

Bestemmingsplan

Dongeburgh 2012

gemeente Geertruidenberg



19 juni 2013

NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-vs01

Gemeente Geertruidenberg

**Bestemmingsplan
'Dongeburgh 2012'**

Toelichting

Regels

Verbeelding

Gorinchem, 19 juni 2013

NL.IMRO.0779.GBBPDongeburgh-vs01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	6
1.3.	Doelstelling	7
1.4.	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.5.	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.6.	Verleende vrijstellingen	9
1.7.	Stand van zaken van de uitvoering	10
1.8.	Leeswijzer	10
2.	Beleid	12
2.1.	Bovenlokaal beleid	12
2.1.1.	Nota Ruimte	12
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
2.1.3.	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	13
2.1.4.	Verordening Ruimte Noord-Brabant	14
2.2.	Lokaal beleid	18
2.2.1.	Structuurvisie	18
2.2.2.	Masterplan Donge oever (2000)	19
2.2.3.	Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh (2001)	19
2.2.4.	Beeldkwaliteitsplan Dongeburgh (2001)	20
2.2.5.	Woonvisie	20
2.2.6.	Welstandsnota	21
2.2.7.	Bomenstructuur- en bomenbeleidsplan	23
2.2.8.	Dijkverzwaring	24
3.	Beschrijving van de situatie	26
3.1.	Historische ontwikkeling	26
3.2.	Stedenbouwkundig ruimtelijke structuur	30
3.3.	Deelgebieden	32
3.3.1.	De Vesting	32
3.3.2.	Heereland	32
3.3.3.	Rivierzicht Zuid	33
3.3.4.	Rivierzicht Noord	33
3.4.	Ontsluitingsstructuur	34
3.5.	Groen en waterstructuur	35
3.6.	Functionele structuur	36

4.	(Milieu) planologische aspecten	38
4.1.	Onderzoek ruimtelijke onderbouwingen	38
4.2.	Uitwerking in het bestemmingsplan	38
4.2.1.	Water	38
4.2.2.	Archeologie	39
4.2.3.	Cultuurhistorie	42
4.2.4.	Ecologie	42
4.2.5.	Externe veiligheid	42
5.	De bestemmingen	44
5.1.	Het juridische plan	44
5.2.	Beschrijving van de bestemmingen	44
6.	Uitvoerbaarheid	48
6.1.	Financiële haalbaarheid	48
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	48
6.2.1.	Vooroverleg en inspraak	48
6.2.2.	Handhaving	48

Overzicht bijlagen

Bijlagen bij het bestemmingsplan:

1. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / bastion 1 (28 okt. 2003)
2. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / Oranjestad (20 juli 2007)
3. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / Koninginnenbastion (29 april 2008)
4. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Heereland 1 (1 dec. 2004)
5. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Heereland / Sandoel (2 febr. 2006)
6. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Heereland / Jeroen Boschstraat (13 feb. 2008)
7. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Rivierzicht Noord (27 feb. 2008)
8. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Rivierzicht Zuid (4 juli 2006)
9. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / Stationsweg (6 feb. 2006)
10. Ruimtelijke onderbouwing Langzaam verkeersbrug (2 mei 2005)
11. Ruimtelijke onderbouwing Beeldende Kunst / viewmaster (nov. 2009)
12. Nota Vooroverleg Bestemmingsplan Dongeburgh
13. Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan Dongeburgh
14. Transitie overzicht aanpassing SBI codes 2013

Bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Geertruidenberg heeft, als uitwerking van de samenvoeging van de twee gemeenten Raamsdonk en Geertruidenberg, in het jaar 2000 beleid ontwikkeld om de twee kernen naar elkaar toe te laten groeien.

Dit beleid impliceerde de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen beide kernen, genaamd 'Dongeburgh', waarbij:

- Nieuwe ruimtelijke relaties werden gelegd tussen beide kernen;
- Oude bedrijfsterreinen werden opgeruimd;
- Karakter voor het nieuwe woongebied werd ontleend aan de rivier de Donge en de aanwezige historische kwaliteiten;
- De Ruimte voor de rivier werd gehandhaafd;
- Er een ecologische verbindingzone langs de Donge werd gerealiseerd.

Mede op grond van het project Dongeburgh heeft de provincie Noord-Brabant op 11 maart 2003 aan de gemeente Geertruidenberg de status pilotgemeente 'Bouwen binnen strakke contouren' toegekend.

Vanaf het jaar 2002 is door gemeente en betrokken ontwikkelaars gestaag gewerkt aan realisatie van het ambitieuze plan voor Dongeburgh.

Met een reeks aan zelfstandige project procedures is per deelgebied een planologische regeling getroffen ten behoeve van realisatie van het betreffende deelgebied. Het totale plan behelst ca. 900 woningen waarvan nu, anno 2013, ca. 80% is gerealiseerd.

De gemeente Geertruidenberg acht de tijd nu rijp om het gehele plan vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan voor het totale plangebied Dongeburgh.

1.2. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend.

Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

Vanaf 1 januari 2010 zijn voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen ook nieuwe wettelijke standaarden gaan gelden. Dit plan is opgesteld conform de standaarden IMRO2008, SVBP2008 en STRI2008.

1.3. Doelstelling

In de periode vanaf 2002 tot nu toe is het plan Dongeburgh gerealiseerd. Met een reeks aan zelfstandige project procedures is vrijstelling verleend op het geldende bestemmingsplan per deelgebied.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de feitelijk gerealiseerde situatie vastgelegd, dan wel de situatie zoals die in de ruimtelijke onderbouwing destijds is beschreven.

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, anders dan waarvoor vrijstelling is verleend.

Een groot deel van de projecten is in het kader van de verleende vrijstellingen gerealiseerd. Enkele deelgebieden zullen in de toekomst nog gerealiseerd gaan worden op basis van reeds verleende vrijstellingen.

1.4. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding “begrenzing plangebied”. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de binnenstad van Geertruidenberg. Aan de zuidkant door de kern Raamsdonksveer. Ten westen van het plangebied ligt bedrijventerrein Gasthuiswaard. Centraal aan de Donge is de Allardpolder gelegen, deze is niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een deel van het plangebied valt in het beschermd stadsgezicht Geertruidenberg. Het betreft het noordelijk plandeel de Vesting.



Begrenzing plangebied Dongeburgh 2012

1.5. Vigerende bestemmingsplannen

Dongeburgh is gerealiseerd op basis van een reeks zelfstandige project procedures conform artikel 19 lid 1 van de voormalige WRO. Dit betekent dat er nog een reeks oudere bestemmingsplannen geldt voor het betreffende gebied, op basis waarvan vrijstelling is verleend.

Voor deelgebied de Vesting van Dongeburgh gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan gemeente Geertruidenberg, Plan in Hoofdzaak, vastgesteld door de Raad op 22-11-1950, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 05-03-1952;
- Zuidelijke rivier oever 1^e fase, vastgesteld op 30-09-1993.

Voor deelgebied Rivierzicht van Dongeburgh geldt het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Centrum (van de voormalige gemeente Raamsdonk) vastgesteld 15-11-1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27-06-1991 en door de Kroon op 04-12-1992.

Voor deelgebied Heereland van Dongeburgh gelden de volgende bestemmingsplannen:

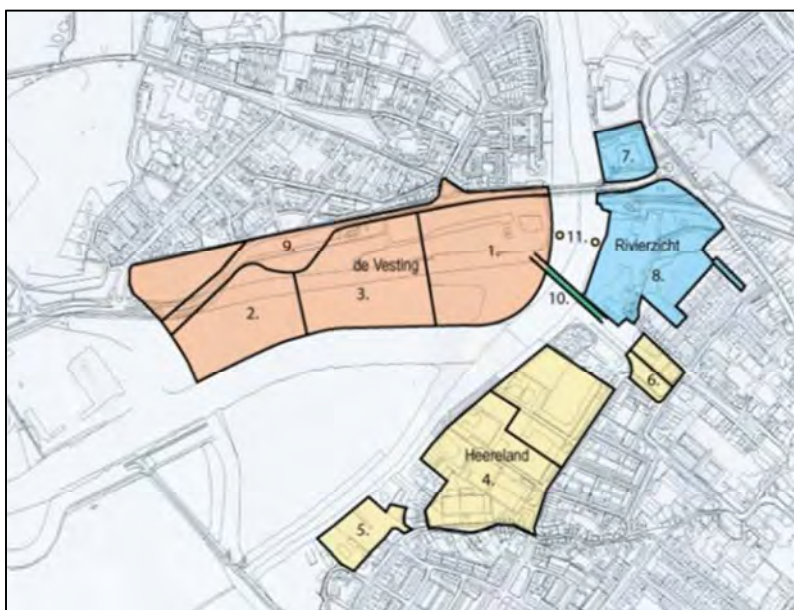
- Bestemmingsplan Centrum (van de voormalige gemeente Raamsdonk) vastgesteld 15-11-1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27-06-1991 en door de Kroon op 04-12-1992;
- Bestemmingsplan Boterpolder, vastgesteld op 30-12-1980, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 08-09-1981;
Er is gebruik gemaakt van een vrijstellingsbevoegdheid die in dit bestemmingsplan was opgenomen om realisatie van een supermarkt aan de Boterpolderlaan mogelijk te maken.
- Bestemmingsplan Nieuw Sandoel, vastgesteld op 16-10-1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-02-1987;
- Voor de woonwagen-locatie geldt het bestemmingsplan Woonlocatie Boterpolderlaan, vastgesteld op 29-03-2001.

De zogenaamde 'Praxis locatie' maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze locatie is reeds een bestemmingsplan in procedure (NL.IMRO.0779.RVBPpraxislocatie-on01).

1.6. Verleende vrijstellingen

Voor de realisatie van het plan Dongeburgh is per deelgebied vrijstelling verleend op het geldende bestemmingsplan ex artikel 19 lid 1 van de (voorgaande) WRO. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft voor de diverse deelprojecten een verklaring van geen bezwaar afgegeven op basis van de volgende ruimtelijke onderbouwingen:

1. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / bastion 1 (28 okt. 2003)
2. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / Oranjabastion (20 juli 2007)
3. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / Koninginnenbastion (29 april 2008)
4. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Heereland 1 (1 dec. 2004)
5. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Heereland / Sandoel (2 febr. 2006)
6. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Heereland / Jeroen Boschstraat (13 feb. 2008)
7. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Rivierzicht Noord (27 feb. 2008)
8. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied Rivierzicht Zuid (4 juli 2006)
9. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied de Vesting / Stationsweg (6 feb. 2006)
10. Ruimtelijke onderbouwing Langzaam verkeersbrug (2 mei 2005)
11. Ruimtelijke onderbouwing Beeldende Kunst / viewmaster (nov. 2009)



Kaartje met aanduiding verschillende deelgebieden 1 t/m 11

1.7. Stand van zaken van de uitvoering

Het plan Dongeburgh is op basis van de ruimtelijke onderbouwingen voor een zeer groot deel gerealiseerd:

- Het Brandepoortbastion (bastion 1) is gerealiseerd;
- Het Oranjabastion is gerealiseerd;
- De langzaam verkeersbrug (Wim Letschertbrug) is gerealiseerd;
- Er is een aangepast tracé voor de Stationsweg ontwikkeld en gerealiseerd;
- Heereland west en Heereland Sandoel zijn gerealiseerd;
- Rivierzicht Zuid is grotendeels gerealiseerd, het laatste deel is op dit moment in aanbouw;
- Rivierzicht Noord is op dit moment in aanbouw.

Op onderstaand kaartje is inzichtelijk gemaakt welke onderdelen van Dongeburgh anno 2012 zijn gerealiseerd.



stand van zaken uitvoering anno 2012, in rood de reeds gerealiseerde gebieden

1.8. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de verschillende vormen van overheidsbeleid die van toepassing zijn op het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele beschrijving van Dongeburgh. In hoofdstuk 4 worden de milieu-planologische aspecten behandeld.

Hoofdstuk 5 en 6 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling, de economische uitvoerbaarheid en een toelichting op de gevolgde procedures.

2. BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheerge-richte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant (2010)
- Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (2011)

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

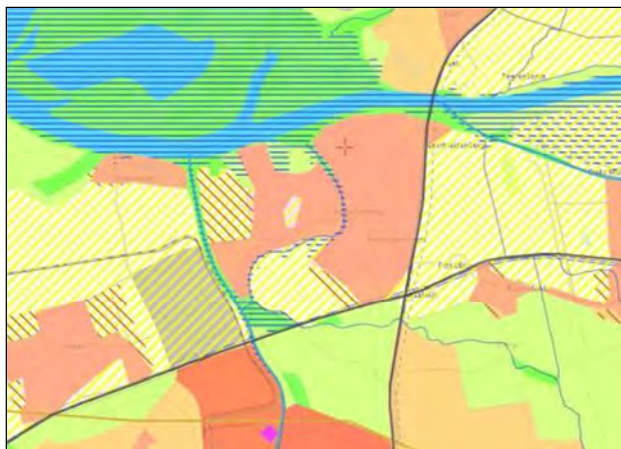
De provincie zet in op concentratie van verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterk verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van bestaand stedelijk gebied.

Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt door goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbehoefte geldt het principe van migratiesaldo-nul.

Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met bewoners wordt gezocht om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Daarnaast streeft de provincie bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik na. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk benut worden en dat nieuw ruimtebeslag zo veel mogelijk wordt voorkomen. Eerst dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Het plan Dongeburgh draagt sterk bij aan het deze ambitie.



fragment structurenkaart Structuurvisie provincie Noord-Brabant

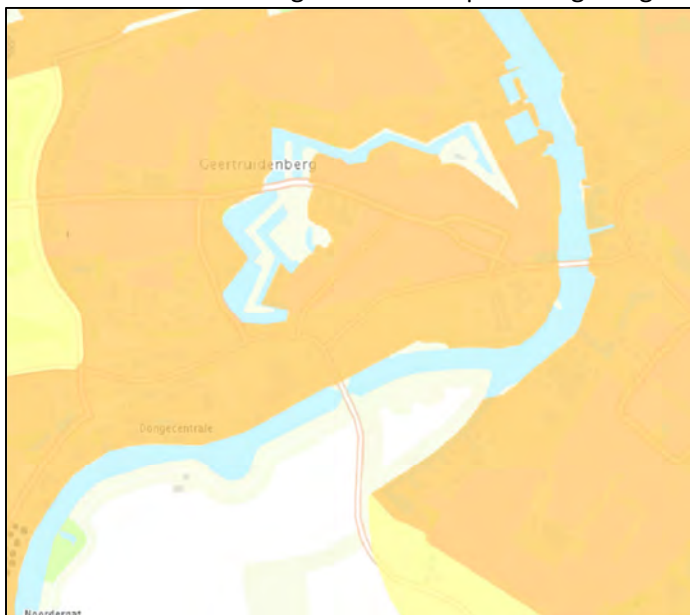
2.1.4. Verordening Ruimte Noord-Brabant

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening komt een aantal onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte verbeeld op de kaart. Dongeburgh valt binnen bestaand stedelijk gebied, kernen Landelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk beslag afremmen en de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk behouden. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren zoals uitgewerkt in het plan Dongeburgh.



fragment kaartbeeld Verordening ruimte, stedelijk gebied

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het nationaal en provinciaal beleid is erop gericht dit stelsel in 2018 gereed te hebben. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit.

Daar waar de ecologische hoofdstructuur nog niet is gerealiseerd kan geen natuurbestemming van toepassing zijn. De Verordening Ruimte respecteert de bestaande niet-natuurbestemming en de daarmee verbonden ontwikkelingsmogelijkheden (bouw en gebruik) op grond van het geldende bestemmingsplan. De realisatie van de EHS en dus de mogelijkheid tot wijzigingen naar een natuurbestemming dient door dit bestemmingsplan niet onmogelijk te worden gemaakt.

De rivier de Donge maakt in zijn geheel onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.



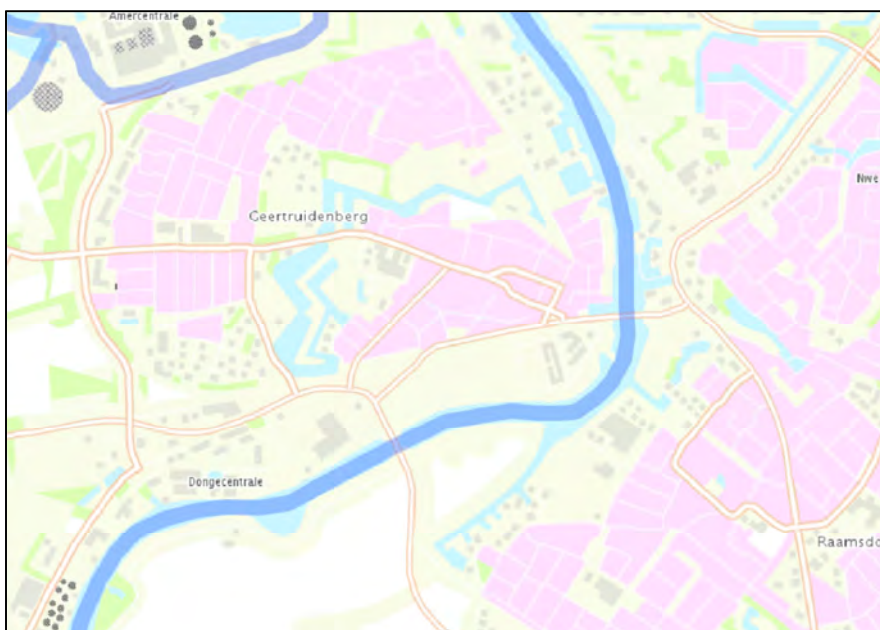
fragment kaartbeeld Verordening ruimte, Ecologische Hoofd Structuur (EHS)

Ecologische verbindingzones

Ecologische verbindingzones vormen essentiële onderdelen van de EHS. De EHS omvat naast bestaande natuurgebieden, te ontwikkelen natuurgebieden en beheersgebieden ook een aantal zogenaamde zoekgebieden waarbinnen de exacte begrenzing nog moet worden vastgesteld, waaronder de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones. De regeling voor ecologische verbindingzones in dit bestemmingsplan is gebaseerd op de eisen die de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 hieraan stelt.

De rivier de Donge is in zijn geheel is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur en dient bij toekomstige realisatie van een ecologische verbindingzone een functie te vervullen als ecologische verbindingzone.

De rivier de Donge zal, overeenkomstig het provinciaal beleid als potentiële ecologische verbindingzone worden opgenomen door middel van een Wro-zone (wijzigingsgebied).



Fragment kaartbeeld Verordening Ruimte – Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

Water

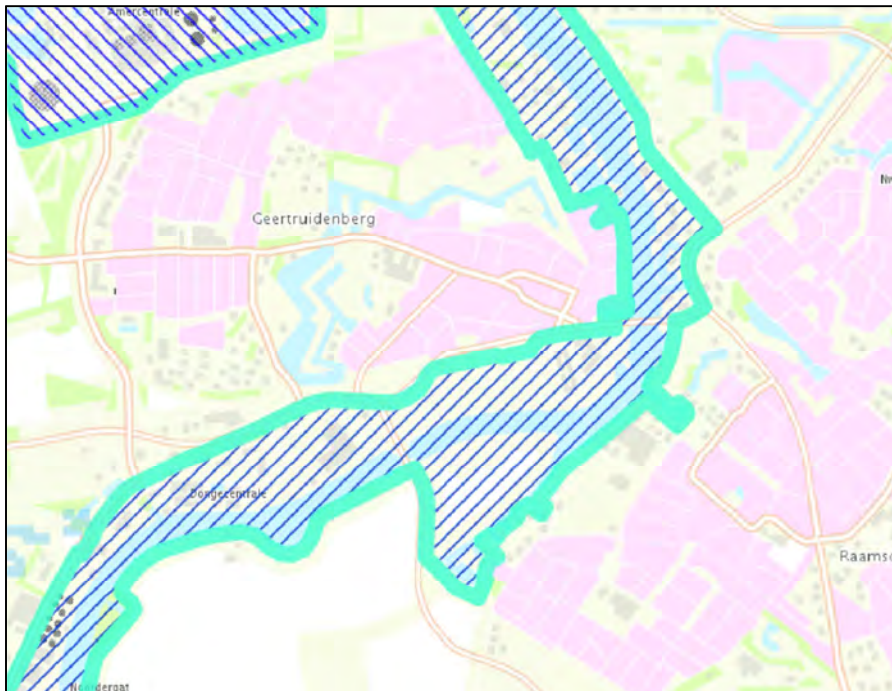
De Verordening ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. Het Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015 is op 20 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en heeft de status van (thematische) structuurvisie onder de Wro. In het PWP zijn een aantal wateronderwerpen genoemd die in de Verordening zijn uitgewerkt. Voor het onderhavige plangebied, betreffen dit de onderwerpen:

- hoogwaterbescherming (winterbed en primaire waterkeringen), waarbij het provinciale doel uit het PWP is zorgen voor adequate beveiliging tegen overstromingen vanuit de grote rivieren en het provinciale belang voor inzet van het Wro-instrumentarium is gelegen in onze toezichthoudende taak op alle primaire waterkeringen en de provinciale rol bij veiligheid en rampenbestrijding;
- ruimte voor behoud en herstel van watersystemen. Er is ruimte nodig voor maatregelen op het gebied van morfologie, onder meer om de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW) te behalen op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren.

Primaire waterkering

De zones langs de rivier de Donge zijn in de Verordening Ruimte aangewezen als primaire waterkering. Het provinciale beleid schrijft voor dat deze gebieden beschermd dienen te worden om te voorkomen dat activiteiten plaats vinden die de waterkerende functie zouden kunnen ondermijnen. Dit bestemmingsplan speelt in op het provinciale beleid door aan de betreffende zones een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' te geven.

Ook het waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid de functie en zoneringen van de waterkeringen vastgelegd. In dit bestemmingsplan zijn de zoneringen van de primaire waterkering conform het advies van het Waterschap overgenomen.



fragment kaartbeeld Verordening ruimte, primaire waterkering/beschermingszone (in groen) en lange-termijn-reservering winterbed (blauw gearceerd)

Lange-termijnreservering winterbed

Het oppervlaktewater van de rivier de Donge is in het Provinciale Waterplan aangemerkt als 'lange-termijnreservering winterbed'. Het winterbed is het gebied vanaf de buitenkruinlijn van een primaire waterkering in de richting van de rivier. Het beleid voor deze gebieden strekt er toe dat het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier wordt behouden.

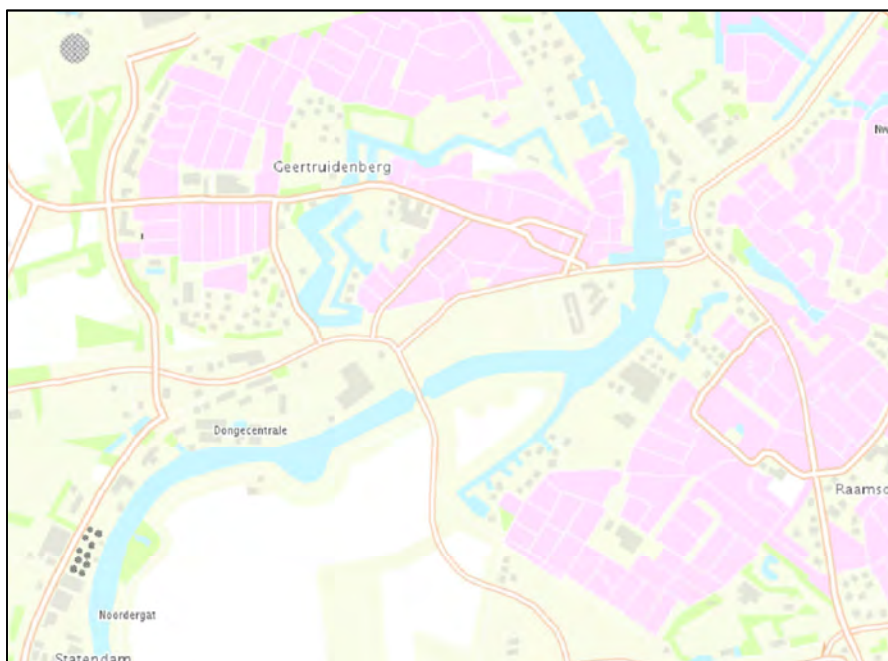
Een bestemmingsplan dat is gelegen in een lange-termijn reservering winterbed staat nieuw ruimtebeslag ten behoeve van samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies en vestiging en uitbreiding van complexen van recreatiewoningen niet toe.

In het onderhavige bestemmingsplan is de lange –termijnreservering winterbed geheel voorzien van de bestemming 'Water' met de dubbelbestemming Waterstaat-waterberging. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in deze zones zijn niet mogelijk.

Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

De Donge is door de provincie in de Verordening Ruimte aangewezen als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het bestemmingsplan dient te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en behoud, beheer en herstel van watersystemen door beperkingen te stellen ten aanzien van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en regels te stellen ten aanzien van ophogen van gronden en regels te stellen ten aanzien van aanbrengen van verhardingen.

Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen zoals door de provincie gedefinieerd is geheel bestemd als "Water" met de aanduiding "Waterstaat – waterbergingsgebied". Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.



Fragment kaartbeeld Verordening Ruimte – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

2.2. Lokaal beleid

In deze paragraaf worden de beleidsstukken beschreven die van belang zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreft de volgende beleidsstukken:

- Structuurvisie (2000)
- Masterplan Donge-Oevers (2000)
- Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh (2001)
- Beeldkwaliteitsplan Dongeburgh (2001)
- Woonvisie (2012)
- Beschermd stadsgezicht (1970)
- Welstandsnota (2012)
- Bomenstructuur- en bomenbeleidsplan (2008)
- Dijkverzwaring

2.2.1 Structuurvisie (2000)

Na samenvoeging van de voormalige gemeenten Geertruidenberg en Raamsdonk is een Structuurvisie opgesteld door de nieuwe gemeente Geertruidenberg (Structuurvisie plus uit 2000). In deze gemeentelijke Structuurvisie is rekening gehouden met de nieuwe beleidsaspecten van de provincie en de regio.

Raamsdonksveer en Geertruidenberg worden in deze structuurvisie gezien als één stad met twee centra. Beide centra hebben een eigen zowel ruimtelijke als functionele kwaliteit. Raamsdonksveer zal zich verder ontwikkelen als een commercieel en bestuurlijk centrum, terwijl Geertruidenberg zich als een verzorgingscentrum en recreatief centrum zal ontwikkelen.



Kaartbeeld Structuurvisie (2000)

2.2.2 Masterplan Donge-Oevers (2000)

De samenvoeging van beide gemeentes in 2000 impliceerde een wens tot meer integratie van beide gemeenschappen. In ruimtelijke zin werd de ambitie tot integratie of samenhang verwoord in het masterplan Donge-Oevers. Dit masterplan poogt de verwaarloosde ruimte tussen de kernen een nieuwe invulling te geven en de relatie tussen beide kernen in fysieke zin tot stand te brengen.



Masterplan Donge-Oevers (2000)

2.2.3. Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh (2001)

Het masterplan werd in 2001 uitgewerkt in het stedenbouwkundig vlekkenplan. Dit plan geeft, enerzijds nog steeds abstract, maar anderzijds in hoofdlijnen toch zeer concreet invulling aan de ruimtelijke structuur van het gebied. De relatie tussen de twee kernen met een brug voor langzaam verkeer, de specifieke invulling van de zuidzijde van de stad Geertruidenberg met "bastions", de bebouwing langs de zuidoever van de rivier en de invulling van de zone langs de Donge krijgen in dit plan gestalte. Het plan geeft op vele onderdelen aanwijzingen hoe de ontwikkeling in ruimtelijke zin gestalte te geven. Het stedenbouwkundig vlekkenplan is de grondslag geweest voor de stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke onderbouwing van de diverse deelgebieden.



Stedenbouwkundig vlekkenplan 2001

2.2.4. Beeldkwaliteitsplan Dongeburgh (2001)

In nauwe samenhang met het stedenbouwkundig vlekkenplan is in 2001 het beeldkwaliteitsplan Dongeburgh opgesteld. Dit plan geeft belangrijke indicaties over vormgeving, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Ook dit plan is steeds een belangrijk kader geweest voor de ontwikkeling van het project.

Bijgaande schets is één van de illustraties van het beeldkwaliteitplan.



Illustratie Dongeburgh

2.2.5. Woonvisie (2012)

In maart 2012 is de woonvisie 2012-2016 van de gemeente Geertruidenberg "Bouwen naar behoefte" vastgesteld. Uitgangspunt van deze woonvisie is "het behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De woonomgeving moet ruimtelijk van hoge kwaliteit zijn met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen".

Ten behoeve van het bereiken van deze doelstelling zijn in de woonvisie beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke plannen beschreven, gericht op het toepassen van een woningbouwdifferentiatie, het borgen van kwaliteitseisen en het bouwen voor de juiste doelgroepen.

2.2.6. Beschermd stadsgezicht (1970)

Voor de Kom Geertruidenberg is een beschermd stadsgezicht formeel vastgesteld bij Rijksbesluit d.d. 11 juni 1970 (O.K.N. nr. 153 - 911). Het bestemmingsplan "Kom Geertruidenberg 2012" valt grotendeels samen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied strekt het beschermd stadsgezicht zich verder uit. Hier is het project Dongeburgh ontwikkeld.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied Dongeburgh (deelgebied de Vesting) valt binnen het beschermd stadsgezicht. Dit heeft in de ontwikkelingsfase betekend dat zorgvuldig met de belangen van het stadsgezicht werd omgegaan en dat het stadsgezicht juist als inspiratie voor de specifieke planopzet heeft gediend.



Grenzen beschermd stadsgezicht conform aanwijzing 11 juni 1970

Het gegeven dat het plan gedeeltelijk in het beschermd stadsgezicht ligt heeft in de ontwikkelingsfase ook geleid tot intensief overleg met betrokken instanties zoals de rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE), de provinciale afdeling monumentenzorg en cultuurhistorie en de plaatselijke monumentencommissie.

Het effect van de ligging binnen het beschermd stadsgezicht is dat het betreffende gerealiseerde plandeel eenzelfde bescherming geniet als de Kom van Geertruidenberg.

In het bestemmingsplan Dongeburgh 2012 waarborgt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' in samenhang met de overige regels het karakter van het beschermde stadsgezicht.

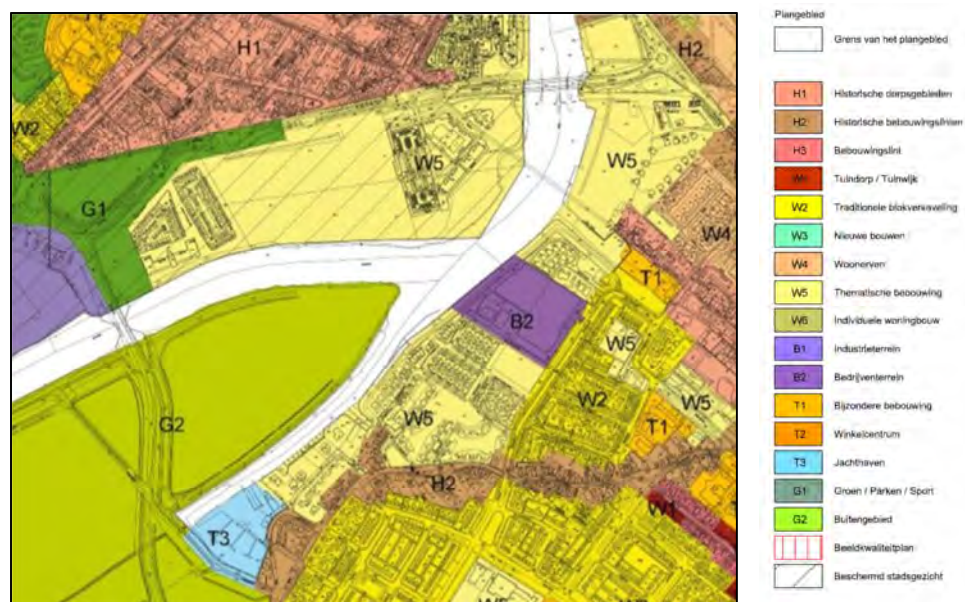
2.2.7 Welstandsnota (2012)

In het bestemmingsplan voor Dongeburgh worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de stad. De architectonische verschijningsvorm is getoetst aan het beeldkwaliteitplan Dongeburgh zoals dat in 2001 is opgesteld.

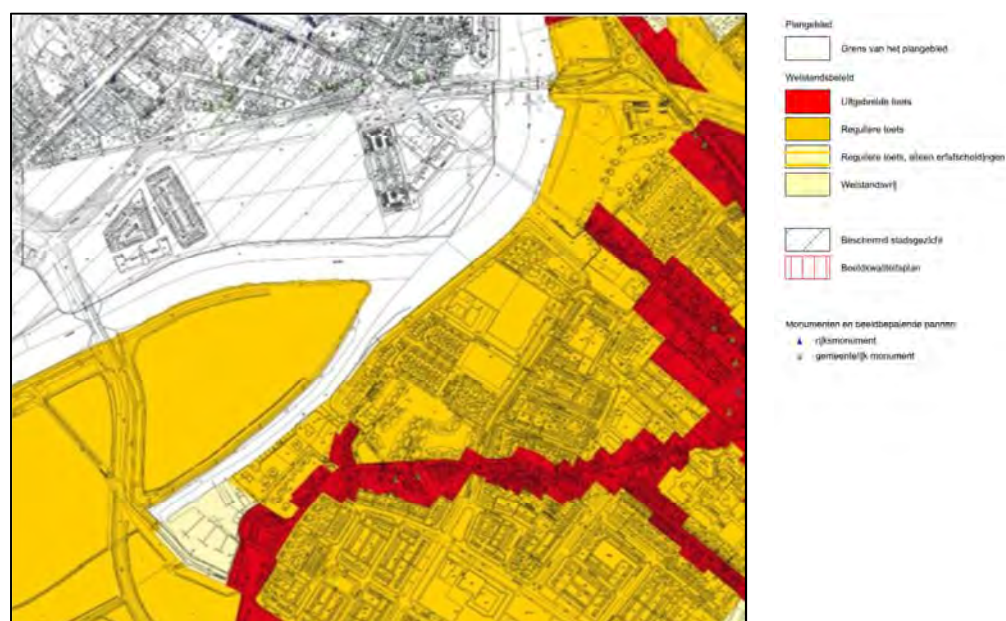
Aanpassingen aan of nieuwe invullingen in het plan Dongeburgh zullen, naast een toetsing aan het beeldkwaliteitplan, tevens worden getoetst aan de welstandsnota.

Op 28 juni 2012 heeft de raad een nieuwe welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota is de gemeente onderverdeeld in gebieden met een bepaald bebouwingstype. Dongeburgh kent overwegend het bebouwingstype "thematische bebouwing". Een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria die gelden voor het bebouwingstype.

Het bebouwingstype bepaalt het toetsniveau. Voor gebieden met “thematische bebouwing” zoals in Dongeburgh, deelgebieden Heereland en Rivierzicht, geldt een reguliere welstandstoets. Voor het beschermd stadsgezicht (deelgebied ‘de Vesting’) geldt een uitgebreide welstandstoets. Voor het historische bebouwingslint Sandoel geldt eveneens een uitgebreide welstandstoets.



Uitsnede kaart bebouwingstypen welstandsnota 2012



Uitsnede kaart welstandsniveaus (zwart gearceerd is beschermd stadsgezicht)

2.2.8 Bomenstructuur- en bomenbeleidsplan

Eind 2008 is het bomenstructuurplan: 'eenheid in diversiteit' vastgesteld. Het bomenstructuurplan geeft aan welke boomstructuren de gemeente Geertruidenberg herbergt, wat de waarde en functie van deze structuren is en hoe zij te handhaven en te versterken zijn.

Het bomenstructuurplan biedt handvaten voor een zorgvuldige afweging als het gaat om het bevorderen en in stand houden van het gemeentelijk bomenbestand en het behoud en de versterking van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij is het doel een duurzame, herkenbare, volwaardige en toonaangevende bomenstructuur. In het bomenstructuurplan wordt voor iedere kern de cultuurhistorische structuur, primaire structuur, secundaire structuur in woord en beeld inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij om bestaande en wenselijke structuren. Daarnaast wordt ingegaan op de monumentale bomen en de overige bomen binnen woongebieden.

In het bijbehorende uitvoeringsprogramma staat beschreven welke bomen, behouden, aangevuld, vervangen of verwijderd moeten worden om de gewenste bomenstructuur te kunnen bereiken. Het bomenstructuurplan dient als uitgangspunt bij renovaties en nieuwe ontwikkelingen.



Uitsnede plankaart bomenstructuurplan

In navolging van het bomenstructuurplan is het bomenbeleidsplan 'bomen duurzaam in beeld' opgesteld. Met het bomenbeleidsplan wordt een belangrijke stap gezet in de richting van het ontwikkelen en behouden van een duurzaam en samenhangend bomenbestand. Voor het bomenbeleid wordt vooral ingezet op de bomen op de bomenlijst; dit zijn boomstructuren uit het bomenstructuurplan, (potentieel) monumentale bomen, alle gemeentebomen met een stamdoorsnede groter dan 20 cm. en overige waardevolle bomen.

Door het opstellen en standaardiseren van ontwerprichtlijn en beschermingsmaatregelen bij werkzaamheden nabij bomen, kunnen inrichtingsplannen optimaal worden uitgewerkt.

Om monumentale bomen een maximale bescherming te bieden worden de groeiplaatsen opgenomen in dit bestemmingsplan.



groeiplaatsen monumentale bomen (links nabij de stationsweg, rechts nabij de keizersdijk)

2.2.9 Dijkverzwaring

Min of meer parallel aan de ontwikkeling van Dongeburgh voerde het Waterschap Brabantse Delta een dijkverzwaring uit in het betreffende gebied.

De voorwaarden voor de dijkverzwaring zijn gebaseerd op het beleid van het Waterschap. De wijze van realisatie is in goed overleg afgestemd met het Waterschap. De stedenbouwkundige kwaliteiten van het project Dongeburgh en de veiligheidscriteria van het Waterschap zijn integraal ontwikkeld.

In de diverse ruimtelijke onderbouwingen voor de deelgebieden zijn de betreffende rapportages die betrekking hebben op de dijkverzwaring expliciet vermeld.

3. BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt Dongeburgh zowel stedenbouwkundig, ruimtelijk als functioneel beschreven.

3.1. Historische ontwikkeling

In 1213 verkreeg Geertruidenberg stadsrechten. In die tijd was Geertruidenberg een klein compact stadje, waarin de nu nog bestaande structuur van Markt en zijstraatjes en een scherpe begrenzing met een stadsmuur al zichtbaar waren.

De stad lag aan de rivier de Donge, die in de loop der eeuwen steeds wisselend meanderde en diverse vertakkingen had. De merkwaardige zuidelijke begrenzing van de stad Geertruidenberg is een gevolg van de ligging aan een Donge-arm, die destijds vrijwel direct aan de bebouwde structuur grensde.

Aan de overkant van de Donge was er in de middeleeuwen nog nauwelijks sprake van bebouwing. De Oude sloot (nu de Haven in Raamsdonksveer) was een watertje dat vanaf de hoger gelegen gebieden naar de Donge liep.

Even verderop lag het Kartuizer klooster. Vanuit het Kartuizer klooster werd het gebied ontwikkeld, onder andere met de aanleg van dijken en polders in het gebied ten zuiden van de Donge.

In de loop der eeuwen ontwikkelde de stad Geertruidenberg zich meer en meer tot een vestingstad. Er werden zware stadswallen aangelegd, met daaraan diverse vestingwerken, bolwerken en bastions. Bijgaand kaartje laat de situatie omstreeks 1770 zien. Dit kaartje komt uit het boekwerk "Beeldig Geertruidenberg", dat met een prachtige reeks kaarten een goed inzicht geeft in de ontwikkeling van de stad Geertruidenberg.



kaartje Geertruidenberg 1773

De bolwerken aan de noord- en westzijde van de stad zijn nog steeds intact. De bolwerken aan de zuidzijde van de vesting zijn niet meer aanwezig. Zij zijn opgeruimd naar aanleiding van de aanleg van de spoorlijn omstreeks 1880.

De bolwerken zijn niet meer te herkennen in het gebied. Ongetwijfeld liggen nog resten onder het Wilhelminaplantsoen en de Stationsweg. Recente opgravingen en onderzoeken in het Wilhelminaplantsoen tonen deze periode ("laag") in de geschiedenis aan.

Een belangrijke stap in de ontwikkeling van de vesting Geertruidenberg is ook geweest de realisatie van het fort Lunette aan de overzijde van de rivier. Dit fort is nog steeds bepalend voor het ruimtelijke beeld aan deze zijde van de Donge en is ook zeer bepalend geweest voor de opzet van het project Dongeburgh.

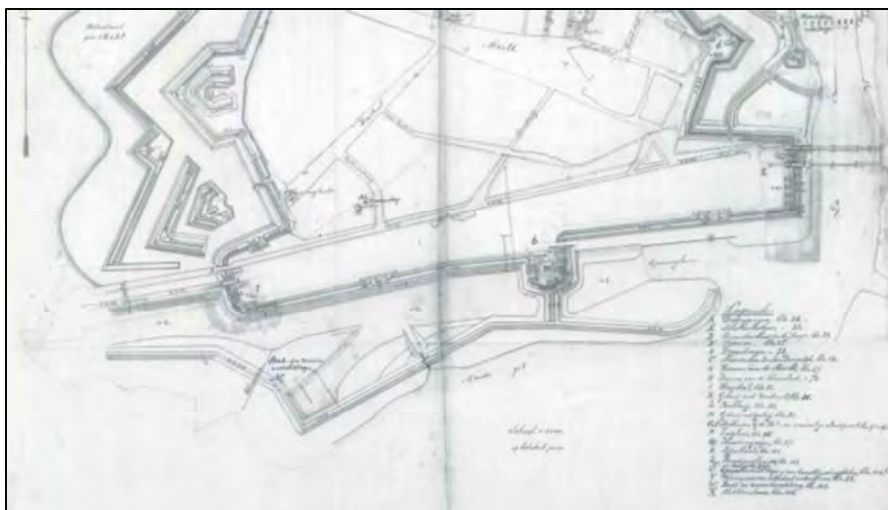


Kaartje Geertruidenberg 1837 met het fort Lunette

Belangrijk voor de industriële ontwikkeling in Geertruidenberg was de aanleg van de Langstraat-spoorlijn van Lage Zwaluwe-'s-Hertogenbosch. In 1880 werd besloten tot de aanleg van die spoorlijn. Tegelijk met de aanleg van de spoorlijn en de draaibare spoorbrug over de Donge werden parallel aan de spoorbrug en het spoortracé in Geertruidenberg, de verkeersbrug over de Donge aangelegd (1885) en de Provinciale Verkeersweg 's-Hertogenbosch - Zevenbergen.

De Donge Centrale heeft de start gevormd voor de grootschalige energievoorziening en industrie-ontwikkeling van niet enkel Geertruidenberg maar van de gehele provincie. Aan de aanleg van de spoorlijn en de bijbehorende stationsbebouwing gingen de zuidelijke vestingwerken ten gronde, met instemming van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Voor de aanleg is het Noordergat een stuk naar het zuiden toe verlegd. Het oude Noordergat is gedempt met de puin van de geëmolveerde vestingwerken. Een gedeelte bleef ongedempt en werd ingericht als spoorhaven. Na verloop van tijd zijn enkele aftakkingen voor industriële doeleinden aangelegd, o.a. voor de Donge- en Amercentrale en de Tankfabriek N.V. Geertruidenberg.

Het rangeerterrein van de spoorweg vervulde tevens een verdedigende functie voor de stad Geertruidenberg. Onderstaand kaartje (eveneens uit Beeldig Geertruidenberg) toont een tekening uit 1879, waarin rangeerterrein en geschutsofstellingen één geheel vormen.



Kaartje Geertruidenberg 1879 met emplacement / fortificatie aan de zuidkant van de stad.

Aan de overzijde van de rivier ontstond het dorp Raamsdonksveer aan de Haven, een oude watergang die (bij toeval) precies tegenover de stad Geertruidenberg in de Donge uitmondt.

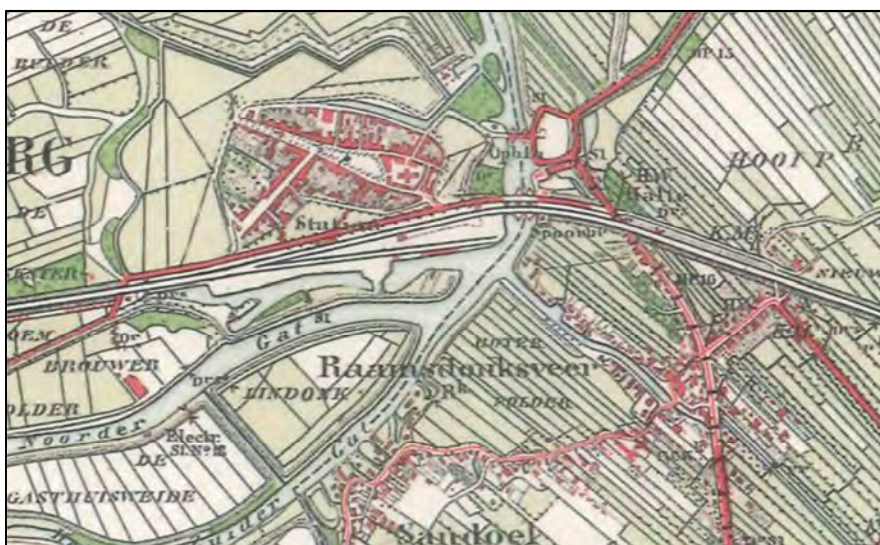
De haven in Raamsdonksveer is vanouds de belangrijkste plek in de kern. Vroeger bevond zich hier een functionele haven die vanaf de Donge doorliep tot aan het Heereplein. De Haven is in het midden van de vorige eeuw gedempt. De kenmerkende ruimtevorm is nog steeds herkenbaar. De verscheidenheid van oude panden aan deze ruimte verwijzen naar de historie.

Naast de Haven is de dijk Sandoel een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van Raamsdonksveer. Aan deze dijk ontstonden in de loop der tijd fraaie boerderijen en later steeds meer intensieve dorpsbebouwing.

Zowel de haven als de dijk zijn van grote betekenis voor de ruimtelijke structuur en het historische karakter van Raamsdonksveer.

Bijgaand kaartje van 1905 toont nog een uiterst bescheiden dorp Raamsdonksveer. De deelgebieden Heereland en Rivierzicht zijn op dat moment polder of weidegebied.

De ontwikkelingen van bedrijven op die locaties zijn pas van midden vorige eeuw en zijn inmiddels weer geheel opgeruimd.



Geertruidenberg en Raamsdonksveer omstreeks 1905

Onderstaande kaartjes geven een indruk van de wijze waarop de bijzondere historische context bepalend is geweest voor de ontwikkeling van het project Dongeburgh.

Het eerste kaartje geeft een algemene indruk van historische contouren.

Het tweede kaartje geeft een indruk van de wijze waarop het voormalige emplacement aan de zuidzijde van de stad als “laag van de geschiedenis” in de inrichting van het project Dongeburgh is opgenomen.



historische inspiratie Dongeburgh



Het spoorwegemplacement als historische “laag” in de opzet van deelplan de Vesting



Luchtfoto Dongeburgh omstreeks 2004

Tenslotte wordt met bovenstaande luchtfoto de situatie in het gebied Dongeburgh weergegeven, vlak voor de realisatie van het project.

3.2. Stedenbouwkundig ruimtelijke structuur

Het project Dongeburgh voorziet in een herontwikkeling van de gebieden langs de Donge tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Waar vroeger bedrijfsterreinen lagen, werd in de loop van de tijd een hoogwaardig woongebied ontwikkeld. Daarmee werden beide kernen aan elkaar gekoppeld, respectievelijk sterker op elkaar georiënteerd.

De bijzondere potenties van de Donge als woongebied worden op een goede wijze benut. Behalve in een ontwikkeling als woongebied voorziet het project Dongeburgh ook in een goede uitwerking van de beleidslijn “ruimte voor de rivier” en wordt een ecologische verbingszone langs de Donge gecreëerd.

Het opruimen van soms hinderlijke bedrijven, vervallen bedrijfsgebouwen, bodemsaneringen gekoppeld aan de benutting van de bijzondere potenties en de brede / integrale uitwerking maken het project Dongeburgh tot een zeer belangwekkend en algemeen gewaardeerd project.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het project Dongeburgh is te lezen in het stedenbouwkundig vlekkenplan Donge oevers (2002)

Enkele belangrijke kenmerken uit deze plannen:

- Er wordt centraal in het gebied een brug voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze verbindt beide kernen op een zeer directe manier;
- Langs de zuidzijde van de stad Geertruidenberg wordt een woongebied in de vorm van bastions ontwikkeld;
- De bastions worden omgeven door een laag gelegen ecologische ingericht oevergebied. Dit gebied biedt mede bergingscapaciteit voor de rivier;
- In Raamsdonksveer worden de woongebieden Heerland en Rivierzicht ontwikkeld, beide woongebieden met een sterke oriëntatie op de rivier en een zorgvuldige aansluiting op de be-

staande dorpsstructuren. Tussen deze beide vormt het haventje Raamsdonksveer een bijzondere schakel;

- Belangrijke factor in de ontwikkeling van Dongeburgh is de aanleg van de westtangent, die het verkeer voor een belangrijk deel buiten de stad om leidt.



Stedenbouwkundige opzet Dongeburgh

3.3. Deelgebieden

3.3.1. De Vesting

Deelgebied de Vesting bestaat uit drie bastions, die op de Donge oever liggen, direct nabij de vestingstad Geertruidenberg. Twee van de drie bastions zijn inmiddels gerealiseerd: het Brandepoortbastion en het Oranjabastion. Het Koninginnenbastion wordt in de toekomst gerealiseerd.

De bastions omvatten gezamenlijk circa 400 woningen, in diverse categorieën en in een mengeling van grondgebonden en gestapelde woningen.

In dit project is op het knooppunt van de centrale as en de verkeersroute een medisch centrum opgenomen.



foto de Vesting (Oranjabastion)

3.3.2. Heereland

Deelgebied Heereland ligt op de Zuidoever van de Donge en sluit aan op de dorpsbebouwing van Raamsdonksveer. Kenmerkend voor Heereland is enerzijds het gegeven dat de straten gericht zijn op de Donge; daarmee wordt de nabijheid van de rivier voelbaar.

Anderzijds is de afstemming op het bestaande Raamsdonksveer van groot belang. Zo is de Boterpolderlaan een statige laan geworden met fiere bebouwing er langs.

De aansluiting op de wijk Sandoel heeft vorm gekregen met veel groen en een speelveld op de overgang van oud en nieuw. Heereland omvat ruim 300 woningen in diverse categorieën en vormen.



foto's Heereland

3.3.3. Rivierzicht Zuid

Rivierzicht Zuid manifesteert zich met grote stadsblokken aan de rivier. Tussen deze blokken bieden groene wiggen een interactie tussen de achter gelegen woonwijk en de rivier.

Het binnengebied is opgebouwd rondom een aanwezige bergingsvijver, die als een fraai waterelement in de wijk is opgenomen.

Tussen Rivierzicht Zuid en Noord is een torenelement opgenomen, dat de bijzondere plek in de structuur van Geertruidenberg markeert.

Het project Rivierzicht Zuid omvat circa 200 woningen in diverse categorieën.



Foto's Rivierzicht Zuid

3.3.4. Rivierzicht Noord

Rivierzicht Noord omvat een compact appartementencomplex ter plaatse van een voormalig bedrijventerrein. De relatie met de rivier is ook hier van groot belang.

Daarnaast is de afstemming op het nabijgelegen fort Lunetten bepalend geweest voor de opzet van het plan.

Het project Rivierzicht Noord omvat circa 80 appartementen in zowel duurdere als goedkopere categorieën. Het geheel is onderkelderd met een parkeerkelder.

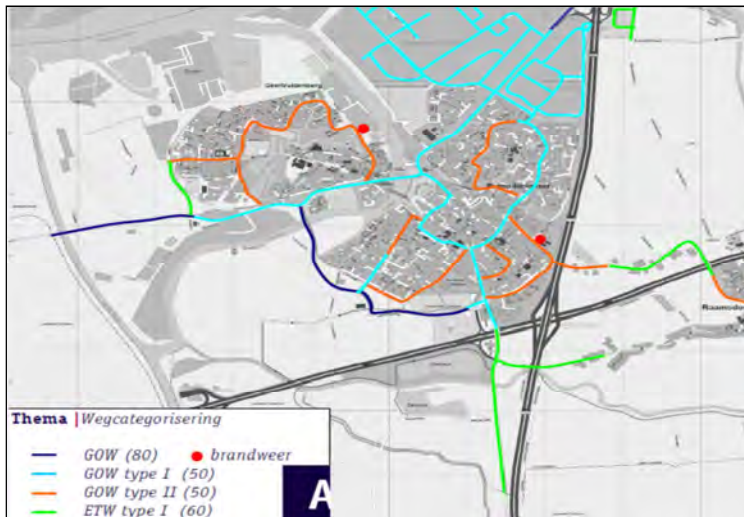


Impressie Rivierzicht Noord

3.5. Ontsluitingsstructuur

In de gemeente Geertruidenberg is de aanleg van de Westtangent een belangrijke ontwikkeling in de verkeersstructuur van de stad geweest.

Onderstaand kaartje geeft de ontsluitingsstructuur van de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg op hoofdlijnen weer.



ontsluitingsstructuur Raamsdonksveer en Geertruidenberg

Met de realisatie van de Westtangent nam de druk op het bestaande wegennet af en konden in het project Dongeburgh (zowel in Geertuidenberg als in Raamsdonksveer) de bestaande wegen worden gereconstrueerd.

Met de aanleg van de Wim Letschertbrug is een zeer directe verbinding voor langzaam verkeer tussen Geertruidenberg en Raamsdonksveer gerealiseerd.

De reconstructie van de Stationsweg in Geertruidenberg impliceert tegelijkertijd een herprofilering en verzwaring van de dijk.



ontsluitingsstructuur Dongeburgh

3.6. Groen en waterstructuur

De Donge en ecologie

De rivier de Donge is door de provincie aangewezen als een ecologische verbindingszone. In het project Dongeburgh betekent dit dat veel ruimte wordt gegeven aan de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische kwaliteiten.

Dit komt het meest tot uitdrukking in het deelgebied de Vesting. Daar is terwille van de bergingscapaciteit van de rivier een ruime afstand tussen bebouwing en de rivier en ook tussen bouwblokken (bastions) onderling gehanteerd.

Deze laag gelegen zone wordt ingericht als een halfnatte natuurzone, met een grote diversiteit aan flora en fauna die gedijt in dit bijzondere overgangsmilieu.

Waterkeringen

Parallel aan de ontwikkeling van Dongeburgh vond in West Brabant een ingrijpende dijkverzwaring plaats. Activiteiten zijn over en weer zorgvuldig op elkaar afgestemd. In Dongeburgh is voor een scala aan maatwerk - oplossingen gekozen.

Deelgebied de Vesting ligt buitendijks. De bastions zijn terpen die met een wal en daarop een muur ruim 4 meter boven het waterniveau uitsteken.

Rivierzicht Zuid wordt met specifieke maatregelen gebouwd "op" de nieuwe dijk.

Heereland wordt gebouwd "achter" de verzwaarde dijk.

Voor het gebied rondom de Stationsweg heeft een aanpassing van het dijktracé plaats gevonden. Het nieuwe tracé is vastgesteld in het dagelijks bestuur van het Waterschap Brabantse Delta op 6 december 2005.



Waterkeringen Dongeburgh

3.7. Functionele structuur

Wonen

De hoofdfunctie in het plan Dongeburgh is wonen. Wonen in verschillende categorieën voor uiteenlopende doelgroepen.

Meer stedelijke woonvormen zijn te vinden in de bastions van Dongeburgh. De meer reguliere woningtypes (tweekappers en rijwoningen) bevinden zich in Heerland.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in het plan Dongeburgh zijn beperkt, daar de concentratie van winkels en voorzieningen zich in de kern van Raamsdonksveer of Geertruidenberg bevinden. Wel zijn in het Brandepoortbastion huisartsen en een apotheek gevestigd.

Winkels

In het plan Dongeburgh zijn geen nieuwe winkels opgenomen. Het beleid is er op gericht om winkels in de kern van Raamsdonksveer dan wel in de kern van Geertruidenberg te concentreren.

Een gedeelte van het plandeel Heerland is nog niet getransformeerd tot woongebied. Dit betekent dat de oude bedrijfsgebouwen er nog staan.

Op basis van een vrijstellingsbevoegdheid, opgenomen in het bestemmingsplan Boterpolder, heeft zich in de oude bedrijfsbebouwing een supermarkt (de Jumbo) gevestigd. Eerder hadden ook Zeeman en Leen Bakker een vestiging in de oude bedrijfsbebouwing op deze locatie. Zeeman en Leen Bakker zijn ondertussen niet meer hier gevestigd.

Horeca

In het onderdeel Heerland/Sandoel is van oudsher aan het historische dorpslint een café gevestigd (café Berende). Dit is de enige horecavestiging in het plan Dongeburgh.

Bedrijven

In het plan Dongeburgh bevinden zich geen actieve bedrijven meer. De oorspronkelijke bedrijfslocaties hebben plaats gemaakt voor een hoogwaardig woongebied. Het oostelijk plandeel van Heerland is nog niet gerealiseerd. Dit betekent dat op deze plek de oude bedrijfsbebouwing nog aanwezig is en, conform het vigerende bestemmingsplan, bedrijven nog zijn toegestaan.

De bedrijfsbebouwing staat voor het overgrote deel leeg. Het doel is om ook dit terrein op termijn om te zetten naar een woonlocatie.

Aan de westzijde van het deelgebied Heerland ligt aan de Aakschipper een kleinschalige bedrijfslocatie. De locatie biedt ruimte voor bedrijven in categorie 1 en 2 / werkzaamheden van ambachtelijke aard.

In 2013 zal het CBS de SBI codering uit 2008 wijzigen. Hiervoor is een transitieoverzicht als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Recreatie

De gehele planopzet, de interactie tussen het woongebied en het water en de routes die langs het water worden aangelegd, bieden ruime kleinschalige recreatieve mogelijkheden voor bewoners van Dongeburgh en ook voor bewoners van Geertruidenberg en Raamsdonksveer.

In Dongeburgh zijn de aanwezige haventjes behouden en worden (weliswaar beperkt) nieuwe aanlegmogelijkheden voor bootjes gerealiseerd. Deze krijgen in dit bestemmingsplan een specifieke aanduiding.

Ieder plandeel van Heereland wordt voorzien van speelplekken. Speelplekken op de overgang van oud en nieuw, zoals in Heereland, bieden prachtige contactmogelijkheden voor oude en nieuwe bewoners.

4. (MILIEU) PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Onderzoek ruimtelijke onderbouwingen

Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu-hygiënische aspecten voor de bestaande structuur behandeld.

Het bestemmingsplan Dongeburgh 2012 legt de situatie vast zoals die beschreven staat in de ruimtelijke onderbouwingen en conform de wijze waarop plannen inmiddels zijn gerealiseerd. In het kader van de ruimtelijke onderbouwingen is per deelgebied onderzoek gepleegd naar de reeks relevante milieu-planologische aspecten. Het gaat daarbij om de volgende onderzoeken:

- Watertoets
- Onderzoek archeologie en cultuurhistorie
- Ecologisch onderzoek / onderzoek flora en fauna
- Verkeersonderzoek
- Bodemonderzoek en -saneringen
- Onderzoek industrielawaai
- Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Onderzoek externe veiligheid
- Onderzoek luchtkwaliteit

De conclusies in de diverse rapporten gaven aan dat er geen beperkingen waren voor de beoogde planontwikkeling, met in acht neming van de milieu-planologische aspecten.

In de ruimtelijke onderbouwingen voor de diverse deelgebieden zijn de betreffende rapportages die betrekking hebben op de bovenstaande aspecten expliciet vermeld. Voor een compleet inzicht in de onderzoeksresultaten en bijbehorende conclusies wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen. Deze zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2. Uitwerking in het bestemmingsplan

4.2.1. Water

In de ruimtelijke onderbouwingen is steeds per deelgebied ruim aandacht geweest voor waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij is aan de orde geweest:

- de beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier'
- de waterkeringen
- waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer.

Specifiek voor het deelgebied 'de Vesting' is tevens een dijkverleggingsplan opgesteld.

De watertoetsen, die mede ten grondslag lagen aan de ruimtelijke onderbouwingen voor de verschillende deelgebieden, zijn opgesteld in nauw overleg met het Hoogheemraadschap en het Waterschap Brabantse Delta.

In dit bestemmingsplan wordt verder uitwerking gegeven aan de bescherming van de primaire waterkeringen door de beschermingszones ervan te voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering. In deze zone is de Keur van het Waterschap van toepassing. Het betreft de Stationsweg. Bestaande waterlopen, voorkomend in de legger met primaire watergangen van het Waterschap zijn bestemd voor Water (WA). Ook langs deze watergangen is de Keur van het Waterschap van toepassing.

De stroombedding van de rivier de Donge heeft de dubbelbestemming Waterstaat-waterbergingsgebied gekregen. Dit geldt tevens voor het overstroomgebied met bestemming 'Natuur' in het noordelijk plandeel 'de Vesting'.

Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap worden voorgelegd. Het advies van het waterschap zal te zijner tijd worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2.2. Archeologie

Op grond van de Monumentenwet dient de gemeente bij bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische (verwachtings)waarden. De wet schrijft niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is nog in ontwikkeling, maar wel kon al worden gekomen tot de relevante beleidsuitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan. Volgens deze beleidsuitgangspunten worden de hierna te noemen zones onderscheiden binnen het gemeentelijke grondgebied. Aan elke zone is een beleidsadvies te koppelen bij welke mate van bodemverstoring (door bijvoorbeeld een bouwplan) vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is.

Het grootste deel van het plangebied betreft een zone met een middel hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor enkele delen geldt een zeer hoge verwachtingswaarde. Voor deze zone wordt archeologie beschermd in dit bestemmingsplan. De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologie-beschermende bestemmingsplanregels op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de door het archeologische bureau gemaakte archeologische verwachtingswaardenkaart. Voor gebieden met lagere archeologische verwachtingswaarden zijn vooralsnog geen archeologie-beschermende bestemmingsplanvoorschriften opgenomen, dit vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving, vanwege de landelijke onduidelijkheid omtrent de omvang van deze risico's en mede in relatie hiermee vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

Zones met een zeer hoge archeologische verwachting

De gehele zone van de historische stad Geertruidenberg (inclusief bijbehorende vestingwerken);

Zones met een hoge archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- De dekzandruggen;
- De oeverwallen van de Donge, de Haven, en Sandoel / Raamsdonksveer Zuid

Aan diverse elementen uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd (zoals historische bebouwing, vestingwerken etc.) waarvan de ligging op basis van kaartmateriaal is vastgesteld, is een hoge archeologische verwachting toegekend. Afhankelijk van het type element geldt een dergelijke hoge verwachting ook om een bepaalde zone om het element heen. Het betreft hierbij:

- De bebouwingslinten van Raamsdonk en Raamsdonksveer.
- De zones waarin (restanten van) vestingwerken te verwachten zijn.

Zones met een middelhoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- Het afgedekte rivierterras uit de Late-Dryas

Zones met een lage archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- Dekzandvlakten;
- Vlakten van getijafzettingen;
- Ontgonnen veenvlakte.

De historische kern van Geertruidenberg, de oudste stad van het gewest Holland, heeft een bijzondere archeologische waarde, die bescherming behoeft. De onderhavige bestemmingsplanregeling (in een klein gedeelte van dit plan) kan worden geacht voldoende bescherming te bieden van het archeologische belang. De verwachte archeologische resten kennen een hoge dichtheid en bovendien liggen de resten ondiep of onder aan het maaiveld.

Bij het bepalen van de normen die bepalen wanneer archeologisch onderzoek wordt gevraagd, is ermee rekening gehouden dat deze niet onevenredig belastend zijn voor de burger gezien met name de kosten van zulke onderzoeken voor de burger.

Voor de norm voor het gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is gekozen voor 50 m² als grens. Vanwege de trefkans in dit gebied bij een grotere diepte vanaf 30 cm onder maaiveld wordt archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoring dieper dan 30 cm onder maaiveld en dat voor meer dan 50 m². Dit is het resultaat van een weging van het archeologische belang en andere belangen, de belangen van burger en gemeente. Als bijvoorbeeld bij een bouwplan van een burger archeologisch onderzoek nodig is, brengt dit aanzienlijke kosten voor de burger met zich mee, namelijk de kosten van archeologisch onderzoek en de kosten van de toets van dit onderzoek door de gemeente, meer in het bijzonder door een door de gemeente ingehuurd archeoloog. Hierbij is meegewogen dat de Monumentenwet niet geldt voor niet omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. Deze wet bedoelt als uitgangspunt niet om archeologisch onderzoek te vereisen voor de kleinschaligere huis-tuin-en-keuken bouwplannen.

Het alleen stellen van de voornoemde norm betekent dat tot 50 m² vrij verstoord zou kunnen worden ongeacht de diepte van de verstoring. Op een diepere diepte dan de reguliere funderingsdiepte (60-80 cm) kunnen echter ook archeologische vondsten en historische bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) aanwezig zijn.

Teneinde deze beter te kunnen beschermen is een aanscherping van de norm op zijn plaats voor het geval dat dieper wordt gegraven dan deze funderingsdiepte. Archeologisch onderzoek wordt daarom in de regeling in principe ook vereist indien dieper dan 60 cm onder maaiveld verstoring plaats vindt en de verstoring voor zover aanwezig op een grotere diepte van 60 cm onder maaiveld meer dan 10 m³ betreft.

Geen archeologisch onderzoek is vereist bij de relatief kleine ingrepen voor kabels en leidingen en voor grondwerkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen. De archeologische relevantie is in die gevallen minder en deze regeling is praktischer.

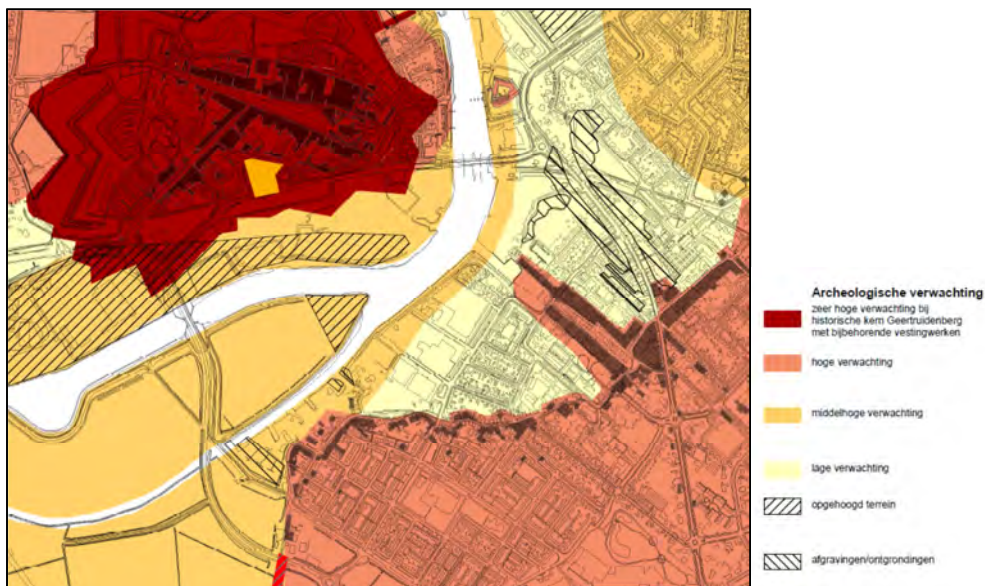
Voor de beoordeling van vereiste archeologische rapporten en in relatie met archeologische onderzoeken wint de gemeente als uitgangspunt het advies in van een door de gemeente aan te wijzen

archeoloog. De kosten van advisering door deze archeoloog ten behoeve van de gemeente worden doorberekend aan de aanvrager (via de legesheffing).

Wat voor de burger blijft gelden, is de wettelijke meldingsplicht. Indien er archeologische waarden worden gevonden bij de graafwerkzaamheden dient hiervan melding gemaakt te worden bij de minister. Ook dient dit gemeld te worden bij de gemeente. Dan kan alsnog besloten worden dat het werk stilgelegd moet worden om de archeologische waarden te documenteren.

Uitgangspunt is dat de verstoorder betaalt, indien er onderzoek dient te worden uitgevoerd en eventueel archeologische begeleiding of een opgraving moet plaatsvinden. Het aantal bouwplannen binnen het plangebied waarvoor archeologisch onderzoek nodig is op grond van dit bestemmingsplan (voorzover deze voor het overige passend zijn binnen het bestemmingsplan) is per jaar naar verwachting gering. Op grond van ervaringscijfers is de inschatting dat het zal gaan om gemiddeld een tot drie plannen per jaar.

Het bestemmingsplan legt geen bouwverbod op. Bouwen blijft met dit voorliggende bestemmingsplan gewoon mogelijk. Archeologisch onderzoek wordt vereist bij een relevante bodemverstoring, vanwege de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden. De verwachting is dan ook dat het bestemmingsplan niet of slechts in zeer beperkte mate zal leiden tot planschade. De burger kan verwachten dat archeologie in de historische kern wordt beschermd zoals dit gebeurt via dit bestemmingsplan.



gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, concept dec. 2008

Het op de archeologische verwachtingskaart aangeduide opgehoogde terrein betreft een ophoging van 1 meter. In het gebied van de Vesting heeft verder bodemverstoring plaatsgevonden vanwege bouwrijp maken, de bouw van de bastions en de inrichting van het gebied.

4.2.3. Cultuurhistorie

Het noordelijk plandeel (deelgebied 'de Vesting') is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied heeft een dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorie in het bestemmingsplan gekregen. Het beleid is primair gericht op het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg, voor zover dat een afspiegeling is van het beschavingspatroon, zoals dat zich ontwikkelde binnen de oorspronkelijke wallengordel. Dit karakter heeft geleid tot het aanwijzen en inschrijven van de historische kom als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

Van de voormalige "halve zolenlijn", de spoorverbinding tussen Lage Zwaluwe en 's-Hertogenbosch zijn de resten van de oude spoorbrug nog zichtbaar, dit is tevens een gemeentelijk monument.

4.2.4. Ecologie

Het plan Dongeburgh versterkt de ecologische waarden langs de rivier. Oevers van de Donge als ook de ruimtes tussen de bastions worden zeer natuurlijk / ecologisch ingericht.

Het overstroomgebied aan de noordoever, plandeel 'de Vesting' heeft een Natuur bestemming gekregen.

De Donge is, conform het provinciaal beleid, aangewezen als potentiële ecologische verbindingzone. Dit is uitgewerkt in een WRO-zone.

4.2.5. Externe veiligheid

Nabij het plangebied is een benzinestation gelegen met een lpg-vulpunt. De bijbehorende veiligheidszone is in dit plan opgenomen, binnen deze zone zijn gebouwen met kwetsbare functies als wonen niet toegestaan.

In de ruimtelijke onderbouwing van de verschillende deelgebieden zijn verdere risico's in kaart gebracht en beargumenteerd. In het kader van dit bestemmingsplan zijn geen verdere onderzoeken uitgevoerd.

5. DE BESTEMMINGEN

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Dongburgh in de gemeente Geertruidenberg.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Zo zijn de bestemmingen qua, verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2008. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie en het vastleggen van in het verleden verleende vrijstellingen in een bestemmingsplan. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

5.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In hoofdstuk 3 zijn onder andere algemene bouwregels en algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

5.2.2 Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn als zodanig bestemd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels is voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het plan voor de vestiging van bedrijven (binnen de bestemming Bedrijven) die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd maar naar aard en invloed zijn gelijk te stellen met de wel daarin genoemde bedrijfstypen. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de (aan de bedrijfsvoering gerelateerde) detailhandel toe te staan.

5.2.3 Gemengd

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor verschillende doeleinden. De reeds gehuisveste combinatie van apotheek en huisartsen ter plaatse is mogelijk gemaakt door de volgende omschrijving op te nemen in de regels te weten: 'dienstverlening', 'kantoor' en 'maatschappelijk'. Ook de op de verdiepingen gelegen woningen zijn opgenomen met de in de doeleinden opgenomen omschrijving 'wonen'.

5.2.4 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, (ongebouwde) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaamverkeer en recreatieve doeleinden. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.5 Horeca

De op de verbeelding als 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor de horeca. Toegestaan zijn horecabedrijven zoals in de begripsbepalingen omschreven onder het begrip 'horeca'. Horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Om de mogelijkheid van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals hotels, op de verdieping mogelijk te maken zijn deze horecabedrijven ook toegestaan op de verdieping. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wonen' is op de verdieping wonen toegestaan. Daarnaast zijn op de gronden met deze bestemming tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Buiten het bouwvlak is uitsluitend erfbebouwing toegestaan. In verband met de toegestane woonfunctie is erfbebouwing toegestaan overeenkomstig het bepaalde in de bestemming 'Woondoeleinden', met dien verstande dat 100 m² erfbebouwing is toegestaan in plaats van 60 m².

5.2.6 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een verzorgingstehuis. Het begrip 'maatschappelijk' is in de begripsbepalingen omschreven. Ook zijn tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn enkele kleine gebouwtjes toegestaan. Tevens is de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

5.2.7 Tuin

De op de verbeelding als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terrein-afscheidings toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden geringe uitbreidingen van de woning voor de voorgevel zijn toegestaan.

5.2.8 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook de locaties waar nutsvoorzieningen zijn toegestaan zijn door middel van een aanduiding aangegeven. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.9 Water

Op de gronden binnen deze bestemming zijn onder meer water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan maar ook groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Verder zijn deze gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van aan deze gronden eigen zijnde ecologische waarden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.10 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Daar waar geen bebouwingstypologie op de kaart is opgenomen, is het bouwvlak dusdanig gelegd dat de meest waarschijnlijk terug te bouwen woning het bestaande woningtype is. In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn eveneens regels opgenomen.

Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Voor bed & breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

5.2.11 Waarden-Archeologie

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen aanwezige archeologische waarden geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van het archeologisch waardevolle gebied niet wordt geschonden.

Een (specifieke) wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de grenzen van het gebied aan te passen indien archeologisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet op het verkleinen van het voor Waarde-archeologie aangewezen gebied. Voor de situatie dat aanleiding bestaat om het gebied te vergroten is in het plan (hoofdstuk 3, algemene regels) een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.2.12 Waarde-Cultuurhistorie

Een klein deel van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit artikel bevat de beschrijving van de wijze waarop het behoud, herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van Geertruidenberg worden nagestreefd. Door middel van bouwregels, nadere eisen en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel) wordt de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde beschermd.

5.2.12 Waarde-Groeiplaats monumentale bomen

In het plangebied komen verscheidene monumentale bomen voor, met name aan de Keizersdijk. Door middel van onderhavige dubbelbestemming is beoogd om (de monumentale waarde van) deze bomen te beschermen. Voor bouwactiviteiten ten behoeve van met deze dubbelbestemming samenvallende bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In beginsel zijn namelijk alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de instandhouding, bescherming en het herstel van de monumentale bomen toegestaan. Voorts is voor bepaalde werken en werkzaamheden een vergunningstelsel opgenomen.

5.2.13 Waterstaat- Waterkering

Binnen deze bestemming is de bescherming van de binnen de plangrenzen liggende waterkering geregeld. Bouwwerken ten behoeve van andere op deze gronden liggende bestemmingen zijn uitsluitend toegelaten indien het belang van de waterkering niet wordt geschonden.

5.2.14 Waterstaat-Waterbergingsgebied

Binnen deze dubbel-bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier De Donge, een en ander conform vigerend rijks- en provinciaal beleid.

5.2.14 Wro-zone - wijzigingsgebied

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de rivier De Donge mede te bestemmen ten behoeve van het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van ecologische waarden, een en ander conform provinciaal beleid.

5.2.16 Geluidszone-industrie (50dB(A)-contour industrielawaai)

In het in hoofdstuk 3 van de regels opgenomen artikel betreffende de algemene bouwregels is bepaald binnen de zone die valt binnen op de verbeelding aangegeven 50 dB(A)-contour industrielawaai geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht.

5.2.17 Veiligheidszone-LPG (Lpg-zone)

Een buiten het plangebied aanwezige tankstation heeft, gelet op de ligging van het Lpg-vulpunt invloed op het onderhavige plangebied. Op de verbeelding is de Lpg-zone opgenomen. In de in hoofdstuk 3 opgenomen regels betreffende de algemene bouwregels is geregeld dat binnen deze zone geen nieuwbouw van kwetsbare objecten zoals woningen is toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële haalbaarheid

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wro is hier van toepassing, aangezien het ontwerp bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage gelegd wordt.

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wro wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, niet noodzakelijk is".

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1. Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Dongeburgh 2012" is voor vooroverleg toegezonden aan de betreffende personen en instanties. De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de bijlage "Nota vooroverleg bestemmingsplan Dongeburgh".

De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In totaal zijn er 12 zienswijzen op het bestemmingsplan ontvangen.

In de bijlage "Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan Dongeburgh" zijn de reacties verwoord en becommentarieerd. Ook zijn enkele ambtelijke wijzigingen opgenomen in deze nota. De reacties hebben op enkele ondergeschikte onderdelen geleid tot aanpassing van het plan.

6.2.2. Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet heeft in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren niet meer maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

Met het oog op de toets- en handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is in de planregels ondermeer aangegeven wat in ieder geval tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan moet worden verstaan. Bij afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is zoveel mogelijk het afwegingskader aangegeven.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de voorschriften worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente heeft een handhavingsbeleid ontwikkeld, waarin wordt aangegeven hoe de handhaving van een bestemmingsplan wordt opgepakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een risicogerichte prioriteitenlijst, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders, die de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Gorinchem, 19 juni 2013

Welmers Burg Stedenbouw, Gorinchem
in samenwerking met Visser & Silfhout Advocaten, Dordrecht

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Gemengd	14
Artikel 5	Groen	16
Artikel 6	Horeca	17
Artikel 7	Maatschappelijk	19
Artikel 8	Natuur	20
Artikel 9	Tuin	21
Artikel 10	Verkeer	22
Artikel 11	Water	24
Artikel 12	Wonen	26
Artikel 13	Waarde – Archeologie	30
Artikel 14	Waarde – Cultuurhistorie	33
Artikel 15	Waarde – Groeiplaats monumentale bomen	36
Artikel 16	Waterstaat – Waterkering	38
Artikel 17	Waterstaat – Waterbergingsgebied	39
Artikel 18	Wro-zone – Wijzigingsgebied	40
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	42
Artikel 19	Anti-dubbelregel	42
Artikel 20	Algemene bouwregels	42
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	43
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 24	Overige regels	44
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	45
Artikel 25	Overgangsregels	45
Artikel 26	Slotregel	46

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Dongeburgh 2012' van de gemeente Geertruidenberg;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.GBBPdongeburgh-vs01, met bijbehorende regels en bijlagen;

verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aaneengebouwde woning:

woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanbouw/uitbouw/bijgebouw:

gebouw van maximaal één bouwlaag dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

afhankelijke woonruimte:

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

ambachtelijk bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk;

archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

archeologisch rapport:

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

archeologische verwachtingswaarde:

de aan een gebied toegekende verwachtingswaarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten;

archeologische waarde:

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte (bvo):

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte;

bestaande situatie:

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits niet gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor gel-

dende plan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bevoegd gezag: bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten ;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of een ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dakterras:

een voor mensen toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor gebruik ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

detailhandel volumineus:

Detailhandel die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben. Het gaat hierbij om winkelvormen in de volgende branches:

- Doe-het-zelf
- Tuin en dier
- Wonen
- Buitensport
- ABC-goederen (auto's, boten, caravans),

en hiermee gelijk te stellen detailhandel, alsmede in ondergeschikte vorm bijbehorende accessoires.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum;

eindwoning:

de hoekwoning van de rij woningen die aan beide zijgevels aangebouwd zijn aan/niet vrij staat van andere woningen;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

geluidgevoelige functie:

bewoning of een ander geluidgevoelige functie zoals bedoeld bij en krachtens de Wet geluidhinder;

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

halfvrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw/hoofdbebouwing:

een gebouw/bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn/haar constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw/bebouwing op een bouwperceel kan worden aangemerkt. In het geval van een woning betreft dit de woning zelf (meestal bestaande uit meer dan een bouwlaag) zonder aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen;

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt, uitgezonderd een discotheek of een daarmee naar zijn aard en invloed gelijk te stellen horecabedrijf.

horecaterras:

een bij een horecabedrijf liggende ruimte waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA):

de binnen de beroepsgroep geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in achtgenomen moet worden.

maatschappelijk:

sociale, educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheids- en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

mantelzorg:

het op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband en anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor ingevolge de planregels maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw of aanbouw/uitbouw/bijgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

overkapping:

een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw;

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitutee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt;

straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaan- duidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens,abri's, oplaadpunten voor elektrische auto's e.d.;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

vervangende nieuwbouw:

de bouw van een gebouw in de plaats van een gesloopt of anderszins tenietgegaan gebouw;

voorgevellijn:

de lijn van de naar de weg gerichte, al dan niet verspringende, voorzijde van het hoofdgebouw/de hoofdbebouwing;

voorgevelrooilijn:

- a langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 - de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de weg geeft;
- b langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van tenminste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;

bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn legen op 10 meter uit de as van de weg;

vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

waterberging/winterbed:

gebied begrensd door primaire waterkeringen dan wel de vastgestelde hoogwaterlijn;

woning:

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding;

zijerf:

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

bedrijfsvloeroppervlak (brutovloeroppervlak):

binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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;

verkoopvloeroppervlak:

binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en die voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b tevens één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c tevens detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d tevens volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- e tevens nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- f tevens een gemaal, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', en met daarbij behorende:
 - g tuinen, erven en verhardingen;
 - h wegen en paden;
 - i groenvoorzieningen;
 - j parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven, in welk geval het maximaal te bebouwen oppervlak niet meer mag bedragen dan door middel van die aanduiding is aangegeven.
- c De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven.
- d De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.
- e Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
 2. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
 3. Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.

4. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m².
5. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan.
6. De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3.1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
7. De bouwhoogte van de aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak). Wel mag, indien en voor zover de nokrichting van het dak van het hoofdgebouw parallel loopt aan de voorgevellijn, binnen de onder 3 bedoelde strook van 4 meter aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden gebouwd op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, waarbij voor de maximale goothoogte van die aanbouw, uitbouw of dat aangebouwde bijgebouw de maximale maten gelden als bedoeld onder 5.
8. De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf mag maximaal 3.1 m bedragen.
9. Een dak op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zijerf is mogelijk met een bouwhoogte van 5 meter, voorzover dit gebouw op het zijerf is gelegen achter de doorgetrokken lijn van de 4 m zone grens achter het bouwvlak. Bij ligging voor deze lijn (richting voorzijde van het perceel) mogen alleen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak (goot en bouwhoogte gelijk en maximaal 3.1 m hoog.) worden gebouwd.
10. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3.1 m.
11. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat bij ligging voor de 4 m lijn als bedoeld in lid 3 alleen bijgebouwen met een plat dak gebouwd mogen worden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen .
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

- 4 Overkappingen dienen op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden en/of opstallen voor detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en 'detailhandel volumineus'.
- b Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is uitsluitend één supermarkt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 3049,45 m² toegestaan inclusief één slijterij van maximaal 66,65 m².
- c Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a in lid 3.1 voor de vestiging van een bedrijf, dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is vermeld, mits het bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid 1 toegelaten activiteiten.
- b in lid 3.3 onder a voor de uitoefening van detailhandel in goederen, die:
 - 1 ter plaatse zijn vervaardigd, verwerkt of hersteld;
 - 2 in het kader van de uitoefening van een nijverheids- of ambachtsbedrijf worden verkocht of geleverd, mits:
 - laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en de detailhandel in die goederen geschiedt ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend;
 - de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het bedrijf.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dienstverlening;
 - b maatschappelijk;
 - c wonen,
 - d tevens een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'
- en met daarbij behorende:
- e erven en verhardingen;
 - f parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- b Nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang met een minimale hoogte van 3 m toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).

- 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- 4 Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de woning, in het hoofdgebouw of aanbouw, uitbouw of bijgebouw, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij aaneengebouwde woningen (inclusief hoekwoningen daarbij);
- e. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of leidt tot een onevenredig parkeerdruk.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
 - b bermen en beplantingen;
 - c (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
 - d tevens een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - e tevens voorzieningen ten behoeve van de waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- en met daarbij behorende:
- f speelvoorzieningen en straatmeubilair;
 - g voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
 - h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i voorzieningen voor langzaamverkeer, zoals wandelroutes.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Er mogen uitsluitend kleine gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b De bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca;
- en met daarbij behorende:
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c horecaterrassen;
- d (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1. Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

6.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 1 m van de voorgevelrooilijn.
- c Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.
- d De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m².
- e Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan.
- f De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3.1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
- g De bouwhoogte van de aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak). Wel mag, indien en voorzover de nokrichting van het dak van het hoofdgebouw parallel loopt aan de voorgevellijn, binnen de onder c bedoelde strook van 4 meter aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde

dakhelling daarvan worden gebouwd op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, waarbij voor de maximale goothoogte van die aanbouw, uitbouw of dat aangebouwde bijgebouw de maximale maten gelden als bedoeld onder f.

- h De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf mag maximaal 3.1 m bedragen.
- i Een dak op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zijerf is mogelijk met een bouwhoogte van 5 meter, voorzover dit gebouw op het zijerf is gelegen achter de doorgetrokken lijn van de 4 m zone grens achter het bouwvlak. Bij ligging voor deze lijn (richting voorzijde van het perceel) mogen alleen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak (goot en bouwhoogte gelijk en maximaal 3.1 m hoog.) worden gebouwd.
- j De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3.1 m.
- k De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat bij ligging voor de 4 m lijn als bedoeld in lid c alleen bijgebouwen met een plat dak gebouwd mogen worden. Indien gebouwd wordt met een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3.1m
- l Een lichtstraat is aan de achterzijde mogelijk tegen de achtergevel van het hoofdgebouw vanaf de aanbouw, mits de lichtstraat maximaal 1,2 meter diep is en een hellingshoek heeft van maximaal 45°.
- m In afwijking van de eis van een plat dak is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dak constructie toegestaan, waarbij de goothoogte moet voldoen aan het vermelde onder f.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4 Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de verdieping van de gebouwen voor horeca, met uitzondering van horecabedrijven waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijk;
- b tevens een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage;
- c tevens ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', en met daarbij behorende:
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e groenvoorzieningen;
- f (ongebouwde) parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4 Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a natuurgebied en ecologische verbindingzones;
- b tevens verblijfsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer',
en met de daarbij behorende:
- c bermen en beplantingen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaamverkeer, zoals wandelroutes.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verkeer worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw mag worden gebouwd ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gebouwde woning, waarbij geldt dat:

- de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- de oppervlakte maximaal 6 m mag bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn en op minder dan 1 m van openbaar gebied niet meer mag bedragen dan 1 m, zulks evenwel met uitzondering van erfafscheidingen in zijtuinen bij hoekwoningen mits gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de hoekwoning.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van uitbreidingen (zoals erkers) ten behoeve van op de aangrenzende bestemming toegestane hoofdgebouwen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat:

- a De diepte van de uitbreiding maximaal 1/3 mag bedragen van de breedte van de uitbreiding;
- b De diepte van de uitbreiding ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
- c De uitbreiding slechts mag bestaan uit één bouwlaag;
- d De breedte van de uitbreiding ten hoogste de helft van de voorgevelbreedte van de woning mag bedragen;
- e De afstand van de voorkant van de uitbreiding tot het openbaar gebied minimaal 2 m dient te bedragen;
- f De goothoogte van de uitbreiding maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d tevens een brug, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e tevens een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';

en met daarbij behorende:

- g ongebouwde parkeervoorzieningen;
- h nutsvoorzieningen;
- i groenvoorzieningen;
- j speelvoorzieningen en straatmeubilair.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 voor het bouwen van terrasvoorzieningen, zoals terrasafscheidings, met dien verstande de hoogte daarvan niet meer bedragen dan 1 m.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de gronden voor horecaterrassen geldt, dat:

- 1 het terras gelegen moet zijn binnen (het verlengde van) de perceelsgrenzen van het bedrijf waar het terras bij hoort;
- 2 de gebruiksmogelijkheden voor het verkeer mogen niet onevenredig worden beperkt.
- 3 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden beperkt;
- 4 de waarden van de als beschermd stadsgezicht aangewezen gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- 5 de in de omgeving van het terras aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- 6 de vrije doorgang van het verkeer niet wordt belemmerd;
- 7 de toegang tot niet tot het bedrijf behorende terrein(en) en gebouw(en) niet wordt bemoeilijkt of belemmerd.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.1 onder f voor het realiseren van een of meer horecaterassen op de gronden met de bestemming 'Verkeer' die niet zijn aangegeven met de aanduiding 'terras', met dien verstande, dat voldaan wordt aan de in artikel 10.4 genoemde voorwaarden.
- b. artikel 10.4 sub1 voor het situeren van een terras buiten het (verlengde) van de perceelsgrens van het bedrijf waar het terras bij hoort indien de inrichting of het gebruik van de openbare ruimte ter plaatse hier aanleiding toe geeft.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
 - b behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden; alsmede voor:
 - c aanlegsteigers, ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
 - d ligplaatsen voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
 - e voorwerpen van beeldende kunst ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-kunstwerken';
 - f een botenhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-botenhuis';
 - g terrassen ten behoeve van aan de gronden met de bestemming 'Water' grenzende woningen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
 - h het behoud van de brughoofden van de voormalige spoorbrug ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- en daarbij behorende:
- i voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, vlonders, vissteigers en gelijksoortige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-kunst' de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst niet meer dan 8,5 m mag bedragen, gemeten vanaf NAP;
- b ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 25% van het binnen deze aanduiding gelegen gebied en de bouwhoogte van aanlegsteigers niet meer dan 6 m mag bedragen, gemeten vanaf NAP;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – botenhuis' een botenhuis met een lengte van maximaal 20 meter, een breedte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m, gemeten vanaf NAP ;
- e de oppervlakte van terrassen niet meer mag bedragen dan 25 m² per woning.

11.3 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de gronden ten behoeve van een ligplaats voor een woonschip geldt, dat:

- a. de lengte van het woonschip maximaal 37 m mag bedragen.
- b. de breedte van het woonschip maximaal 5,5 m mag bedragen.
- c. de hoogte van het woonschip maximaal 2,5 m mag bedragen, gemeten vanaf de waterlijn, met uitzondering van de stuurhut.

11.4. Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 sub c, ten aanzien van de hoogte van het woonschip indien; er voldoende zicht is vanaf de wal op het water en er voldoende zicht is op de wal vanaf het water en de maatverhouding van de woonboot zelf daardoor niet verstoord wordt.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tevens een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d 'ongebouwde' parkeervoorzieningen en daarbij behorende:
- e tuinen, erven en verhardingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b Ieder bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd, tenzij de omvang van het bouwvlak meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van het bouwperceel, in welk geval niet meer mag worden bebouwd dan de omvang van dat bouwvlak.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Voor zover op de verbeelding binnen het bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, mag het aantal nieuw te bouwen woningen niet meer bedragen dan door middel van die aanduiding is bepaald;
- b Als woningen mogen worden gebouwd:
 - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend aaneengebouwde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningen.
- c De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.
- e De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven.
- f De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- g De afstand van een vrijstaande woning, een blok van halfvrijstaande of geschakelde woningen en van eindwoningen in een blok van aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat
 - indien deze afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, deze

- situatie mag worden gehandhaafd.
- indien de grens van het bouwvlak op een kortere afstand dan 3m van de zijdelingse perceelgrens is gelegen, de nieuw te bouwen woning op die kortere afstand mag worden gebouwd.
- h Voor zover de hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap mag de dakhelling niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 65°.
- i Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

12.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 1 m van de voorgevelrooilijn.
- c. Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m².
- e. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' is in afwijking van het bepaalde onder d een bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m², een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 6,6 m.
- f. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan.
- g. De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3.1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
- h. De bouwhoogte van de aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak), behoudens het hiervoor bepaalde onder e. Wel mag, indien en voor zover de nokrichting van het dak van het hoofdgebouw parallel loopt aan de voorgevellijn, binnen de onder c bedoelde strook van 4 meter aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden gebouwd op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, waarbij voor de maximale goothoogte van die aanbouw, uitbouw of dat aangebouwde bijgebouw de maximale maten gelden als bedoeld onder f.
- i. De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf mag maximaal 3.1 m bedragen.
- j. Een dak op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zijerf is mogelijk met een bouwhoogte van 5 meter, voorzover dit gebouw op het zijerf is gelegen achter de doorgetrokken lijn van de 4 m zone grens achter het bouwvlak. Bij ligging voor deze lijn (richting voorzijde van het perceel) mogen alleen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak (goot en bouwhoogte gelijk en maximaal 3.1 m hoog.) worden gebouwd.
- k. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3.1 m.
- l. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat bij ligging voor de 4 m lijn als bedoeld in lid c alleen bijgebouwen met een plat dak gebouwd mogen worden.

m. Een lichtstraat is aan de achterzijde mogelijk tegen de achtergevel van het hoofdgebouw vanaf de aanbouw, mits de lichtstraat maximaal 1,2 meter diep is en een hellingshoek heeft van maximaal 45°.

n. In afwijking van de eis van een plat dak is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dak constructie toegestaan, waarbij de goothoogte moet voldoen aan het vermelde onder f.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m, zulks evenwel met uitzondering van erfafscheidingen bij hoekwoningen mits gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van de hoekwoning.
- c Overkapping zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - 1 De oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4 Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carport' is een overkapping toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte maximaal 32 m² bedraagt, en
 - 2 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:
 1. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 2. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
 3. er geen detailhandel plaatsvindt;
 4. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij aaneengebouwde woningen (inclusief hoekwoningen daarbij);
 5. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk.
- b. In het geval van het oprichten van gebouwen of het veranderen van het krachtens de bestemming 'Wonen' toegestane gebruik, dient de inrichting van elk perceel binnen de aanduiding 'parkeerterrein' zodanig te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd en instand gehouden. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 21.1 is begrepen het onttrekken

van binnen de aanduiding 'parkeerterrein' gelegen bestaande parkeervoorzieningen.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor verblijfsrecreatie in de vorm van een Bed & Breakfast op de voor Wonen bestemde gronden, met dien verstande dat:

- a. een Bed & Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning, mits de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft;
- b. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van een Bed & Breakfast in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de eerste bouwlaag van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. de Bed & Breakfast uit maximaal 8 slaappleatsen mag bestaan;
- d. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- f. permanent verblijf niet is toegestaan;
- g. het gebruik voor een Bed & Breakfast niet mag leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

- a Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 13.3.1 en 13.3.2 vooraf in acht is genomen.
- b Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 13.3.1 en 13.3.2 vooraf in acht is genomen.

13.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

13.3.2 Toelaatbaarheid

- a De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 13.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 - 1 de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 - 2 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 3 de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 - 4 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

13.3.3 Uitzondering

Het verbod, zoals bedoeld in lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld;
- b sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 50 m² beslaat, dit tenzij sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld en waarbij het deel van de bodemverstoring dat dieper is gesitueerd dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m³ beslaat;
- c de werken of werkzaamheden:
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
- f de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- g duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 50 m² en waarbij evenmin sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld, waarbij het deel van de extra bodemverstoring dat dieper is gesitueerd dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m³ beslaat;

- h naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodem-verstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- i de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming Waarde-archeologie te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft;

Artikel 14 Waarde – Cultuurhistorie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde –Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermd stadsgezicht en daarmee voor het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg die tot uitdrukking komt in de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van de aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden en de openbare ruimte.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Daken

Binnen het gebied zijn bij het bouwen, waaronder begrepen verbouwen, de volgende regels van toepassing:

1. de hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een schuine kap waarvan de hellingshoek ten minste 35° en ten hoogste 65° bedraagt;
2. indien de aanbouwen en bijgebouwen worden afgedekt met een schuine kap dient de hellingshoek ten minste 35° en ten hoogste 65° te bedragen.

14.2.2 Gevels, daken en dakkapellen

Binnen het gebied zijn de volgende regels van toepassing:

Gevels

1. Gevels of gedeelten van gevels van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen en bijgebouwen die een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² en die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, mogen niet anders dan in verweerbare materialen zoals baksteen, pleisterwerk, hout en natuursteen worden uitgevoerd.

Daken

2. De schuine daken van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen of bijgebouwen die een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² moeten worden afgedekt met gegolfde gebakken pannen of met leien.

Dakkapellen

3. In schuine daken mogen dakkapellen worden aangebracht, met dien verstande dat:
 - dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak mogen worden gebouwd;
 - de hoogte van een dakkapel ten hoogste 1,8 m mag bedragen;
 - de breedte van een dakkapel ten hoogste 1 m mag bedragen;
 - de afstand tussen de bovenkant van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel ten minste 0,6 m dient te bedragen;
 - de afstand van de dakkapel tot de zijgevel van het hoofdgebouw, de woningscheidende muur dan wel een andere dakkapel, ten minste 0,6 m dient te bedragen;
 - de afstand tussen de goot van het hoofdgebouw en de onderkant van een dakkapel ten minste 0,6 m dient te bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.2.1 en 14.2.2 indien en voor zover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de Monumentencommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht.

43.2. Uitzondering beschermde monumenten en vergunningsvrije activiteiten

Het bepaalde in lid 14.2. is niet van toepassing voor beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 en voor activiteiten die ingevolge het bepaalde in artikel 4a lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij zijn.

14.3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

1. de toepassing van materialen als bedoeld onder 14.2.2, hun structuren, textuur en hun kleuren, teneinde gevels of geveldelen meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht;
2. de kapvorm en nokrichting van daken.

Alvorens omtrent het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

14.4.1 Verbod

Het is verboden binnen de onder 14.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- het slopen van gebouwen of delen van gebouwen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen en/of slopen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.
- het bestraten of herstraten van de gronden met de bestemming Verkeer, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen, stoepranden, stoeppalen, of waterpompen daaronder begrepen;
- het bestraten en verharden van de gronden met de bestemming Groen en van de gronden met de bestemming Tuin voorzover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
- het geheel of gedeeltelijk vergraven of dempen van waterlopen, alsmede verwijderen of aanbrengen van kademuren, beschoeiingen of meerpalen;

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals opgenomen in lid 14.4.1 is niet van toepassing op:

1. normale onderhoudswerkzaamheden, noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
2. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning voor werken of werkzaamheden;
3. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden;
5. gevallen waarbij de Monumentenwet 1988 van toepassing is.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De vergunning wordt slechts verleend indien, mede gelet op de te hanteren materialen, geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en de werken en werkzaamheden de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind.

14.5 Advies

Alvorens omtrent het verlenen vergunning voor werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 15 Waarde – Groeiplaats monumentale bomen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Groeiplaats monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

15.3 Verhouding met samenvallende bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 15.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad.

15.3.1 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van vergunning als bedoeld in lid 15.3 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een ter zake deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

15.4.1 Verbod

Het is verboden binnen de onder 15.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
2. het leggen van drainagebuizen;
3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeding, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
6. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de bodem;
7. het opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
8. het snoeien, vellen of rooien van bomen.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals opgenomen in lid 15.4.1 is niet van toepassing op:

1. normale onderhoudswerkzaamheden, noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
2. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning voor werken of werkzaamheden;
3. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden.

15.4.3 Toelaatbaarheid

De vergunning wordt slechts verleend indien de werken en werkzaamheden de monumentale waarde van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarde niet wordt verkleind.

15.5 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van vergunning als bedoeld in lid 15.4.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een ter zake deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad alsmede omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming Waarde – Groeiplaats monumentale bomen te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien:

1. op basis van onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen monumentale waarden als bedoeld in lid 15.1 (meer) aanwezig zijn,
2. instandhouding, bescherming of herstel van de monumentale boom of bomen niet langer noodzakelijk is;

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de (primaire) waterkering, zoals dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen.
- b. de instandhouding en / of bescherming van de waterkering

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

16.3 Verhouding met samenvallende bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 16.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het waterstaatsbelang als aangegeven in lid 16.1 niet onevenredig wordt geschaad.

16.3.1 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van vergunning als bedoeld in lid 16.3 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de grenzen van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' te veranderen indien de beheerder van de waterkering heeft besloten tot een wijziging van de begrenzing van de (primaire) waterkering en beschermingszone.

Artikel 17 Waterstaat - Waterbergingsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen bestemd voor het behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier De Donge, met daarbij behorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

17.3 Verhouding met samenvallende bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in lid 17.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het waterstaatsbelang als aangegeven in lid 17.1 niet onevenredig wordt geschaad.

17.3.1 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van vergunning als bedoeld in lid 17.3 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de verantwoordelijke waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen activiteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de grenzen van de bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' te veranderen indien gedeputeerde staten van de provincie hebben besloten tot wijziging van de begrenzing van het winterbed als gevolg van een wijziging van de begrenzing van de primaire waterkering en beschermingszone.

Artikel 18 Wro-zone – wijzigingsgebied

18.1 Wijzigingsgebied (De Donge)

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding Wro-zone – Wijzigingsgebied door de betreffende gronden mede te bestemmen voor het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aan die gronden eigen zijnde ecologische waarden en kenmerken

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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 20 Algemene bouwregels

20.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

20.2 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in artikel 3 en hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

20.3 Geluidzone - industrie

Op de gronden gelegen binnen de als zodanig aangegeven 'geluidzone – industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

20.4 Veiligheidszone - lpg

Op de gronden gelegen binnen de als zodanig aangegeven 'veiligheidszone – lpg' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

21.2 Afwijken van het gebruik

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1 onder b en toestaan dat een aan- en uitbouw of bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aangebouwde bijgebouwen;
- de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 60 m²,

een en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de vergunning kan intrekken, indien de noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Alvorens het bevoegd gezag omtrent een aanvraag om af te wijken als in deze bepaling bedoeld beslist, dient de aanvrager aan het bevoegd gezag de gegevens en bescheiden te verstrekken waaruit blijkt dat het verlenen van mantelzorg noodzakelijk is.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b van de regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een vrijhangende luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- c van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

- d van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- e van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. door de grenzen van de bestemming Waarde-archeologie te wijzigen door aan gronden alsnog de bestemming Waarde-archeologie toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden als bedoeld in artikel 13 lid1, aanpassing behoeft.
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde-Groeiplaats monumentale bomen toe te kennen, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige monumentale waarden als bedoeld in artikel 15 lid1, aanpassing behoeft.

Artikel 24 Overige regels

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25 Overgangsregels

25.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 25.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 25.1 met maximaal 10%.

25.3 Uitzonderingen ten aanzien van bouwwerken

Lid 25.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

25.4 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

25.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 25.4, 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.

25.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 25.4, na het tijdstip van 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.

25.7 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 25.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

25.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders respectievelijk het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van het bestemmingsplan Dongeburgh 2012 van de gemeente Geertruidenberg'.

Gorinchem/Dordrecht, 19 juni 2013

Welmers Burg Stedenbouw BV
VisserSilfhout Advocaten

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1 (artikel 3)

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
31	-											
9524	2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
35	-											
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
36	-											
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41, 42, 43	-											
41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
45, 47	-											
451, 452, 454	HANDEL/REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
45204	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
45205	Autobeklederiĳen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
46	-											
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
464, 46733	Grth in overige consumptienartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
46499	0 Grth in vuurwerk en munitie:											
46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	2 G	1			
46499	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1			
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2	1 G	1			
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-												
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
49	- VERVOER OVER LAND											
493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
791	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
53	- POST EN TELECOMMUNICATIE											
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
61	B0 zendinstallaties:											
61	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
61	B3 - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			

SBI-2008	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-													
63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	-											
63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales		10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B			
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		0	0	10	0	10	1	2 P	1			
84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	-											
84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	-											
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven		0	0	10	0	10	1	2 P	1			
8691, 8692	Consultatiebureaus		0	0	10	0	10	1	1 P	1			
871	1 Verpleeghuizen	1	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
8891	2 Kinderopvang	2	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
94	DIVERSE ORGANISATIES	-											
941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		0	0	10	0	10	1	1 P	1			
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	-											
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)		0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
5914	Bioscopen		0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
	Muziek- en balletscholen		0	0	30	0	30	2	2 P	1			
85521	Dansscholen		0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.		0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9101, 9102		B	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
931	Bowlingcentra		0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
931	0 Schietinrichtingen:		0										
931	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen		0	0	30	30	30	2	1 P	1			
931	2 - binnenbanen: boogbanen		0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
931	F Sportscholen, gymnastieksalen		0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9200	Casino's		10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
92009	Amusementshallen		0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
96	OVERIGE DIENSTVERLENING	-											
96013	A Wasverzendinrichtingen	A	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
96013	B Wasserettes, wassalons	B	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9603	Begraafondernemingen:	0											
9603	1 - uitvaartcentra	1	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
96031	2 - begraafplaatsen	2	0	0	10	0	10	1	2 P	1			

