



# Beleidsnotitie Gemengd Gebied

*Eigentijds herkenbaar*





## Samenvatting

Op basis van het vastgestelde 'Plan van aanpak Actualisering Bestemmingsplannen' is het nodig dat voor Gemengde Gebied het ruimtelijk plan inhoudelijk wordt geactualiseerd.

Het doel is een actueel bestemmingsplan voor het plangebied Gemengd Gebied te laten vaststellen door de raad waarbij de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur behouden blijft en versterkt wordt waar wenselijk. Deze beleidsnotitie vormt een basis voor het opstellen van het bestemmingsplan Gemengd Gebied.

### Gebiedstypering

Op basis van de lagenbenadering kunnen verschillende gebieden worden onderscheiden die min of meer voldoen aan dezelfde ruimtelijke kenmerken. Vooral van belang zijn de ruimtelijke kenmerken van de bebouwing zoals ligging, dichtheid en verschijningsvorm. Deze ruimtelijke kenmerken zijn de basis voor het indelen van het plangebied in vijf categorieën: stedelijk lint, kernlint, dorpslint, landelijk lint en buitengebied.

Vanuit de functionele structuur is het plangebied onder te verdelen in een viertal functionele categorieën: wonen, gemengd wonen/bedrijven, gemengd: wonen/voorzieningen en agrarisch.

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied, is het plangebied onderverdeeld in deelgebieden met eenzelfde gebiedstypering, zie de hierna volgende tabel.

**Tabel Gebiedstypering**

Type lint	Kenmerk	Deelgebied
Buitengebied	Agrarisch	- Sprang- buitengebied
Landelijk lint	Gemengd: wonen/bedrijven	- Waspik - 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten)
Dorpslint	Wonen	- Waspik – Benedenkerkstraat (nr. 34/41-96/103) - Waspik – Boven - Capelle
	Gemengd: wonen/bedrijven	- Heistraat (vanaf 64/67)
	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Heistraat (tot en met 62/65 + Julianalaan)
Kernlint	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Vrijhoeve (Raadhuisstraat exclusief Raadhuisplein) - Sprang – kern - Waalwijk – Baardwijk/Laageinde (Groenstraat – Hoogeinde)
	Gemengd: wonen/bedrijven	- Waalwijk – Besoijen (Westeinde – Tempelierstraat) - Sprang - lint
	Wonen	- Waspik - Benedenkerkstraat (1/2-32a/37) - Waspik – Centrum (Kerkstraat 34/35 -45) - Waspik – Centrum (Havendijk)
Stedelijk lint	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33) - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21) - Vrijhoeve (Raadhuisplein) - Waalwijk – Besoijen (Tempelierstraat – Mr. V. Coothstraat) - Waalwijk – Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat -Groenstraat)

## Uitgangspunten

De ruimtelijke en functionele beleidskeuzes zijn gebaseerd op de gewenste bescherming en versterking van de herkenbaarheid per gebiedstype. Daarbij is waar mogelijk al rekening gehouden met de uitgangspunten op basis van beleid en onderzoek. In het bestemmingsplan kunnen uiteindelijk de mogelijkheden anders uitgewerkt worden, indien dit nodig is vanwege wet- en regelgeving of andere belangen. De beleidskeuzes gaan vooral in op de hoofdstructuren, hoofdgebouwen en hoofdfuncties. Deze zijn het meest bepalend voor de herkenbaarheid. In zijn algemeenheid wordt de bestaande, legale situatie in bouwen en gebruik gerespecteerd.

## Algemene ruimtelijke beleidskeuzes

Bij de ruimtelijke beleidskeuzes staat behoud en versterking van de kenmerkende ruimtelijke structuren en de diversiteit in vormgeving van het hoofdgebouw centraal. De kenmerkende criteria zijn de lijn van de weg, kavels, landschap, groen, rooilijn, afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens, vorm en detaillering. De hoofdlijnen van de beleidskeuzes voor de hoofdstructuren en hoofdgebouwen zijn hierna in een tabel opgenomen.

## Algemene functionele beleidskeuzes

Bij de functionele beleidskeuzes staat behoud van de diversiteit van de bestaande functies in de linten centraal. We maken onderscheid in de hoofdfuncties wonen, bedrijven, voorzieningen en agrarisch. De hoofdlijnen van de beleidskeuzes voor deze hoofdfuncties zijn hierna in een tabel opgenomen.

Tabel Hoofdlijnen ruimtelijke beleidskeuzes

Ruimtelijk kenmerk	Hoofdlijn beleidskeuze
Algemeen	- Bestaande plaats en contour van legale bebouwing wordt gerespecteerd.
Lijn	- Behoud van de bestaande lijnstructuur van de wegen.
Kavels	- Behoud van de bestaande smalle en diepe verkaveling buiten de bouwpercelen waar deze nog herkenbaar is.
Landschap	- Belangrijke doorkijkjes en waardevolle plekken buiten bouwpercelen behouden.
Groen	- Groene vlakken behorende tot de groenstructuur behouden, evenals de groene lijnen zoals laanbeplanting en elzenhagen. - Indien deze groenstructuur niet (meer) aanwezig is, kan deze hersteld en/ of gerealiseerd worden op basis van het groenstructuurplan.
Rooilijn	- Richting van de rooilijnen behouden zoals deze in de bestaande situatie aanwezig is. Met name indien sprake is van de zogenaamde verstaffelde verkaveling. - Waar deze in de loop der tijd is verdwenen, is het wenselijk om deze verstaffeling opnieuw te introduceren.
Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	- Bepaalde minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen behouden. - Ruimte voor wisselende afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen.
Vorm	- Diversiteit in hoogte behouden. - Ruimte voor flexibiliteit als het gaat om breedte/diepte van bouwvlakken. Behoud relatief kleine breedte ten opzichte van de diepte van de hoofdbebouwing. - Kap is verplicht. Het is wenselijk de kenmerkende vorm en richting van de kap te behouden, vaak een zadeldak haaks op de weg. - Uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing is divers.
Detaillering	- Oorspronkelijke detaillering waar mogelijk behouden waar deze nog aanwezig is. - Indien niet (meer) aanwezig kan de detaillering vrijgelaten worden.



**Tabel Hoofdlijnen functionele beleidskeuzes**

Functie	Hoofdlijn beleidskeuze
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande, legaal in gebruik zijnde functie wordt gerespecteerd.</li> <li>- Indien sprake is van een bedrijf met een zwaardere categorie dan een A/B-bedrijf of een commerciële publieksgerichte voorziening krijgt het bouwperceel naast een basisbestemming een extra aanduiding voor de betreffende activiteit of voorziening. Indien het bedrijf de activiteiten op basis van de extra aanduiding gedurende een bepaalde termijn niet meer uitoefent, vervalt alleen de aanduiding voor de desbetreffende activiteit. De overige rechtstreeks toegestane functies op basis van de basisbestemming blijven gelden, bijvoorbeeld een woning aan openbaar gebied of lichte vormen van bedrijvigheid, te weten categorie A/B-bedrijven.</li> </ul>
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruimere mogelijkheid voor beroep/bedrijf aan huis. Er worden ruimere functionele mogelijkheden geboden en in de meeste deelgebieden wordt het maximale oppervlak uitgebreid tot 100 m2.</li> <li>- Kamerbewoning is onder voorwaarden mogelijk in bestaande woningen.</li> <li>- Bed &amp; breakfast aan huis is mogelijk op basis van de beleidsnotitie Bed &amp; breakfast.</li> <li>- Inbreidingslocaties zijn onder voorwaarden mogelijk via afzonderlijke procedure. In ieder geval worden belangrijke doorkijkjes en waardevolle plekken beschermd indien dit vanuit de geldende bestemming en bestaande situatie realistisch en nodig is. Belangrijk uitgangspunt is dat een nieuwe woning aan de openbare weg komt te liggen. Dit geldt ook bij woningsplitsing en functiewisseling.</li> <li>- Voor mantelzorg sluit de gemeente aan bij de (vergunningsvrije) mogelijkheden die de wetgeving voor mantelzorg biedt. Voor extra mogelijkheden daarbovenop heeft de gemeente een voorkeur voor het bieden van mantelzorg in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijgebouwen.</li> </ul>
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leidend voor de toegelaten soorten bedrijven is de systematiek van milieuzonering voor gemengde gebieden. Dit betekent op plaatsen waar nu sprake is van een bedrijf of voorziening onder andere het volgende:</li> <li>- Lichte bedrijvigheid die aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd, dan wel lichte bedrijvigheid die in gemengd gebied kan worden uitgeoefend, mits bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies zijn mogelijk.</li> <li>- Lichte bedrijvigheid met relatief grote verkeersaantrekkende werking is alleen mogelijk langs verzamelwegen.</li> <li>- Er wordt een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor bestaande bedrijven tot maximaal 15% van de bestaande oppervlakte, mits passend in de omgeving en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt behouden.</li> <li>- Bestaande bedrijven in een categorie zwaarder dan A en B: de bestaande categorie en het bestaand type bedrijf wordt vastgelegd en vervalt indien deze langer dan 1 jaar niet wordt gebruikt. Bedrijven kunnen van functie wisselen, bijvoorbeeld in een ander categorie A- of B-bedrijf of een woning aan openbaar gebied. Als bedrijven een zwaardere categorie hebben dan A of B is functiewisseling ook mogelijk voor zover sprake is van een functie welke dichter bij categorie A of B ligt. Voorwaarde is wel dat dan de bestaande functie vervalt.</li> </ul>
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hieronder vallen horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.</li> <li>- Niet-publieksgerichte voorzieningen zijn mogelijk mits het gebiedstype behouden blijft, bijvoorbeeld een kantoor of een woongroep voor gehandicapten.</li> <li>- In enkele deelgebieden zijn nieuwe publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen mogelijk, o.a. in het stedelijk lint.</li> <li>- Commerciële publieksgerichte voorzieningen zijn mogelijk indien marktruimte dit toelaat op basis van DPO en een flexibel systeem.</li> </ul>
Agrarisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestiging van en omschakeling naar een veehouderij alsmede uitbreiding van een bestaande veehouderij is niet toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Onder voorwaarden kan dit wel buiten bestaand stedelijk gebied voor een 'zorgvuldige veehouderij'.</li> <li>- Nevenactiviteiten of, bij beëindiging, functiewisselingen naar één woning al dan niet gecombineerd met een bedrijf/voorziening, zijn onder voorwaarden mogelijk.</li> </ul>

We gaan uit van een flexibel systeem voor commerciële, publieksgerichte voorzieningen:

- Bestaande commerciële publieksgerichte voorzieningen worden per deelgebied geïnventariseerd, zowel de ingevulde als leegstaande ruimte.
- Indien een bestaande voorziening stopt, vervalt het absolute recht op een commerciële voorziening na een bepaalde overgangstermijn. Een nieuwe voorziening kan vervolgens aanspraak maken op de ontstane ruimte, al dan niet op dezelfde locatie. Indien het gaat om een andere locatie is het zaak de [lokale duurzaamheidsladder](#) toe te passen. Ook is het bij detailhandel van belang dat de nieuwe locatie aan straatzijde wordt gesitueerd zoals dat van oudsher voorkomt en niet in bijgebouwen achterop het perceel.
- Uitbreiding van commerciële publieksgerichte voorzieningen is onder voorwaarden toegestaan op basis van de actuele marktruimte, bij voorkeur in de vier kansrijke gebieden.
- Indien de bestaande voorziening vervalt, zijn alternatieve bestemming(en) via het bestemmingsplan mogelijk, bijvoorbeeld een categorie A/B bedrijf of een woning aan openbaar gebied.

Het doel van een flexibel systeem is de bestaande ruimte en marktruimte die er in een gebied is, zo flexibel mogelijk te kunnen inzetten zodat nieuwe ondernemers kunnen starten en niet belemmerd worden door het vasthouden van bestaande rechten in een gebied die niet gebruikt worden (leegstand).

Internethandel is onder voorwaarden mogelijk. Voor een internethandel in de vorm van een kantoor zijn ruime mogelijkheden, dus zonder fysieke bezoekmogelijkheid en zonder opslag- en verzendfunctie. Een internethandel met opslag- en verzendfunctie en/of een afhaalpunt wordt beoordeeld als een bedrijf. Een internethandel met een fysieke bezoekmogelijkheid zoals een winkel of showroom is mogelijk, als sprake is van een detailhandelsbestemming.

### Specifieke onderwerpen

Voor een aantal specifieke onderwerpen zijn aanvullende beleidskeuzes uitgewerkt ten opzichte van de algemene lijn:

- Op een zogenaamde inbreidingslocatie is het binnen de linten onder voorwaarden mogelijk een woning toe te voegen. Inbreiding zal niet binnen het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Daar waar mogelijk en wenselijk zal een aparte ruimtelijke procedure worden gevolgd.
- Er is een sloop-bonus regeling van toepassing met als doel het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het slopen van overtollige bebouwing, het opheffen van bedrijven met een categorie zwaarder dan A/B en het opheffen van andere voorzieningen dan op basis van deze notitie zijn toegelaten.
- Voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn stimuleringsmaatregelen het uitgangspunt. Hiervoor worden extra bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Bijvoorbeeld via een sloop-bonus regeling en via bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw.
- Bij nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied kan op basis van de provinciale Verordening Ruimte een bijdrage gevraagd worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit punt wordt nog verder uitgewerkt in de structuurvisie.

### Conclusie en aanbevelingen

Aan de hand van bovenstaande beleidskeuzes kan de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur behouden blijven en, waar wenselijk, versterkt worden.

# Inhoudsopgave

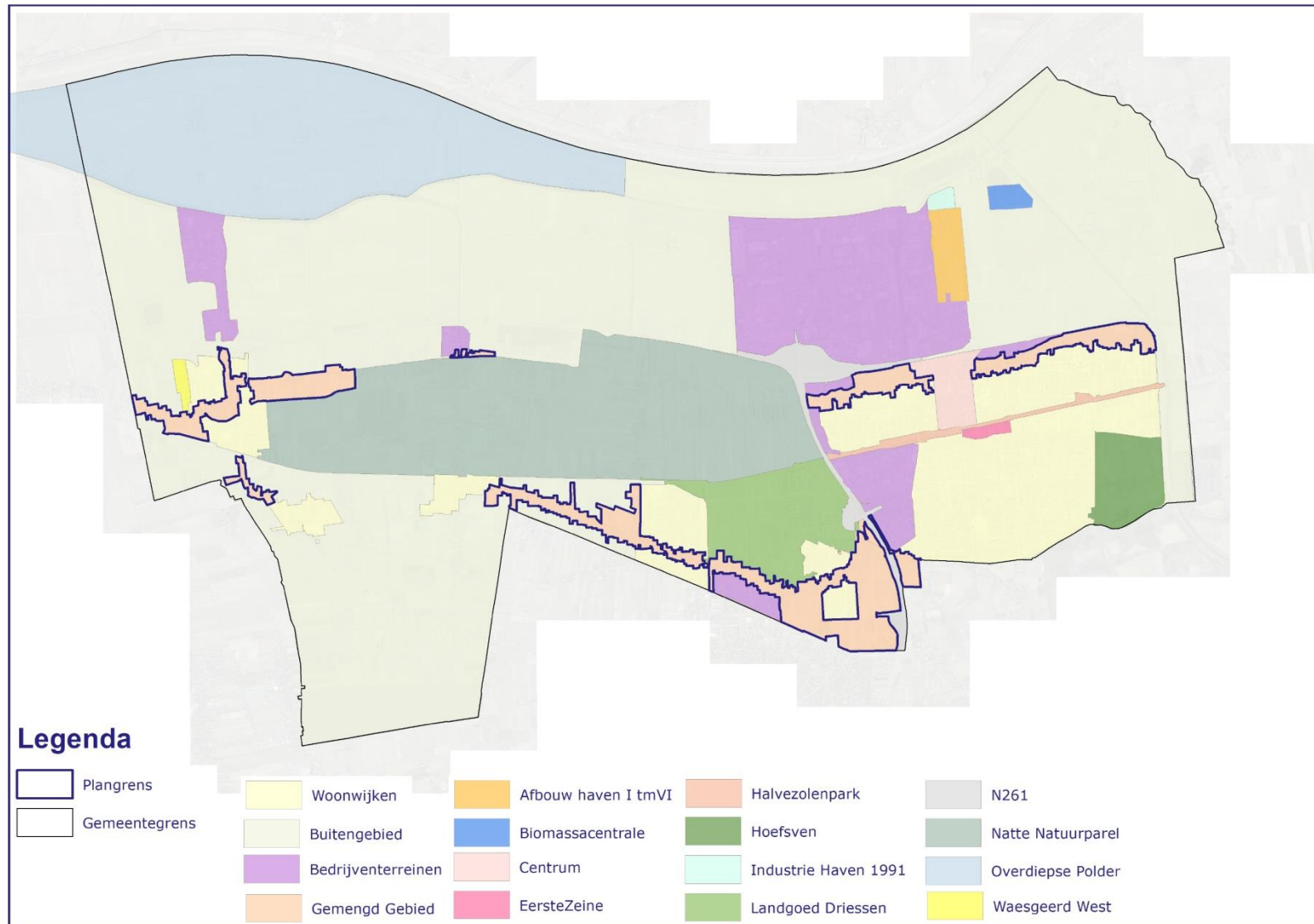
<b>1. Inleiding .....</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding en doel .....	11
1.2 Plangebied .....	13
1.3 Geldende ruimtelijke plannen .....	13
1.4 Proces .....	14
1.5 Leeswijzer .....	14
<b>2. Wat hebben we? Analyse .....</b>	<b>16</b>
2.1 Typering .....	16
2.1.1 Ruimtelijke structuur .....	16
2.1.2 Functionele structuur .....	24
2.1.3 Gebiedstypering .....	27
2.2 Trends en ontwikkelingen .....	28
<b>3. Wat willen we? Uitgangspunten .....</b>	<b>30</b>
3.1 Uitgangspunten op basis van beleid .....	30
3.2 Uitgangspunten op basis van onderzoek .....	33
<b>4. Wat kiezen we? Beleidskeuzes .....</b>	<b>36</b>
4.1 Kader beleidskeuzes .....	36
4.2 Algemene ruimtelijke beleidskeuzes .....	39
4.3 Algemene functionele beleidskeuzes .....	45
4.3.1 Wonen .....	45
4.3.2 Bedrijven .....	46
4.3.3 Voorzieningen .....	47
4.3.4 Agrarisch .....	51
4.4 Specifieke onderwerpen .....	55
4.4.1 Inbreidingslocaties .....	55
4.4.2 Sloop-bonus regeling .....	56
4.4.3 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing .....	57
4.4.4 Kostenverhaal .....	58
<b>5. Conclusie en aanbevelingen .....</b>	<b>60</b>
<b>Begrippen en afkortingen .....</b>	<b>63</b>

## Bijlagen

- **Analyse Herkenbaarheid Gemengd Gebied, Werkgroepen Gemengd Gebied 2015**
- **Beleid en Onderzoek Gemengd Gebied, BugelHajema 2014**
  - Bijlage 1 Natuurtoets Gemengd Gebied, Tauw 2012
  - Bijlage 2 Distributieplanologisch onderzoek voor de linten, BRO 2014 (DPO Linten 2014)
  - Bijlage 3 Effectenanalyse Centrum Vrijhoeve, BRO 2014 (Effectenanalyse Vrijhoeve 2014)
- **Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied**
  - Bijlage A Beschrijving plangebied
  - Bijlage B Ruimtelijke en functionele criteria per deelgebied
  - Bijlage C Toegelaten bedrijven
  - Bijlage D Monumenten en beeldbepalende panden
  - Bijlage E Doorklikpagina's Kaart Gemengd Gebied
- **Nota van inspraak en wijzigingen**
  - Bijlage a Verslagen inspraakbijeenkomsten
  - Bijlage b Inspraakreacties







Kaart **Ruimtelijke plannen Waalwijk**



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### Actualisering bestemmingsplannen

De gemeente Waalwijk wil haar bestemmingsplannen actueel hebben. Op 3 juni 2004 heeft het gemeentebestuur van Waalwijk daarom het 'Plan van aanpak Actualisering Bestemmingsplannen' vastgesteld. Hieraan ligt een aantal redenen ten grondslag:

- De (nog niet geactualiseerde) geldende ruimtelijke plannen zijn vaak inhoudelijk verouderd.
- Binnen de gemeente gelden onnodig veel verschillen in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor vergelijkbare gebieden.
- Als gevolg van de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het nodig te beschikken over actuele en digitale ruimtelijke plannen.

Het genoemde plan van aanpak gaat uit van vier bestemmingsplannen voor een groot deel van het gemeentelijke grondgebied, zie Kaart Ruimtelijke plannen Waalwijk. Gekozen is voor een indeling met zo groot mogelijke functionele eenheden en de volgende prioritering:

- Woonwijken
- Buitengebied
- Bedrijventerreinen
- Gemengd gebied

Een aantal bijzondere ontwikkelingsgebieden hebben of krijgen een afzonderlijk bestemmingsplan zoals Landgoed Driessen, Natte Natuurparel, en Overdiepse Polder.

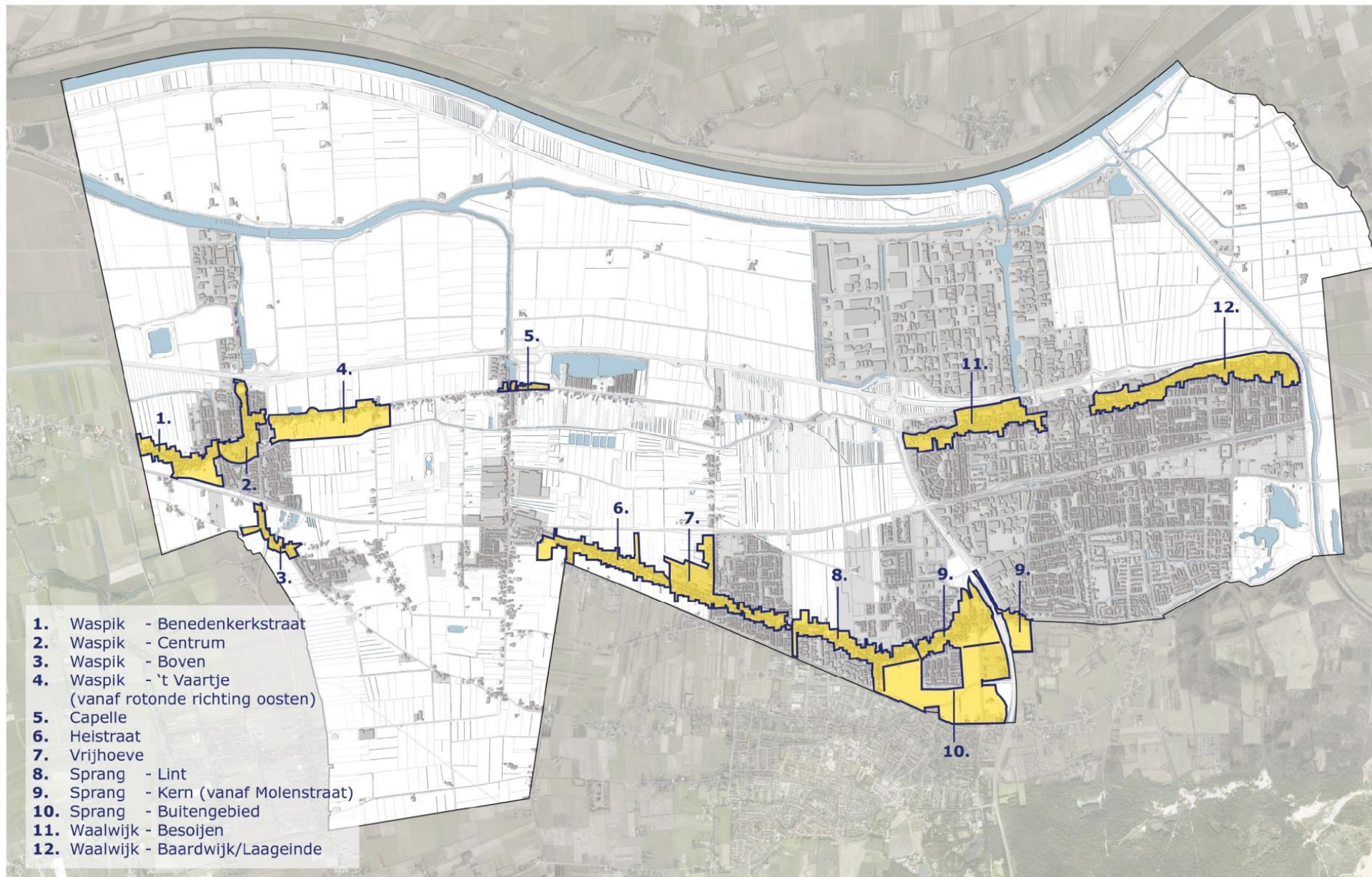
Inmiddels zijn de bestemmingsplannen voor de woonwijken, het buitengebied en de bedrijventerreinen geldend. Het bestemmingsplan Gemengd Gebied betreft het vierde bestemmingsplan in deze actualiseringsreeks.

### Herkenbaarheid behouden en versterken

Het doel voor het plangebied Gemengd Gebied is een actueel bestemmingsplan vast te laten vaststellen door de raad waarbij de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur behouden blijven en, waar wenselijk, versterkt worden.

### Basis voor bestemmingsplan

Doel van deze beleidsnotitie is een basis te vormen voor het opstellen van het bestemmingsplan Gemengd Gebied. In deze beleidsnotitie met bijlagen worden daarom alle relevante beleidsthema's behandeld voor het bestemmingsplan.



Kaart **Plangebied Gemengd Gebied**



## 1.2 Plangebied

Het plangebied van Gemengd Gebied omvat de historisch gegroeide bebouwingslinten in de gemeente Waalwijk, zie Kaart Plangebied Gemengd Gebied. Zij vormen de centrale assen binnen en tussen de kernen en liggen voornamelijk in oost-westrichting. Aangrenzende woongebieden, buitengebieden en bedrijventerreinen vallen in andere bestemmingsplannen. De begrenzing van het plangebied verloopt grillig omdat deze afhankelijk is van de vorm van de bebouwingslinten en gedeeltelijk ook van de kadastrale eigendommen. De bebouwingslinten worden gekenmerkt door zowel een ruimtelijke als een functionele diversiteit. Er kan onderscheid gemaakt worden in de linten van de kernen Waspik (Benedenkerkstraat, Centrum, Boven en 't Vaartje), Sprang-Capelle (Capelle, Heistraat, Vrijhoeve, Sprang Lint/-Kern/-Buitengebied) en Waalwijk (Besojen en Baardwijk/Laageinde). Deze indeling is opgenomen op de Kaart Plangebied Gemengd Gebied en wordt gebruikt in de volgende hoofdstukken. Een beschrijving van het plangebied per deelgebied is opgenomen in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.

## 1.3 Geldende ruimtelijke plannen

### Beheersverordening

Op 13 juni 2013 is de Beheersverordening Gemengd gebied/Natte Natuurparel/Eerste Zeine vastgesteld. In de beheersverordening is de planologische situatie vastgelegd voor de gelijknamige gebieden in overeenstemming met het bestaande feitelijke en planologisch toelaatbare gebruik. Aangesloten is op de inhoud en bestemmingsplangrenzen van de tot dan toe geldende bestemmingsplannen. Met de vaststelling van de beheersverordening zijn circa 40 bestemmingsplannen voor het plangebied juridisch gezien vervangen door een actueel ruimtelijk plan. Voor het plangebied is echter nog geen sprake van een inhoudelijk geactualiseerd bestemmingsplan.

### Plannen in ontwikkeling

Tevens zijn binnen het plangebied voor specifieke percelen enkele plannen in voorbereiding of in procedure. Deze plannen in ontwikkeling doorlopen hun eigen proces. Waar nodig worden dit plan en de plannen in ontwikkeling inhoudelijk op elkaar afgestemd.

## 1.4 Proces

Voor de voorbereiding van deze beleidsnotitie is gekozen voor een interactief proces. Daarvoor is samengewerkt met drie werkgroepen die voor dit project zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van bewoners en bedrijven uit de kernen Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik. De werkgroepen hebben de gemeentelijke inventarisatie verbeterd en aangevuld, de herkenbaarheid geanalyseerd, meegedacht over de inhoudelijke beleidskeuzes en meegewerkt aan de organisatie van het proces. In februari en juni 2012 heeft een aantal informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de resultaten van de werkgroepen gepresenteerd. Het proces met de werkgroepen heeft zich vooral gericht op het algemene belang. Het resultaat van de werkgroepen is opgenomen in de bijlage Analyse Herkenbaarheid Gemengd Gebied.

Ook heeft een inventarisatie van het bestaande beleid plaatsgevonden en zijn de relevante omgevingsaspecten onderzocht. Dit heeft geresulteerd in de bijlage Beleid en Onderzoek Gemengd Gebied.

Op de beleidsnotitie is inspraak mogelijk. De mogelijkheid tot inspraak op de beleidsnotitie richt zich niet alleen op het algemene belang maar ook op individuele belangen. Na vrijgave van de beleidsnotitie door de raad op 21 mei 2015, heeft iedereen kennis kunnen maken met en kunnen reageren op deze beleidsnotitie. De beleidsnotitie heeft hiertoe na publicatie voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen van 28 mei tot en met 8 juli 2015. Op 8, 9 en 15 juni 2015 hebben inspraakbijeenkomsten plaatsgevonden. In een afzonderlijke Nota van inspraak en wijzigingen zijn de resultaten opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

Deze beleidsnotitie bevat de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding met een toelichting op wat deze beleidsnotitie inhoudt.
2. Wat hebben we? Analyse van de bestaande situatie en beknopte weergave van de belangrijkste trends. Resultaat is een gebiedstypering op basis van ruimtelijke en functionele criteria welke relevant zijn voor de herkenbaarheid. Een uitgebreidere analyse van de herkenbaarheid is opgenomen in een bijlage.
3. Wat willen we? Uitgangspunten vanuit beleid en onderzoek. Een uitgebreidere analyse op beleid en onderzoek is opgenomen in een bijlage.
4. Wat kiezen we? Algemene beleidskeuzes op ruimtelijk en functioneel gebied met een doorkijk naar de juridische vertaling in het bestemmingsplan. De beleidskeuzes per deelgebied zijn in een bijlage uitgewerkt, met onder andere een interactieve digitale kaart.

Hierna is de opzet van deze beleidsnotitie schematisch weergegeven.

## Schema leeswijzer



## 2. Wat hebben we? Analyse

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied geanalyseerd op typering (ruimtelijk en functioneel) en trends.

### 2.1 Typering

Om de bestaande situatie te typeren is het plangebied op verschillende manieren geanalyseerd. Met kaartmateriaal en inventarisatiegegevens is inzicht verkregen over de ruimtelijke en functionele structuur. Vervolgens is op basis van de ruimtelijke en functionele structuur tot een gebiedstypering gekomen. Aan de hand van diverse criteria is vervolgens de herkenbaarheid van de gebieden onderzocht. In de bijlage Analyse Herkenbaarheid Gemengd Gebied is de herkenbaarheid van de bestaande situatie geanalyseerd. In de volgende paragrafen zijn de conclusies verwerkt.

#### 2.1.1 Ruimtelijke structuur

Voor de typering van de ruimtelijke structuur is gebruik gemaakt van de lagenbenadering. Hierbij is onderscheid gemaakt in de lagen ondergrond, de netwerken en functies. De eerste laag is de ondergrond, waarin de bodem, water, natuur en landschap centraal staan. De tweede laag zijn de netwerken van weg en water. De derde laag zijn de functies wonen, werken en voorzieningen. In deze paragraaf komt alleen de bebouwing van deze functies aan bod. In de volgende paragraaf ook het functionele gebruik.

#### Categorie-indeling ruimtelijke kenmerken

Op basis van de lagenbenadering kunnen verschillende gebieden worden onderscheiden die min of meer voldoen aan dezelfde ruimtelijke kenmerken. Vooral van belang zijn de ruimtelijke kenmerken van de bebouwing zoals ligging, dichtheid en verschijningsvorm. Deze ruimtelijke kenmerken zijn de basis geweest voor het indelen van het plangebied in vijf categorieën, zoals in de hierna volgende tabel weergegeven en nader verklaard.

Stedelijke linten en kernlinten zijn ingesloten in bebouwd weefsel. Stedelijke linten komen voor in de centra van Waalwijk, Waspik en Vrijhoeve. In het kader op deze pagina is het verschil tussen kernlint en stedelijk lint verder uitgelegd. De overige deelgebieden zijn te typeren als dorpslint of landelijk lint, naarmate zij vrijer in het landschap liggen. Tot slot maakt een stukje buitengebied ten zuiden van de kern Sprang deel uit van het plangebied.

#### Verskil kernlint en stedelijk lint

Kernlint: aan twee zijden van de straat aaneengesloten bebouwing, aansluitend aan bebouwd weefsel. In vergelijking met stedelijk lint meer ruimte tussen gebouwen, groener karakter, grotere verspringingen in rooilijnen, slechts incidenteel projectmatige bouw en architectonisch traditioneel en terughoudend.

Stedelijk lint: aan twee zijden van de straat aaneengesloten bebouwing, aansluitend aan bebouwd weefsel. In vergelijking met een kernlint minder ruimte tussen gebouwen, steniger karakter, minder verspringingen in rooilijnen, groter aandeel projectmatige bouw, grotere hoogte en architectonisch meer divers.



**Tabel Ruimtelijke analyse**

Type lint	Kenmerk	Deelgebied
Buitengebied	Eenzijdige relatief open bebouwing	- Sprang - buitengebied
Landelijk lint	Vrij gelegen in het landschap, sterke relatie met landschap.	- Waspik - 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten)
Dorpslint	Vrij gelegen in het landschap, aaneengesloten bebouwing.	- Waspik - Benedenkerkstraat (34/41 - 96/103) - Waspik - Boven - Capelle - Heistraat
Kernlint	Tweezijdige aaneengesloten bebouwing, aansluitend aan bebouwd weefsel.	- Waspik - Benedenkerkstraat (1/2 - 32a/37) - Waspik - Centrum (Kerkstraat 34/35 -45) - Waspik - Centrum (Havendijk) - Vrijhoeve (Raadhuisstraat exclusief Raadhuisplein) - Sprang - lint - Sprang - kern - Waalwijk - Besoijen (Westeinde - Tempelierstraat) - Waalwijk - Baardwijk/Laageinde (Groenstraat - Hoogeinde)
Stedelijk lint	Tweezijdige aaneengesloten bebouwing, aansluitend aan bebouwd weefsel. Intensiever bebouwd dan kernlint.	- Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33 - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21) - Vrijhoeve (Raadhuisplein) - Waalwijk - Besoijen (Tempelierstraat - Mr. V. Coothstraat) - Waalwijk - Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat - Groenstraat)

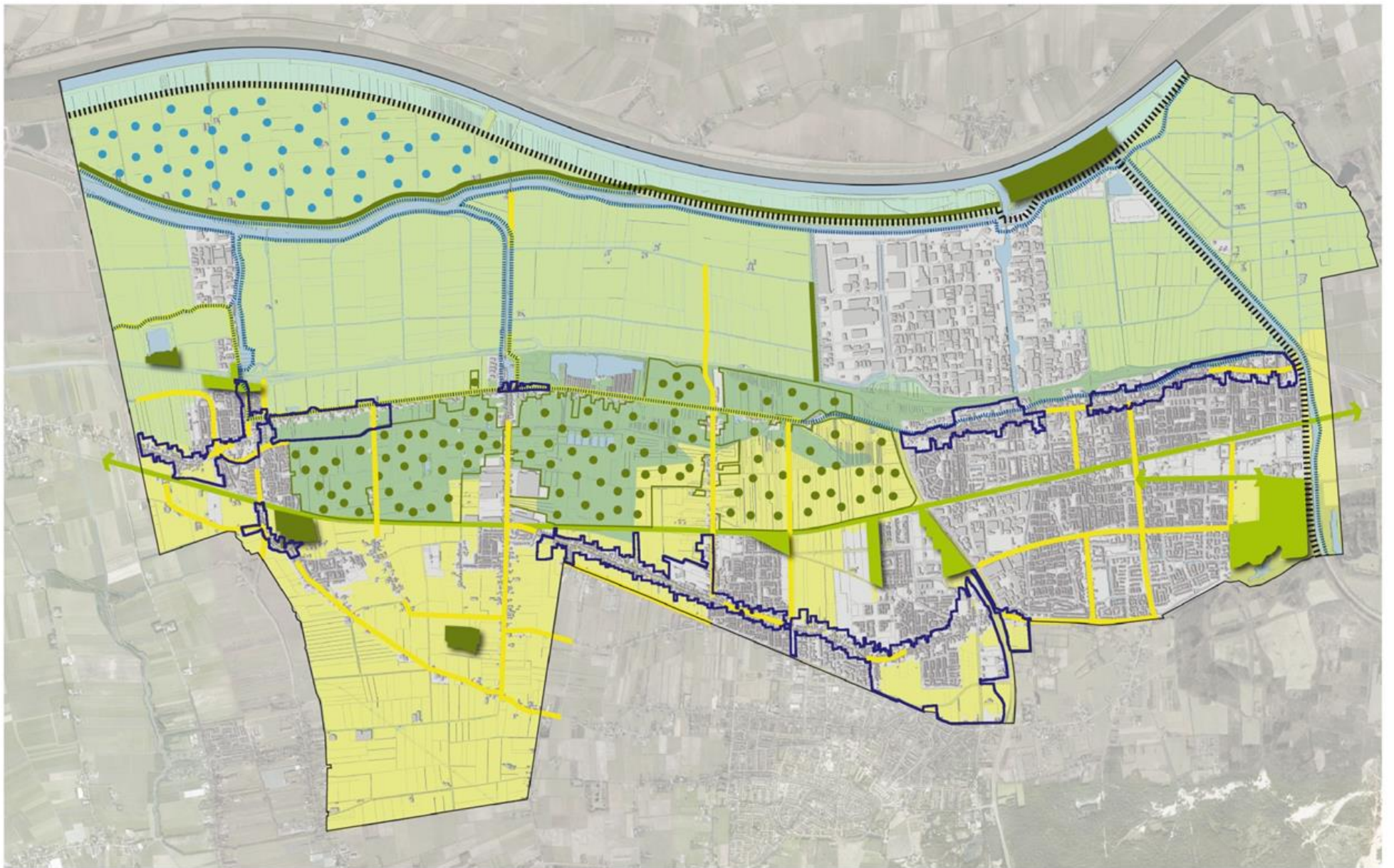
## Ondergrond

Zie Kaart Typering ondergrond Gemengd Gebied.

In de beleving van het Waalwijks landschap onderscheiden we 4 zones: uiterwaarden, kleigronden, veengronden en zandgronden. Deze vier landschapszones zijn zichtbaar in de bodemopbouw en waterstructuur. De specifieke omstandigheden van bodem en water hebben op de veengronden gezorgd voor het ontstaan van natuurwaarden.


















De bodem van de gemeente Waalwijk ligt op de overgang tussen nat en droog met lage kleigronden in het noorden en hoge zandgronden in het zuiden. Deze overgang wordt gemarkeerd door een oeverwal van de Maas en enkele dekzandruggen die in oost-westrichting boven het landschap uitsteken. Dit gebied bestond 7.000 jaar geleden vooral uit veenmoerassen, ontstaan door een hoge grondwaterspiegel. Sinds 1.000 jaar is het veen afgegraven en zijn de natte gronden veelal in graslanden veranderd. De oorspronkelijke veengronden zijn nog wel duidelijk te beleven door het kenmerkende zogenaamde 'slagenlandschap'. Een slagenlandschap is te herkennen aan een fijnmazig slotenpatroon met lange, smalle kavels.

Het water wordt aangevoerd vanaf de hoge zandgronden en zorgt voor een sterke kweldruk waardoor grondwater uit de bodem aan de oppervlakte komt. Kwelwater is onder andere van belang voor bepaalde plant- en diersoorten. In de huidige situatie is dit natuurlijke patroon verstoord en is sprake van verspreide kwel- en infiltratiegebieden. Oppervlaktewater heeft haar intrede in het plangebied gedaan na de ontginning van de veengebieden. Bijvoorbeeld door de aanleg van turfvaarten, havens en een dicht slotenpatroon. De verschillende kernen hebben altijd een connectie gehad met de (Bergsche) Maas, maar veel havens zijn de afgelopen eeuw (gedeeltelijk) gedempt.



Kaart **Typering ondergrond Gemengd Gebied**

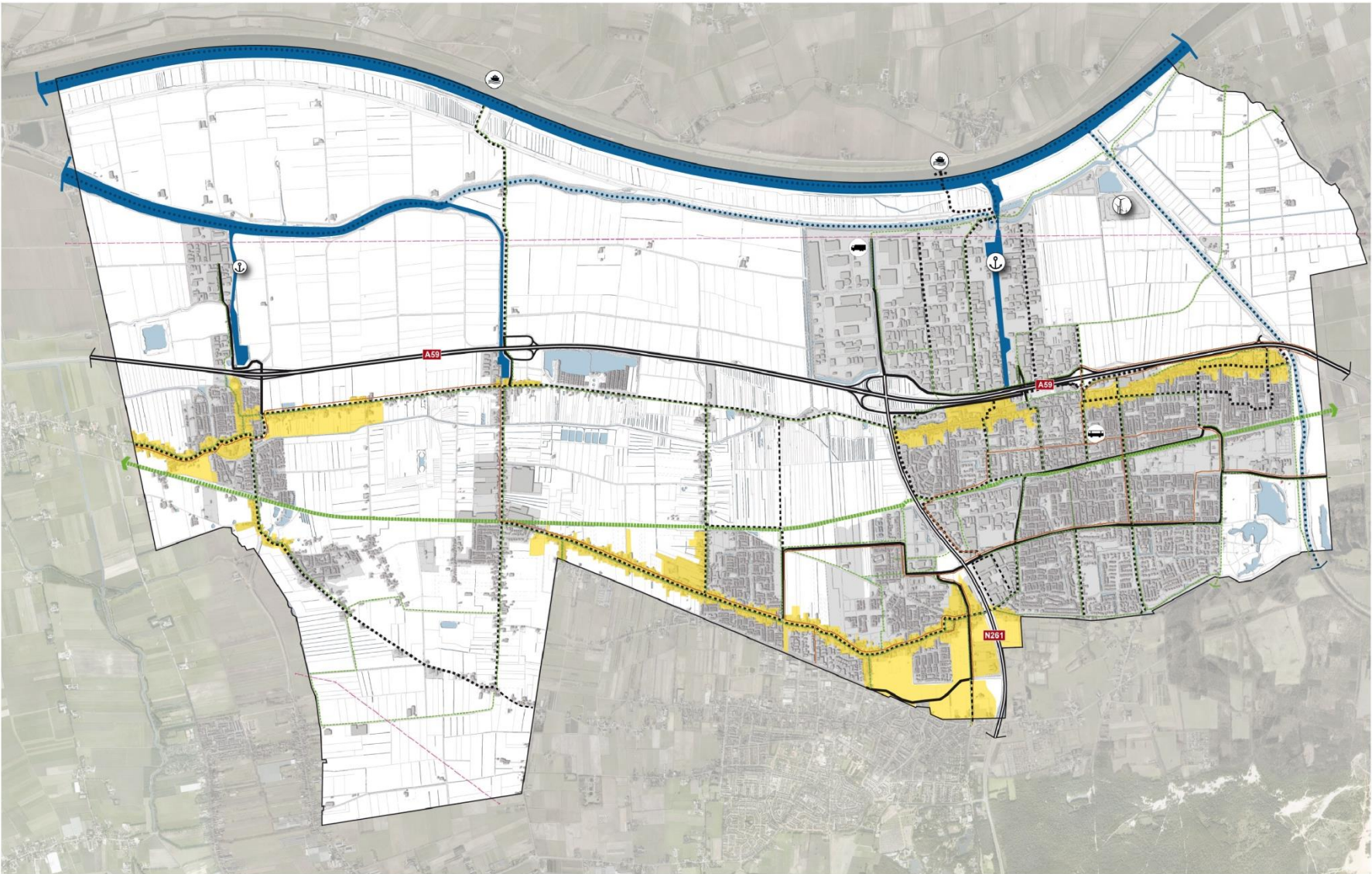
## Legenda kaart Typering ondergrond

Basis	Natuur
 Plangrens	 Natuurgebied
 Gemeentegrens	 In realisatie: Natte natuurparel
 Water	 Ecologische verbindingszone
 Kern	<b>Water</b>
 Bebouwing	 In realisatie: Ruimte voor de rivier
<b>Landschappelijke zones</b>	 Primaire waterkering
 Uiterwaarden	 Regionale waterkering
 Kleigronden	<b>Landschappelijke elementen</b>
 Veengronden	 Gerealiseerd landschappelijk groen
 Zandgronden	 Landschappelijke lijnen
	 Groene verbinding

## Legenda kaart Typering netwerken

Basis	Transport
 Water	 Busstation
 Kern	 Vrachtwagenparkeerplaats
 Bebouwing	 Veer
 Gemengd Gebied	 Industriële haven
<b>Infrastructuur</b>	<b>Energie</b>
 Beroepsvaart	 Ecopark
 Recreatievaart	 Hoogspanningslijn
 Snelweg A59	
 Autoweg N261	
 Hoofdweg	
 Verzamelweg	
 Buslijn	
 Primaire fietsroute	
 Halvezolenpad	





Kaart **Typering netwerken Gemengd Gebied**



In het plangebied zijn enkele turfvaarten nog herkenbaar en door Waspik loopt het Zuiderafwateringskanaal. Op perceelsniveau zijn ontwateringssloten aanwezig. Ook vallen een aantal regionale waterkeringen in het plangebied. Deze keringen hebben een functie voor de waterveiligheid.

Voor de natuur speelt het oorspronkelijke veengebied een grote rol door de unieke combinatie van bodem en watersysteem. Hierdoor ontstaan grote potentiële waarden voor natuur. Aan het plangebied grenst de zogenaamde Natte Natuurparel. Het betreft het gebied tussen Waspik, Heistraat en Capelle. Dit gebied heeft een nationale status als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en een gedeelte heeft ook een Europese status als Natura 2000-gebied Langstraat. Op plekken in dat gebied is al sprake van (gedeeltelijk) ingerichte natuurgebieden en ecologische verbindingzones (EVZ). De komende jaren zullen nog meer delen als zodanig ingericht gaan worden.

### **Netwerken**

Zie Kaart Typering netwerken Gemengd Gebied.

Binnen de gemeente Waalwijk, maar buiten het plangebied liggen zowel bovenregionale netwerken van autowegen (A59 en N261) als vaarwegen (Bergsche Maas/Oude Maas). In het plangebied zijn diverse regionale wegverbindingen aanwezig zoals de aanloop naar de snelweg A59 in Waspik, Capelle en Waalwijk.

Belangrijke lokale wegverbindingen in het plangebied zijn de verbindingroutes tussen de kernen Waspik-Capelle-Waalwijk en Nieuwvaart-Vrijhoeve-Sprang-Waalwijk. De oorspronkelijke lijnstructuur van de linten is op de meeste plaatsen nog goed te herkennen. In het deelgebied buitengebied geldt dit ook voor de Tilburgseweg. De Bevrijdingsweg is echter later toegevoegd, zonder rekening te houden met de structuur van het gebied.

De inrichting van de weg is in de deelgebieden buitengebied en landelijk lint goed herkenbaar vanwege de eenvoudige inrichting. Dit is in

mindere mate het geval in de overige deelgebieden door wegverspringingen en drempels.

Het openbaar vervoer maakt hoofdzakelijk gebruik van de doorgaande verkeersroutes tussen de kernen. Zodoende is het plangebied ook ontsloten met openbaar (bus)vervoer. Waalwijk heeft geen treinverbindingen binnen de gemeente. Door het plangebied loopt een regionaal fietsnetwerk met als belangrijkste route het Halvezolenpad.

## Bebouwing

Zie Kaart Typering bebouwing Gemengd Gebied.

Wat betreft de bebouwingshistorie in het plangebied is sprake van een grote dynamiek in de ruimtelijke structuur. De streek de Langstraat ontleent haar naam aan de voormalige Langstraatschedijk, de huidige Winterdijk en doorlopend in de Waspikse Dijk en 't Vaartje. Deze dijk heeft nog steeds een functie als regionale waterkering en vormt de hoofdstructuur van het gebied. De dijk is aangelegd na de st. Elizabethvloed van 1421. Boeren hebben zich toen langs de dijk gevestigd en het land ontgonnen in lange stroken loodrecht op de dijk, het zogenaamde slagenlandschap. Een groot deel van de dijk is bebouwd en langs de dijk zijn de nederzettingen Waspik, Capelle, Besoijen, Waalwijk en Baardwijk ontstaan. Op de zandruggen en op de achterkaden zijn daarom lange bebouwingslinten in oost-westrichting ontstaan. In de loop der eeuwen zijn deze gehuchten uitgegroeid tot echte dorpen. Grote veranderingen in de ruimtelijke structuur hebben plaatsgevonden na de Tweede Wereldoorlog met het inzetten van de verstedelijking en grootschalige uitbreidingen. Open gronden tussen de woningen zijn opgevuld, kavels gesplitst en nieuwe wijken aangebouwd. De oorspronkelijke lintstructuren hebben hun structurerende effect niet verloren, hoewel nieuwe structuren zijn toegevoegd en nu steeds vaker in het dorpse en stedelijke weefsel liggen.





Aan de hand van de bebouwingsstructuur (tweedimensionaal) zijn de linten op de meeste plaatsen nog goed herkenbaar. Dit geldt in ieder geval voor de kavelstructuur doordat op veel plaatsen nog lange, smalle kavels voorkomen. Sinds de ontginningen zijn de kavels veelal exact noord-zuid georiënteerd. De zandruggen lopen hier niet haaks op, waardoor de weg de kavelstructuur doorsnijdt. Deze ontwikkeling heeft geleid tot de zogenoemde 'verstaffelde verkaveling'. Alleen in de deelgebieden buitengebied en stedelijk lint is dit op veel plaatsen niet meer het geval. Typerend is ook de afwezigheid van een voortuin. De rooilijn ligt relatief dicht op de weg, waardoor voortuinen vaak ontbreken.

Het landschap is nog goed te ervaren in het landelijk lint en dorpslint vanwege 'doorkijkjes' naar het achterliggende landschap. In de kernlinten is van herkenbaarheid op dit punt geen sprake meer omdat deze linten zijn omsloten met bebouwing.

Kenmerkend voor het groen in de deelgebieden landelijk lint en dorpslint is de aanwezigheid van begeleidend groen langs wegen. Ook hagen en bomen op en langs de randen van de erven dragen bij aan de groene uitstraling. In de overige deelgebieden is dit in mindere mate het geval.

## Legenda kaart Typering bebouwing

### Basis

	Water
	Kern
	Bebouwing
	Plangebied

### Voorzieningen

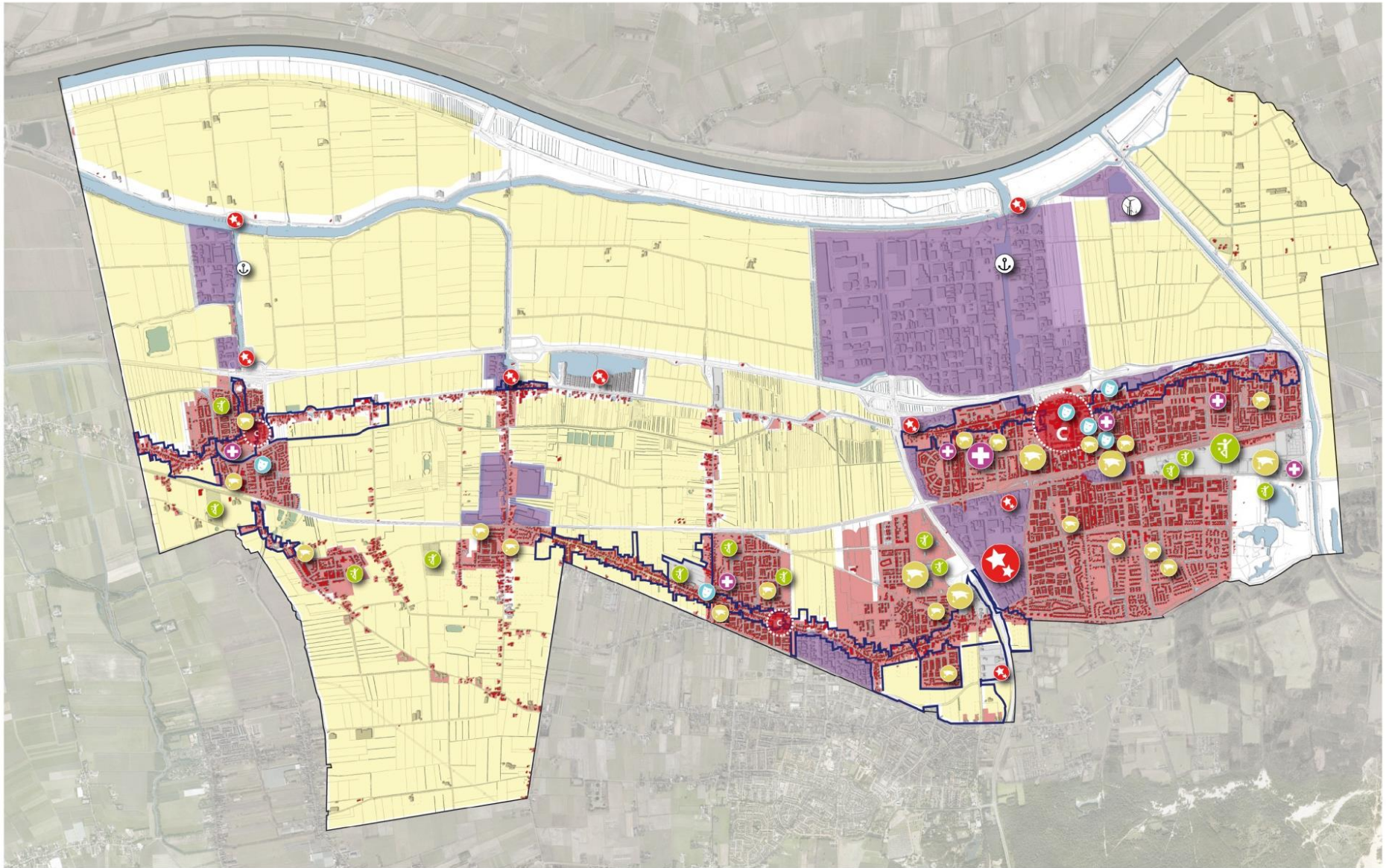
	Centrumgebied
	Zorgfunctie
	Cultureel-maatschappelijke functie
	Onderwijsfunctie
	Leisure-functie
	Sportfunctie

### Wonen

	Woongebied
	Woonbebouwing

### Werken

	Bedrijventerrein/industrialiegebied/havengebied
	Bedrijfsbebouwing
	Agrarisch gebied
	Agrarische bebouwing



Kaart **Typering bebouwing Gemengd Gebied**

De individuele vormgeving en detaillering (driedimensionaal) van de bebouwing is belangrijk voor de herkenbaarheid van het bebouwingsbeeld. Hierdoor ontstaat een divers en interessant beeld. Behalve in het deelgebied buitengebied zijn in elk deelgebied monumenten aanwezig. Er zijn in het plangebied ook seriematig gebouwen neergezet, waardoor het karakter van de lintstructuren beïnvloed wordt. De vorm van de bebouwing is het minst herkenbaar in de deelgebieden buitengebied en stedelijk lint. Het meest herkenbaar is de vorm van de bebouwing in de deelgebieden met de hoofdfunctie wonen. In deelgebieden met de hoofdfunctie gemengd is de herkenbaarheid op dit punt minder doordat bedrijven worden aangepast aan de eisen van de tijd. De detaillering is in alle deelgebieden gemiddeld herkenbaar door de aanwezigheid van historische en toevoeging van nieuwe bebouwing. In het deelgebied buitengebied is de herkenbaarheid op de detaillering het minst aanwezig omdat bij het ontstaan van de linten weinig tot geen bebouwing in het buitengebied aanwezig was.

### **2.1.2 Functionele structuur**

Binnen het plangebied Gemengde Gebieden is van oudsher een grote diversiteit aan functies aanwezig: agrarisch, ambachtelijk/industriële, wonen en voorzieningen. Opvallend is de nu overwegende woonfunctie. Toch zijn er aan de functie wonen regelmatig bedrijven of voorzieningen gekoppeld, waardoor nog steeds sprake is van een gemengd karakter. Op basis van een veldinventarisatie zijn de huidige functies geïnventariseerd met als resultaat een algemene indruk van de deelgebieden. Het is nog geen toekenning van een specifieke bestemming.

Vanuit de functionele structuur is het plangebied onder te verdelen in een viertal categorieën, zoals in de hierna volgende tabel weergegeven en nader verklaard. De gebruikte functionele indeling is zowel gebaseerd op de verhouding van de woonfunctie ten opzichte van de werkfunctie als op een typering in sectoren van de werkfuncties. Hierbij is de werkfunctie onderverdeeld in voorzieningen (maatschappelijke

voorzieningen, nutsvoorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca) en bedrijven (alle werkfuncties, niet zijnde voorzieningen).

Hoofdzakelijk komt in het plangebied de gemengde functie wonen/voorzieningen voor. Een beperkt aantal deelgebieden heeft vooral een woonfunctie of een gemengde functie wonen/bedrijven. Enige uitzondering hierop vormt het deelgebied Sprang-buitengebied, dat voornamelijk bestaat uit een agrarisch landschap met enkele woon- en werkfuncties.

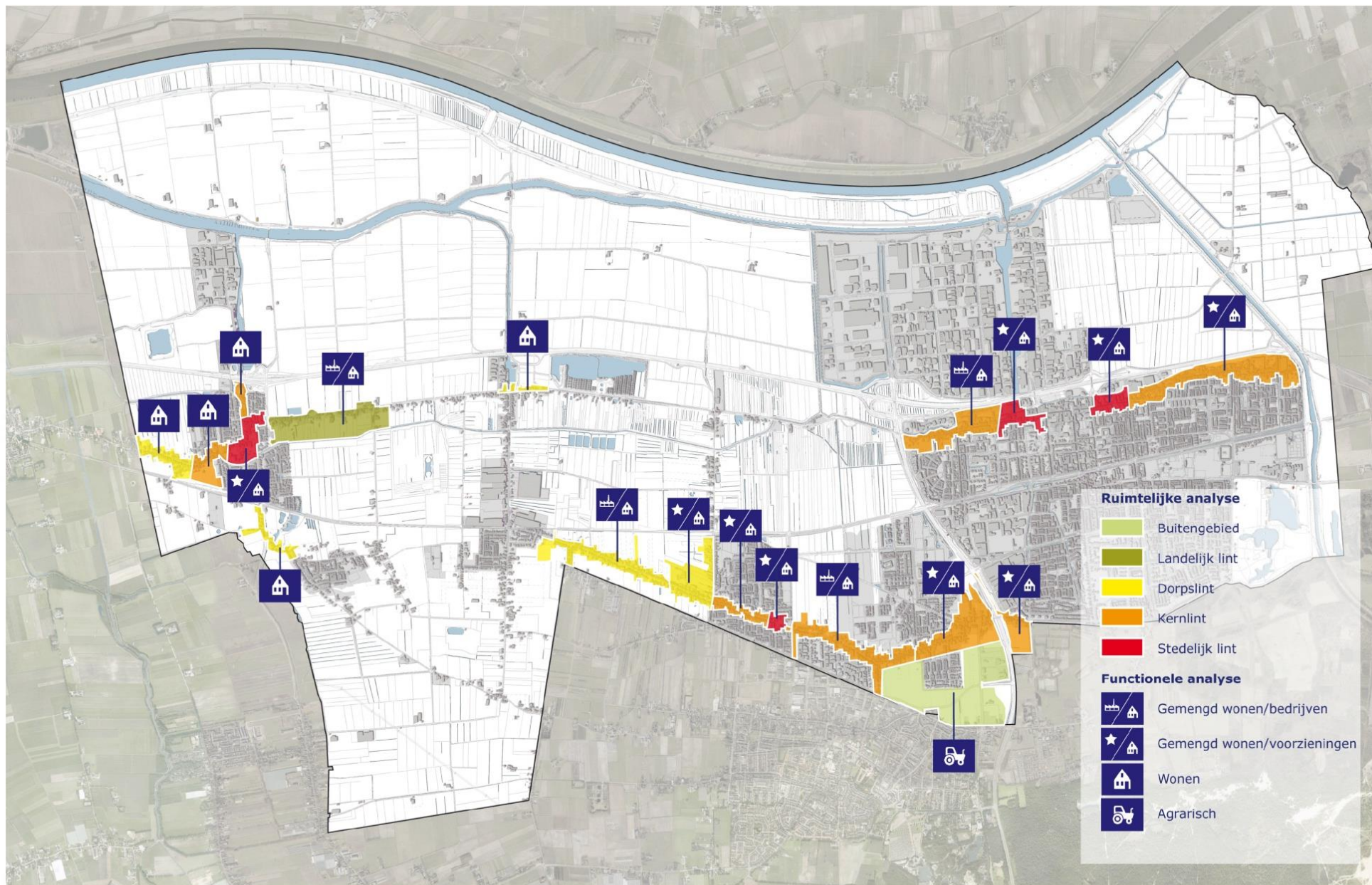
In de deelgebieden met de hoofdfunctie wonen is de herkenbaarheid in diversiteit en menging van functies logischerwijs het minst aanwezig. In het deelgebied buitengebied komen zowel woon- als werkfuncties voor maar zijn de werkfuncties geconcentreerd aan de Tilburgseweg en is van menging daarom geen sprake. In de overige deelgebieden is de herkenbaarheid in diversiteit en menging van functies goed.



### Tabel Functionele analyse

Type lint	Kenmerk	Deelgebied
Agrarisch	Voornameijk agrarisch landschap met enkele woningen, bedrijven en voorzieningen.	- Sprang - buitengebied
Wonen	Naast de functie wonen is slechts incidenteel een voorziening/bedrijf aanwezig of deze zijn alleen bij kruisingen van wegen aanwezig.	- Waspik - Benedenkerkstraat - Waspik - Boven - Waspik - Centrum (Kerkstraat 34/35 -45) - Waspik - Centrum (Havendijk) - Capelle
Gemengd: wonen/ bedrijven	Naast de functie wonen komt in het gehele lint regelmatig een bedrijf voor en af en toe een voorziening.	- Waspik - 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten) - Heistraat (vanaf 64/67) - Sprang - lint - Waalwijk - Besoijen (Westeinde – Tempelierstraat)
Gemengd: wonen/ voorzieningen	Naast de functie wonen komt in het gehele lint regelmatig een voorziening voor en af en toe een bedrijf.	- Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33 - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21) - Heistraat (tot en met 62/65 + Julianalaan) - Vrijhoeve - Sprang - kern - Waalwijk - Besoijen (Tempelierstraat – Mr. V. Coothstraat) - Waalwijk - Baardwijk





Kaart **Typering deelgebieden Gemengd Gebied**

### 2.1.3 Gebiedstypering

Voor het maken van een gebiedstypering zijn de ruimtelijke en functionele categorieën met elkaar geconfronteerd. Zie de hierna volgende tabel en Kaart Typering deelgebieden Gemengd Gebied.

Hieruit blijkt dat de ruimtelijke en functionele analyse tot dezelfde gebiedsindeling leiden, behalve bij Kernlint en Dorpslint. Voor de gebiedstypering zijn Kernlint en Dorpslint daarom onderverdeeld in drie functionele categorieën.

De gebiedstypering zoals opgenomen in deze paragraaf gebruiken we voor het beschrijven van de beleidskeuzes in de hierna volgende hoofdstukken. Hierbij is de globale aanduiding van de deelgebieden aangehouden. Een uitgebreide beschrijving van de deelgebieden is opgenomen in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.

**Tabel Gebiedstypering**

Type lint	Kenmerk	Deelgebied
Buitengebied	Agrarisch	- Sprang - buitengebied
Landelijk lint	Gemengd: wonen/bedrijven	- Waspik - 't Vaartje (vanaf rotonde richting oosten)
Dorpslint	Wonen	- Waspik - Benedenkerkstraat (nr. 34/41-96/103) - Waspik - Boven - Capelle
	Gemengd: wonen/bedrijven	- Heistraat (vanaf 64/67)
	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Heistraat (tot en met 62/65 + Julianalaan)
Kernlint	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Vrijhoeve (Raadhuisstraat exclusief Raadhuiplein) - Sprang - kern - Waalwijk - Baardwijk/Laageinde (Groenstraat - Hoogeinde)
	Gemengd: wonen/bedrijven	- Waalwijk - Besoijen (Westeinde - Tempelierstraat) - Sprang - lint
	Wonen	- Waspik - Benedenkerkstraat (1/2-32a/37) - Waspik - Centrum (Kerkstraat 34/35 -45) - Waspik - Centrum (Havendijk)
Stedelijk lint	Gemengd: wonen/voorzieningen	- Waspik - Centrum (Kerkstraat 1-32/33 - Raadhuisstraat - 't Vaartje 1-20/21) - Vrijhoeve (Raadhuiplein) - Waalwijk - Besoijen (Tempelierstraat - Mr. V. Coothstraat) - Waalwijk - Baardwijk/Laageinde (Hertog Janstraat - Groenstraat)

## 2.2 Trends en ontwikkelingen

### Algemeen

De samenleving is continue in beweging en daarom zijn de belangrijkste trends welke invloed kunnen hebben op het ruimtegebruik geanalyseerd. Daaruit is gebleken dat in de samenleving een aantal structurele veranderingsprocessen gaande zijn:

- Enerzijds is sprake van globalisering door internet, anderzijds is sprake van lokalisering door de behoefte van betrokkenheid met de directe leefomgeving.
- De bevolkingsopbouw verandert door vergrijzing en een afnemende groei van het aantal inwoners. De toenemende vergrijzing leidt tot een heroriëntatie in het zorgaanbod.
- Klimaatveranderingen zorgen voor meer extremen in natte en droge perioden.
- Eindigheid van fossiele brandstoffen zorgt voor een behoefte aan duurzame opwekking van energie.
- De digitalisering ontwikkelt zich in een hoog tempo met toepassingen op allerlei gebieden, bijvoorbeeld logistiek, zorg, onderwijs maar recentelijk ook steeds meer op detailhandel. De toename van internetverkoop heeft ook in ruimtelijke zin gevolgen zoals minder winkels, andere winkelformules, toename van koerierdiensten.
- De huidige economische ontwikkeling uit zich bijvoorbeeld in leegstand van gebouwen. Tegelijk is sprake van een afname van financiële middelen en van consumentenvertrouwen.
- Door decentralisatie hebben gemeenten er veel taken bij gekregen, vooral op sociaal gebied. Tegelijk krijgen gemeenten te maken met teruglopende overheidsmiddelen door bezuinigingen vanuit het rijk en terugloop van eigen inkomsten uit bijvoorbeeld grondexploitaties. De gemeente moet dus meer doen met minder middelen.

Belangrijkste conclusie uit deze structurele veranderingen is dat de voorheen 'maakbare samenleving' zich aan het ontwikkelen is tot een nieuwe werkelijkheid in de vorm van een 'netwerksamenleving'. Dat betekent:

- Vraaggericht in plaats van aanbodgericht.
  - Flexibel en snel in plaats van star en langzaam.
  - Samenwerkend (tussen) in plaats van opleggend (van bovenaf).
- Omdat deze ontwikkelingen dusdanig omvattend en ingrijpend zijn, is plannen voor de lange termijn lastiger dan ooit. Dat vraagt om een andere rol en aanpak door de gemeente.

### Plangebied

Op het plangebied Gemengd Gebied zijn de bovengenoemde algemene trends ook van invloed. Bij het maken van de beleidskeuzes wordt daarom rekening gehouden met deze trends.







### 3. Wat willen we? Uitgangspunten

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten opgenomen waar we bij het maken van de beleidskeuzes voor het plangebied rekening mee willen houden. Deze uitgangspunten formuleren we op basis van de typering van de bestaande situatie, trends, relevant beleid en onderzoek.

De uitgangspunten in dit hoofdstuk kunnen tegenstrijdig zijn, bijvoorbeeld de gewenste menging van woon- en werkfuncties versus milieuregelgeving. In het hoofdstuk van de beleidskeuzes en in het bestemmingsplan wordt in dat geval naar een evenwicht gezocht.

#### 3.1 Uitgangspunten op basis van beleid

In deze paragraaf zijn in de hierna volgende tabel de meest relevante beleidsuitgangspunten opgenomen voor het plangebied op basis van algemeen beleid. Sectoraal beleid, dat relevant is voor de diverse te onderzoeken omgevingsaspecten, is onderdeel van de volgende paragraaf. In de bijlage Beleid en Onderzoek Gemengd Gebied is een uitgebreidere beschrijving van het geldende beleid opgenomen.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij stedelijke ontwikkelingen is het toepassen van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening):

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de provinciale Verordening Ruimte 2014 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking deel uit van de algemene regels via de toets op zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Duurzaamheidsladder lokaal toepassen voor voorzieningen

De benadering van de ladder voor duurzame verstedelijking gaan we ook lokaal toepassen voor voorzieningen die bijdragen aan het behoud van de centrumfunctie van Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik (Ontwerp Structuurvisie Waalwijk 2025). Dat betekent dat voor dergelijke voorzieningen drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Is er een (regionale) behoefte, passend bij de kern?
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen in of in de periferie van het centrum van de kern?
3. Zoek een locatie die goed ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte.

**Tabel Uitgangspunten op basis van beleid (1/2)**

Beleid	Uitgangspunt
Provinciale Structuurvisie (2014)	Het plangebied wordt grotendeels getypeerd als stedelijk gebied, gezien de aanwezige bebouwing. Vanwege de omgeving is echter beleidsmatig wel sprake van een verschil in benadering. Zie daarvoor de uitwerking in de provinciale verordening ruimte.
Provinciale Verordening Ruimte (2014)	<p><b>Algemeen:</b> bij ruimtelijke ontwikkelingen moet in zijn algemeenheid sprake zijn van behoud en bevordering van ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Belangrijk voor het plangebied is het bewaren van de geleidelijke overgang tussen dorp/stad en landschap. Bovendien is de toepassing van de '<a href="#">ladder voor duurzame verstedelijking</a>' van belang.</p> <p><b>Bestaand stedelijk gebied:</b> het plangebied ligt voor het grootste deel in bestaand stedelijk gebied, met daarbij de volgende opsplitsing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kernen in landelijk gebied: deelgebieden Waspik, Capelle en Heistraat. Deze gebieden voorzien in de uitbreidingsbehoefte van de eigen kern met bijbehorende kleinschalige voorzieningen en werkgelegenheid die qua aard, schaal en functie passend zijn.</li> <li>- Stedelijk concentratiegebied: deelgebieden Vrijhoeve, Sprang, Besoijen en Baardwijk. Op deze locaties is meer mogelijk als het gaat om de verstedelijkingsbehoefte van wonen, werken en voorzieningen.</li> </ul> <p><b>Veehouderijen:</b> vestiging van en omschakeling naar een veehouderij alsmede uitbreiding van een bestaande veehouderij evenals uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte is niet toegestaan in bestaand stedelijk gebied.</p> <p><b>Groenblauwe mantel:</b> achterkanten van percelen liggen deels in de groenblauwe mantel. Het provinciaal beleid gaat daar uit van behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p> <p><b>EHS:</b> In het plangebied ligt geen ecologische hoofdstructuur (EHS) maar wel in de directe nabijheid, namelijk de Natte Natuurparel. Deels liggen achterkanten van percelen ook in het attentiegebied EHS (beperkt, ten zuiden van Waspik). In dat geval geldt dat geen fysieke ingrepen mogelijk zijn met een negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur.</p> <p><b>EVZ:</b> Door Waspik Boven loopt een ecologische verbindingzone. Binnen een breedte van ten minste 50 m staat behoud en het beheer van de ecologische verbindingzone centraal.</p> <p><b>Cultuurhistorisch vlak:</b> delen van deelgebieden 't Vaartje en Heistraat zijn aangewezen als cultuurhistorisch vlak. Deze delen grenzen aan de Natte Natuurparel welke naast cultuurhistorisch ook aardkundig waardevol is. Aardkundige waarden en cultuurhistorische vlakken worden beschermd: behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige en cultuurhistorische waarden staan centraal.</p> <p><b>Grondwaterbeschermingsgebied:</b> aan de zuidkant van Waalwijk ligt een grondwaterbeschermingsgebied waar ook een klein deel van het plangebied in valt. Hier dient verantwoord te worden dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven.</p>

**Tabel Uitgangspunten op basis van beleid (2/2)**

Beleid	Uitgangspunt
Gemeentelijke Ontwerp Structuurvisie (2014)	<p>Ambitie van de gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt te zijn dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van Midden Brabant. Voor de linten in het plangebied zijn de hierna volgende beleidsuitgangspunten uit de ontwerp-structuurvisie van belang.</p> <p><b>Ondergrond:</b> zorgen voor een veilig bodem- en watersysteem en behoud van de EHS. Beschermen van waarden en ruimte reserveren o.a.: gebiedsgericht grondwaterbeheer, behoud drinkwaterwinning zuiden kern Waalwijk, behoud en versterking landschapswaarden.</p> <p><b>Netwerken:</b> optimaliseren van bereikbaarheid over weg en water. Afstemming met het in ontwikkeling zijnde Mobiliteitsplan.</p> <p><b>Wonen:</b> speerpunt is vraaggericht herstructureren volgens de duurzaamheidsladder en thematisering van bestaande woongebieden. De structuurvisie is mede gebaseerd op de Woonvisie 2012-2019. Naast kleinstedelijk en dorps wonen zijn in de structuurvisie de oude bebouwingslinten specifiek benoemd voor 'gemengd wonen'. Deze beleidsnotitie vormt de uitwerking van het thema gemengd uit de ontwerp-structuurvisie.</p> <p><b>Werken:</b> de basis wordt gevormd door de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen. Specifiek voor de linten geeft de ontwerp-structuurvisie als speerpunt aan dat de oude bebouwingslinten vanuit de historische gemengde functie geschikt zijn als kweekkasfunctie voor kleinschalige bedrijven (aan huis). De schaal, aard en omvang van een kleinschalig bedrijf (aan huis) dient wel steeds in de (woon)omgeving te passen.</p> <p><b>Voorzieningen:</b> speerpunt is het voorzieningenaanbod vraaggericht versterken op basis van de duurzaamheidsladder en thematisering. Voor de linten betekent dit een passend voorzieningenniveau om aan de lokale behoefte te kunnen voldoen. Met in ieder geval centrumontwikkeling van zowel Waalwijk, Sprang-Capelle als Waspik. De structuurvisie sluit verder aan bij de Detailhandelsvisie.</p> <p><b>Duurzaamheidsladder:</b> de gemeente pakt dit begrip breed op en hieronder vallen de volgende thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Duurzaamheid algemeen: zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen ook de principes van de '<a href="#">ladder voor duurzame verstedelijking</a>' en de '<a href="#">duurzaamheidsladder lokaal toepassen op voorzieningen</a>'.</li> <li>- Energie: voor de linten is vooral het stimuleren van een afname in energiegebruik van belang.</li> <li>- Milieu: behouden en versterken van de milieukwaliteit. Waar mogelijk milieuproblemen aanpakken bij de bron. Zie volgende paragraaf.</li> <li>- Erfgoed: hergebruik wordt gestimuleerd door een flexibele functionele invulling van gebieden, objecten en gebouwen met voldoende behoud van de cultuurhistorische waarden.</li> <li>- Sociaal: geschikt wonen aanbieden voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte en aanpassingen in de woningvoorraad als gevolg van scheiden wonen – zorg. Gezondheid van het begin af aan expliciet meewegen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name als het gaat om geluid, luchtkwaliteit en groen.</li> </ul>
Welstandsnota (2012)	<p>In de Welstandsnota 2012 is onderscheid gemaakt in criteria voor gebieden met een hoog en een laag welstandsaaizien. Voor de gemengde gebieden geldt hoofdzakelijk een hoog welstandsaaizien. Ontwikkelingen in het gebied met een hoog welstandsaaizien worden vooraf getoetst aan in de nota opgenomen gebiedspecifieke criteria. Hierbij kan zowel sprake zijn van een ambitie 'behoud' als 'stimulans'. Ook voor gebieden met een laag welstandsaaizien zijn gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn echter minder zwaar. Daarnaast is in de nota een excessenregeling opgenomen. Op basis hiervan kan repressief opgetreden worden tegen bebouwing die evident afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.</p>



## 3.2 Uitgangspunten op basis van onderzoek

In deze paragraaf zijn in de hierna volgende tabel de meest relevante beleidsuitgangspunten opgenomen voor het plangebied op basis van onderzochte omgevingsaspecten. In de bijlage Beleid en Onderzoek Gemengd Gebied is een uitgebreidere beschrijving van de onderzoeksaspecten opgenomen.

**Tabel Uitgangspunten op basis van onderzoek (1/3)**

Onderzoek	Uitgangspunt
Bodem	Het plan voorziet niet in grote nieuwbouw ontwikkelingen, waarbij de bodemkwaliteit op voorhand al onderzocht moet worden. Zo nodig wordt bij de omgevingsvergunning de bodemkwaliteit betrokken, onder andere middels een bodemonderzoek.
Water	Bescherming van de hoofdwatgangen, primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en het grondwaterbeschermingsgebied staat centraal. Maatregelen tot vergroting van de klimaatbestendigheid worden mogelijk gemaakt. Bij ontwikkelingen wordt nadelige beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie voorkomen.
Natuur	Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die verstorend zijn voor de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS en EVZ. Bij uitbreiding van agrarische veeteeltbedrijven dient getoetst te worden of er geen significante effecten op het Natura 2000-gebied ontstaan.
Landschap en groen	Bescherming van de groene hoofdstructuur (zoals weergegeven in het Groenstructuurplan) en behoud van belangrijke doorkijkjes.
Erfgoed	Bescherming van de archeologische waarden op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening en erfgoedkaarten. Stimulering van behoud van het overige erfgoed.
Verkeer en parkeren	Bereikbaarheid van percelen en kernen behouden door het in stand houden van een structuur met hoofdwegen, verzamelwegen en erftoegangswegen. Afstemmen met Mobiliteitsplan en Parkeernormennota. <b>Mobiliteitsplan:</b> een mobiliteitsplan is vastgesteld (nieuwe benaming van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan). Het mobiliteitsplan is een visie op het gebied van mobiliteit voor de gemeente Waalwijk over infrastructuur, mobiliteitsgedrag, verkeersgedrag en vervoersdiensten. De verzamelwegen zoals benoemd in de structuurvisie en deze beleidsnotitie zijn in het Mobiliteitsplan onderverdeeld in bedrijfsverzamelwegen en wijkverzamelstraten. <b>Parkeernormennota:</b> bevat parkeernormen en vormt het toetsingskader bij ontwikkelingen in de zin van functiewijziging en uitbreiding. Hoofddlijn van beleid is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en als dat niet mogelijk is onder bepaalde voorwaarden in openbaar gebied. Er liggen enkele parkeerknelpunten in gemengd gebied (met name in de stedelijke linten) waar de parkeertoets extra aandacht nodig heeft.

**Tabel Uitgangspunten op basis van onderzoek (2/3)**

Onderzoek	Uitgangspunten
Voorzieningen	<p><b>Detailhandelsvisie 2012:</b> op basis van de Detailhandelsvisie is verder concentreren van detailhandel een hoofddoel, maar dit betekent niet dat alle verspreide detailhandel moet verdwijnen. Verspreide winkels hebben vaak wel degelijk een functie: ze dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van gebieden en/of bieden goedkope winkelruimte, o.a. voor startende ondernemers. Wel moet uitbreiding van verspreide bewinkeling worden beperkt.</p> <p><b>DPO Linten 2014:</b> specifiek voor de linten is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor voorzieningen zoals detailhandel, horeca en dienstverlening (Waalwijk, Verkennend DPO voor de Linten, gemeente Waalwijk, BRO 2014). Hierbij is rekening gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Conclusies op basis van dit onderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toevoeging van de niet-publieksgerichte voorzieningen is mogelijk omdat deze de verzorgingsstructuur niet aantasten.</li> <li>- Toevoeging van een beperkt aantal publieksgerichte voorzieningen is onder voorwaarden mogelijk in bepaalde deelgebieden zonder de bestaande verzorgingsstructuur aan te tasten.</li> </ul> <p><b>Effectenanalyse Vrijhoeve 2014:</b> specifiek voor Sprang-Capelle is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel in Vrijhoeve op het Raadhuisplein (Waalwijk, Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle, BRO 2014). Hierbij is rekening gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Conclusies op basis van dit onderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een versterking van detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen in Vrijhoeve op het Raadhuisplein is mogelijk.</li> <li>- Het geleidelijk aan verdwijnen van solitair gelegen, veelal kleinere winkels is een trend, mede onder invloed van de schaalvergroting en het beleidsmatig ondersteunde streven naar concentratie.</li> <li>- Het ontbreekt aan voldoende distributieve ruimte voor een verdere uitbreiding van het winkelaanbod in de linten. Nieuwe winkels zijn in de linten alleen wenselijk indien ze de wervingskracht van centrum Vrijhoeve als "boodschappencentrum" niet ondermijnen en/of als in het centrum van Vrijhoeve onvoldoende fysieke mogelijkheden resteren voor uitbreiding van de bewinkeling.</li> <li>- Om negatieve effecten te voorkomen, is het nodig herinvulling met detailhandel van leegstaande winkelruimten in de linten te beperken en alternatieve bestemmingsplanmogelijkheden te bieden.</li> </ul>
Milieuzonering	<p>Bestaande legale bedrijven en voorzieningen krijgen een passende bestemming. Ook indien sprake is van milieugevoelige functies binnen de milieucirkel.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen zowel voor bedrijven, voorzieningen als milieugevoelige objecten dient indien relevant toetsing aan de VNG-systematiek van SBI-coderingen als voorwaarde gesteld te worden. Voor het plangebied maken we gebruik van de VNG-systematiek die speciaal ontwikkeld is voor gebieden met functiemenging.</p>
Geur en veehouderij	<p>Bestaande legale agrarisch bedrijven krijgen een passende bestemming, rekening houdend met de provinciale Verordening Ruimte. Ook indien sprake is van geurgevoelige functies binnen een geurcirkel. Het streven is minder geurgevoelige functies binnen geurcirkels te krijgen.</p> <p>Functieverandering voor bedrijven in de linten wordt daarom mogelijk gemaakt.</p> <p>Voor nieuwe ontwikkelingen bij agrarische bedrijven en geurgevoelige objecten wordt indien relevant toetsing aan de geurhinderwetgeving als voorwaarde gesteld. Aanvullend gemeentelijk geurbeleid wordt overwogen op basis van de resultaten van de landelijke evaluatie regelgeving geurhinder veehouderijen welke eind 2015 worden verwacht.</p>

**Tabel Uitgangspunten op basis van onderzoek (3/3)**

Onderzoek	Uitgangspunten
Externe Veiligheid	<p>Bestaande Bevi-bedrijven zijn toegestaan (LPG-tankstations), maar er wordt geen uitbreiding mogelijk gemaakt van hun plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Binnen deze contouren worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten.</p> <p>Er worden geen nieuwe Bevi-bedrijven en overige risicovolle bedrijven toegestaan.</p> <p>Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle (Bevi-) inrichtingen en buisleidingen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Hieruit blijkt dat op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico de beleidskeuzes in dit plan verantwoord zijn.</p>
Geluid	<p>Rekening dient te worden gehouden met de geluidzone Industrielawaai rondom het bedrijventerrein Haven.</p> <p>Waar nodig toetsing aan de Wet geluidhinder als voorwaarde opnemen, bijvoorbeeld in het geval van de bouw van een nieuwe woning op een inbreidingslocatie.</p>
Luchtkwaliteit	<p>In het plangebied zijn géén overschrijdingen van de normen voor fijn stof en stikstofdioxiden te verwachten. Uitbreidingen binnen het plangebied vallen onder de regelgeving 'niet in betekende mate'.</p>
Technische infrastructuur	<p>Ter bescherming van de veiligheid rondom hoofdleidingen (warmwaterleidingen, persleidingen waterschap en rioolpersleidingen) geldt een belemmeringsstrook van 6 meter (3 meter ter weerszijde van het midden van de leiding).</p> <p>Rondom de aardgasleidingen geldt een belemmeringsstrook van 4 tot 5 m.</p>
Duurzaamheid	<p>De recent in het Besluit ruimtelijke ordening verankerde <a href="#">ladder voor duurzame verstedelijking</a> geeft aan hoe een afweging gemaakt moet worden in het proces bij de vestiging van nieuwe functies. De uitwerking van deze duurzaamheidsladder wordt door de gemeente Waalwijk breder opgepakt dan de strikte uitvoering van de wet. We betrekken hierbij ook het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid in het algemeen, energie, milieu, erfgoed en sociale aspecten. Dit betekent in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentratie van bebouwing geldt als algemeen uitgangspunt.</li> <li>- Rekening houden met de gevolgen van duurzaam bouwen en inrichten voor bouwmogelijkheden, bijvoorbeeld meer m2/m3 door dikkere muren.</li> <li>- Rekening houden met het toepassen van (nuts)voorzieningen met hoog of duurzaam rendement.</li> <li>- Interactie met de omgeving en leefbaarheid mogelijk maken in het openbaar gebied, bijvoorbeeld recreatie.</li> <li>- Bouwinitiatieven voor bouw van vrijesectorwoningen in het kader van GPR toetsen op energie, gezondheid, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.</li> </ul>



## 4. Wat kiezen we? Beleidskeuzes

De beleidskeuzes in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de gegevens uit de vorige hoofdstukken: doelstelling, analyse bestaande situatie, trends en uitgangspunten. Allereerst wordt in dit hoofdstuk het kader van de beleidskeuzes aangegeven. Dan volgen de algemene beleidskeuzes, zowel ruimtelijk als functioneel. Deze gelden in principe voor alle deelgebieden. In deelgebieden met dezelfde gebiedstypologie gelden dezelfde regels tenzij anders is aangegeven. Tot slot komen een aantal specifieke onderwerpen aan bod zoals cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en inbreidingslocaties.

Voor een overzicht van de beleidskeuzes per deelgebied is een bijlage gemaakt: Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied. In de digitale versie van deze bijlage is ook een interactieve kaart opgenomen om eenvoudig de van toepassing zijnde beleidskeuzes te vinden.

### 4.1 Kader beleidskeuzes

- Het plan van aanpak voor de actualisering van bestemmingsplannen vormt het kader voor het bestemmingsplan. De daarin opgenomen [uitgangspunten](#) zijn daarom ook van belang voor de beleidsnotitie.
- De in dit hoofdstuk opgenomen beleidskeuzes zijn vooral gebaseerd op de gewenste bescherming en versterking van de herkenbaarheid. In het bestemmingsplan kunnen uiteindelijk de mogelijkheden anders uitgewerkt worden indien dit nodig is vanwege wet- en regelgeving of andere belangen.
- De beleidskeuzes gaan vooral in op de hoofdstructuren, hoofd(woon)gebouwen en hoofdfuncties. Deze zijn het meest bepalend voor de herkenbaarheid.
- De bestaande (legale) situatie wordt gerespecteerd. Indien dit afwijkt van de beleidskeuzes zoals in de paragrafen hierna aangegeven, zullen bestaande (legale) situaties worden inbestemd.
- Indien een illegale of gedoogde situatie past binnen het beleid zal dit planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit betekent echter nog niet dat de illegale of gedoogde activiteit vergund is, daarvoor is een afzonderlijke vergunningsprocedure nodig.
- Onderscheid wordt gemaakt in mogelijkheden 'rechtstreeks' of via 'flexibiliteitsbepaling':
  - Rechtstreeks: op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk, zonder nadere afweging en procedure.
  - Flexibiliteitsbepaling: mogelijk met nadere afweging, onder voorwaarden en met procedure. Bij voorkeur met flexibiliteitsbepaling binnen bestemmingsplan, anders met een buitenplanse afwijking.
- Voorwaarden bij flexibiliteitsbepalingen zijn in hoofdlijnen opgenomen. Nog niet overal is een volledige uitwerking van de specifieke en algemene voorwaarden opgenomen. Dit wordt nader uitgewerkt in het bestemmingsplan.
  - Specifieke voorwaarden: bijvoorbeeld sloop-bonus bij cultuurhistorische bebouwing en/of opheffing andere functies dan toegelaten.
  - Algemene voorwaarden: bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid, geen onevenredige overlast voor omliggende woningen en bedrijven, behoud gewenste gebiedstype.
- De beleidskeuzes zijn uitgewerkt per hoofdfunctie. Combinaties van functies zijn ook mogelijk via maatwerk.
- Met nieuwe ontwikkelingen bedoelen we in deze beleidsnotitie alleen kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen op kavelniveau. Bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe woning. Grotere nieuwe ontwikkelingen blijven buiten beschouwing in deze beleidsnotitie. Bijvoorbeeld de herinrichting van het Raadhuisplein in Vrijhoeve. Voor al deze nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze via maatwerk met een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd worden. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen in het bestemmingsplan Gemengd Gebied indien de planologische procedure is afgerond. Reden is dat op deze manier nieuwe ontwikkelingen het proces van de actualisering niet kunnen vertragen en voor extra kosten kunnen zorgen (onderzoeken, zienswijzen, planschade).

## Uitgangspunten actualisering bestemmingsplannen

**Actueel:** De bestaande situatie en het bestaande beleid vormen het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. In het geval van illegale bouw en gebruik behoudt de gemeente zich het recht voor om handhavend op te treden. Voornemens en nieuwe ontwikkelingen worden alleen in de bestemmingsregeling opgenomen indien ze onherroepelijk zijn op het moment dat de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan begint.

**Toegankelijk:** Van het bestemmingsplan wordt een analoge (schriftelijke) en een digitale versie gemaakt. Bij de opzet van het bestemmingsplan wordt daarom rekening gehouden met het kunnen opstellen van een digitaal uitwisselbare versie volgens de landelijke standaard IMRO 2003.

**Eenduidige systematiek en leesbaarheid:** Het bestemmingsplan wordt steeds op dezelfde wijze opgesteld aan de hand van een handboek. Er moet gezocht worden naar een evenwicht tussen modern taalgebruik en formele juridische formuleringen.

**Flexibel:** Alleen regelen wat geregeld *moet* worden. Via een zo ruim mogelijke regeling maar met behoud van kwaliteit zo veel mogelijk flexibiliteit opnemen in de rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daardoor zijn zo min mogelijk omgevingsvergunningen voor het afwijken van het plan en wijzigingsmogelijkheden nodig en kunnen zowel bestuurlijk, ambtelijk als voor de klant tijd en kosten worden bespaard.

**Rechtszeker:** De bestaande situatie is het uitgangspunt. Waar mogelijk moeten dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden.





t Vaartje 58  
Smits Tennisbanen

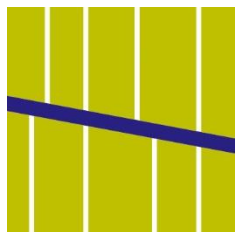




## 4.2 Algemene ruimtelijke beleidskeuzes

De gebiedstypering en herkenbaarheidscriteria uit hoofdstuk 2 zijn gebruikt om de ruimtelijke beleidskeuzes te beschrijven. Daarnaast wordt voor deze beleidskeuzes vast een globale uitwerking voor het bestemmingsplan gegeven in de tabel aan het einde van deze paragraaf. De inhoud van deze paragraaf is eveneens per deelgebied uitgewerkt in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.

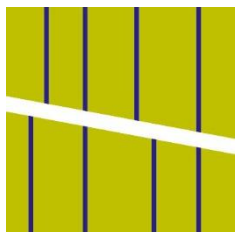
### Lijn



Op veel plekken in het plangebied zijn de oorspronkelijke lijnstructuren van de weg nog aanwezig vanuit de ontstaansgeschiedenis van het lint. Vaak bevatten deze nog geen ruimtelijke onderbrekingen zoals het aanleggen van een plein of het omleggen van een weg.

Belangrijk is het behoud van de bestaande lijnstructuur van de wegen. Deze zijn vaak eenvoudig uitgevoerd, zonder verkeersmaatregelen zoals verspringen. Het is wenselijk om deze (bestaande) eenvoudige inrichting van de weg te behouden.

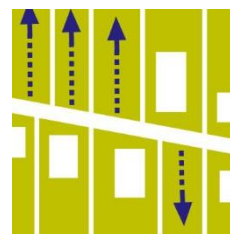
### Kavels



De oorspronkelijke kavelstructuur is nog aanwezig vanuit de ontstaansgeschiedenis van de linten zonder substantiële herverkaveling. Bijvoorbeeld smalle en diepe kavels langs oorspronkelijke ontginningsassen.

Van belang voor het gebied is het behoud van de bestaande smalle en diepe verkaveling buiten de bouwpercelen waar deze nog herkenbaar is.

### Landschap



Vanuit de weg kan het omliggende landschap ervaren worden, doordat het lint slechts éénzijdig bebouwd is of vanwege doorkijkjes. Aantasting hiervan wordt voorkomen door in het buitengebied het agrarisch landschap te behouden. In de landelijke linten en dorpslinten buiten de bouwpercelen worden belangrijke doorkijkjes naar het achtergelegen landschap behouden. Zie de

uitwerking in paragraaf 4.4.1 Inbreidingslocaties. Deels maken de doorkijkjes onderdeel uit van bestaande bouwpercelen. Op de bouwpercelen wordt gestimuleerd de doorkijkjes te behouden door de op te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het is echter niet mogelijk ook deze doorkijkjes te beschermen vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

### Groen



De oorspronkelijke groenstructuur vanuit de ontstaansgeschiedenis van het lint is nog op een aantal plaatsen aanwezig. Deze groene vlakken die behoren tot de groenstructuur willen we behouden, evenals de groene lijnen in de vorm van laanbeplanting, elzenhagen, etc.

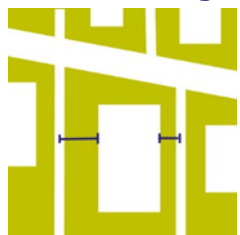
Indien deze groenstructuur niet (meer) aanwezig is, kan deze hersteld en/of gerealiseerd worden op basis van het groenstructuurplan.

## Rooilijn



Ten aanzien van de ligging en de rooilijn van bebouwing zijn diverse kenmerken opvallend. Bij de ontginning van het buitengebied zijn de perceelsgrenzen pal noord-zuid getrokken. Een aantal doorgaande wegen staan niet haaks hierop, maar lopen bij benadering van zuidoost naar noordwest. Over het algemeen ligt de rooilijn dicht op de weg en staat de bebouwing evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Doordat een deel van de wegen niet haaks op de verkaveling loopt, liggen de voorgevels in die gebieden niet evenwijdig aan de straat. Hierdoor is de voor de Langstraat typerende 'verstaffelde' rooilijn ontstaan. Het is dan ook van belang om de richting van de rooilijnen te behouden zoals deze in de bestaande situatie aanwezig is. Waar deze in de loop der tijd is verdwenen, waar mogelijk deze verstaffeling opnieuw introduceren. Bij nieuwbouw daarom het afstemmen van de rooilijn als voorwaarde stellen. Bij ver- en herbouw respecteren we de bestaande situatie dus ook de bestaande rooilijn. Indien de aanvrager bij ver- of herbouw wil afwijken van de bestaande rooilijn als voorwaarde stellen dat deze meer afgestemd wordt.

## Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen

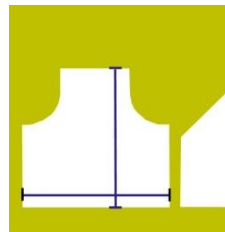


Typerend voor lintbebouwing is de wisselende afstand tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen. Van zeer kort (< 3 m) tot zeer ruim (>3 m). Om deze reden is het van belang dat er een algemene minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

In het buitengebied, het landelijk lint en de dorpslinten zijn wisselende minimale afstanden mogelijk. In de kernlinten en stedelijke linten zijn kleinere minimale afstanden mogelijk. Doorkijkjes zijn hier niet of zelden meer aanwezig en de straatwand mag meer gesloten zijn. Ook als de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet (meer) kenmerkend is, dient een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden te worden. De minimale afstanden gelden

alleen voor hoofdgebouwen. Voor bijgebouwen kan deze afstand niet beschermd worden vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

## Vorm



Vaak heeft het hoofdgebouw in de linten een individuele, karakteristieke vorm waardoor sprake is van diversiteit. Voor behoud van de herkenbaarheid is het van belang deze diversiteit in vorm te behouden. In ieder geval als het gaat om de hoogte van het hoofdgebouw dat in de rooilijn is gesitueerd. Ten aanzien van de breedte/diepte van het hoofdgebouw is de relatief kleine breedte ten opzichte van de grotere diepte kenmerkend. Er zal in het bestemmingsplan met verschillende situaties rekening worden gehouden, onder andere met de relatie van de afstand tot de perceelsgrens. Een kap wordt verplicht gesteld. Het is wenselijk de kenmerkende vorm en richting van de kap te behouden, vaak is dit een zadeldak haaks op de weg.

In sommige gevallen is in de bestaande situatie sprake van een veel groter oppervlak bebouwing dan is toegestaan. Aangezien het gaat om bestaande panden, kan gezocht worden naar aanvullende functionele invullingsmogelijkheden, zie de volgende paragraaf. Onder voorwaarden, bijvoorbeeld sloop van overtollige bebouwing, kunnen extra bijgebouwen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en statische opslag worden toegestaan. Hiervoor is een regeling uitgewerkt in paragraaf 4.4.2 Sloop-bonus regeling.

### **Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

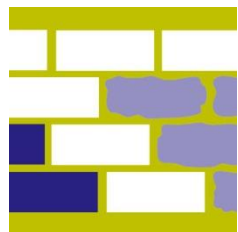


Onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vallen niet alleen monumenten maar ook onder bepaalde voorwaarden (voormalige) boerderijen en beeldbepalende panden.

De uitwerking van dit criterium heeft zowel betrekking op ruimtelijke als functionele mogelijkheden en is daarom uitgewerkt als

specifiek onderwerp in paragraaf 4.4.3 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

### **Detaillering**



Vaak worden voor de bebouwing nog oorspronkelijke kleuren en materialen vanuit de ontstaansgeschiedenis van het lint gebruikt. Deze oorspronkelijke detaillering dient behouden te blijven waar aanwezig. Indien niet (meer) aanwezig kan deze detaillering vrijgelaten worden.

### **Globale uitwerking bebouwingmogelijkheden bestemmingsplan**

In de tabel hierna zijn de bovenstaande beleidskeuzes globaal uitgewerkt voor de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan. De bebouwingmogelijkheden per deelgebied zijn opgenomen in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.



**Tabel Globale uitwerking bebouwingmogelijkheden bestemmingsplan (1/2)**

<b>Criterium</b>	<b>Uitgangspunt</b>
Lijn	Bestaande wegen krijgen een verkeersbestemming in het bestemmingsplan.
Kavels	De bestaande kenmerkende verkaveling buiten de bouwpercelen als volgt beschermen: In buitengebied, landelijk lint en dorpslint via een agrarische bestemming met aanlegvergunningstelsel.
Landschap	Behoud doorkijkjes en agrarisch landschap als volgt regelen: Buiten bouwperceel openheid beschermen via bestemming, bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen bouwperceel het behoud van de doorkijkjes regelen in het kader van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Bescherming beperkt door de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.
Groen	De groene vlakken welke tot het structuurgroen gerekend worden, krijgen de bestemming Groen. Binnen de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied is het eveneens mogelijk om groen te realiseren, bijvoorbeeld ten behoeve van het herstellen of realiseren van gewenste groenstructuren op basis van het groenstructuurplan.
Rooilijn	De richting en zichtbaarheid van de rooilijn behouden door deze in het bestemmingsplan als volgt te regelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande rooilijn vastleggen.</li> <li>- Bij verstaffelde rooilijnen de bebouwingmogelijkheden beperken in de gebieden vóór de rooilijn en het gedeelte van de zijgevel dat voor de voorgevelrooilijn van het buurperceel uitsteekt.</li> <li>- Aanpassingen in rooilijnrichting bij ver- of herbouw regelen in flexibiliteitsbepaling met als voorwaarde het afstemmen van de rooilijn op de omgeving. Indien de rooilijn dichter op de weg komt, dan dient in ieder geval het aspect geluid onderzocht te worden. De gewenste marges voor het verschuiven van de rooilijn indien nodig regelen via een beleidsregel.</li> </ul> Bij (buitenplanse) nieuwbouwontwikkelingen het afstemmen van de rooilijn op de omgeving ook als voorwaarde stellen.
Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	De gewenste afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen als volgt regelen in het bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In buitengebied, landelijk lint en dorpslint in totaal tot beide perceelsgrenzen 6 meter met een minimum van 1,5 meter (bv. 3 en 3 of 1,5 en 4,5).</li> <li>- In kernlint en stedelijk lint minimaal 1,5 meter tot één van beide perceelsgrenzen en 1 meter aan de andere zijde.</li> <li>- Indien de afstand in de bestaande situatie afwijkt, is de bestaande situatie bepalend voor het variabel bouwvlak van het hoofdgebouw.</li> </ul>

**Tabel Globale uitwerking bebouwingmogelijkheden bestemmingsplan (2/2)**

Criterium	Uitgangspunt
Vorm	<p>Maximale contour voor hoofdgebouwen in bestemmingsplan als volgt regelen:</p> <p><b>Hoogte en kapvorm, richting kap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande goothoogte naar boven afronden, 4m goothoogte altijd mogelijk</li> <li>- Maximale nokhoogte 11 meter</li> <li>- Verplichte kap, kaphelling minimaal 30 en maximaal 65 graden</li> <li>- Bij mansardekap: voor goothoogte van maximale contour uitgaan van 'knip' in kap</li> <li>- Bestaande kapvormen welke afwijken, mogen worden doorgetrokken over de diepte van het bouwvlak</li> <li>- Gewenste bijzondere situaties via beleidsregels of maatwerk bv. afwijkende ronde kapvorm, samengestelde kap</li> <li>- Vorm en richting kap verder regelen via welstandsbeleid</li> </ul> <p><b>Variabel bouwvlak</b></p> <p>Oppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landelijk lint en dorpslint: oppervlakte maximaal 150m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen en 120m<sup>2</sup> voor twee-onder-een-kap woningen, indien bestaande oppervlak groter dan is bestaande oppervlak maximum voor variabel bouwvlak</li> <li>- Kernlint en stedelijk lint: oppervlakte maximaal 120m<sup>2</sup>, indien bestaande oppervlak groter is dan bestaande oppervlak maximum voor variabel bouwvlak</li> </ul> <p>Maximale breedte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breedte niet groter dan diepte</li> <li>- Indien bestaande breedte groter is dan diepte, bestaande verhouding</li> <li>- Landelijk lint en dorpslint: max breedte bepaald door toegestane afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen</li> <li>- Kernlint en stedelijk lint: max bestaande breedte + via flexibiliteitsbepaling breder onder voorwaarden, o.a. toetsing aan minimale afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.</li> </ul> <p>Maximale diepte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale diepte 22m indien voldaan wordt aan hoofdregel afstand tot zijdelingse perceelsgrens en goothoogte van max. 4</li> <li>- Maximale diepte 12m indien goothoogte groter dan 4m + via flexibiliteitsbepaling dieper onder voorwaarden, o.a. max. 22 m en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.</li> <li>- Maximaal bestaande diepte indien niet voldaan wordt aan hoofdregel afstand tot zijdelingse perceelsgrens + via flexibiliteitsbepaling dieper onder voorwaarden, o.a. max. 22 m en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.</li> </ul>
Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijkheden voor bijgebouwen afstemmen met de aangepaste mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen per november 2014.</li> </ul>
Signalering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de inrichting van wegen is geen regeling mogelijk en nodig binnen het bestemmingsplan.</li> <li>- Belangrijke bomen zijn beschermd via het kapvergunningenbeleid, aanvullende bescherming van deze bomen is via het bestemmingsplan niet wenselijk.</li> <li>- Vorm en richting van de kap wordt waar nodig verder geregeld via welstandsbeleid.</li> <li>- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik is enkel te regelen via het welstandsbeleid en is via het bestemmingsplan niet mogelijk.</li> </ul>



DE JONGE  
ACCOUNTANTS

DE JONGE  
ACCOUNTANTS

INLOOPHUIS  
TOON



## 4.3 Algemene functionele beleidskeuzes

Typend voor het plangebied is dat er zowel woon- als werkfuncties voorkomen. Wat betreft de werkfuncties gaat het om (agrarische) bedrijven en voorzieningen zoals horeca, dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. In deze paragraaf worden per functie de functionele beleidskeuzes uitgewerkt ten aanzien van de herkenbaarheid. Daarnaast wordt vast een globale uitwerking voor het bestemmingsplan gegeven in de tabel aan het einde van deze paragraaf. De inhoud van deze paragraaf is eveneens per deelgebied uitgewerkt in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.

### 4.3.1 Wonen



Van oudsher worden in de linten de woon- en werkfunctie gecombineerd op één perceel. Op veel plekken is in de huidige situatie echter alleen nog sprake van een woonfunctie. Uitgangspunt is de woonfunctie te behouden in het hoofdgebouw dat in de rooilijn is gelegen.

#### Beroep/bedrijf aan huis

De linten functioneren nog steeds als kweekkas voor startende bedrijven. Om deze kweekkasfunctie te versterken maken we in het algemeen meer mogelijk voor beroep/bedrijf aan huis. Er is sprake van een beroep/bedrijf aan huis als de woonfunctie de hoofdfunctie is. De verruiming voor beroep/bedrijf aan huis geldt zowel in functionele als ruimtelijke zin ten opzichte van de bestemmingsplannen voor Woonwijken en Buitengebied. In functionele zin geldt de verruiming voor het aantal toegelaten typen lichte bedrijvigheid. In ruimtelijke zin betekent dit een ruimer oppervlak van max. 100m<sup>2</sup> (in plaats van 50m<sup>2</sup>). Wel is het altijd van belang een afweging te kunnen maken om overlast voor de omgeving te voorkomen en de hoofdfunctie wonen te behouden. De ruimere mogelijkheden voor beroep/bedrijf aan huis gaan niet gelden voor de deelgebieden Buitengebied, Stedelijk lint Waspik en

Stedelijk lint Vrijhoeve. Daar blijft een oppervlakte van max. 50m<sup>2</sup> mogelijk en een beperktere lijst toegelaten bedrijven. In het Buitengebied staat de agrarische functie voorop en in het Stedelijk lint van Waspik en Vrijhoeve is het stimuleren van de zelfstandige voorzieningen belangrijk. Op basis van de systematiek voor functiemenging is een lijst samengesteld met toegelaten soorten beroep/bedrijf aan huis in het plangebied. Zie bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, bijlage C Toegelaten bedrijven.

#### Bed & breakfast

Een bijzondere vorm van een bedrijf aan huis is een bed & breakfast aan huis. Dit is met een afweging mogelijk tot maximaal 100 m<sup>2</sup> in hoofdgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen. Daarbij gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de vastgestelde beleidsnotitie Bed & breakfast, zoals een maximale verblijfsduur van één week, geen aparte kookgelegenheid, voldoende parkeergelegenheid. Voor het plangebied is het bij uitzondering ook mogelijk een bed & breakfast aan huis op te richten in een vrijstaand bijgebouw. Deze uitzondering geldt alleen voor agrarische bedrijven en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing om het behoud hiervan te stimuleren. Daarbij gelden een aantal aanvullende voorwaarden, zoals een maximale afstand tussen de openbare weg en het bijgebouw van 40 m en een maximum van 1 bijgebouw per bouwperceel dat mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast.

#### Kamerbewoning

In een woning is één huishouden toegestaan. Daarnaast is kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk in een bestaande woning. Toegestaan is kamerbewoning met maximaal vier bewoners, in de bebouwde kom. Bij vier of minder bewoners wordt in beginsel geen aanvullende parkeernorm gesteld ten opzichte van reguliere bewoning. In andere gevallen zijn er via flexibiliteitsbepalingen aanvullende mogelijkheden mits omliggende functies niet onevenredig gehinderd worden, onder andere vanuit het oogpunt van verkeer, parkeren en milieuhygiëne.

### Nieuwe woningen

Bij het toevoegen van nieuwe woningen maken we onderscheid in functiewisseling, woningsplitsing en nieuwbouw op zogenaamde inbreidingslocaties. In alle gevallen is het toevoegen van nieuwe woningen denkbaar onder een aantal voorwaarden. Belangrijk uitgangspunt is dat woningen passen in de bestaande stedenbouwkundige (lint)bebouwingsstructuur, hetgeen betekent dat ze georiënteerd zijn op en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Een opzet waarbij woningen achter elkaar zijn gesitueerd of georiënteerd/gelegen zijn op achterterreinen past niet binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing. Bovendien leidt dit tot een niet acceptabel woonklimaat en gaat ten koste van de rust en privacy in de (aangrenzende) buitenruimten.

In zeer uitzonderlijke gevallen zou een uitzondering gemaakt kunnen worden om een woning toe te staan die niet direct aan de openbare weg ligt. Er moet dan sprake zijn van een plan dat zelf een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in het geval van een monument met meerdere woningen voor een woongroep met een bepaalde zorgbehoefte.

Het toevoegen van een nieuwe woning op inbreidingslocaties zien we als een nieuwe ontwikkeling en zal daarom geen deel uitmaken van het bestemmingsplan Gemengd Gebied. In een aparte procedure kunnen dit soort ontwikkelingen worden afgewogen. Dit onderwerp is wel beleidsmatig verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.1 Inbreidingslocaties.

In het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen van woningen zijn de functionele mogelijkheden gelijk. In vrijstaande bijgebouwen zijn alleen ondergeschikte woonfuncties toegestaan. Dat betekent dat een vrijstaand bijgebouw alleen gebruikt mag worden voor functies die niet direct ten dienste staan van de woonfunctie zoals een garage, berging, praktijkruimte. Wij willen namelijk voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw (op een achtererf) een zelfstandige woonruimte gaat vormen.

### Mantelzorg

Als het gaat om mantelzorg sluit de gemeente aan bij de (vergunningsvrije) mogelijkheden die de wetgeving voor mantelzorg biedt. Dat geldt dus ook voor de vergunningsvrije mogelijkheden in vrijstaande bijgebouwen. Voor extra mogelijkheden daarbovenop heeft de gemeente een voorkeur voor het bieden van mantelzorg in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijgebouwen.

### 4.3.2 Bedrijven



Deze paragraaf gaat over zelfstandige bedrijven. Er is sprake van een zelfstandig bedrijf indien de bedrijfsfunctie de hoofdfunctie is, via een aanduiding in het bestemmingsplan. Dus niet in de vorm van een beroep/bedrijf aan huis zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 Wonen.

In het gemengd gebied komt van oudsher menging van wonen en werken voor. Leidend voor de toegelaten soorten bedrijven is daarom de systematiek van milieuzonering voor gebieden met functiemenging en een onderverdeling in A-, B- en C-bedrijven. De gekozen systematiek is een methode om deze kenmerkende functiemenging kunnen behouden, versterken en tegelijk oog te hebben voor de leefbaarheid van de omgeving. Zie de lijst begrippen en afkortingen voor een uitleg van categorie A-, B- en C-bedrijven.

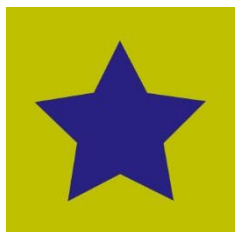
Uitgangspunt is dat het bouwperceel van een bedrijf aan de openbare weg ligt met indien van toepassing de bedrijfswoning in het hoofdgebouw in de rooilijn. Over het algemeen zijn lichte vormen van bedrijvigheid toegestaan (categorie A- en B-bedrijven) op plaatsen waar nu al een bedrijf of voorziening aanwezig is. Lichte bedrijvigheid met enige verkeersaantrekkende werking is alleen mogelijk langs verzamelwegen (categorie C-bedrijven) en met een nadere afweging, onder andere voor de parkeer-/en rangeersituatie. Op basis van de systematiek voor functiemenging is een lijst samengesteld met soorten bedrijven in het plangebied welke in ieder geval toegelaten zijn. Zie bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, bijlage C Toegelaten

bedrijven. Los van de ruimtelijke toets dient een bedrijf ook altijd aan de milieuwetgeving te voldoen.

Als bedrijven behoren tot een zwaardere categorie dan A of B, wordt de bestaande legale situatie gerespecteerd. De bestaande categorie en het bestaand type bedrijf wordt in dat geval vastgelegd en vervalt indien deze langer dan 1 jaar niet wordt gebruikt. Bedrijven kunnen van functie wisselen, bijvoorbeeld in een ander categorie A- of B-bedrijf of een woning aan openbare gebied. Als bedrijven een zwaardere categorie hebben dan A of B is functiewisseling ook mogelijk voor zover sprake is van een functie welke dicht bij categorie A of B ligt. Voorwaarde is wel dat dan de bestaande functie vervalt. Voor het opheffen van een bedrijf met een zwaardere categorie dan A of B geldt aanvullend de regeling zoals is uitgewerkt in paragraaf 4.4.2 Sloop- bonusregeling.

Er wordt een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor bestaande bedrijven tot maximaal 15% van de bestaande oppervlakte, mits passend in de omgeving en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt behouden. Op basis van de provinciale Verordening Ruimte is voor bouwpercelen groter dan 5000 m2 uitbreiding niet uitgesloten maar alleen mogelijk onder specifieke voorwaarden.

### 4.3.3 Voorzieningen



Binnen gemengd gebied zijn diverse voorzieningen aanwezig. Onder voorzieningen wordt in deze beleidsnotitie verstaan: horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Uitgangspunt is dat het bouwperceel van een voorziening aan de openbare weg ligt met in het hoofdgebouw in de rooilijn de publieksgerichte voorzieningen en indien van toepassing de eventuele woonfunctie.

Belangrijk bij ontwikkelingen met voorzieningen is dat er geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ontstaat en dat de

duurzaamheidsladder wordt toegepast. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking op basis van de Bro is het ook van belang dat de duurzaamheidsladder lokaal wordt toegepast voor voorzieningen op basis van de structuurvisie.

Dit principe van de duurzaamheidsladder op basis van de Bro en structuurvisie is verder uitgewerkt in de Detailhandelsvisie, het distributie planologisch onderzoek voor Gemengd Gebied (DPO Linten 2014) en de Effectenanalyse uitbreiding winkelruimte centrum Vrijhoeve te Sprang-Capelle (Effectenanalyse Vrijhoeve 2014). Deze stukken zijn leidend voor het bepalen of een functie al dan niet toegelaten en/of duurzaam is op basis van deze beleidsnotitie.

Als voorzieningen behoren tot een andere categorie en/of type, wordt de bestaande legale situatie gerespecteerd. De bestaande categorie en het bestaand type voorziening wordt in dat geval vastgelegd en vervalt indien deze langer dan 1 jaar niet wordt gebruikt. Voorzieningen kunnen ook van functie wisselen, voor zover sprake is van functie welke dicht bij een toegelaten functie ligt. Voorwaarde is wel dat dan de bestaande functie vervalt. Voor stimuleringsmaatregelen bij het opheffen andere functies dan op basis van deze notitie toegelaten, zie verder de uitwerking in paragraaf 4.4.2 Sloop-bonus regeling.

Er wordt een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor bestaande voorzieningen tot maximaal 15% van de bestaande oppervlakte, mits passend in de omgeving en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt behouden.

#### Niet-publieksgerichte voorzieningen

Voor alle functies in het plangebied is het mogelijk een afweging te maken voor een funktieverandering naar niet-publieksgerichte dienstverlening en/of niet-publieksgerichte maatschappelijke functies. Wel moet het gebiedstype behouden blijven. Deze functies tasten de verzorgingsstructuur van het plangebied niet aan en vormen geen overlast voor de omgeving. In relatie met een woonfunctie geldt het beleid voor kamerbewoning in paragraaf 4.3.1 Wonen.



### Publieksgerichte commerciële voorzieningen

Op basis van het DPO Linten 2014 blijkt dat in een aantal deelgebieden toevoeging van een beperkt aantal publieksgerichte commerciële voorzieningen mogelijk is zonder de bestaande verzorgingsstructuur aan te tasten. In algemene zin zijn nieuwe commerciële, publieksgerichte voorzieningen vooral kansrijk in het Stedelijk lint en in wat mindere mate het Kernlint, zeker als het gaat om detailhandel.

Het gaat om de volgende kansrijke deelgebieden:

- Waspik Centrum: Kerkstraat 1-32/33, Dorpsplein, Raadhuisstraat, 't Vaartje 1-20/22
- Sprang-Capelle: Vrijhoeve - Raadhuisplein/Raadhuisstraat, Van der Duinstraat, Kerkstraat
- Waalwijk Besoijen: Grotestraat, tussen Tempelierstraat en Mr. Van Coothstraat
- Waalwijk Baardwijk/Laageinde: Grotestraat tussen Hertog Janstraat en Groenstraat

In de deelgebieden buiten de genoemde kansrijke linten is er niet of nauwelijks marktruimte voor uitbreiding van commerciële, publieksgerichte voorzieningen.

We gaan uit van een flexibel systeem voor commerciële, publieksgerichte voorzieningen:

- Bestaande commerciële publieksgerichte voorzieningen worden per deelgebied geïnventariseerd, zowel de ingevulde als leegstaande ruimte.
- Indien een bestaande voorziening stopt, vervalt het absolute recht op een commerciële voorziening na een bepaalde overgangstermijn. Een nieuwe voorziening kan vervolgens aanspraak maken op de ontstane ruimte, al dan niet op dezelfde locatie. Indien het gaat om een andere locatie is het zaak de [lokale duurzaamheidsladder](#) toe te passen. Ook is het bij detailhandel van belang dat de nieuwe locatie aan straatzijde wordt gesitueerd zoals dat van oudsher voorkomt en niet in bijgebouwen achterop het perceel.
- Uitbreiding van commerciële publieksgerichte voorzieningen is onder voorwaarden toegestaan op basis van de actuele marktruimte, bij

voorkeur in de vier kansrijke deelgebieden. Voor de huidige marktruimte in het gemengd gebied is een distributieplanologisch onderzoek gedaan (DPO Linten 2014). Zie het kader voor een schema met in het kort de huidige marktruimte per deelgebied vanuit het DPO Linten 2014 voor de linten. De potenties wisselen per deelgebied en zijn afhankelijk van goed ondernemerschap.

- Indien de bestaande voorziening vervalt, zijn alternatieve bestemming(en) via het bestemmingsplan mogelijk bijvoorbeeld een categorie A/B bedrijf of een woning aan openbaar gebied.

Het doel van een flexibel systeem is de bestaande ruimte en marktruimte die er in een gebied is, zo flexibel mogelijk te kunnen inzetten zodat nieuwe ondernemers kunnen starten en niet belemmerd worden door het vasthouden van bestaande rechten in een gebied die niet gebruikt worden (leegstand).

Aan ontwikkelingen met voorzieningen worden bepaalde voorwaarden gesteld, zoals de ruimtelijke inpassing, de milieusituatie en het parkeren. Nieuwe detailhandel is bovendien gewenst aan de straatzijde zoals dat van oudsher voorkomt en niet in bijgebouwen achterop het perceel.

Het geleidelijk aan verdwijnen van solitair gelegen, veelal kleinere winkels is een proces dat landelijk al heel lang gaande is. Vooral de trend van schaalvergroting en het beleidsmatig ondersteunde streven naar concentratie is hierop van invloed. Op basis van het DPO Linten 2014 is er weinig marktruimte. Met uitbreiding van het winkelaanbod buiten de kaders van het DPO Linten 2014 wordt daarom zeer terughoudend omgesprongen. Een DPO is echter een momentopname, maatwerk en een zorgvuldige afweging blijven daarom belangrijk. Voorop staat een 'gezonde' dynamiek in de sector, gericht op een goede consumentenverzorging.

Wat betreft detailhandel in Sprang-Capelle geldt aanvullend nog het volgende. Nieuwe winkels zijn daar alleen wenselijk indien ze de wervingskracht van centrum Vrijhoeve als 'boodschappencentrum' niet ondermijnen en/of als in Vrijhoeve onvoldoende fysieke mogelijkheden

resteren voor uitbreiding van de bewinkeling. Zeker nu er concrete plannen zijn om het Raadhuisplein in Vrijhoeve te versterken met onder andere een uitbreiding van de supermarkt. De versterking van centrum Vrijhoeve kan ook betekenen dat het voor de nu langs het lint gevestigde andere winkels of publieksgerichte voorzieningen interessant wordt om zich ook in dit winkelcentrum te vestigen. Indien nodig en/of wenselijk ook voor andere deelgebieden een voorkeursvolgorde hanteren.

### Standplaatsen, weekmarkten

Standplaatsen voor detailhandel zijn mogelijk onder voorwaarden op basis van het Standplaatsenbeleid en de APV.

Weekmarkten zijn mogelijk op basis van de gemeentelijke 'Verordening op de warenmarkten'. In het bestemmingsplan worden standplaatsen en weekmarkten mogelijk gemaakt op plaatsen met een openbaar karakter. Bijvoorbeeld het Dorpsplein in Waspik en de Kerkstraat in Sprang-Capelle.

### Internethandel

Een belangrijke trend van de laatste jaren is de toename van internethandel. In de beleidskeuzes voor dit onderwerp maken we gebruik van een rapport van de Kamer van Koophandel over dit onderwerp (2013). We kiezen ervoor internethandel in Gemengd Gebied onder voorwaarden als volgt te toetsen per type:

- Zonder fysieke bezoekmogelijkheid en zonder opslag- en verzendfunctie. Dus waar alleen een elektronische transactie tot stand komt. Dit type is vergelijkbaar met een kantoor en toetsen we als een niet-publieksgerichte voorziening.
- Zonder fysieke bezoekmogelijkheid met opslag- en verzendfunctie. Dit type is vergelijkbaar met een bedrijf en is maximaal mogelijk als categorie C-bedrijf.
- Met fysieke bezoekmogelijkheid zonder uitstalling ten verkoop. Dit type is vergelijkbaar met een afhaalpunt en is maximaal mogelijk als categorie C-bedrijf.

- Met fysieke bezoekmogelijkheid met uitstalling ten verkoop. Dit type is vergelijkbaar met detailhandel en toetsen we als een detailhandelsvestiging.

Als ondergeschikte functie bij een bedrijf of voorziening zijn alle vormen van internethandel mogelijk. Vormen a, b en c zijn ook mogelijk als beroep aan huis, d niet.

Vormen b en c worden vergelijkbaar getoetst met de systematiek voor A-/B-/C-bedrijven, zie ook het kopje 'bedrijven' in deze paragraaf. Voor deze vormen is altijd een afweging nodig via een flexibiliteitsbepaling. Een gemiddeld afhaalpunt zien we namelijk als een categorie C-bedrijf. Dit komt met name door de verkeersaantrekkende werking van deze vorm van internethandel. Daarom zijn categorie C-bedrijven alleen wenselijk aan verzamelwegen zoals opgenomen in paragraaf 2.1.1 Ruimtelijke structuur, kopje 'netwerken'. Niet alleen de plaats van een bedrijf is van belang, ook de voorwaarden waaronder deze bedrijven al dan niet in de omgeving passen. Bijvoorbeeld kleinschaligheid, laad- en loswerkzaamheden in de dagperiode, activiteiten hoofdzakelijk inpandig.

Bij aanvragen wordt altijd de individuele situatie beoordeeld en zo nodig worden aanvullende voorwaarden gesteld in relatie tot aard, schaal en omvang. Bijvoorbeeld als het gaat om de verkeersaantrekkende werking, de parkeer- en rangeersituatie.

Internethandel			
Zonder fysieke bezoekmogelijkheid		Met fysieke bezoekmogelijkheid	
Zonder opslag- en verzendfunctie	Met opslag- en verzendfunctie	Zonder uitstalling ten verkoop	Met uitstalling ten verkoop
Kantoor	Bedrijf	Afhaalpunt	Detailhandel

## Marktruimte DPO Linten 2014

### Waspik

Deelgebied Waspik Centrum -  
Kerkstraat 1-32/33, Dorpsplein, Raadhuisstraat, 't Vaartje 1-20/22

	Haalbaar extra m <sup>2</sup> / aantal zaken	Voorkeursbranches	Voorkeurslocatie(s)
Detailhandel dagelijks	Alleen uitbreiding bestaande zaken	supermarkten	Waspik-Centrum 1
Detailhandel niet-dagelijks	Nauwelijks <sup>12</sup>	Alleen nieuwe branches; frequent benodigd niet-dagelijks	Waspik-Centrum 1
Horeca	Ca. 2 zaken	(Eet)café, Fastfood, restaurant	Waspik-Centrum 1
Dienstverlening	Ca. 4 zaken	Alle	Waspik-Centrum 1

<sup>12</sup> Er is enige ruimte beschikbaar om frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod toe te voegen, dat momenteel nog niet in Waspik gevestigd is. Dit zal de functie van het centrum als boodschappencentrum versterken. Door een verhoogde koopkrachtbinding kunnen deze zaken zich hier zelf terugverdienen. Aanvragen voor vestiging moeten positief kritisch worden benaderd, maar doublures met het gevestigde aanbod in Waspik moeten worden voorkomen.

### Sprang-Capelle\*

Vrijhoeve - Raadhuisplein/Raadhuisstraat  
Sprang - Raadhuisstraat/Van der Duinstraat/Kerkstraat

	Haalbaar extra m <sup>2</sup> / aantal zaken	Voorkeursbranches	Voorkeurslocatie(s)
Detailhandel dagelijks	Ca. 290- 530 m <sup>2</sup> wvo	Supermarkten Speciaalzaken	1.Vrijhoeve- Raadhuisplein 2.Vrijhoeve- Raadhuisstraat en Sprang-Lint/Kern
Detailhandel niet-dagelijks	Ca. 600 m <sup>2</sup> wvo <sup>9</sup>	Alleen nieuwe branches; frequent benodigd niet-dagelijks	Idem
Horeca	Ca. 2 zaken	(Eet)café, Fastfood, restaurants	Idem
Dienstverlening	Ca. 5 zaken	Alle	Idem

<sup>9</sup> Essentiële voorwaarde is dat frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod wordt toegevoegd dat momenteel nog niet is gevestigd en de boodschappenfunctie van centrum Vrijhoeve versterkt. Aanvragen voor nieuwe vestiging moeten, positief kritisch worden benaderd en doublures in het gevestigde aanbod in Sprang-Capelle moeten worden voorkomen.

### Waalwijk Besoijen

Grotestraat, tussen Tempelierstraat en Mr. Van Coothstraat

	Haalbaar extra m <sup>2</sup> / aantal zaken	Kenmerken	Voorkeursbranches
Detailhandel dagelijks	Afhankelijk type 1-3 zaken	Specialistisch, starters, combinaties horeca, etc.	Speciaalzaken
Detailhandel niet-dagelijks	Afhankelijk type 2-4 zaken	Specialistisch, starters, combinaties webwinkelen, ambacht, etc.	Kado-artikelen, design, wonen, etc.
Horeca	Afhankelijk type 2-4 zaken	Vernieuwende formules, specialistisch, combinaties detailhandel, etc.	(eet)cafés, restaurants, kof-fie/theespecialiteiten, etc.
Dienstverlening	5-7 zaken	Alle	Alle

### Waalwijk Baardwijk/Laageinde

Grotestraat tussen Hertog Janstraat en Groenstraat

	Haalbaar extra m <sup>2</sup> / aantal zaken	Kenmerken	Voorkeursbranches
Detailhandel dagelijks	Afhankelijk type max. 2 zaken	Specialistisch, starters, combinaties horeca, etc.	Speciaalzaken
Detailhandel niet-dagelijks	Afhankelijk type 2-4 zaken	Specialistisch, starters, combinaties webwinkelen, ambacht, etc.	Kado-artikelen, design, wonen, etc.
Horeca	Afhankelijk type max. 2 zaken	Vernieuwende formules, specialistisch, combinaties detailhandel, etc.	(eet)cafés, restaurants, kof-fie/theespecialiteiten, etc.
Dienstverlening	5-10 zaken	Alle	Alle

\* Met de uitvoering van de plannen voor het Raadhuisplein in Vrijhoeve wordt invulling gegeven aan de beschikbare extra m2 voor detailhandel (Effectenanalyse Vrijhoeve 2014).

#### 4.3.4 Agrarisch



Een aparte categorie wordt gevormd door de agrarische bedrijvigheid. We maken onderscheid in veehouderijen, (vollegronds) teeltbedrijven, glastuinbouwbedrijven en overige agrarische bedrijven.

Agrarische bedrijven komen van oudsher voor in het plangebied. Voor de bestaande agrarische bedrijven is daarom het bestemmingsplan buitengebied het uitgangspunt. Wel worden de mogelijkheden daarbij geactualiseerd op basis van de provinciale Verordening Ruimte en op de specifieke situatie van het plangebied.

Vanwege de nabijheid van woningen is het plangebied niet geschikt voor uitbreiding van veehouderijen. Op basis van de provinciale verordening ligt het plangebied grotendeels in 'bestaand stedelijk gebied'. Hier is vestiging van en omschakeling naar een veehouderij alsmede uitbreiding van een bestaande veehouderij niet toegestaan. Mede om die reden wordt gekozen voor het strak bestemmen van het bestaande agrarische bedrijf met een bouwvlak op maat.

In de delen van het plangebied die buiten bestaand stedelijk gebied liggen, is uitbreiding onder voorwaarden mogelijk, mits sprake is van een 'zorgvuldige veehouderij'.

In het gemengd gebied liggen agrarische bedrijven en andere functies, zoals woningen naast elkaar. Mede om die reden wordt een geurverordening opgesteld. Dit biedt rechtszekerheid voor de agrariërs en ruimte voor de omliggende functies.

Voor agrarische bedrijven is het mogelijk om nevenactiviteiten te starten of bij beëindiging over te gaan tot een functiewisseling naar één woning of bedrijf en/of voorziening. Voor nevenactiviteiten en vervolgactiviteiten worden andere mogelijkheden geboden dan in het bestemmingsplan buitengebied. Het plangebied ligt namelijk in 'bestaand stedelijk gebied'. De nabijheid van gevoelige functies en de

bestaande milieuhygiënische situatie beperkt de mogelijkheden van de agrarische bedrijven. Om die reden is waar mogelijk gekozen voor ruimere regelingen voor nevenactiviteiten en vervolgactiviteiten. Uitgangspunt vormt de kolom 'Zelfstandige bedrijven' van de lijst in bijlage C van de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied. Net als bij andere bedrijven, voorzieningen en woningen geldt dat het bouwperceel van de nieuwe invulling gelegen dient te zijn aan de openbare weg en indien van toepassing de bedrijfswoning in het hoofdgebouw in de rooilijn. Ook kan de regeling toegepast worden zoals is uitgewerkt in paragraaf 4.4.2 Sloop-bonus regeling.

#### **Globale uitwerking gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan**

In de tabel hierna zijn de beleidskeuzes globaal uitgewerkt voor de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Hierin is ook het distributieplanologisch onderzoek voor de detailhandel verwerkt. Zie voor een uitleg van de categorieën bedrijven en voorzieningen de lijst begrippen en afkortingen. De gebruiksmogelijkheden per deelgebied zijn opgenomen in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.



**Tabel Globale uitwerking gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan (1/3)**

Functie	Uitgangspunt
Algemeen	<p>Indien sprake is van een bedrijf met een zwaardere categorie dan A/B of een commerciële publieksgerichte voorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naast een basisbestemming krijgt het bouwperceel een extra aanduiding voor de betreffende activiteit of voorziening.</li> <li>- Indien het bedrijf de activiteiten op basis van de extra aanduiding gedurende een bepaalde termijn niet meer uitoefent, vervalt alleen de aanduiding voor de desbetreffende activiteit.</li> <li>- De overige rechtstreeks toegestane functies op basis van de basisbestemming blijven gelden. Dat zijn in het geval van een bestaand bedrijf of voorziening in ieder geval een woning aan openbaar gebied, niet-publieksgerichte dienstverlening en lichte vormen van bedrijvigheid, te weten categorie A- en B-bedrijven.</li> <li>- Via een flexibiliteitsbepaling is onder voorwaarden hervestiging mogelijk van een categorie C-bedrijf of van toegestane typen commerciële publieksgerichte voorzieningen op basis van marktruimte (DPO of na beëindiging elders).</li> </ul>
Wonen	<p>Rechtstreeks mogelijk op de plaats van een bestaande woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén huishouden per woning en kamerbewoning met maximaal vier bewoners.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk op de plaats van een bestaande woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kamerbewoning voor meer dan vier bewoners.</li> <li>- Beroep/bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Passende functie, zie bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied.</li> <li>o Max. 100 m<sup>2</sup> in hoofdgebouw en/of bijgebouwen en behoud hoofdfunctie wonen.</li> <li>o Uitzondering: max. 50m<sup>2</sup> en een beperktere lijst met passende functies in deelgebieden Buitengebied en Stedelijk lint.</li> </ul> </li> <li>- Bed &amp; breakfast aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Max. 100 m<sup>2</sup> in hoofdgebouw en/of aangebouwd bijgebouw en behoud hoofdfunctie wonen.</li> <li>o Uitzondering: bij agrarisch bedrijf en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ook in vrijstaande bijgebouwen op max. 40 m van de openbare weg.</li> </ul> </li> <li>- Niet-publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte maatschappelijke functies mits het gebiedstype behouden blijft.</li> </ul>
Bedrijven	<p>Rechtstreeks mogelijk op de plaats van een bestaand bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Bedrijfs)woning aan openbaar gebied. Zie voor de mogelijkheden onder Wonen.</li> <li>- Bedrijfsfuncties : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lichte bedrijven (categorie A/B) zonder grote verkeersaantrekkende werking.</li> <li>o Legaal bestaand bedrijf met zwaardere categorie dan A/B, dan bestaande categorie/type bedrijf bestemmen. Laten vervallen indien deze langer dan 1 jaar niet wordt gebruikt.</li> </ul> </li> <li>- Niet-publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte maatschappelijke functies.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk op de plaats van een bestaand bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functiewisseling naar licht bedrijf met relatief grote verkeersaantrekkende werking (categorie C), mits gelegen aan verzamelweg en parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar publieke maatschappelijke voorzieningen in stedelijke lint en kernlint wonen/voorzieningen, mits parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar horeca, publieke dienstverlening, en detailhandel op basis van marktruimte (DPO of na beëindiging elders).</li> </ul>

**Tabel Globale uitwerking gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan (2/3)**

Functie	Uitgangspunt
Dienstverlening en maatschappelijk	<p>Rechtstreeks mogelijk op de plaats van een bestaande dienstverlenende of maatschappelijke voorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Bedrijfs)woning aan openbaar gebied. Zie voor de mogelijkheden onder Wonen.</li> <li>- Dienstverlenende of maatschappelijke functie: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Niet-publieksgericht: mogelijk.</li> <li>o Publieksgericht: bestaand type mogelijk.</li> </ul> </li> <li>- Lichte bedrijven (categorie A/B) zonder grote verkeersaantrekkende werking. Uitzondering: niet in deelgebied Sprang-buitengebied.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk op de plaats van een bestaande dienstverlenende of maatschappelijke voorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functiewisseling naar publieke maatschappelijke voorzieningen in o.a. stedelijk lint, mits parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar horeca, publieke dienstverlening en detailhandel op basis van marktruimte (DPO of na beëindiging elders).</li> <li>- Functiewisseling naar licht bedrijf met relatief grote verkeersaantrekkende werking (categorie C), mits gelegen aan verzamelweg en parkeren oplosbaar is.</li> </ul>
Horeca	<p>Rechtstreeks mogelijk op de plaats van een bestaande horeca voorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Bedrijfs)woning aan openbaar gebied. Zie voor de mogelijkheden onder Wonen.</li> <li>- Horecafunctie: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lichte horeca: mogelijk.</li> <li>o Middelzware horeca: bestaande categorie mogelijk.</li> <li>o Zware horeca: bestaand type mogelijk.</li> </ul> </li> <li>- Lichte bedrijven (categorie A/B) zonder grote verkeersaantrekkende werking. Uitzondering: niet in deelgebied Sprang-buitengebied.</li> <li>- Niet-publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte maatschappelijke functies.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk op de plaats van een bestaande horeca voorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functiewisseling naar publieke maatschappelijke voorzieningen in o.a. stedelijk lint, mits parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar publieke dienstverlening en detailhandel op basis van marktruimte (DPO of na beëindiging elders).</li> <li>- Functiewisseling naar licht bedrijf met relatief grote verkeersaantrekkende werking (categorie C), mits gelegen aan verzamelweg en parkeren oplosbaar is.</li> </ul>

**Tabel Globale uitwerking gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan (3/3)**

Functie	Uitgangspunt
Detailhandel	<p>Rechtstreeks mogelijk op de plaats van bestaande detailhandel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Bedrijfs)woning aan openbaar gebied. Zie voor de mogelijkheden onder Wonen.</li> <li>- Detailhandel: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Supermarkten; alleen bestaande supermarkten.</li> <li>o Dagelijks en niet-dagelijks: mogelijk.</li> </ul> </li> <li>- Lichte bedrijven (categorie A/B) zonder grote verkeersaantrekkende werking. Uitzondering: niet in deelgebied Sprang-buitengebied.</li> <li>- Niet-publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte maatschappelijke functies.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk op de plaats van bestaande detailhandel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functiewisseling naar publieke maatschappelijke voorzieningen in o.a. stedelijk lint, mits parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar horeca en publieke dienstverlening op basis van marktruimte (DPO of na beëindiging elders).</li> <li>- Functiewisseling naar licht bedrijf met relatief grote verkeersaantrekkende werking (categorie C), mits gelegen aan verzamelweg en parkeren oplosbaar is.</li> </ul>
Agrarisch	<p>Rechtstreeks mogelijk op de plaats van bestaande agrarische bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (Bedrijfs)woning aan openbaar gebied. Zie voor de mogelijkheden onder Wonen.</li> <li>- Agrarisch bedrijf: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gronden zonder bouwvlak: agrarisch grondgebruik mogelijk.</li> <li>o Gronden met bouwvlak: de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de agrarische bedrijven worden afgestemd op het bestemmingsplan buitengebied en de provinciale verordening.</li> </ul> </li> <li>- Niet-publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte maatschappelijke functies.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk bij een bestaand agrarisch bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nevenfuncties bij agrarische activiteiten, bijvoorbeeld voor recreatie of licht bedrijf.</li> </ul> <p>Via flexibiliteitsbepaling mogelijk op de plaats van een bestaand agrarisch bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichte bedrijven (categorie A/B) zonder grote verkeersaantrekkende werking.</li> <li>- Functiewisseling naar licht bedrijf met relatief grote verkeersaantrekkende werking (categorie C), mits gelegen aan verzamelweg en parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar publieke maatschappelijke voorzieningen in o.a. stedelijk lint, mits parkeren oplosbaar is.</li> <li>- Functiewisseling naar horeca, publieke dienstverlening en detailhandel op basis van marktruimte (DPO of na beëindiging elders).</li> </ul>

## 4.4 Specifieke onderwerpen

In dit hoofdstuk komen een aantal specifieke onderwerpen aan bod die vooral aan de orde zijn bij nieuwe ontwikkelingen zoals de bouw van een nieuwe woning en/of een functiewisseling.

### 4.4.1 Inbreidingslocaties



Met een inbreidingslocatie bedoelen we in deze beleidsnotitie het toevoegen van één of enkele woningen op plaatsen waar nog geen woning aanwezig is in bestaand stedelijk gebied. Dit kan ook het geval zijn op plaatsen waar sloop van bedrijfsbebouwing plaats vindt of gaat vinden. De grotere nieuwe ontwikkelingen blijven buiten beschouwing. Bijvoorbeeld de bouw van een appartementencomplex aan de Schoolstraat in Waspik.

Op basis van de provinciale Verordening Ruimte is het mogelijk woningen toe te voegen in het daarin als zodanig aangewezen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie is het toevoegen van woningen mogelijk mits vraaggericht, volgens de duurzaamheidsladder en binnen de aangegeven thematisering. Voor Gemengd Gebied betekent dat het karakter van het lint behouden moet worden. Dit uitgangspunt is in deze paragraaf met name verder uitgewerkt in relatie tot de herkenbaarheid van de linten.

Een inbreidingslocatie gelegen in een op basis van de provinciale Verordening Ruimte aangewezen 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' is daarnaast alleen denkbaar indien sprake is van een bijzondere situatie. Bovendien mag het plan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een toekomstig ontwikkelplan voor het totale zoekgebied niet onevenredig in de weg staan en is een beoordeling nodig op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Om de herkenbaarheid van de linten te behouden zijn voor inbreidingslocaties onder meer de volgende uitgangspunten van belang:

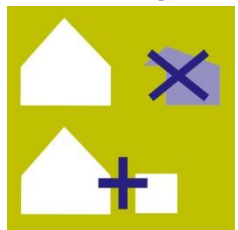
- De ruimtelijke en functionele beleidskeuzes uit hoofdstuk 4. Onder andere dat het toevoegen van een nieuwe woning alleen is toegestaan indien deze aan de openbare weg komt te liggen.
- Voor een nieuwe woning is voor het bouwperceel op basis van de gewenste minimale afstanden tot de perceelsgrenzen een minimale breedte nodig van:
  - Ca. 17 meter in een Landelijk lint en Dorpslint
  - Ca. 13 meter in een Kernlint en Stedelijk lint
- Beschermen van waardevolle plekken:
  - Landschappelijke waarde: indien sprake is van zicht op het achterliggende landschap en/of waardevol groen.
  - Cultuurhistorische waarde: als de belendende percelen een monument zijn of als sprake is van een cultuurhistorische lijn, bv. in de vorm van een weg of water.
  - Plekken met landschappelijke en cultuurhistorische waarde alleen beschermen tegen inbreiding indien dit vanuit de geldende bestemming en bestaande situatie realistisch en nodig is.

Aanvullend gelden indien nodig de volgende uitgangspunten voor inbreidingslocaties:

- De uitgangspunten vanuit beleid en onderzoek uit hoofdstuk 3.
- Toepassing sloop/bonus regeling op basis van paragraaf 4.4.2.
- Er kan een financiële bijdrage verlangd worden voor landschappelijke kwaliteitsverbetering, conform de provinciale Verordening Ruimte. Zie ook paragraaf 4.4.4 Kostenverhaal.
- Voor dit soort nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze via maatwerk met een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd worden. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen in het bestemmingsplan Gemengd Gebied indien de planologische procedure is afgerond.



#### 4.4.2 Sloop-bonus regeling



Op basis van de voorgaande paragrafen is aangegeven dat we een sloop-bonus regeling willen gebruiken in diverse situaties. In ieder geval bij het stimuleren tot behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het slopen van overtollige bebouwing, het opheffen van bedrijven met een categorie zwaarder dan A of B en het opheffen van andere voorzieningen dan in deze notitie toegelaten zoals zware horeca.

Wanneer sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is opgenomen in de lijst Begrippen en afkortingen.

Er is sprake van sloop van overtollige bebouwing indien meer m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig is dan beleidsmatig is toegestaan. Hierbij gaat het om de aanwezige legale bebouwing. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen indien sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf waarbij veel voormalige stallen aanwezig zijn.

In deze beleidsnotitie is niet volledig uitgewerkt wat de 'sloop' en de 'bonus' precies moeten inhouden. Dat kan per geval anders zijn, dus maatwerk. Sloop hoeft daarbij niet altijd letterlijk het slopen van bebouwing te zijn, het kan ook staan voor het opheffen van een bedrijf met een zwaardere categorie dan A/B of het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wel is het van belang dat deze in verhouding tot elkaar staan zodat per saldo sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onderdeel daarvan kan zijn een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

Situaties met maatwerk kunnen niet opgenomen worden in het bestemmingsplan Gemengd Gebied. In de tabel hierna zijn voorbeelden opgenomen van situaties een van sloop-bonusregelingen die wel geregeld kunnen worden in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn in de volgende paragraaf situaties opgenomen die specifiek van toepassing zijn op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

**Tabel Voorbeelden uitwerking sloop-bonus regeling**

Voorbeeld	Sloop-Bonus
Extra bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 50% van het overtollige te slopen oppervlak aan bestaande gebouwen mag worden teruggebouwd en/of in stand worden gelaten tot een totaal aan bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Buiten het toe te kennen bouwvlak hoofdgebouw en binnen het toe te kennen bestemmingsvlak.</li> </ul>
Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passende functie, zie bijlage C Toegelaten bedrijven in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, kolom Zelfstandige bedrijven.</li> <li>- Max 1/3 voormalige bedrijfsbebouwing min. 70 m<sup>2</sup> en max 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Behoud hoofdfunctie wonen.</li> <li>- Buiten het toe te kennen bouwvlak hoofdgebouw en binnen het toe te kennen bestemmingsvlak.</li> </ul>
Statische opslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passende functie, bijlage C Toegelaten bedrijven in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, kolom Zelfstandige bedrijven.</li> <li>- Max 1/3 voormalige bedrijfsbebouwing min 70 m<sup>2</sup> en max 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Behoud hoofdfunctie wonen.</li> <li>- Buiten het toe te kennen bouwvlak hoofdgebouw en binnen het toe te kennen bestemmingsvlak.</li> </ul>

#### 4.4.3 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing



In het plangebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig zoals monumenten en beeldbepalende panden, zie lijst Begrippen en afkortingen. Deze bebouwing willen we graag behouden en versterken.

Bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld via de Monumentenwet en de Erfgoedverordening. Een lijst met monumentale panden in het plangebied is opgenomen in de bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied. Bescherming van beeldbepalende panden is geregeld via de Welstandsnota. Onder bepaalde voorwaarden kan een (voormalige) boerderij ook aangemerkt worden als cultuurhistorisch waardevol.

Er zijn geen aanvullende bepalingen nodig in het bestemmingsplan ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden. Wel willen we het onderhoud en hergebruik stimuleren door extra bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden. Deze mogelijkheden kunnen tegelijk dienen als kostendrager voor het behoud van deze cultuurhistorische waarden.

In het bestemmingsplan zullen de volgende extra bouw- en gebruiksmogelijkheden worden uitgewerkt:

- Toestaan van het gebruik van de totale bestaande monumentale hoofdmassa voor één woning (in plaats van een bouwvlak van 120 of 150 m<sup>2</sup>).
- Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is alleen mogelijk indien alle woningen aan de openbare weg komen te liggen. Binnen Waalwijk is vooral sprake van kortgevelboerderijen waardoor bij splitsing twee woningen achter elkaar op één bouwperceel komen. Daardoor ontstaat als het ware een woning op

het achterperceel en dat is ruimtelijk niet gewenst. In zeer uitzonderlijke gevallen zou een uitzondering gemaakt kunnen worden om een woning toe te staan die niet direct aan de openbare weg ligt. Er moet dan sprake zijn van een plan dat zelf een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in het geval van een monument met meerdere zelfstandige woningen voor een woongroep met een bepaalde zorgbehoefte.

- Verdubbeling van het toegestane oppervlak voor beroep/bedrijf aan huis en bed & breakfast (in plaats van 100 of 50 m<sup>2</sup>).
- Bed & breakfast is ook mogelijk in een vrijstaand bijgebouw (in plaats van alleen in een hoofdgebouw en/of aangebouwd bijgebouw). De maximale afstand tot de openbare weg is 40 m in verband met veiligheid.
- Een hogere nokhoogte van bijgebouwen.
- Vergroten van de woning, waarbij de bestaande inhoud met maximaal 50 m<sup>3</sup> mag worden vergroot, bij een rieten kap.

Aanvullend gelden indien nodig dan een aantal voorwaarden ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Bijgebouwen die geen monument zijn en waarmee het totale oppervlak aan bijgebouwen van 70 m<sup>2</sup> per woning buiten de boerderij en/of het variabel bouwvlak wordt overschreden, worden gesloopt of er moet gebruik gemaakt kunnen worden van de sloopbonusregeling, zie paragraaf 4.4.2.
- Zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

Indien gekozen wordt voor vervangende nieuwbouw is geen sprake meer van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en kan geen gebruik meer gemaakt worden van de extra mogelijkheden.

#### 4.4.4 Kostenverhaal



In deze beleidsnotitie worden mogelijkheden geboden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er liggen bijvoorbeeld kansen voor het realiseren van een extra woning op een inbreidingslocatie, onder voorwaarden. Op basis van de provinciale Verordening Ruimte is voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een

bijdrage nodig voor kwaliteitsverbetering van het landschap. In regionaal verband zijn hierover werkafspraken gemaakt. In de meeste situaties betekent dit het realiseren van een landschappelijke kwaliteitsverbetering op het perceel zelf, de directe omgeving of elders. Indien dat niet meteen mogelijk is, kan een bijdrage gedaan worden voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Afspraken worden vooraf vastgelegd in overeenkomsten met initiatiefnemers.

In deel C van de Structuurvisie Waalwijk 2025 wordt deze vorm van kostenverhaal verder uitgewerkt.







## 5. Conclusie en aanbevelingen

Het doel is een actueel bestemmingsplan voor het plangebied Gemengd Gebied te laten vaststellen door de raad waarbij de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur behouden blijven en, waar wenselijk, versterkt worden.

De herkenbaarheid is een centraal element in deze beleidsnotitie. In de beleidsnotitie is het plangebied ingedeeld in gebiedstypen. Per gebiedstype is de herkenbaarheid van de bestaande situatie geanalyseerd op drie onderdelen: structuur (tweedimensionaal), bebouwing (driedimensionaal) en functie. Hiervoor is gebruik gemaakt van kaartmateriaal, de veldinventarisatie en gebiedskennis. De analyse is tot stand gekomen in nauw overleg met werkgroepen. De werkgroepen bestonden uit vertegenwoordigers van bewoners en bedrijven per deelgebied (Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik). Vanuit de analyse van de bestaande situatie en de uitgangspunten vanuit beleid en onderzoek volgen algemene en specifieke beleidskeuzes voor het plangebied.

### Ruimtelijke herkenbaarheid

Bij de ruimtelijke beleidskeuzes staat behoud en versterking van de kenmerkende ruimtelijke structuren en de diversiteit in vormgeving van het hoofdgebouw centraal. De beleidskeuzes gaan in op behoud en versterking van:

- Eenvoudige (bestaande) inrichting van de weg als lijnstructuur.
- Een smalle en diepe verkaveling buiten de bouwpercelen waar deze nog herkenbaar is.
- De richting en plaats van de verstaffelde rooilijnen.
- Belangrijke doorkijkjes en minimale afstanden van zijdelingse perceelsgrenzen tot het hoofdgebouw.
- Structuurgroen op basis van het Groenstructuurplan.
- Diversiteit in hoogte van het hoofdgebouw met een kap.

- Oorspronkelijke detaillering, waar nodig te regelen via het welstandsbeleid.
- Cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten door extra bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden. Het onderhoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle panden wordt daardoor gestimuleerd.

### Functionele herkenbaarheid

Bij de functionele beleidskeuzes staat behoud van de diversiteit van de bestaande functies in de linten centraal. We maken onderscheid in de hoofdfuncties wonen, bedrijven, voorzieningen en agrarisch. Het behouden of oprichten van een kleinschalig (startend) bedrijf of voorziening wordt op diverse manieren gestimuleerd:

- Ruime mogelijkheden voor een beroep/bedrijf bij een woning in de meeste deelgebieden.
- Diverse neven- en vervolgactiviteiten bij bestaande (agrarische) bedrijven en voorzieningen.
- In beperkte mate toevoegen van publieksgerichte commerciële voorzieningen zonder de bestaande verzorgingsstructuur aan te tasten.
- Internethandel is mogelijk onder voorwaarden en beoordelen we afhankelijk van de ruimtelijke kenmerken als niet-publieksgerichte voorziening, bedrijf of detailhandel.

Aan functiewijzigingen worden voorwaarden gesteld om de leefbaarheid te waarborgen. Bijvoorbeeld vanuit de toetsing aan de [\(lokale\) duurzaamheidsladder](#), ruimtelijke inpassing, milieu- en parkeersituatie.

### Sociale herkenbaarheid

De sociale herkenbaarheid is in de beleidskeuzes gewaarborgd door in de beleidskeuzes rekening te houden met de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de samenleving. Daarnaast staan bij de beleidskeuzes behoud en versterking van de leefbaarheid centraal. Dit komt bijvoorbeeld op de volgende manieren tot uiting in de beleidskeuzes:

- Uitgangspunt is het behoud en concentratie van de voorzieningen in het centrum.

- Bij (her)bouw en uitbreiding van woningen is het van belang dat gebouwd kan worden voor de lokale en regionale behoefte, zoals levensloopbestendige woningen met keuzevrijheid.
- Bij bedrijfsontwikkelingen worden voorwaarden gesteld zodat deze niet zodanig kunnen uitgroeien dat ze niet meer passen in de aard, schaal en omvang van de linten.
- In het plangebied is in bepaalde deelgebieden sprake van parkeerdruk zodat bij functiewisselingen de parkeertoets extra aandacht krijgt.
- Het beschermen van doorkijkjes draagt bij aan de groene beleving van de linten.

Kortom, aan de hand van bovenstaande beleidskeuzes kan de ruimtelijke, functionele en sociale herkenbaarheid van de lintenstructuur behouden blijven en, waar wenselijk, versterkt worden.



DE B&B  
LANGENDAM  
PLUKTUIN





## Begrippen en afkortingen

In deze lijst zijn gebruikte begrippen en afkortingen toegelicht. Ook de begrippen en afkortingen zoals opgenomen in de bijlagen zijn hierin verwerkt.

### BEGRIPPEN

#### Agrarisch

Bij een agrarisch bedrijf is sprake van een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van:

- het telen van gewassen en/of
- het houden van dieren.

Binnen de agrarische bedrijven wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in de volgende bedrijfstypen:

##### *a. veehouderijen*

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

##### *b. (vollegronds) teeltbedrijven*

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

##### *c. glastuinbouwbedrijven*

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

##### *d. overige agrarische bedrijven*

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

#### Bed & breakfast

Het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen'. Daarbij gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Maximumverblijfsduur van één week.
- Maximaal 6 gasten mogen gelijktijdig van B&B gebruik maken verdeeld over 3 slaapkamers, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning.

#### Bedrijf

Een bedrijf is een organisatie van mensen en middelen met als doel het leveren van producten en/of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren.

Niet zijnde een beroeps-/bedrijfsmatige activiteit bij een woning.

Niet zijnde een voorziening.

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

##### *Algemeen*

Voor de toelaatbaarheid van de A/B/C-activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
4. activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de verzamelwegenstructuur.



### *Categorie A*

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Voorbeeld: meubelstoffeerderij kleiner dan 200m<sup>2</sup>, telecommunicatiebedrijf.

### *Categorie B*

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Voorbeeld: taxibedrijf, groothandel in hout- en bouwmaterialen kleiner of gelijk aan 2000m<sup>2</sup>.

### *Categorie C*

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de verzamelwegaanstructuur is aangewezen.

Voorbeeld: goederenwegvervoerbedrijf kleiner dan 1000m<sup>2</sup>, groothandel in dranken.

Op basis daarvan is een lijst samengesteld met toegelaten soorten bedrijven in het plangebied. Zie bijlage Uitwerking Deelgebieden Gemengd Gebied, bijlage C Toegelaten bedrijven.

### **Bedrijfsmatige activiteiten bij een woning**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;  
uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid;  
in of bij een woning waarbij de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Degene die de bedrijfsmatige activiteiten uitvoert, is tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning.

### **Beroepsmatige activiteiten bij een woning**

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **Boerderijen van het Langstraatse type**

Integratie woonhuis met schuur en andere opstallen. Stal, deel en huis onder een groot dakvlak. Nokrichting loodrecht op straat. Woongedeelte veelal met zadeldak met topgevel aan straat en veelal twee bouwlagen.

### **Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

- rijksmonumenten
- gemeentelijke monumenten
- beeldbepalende panden
- cultuurhistorische waardevolle boerderij

### **Cultuurhistorische waardevolle boerderij**

Eén gebouw, bestaande uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met direct aangebouwde (voormalige) agrarische bedrijfsruimte(n), dat voldoet aan de volgende kenmerken:

- in gebruik (geweest) als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning;
- maximaal bestaande uit 2 samengestelde delen;
- gebouwd vóór 1972;
- voldoende uiterlijke kenmerken van een boerderij zijn nog aanwezig.

### **Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending (anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit), daaronder mede begrepen ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat in verband staat met en essentieel onderdeel is van de verkoop van de

goederen, waaronder in ieder geval onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen.

Dagelijks: bijvoorbeeld groenteboer, slagerij

Niet-dagelijks: bijvoorbeeld kledingzaak, boekwinkel

### **Dienstverlening**

het verlenen van economisch - maatschappelijke diensten aan derden, onder dienstverlenende bedrijven of dienstverlenende instellingen zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting; de uitoefening van administratieve werkzaamheden zoals kantoren en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

Publieksgericht: bijvoorbeeld kapperszaak, makelaarskantoor

Niet-publieksgericht: bijvoorbeeld financieel administratiekantoor

### **Dijkhuizen**

Eénlaags met zadeldak, evenwijdig aan dijk. Gevel gericht op het lint.

### **Erftoegangsweg**

Weg die gericht is op het toegankelijk maken van erven, bereiken van percelen, in- en uitstappen, laden en lossen van goederen, 30 km/uur. Op zowel de wegvakken als de kruispunten is sprake van uitwisseling van verkeer en is de snelheid laag. Afstemmen met de Structuurvisie en het Mobiliteitsplan.

### **Gemengde bedrijven**

Indien een bedrijfsvoering bestaat uit twee of meer agrarische bedrijfstvormen is de hoofdactiviteit bepalend. Indien de verschillende bedrijfstvormen ongeveer even groot zijn, is een maatwerkoplossing nodig.

### **Hoofdweg**

Weg die gericht is op het bundelen en verdelen van het verkeer met een beperkt aantal aansluitingen, op afstand van woonbebouwing, scheiding met langzaam verkeer, 50 of 70 km/uur, geeft aansluiting op stroomwegen. Ter indicatie als zodanig aangegeven op de Kaart Typering netwerken in hoofdstuk 2. Afstemmen met de Structuurvisie en het Mobiliteitsplan.

### **Horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in soorten horeca wordt gehanteerd:

#### *a. lichte horeca*

- Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca, waaronder in ieder geval: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice;
- Overige lichte horeca, waaronder in ieder geval: hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (onder andere Chinees restaurant, pizza- en fastfoodrestaurants).

#### *b. middelzware horeca*

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken waaronder in ieder geval: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

#### *c. zware horeca*

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen waaronder in

ieder geval: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

### Lagenbenadering

De lagenbenadering gaat uit van de volgende drie lagen:

- De **ondergrond** bestaat uit water, bodem en het zich daarin bevindende leven. Ook natuur en landschap rekenen we tot deze laag. Deze laag is als 'ruimtelijke drager' van oudsher sturend voor het gebruikspatroon. Met een verandertijd van > 100 jaar voltrekken veranderingen in de onderste laag zich heel langzaam.
- De **netwerken** bevatten alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur van weg en water. Deze 'ruimtelijke structuren' hebben een middellange verandertijd van 20-80 jaar.
- De **occupatie** bestaat uit de ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik, ofwel de 'ruimtelijke inrichting' voor wonen, werken en voorzieningen. Deze laag is nauw verweven met de ondergrond en de netwerken, met een hoge verandertijd van 10-40 jaar.

### Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van onderwijs.

Publieksgericht: bijvoorbeeld school, gemeentehuis

Niet-publieksgericht: bijvoorbeeld kleinschalig gezinsvervangend tehuis

### Niet-zelfstandige bedrijven/voorzieningen

Als de woonfunctie de hoofdfunctie is met een bedrijf/voorziening aan huis.

### Verzamelweg

Weg die gericht is op het verzamelen en verdelen van het verkeer in de wijken (inclusief het centrum) en bedrijventerreinen, sluit aan op de hoofdwegen, 30 of 50 km/uur. Ter indicatie als zodanig aangegeven op

de Kaart Typering netwerken in hoofdstuk 2. Afstemmen met de Structuurvisie en het Mobiliteitsplan.

### Voorzieningen

- Detailhandel
- Horeca
- Dienstverlening
- Maatschappelijke voorzieningen

### Zelfstandige bedrijven/voorzieningen

Als het bedrijf of de voorziening de hoofdfunctie is, al dan niet gecombineerd met een bedrijfswoning.

### AFKORTINGEN

DPO = distributie planologisch onderzoek

EHS = ecologische hoofdstructuur

EVZ = ecologische verbindingzone

WN = Welstandsnota Waalwijk 2004

## Bijlagen

Afzonderlijke documenten

## Colofon

Redactie en vormgeving: gemeente Waalwijk  
Beeldmateriaal: gemeente Waalwijk – BugelHajema – Pix4Profs – Lowres - Studio Piet Pulles  
Informatie: W: [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl)  
E: [info@waalwijk.nl](mailto:info@waalwijk.nl)  
T: 0416-683456



