voor het plangebied.

- Buisleidingen

De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden (dit kan veranderen als eind dit jaar nieuwe regelgeving gereed komt). Door de gemeente zijn gegevens aangeleverd waaruit blijkt dat er geen hogedruk aardgasleiding of andere buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden vervoerd, nabij het plangebied zijn gelegen.

Uit het advies van de Gasunie (19 december 2005) blijkt dat er een hogedruk aardgasleiding parallel aan de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen is gelegen. De Gasunie geeft aan dat in het slechtste geval de afstand 90 meter bedraagt en adviseert om het RIVM te verzoeken om de maximaal aan te houden afstand te laten verstrekken.

Dit advies was gebaseerd op het feit dat het oorspronkelijke plangebied tot aan de aardgasleiding was gelegen. Inmiddels is de grens van het plangebied op meer dan 200 meter van de aardgasleiding gelegen en dit is dus ruim buiten de afstand van 90 meter. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

- Transport

Het plangebied is niet binnen 200 meter gelegen vanaf een transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Derhalve zijn de risico's veroorzaakt door transport niet relevant voor het plangebied. Er is geen verantwoording van het groepsrisico en advies van de Regionale Brandweer noodzakelijk.

- Buisleidingen

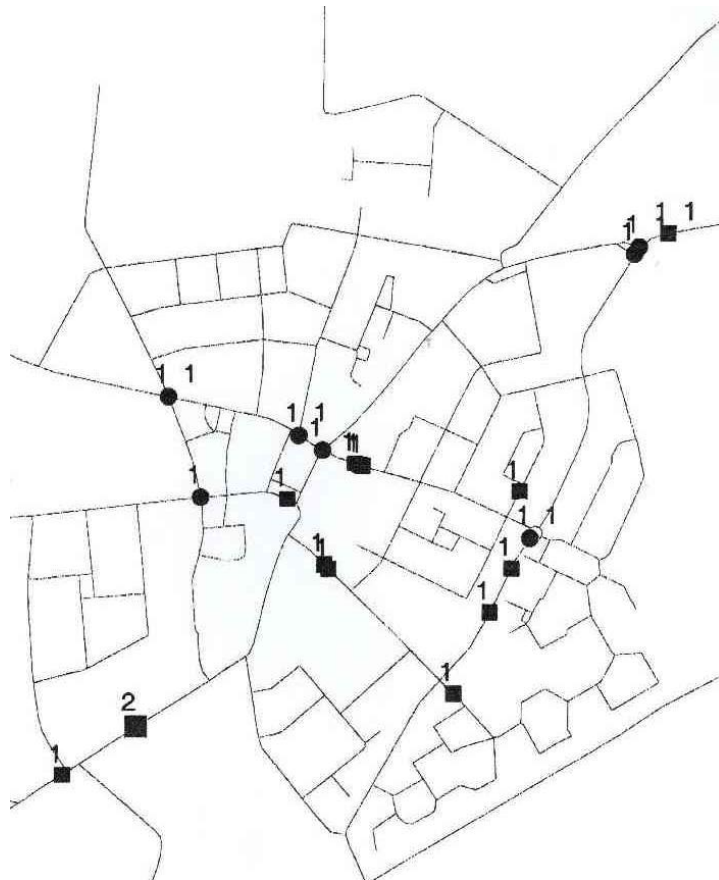
De grens van het plangebied is op meer dan 200 meter van de aardgasleiding gelegen en dus ruim buiten de worst-case afstand van 90 meter. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

- Bedrijven

De plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶/jaar van het LPG-station aan de Molensingel 70 is geheel in het plangebied gelegen. Het betreft geen (urgente) saneringssituatie op grond van het BEVI. Omdat het een conserverend plan betreft is er geen verhoging van het groepsrisico aan de orde. De hoogte van het bestaande groepsrisico is bepaald aan de hand van de 'Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)'. De toegestane bevolkingsdichtheid wordt ruimschoots onderschreden.

Verkeersveiligheid

Blijkens de ongevallen registratie voor de kern Wouw zijn er geen wegvakken of kruisingen bekend waar relatief veel ongelukken gebeuren (zie onderstaande afbeelding). Er zijn voor zover bekend ook geen blackspots in de kern Wouw.



Afbeelding 23 verkeersslachtoffers 2001

Fysieke veiligheid

In de kern Wouw komen geen aardgastransportleidingen, brandstofleidingen, hoogspanningsleidingen, veiligheidszones overige leidingen en veiligheidszones LPG voor.

Sociale veiligheid

Kleine kernen als Wouw, met hun traditionele opzet van wonen aan de straat en private achtertuinen, voldoen in beginsel in hoge mate aan de moderne eisen die wij stellen aan sociale veiligheid:

- de dorpen zijn overzichtelijk van afmetingen
- de woonbebouwing is direct gericht op de openbare buitenruimten
- de openbare buitenruimten zijn in het algemeen ook de verkeersroutes, zodat er in ruime mate sociale controle plaatsvindt
- er komen geen doodlopende straten en onoverzichtelijke hoeken voor
- achtererven grenzen in het algemeen niet aan de openbare straat
- parkeren komt nergens in grote concentraties voor, zodat betrokkenheid vanuit de woonfuncties blijft bestaan.

Het is van belang deze positieve eigenschappen ook bij nieuwe ontwikkelingen te behouden. Woningbouw dient van eenzelfde eenvoud te zijn. Kleinschalige openbare voorzieningen (telefooncel, brievenbus) dienen in het zicht en op gehoorsafstand van woningen te worden gerealiseerd.



-  Straalpad met zonerings (100 meter weerszijden)
-  Spoorweglawaaizonerings (600 meter weerszijden)
-  Hogedrukleiding zonerings (25 meter weerszijden)
-  Veiligheidscontouren Texaco Station Rullens

Afbeelding 24 milieuzonerings

GeluidAlgemeen

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Kom Wouw is overwegend conserverend van karakter.

Bedrijven

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidsvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidsniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Op basis van dossieronderzoek kan worden geconcludeerd dat zich in het bestemmingsplan geen bedrijven bevinden die geluidhinder in de omgeving veroorzaken.

Zonering industrielawaai

Het bestemmingsplan Kom Wouw is niet gelegen binnen de zone (50 dB(A)-contour) van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaai

Omdat het bestemmingsplan Kom Wouw overwegend conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet uitgevoerd.

Railverkeerslawaai

Het bestemmingsplan is voor een deel gelegen binnen de zone van de spoorlijn met trajectnummer 660 (zonebreedte bedraagt 600 m). Omdat bestemmingsplan Kom Wouw conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorwegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied Kom Wouw is niet gelegen binnen een zone van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd vliegveld.

Bodem

Historie ontwikkeling Wouw

Wouw heeft door haar vruchtbare gronden van oorsprong een agrarisch karakter. Wouw kende in 1849 een terpentijnfabriek, drie steenbakkerijen en een pannembakkerij, zes leerlooierijen, drie windkorenmolens en een stoomkoren- en oliemolen. Het dorp heeft ooit veel bierbrouwerijen gekend, waarvan er destijds nog slechts twee over waren. Vanaf 1863 had Wouw een aansluiting op het spoorwegnet, maar er kwam geen echte industrialisatie van de grond. In het begin van de twintigste eeuw waren er naast een melkfabriek en een boterfabriek op de Markt, alleen steenfabrieken, een zeep- en sodafabriek, een strohulzenfabriek en drie bierbrouwerijen actief. In de jaren '70 en '80 wordt het huidige stratenpatroon definitief vastgesteld. De industrie heeft zich inmiddels geconcentreerd op het bedrijventerrein De Donken.

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er globaal als volgt uit:

Tabel: Regionale opbouw

Globale diepte (m -mv)	Classificatie	Formatie / groep	Afzetting
0-55	Deklaag	Formatie van Tegelen	klei, leem en zand
55-80	1 ^e watervoerende pakket	Formatie van Maassluis	matig fijn zand schelphoudend
80-	scheidende laag : 2 ^e watervoerende pakket	Formatie van Oosterhout Formatie van Oosterhout	klei zand, schelphoudend

De ondiepe bodemopbouw ziet er globaal als volgt uit:

Tabel: Ondiepe bodemopbouw

Diepte	Grondsoort	Kleur
0 - 1 m -mv	matig fijn zand	bruin
2 - 4 m -mv	zand/leemlaagjes/ veenlaagjes afgewisseld met zandlaagjes	bruingrijs
> 4 m -mv	onbekend	onbekend

Historische bodemopbouw

Het huidige stratenpatroon van het bestemmingsplangebied is voornamelijk gerealiseerd in de jaren '60 tot en met '80. In deze tijd was het niet ongebruikelijk wegen aan te leggen, te herstellen of te verhogen met (afval)materiaal dat de bodem kan verontreinigen. Hierbij moet met name gedacht worden aan puin, verbrandingsas en zelfs verontreinigde grond. Er moet derhalve ervan worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de wegen niet overeen komt met de algemene bodemkwaliteit van de wijk. Bij een eventuele reconstructie van een weg dient men bedacht te zijn op eventuele aanwezigheid van verschillende soorten bodemverontreiniging.

Tankenbestand

In het tankenbestand van de gemeente Roosendaal wordt melding gemaakt van een aantal wel en niet meer in gebruik zijnde ondergrondse olietanks. De ondergrondse tanks zijn/waren deels in gebruik voor opslag van huisbrandolie ten behoeve van de verwarming van gebouwen of voor de verkoop van benzine en diesel. Aangezien de oorspronkelijke bebouwing in Wouw dateert van voor de aansluiting van het gasnet, komen in meerdere straten één of meerdere (ondergrondse) tanks voor. De straten met tanks die in ieder geval bekend zijn en die als voor bodemverontreiniging verdachte locaties kunnen worden beschouwd, zijn vermeld in de bijlage Milieuaspecten.

Wbb (Wet bodembescherming)-locaties

Locaties waar een vermoeden bestaat van een ernstige bodemverontreiniging, zijn opgenomen in het provinciale bodemsaneringsprogramma. In het definitieve Programma Bodemsanering 2001 zijn in Wouw melding gemaakt van een aantal Wbb-locaties. Deze zijn vermeld in de bijlage Milieuaspecten.

Historisch bodembestand

In het historisch bodembestand (HBB2) staan locaties waar in het verleden potentieel bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd, geprioriteerd weergegeven. Voor een overzicht van deze locatie wordt verwezen naar de bijlage Milieuaspecten.

Algemene bodemkwaliteit

Bij de Regionale Milieudienst is een aantal bodemonderzoeken bekend. Uit de resultaten van deze onderzoeken is gebleken dat de bodem over het algemeen niet verontreinigd is indien in de bodem geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal aanwezig zijn. Daar waar dit wel het geval is komen verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK's voor. In het grondwater kan lokaal sprake zijn van licht verhoogde gehalten aan zware metalen.

Luchtkwaliteit en geur

Bedrijven

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de luchtvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden direct of indirect eisen gesteld aan de emissies naar de lucht. Zo wordt gevaar, schade en hinder voorkomen.

Op basis van dossieronderzoek kan worden geconcludeerd dat zich in het plangebied geen bedrijven bevinden die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen bedrijven die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Wegverkeer

Wettelijk kader

Op grond van Artikel 7, eerste en tweede lid, van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dienen bestuursorganen bij de uitoefening van hun bevoegdheden, waaronder de bevoegdheden op grond van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, de in het besluit genoemde grenswaarden in acht nemen.

De vaststelling van een conserverend bestemmingsplan is geen besluit met gevolgen voor de luchtkwaliteit, zodat toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit daarbij niet aan de orde is.

Achtergrondconcentratie

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van het computerprogramma 'Calculation of airpollution from roadtraffic II, versie 5.0', afgekort CAR II 5.0. Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR worden de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, berekend. Het rekenprogramma maakt gebruik van de gegevens van 2005 van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) van het RIVM. Met het CAR II model kan aan de hand van vastgestelde scenario's de achtergrondconcentraties voor 2010, 2015 en 2020 worden bepaald.

In onderstaande tabel wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de achtergrondconcentratie voor 2010, 2015 en 2020. In tabel 1 staan de resultaten weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijn stof (voor de gemeente Roosendaal bedraagt deze af trek 4 ug/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 2 zijn de resultaten terug te vinden (zonder correcties voor zeezout).

Tabel Achtergrondconcentraties 2010, 2015 en 2020 ter hoogte van de bebouwde kom te Wouw (Roosendaal).

Achtergrondconcentratie	NO ₂ jaargem.	PM ₁₀ jaargem.	PM ₁₀ etmaalgemiddelde
2010	22 µg/m ³	22 µg/m ³	15
2015	20 µg/m ³	21 µg/m ³	13
2020	19 µg/m ³	21 µg/m ³	13

De achtergrondconcentraties binnen de bebouwde kom van de kern Wouw voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, zodat knelpunten niet te verwachten zijn.

Indien in het plangebied toch een ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt die gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, zal een onderzoek naar de luchtkwaliteit moeten worden uitgevoerd.

Geur

Op basis van dossieronderzoek kan, uitgaande van de geldende wet- en regelgeving, worden geconcludeerd dat er zich in en rond het plangebied geen bedrijven bevinden die ten aanzien van geur bedrijfsactiviteiten uitvoeren die een negatieve invloed hebben op de omgeving in het plangebied.

Conclusie

De achtergrondconcentraties binnen de bebouwde kom van de kern Wouw voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag. De bijdrage van het verkeer op de omliggende wegen in het gebied kunnen toch overschrijdingen van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaken. Indien er toch ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen de bebouwde kom van de kern Wouw is het aan te bevelen een onderzoek uit te voeren naar de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving

Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (april 2007) opgesteld. In die publicatie is een basiszoneringslijst opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De basiszoneringslijst inclusief categorie-indeling is voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Bestaande bedrijven in het plangebied

De bestaande bedrijven in het plangebied 'Kom Wouw', zijn zeer verschillend van aard en omvang en vallen in de categorieën 1, 2 en 3 (3.1 en 3.2).

Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor de bestaande bedrijven is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, nadere eisen gesteld.

Nieuwe bedrijven in het plangebied

Ten tijde van dit onderzoek (april 2007) is er geen sprake van procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied.

Invloed van bedrijven die liggen buiten het plangebied

De bestaande bedrijven nabij het plangebied 'Kom Wouw' zijn vermeld in de bijlage Milieuaspecten.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

3.8. Belemmeringen

Kabels en leidingen, straalpaden, etc.

In de kern Wouw zijn geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, overige ondergrondse leidingen, waterkeringen en invliegtunnels aanwezig.

Over de kern Wouw loopt één straalpad. Deze loopt van oost naar west, midden over de kerk.

Net buiten de kern Wouw loopt langs het spoor een hogedrukleiding. Deze heeft een zone van 25 meter. Hierdoor is deze ruim buiten het plangebied gelegen.

3.9. Water

Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap De Brabantse Delta. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in de Keur

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit de kern Wouw en bestaat uit bestaande bebouwing van de kern Wouw.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is afgeleid uit de Bodemkaart. De bovengrond bestaat tot een diepte van circa 2,5 m uit matig fijn zand.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt de kern Wouw niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van de beschikbare informatie bevindt de grondwaterstand in de wijk zich ten minste 0,7 meter beneden maaiveld, met uitzondering van een klein deel in het noordoosten van de kern Wouw, waar de grondwaterstand hoger is.

Oppervlaktewater

Volgens het waterplan Roosendaal behoort Wouw tot het stroomgebied van de Smalle beek. Deze beek ligt ten westen van Wouw. De Smalle beek heeft een maatgevende afvoer van 1,2 m³/s en mondt uiteindelijk uit in de Steenbergsche Vliet. Gronden rondom de Smalle Beek zijn in het kader van de Keur (en de verordening waterhuishouding 2005) aangeduid als beschermde gebieden. Dit betekent dat alle (met uitzondering van weidepompen voor veedrenking) lozingen in of onttrekkingen aan de Smalle Beek vergunningsplichtig zijn. In de kern Wouw zijn geen watergangen in beheer van het waterschap aanwezig.

De stroken langs de Leggerwaterlopen, hebben over een breedte van 5 meter aan weerszijde van de watergang, de dubbelbestemming beschermingszone, mits het gronden betreft behorende tot de openbare ruimte. Zowel op leggerwaterlopen als niet-leggerwaterlopen is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing.

Infiltratie van hemelwater

Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld (ARCADIS, d.d. 15 maart 2004, kenmerk: 110502/ZF4/121/200612). Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. Voor Wouw zijn mogelijkheden voor infiltratie in de bodem aanwezig, alsmede afkoppelkansen naar oppervlaktewater.

De afkoppelkansenkaart is een indicatieve beoordeling van de infiltratiemogelijkheden. Voorafgaand aan een geplande reconstructie en in-/uitbreiding is echter aanvullend (bodemkundig/hydrologisch) onderzoek nodig om uit te zoeken of afkoppelen dan wel niet aankoppelen, per locatie, ook werkelijk realiseerbaar is.

Rioolstelsel

In de kern Wouw is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In het GRP 2004-2008 is één en ander op kaart weergegeven.

Geplande veranderingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie van een juridische regelgeving te voorzien.

Het bestemmingsplan voor de kom van Wouw is vooral een conserverend bestemmingsplan. Voor de nieuwe ontwikkelingen die middels een wijzigingsbevoegdheid worden voorzien, worden uiteraard aparte watertoetsen opgesteld. Verder zijn er op dit moment geen veranderingen gepland die van invloed zouden kunnen zijn op de watersituatie in het plangebied of daarbuiten.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets.

4. PLANBESCHRIJVING

De planvorming richt zich verder op een tweetal aspecten, die voor de opstelling van het bestemmingsplan van wezenlijk belang zijn:

- a. het beheer van de bestaande omgeving: het te voeren beleid ten aanzien van de bestaande bebouwing en functies in het plangebied;
- b. het te voeren beleid ten aanzien nieuwe ontwikkelingen temidden van de bestaande omgeving - veelal door verdichting of verplaatsing van functies binnen de planperiode - dit is weergegeven in de ontwikkelingschets.

4.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Inleiding

De bestemmingsplannen, die voor het plangebied thans van kracht zijn, zijn inmiddels meer dan 10 jaar oud. Vanwege de karakteristiek van de kern Wouw is het gewenst te beschikken over een actuele regeling, daarom is gekozen voor de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied. De bestaande situatie vormt de basis van het bestemmingsplan. Het plan moet ook een initiërende functie hebben, dat wil zeggen richting geven aan mogelijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Uitgangspunten op basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid

In diverse beleidsnota's (zie hoofdstuk 2) is soms al een richting aangegeven voor de beoogde toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van het verkeer en de omvang van de kernwinkelvoorziening.

Visie wonen: hieruit komt naar voren dat er voldoende (geplande) aanbod is voor de kern Wouw.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan: er zijn geen maatregelen en/of gevolgen voor de kern Wouw.

Welstandsnota: Hierin wordt aangegeven dat het oude centrum als zeer waardevol beschouwd kan worden vanwege het historische karakter en de hoge kwaliteit en goede staat van de bestaande bouwwerken.

Waterplan: De beleving van de Smalle beek wordt als aandachtspunt aangedragen voor de kern Wouw.

Ontwikkelingsvisie Horeca: hierin wordt aangegeven dat er voor de kern Wouw kwantitatief voldoende horeca aanwezig is. De verbetering van de horeca zal plaats vinden op het vlak van kwaliteit.

Vestiging nieuwe functies

De vestiging van nieuwe functies dient gerelateerd te worden aan de soort omgeving, waar de vestiging plaatsvindt. Binnen het plangebied kunnen verschillende gebieden onderscheiden worden, waarop een voor elk gebied specifiek beleid kan worden afgeleid:

Gebied met gemengde functies

Het accent in dit gebied ligt op de voorzieningen: detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren. Ook de woonfunctie is in belangrijke mate vertegenwoordigd. In verband met deze gemengde functie is het wenselijk - zij het binnen bepaalde grenzen - nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Omdat dit ook een gebied is met karakteristieke bebouwing, zal ervoor gewaakt moeten worden dat de nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van het beoogde beleid tot behoud en/of herstel van de karakteristiek.

In het gebied met gemengde kunnen functiewisselingen in principe plaatsvinden voor wat betreft de functies op de begane grond.

Woongebied

Binnen het deel van het plangebied dat is aan te merken als een woongebied, staat de woonfunctie centraal. Bestaande andere functies mogen worden gehandhaafd, maar nieuwe andere functies dienen elders een plaats te vinden.

Bedrijventerrein

Nieuwe bedrijven dienen zich te vestigen op het bedrijventerrein.

Groen

Alleen de vestiging van sportgerelateerde functies, een begraafplaats en een park zijn binnen het groen voorzien. Het bestaande groen dient daarbij zoveel mogelijk behouden te blijven.

Functies van de diverse bouwlagen

De weergegeven functies gelden, met het oog op de gewenste ruimtelijke en functionele structuur, vrijwel overal uitsluitend voor de begane grond-bouwlaag van het pand. Winkels, horecabedrijven en andere functies (met uitzondering van wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen) zullen in beginsel uitsluitend op de begane grondlaag worden uitgeoefend. Op de verdieping mogen alleen ten behoeve van annexen van de eigenlijke functie, zoals bedrijfswoningen, opslagplaatsen en administratieruimten worden benut. Uitbreiding van winkel-, horeca- of bedrijfsruimte naar de verdieping is ongewenst. Waar al een bedrijfsruimte op de verdieping aanwezig is, wordt deze situatie onder het overgangsrecht gebracht: het bestaande gebruik mag worden gehandhaafd, maar na beëindiging van dat gebruik, mag het later niet meer worden teruggebracht.

4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke hoofdstructuur

Bestaande karakteristiek

De historische ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van de kern is bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek, zoals die beschreven is in hoofdstuk 3.

Er dient gestreefd te worden naar een verder herstel van de historische waarden in het plangebied door behoud en herstel van de waardevolle bebouwing en de karakteristiek van het straatbeeld. Verschillende instrumenten staan ter beschikking als middel om behoud en/of herstel te bevorderen, waaronder plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

Naast bescherming als monument kan waardevolle bebouwing via het bestemmingsplan een zekere bescherming krijgen. Met name de bescherming van de karakteristiek van het straatbeeld staat daarbij voorop. De bestemmingsplanregeling betreft daarom niet alleen panden, die zijn aangewezen als monument, maar ook panden, die dat niet zijn, maar wel mede bepalend zijn voor de ruimtelijke karakteristiek en/of het historisch straatbeeld. De bestemmingsregeling omvat onder meer bepalingen omtrent situering van de bebouwing, de goothoogte, de dakhelling en de afstand tot de perceelsgrens. Deze regeling moet er voor zorg dragen dat mogelijke nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarden. Daarnaast is de toetsing door een commissie van deskundigen een belangrijk middel ter bescherming van de aanwezige waarden.

De eis van bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden is niet tegenstrijdig met de aanwezige gebruiksfuncties, maar aanvullend: bij de ontwikkeling van een bouwplan voor een gebouw met cultuurhistorische waarde dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden.

Herstel ruimtelijke karakteristiek

Het herstel/behoud van de karakteristiek strekt zich niet alleen uit tot de bebouwing maar heeft ook betrekking op het openbare gebied. De (her)inrichting van de openbare ruimte met inachtneming van de aanwezige waarden, is op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.

Bestaande situatie

De bestaande situatie (gebruik en bebouwing) per bouwperceel fungeert als uitgangspunt voor het bestemmingsplan en wordt in eerste instantie gefixeerd.

Projecten/nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan "Wouw" heeft primair de functie van het juridisch regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Op diverse plaatsen in het plangebied zijn er echter ontwikkelingen gaande, die een ingrijpende verandering van de ruimtelijke structuur met zich meebrengen. De gemeente staat positief tegenover deze herontwikkelingen binnen de hieronder omschreven plangebieden.

Echter, de formeel juridisch planologische kaders ontbreken op dit moment om aan de gewenste ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen. Doel van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook mede een planologisch-juridisch kader te scheppen teneinde aan genoemde ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen. Voor de hieronder genoemde ontwikkelingen worden aparte procedures gevolgd.

Binnen de kern Wouw zijn de volgende verdichtinglocaties voorzien:

- Hoek 28 Oktoberstraat/Boomhoefstraat
- Nieuwstraat

Hoek 28 Oktoberstraat/Boomhoefstraat

De locatie is gelegen aan de achterzijde van een monumentaal complex aan de Waterstraat 4 ten noordwesten van Wouw. Het gedeelte van het perceel waarop de ontwikkeling is voorzien heeft in het geldende bestemmingsplan "De Bomen" de bestemming Bedrijven (Be).

Het project voorziet in de oprichting van een appartementencomplex met 6 appartementen. Het plan bestaat uit twee bouwblokken van maximaal 3 bouwlagen. De derde bouwlaag is een terugliggende laag. De voorzijde van het gebouw ligt aan 28 Oktoberstraat.

Voor deze ontwikkeling zijn alle milieuaspecten onderzocht. Ook is er voor deze locatie een watertoets opgesteld.

Nieuwstraat

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Wouw. Het bestaat uit een binnenterrein achter de woningen aan de Nieuwstraat, de Glijmesstraat, de Kasteelstraat en de Boomhoefstraat.

Om de ontsluiting naar het binnenterrein te kunnen realiseren wordt het pand Nieuwstraat 22 afgebroken. Het project voorziet in de ontwikkeling van 12 geschakelde patiowoningen bestaande uit één bouwlaag met een plat dak.

Voor deze ontwikkeling zijn alle milieuaspecten onderzocht. Ook is er voor deze locatie een watertoets opgesteld.

4.3. Functionele ontwikkeling

Wonen

De woonfunctie is één van de functies die de levendigheid in de kern Wouw garanderen. De woonfunctie moet daarom - bij voorkeur - zoveel mogelijk behouden blijven. In ieder geval moet getracht worden het wonen op de verdieping boven winkels en andere voorzieningen zoveel als mogelijk te handhaven.

De mogelijkheid tot uitbreiding van de woning aan de achterzijde, en de omvang van de bijgebouwen, zal afhankelijk worden gesteld van de grootte van het huisperceel.

Detailhandel

De kernwinkelvoorziening wordt gevormd door het gebied rond de Markt en de oude uitvalswegen (centrum en centrumrandgebied). In dit gedeelte zouden in principe ook nieuwe winkelvestigingen kunnen worden toegelaten. Voor het overige deel van de kern Wouw, dat overwegend een woonfunctie heeft, wordt uitgegaan van de handhaving van de bestaande winkels/dienstverlenende vestigingen. In dit deel wordt geen uitbreiding van het aantal winkels voorgestaan.

Commerciële dienstverlening en kantoren

Het huidige aanbod van commerciële dienstverlening en kantoren is toereikend. Het is wenselijk, in beperkte mate, uitbreiding van commerciële dienstverlening en kantoren toe te staan.

Horeca / recreatie

De bestaande horeca-/recreatievoorzieningen voorzien voldoende in de plaatselijke behoefte. Een aanvulling is nog beperkt mogelijk, gedacht kan worden aan een grand-café of restaurant. De vestiging van horecabedrijven moet beperkt blijven tot het centrumdeel van de kern Wouw.

De bestaande horecabedrijven kunnen wel kwalitatief verbeterd worden.

De vestiging van prostitutie, coffeeshops, discotheken, automatenhallen en seks-richtingen zullen in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Onderwijs

Er zijn geen nieuwe onderwijsvoorzieningen gepland.

Kinderspeelplaatsen

In de wijken zijn enkele kinderspeelplaatsen aanwezig. Deze zijn toereikend voor de kern Wouw en dienen gehandhaafd te blijven.

Sociaal-culturele voorzieningen

Dergelijke voorzieningen hebben qua ruimtelijke structuur, verkeersaantrekkende, centrumligging etc. een eigen karakteristiek en ze stellen specifieke eisen aan hun omgeving. Indien het gewenst is, kan daar waar mogelijk het voorzieningenniveau uitgebreid worden.

Bedrijven

In het noorden Van de kern Wouw ligt het bedrijventerrein "De Donken". Op dit terrein zijn de meeste bedrijven gevestigd. Er bevinden zich nog enkele bedrijven aan de Plantagebaan.

Ongewenste deelfuncties

Binnen de bestaande functies, zoals die zijn weergegeven, kunnen zich in beginsel ook ongewenste ontwikkelingen voordoen. Omschakeling van een bestaande, plaatselijk verzorgende horeca-inrichting in een grootschalige, overlast veroorzakende discotheek bijvoorbeeld, moet als ongewenst worden aangemerkt. Om die reden is in de voorschriften, voor zover juridisch mogelijk, een aantal ongewenste functies uitgesloten.

Uitbreidingsmogelijkheden bestaande functies

Aan de bestaande bebouwing zal een mogelijkheid moeten worden toegekend om aangepast te worden aan zich wijzigende omstandigheden. In veel gevallen zal er behoefte ontstaan aan uitbreiding.

Voor de woonfunctie geldt dat de uitbreidingsmogelijkheid zal worden gerelateerd aan de omgeving en de omvang van het bouwperceel.

Ten aanzien van de andere functies (bestemming: bedrijf, detailhandel, gemengd, horeca en maatschappelijk) wordt de volgende regeling gehanteerd: binnen de bouwvlakken met de aanduiding erf mag 60% (tenzij anders op de plankaart is aangegeven) bebouwd worden met een mogelijke vrijstelling tot 75%.

Voor het bedrijventerrein is een regeling opgenomen die overeenkomt met het provinciaal beleid. het minimaal toelaatbare oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag niet minder bedragen 40% (met een mogelijke vrijstelling om dit percentage te verlagen tot 20%) en het maximaal toelaatbare oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75% (met een mogelijke vrijstelling dit percentage te verhogen tot 85%).

4.4. Verkeer en infrastructuur

Omdat er bij er geen blackspots bekend zijn in de kern van Wouw en het bestemmingsplan conserverend van karakter is, zullen er geen ingrijpende aanpassingen plaats vinden aan de infrastructuur.

4.5. Groen

Binnen de kern Wouw worden de sportvelden, de begraafplaats en het Catharinapark aangemerkt als groen. Het groen dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Grote wijzigingen in de bestaande groenstructuur zijn niet aan de orde.

4.6. Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Het cultuurhistorisch karakter van het centrum van de kern Wouw is nog als waardevol te beschouwen. Enkele panden staan op de Rijksmonumentenlijst (zie paragraaf 3.5), andere panden zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst of als potentiële monumenten aangemerkt. De plaatsing op Rijksmonumenten- of Gemeentelijke monumentenlijst biedt al waarborgen voor het behoud van het cultuurhistorisch karakter. Dit betekent niet dat het ook niet wenselijk is andere panden te handhaven en vooral het beeld van de kern Wouw als geheel. Een en ander kan eventueel aanvullend via het bestemmingsplan worden geregeld. In relatie tot het historisch karakter is tevens de gehele stedenbouwkundig-historische structuur van de kern Wouw gezien (zie hoofdstuk 3). Het streven is erop gericht om deze stedenbouwkundig-historische waarden te behouden en waar mogelijk te versterken.

Bij de voorbereiding van nieuwe ontwikkelingen (die middels een planherziening tot stand moeten komen) zal de specifieke archeologische situatie van de betreffende locatie worden onderzocht.

4.7. Veiligheid

Er is thans geen sprake van procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie van een juridische regelgeving te voorzien. Er zijn geen veranderingen gepland die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied of daarbuiten.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de veiligheidsaspecten afzonderlijk bij ieder plan bekeken.

4.8. Milieu

Geluidhinder

Bij de nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen in Wouw is een akoestisch rapport verplicht. Voor de bestaande situatie is dit niet nodig.

Bodem

Bij de nieuwe ontwikkelingen in Wouw is een bodemrapport noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van luchtkwaliteit

Geur

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van geur.

Stiltegebieden

Het plangebied ligt niet nabij of in een stiltegebied.

4.9. Belemmeringen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie van een juridische regelgeving te voorzien. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt afzonderlijk bij ieder plan naar de belemmeringen, zoals bijvoorbeeld straalpaden, kabels en leidingen, etcetera gekeken.

4.10. Proces van de watertoets

In het kader van de watertoets worden sinds het voorjaar van 2003 in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het 'Waterpanel Roosendaal'. Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap Brabantse Delta en de vaste adviseurs van de gemeente Roosendaal eenmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit waterpaneloverleg alle relevante informatie over het plangebied aan en de waterhuishoudkundige uitgangspunten worden besproken. Aan de hand hiervan wordt een concept waterparagraaf opgesteld, die in concept wordt voorgelegd aan het waterschap. Indien de gemeente in de waterparagraaf afwijkt van de uitgangspunten(advies) van het waterschap wordt deze afwijking expliciet gemotiveerd.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie (meerdere vigerende bestemmingsplannen) samen te voegen in één bestemmingsplan.

Dit betekent dat er vooralsnog geen veranderingen zijn gepland binnen de bestemmingsplangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding.

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte ten behoeve van waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie kan op dit moment echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering worden opgenomen. In voorkomende gevallen in de toekomst zal de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een 'partiele herziening' of een 'vrijstelling' wijzigen. De watertoets zal worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De huidige WRO en Bro bevatten bijna geen bepalingen over de vorm van het bestemmingsplan. Alleen de artikelen 12 en 16 van het Bro bevatten enkele voorschriften ten aanzien van het bestemmingsplan. Zo wordt bijvoorbeeld bepaald dat de bestemmingsplankaarten op een duidelijke ondergrond moeten worden getekend en dat de schaal en de noordpijl op de plankaart moeten zijn aangegeven. De huidige bepalingen laten echter vele structuren, vormen en presentaties van het bestemmingsplan toe. Hierdoor zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk zeerverschillende bestemmingsplannen ontstaan. Plannen met dezelfde inhoud en hetzelfde doel kunnen er geheel anders uitzien. Hierdoor ontbreekt het aan helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. Vergelijkbare bestemmingsplannen kunnen hierin verandering brengen.

Naar verwachting treedt in 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. Vanaf dat moment moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Tot de ruimtelijke plannen behoren dan bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Zij zorgen er ook voor dat deze digitaal beschikbaar zijn voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de afspraken die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). De standaard voor vergelijkbaarheid bouwt voort op de Digitale Leest. In de werkgroep zijn gemeenten, provincies en stedenbouwkundige bureaus gezamenlijk aan de slag gegaan om te komen tot afspraken over de opbouw en vormgeving van bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

5.2. Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling worden enkele beslispunten geformuleerd die bepalend zijn voor de opzet van de bestemmingslegging (plankaart en voorschriften).

Planvorm

De WRO biedt de keuze uit drie planvormen:

- het gedetailleerde bestemmingsplan; gebaseerd op artikel 10 WRO.
- het zogenaamde globale eindplan; gebaseerd op artikel 10 WRO.

- het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht gebaseerd op artikel 11 WRO.

Het verschil tussen de op artikel 10 en de op artikel 11 gebaseerde plannen is dat de artikel 10-plannen meteen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning en dat de artikel 11-plannen eerst moeten worden uitgewerkt voordat bouwvergunning verleend kan worden. Artikel 10-plannen kunnen gedetailleerd of globaal zijn. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid.

Globale eindplannen bieden meer flexibiliteit. Deze planvorm ligt minder voor de hand wanneer de gemeente geen eigenaar van de gronden is. Als zo'n plan eenmaal vigeert kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen moeilijker tegengaan, omdat nu eenmaal bouwvergunning moet worden verleend voor alle aanvragen om bouwvergunning, die binnen het plan passen. Bovendien dient er voor te worden gewaakt, dat een dergelijk plan zo globaal wordt, dat de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening aanvullende werking krijgen. Volgens jurisprudentie is het niet toegestaan een zogenaamd inrichtingsplan als barrière voor ongewenste ontwikkelingen op te nemen. Het globale nog uit te werken plan biedt dan uitkomst. Een dergelijke planvorm biedt het gemeentebestuur een onderhandelingspositie, omdat de bouwvergunning pas kan worden verleend wanneer het uitgewerkte plan van kracht is geworden.

Zoals reeds gesteld, kan een bestemmingsplan een mengvorm zijn van vorenstaande planvormen.

Op basis van het vorenstaande zijn de volgende beslispunten geformuleerd.

- Het bestemmingsplan is gericht op beheer en consolidatie. Een gedetailleerde planvorm ligt dan ook voor de hand.
- Indien dit aan de orde is, wordt in geval van ontwikkelingen (actief of passief beleid) gekozen voor een globale planvorm in vorm van wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden.

Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

Het bestemmingsplan is gericht op beheer en op ontwikkeling. Voor enkele gebieden en percelen zijn ontwikkelingen in de vorm van nieuwe bouwinitiatieven voorzien (zie 4.2).

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

Op basis van het vorenstaande zijn de volgende beslispunten geformuleerd.

- De bestemmingen met hun bouw mogelijkheden zullen zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar worden gemaakt (zie ook hierna).
- De in het plan neergelegde regeling zal worden onderbouwd en zal het gewenste ruimtelijke beleid aangeven. Dit betekent dat een eventuele afwijzing van een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO (nieuw) kan worden gemotiveerd.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de voorschriften zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.

De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd dient maximale informatie te geven van de actuele situatie. Als basis hiervoor dienen de digitale gemeentelijke ondergronden, die tijdens de planvorming en de planprocedure worden geactualiseerd.

In beginsel vindt de laatste actualisering plaats bij het gereedmaken van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging ex artikel 23 WRO. Recente bouwplannen en aanvullende informatie van eventuele luchtfoto's worden in het kader van de vaststellingsprocedure alleen opgenomen voor zover dit van belang is voor de bestemmingsregeling.

Op de plankaart wordt aangegeven waar wel of geen bebouwing is toegestaan. In bepaalde gevallen vloeit dit reeds direct uit de bestemming voort. Zo mogen op de gronden met de bestemming Tuinen of Groenvoorzieningen in het algemeen geen gebouwen worden opgericht. In andere gevallen blijkt dit uit het aangeven van een maximaal bebouwingspercentage of het aangeven van een (z)-strook waarop geen bebouwing is toegestaan.

Op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen, de subbestemmingen, de nadere aanwijzingen en de overige aanduidingen. De volgorde van de bestemmingen in het renvoi komt overeen met de volgorde zoals van de voorschriften.

Tevens wordt in een onderhoek op de plankaart de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling, goedkeuring door Gedeputeerde Staten en uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

van State. Ook is het nummer van het bestemmingsplan en het digitale nummer van de bestemmingsplankaart aangegeven.

Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals W voor Wonen en B voor Bedrijf. Kleine letters direct achter deze bestemmingsaanduiding geven een subbestemming aan waarmee binnen een bestemming ter plaatse van deze subbestemming een specifiek gebruik wordt aangegeven, zoals M (sh), Maatschappelijk, sporthal. Kleine letters tussen haakjes achter de bestemmingsaanduiding corresponderen met specifieke bouwvoorschriften zoals een afwijking van de toegestane hoogtemaat of het uitsluitend toestaan van vrijstaande woningen. Ten slotte worden overige aanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat, bebouwingspercentages en eventuele wijzigingsbevoegdheden.

Op basis van het vorenstaande zijn de volgende beslispunten geformuleerd.

- De plankaart bevat zoveel en actueel mogelijke informatie.
- De plankaart bevat informatie inzake de toelaatbare gebruiks- en bouwmogelijkheden.
- Voor iedere bestemming wordt dezelfde systematiek van aanduidingen gehanteerd, bestaande uit hoofdletters, kleine letters en aanduidingen tussen haakjes.

Opzet voorschriften

De opbouw van de voorschriften sluit aan op Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal.

- a. De opbouw van de voorschriften is als volgt:
 - betekenisafspraken (Hoofdstuk I, Inleidende bepalingen);
 - de gebruiks- en bouwvoorschriften per bestemming (Hoofdstuk II, Bestemmingsbepalingen);
 - algemene bepalingen omtrent het gebruik (Hoofdstuk III);
 - overige bepalingen (Hoofdstuk IV).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk II, Bestemmingsbepalingen) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
 - doeleindenomschrijving (gebruiksvoorschriften);
 - bouwvoorschriften;
 - vrijstelling van de bouwvoorschriften;
 - nadere eisen;
 - specifieke gebruiksvoorschriften;
 - vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
 - wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke nadere eisenregelingen, vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningvoorschriften zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de voorschriften en de bepalingen per voorschrift een standaardindeling gehanteerd.

Flexibiliteitsbepalingen

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een vrijstelling of het stellen van nadere eisen ex artikel 15 WRO op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingen.

Het is niet mogelijk een vrijstelling te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemeen voorschrift inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een voorschrift bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsbepalingen de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsbepalingen alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Vrijstellingen niet gebruiken voor gebruikswijzigingen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als voorschriften zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

5.3. Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

Methodiek

De basis voor de voorgestelde regeling van de gronden rondom de woning vormt een methodiek met twee bestemmingen: Wonen en Tuin.

- In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijgebouwen op het erf toegestaan.
- Op gronden met de bestemming Tuinen mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeken).

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

- Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- Onder een bijgebouw wordt verstaan: een al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- Onder een woning wordt verstaan: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Ten aanzien van de methodiek zijn voorts de volgende aanvullende keuzes gemaakt.

- Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuinen toegekend om deze

perceelsdelen onbebouwd te houden, in verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld in het algemeen te kiezen voor onbebouwde zijtuinen.

- De diepte van hoofdgebouwen mag in beginsel 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan in enkele situaties een diepte van 15 meter worden aangehouden.

Bestemming Wonen

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de plankaart aangegeven. De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld. Voor hoofdgebouwen met een platte afdekking die dient te worden gehandhaafd, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte op de plankaart aangegeven. Een gebouw heeft een platte afdekking indien deze meer dan 2/3 van het grondvlak (foodprint) van het gebouw beslaat.

Gelaagde woonbebouwing waar ook op de begane grond wordt gewoond, krijgt een nadere aanwijzing "gestapeld" (g). Verder worden bouwstroken voorzien van een nadere aanwijzing inzake het woningtype "vrijstaand" (v) "twee-aan-een" (t), "aaneen" (a) indien alleen aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Ook zijn aanduidingen per perceel mogelijk.

De keuze tussen een regeling van hoofdgebouwen in bouwstroken of een regeling met een bestemming per perceel is bepaald door het karakter van het gebied en de intentie van het ruimtelijke beleid (homogeen karakter, heterogeen karakter).

De regeling met een bouwstrook leidt tot een bepaalde mate van vrijheid en flexibiliteit bij realisatie van uitbouwen en bijgebouwen. De regeling met een bouwblok doet meer recht aan de onderscheiden ruimtelijke kwaliteit (behoud diversiteit). Per deelgebied zijn hiervoor keuzen gemaakt.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald op 3 meter bij vrijstaande woningen (beide zijden) en bij twee-aan-één gebouwde woningen (één zijde).

Bijgebouwen

De bijgebouwen zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de erfbebouwing in principe 3.00 m achter de voorgevellijn van de woning ligt. Dat betekent ook dat erfbebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Bij aan elkaar grenzende woningen (rijenwoningen en geschakeld gebouwde woningen) is het van belang om schaduw hinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van de achter de woning te realiseren bijgebouw wordt beperkt tot ten hoogste 3.00 m.

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden "dichtslibben", wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen. Ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf mag bebouwd en overdekt worden.

De absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen bij percelen kleiner dan 200 m², niet meer dan 45 m² bij percelen van 200 m² tot 500 m², niet meer dan 60 m² indien het perceel 500 m² of groter is en niet meer dan 75 m² indien het perceel 1000 m² of groter is.

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1.00 meter te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekleedende of camouflerende beplanting over te houden.

De hoogte van de uitbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking (vrijstelling). De goothoogte van bijgebouwen indien gebouwd in de erfscheiding, mag ten hoogste 2.00 meter bedragen, indien niet geplaatst in de erfscheiding mag de goothoogte ten hoogste 2.50 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3.50 m. De vorm van een schuine afdekking (op uitbouwen) en een kap (op bijgebouwen) wordt beoordeeld in het kader van de welstandstoetsing.

Bestemming Tuin

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.

Door de gronden voor de voorgevel de bestemming Tuinen te geven en (tussen woningen) de grens met de bestemming Wonen in principe op 3.00 m achter de voorgevellijn te leggen, wordt de ligging van het zij- en achtererf bepaald.

Bij specifieke ruimtelijke situaties wordt bij kopwoningen de grens tussen de bestemmingen Tuinen en Erven getrokken in het verlengde van de voorgevel van aangrenzende hoofdgebouwen. Deze "doorgetrokken voorgevellijn" markeert langs kopgevels de grens tussen zijerven en zijtuinen. In zijtuinen (bestemming Tuinen) mag niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Erven toegekend.

Voorwaarden beroep aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.

In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen. De bestemmingsregeling sluit aan op de regelingen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk zijn. Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning (met inbegrip van bijgebouwen), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, moet in overwegende mate de woonfunctie behouden.
- Het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep mag geen ernstige

afbreuk of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en / of niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Het aan huis gebonden beroep mag geen publieksgericht karakter hebben.
- Detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Mantelzorg

De provinciale voorbeeldregeling is in de voorschriften opgenomen.

- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij de gangbare begripsomschrijving dat een "woning geschikt en bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden".
- In verband hiermee zijn aan de begripsomschrijvingen de begrippen "afhankelijke woonruimte" en "mantelzorg" toegevoegd. In het begrip "afhankelijke woonruimte" is vastgelegd dat het moet gaan om een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning. Bovendien is kenbaar gemaakt dat het gaat om de huisvesting van een gedeelte van het huishouden. Er kan dus nooit sprake zijn van een zelfstandige woning.
- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij het gebruikelijke gebruiksverbod tot het gebruik van "vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning". In aanvulling hierop is aan de gebruiksbepaling een nieuwe gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van bijgebouwen als "afhankelijke woonruimte". Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers geen vrijstelling worden verleend.
- Bovendien is de intrekking van de vrijstelling geregeld zodra de op het tijdstip van verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is. Deze mogelijkheid tot intrekking is essentieel.

Gelet op het provinciaal beleid wordt terughoudendheid betracht bij de toepassing ervan.

Bijzondere woonvormen

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm deel uitmaakt.

Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu dan bij reguliere bewoning en is een vrijstellingsbevoegdheid nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

Kamerverhuur

In het kader van het project Courage zijn in het centrum van Roosendaal kamerverhuurbedrijven gecontroleerd. Gebleken is dat de meeste panden waar kamers werden verhuurd niet voldeden aan de door de gemeente gestelde eisen op het gebied van bouwveiligheid en brandveiligheid. De eigenaren van de panden zijn

aangeschreven.

Uit de praktijk blijkt, mede ook uit signalen van ondernemers in het centrumgebied van Roosendaal, dat met name bij kamerverhuur aan grotere groepen, meer dan 4 personen per pand, problemen ontstaan in de sfeer van veiligheid, samenscholing en onveiligheid. Dit tast het woon-, leef- en winkelklimaat op een vergelijkbare wijze aan als smart-, grow- en coffeeshops. Vandaar dat het noodzakelijk is hieromtrent afzonderlijke regels te stellen.

Deze problematiek speelt momenteel niet in de kern Wouw. Dat wil de gemeente graag zo houden. Vandaar dat in het bestemmingsplan een verbod is opgenomen voor kamerverhuur voor meer dan 4 personen.

5.4. Regeling overige bestemmingen

Bestemming Wonen met de aanduiding "garages en bergingen"

De verspreid over het plangebied gelegen garageboxen en bergingen zijn voorzien van de bestemming Wonen met de aanduiding "garages en bergingen" (g). Daarin is geregeld dat er vervoermiddelen mogen worden gestald en niet voor de handel en distributie bestemde goederen worden opgeslagen.

Bestemming Gemengd en Horeca

Voor de Markt, een deel van de Bergsestraat, Kloosterstraat en Omgang wordt de bestemming Gemengd opgenomen. In de bestemming Gemengd met de aanduiding "1" en "2" worden in ieder geval wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming Gemengd met de aanduiding "twee" zijn ook dienstverlening en detailhandel toegestaan. De panden die in de Bouwverordening vielen en waar nu een andere functie dan wonen en maatschappelijk gevestigd is, hebben eveneens de bestemming Gemengd gekregen. Dit geldt voor een paar panden in de Roosendaalsestraat.

Ten aanzien van de horecavestigingen is een gedifferentieerde regeling opgesteld. Dit sluit aan bij de Ontwikkelingsvisie Horeca Roosendaal waarin is aangegeven welke horecavestigingen (type) toelaatbaar zijn en waar horeca zich al dan niet mag ontwikkelen, consolideren of dient te worden beperkt. Daarbij wordt in de Staat van Horecabedrijven categorie 1 tot en met 3 gehanteerd.

Nieuwvestiging van horecabedrijven wordt met terughoudendheid benaderd. Alleen voor de "rustige horeca" (bijvoorbeeld restaurants) is eventueel nog ruimte in het centrum van Wouw. Nieuwvestiging daarvan kan uitsluitend met vrijstelling plaatsvinden.

Staat van Horeca-activiteiten

Ten behoeve van de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten wordt een "Staat van Horeca-activiteiten" gehanteerd (zie bijlage 4 bij de voorschriften). Hierin wordt een onderscheid gemaakt in lichte, middelzware en zware horeca. In het vorenstaande overzicht is aangegeven welke vormen van horeca zijn toegestaan.

- Categorie 1a betreft aan de detailhandel verwante horeca zoals broodjeszaken, lunchrooms en snackbars. Categorie 1b wordt gevormd door bistro's, restaurants en hotels. Deze zijn in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend.
- Categorie 1c bevat lichte horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Deze zijn niet toelaatbaar in verband met de slechte bereikbaarheid van het centrumgebied en de afzonderlijke straten.
- Categorie 2-bedrijven zijn middelzware horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bar, café en shoarma / grillroom. Deze bedrijven passen in enkele deelgebieden zoals aangegeven in de visie van het Structuurschets Binnenstad en de Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal.
- Categorie 3-bedrijven functioneren ook 's nachts, trekken een groot aantal bezoekers en brengen grote hinder met zich mee voor de omgeving. Om die reden zijn er geen nieuwe categorie 3-bedrijven toelaatbaar.

De bestemmingsregeling en de daarin aangebrachte onderscheid ten aanzien van de toelaatbaarheid van horecabedrijven vloeit rechtstreeks voort uit de Structuurschets Binnenstad en de Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal.

Bouwmogelijkheden

De bebouwingsstructuur wordt binnen de bestemming Gemengd reeds gekenmerkt als dicht bebouwd. Ter voorkoming van overlast verdient het doorgaans ook de voorkeur dat opslag en dergelijke in gebouwen plaatsvindt in plaats van in de open lucht.

Bestemming Detailhandel

De winkelpanden die niet in het gebied met de bestemming Gemengd vallen, hebben de bestemming Detailhandel gekregen. Deze winkelpanden zitten er van oudsher en zijn dus positief bestemd.

Bestemming Bedrijf

De bestemming Bedrijf (B) wordt, gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2 bij de voorschriften), toegekend aan solitair gelegen bedrijfsvestigingen, die voornamelijk gesitueerd zijn in gebieden met een overwegende woonfunctie. Mochten deze bedrijven verdwijnen dan is het gewenst om de bestemming te kunnen wijzigen in wonen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid moet wel worden voldaan aan diverse voorwaarden

Bestemming Bedrijf met de aanduiding "molen"

De monumentale windmolen De Arend aan de zuidwestzijde van Wouw is positief bestemd. In de molen en de daarbij behorende gebouwen is een bedrijf gevestigd. Deze bedrijvigheid is eveneens positief bestemd, waarbij per gebruiksvorm op de

plankaart en in de voorschriften is vastgelegd wat waar toegestaan is. De voormalige molenaarswoning is bedrijfswoning bij het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Bestemming Bedrijventerrein-1

Voor het bedrijventerrein "De Donken" is de bestemming Bedrijventerrein-1 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven binnen de categorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Bij het opstellen van de voorschriften is de Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd en is rekening gehouden met het provinciaal beleid (Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel). Op basis van het provinciaal beleid is het ongewenst om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen.

Bestemming Maatschappelijk

De bestaande maatschappelijke voorzieningen worden als zodanig bestemd (M). Het gaat hier onder meer om de scholen, de kerk, het dorps huis etc. De sporthal heeft ook deze bestemming met de "sporthal".

Bestemming Kantoor

In Wouw bevinden zich enkele kantoren. Deze hebben ook de bestemming Kantoor gekregen. De bestemmingsbepalingen zijn afgestemd op de huidige locatie en het bestaande gebouw.

Bestemming Sport

De sportvelden (voetbal- en tennisvelden) hebben de bestemming Sport gekregen.

Bestemmingen Verkeer, Groen en Water

De wegen in de plangebieden zullen bestemd worden tot Verkeer (V). Groengebieden die ruimtelijk relevant zijn, worden bestemd als Groen (G). Andere groenstroken zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. De belangrijkste waterlopen zijn voor zien van de bestemming Water (WA).

Uitwisseling tussen de bestemmingen is toelaatbaar indien dit noodzakelijk is in het kader van het beleid inzake verkeer- en groenstructuur of de waterhuishouding. Tevens kunnen ondergeschikte delen van de openbare ruimte worden toegevoegd aan de woonpercelen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bestemming Agrarisch

Aan de randen van het plangebied liggen enkele stroken die in agrarisch gebruik zijn. De ligging en omvang van deze gronden is zodanig, dat vestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet gewenst is. De bestemmingsvoorschriften gaan dan ook uit van continuering van het bestaande agrarische gebruik.

De gronden aan de westkant van de kern liggen in het beekdal van de Smalle Beek. Deze gronden liggen in een als aardkundig waardevol aangemerkt gebied en zijn bovendien landschappelijk waardevol. Deze extra waarden zijn in de bestemmingsomschrijving neergelegd en worden onder meer beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan "Wouw" is voornamelijk gericht op het juridisch regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Er zijn geen openbare werken geprojecteerd.

Op enkele plaatsen zullen in de toekomst veranderingen in de ruimtelijke en/of functionele structuur plaatsvinden (zie 4.2: Nieuwe ontwikkelingen). Voor deze locaties zijn of worden aparte overeenkomsten afgesloten, waarbij het uitgangspunt is, dat deze projecten kostendekkend plaatsvinden en de gemeente Roosendaal geen financieel risico loopt. De geprojecteerde veranderingen omvatten voornamelijk de realisering van woningen. Gezien de opzet en uitwerking van deze projecten moet geconcludeerd worden dat het geen werkzaamheden die bijzonder risicovol zijn. Er zijn geen aanvullende werken of kosten te verwachten. Alle benodigde gronden zijn eigendom van de aanvragers of de gemeente. Er behoeven geen gronden verworven te worden. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde realisering van de nieuwe ontwikkelingen bekend.

Concluderend moet gesteld worden dat het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar moet worden geacht. Ten aanzien van de verschillende projecten worden, zoals gesteld, aparte overeenkomsten gesloten. Daarin zal ook een verrekening van de eventuele planschade worden geregeld.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het ontwerpplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder Rijks- en Gemeentelijke instanties.

7.2. Inspraak

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

7.3. Inspraak en overleg

Alle inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in een rapportage.

**HOORT BIJ BESLUIT VAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROOSENDAAL VAN
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen

Bijlage 2. Milieuaspecten bestemmingsplan kom Wouw

- 2.1. Ligging plangebied**

- 2.2. Invoer gegevens luchtkwaliteit**

- 2.3. Externe veiligheid kaart**

- 2.4. Bedrijvenlijst**

Bijlage 3. Handleiding voor ruimtelijke plannen

Voorschriften

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan “Wouw” van de gemeente Roosendaal;

2. plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan “Wouw”, bestaande uit 5 kaarten;

3. aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

4. achtergevelrooilijn

de op de plankaart aangegeven lijn (bouwrens), die niet door de hoofdbebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

5. afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

6. agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

7. agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

8. ambachtelijk bedrijf

een bedrijf -niet zijnde een aan huis gebonden beroep- waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

9. archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

10. archeologisch onderzoek
Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
11. archeologische begeleiding
Begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
12. archeologische opgraving
Opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld;
13. archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
14. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
15. bebouwingsgrens
de op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke door een gebouw of een complex van gebouwen niet mag worden overschreden;
16. bebouwingspercentage
het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
17. bedrijfs-/dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk bedoeld voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, niet zijnde een bijzondere woonvorm en niet zijnde kamerverhuur;
18. belwinkel
een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip “belwinkel”;
19. beperkt kwetsbaar object
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
20. bestaande situatie (bebouwing en gebruik)
 - a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

21. bestemmingsgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
22. bestemmingsvlak
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
23. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
24. bouwgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
25. bouwmarkt
een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) netto-verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker (in de vorm van detailhandel);
26. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
27. bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;
28. bouwvlak
Een door bebouwingsgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen op de plankaart omgeven oppervlak, met een hoogteaanduiding of een bebouwingspercentage, binnen hetwelk volgens deze voorschriften een gebouw of een complex van gebouwen mag worden opgericht.
29. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;
30. branchegericht distributieplanologisch onderzoek
een onderzoek waarbij, naast de bestaande onder- of overcapaciteit in de betreffende branche(s) en de vaststelling van de ruimte, welke de (consumptieve) bestedingsgroei in het betreffende verzorgingsgebied biedt, ook wordt vastgesteld de te verwachten kwalitatieve aanbodsontwikkeling alsmede een beschrijving van de effecten voor het functioneren van een bestaand winkelgebied;
31. bruto-bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten;
32. bijgebouw
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

33. bijzondere woonvormen

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

34. coffeeshop

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop'.

35. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit;

36. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

37. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

38. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

39. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes;

40. erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

41. garages en bergingen

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

42. gebouw

een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

43. geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604);

44. gestapelde woningen

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

45. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegronds tuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en paardenhouderijen zijn doorgaans ook grondgebonden;

46. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

47. groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan die personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden, hieronder vallen zowel detail- als groothandel;

48. growshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

49. handel in softdrugs

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

50. handelsbedrijf

een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;

51. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

52. (hoogte)scheidingslijn

een op de kaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten en/of aanduidingen zijn toegelaten;

53. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

54. industrieel bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of vervaardigen van producten (nijverheids- en productie-technische bedrijven);

55. kampeermiddelen

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

56. kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

57. kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

58. kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten, en groenten;

59. kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

60. landschappelijke waarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
61. lijst monumentale bomen
op 8 november 2005 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst met monumentale bomen in de gemeente Roosendaal;
62. maaiveld
bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;
63. monumentale boom
bijzondere voor bescherming in aanmerking komende boom c.q. houtopstand met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, zoals opgenomen op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen;
64. mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
65. natuurwaarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;
66. netto-bedrijfsvloeroppervlak
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt;
67. niet-commerciële evenementen
evenementen die niet gericht zijn op het maken van winst;
68. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering
een agrarische bedrijfsvoering, waarbij de bedrijfsactiviteiten geheel of overwegend in gebouwen plaatsvinden;
69. peil
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
70. perifere detailhandel
detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra in een daarop afgestemde verkoopruimte. Onder volumineuze goederen worden verstaan: bouw- en doe-het-zelf-producten, grove bouwmaterialen, kampeer- en caravanartikelen, auto's, keukens, sanitaire artikelen, meubelen, woningstoffering en –inrichting;
71. permanente bewoning
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

72. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

73. recreatief medegebruik

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzing, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

74. retentiegebied

gronden en werken ten behoeve van de waterkering, ingericht voor het ontvangen, tijdelijk bergen en daarna geleidelijk lozen dan wel infiltreren van water;

75. risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatscourant 23 september 2004, nr. 183) een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

76. ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte;

77. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

78. smartshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop'.

79. stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

80. stedenbouwkundige waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

81. straalpad

telecommunicatie met behulp van straalzenders waarbij radio- en/of televisiezenders in smalle stralenbundels uitzendt.

82. tuincentrum

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

83. verblijfsmiddelen

een voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten;

84. voorgevelrooilijn

een op de plankaart naar de (openbare) weg gekeerde lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

85. voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

86. woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm en niet zijnde kamerverhuur voor meer dan 4 personen per woning/wooneenheid;

87. woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 1.2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;
2. bouwhoogte van bouwwerken
van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveld- peil van het aansluitende afgewerkte terrein;
3. de breedte van bouwpercelen
tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;
4. de dakhelling
langs het gevelvlak ten opzichte van het horizontale vlak
5. goothoogte van bouwwerken
van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, gerekend tot aan het peil; ten opzichte van de vanaf het peil op te richten c.q. opgerichte gevels terugspringende (boven)lagen, over een bouwdiepte van 2 meter vanaf de voorgevel, worden hierbij buiten beschouwing gelaten; bij lessenaardaken is de laagste horizontale snijlijn tussen gevel en dakvlak bepalend;
6. de inhoud van een bouwwerk
boven peil tussen de bovenzijden van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
7. de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk (en wel 1 meter boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak);
8. toepassing van maten
de in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluhtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1. Agrarisch (A)

2.1.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarisch gebruik en agrarische bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van de aanduiding "landschappelijke en natuurwaarden" tevens voor de bescherming, het behoud en het beheer van de aanwezige landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische waarden;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

2.1.2. Bouwvoorschriften

2.1.2.1. Algemeen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

2.1.2.2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - erfafscheidingen: 1,00 m;
 - andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3,00 m.

2.1.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.1.3.1. *Agrarisch bedrijfsopstal*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1.2.1. ten behoeve van de oprichting van een agrarisch bedrijfsopstal mits:

- dit bouwwerk ter plaatse nodig is voor een doelmatige bodemexploitatie;
- de oppervlakte ervan ten hoogste 50 m² bedraagt;
- de goothoogte ervan ten hoogste 3 m. bedraagt.

2.1.3.2. *Belangenprocedure bij vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.1.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.1.4.1. *Opslag van goederen*

Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken en herstellen van goederen en het opslaan of be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf.

2.1.5. Aanlegvergunning

2.1.5.1. Verbodsbepaling

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden met de aanduiding A(Inw) zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem, met uitzondering van gevallen waarin een ontgrondingsvergunning ingevolge de Ontgrondingenwet vereis is;
- het aanleggen of verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere opervlakteverhardingen of halfverhardingen, met uitzondering van bedrijfspaden van maximaal 200 m²;
- het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- diepwoelen en diepploegen van de bodem (dieper dan 40 cm);
- het aanbrengen van verhardingen/halfverhardingen;
- het omzetten van grasland in bouwland en het anderszins scheuren van grasland;
- het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van bos of boomgaard.

2.1.5.2. Uitzondering

Het onder 2.1.5.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen.

2.1.5.3. Toelaatbaarheid

Het onder 2.1.5.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen.

2.1.6. Wijzigingsbevoegdheid

2.1.6.1. Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen voor de gronden met de bestemming A en A(Inw) in de bestemming "Natuur" ten behoeve van natuurontwikkeling, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- b. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- c. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuur in te richten;
- d. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

2.1.6.2. *Bestemming Natuur*

Als burgemeester en wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in 2.1.6.1., wordt het volgende artikel toegevoegd aan de voorschriften:

2.9A. **Natuur (N)**

2.9A.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van archeologische waarden;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- j. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en retentievoorzieningen.

2.9A.2. **Bouwvoorschriften**

2.9A.2.1. *Algemeen*

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

2.9A.2.2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale bouwhoogte hebben van 2 m, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van 3 m.

2.9A.3. **Specifieke gebruiksvoorschriften**

2.9A.3.1. *Gebruiksverbod*

Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.

2.9A.3.2. *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van

- de grond;
- b. lawaaisporten;
- c. verblijfsrecreatie;
- d. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

2.9A.3.3. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in 2.9A.3.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

2.9A.4. **Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

2.9A.4.1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 2.9A.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2.9A.4.2. *Belangenprocedure bij vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.9A.5. **Aanlegvergunning**

2.9A.5.1. *Verbodsbepaling*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem, met uitzondering van gevallen waarin een ontgrondingsvergunning ingevolge de Ontgrondingenwet vereis is;
- het aanleggen of verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen, met uitzondering van bedrijfspaden van maximaal 200 m²;
- het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- diepwoelen en diepploegen van de bodem (dieper dan 40 cm);
- het aanbrengen van verhardingen/halfverhardingen;
- het omzetten van grasland in bouwland en het anderszins scheuren van grasland;
- het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van bos of boomgaard.

2.9A.5.2. *Uitzonderingen*

Het onder 2.9A.5.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

2.9A.5.3. *Toelaatbaarheid*

De onder 2.9A.5.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van de gronden niet worden aangetast;
- b. die werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met extensief recreatief medegebruik.

2.9A.3.4. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in 2.9A.5.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

2.1.6.3. *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.2. Bedrijf (B)

2.2.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "milieucategorieën 1 en 2" bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens detailhandel ter plaatse van de aanduiding "molen" uitsluitend een molen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" uitsluitend een nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen, incl. LPG" tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen incl. LPG;
- f. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen" tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen excl. LPG;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

2.2.2. Bouwvoorschriften

2.2.2.1. *Algemeen*

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. hoofd- en bijgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Gebouwen op het bestemmingsvlak met de aanduiding "nutsvoorziening".
- c. Gebouwen op het bestemmingsvlak met de aanduiding "molen".

2.2.2.2. *Hoofd- en bijgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen moeten worden opgericht in het bouwvlak, zonder de aanduiding "erf";
- b. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat;
 1. de inhoud van deze bedrijfswoning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
 2. er per bedrijfswoning bijgebouwen mogen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m. en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m. en met een maximale oppervlakte van 40 m².
- d. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;
- e. het maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel in het bouwvlak met de aanduiding "erf" niet meer bedragen dan 60%;
- f. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 m te bedragen;
- g. voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3.00 m te bedragen;
- h. de goot- en / of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie plankaart;
 2. bouwhoogte zie plankaart en anders 4.00 m hoger dan de toegestane goothoogte.

2.2.2.3. *Gebouwen op het bestemmingsvlak met de aanduiding "nutsvoorziening"*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

2.2.2.4. *Gebouwen op het bestemmingsvlak met de aanduiding "molen"*

- a. molen
in het bouwvlak nummer 1 mag uitsluitend worden gebouwd tot behoud en herstel van de aanwezige monumentale molen en de molenbelt en van de overige bebouwing die op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaat;
- b. bedrijfswoning
in het bouwvlak nummer 2 mag een bedrijfswoning worden gebouwd, waarvan de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen, de goothoogte maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- c. overige bedrijfsbebouwing
binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak nummer 3 mag overige bedrijfsbebouwing worden opgericht. De goothoogte daarvan mag maximaal 4 m en de bouwhoogte 6 m bedragen.
- d. bijgebouwen
op het bouwvlak met de aanduiding "erf" mogen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² en een goothoogte van maximaal 3 m.

2.2.2.5. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erf afscheidingen ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" gelegen tussen het bouwvlak en de bestemming Verkeer 1.00 m;
 2. erfafscheiding anders dan onder 1 2.00 m;
 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5.00 m.

2.2.3. **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

2.2.3.1. *Perceelsgrens*

Burgermeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 2.2.2.2. onder g voor de oprichting van gebouwen en overkappingen binnen 3 m van de perceelsgrens, mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en de van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast.

2.2.3.2. *Hoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.2.2.5. onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

2.2.3.3. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.2.4. **Nadere eisen**

2.2.4.1. *Situering goot- en bouwhoogte bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 2.2.2.2. onder e ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

2.2.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.2.5.1. Bedrijven

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

1. voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer dat als bijlage in de voorschriften is opgenomen (Stb. 1993, 50);
2. voor bedrijven en inrichtingen genoemd in het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250);
3. voor AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet op Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid.

2.2.5.2. Opslag

Het is niet toegestaan de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4.00 m.

2.2.5.3. Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

2.2.5.4. Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

2.2.5.5. Bedrijfswoning

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als "bedrijfswoning" een bedrijfswoning te realiseren.

2.2.5.6. Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

2.2.5.7. Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

2.2.5.8. Detailhandel en kantoren

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aanduiding op de plankaart.

2.2.6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

2.2.6.1. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2.4.6. voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2.2.6.2. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.2.7. **Wijzigingsbevoegdheid**

2.2.7.1. *Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Wonen", al dan niet met de aanduiding "erf" en/of "garages en bergingen", en/of "Tuin", indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woningen dienen te passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;
 - 2. de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient aan te sluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen;
 - 3. de hoogte van de bebouwing dient aan te sluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
- b. planwijziging voor gronden met de aanduiding "zonder bedrijfswoning" mag uitsluitend worden toegepast door het projecteren van de bestemming "Wonen" met de aanduiding "erf" of de bestemming "Tuin";
- c. het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in alle milieuaspecten (waaronder ook wateraspecten) en mogen er geen milieubelemmeringen zijn om de functiewisseling naar wonen mogelijk te maken.
- e. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate ruimte op eigen terrein gereserveerd worden in relatie tot de bestemming.

2.2.7.2. *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.3. Bedrijventerrein-1 (BT-1)

2.3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijventerrein-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "milieucategorieën 2 en 3.1": bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2" : bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding "reclamebureau" tevens een reclamebureau;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kunststofverwerkingsbedrijf" tevens een kunststofverwerkingsbedrijf;
- f. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 25% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen tot een maximum van 250 m².

2.3.2. Bouwvoorschriften

2.3.2.1. Algemeen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. gebouwen;
 2. bedrijfswoningen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2.3.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. de oppervlakte van bouwpercelen dienen minimaal 1000 m² en mogen maximaal 5000 m² groot te zijn;
- d. het minimaal toelaatbare oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag niet minder bedragen 40% en het maximaal toelaatbare oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 m te bedragen;
- f. onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen ten minste 3 m te bedragen;
- g. de hoogte van gebouwen moet ten minste 3 m en mag ten hoogste 12 m bedragen, met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

2.3.2.3. Bedrijfswoningen

- a. Voor bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- b. bedrijfswoningen en nieuwe bedrijfswoningen ter vervanging van bestaande

bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;

- c. ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen, met dien verstand dat voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. onverminderd het onder 2.3.2.2. onder a bepaalde, dient de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning ten opzichte van de openbare weg 10 m te bedragen en de afstand tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen ten minste 3 m;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 6 m
 2. bouwhoogte 10 m
- g. per bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 en met een maximale oppervlakte van 40 m².

2.3.2.4. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 3 m;
 2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 15 m;
 3. bliksemafleiders 15 m.

2.3.3. **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

2.3.3.1. *Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:

- a. in lid 2.3.2.2. onder d van het aangegeven minimum bebouwingspercentage tot een verlaging met ten hoogste 20% c.q. tot een verhoging van het in lid 2.3.2.2. onder d aangegeven maximum bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;
- b. in lid 2.3.2.2. onder f ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen of waarbij de voorgevelrooilijn in het bestemmingsvlak met de aanduiding “zonder gebouwen”, zoals aangegeven in lid 2.3.2.2. onder b, gesitueerd wordt;
- c. in lid 2.3.2.2. onder g. voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met een hoogte van 16 m;
- d. vrijstelling als bedoeld in a. tot en met c. wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
 1. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
 5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

2.3.3.2. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.3.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.3.4.1. Bedrijven

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

1. voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer dat als bijlage in de voorschriften is opgenomen (Stb. 1993, 50);
2. voor bedrijven en inrichtingen genoemd in het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250);
3. voor AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet op Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid.

2.3.4.2. Opslag

Het is niet toegestaan de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4.00 m.

2.3.4.3. Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

2.3.4.4. Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

2.3.4.5. Bedrijfswoning

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als "bedrijfswoning" een bedrijfswoning te realiseren.

2.3.4.6. Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

2.3.4.7. Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

2.3.4.8. Detailhandel en kantoren

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aanduiding op de plankaart.

2.3.5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

2.3.5.1. Vrijstellingsbevoegdheden Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

- a. lid 2.3.1. teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in categorie 1 of in één categorie hoger dan genoemd in lid 2.3.1., voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 2.3.1. teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

2.3.5.2. *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie (bedrijfswoning) vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.3.4.6. voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2.3.5.3. *Vrijstellingsbevoegdheid toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.3.1. onder g. teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 350 m², op voorwaarde dat:

- a. het kantoorvloeroppervlak passend is te beschouwen bij de maat, schaal en omvang van het bedrijf;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 25% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. inwilliging van een verzoek om vrijstelling niet mag leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

2.3.5.4. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.3.6. **Wijzigingsbevoegdheid**

2.3.6.1. *Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bestaande bedrijfswoning aangeduid als "bedrijfswoning" op de plankaart te schrappen op voornoemde plankaart, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. er dient sprake te zijn van beëindiging van de woonfunctie gedurende een jaar.

2.3.6.2. *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.4. Detailhandel (DH)

2.4.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen behalve ter plaatse van de aanduiding "zonder wonen";
- d. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen" tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen excl. LPG;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

2.4.2. Bouwvoorschriften

2.4.2.1. *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofd- en bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2.4.2.2. *Hoofd- en bijgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zonder de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel, in het bouwvlak met de aanduiding "erf" niet meer bedragen dan 60%, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie kaart;
 2. bouwhoogte zie kaart en anders 4.00 m hoger dan de toegestane goothoogte.
- f. de goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5.00 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven.

2.4.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" gelegen tussen het bouwvlak en de bestemming Verkeer | 1.00 m; |
| 2. | erfafscheidingen anders dan onder 1 | 2.00 m |
| 3. | andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 5.00 m. |

2.4.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.4.3.1. Hoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.4.2.3. onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

2.4.3.2. Omvang van de hoofdgebouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.4.2.2.:

- a. op de kaart teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3.00 m;
- b. in lid 2.4.2.2. onder d teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding "erf" te verhogen tot ten hoogste 75%;

met dien verstande dat:

- c. daardoor de gebruikswaarde van de gronden met de aanduiding "erf" niet onevenredig wordt geschaad;
- d. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2.4.3.3. Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.4.4. Nadere eisen

2.4.4.1. Situering en goot- en bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 2.4.2.2. onder d ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

2.4.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.4.5.1. Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

2.4.5.2. Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

2.4.5.3. Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

2.4.5.4. Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

2.4.6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

2.4.6.1. Aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders verlenen voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling van lid 2.4.5.2. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op de verdieping, mits:

- a. de woning inclusief bijgebouwen, die voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/ of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. het aan-huis-gebonden-beroep geen publieksgericht karakter heeft;
- e. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep.

2.4.6.2. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.4.5.3. voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2.4.6.3. *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.4.5.4. ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

2.4.6.4. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.5. Gemengd (GD)

2.5.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "één":
 1. kantoren;
 2. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
 3. ter plaatse van de aanduiding dienstverlening tevens dienstverlening;
 4. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "twee":
 1. detailhandel op de begane grond;
 2. dienstverlening op de begane grond;
 3. kantoren;
 4. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
 5. wonen;
 6. ter plaatse van de aanduiding "horecabedrijven categorie 1a en 1b" tevens horecabedrijven op de begane grond voor zover deze voorkomen in categorie 1a en 1b van de Staat van Horecabedrijven;
 7. ter plaatse van de aanduiding "horecabedrijven categorie 1a, 1b, 1c en 2" tevens horecabedrijven op de begane grond voor zover deze voorkomen in categorie 1a, 1b, 1c en 2 van de Staat van Horecabedrijven;
 8. ter plaatse van de aanduiding "op verdieping" tevens horeca op verdieping;
 9. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf milieucategorie 1 en 2" tevens een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

2.5.2. Bouwvoorschriften

2.5.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofd- en bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.5.2.2. Hoofd- en bijgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zonder de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel, in het bouwvlak met de aanduiding "erf" niet meer bedragen dan 60%, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie kaart;
 2. bouwhoogte zie kaart en anders 4.00 m hoger dan de toegestane goothoogte.
- f. de goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5.00 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven.

2.5.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" gelegen tussen het bouwvlak en de bestemming Verkeer 1.00 m;
 2. erfafscheidingen anders dan onder 1 2.00 m;
 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

2.5.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.5.3.1. Hoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.5.2.3. onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

2.5.3.2. Omvang van de hoofdgebouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.5.2.2.:

- a. op de kaart teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3.00 m;
- b. in lid 2.5.2.2. onder d teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding "erf" te verhogen tot ten hoogste 75%;

met dien verstande dat:

- c. daardoor de gebruikswaarde van de gronden met de aanduiding "erf" niet onevenredig wordt geschaad;
- d. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2.5.3.3. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.5.4. Nadere eisen

2.5.4.1. *Situering en goot- en bouwhoogte bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 2.5.2.2. onder d ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

2.5.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.5.5.1. *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

2.5.5.2. *Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

2.5.5.3. *Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

2.5.5.4. *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

2.5.5.5. *Horeca*

Het is niet toegestaan om gebouwen te gebruiken ten behoeve van horeca-activiteiten met uitzondering van de percelen waarbij dit middels een aanduiding op de plankaart is toegestaan.

2.5.6. **Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

2.5.6.1. *Aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten*

Burgemeester en wethouders verlenen voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling van lid 2.5.5.2. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op de verdieping, mits:

- a. de woning inclusief bijgebouwen, die voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/ of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. het aan-huis-gebonden-beroep geen publieksgericht karakter heeft;
- e. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroep.

2.5.6.2. *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.5.5.3. voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2.5.6.3. *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.5.5.4. ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

2.5.6.4. *Horeca*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 2.5.5.5 voor de vestiging van nieuwe horecavoorzieningen mits:

- a. het lichte horeca betreft uit de categorieën 1a en b van de Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage bij deze voorschriften);
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

2.5.6.5. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.6. Groen (G)

2.6.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- d. watergangen en andere waterpartijen;
- e. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
- f. kunstwerken en kunstobjecten;
- g. geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen.

2.6.2. Bouwvoorschriften

2.6.2.1. *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.6.2.2. *Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

2.6.2.3. *Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

2.6.2.4. *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. erfafscheidingen 2 m;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

2.6.3. **Wijzigingsbevoegdheid**

2.6.3.1. *Verkeer of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Verkeer" of "Water", indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

2.6.3.2. *Wonen met aanduiding erf en/of garages en bergingen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen" met de aanduiding "erf" en/of "garages en bergingen", en / of "Tuin", teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en /of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de op de kaart ingetekende bouwgrenzen, tenzij de bestemming "Wonen" met de aanduiding "garages en bergingen" wordt geprojecteerd;
- b. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen overwegende structurele betekenis heeft voor de groenstructuur.

2.6.3.3. *Wijzigingsbevoegdheid wonen voor wijzigingsgebied 2*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen

het wijzigingsgebied 2 overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen naar de bestemming "Wonen", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mogen niet meer dan 12 (waarvan 1 vervangende woning) geschakelde patiowoningen worden gebouwd;
- b. de nieuw te bouwen woningen hebben een plat dak en de bouwhoogte van de woningen mag maximaal 3.20 m bedragen;
- c. ten behoeve van de ontsluiting zal de bestaande bebouwing aan de Nieuwstraat, gesitueerd tussen Nieuwstraat 22 en 24, afgebroken worden;
- d. als infiltratie mogelijk is, dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd met een minimale inhoud van 115 m³;
- e. indien infiltratie niet mogelijk is dan dient een retentievoorziening te worden aangelegd met een minimale inhoud van 115 m³;

- f. in verband met de toename van het verhard oppervlak dient op basis van het 'Nationaal bestuursakkoord Water' 50 m3 extra berging te worden gerealiseerd;
- g. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in alle milieuaspecten (waaronder ook wateraspecten) en mogen er geen milieubelemmeringen zijn om de functiewisseling naar wonen mogelijk te maken;
- h. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate ruimte op eigen terrein gereserveerd worden in relatie tot de bestemming.

2.6.3.4. Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.7. Horeca (H)

2.7.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "horecabedrijven categorie 1a" uitsluitend horecabedrijven op de begane grond toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1a in de Staat van Horecabedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "horecabedrijven categorie 1a en 1b" uitsluitend horecabedrijven op de begane grond toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1a en 1b van de Staat van Horecabedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "horecabedrijven categorie 1a,1b, 1c en 2" uitsluitend horecabedrijven op de begane grond toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1a,1b, 1c en 2 van de Staat van Horecabedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "op verdieping" tevens horeca op verdieping;
- e. wonen;
- f. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

2.7.2. Bouwvoorschriften

2.7.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofd- en bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.7.2.2. Hoofd- en bijgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zonder de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte zie kaart;

2. bouwhoogte zie kaart en anders 4.00 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5.00 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven.

2.7.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2.00 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

2.7.3. **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

2.7.3.1. *Hoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.7.2.3. onder a. 2 voor het oprichten van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

2.7.3.2. *Omvang van de hoofdgebouwen en bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.7.2.2.:

- a. op de kaart teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3.00 m;
- b. in lid 2.7.2.2. onder d teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding "erf" te verhogen tot ten hoogste 75%;

met dien verstande dat:

- c. daardoor de gebruikswaarde van de gronden met de aanduiding "erf" niet onevenredig wordt geschaad;
- d. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2.7.3.3. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.7.4. Nadere eisen

2.7.4.1. Situering en goot- en bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 2.7.2.2. onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

2.7.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.7.5.1. Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

2.7.5.2. Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

2.7.5.3. Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

2.7.5.4. Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

2.7.6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

2.7.6.1. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders verlenen voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling van lid 2.7.5.2. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- a. de woning inclusief bijgebouwen, die voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/ of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. het aan-huis-gebonden beroep geen publieksgericht karakter heeft;

- e. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

2.7.6.2. *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.7.5.3. voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2.7.6.3. *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.7.5.4. voor wat betreft de woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;

2.7.6.4. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.8. Kantoor (K)

2.8.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoren zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

2.8.2. Bouwvoorschriften

2.8.2.1. *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.8.2.2. *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen: zie kaart.

2.8.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" gelegen tussen het bouwvlak en de bestemming Verkeer 1.00 m;
 - 2. erfafscheidingen 2.00 m;
 - 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

2.8.3. **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

2.8.3.1. *Hoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.8.2.3. onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

2.8.3.2. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.9. **Maatschappelijk (M)**

2.9.1. **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankkaart voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- / kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- b. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "sporthal", uitsluitend een sporthal;
- e. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats", uitsluitend een begraafplaats;
- f. ter plaatse van de aanduiding "religie", uitsluitend religieuze voorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

2.9.2. Bouwvoorschriften

2.9.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofd- en bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- c. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.9.2.2. Hoofd- en bijgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zonder de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband en gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- d. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel, in het bouwvlak met de aanduiding "erf" niet meer bedragen dan 60%, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie kaart;
 2. bouwhoogte zie kaart en anders 4.00 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5.00 m tenzij op de plankaart op de gronden met de aanduiding "erf" een andere hoogte is aangegeven.

2.9.2.3. Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

2.9.2.4. Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

2.9.2.5. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 2.00 m;
 - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

2.9.3. **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

2.9.3.1. *Hoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.9.2.5. onder a.2 voor het oprichten van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

2.9.3.2. *Omvang van de hoofdgebouwen en bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.9.2.2.:

- a. op de kaart teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3.00 m;
- b. in lid 2.9.2.2. onder d teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding "erf" te verhogen tot ten hoogste 75%;

met dien verstande dat:

- c. daardoor de gebruikswaarde van de gronden met de aanduiding "erf" niet onevenredig wordt geschaad;
- d. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2.9.3.3. *Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen*

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.10. **Sport (S)**

2.10.1. **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
- b. speel- en spelvoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

2.10.2. Bouwvoorschriften

2.10.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van speel- en spelvoorzieningen;
- c. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.10.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van speel- en spelvoorzieningen en gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan
- d. de goot- en/ of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie kaart;
 2. bouwhoogte zie kaart en anders 4.00 m hoger dan de toegestane goothoogte.

2.10.2.3. Bouwwerken ten behoeve van speel- en spelvoorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

2.10.2.4. Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

2.10.2.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2.00 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 20.00 m.

Artikel 2.11. Tuin (T)

2.11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (voor)tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

2.11.2. Bouwvoorschriften

2.11.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aangebouwde bijgebouwen;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen

2.11.2.2. Aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen mogen tot op maximaal 1.50 voor de gevel van het hoofdgebouw worden opgericht, met een breedte tot maximaal 75% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel en met een maximale breedte van 3,5 m;
- b. de afstand tot de voorste perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal bedragen: de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. de diepte van een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel mag maximaal 3 m bedragen, waarbij een afstand van minimaal 3 m vanaf de voorgevel moet worden aangehouden;
- e. onverminderd hetgeen bepaald is in a tot en met d mag maximaal 50% van de tuin worden bebouwd.

2.11.2.3. Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn, met uitzondering van overkappingen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 1.00 m;
 - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen 2.00 m.

2.11.3. Wijzigingsbevoegdheid

2.11.3.1. Wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen wijzigingsgebied 1 overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen naar de bestemming "Wonen", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mogen niet meer dan 6 woningen gebouwd worden, al dan niet in de vorm van gestapelde woningen;
- b. de voorgevel van de bebouwing wordt hoofdzakelijk gesitueerd aan de 28 Oktoberstraat;
- c. de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen mag maximaal 9 m bedragen;
- d. het plan bestaat uit twee bouwblokken van respectievelijk 12,5 breed en 17,50 m diep en van 17 m breed en 12,5 m diep;
- e. de derde bouwlaag heeft een terugliggende laag;
- f. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in alle milieuaspecten (waaronder ook wateraspecten) en mogen er geen milieubelemmeringen zijn om de functiewisseling naar wonen mogelijk te maken;
- g. er dient een waterbuffer of infiltratievoorziening gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- h. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate ruimte op eigen terrein gereserveerd worden in relatie tot de bestemming.

2.11.3.2. *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.12. Verkeer (V)

2.12.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- e. beplantingen;
- f. bermen;
- g. watergangen en andere waterpartijen;
- h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- i. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- j. kunstwerken en kunstobjecten.

2.12.2. Bouwvoorschriften

2.12.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.12.2.2. *Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

2.12.2.3. *Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

2.12.2.4. *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 1.00 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15.00 m.

2.12.3. **Wijzigingsbevoegdheid**

2.12.3.1. *Groen of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Verkeer" te wijzigen in de bestemmingen "Groen" of "Water", indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

2.12.3.2. *Wonen met aanduiding erf en/of garages en bergingen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Verkeer" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen" met de aanduiding "erf" en/of "garages en bergingen", en / of "Tuin", teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en /of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de op de kaart ingetekende bouwgrenzen, tenzij de bestemming "Wonen" met de aanduiding "garages en bergingen" wordt geprojecteerd;
- b. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen overwegende structurele betekenis heeft voor de groenstructuur.

2.12.3.3. *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.13. Water (WA)

2.13.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. watergangen en andere waterpartijen;
- b. bergbezinkbassins;
- c. retentievoorzieningen;
- d. bermen;
- e. speel-, spel-, en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- f. beplantingen;
- g. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, nutsen daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- h. kunstwerken en kunstobjecten.

2.13.2. Bouwvoorschriften

2.13.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.13.2.2. *Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

2.13.2.3. *Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

2.13.2.4. *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2.00 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15.00 m.

2.13.3. Wijzigingsbevoegdheid

2.13.3.1. Groen of Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Water" te wijzigen in de bestemmingen "Groen" of "Verkeer", indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, verkeersstructuur en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

2.13.3.2. Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.14. Wonen (W)

2.14.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "ambachtelijk bedrijf", met behoud van de woonfunctie, tevens voor een ambachtelijk bedrijf, waarbij detailhandel is uitgesloten;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf milieucategorie 1 en 2" tevens een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens kantoor;
- f. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" tevens bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- g. ter plaatse van de aanduiding "garages en bergingen": uitsluitend garages en/of bergingen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

2.14.2. Bouwvoorschriften

2.14.2.1. Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.14.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zonder de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "plat dak" zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "zonder gebouwen" zijn geen gebouwen toegestaan;

- d. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "aaneen" mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- e. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- f. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "twee aaneen" mogen uitsluitend twee aaneen, geschakeld of vrijstaand worden gebouwd, maar niet gestapeld;
- g. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- h. indien geen van de onder b tot en met e genoemde aanduidingen is opgenomen, mogen woningen uitsluitend aaneen, geschakeld of vrijstaand worden gebouwd, maar niet gestapeld;
- i. de diepte van het bouwvlak voor het hoofdgebouw is ten hoogste 12 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- j. de afstand van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneen gebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- k. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte zie kaart;
 - 2. bouwhoogte zie kaart en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

2.14.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 2.00 m;
 - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

2.14.2.4. *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen zijn ter plaatse van een bouwvlak, en/of de aanduiding "erf" toegestaan;
- b. op de gronden met de aanduiding "erf" mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
 - 1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m² :30 m²;
 - 2. bij bouwpercelen van 200 m² tot 500 m² :45 m²;
 - 3. bij bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m² :60 m²;
 - 4. bij bouwpercelen van 1.000 m² of groter :75 m²;

met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van de gronden met de aanduiding "erf" onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

- c. bijgebouwen, met uitzondering van erkers die tot ten hoogste 1.50 m uit de zijgevel springen, dienen op een afstand van ten minste 3.00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijgebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1.00 m te bedragen;
- e. de goot- en / of bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte 3.00 m;
 - 2. bouwhoogte 5.00 m.

2.14.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.14.3.1. Omvang van de hoofdgebouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.14.2.2. onder i en 2.14.2.3. onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3.00 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding "erf" te verhogen met ten hoogste 10m²;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden met de aanduiding erf" niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden met de aanduiding "erf" niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2.14.3.2. Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

2.14.4. Nadere eisen

2.14.4.1. Situering en goot- en bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 2.14.2.3. onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

2.14.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

2.14.5.1. Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor een aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

2.14.5.2. *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

2.14.5.3. *Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

2.14.6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

2.14.6.1. *Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten*

Burgemeester en wethouders verlenen voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling van lid 2.14.5.1. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- a. de woning inclusief bijgebouwen, die voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/ of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. het aan-huis-gebonden beroep geen publieksgericht karakter heeft;
- e. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

2.14.6.2. *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.14.5.2. ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

2.14.6.3. *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.14.5.3. voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2.14.6.4. Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 2.15. Dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied

2.15.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart "Monumentale waarden" aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied' zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

2.15.2. Bouwvoorschriften

2.15.2.1. Algemeen

Binnen het op de hulpkaart "Archeologie" aangegeven 'Archeologisch waardevol gebied' is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen binnen bestaande contouren van de bebouwing;
- b. nieuwbouw van een (deel van een) gebouw kleiner dan 100 m²;
- c. bouwwerkzaamheden waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

2.15.2.2. Vergunning

Voor zover de betreffende bouwwerken toelaatbaar zijn volgens de overigens voor deze gronden geldende bepalingen, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de uitvoering van de bouwwerken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

2.15.2.3. Weigering vergunning

De bouwvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

2.15.3. Aanlegvergunning

2.15.3.1. Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het aanbrengen van verhardingen, indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50 m².

2.15.3.2. Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 2.15.3.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

2.15.3.3. Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 2.15.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

2.15.3.4. Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de aanlegvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

2.15.3.5. Advies

Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in 2.15.3.1. wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

Artikel 2.16. Dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol

2.16.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de hulpkaart "Cultuurhistorie" aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en instandhouding van aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.

2.16.2. Aanvullende regeling bouwvoorschriften

Bij het beoordelen van een bouwplan binnen het mede tot Cultuurhistorisch waardevol gebied' bestemde gebied, kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Monumentencommissie.

2.16.3. Aanvullende regeling vrijstellingen

Bij het beoordelen van vrijstellingen binnen het op de hulpkaart "Monumentale waarden" aangegeven "Cultuurhistorisch waardevol gebied" betrekken burgemeester en wethouders de aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden in hun overwegingen.

Artikel 2.17. Dubbelbestemming Beschermingszone

2.17.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Beschermingszone" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop.

2.17.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

2.17.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.17.3.1. Bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.17.2. ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.

2.17.3.2. Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen

Vrijstelling als bedoeld in lid 2.17.3.1. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop en toepassing is gegeven aan het in artikel 3.7. bepaalde; de beslissing inzake het verlenen van vrijstelling wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

2.17.4. Aanlegvergunning

2.17.4.1. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op / in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. een gesloten wegdek aan te brengen;
- b. beplantingen en / of bomen aan te brengen c.q. vellen en / of rooien;
- c. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
- d. heiverken uit te voeren en / of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 meter;
- e. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen.

2.17.4.2. Uitzonderingen

Het verbod bedoeld als in 2.17.4.1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:

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

2.17.4.3. Toetsing

De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid 2.17.4.1. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.

2.17.4.4. Advies

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 2.17.4.1. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de aanlegvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 2.18. Dubbelbestemming Molenbiotoop

2.18.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Molenbiotoop" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor cultuurhistorische doeleinden ten behoeve van de windvang van de monumentale windmolens.

2.18.2. Bouwvoorschriften

Op de gronden, gelegen binnen de op de plankaart als "molenbiotoop" aangegeven zone mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte, hoger dan op de plankaart is aangegeven.

2.18.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.18.3.1. Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het onder 2.18.2 bepaalde, indien en voor zover uit overleg met De Vereniging "De Hollandsche Molen" of een andere windmolendeskundige van geen bezwaar is gebleken en voor het overige dit bestemmingsplan de oprichting van een bouwwerk van deze hoogte toelaat.

2.18.3.2. Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen

Vrijstelling als bedoeld in lid 2.18.3.1. wordt pas verleend nadat toepassing is gegeven aan het in artikel 3.7. bepaalde; de beslissing inzake het verlenen van vrijstelling wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 2.19. Dubbelbestemming Straalpad

2.19.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Straalpad" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van een straalpad.

2.19.2. Bouwvoorschriften

Op de gronden, gelegen binnen de op de plankaart als "straalpad" aangegeven zone mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte hoger dan 48 meter.

2.19.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

2.19.3.1. Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het onder 2.19.2 bepaalde, indien uit overleg met de beheerder van de straalverbinding van geen bezwaar is gebleken en voor het overige dit bestemmingsplan de oprichting van een bouwwerk van deze hoogte toelaat.

2.19.3.2. Belangenprocedure bij specifieke vrijstellingsbepalingen

Vrijstelling als bedoeld in lid 2.19.3.1. wordt eerst verleend nadat toepassing is gegeven aan het in artikel 3.7. bepaalde; de beslissing inzake het verlenen van vrijstelling wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

3. ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET GEBRUIK

Artikel 3.1. Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 3.2. Bepalingen bij toepassing bouwvoorschriften

3.2.1. Percentages

Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

3.2.2. Bestaande afstanden en andere maten

3.2.2.1. Maximaal toelaatbaar

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

3.2.2.2. Minimaal toelaatbaar

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, inhoud, aantallen en / of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

3.2.2.3. Heroprichting

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 3.2.2.1. en 3.2.2.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

3.2.3. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen / voorgeveleijn mogen / mag in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt.

Artikel 3.3. Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

3.3.1. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (artikel 2.5.3. van de Bouwverordening);
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4. van de Bouwverordening);
- c. overschrijding van bebouwingsgrenzen (artikel 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13 en 2.5.14 van de Bouwverordening);
- d. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17 van de Bouwverordening);
- e. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18 van de Bouwverordening);
- f. parkeergelegenheden (artikel 2.5.30. van de Bouwverordening).

Artikel 3.4. Algemene gebruiksbepalingen

3.4.1. Gebruik van gronden en bouwwerken

3.4.1.1. Strijdigheid artikelen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 2.1 tot en met 2.19 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige voorschriften.

3.4.1.2. Seksinrichtingen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor seksinrichtingen.

3.4.1.3. Specifieke vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.4.1.1., indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

3.4.1.4. Belangenprocedure bij een specifieke vrijstellingsbepalingen

De vrijstelling als bedoeld in lid 3.4.1.3. wordt pas verleend, nadat toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 3.7.

Artikel 3.5. Algemene vrijstellingsbepaling

3.5.1. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, vrijstelling verlenen van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen 2.1 tot en met 2.12 genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

3.5.2. Belangenprocedure bij algemene vrijstelling

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 3.6. Algemene wijzigingsbepalingen

3.6.1. Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

3.6.2. Algemene wijzigingsbevoegdheid voor antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in het plan gelegen gronden te wijzigen voor het gebruik voor en de bouw van antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de antenne-installatie mag ten hoogste 5.00 m bedragen, gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie;
- b. de antenne-installaties dienen bij voorkeur op bestaande verticale elementen te worden geplaatst;
- c. de gebruikers dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars installaties, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

3.6.3. Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsbepalingen

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 3.7. in acht te worden genomen.

Artikel 3.7. Algemene procedurebepalingen

3.7.1. Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn vrijstelling te verlenen als bedoeld in deze voorschriften:

- a. lid 2.1.3.1;
- b. lid 2.2.3.1;
- c. lid 2.2.3.2;
- d. lid 2.2.5.1;
- e. lid 2.2.6.1;
- f. lid 2.3.3.1;
- g. lid 2.3.5.1;
- h. lid 2.3.5.2;
- i. lid 2.3.5.3;
- j. lid 2.4.3.1;
- k. lid 2.4.3.2;
- l. lid 2.4.6.1;
- m. lid 2.4.6.2;
- n. lid 2.4.6.3;
- o. lid 2.5.3.1;
- p. lid 2.5.3.2;
- q. lid 2.5.6.1;
- r. lid 2.5.6.2;
- s. lid 2.5.6.3;
- t. lid 2.5.6.4;
- u. lid 2.7.3.1;
- v. lid 2.7.3.2;
- w. lid 2.7.6.1;
- x. lid 2.7.6.2;
- y. lid 2.7.6.3;
- z. lid 2.8.3.1;
- aa. lid 2.9.3.1;
- bb. lid 2.9.3.2;
- cc. lid 2.14.3.1;
- dd. lid 2.14.6.1;
- ee. lid 2.14.6.2;
- ff. lid 2.14.6.3;
- gg. lid 2.17.3.1;
- hh. lid 2.18.3.1;
- ii. lid 2.19.3.1;
- jj. lid 3.4.1.3;
- kk. lid 3.5.1.

3.7.2. Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in deze voorschriften:

- a. lid 2.1.6.1;
- b. lid 2.2.7.1;
- c. lid 2.3.6.1;

- d. lid 2.6.3.1;
- e. lid 2.6.3.2;
- f. lid 2.6.3.3;
- g. lid 2.11.3.1;
- h. lid 2.12.3.1;
- i. lid 2.12.3.2;
- j. lid 2.13.3.1;
- k. lid 3.6.1;
- l. lid 3.6.2.

3.7.3. **Procedureregels**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een vrijstelling of wijziging als bedoeld in artikel 3.7.1 en 3.7.2. gelden hiervoor de volgende procedureregels.

3.7.3.1. *Termijn en terinzagelegging*

Het ontwerpbesluit, houdende een vrijstelling of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

3.7.3.2. *Wijze bekendmaking*

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

3.7.3.3. *Zienswijzen*

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

3.7.4. **Aanvullende bepalingen**

Voor een besluit tot wijziging geldt bovendien:

3.7.4.1. *Uitkomsten zienswijzen overleggen*

Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg heeft geleid, overlegd.

3.7.4.2. *Uitkomsten zienswijzen niet overleggen*

Het bepaalde onder lid 3.7.4.1. is niet van toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat voor de wijziging geen goedkeuring is vereist en tegen het wijzigingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1. Strafbepalingen

4.1.1. Overtreding van het bepaalde in:

- a. lid 2.1.5.1;
- b. lid 2.15.3.1;
- c. lid 2.17.4.1;
- d. lid 3.4.1.1;
- e. lid 3.4.1.2;
- f. lid 4.2.1.2.

wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4.2. Overgangsbepalingen

4.2.1. Gebruik in strijd met het plan

4.2.1.1. Strijdigheid tijdstip inwerkingtreding

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.1.2. Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.1.3. Strijdigheid meer dan 1 jaar onderbroken

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.1.4. Strijdigheid met voorheen geldende plan

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.2.2. Bouwen in strijd met het plan

4.2.2.1. Bouwwerk in strijd met het plan

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.2.2.2. Eenmalige ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

4.2.2.3. Strijdigheid met voorheen geldende plan

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2.3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 4.3. Slotbepalingen

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel "bestemmingsplan Wouw van de gemeente Roosendaal".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Bijlagen bij voorschriften

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- pension;
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

