

Toelichting en voorschriften, behorende bij het  
bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug" der gemeente  
Bodegraven

Behoort bij het besluit van  
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland  
d.d. **31 AUG. 1993**  
nr. DRG/ARB 172762

Opdrachtgever:  
het college van  
burgemeester en wethouders  
der gemeente Bodegraven

Wissing stedenbouw en  
ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, januari 1992  
herzien, juni 1992

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug" van de gemeente Bodegraven

### Inleiding

Het bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug" is een herziening van gedeelten van voormalige uitbreidingsplannen, welke vóór de gemeentegrenswijziging van 1964 betrekking hadden op gebieden in de gemeenten Rietveld, Barwoutswaarder, Waarder en Bodegraven. In deze voormalige uitbreidingsplannen werd onder andere de bestaande bebouwing van de Kom Nieuwerbrug en de aangrenzende uitbreidingen van de kom geregeld.

Het gemeentebestuur van Bodegraven is voornemens voor het bij Bodegraven gevoegde gebied bestemmingsplannen samen te stellen, opgesplitst naar functioneel samenhangende gebiedsdelen, te weten:

- bestemmingsplan voor het landelijk gebied
- bestemmingsplan voor een woongebied ten zuiden van de Graaf Florisweg/Korte Waarder
- bestemmingsplan voor de bebouwde kom

Voor de begrenzing van het landelijk gebied was het nodig te weten waar de toekomstige woonuitbreiding van Nieuwerbrug moest worden gesitueerd. Daarvoor heeft het gemeentebestuur een woningbouwlocatiestudie verricht waarvan de resultaten door de gemeenteraad zijn aanvaard bij besluit van 18 september 1979. Over de conclusies van die studie is overeenstemming bereikt met de Provinciale Planologische Commissie.

Vooruitlopend op de woningbouwlocatiestudie is voor het landelijk gebied vallende buiten het locatiestudiegebied een bestemmingsplan Bodegraven Buitengebied in procedure gebracht. Dit plan werd op 27 maart 1979 door de gemeenteraad vastgesteld, vervolgens door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 20 mei 1980 en door de Kroon bij besluit d.d. 6 november 1985 nr. 28 gedeeltelijk goedgekeurd. Voor het resterende landelijke gebied, gelegen tussen de begrenzingen van de bestemmingsplannen Buitengebied en Kom Nieuwerbrug, zal een bestemmingsplan Buitengebied voor het gedeelte Nieuwerbrug worden voorbereid en in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Bodegraven Buitengebied worden opgenomen.

Nu de uitbreidingsrichting van de bebouwde kom Nieuwerbrug, door middel van de genoemde woningbouwlocatiestudie is komen vast te liggen, is ook voor de uitbreiding van Nieuwerbrug een bestemmingsplan in voorbereiding.

Dit ontwerpplan voorziet in uitbreiding van het woongebied Dubbele Wiericke. Dit ontwerpplan omvat tevens een herziening van het bestemmingsplan "Dubbele Wiericke", in casu de percelen waaraan in beroep bij Koninklijk Besluit van 7 september 1978 goedkeuring is onthouden.

Het resterend gebied van Nieuwerbrug vormt het onderhavig bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug", dat zich aan weerszijden van de Oude Rijn uitstrekt van circa 200 m ten westen van de watergang Dubbele Wiericke tot aan de gemeentegrens met Woerden. Dit bestemmingsplan wijkt qua methodiek en systematiek af van de voor het gebied vigerende plannen en van het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwerbrug zoals dat is ingezonden voor het overleg ex artikel 8 B.R.O., thans artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Waar de vigerende plannen en het ontwerpplan een grote mate van gedetailleerdheid tonen, is in de nieuwe planopzet gekozen voor een grote mate van flexibiliteit door het toepassen van samengestelde bestemmingen, gekoppeld aan een beschrijving in hoofdlijnen en een bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen.

Andere redenen voor de herziening zijn:

- I - aanpassing van de onder de vigeur van de Woningwet 1901 tot stand gekomen uitbreidingsplannen aan de eisen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
- II - regeling van bebouwing, welke niet overeenkomstig de vigerende uitbreidingsplannen in onderdelen is gerealiseerd;
- III - behoefte aan ruimere marges ten aanzien van bijgebouwen en de mogelijkheid tot uitbreiding van de woningen;
- IV - functieverandering van gebieden waarvan de huidige functie niet meer nodig is of in conflict is met de omgeving;
- V - reconstructie Korte Waarder
- VI - verwerking van conclusies, voortvloeiende uit bedrijfsenquête, onderzoek en inventarisatie.

I Aanpassing aan W.R.O.

De gemeente dient, voor zover dit nog niet is gebeurd, ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alle uitbreidingsplannen aan te passen aan de voorschriften van deze wet, alsmede de in de tijd verouderde voorschriften van bestemmingsplannen te moderniseren. Mede in het kader hiervan, dient het bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug" geplaatst te worden.

Naast een meer adequate bestemmingsregeling, zullen gebruiksvoorschriften worden ingevoerd ter ondersteuning van het gewenste ruimtelijk gebruik. Daar waar het verantwoord en mogelijk is, zijn samengestelde bestemmingen toegepast met het doel daarmee gerichter en flexibel te kunnen reageren op bouwaanvragen zonder dat het leidt tot planherzieningen.

II Regeling van bebouwing die afwijkt van de vigerende plannen

De aanwezige bebouwing betreft de bebouwing op basis van diverse uitbreidingsplannen, alsmede uitbreidingen daarvan, bebouwing gerealiseerd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en bebouwing op plaatsen waarvoor nooit uitbreidings- of bestemmingsplannen hebben gegolden. In het plangebied is één monument gelegen, als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, te weten het pand Graaf Florisweg 4. Dit betreft een voormalige boerderij uit het eind van de 18e eeuw met een rieten wolfdak en een puntgevel met vlechtingen. Voorts is een deuromlijsting met gesneden consoles in Empire-trant aanwezig. De voormalige boerderij is thans als woning in gebruik en als zodanig bestemd.

III Uitbreiding van de woningen

De woningen binnen het gebied van het komplan Nieuwerbrug, zijn in grote lijnen van de laatste 70 jaar. Sindsdien zijn er belangrijke ontwikkelingen geweest op het gebied van het gebruik van de woonruimte en het wooncomfort.

Uit de aantallen en de aard van bouwaanvragen blijkt in Nieuwerbrug, evenals dat in andere delen van Bodegraven het geval is, steeds meer behoefte te bestaan aan méér woonruimte per woning en modernisering van de woonruimten en het wooncomfort.

Dit plan beoogt in te spelen op die behoefte door, daar waar dat verantwoord is, ruimere bebouwingmogelijkheden toe te staan, echter met dien verstande, dat de aard en het karakter van Nieuwerbrug niet wezenlijk verandert.

#### IV Vernieuwing en functieverandering

In het plan is een aantal mogelijkheden opgenomen, waarvan enkele reeds geëffectueerd, om op plaatsen waar het voormalige gebruik overbodig is geworden, niet meer goed functioneert of schade toebrengt aan het woonmilieu of het dorpsbeeld, vernieuwingen tot stand te brengen.

Met name gaat het hier om inbreimogelijkheden voor woningbouw op de volgende terreinen:

- het terrein van de voormalige lagere school langs de Oude Rijn bij de tolbrug;
- de hoek van de Graaf Florisweg en de Hoge Rijndijk;
- het terrein van de voormalige kleuterschool aan de Korte Waarder en het terrein van het garagebedrijf aan de Korte Waarder;
- het voormalige agrarisch perceel tussen Korte Waarder, Hoge Rijndijk en Burgemeester Bruntstraat;
- op gedeelten van de bedrijfsterreinen langs de Bree is door afstoting van bedrijfsruimte woningbouw mogelijk geworden voor circa 15 woningen;
- tussen de Hoge Rijndijk en de Oude Rijn is op een smalle strook, niet te exploiteren, agrarische grond, die aansluit op de bebouwde kom, de bouw van 7 woningen mogelijk gemaakt.

Voor het gebied van de voormalige lagere school zijn door het gemeentebestuur activiteiten ontwikkeld ten behoeve van de huisvesting van bejaarden en één- en tweepersoonshuishoudens, wat heeft geresulteerd in een bouwplan voor acht woningen. De woningen zijn met toepassing van artikel 19 W.R.O. gerealiseerd.

Een bouwplan voor drie vrijstaande woningen is in ontwikkeling voor het terrein van de voormalige kleuterschool aan de Korte Waarder; voor woningbouw op het terrein van het garagebedrijf zijn nog initiatieven genomen.

Het voormalige agrarisch perceel gelegen tussen Korte Waarder en Hoge Rijndijk, is voor wonen bestemd, 20 enkele en dubbele woningen zijn daar gerealiseerd.

Onderhavig plan biedt de mogelijkheid om op boven beschreven inbreilocaties nog circa 25 woningen te bouwen. Doordat het initiatief daartoe moet worden overgelaten aan particulieren, moet worden aangenomen dat de te realiseren woningen vrije sector woningen zullen zijn.

V Reconstructie Korte Waarder

Tegelijk met de aanleg van een hoofdriool onder het wegdek van de Korte Waarder is de reconstructie van de Korte Waarder gerealiseerd. Het plan is daarop aangepast.

VI Verwerking van conclusies, voortvloeiende uit bedrijfsenquête, onderzoek en inventarisatie

Alvorens over te gaan tot het opstellen van een bestemmingsplan, is de bestaande toestand geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot de onderscheidene bestemmingstoedeling.

In deze inventarisatie zijn eveneens de bestaande winkels gelokaliseerd en als zodanig aangegeven.

De supermarkt welke gevestigd is op de hoek Korte Waarder-Graaf Albrechtstraat wordt opgenomen in het bestemmingsplan "Dubbele Wiericke". Gelet op het feit dat de gemeente geen actief beleid voert inzake de aankoop van eventuele op te heffen winkels, heeft een distributie-planologisch onderzoek ten behoeve en ten laste van dit bestemmingsplan geen zin.

Een gehouden bedrijfsenquête heeft uitgewezen dat in zeer beperkte mate behoefte bestaat aan nieuw bedrijfsterrein. In het onderhavig bestemmingsplan is voorzien in een geringe intensivering van bebouwingmogelijkheden binnen de bestaande bedrijfsvestigingen.

Geluidhinder

Ten aanzien van de toepassing van de Wet Geluidhinder kunnen twee categorieën worden onderscheiden, te weten:

- a. geluidhinder met betrekking tot industrielawaai
- b. geluidhinder met betrekking tot wegverkeerslawaai, voor zowel de bestaande als nieuwe situaties.

Voor de situatie a. kan geconstateerd worden, dat thans geen A-inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder aanwezig zijn. Daarnaast maken de voorschriften de realisering van een dergelijke inrichting niet mogelijk.

Toepassing van de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

#### Situatie b.

##### *Inleiding*

De onderzochte wegen zijn: De Bree, Graaf Florisweg, Hoge Rijndijk (behoudens het gedeelte waar eenrichtingsverkeer geldt), Korte Waarder, Weyland, Weypoort en Bruggemeesterstraat.

Alle wegen, die zoneringsplichtig zijn, zijn onderzocht.

Bij de onderzochte situaties komen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voor, deze dienen bij de Minister van VROM gemeld te worden. De hoogst toelaatbare waarde wordt echter nergens overschreden, zodat hier geen sprake is van urgente saneringssituaties.

##### *Zones langs wegen*

Overeenkomstig de Wet geluidhinder en het Besluit Bepaling Geluidszones langs wegen van 27 mei 1981, bevindt zich aan weerszijden van elke weg met meer dan één rijstrook een onderzoekszone, tenzij de gemeenteraad heeft verklaard, op grond van een redelijke schatting, dat binnen een periode van 10 jaar minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal van de weg gebruik zullen maken.

De onderzoekszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied).

Omdat het, in dit onderzoek bestudeerde, gebied gelegen is binnen de bebouwde kom van Nieuwerbrug en op de betreffende wegen een maximum snelheid van 30 of 50 km/uur geldt, is volgens de Wet geluidhinder sprake van binnenstedelijk gebied.

Overeenkomstig de Wet geluidhinder gelden de volgende zonebreedten in binnenstedelijke situaties:

**Bestaande situaties**

Aantal rijstroken	aantal meters aan weerszijden van de weg
3 of meer	150
2	100

**Nieuwe situaties**

Aantal rijstroken	aantal meters aan weerszijden van de weg
3 of meer	350
2	200
< 5000 mvt/etmaal	100

De bestudeerde wegen bestaan uit twee rijstroken.

De onderzoekszone is 200 m.

*Grenswaarden*

In situaties waarin de weg reeds aanwezig is, gelden de volgende grenswaarden voor het geluidsniveau aan gevels van woningen (na aftrek van 5 dB(A) volgens art. 103 Wgh):

<u>Woning</u>	<u>voorkeursgrenswaarde</u>	<u>hoogst toelaatbare waarde</u>
- niet geprojecteerd	50	65
- geprojecteerd	50	65
- in aanbouw	55	65
- aanwezig	55	70

Bij nog niet geprojecteerde woningen dienen Burgemeester en Wethouders, indien de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten. De in bovenstaande tabel aangegeven hoogst toelaatbare waarden mogen hierbij echter niet worden overschreden.

Bij bestaande woningen zijn Burgemeester en Wethouders gehouden gevallen, waar de geluidsbelasting aan de gevel hoger is dan 55 dB(A), te melden aan de minister.

Indien de hoogst toelaatbare waarde van 70 dB(A) overschreden wordt, is er sprake van een urgente saneringssituatie.



*Gebruikte gegevens en uitgangspunten*

Voor de akoestische berekeningen is uitgegaan van de geprognostiseerde intensiteiten voor het jaar 2001. Bij vaststelling van deze verkeersintensiteiten is uitgegaan van verkeerstellingen van november 1990 (Hoge Rijndijk november 1991) en een jaarlijkse groei van het verkeer van 2%.

Gebruik is gemaakt van de volgende gegevens:

Weg	intensiteit 1990/91 (mvt/etm)	intensiteit 2001 (mvt/etm)	wegdektype	snelheid km/uur
de Bree	3870	4817	asfalt	50
Gr. Florisweg	2910	3622	asfalt	50
Gr. Florisweg West/Weijpoort	2326	2895	asfalt	50
Hoge Rijndijk	2294	2855	asfalt	50
Korte Waarder	2088	2548	asfalt	50
Weijland	3710	4617	asfalt	50
Bruggemeesterstr.	2524	3080	klinkers	50

- De verhouding lichte, middelzware en zware motorvoertuigen is voor de dagwaarde gesteld op 90: 7,5: 2,5 en voor de nachtwaarde 95: 4: 1.
- De wegdekhogte is 0,20 tot 0,80 m.
- De dag/nachtintensiteitsfactor is berekend uit de verkeerstellingen.
- De bodemfactor is per situatie berekend.

Weg	dag of nacht maatgevend	nachtfactor	file
de Bree	D	1,02	(109 n bru 1)
Gr. Florisweg	D	0,76	(109 n bru 2)
Gr. Florisweg West/Weijpoort	D	0,70	(109 n bru 3)
Hoge Rijndijk	D	0,70	(109 n bru 4)
Korte Waarder	D	1,06	(109 n bru 5)
Weijland	D	0,99	(109 n bru 6)
Bruggemeesterstr.	D	0,60	(109 n bru 7)

Het geluidsniveau op de woningen is berekend op een hoogte van 5 m.

Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I, aangezien voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. een min of meer rechte weg;
- b. geen belangrijke afscherming;
- c. min of meer constante weghoogte;
- d. geen belangrijke hellingen in de weg;
- e. wegdek bestaat volledig uit asfalt, beton of klinkers;
- f. geen grote sprong in verkeersintensiteiten en samenstelling;
- g. verkeerssnelheid groter dan 35 km/uur;
- h. afstand tot de weg kleiner dan 1000 m.

Op de berekeningsresultaten is een correctie van -5 dB(A) toegepast overeenkomstig art. 103 Wgh.

#### *Situatie, berekeningen en resultaten*

##### **De Bree**

Het aantal onderzochte woningen binnen de onderzoekszone is 21. De afstand tussen gevel en rijlijn varieert van 4,5 m tot 27 m.

De bodemfactor varieert van 0,1 tot 0,8.

De gevelbelasting varieert van 51 dB(A) tot 62 dB(A), 5 m waarneemhoogte. De maximaal toelaatbare waarde van 70 dB(A) wordt hier dus niet gehaald.

Voor 15 woningen bedraagt de gevelbelasting meer dan 55 dB(A); deze woningen moeten gemeld worden aan de minister (zie geluidskaart).

##### **Graaf Florisweg-oost**

Dit is het stuk tussen de Hoge Rijndijk en de Bruggemeesterstraat, hier staan 6 woningen waarvan 2 aan de kruising Hoge Rijndijk-Korte Waarder-Graaf Florisweg. De afstand tussen gevel en rijlijn varieert van 4 tot 20 m. De bodemfactor varieert van 0 tot 0,7 m.

De gevelbelastingen liggen tussen 51 en 60 dB(A) op 5 m waarneemhoogte. Drie woningen (waaronder 2 woningen aan de kruising) hebben een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) en moeten bij de minister gemeld worden.

**Graaf Florisweg-west/Weijpoort** (vanaf Bruggemeesterstraat)

Het betreft hier negen woningblokken met een afstand van de gevels tot de rijlijn variërend van 6 m tot 13 m.

De bodemfactor varieert van 0,1 tot 0,6.

De gevelbelastingen liggen tussen 55 en 58 dB(A). Acht woningblokken hebben een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) en moeten gemeld worden aan de minister.

**Hoge Rijndijk**

Het betreft hier circa 50 woningen met een afstand variërend van 4 tot 19 meter.

De bodemfactor varieert van 0,1 tot 0,5.

De gevelbelastingen liggen tussen de 54 en 65 dB(A). Nagenoeg alle woningen hebben een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) en moeten gemeld worden aan de minister.

**Korte Waarder**

Het betreft hier 20 woningen met een afstand tot de rijlijn variërend van 9,5 tot 27 meter.

De bodemfactor varieert van 0,6 tot 0,7.

De gevelbelastingen liggen tussen de 50 en 55 dB(A). Belastingen van meer dan 55 dB(A) komen hier dus niet voor, hier hoeven dus geen woningen gemeld te worden aan de minister.

**Weijland** (vanaf Bruggemeesterstraat tot aan de plangrens)

Het betreft hier 12 woningen met een afstand variërend van 3 m tot 20 m.

De bodemfactor varieert van 0,1 tot 0,4.

De gevelbelastingen liggen tussen de 55 en de 62 dB(A). Negen woningen hebben een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) en moeten gemeld worden aan de minister.

**Bruggemeesterstraat**

Het betreft hier 6 woningen met een afstand variërend van 3,5 tot 6 m.

De bodemfactor varieert van 0 tot 0,3.

De gevelbelastingen liggen tussen de 61 en 64 dB(A). De zes woningen hebben een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) en moeten gemeld worden aan de minister.

## Juridische aspecten

### Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is qua opzet een plan dat voortvloeit uit de gedachten over globaliteit en flexibiliteit, zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening en het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

In het Bro 1985 komen niet langer die bepalingen voor die in de praktijk bleken te leiden tot vergaande detaillering in een bestemmingsplan. Zo staat het Bro 1985 thans geen samengestelde bestemmingen meer in de weg en opent zij de mogelijkheid om meer kwalitatieve aspecten in een bestemmingsplan op te nemen.

Met name de mogelijkheid van artikel 12 verschaft de gemeenten de nodige flexibiliteit om soepel op steeds veranderende situaties in te kunnen spelen, zonder dat daarbij een bestemmingsplan moet worden herzien, danwel een anticipatieprocedure moet worden toegepast.

Zo kent artikel 12 Bro, eerste lid, onder a., de mogelijkheid van een beschrijving in hoofdlijnen, welke in grote lijnen aangeeft op welke wijze de aan het plan toegekende doeleinden worden nagestreefd. Naast de hierboven genoemde flexibiliteit biedt een dergelijke beschrijving goede mogelijkheden om adequaat rekening te houden met omstandigheden in een concrete situatie. Dit bevordert de effectiviteit van het bestemmingsplaninstrument. Ook kan meer kostenbesparend te werk worden gegaan. Extra procedures blijken minder snel noodzakelijk.

Uit de tekst van artikel 12 Bro 1985 blijkt duidelijk, dat de beschrijving in hoofdlijnen geen verplicht planonderdeel is. Het kan in voorkomend geval dienst doen als "bindmiddel" tussen de gelegde bestemming enerzijds en de daarop betrekking hebbende planvoorschriften anderzijds. In dit bestemmingsplan is de bestemming "woondoeleinden W" van een beschrijving in hoofdlijnen voorzien. Voor de overige bestemmingen bestaat hiertoe geen noodzaak.

Het toevoegen van een beschrijving in hoofdlijnen moet een functionele meerwaarde hebben. Die meerwaarde lijkt vooral te kunnen worden bereikt door gebruik te maken van globale niet nader uit te werken bestemmingen.

Naarmate een bestemming globaler is omschreven, zal namelijk de behoefte sterker worden om aan te geven op welke manier de gemeente haar doeleinden wenst na te streven. Vaagheid en rechtsonzekerheid moeten daarbij worden vermeden. Om als toetssteen te kunnen dienen, zullen de in de beschrijving in hoofdlijnen op te nemen elementen zo objectief mogelijk moeten zijn. Die objectiviteit zal echter op een ander niveau kunnen liggen dan tot dusverre van gedetailleerde voorschriften werd vereist. Als de beschrijving in hoofdlijnen kwalitatieve elementen bevat, zullen deze wel zodanig moeten worden geformuleerd, dat daaraan in concrete gevallen een norm is te ontleen. Dit laatste is in dit plan gebeurd.

### Bestemmingsregeling

Naast de meer algemene bepalingen, zoals die zijn weergegeven in artikel 1 "Begripsbepalingen", artikel 2 "Wijze van meten" en artikel 3 "Dubbeltelbepaling" kent het bestemmingsplan een elftal bestemmingsregelingen.

### Bestemmingen

#### Artikel 4 Woondoeleinden W

Deze bestemming is een samengestelde bestemming: naast woondoeleinden zijn deze gronden bestemd tot verkeersdoeleinden woonomgeving. Ook zijn deze gronden bestemd tot ambachtelijk bedrijf, magazijn, garagebedrijf en autohandel, kantoor, winkel, horeca en bijzondere doeleinden, voor zover gronden op de plankaart nader staan aangeduid met "ambachtelijk bedrijf toegestaan", "magazijn toegestaan", "bedrijf toegestaan", "kantoor toegestaan", "winkel toegestaan", "horeca toegestaan" respectievelijk "bijzondere bebouwing toegestaan".

De bestemming woondoeleinden W betreft de in het plangebied bestaande en nieuw te bouwen woningen; hierin is een onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de bebouwing en tussen woningcategorieën.

In de voorschriften wordt binnen het bebouwingsvlak de woning alsmede de oppervlakte aan bijgebouwen geregeld, waaronder tevens een uitbreiding van de woning alsmede aanbouwen worden begrepen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bebouwingsvlak worden gebouwd.

De totale bebouwingssomvang is nader bepaald door een bebouwingsspercentage. De oppervlakte bijgebouwen die bij woningen is toegestaan bedraagt ten hoogste 45 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte kan via vrijstelling worden vergroot tot maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is het via vrijstelling mogelijk 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis van zogenaamde huisgebonden beroepen en vrije beroepen en mindervaliden.

Deze "functies" worden in de begripsbepalingen nader verklaard.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is de totale oppervlakte van "extra" bijgebouwen per functie per woning op maximaal 100 m<sup>2</sup> gesteld. De mindervalidenregeling is opgenomen om op een adequate wijze een aangepaste woning te kunnen realiseren.

De beschrijving in hoofdlijnen, opgenomen in lid 7 van artikel 4, heeft betrekking op de vrijstellingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders, zoals opgenomen in lid 5 i. en j.. Deze bevoegdheden behelzen het bouwen buiten bebouwingssvlakken in de zijtuinen van hoekwoningen. In de beschrijving in hoofdlijnen worden per bevoegdheid kwalitatieve eisen geformuleerd, die bij toepassing van deze bevoegdheden in acht dienen te worden genomen. Bij toepassing van deze bevoegdheden dient gestreefd te worden naar het uitvoeren van deze bebouwing als een integraal onderdeel van de woning. De toe te passen materialen en kleuren van de materialen moeten harmoniseren met de omgeving.

Tot slot is in lid 8 voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen nadere eisen te stellen ex artikel 15 W.R.O.. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen bebouwing, die voortvloeit uit een direct recht (leden 2 tot en met 4) en bebouwing, die uitsluitend via vrijstelling kan worden gerealiseerd (lid 5). Dit onderscheid is ingegeven door de grote ruimtelijke ingrepen, die via het verlenen van vrijstellingen kunnen worden gerealiseerd.

Hierdoor is het noodzakelijk dat burgemeester en wethouders aan een groter aantal aspecten van bebouwing nadere eisen kunnen stellen.

Artikel 5 Bijzondere doeleinden

De bestemming betreft de school en sporthal aan de Schoolstraat, alsmede de Nederlands Hervormde Kerk aan de Weijland.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. De maximale goothoogte van de gebouwen en het maximale bebouwingspercentage zijn op de plankaart ingetekend.

Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming betreft een bestaand bedrijventerreintje aan de Bree, een viertal lokaties aan de Hoge Rijndijk, een perceel aan de Weijland en een lokatie aan de Korte Waarder.

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend niet-hinderwetplichtige bedrijven alsmede inrichtingen, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van inrichtingen (zie bijlage 1) danwel daarmee gelijk te stellen inrichtingen, toegestaan. Via vrijstelling is het mogelijk inrichtingen in de categorieën 3 en 4 (of daarmee gelijk te stellen inrichtingen) te vestigen. Zogenaamde A-inrichtingen (zie bijlage 2) zijn niet toegestaan.

Wat betreft de bebouwingsregels kan worden opgemerkt dat de gebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd. De maximale hoogte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 7 meter.

Voor burgemeester en wethouders is de bevoegdheid opgenomen om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 W.R.O., in geval van bedrijfsbeëindiging danwel bedrijfsverplaatsing de bestemming bedrijfsdoeleinden te wijzigen in de bestemming woondoeleinden, als bedoeld in artikel 4. Tot slot is voor burgemeester en wethouders bij de algemene wijzigingsbevoegdheid de bevoegdheid opgenomen de Staat van inrichtingen te wijzigen, in die zin dat inrichtingen in een lagere categorie ingedeeld kunnen worden, indien technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 7 Volkstuinen

Deze bestemming betreft een perceel aan de Hoge Rijndijk, alsmede een binnenterrein tussen de Graaf Adolfstraat en de Schoolstraat. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden hoofdontsluitingsweg

Deze bestemming betreft de Rijksstraatweg, de Bree en de Weijland. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enabri's worden opgericht.

Artikel 9 Verkeersdoeleinden woonomgeving

De bestemmingsregeling is zodanig, dat "soepel" alle in het plangebied voorkomende wegen en straten kunnen worden heringericht.

Artikel 10 Groendoeleinden openbaar groen

Deze bestemming betreft de stroken grond, die de volkstuinten aan de Hoge Rijndijk omringen.

Artikel 11 Groendoeleinden beplantingsstrook

Gronden met deze bestemming bevinden zich ten oosten van de kerk aan de Weijland. Deze gronden hebben een afschermende functie.

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

Artikel 12 Waterstaatsdoeleinden

De Oude Rijn is tot waterstaatsdoeleinden bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishouding, geleiding en beveiliging van verkeer te water, sluiscomplexen, kaden en paden. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bepaald op maximaal 8 meter. Van deze hoogte kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot ten hoogste 15 meter.

Artikel 13 Waterhuishoudkundige doeleinden

Deze bestemming betreft de in het plangebied voorkomende watergangen.

Artikel 14 Waterkeringsdoeleinden binnenwaterkering (dubbelbestemming)

Gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor waterkering alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, namelijk artikel 8 verkeersdoeleinden hoofdontsluitingsweg en artikel 9 verkeersdoeleinden woonomgeving.

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 8 en 9 mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 8 meter.



Voordat burgemeester en wethouders bouwvergunning verlenen voor bebouwing als bedoeld in de secundaire bestemmingen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap en/of Provinciale Waterstaat.

#### Overige bepalingen

##### Artikel 15 Gebruik van gronden en bouwwerken

In het eerste lid is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De gebruiksbepalingen bevatten, naast een meer algemeen verbod om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming te gebruiken, nog een aantal nader genoemde verboden.

Voor de (onbebouwde) gronden zijn dat bijvoorbeeld het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen indien strikte toepassing van de voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis van de Kroon en is gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 W.R.O.. Mede gezien de Arob-jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluitend bij het in lid 1 genoemde gebruik. Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

##### Artikel 16 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nutsgebouwtjes. Deze bevoegdheid beperkt zich tot de bestemmingen woondoeleinden W, bijzondere doeleinden, bedrijfsdoeleinden, volkstuinten en verkeersdoeleinden hoofdontsluitingsweg.

Vervolgens zijn aan dit artikel enige procedureregels verbonden, indien burgemeester en wethouders de voorgenomen wijziging zullen effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Voorzover procedureregels van toepassing zijn, is er in het betreffende artikel naar verwezen.

Artikel 17 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.

Deze vrijstellingen zijn gebaseerd op artikel 15, lid 1.a. W.R.O., en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen.

Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoeringen en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen onder lid 1 hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voorzover dit gebruik afwijkt op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 19 Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, indien tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt.

Artikel 20 Titel van het plan

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan.

**Plankaart**

Op de bij dit bestemmingsplan behorende kaart (W.109-297) zijn de diverse bestemmingen aangegeven. De plankaart is getekend op een topografische ondergrond op een schaal 1:1000.

**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

1. Wettelijk kader

Ingevolge artikel 12 tweede lid onder c van het Besluit op de ruimtelijke ordening dienen in de toelichting op een bestemmingsplan onder meer de uitkomsten en een rapportage over de inspraak van de bevolking als bedoeld in artikel 6.a. van de Wet te zijn neergelegd.

## 2. Inspraak

Op 29 mei 1984 heeft in het Wierickehuis een hearing plaatsgevonden, waarbij aan een groot aantal bewoners het voorontwerp van het plan nader, voornamelijk vanuit stedenbouwkundige achtergrond, is toegelicht.

Aanleg van riolering en nieuwe bouwlocaties bleken de belangrijkste onderwerpen. Tijdens de zitting is uitvoerig van gedachten gewisseld omtrent de in het plan opgenomen mogelijkheid tot aanleg van een voetgangersverbinding langs de Noordoever van de Oude Rijn, oostelijk van de oeververbinding. Dat voorstel is, mede naar aanleiding daarvan, ingetrokken. Een en ander past in de thans geldende inspraakverplichting ex artikel 6a W.R.O.

Het voorontwerp 1984 heeft sedertdien een wijziging ondergaan, betrekking hebbend op de in het plan gehanteerde bestemmings-systematiek en-methodiek. Het thans voorliggende voorontwerpplan is qua opzet een plan dat voortvloeit uit de gedachten over globaliteit en flexibiliteit (zo zijn in het plan samengestelde bestemmingen opgenomen) zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wijziging betreft met name de bestemming "woondoeleinden".

Vorenstaande heeft geleid tot een hernieuwde ter-visie-legging van het voorontwerp-bestemmingsplan in de periode van 13 maart t/m 10 april 1992.

Op 7 april 1992 is in het "Wierickehuis" te Nieuwerbrug a/d Rijn een informatie-avond gehouden, waarin genoemd plan aan de orde is gesteld. De info-avond, tevens hoorzitting in het kader van de procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder (wegverkeerslawaaai), voor een drietal geprojecteerde woningbouwlocaties in het plangebied, is bijgewoond door een 10-tal inwonenden van het plangebied.

Veel van de gestelde vragen hadden betrekking op verkeersaangelegenheden. Voorts is uitvoerig gesproken over de bouwmogelijkheden o.g.v. de (gewijzigde) bestemmingsregeling, alsook over de overlast (hinder) die van bestaande (bedrijfs)situaties in de dorpskern wordt ondervonden.

Naar aanleiding van voornoemde ter-visie-legging van het plan en de info-avond is één schriftelijke reactie ontvangen van de heer J.B. Schaap, De Bree 1, luidende:

"Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Kom Nieuwerbrug dien ik bezwaar in tegen de door u voorgenomen plannen.

Mijn bezwaar betreft de wijziging van bestemming wat betreft het deel van het plan langs De Bree. Tot heden is de bestemming nog steeds industriegebied. In uw plan wordt deze bestemming gewijzigd in woongebied. Door deze wijziging worden de gebruiksmogelijkheden van mijn grond aanzienlijk verkleind.

Ik protesteer tegen de bestemmingswijziging van industriegebied in woongebied van het deel De Bree, vanaf de Bruggemeestersstraat gerekend tot en met de grond behorende bij De Bree 1".

Ten aanzien daarvan wordt opgemerkt dat het in eigendom van de heer Schaap zijnde perceel De Bree 1 (kadastraal sectie D, nrs. 5291 en 5506) ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Plan Nieuwerbrug 1957" de bestemming "woningen waarbij bedrijven en winkels zijn toegestaan" en de "bij de bebouwing behorende tuinen en erven" heeft.

De betreffende bestemmingsplan-artikelen luiden:

Artikel 9

Op de voor woningen, waarbij winkels en bedrijven zijn toegestaan, bestemde gronden mogen in de bebouwing welke voldoet aan de bestemming eengezinshuizen C, winkels en bedrijven worden ondergebracht.

Artikel 10

Op de bij winkels en bedrijven behorende tuinen is bebouwing ten behoeve van die winkels en bedrijven toegestaan, met dien verstande dat de maximale goothoogte 3.00 meter bedraagt.

De wijziging van deze bestemming naar de bestemming "woondoeleinden" voor het gehele perceel leidt tot een verandering in de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

Het opnieuw aangeven van een bedrijfsbestemming wordt om milieuhygiënische redenen evenwel niet wenselijk geacht, temeer nu de bedrijfsbebouwing ter plaatse niet meer aanwezig is. Voorts zou de bestemmingswijziging voor betrokkene slechts in zoverre nadelig zijn, indien door de wijziging de economische waarde van het onroerend goed negatief wordt beïnvloed. Die omstandigheid wordt evenwel niet aanwezig geacht, gezien de gunstige prijsstelling voor woningbouwgronden.

### Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985

De in deze toelichting opgenomen resultaten van het overleg ex artikel 10 B.r.o. 1985 betreffen de resultaten van medio 1987. Ondanks het feit dat het plan met name ten aanzien van de bestemming "woondoeleinden" ingrijpend is gewijzigd, zijn bovengenoemde resultaten zo goed mogelijk in de toelichting en voorschriften verwerkt. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat verwijzingen naar de artikelnummers dientengevolge niet meer kloppen.

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is een reactie ontvangen van de navolgende instanties:

1. N.V. Nederlandse Spoorwegen;
2. Hoofdingenieur - directeur van Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
3. Directeur Algemeen Energiebeleid en Mijnwezen van het Ministerie van Economische Zaken;
4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
5. Eerstaanwendend Ingenieur-Directeur van de Dienst Gebouwen, Werken en Terrein van Ministerie van Defensie;
6. Hoogheemraadschap van Rijnland;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg;
9. N.V. Verenigd Streekvervoer West Nederland;
10. Groot Waterschap van Woerden;
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden Holland;
12. Directeur-Hoofdingenieur van Provinciale Waterstaat;
13. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland.

De instanties, als genoemd onder 1 tot en met 9 deelden mede geen aanleiding te hebben gevonden tot het maken van opmerkingen.

De hierna volgende instanties maakten opmerkingen, welke gevolgd worden door een reactie.

**10. Groot Waterschap van Woerden**

In het concept-plan zijn een aantal boezemwaterkerende kaden gelegen, t.w. de (oude) rijksstraatweg, Weijland, de Hoge Rijndijk en de Graaf Florisweg. Voorts is in het concept-plan een polderkade gelegen, t.w. de Korte Waarder.

Verzocht wordt te bevorderen, dat deze waterkeringen en kade in het plan primair de bestemming "waterkering" ontvangen.

Reactie 10:

*Aan de opmerking is tegemoet gekomen. De voorschriften en plankaart zijn dienovereenkomstig aangepast.*

**11. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden Holland**

In het algemeen zijn de uitbreidingsmogelijkheden van vooral de kleinere bedrijven, waarbij ook gedacht moet worden aan detailhandel, horeca en kantoren, zeer beperkt.

Mogelijk kan dit ondervangen worden door in deze gevallen iets ruimere bebouwingsgrenzen vast te leggen, waardoor kleine uitbreidingen ter plekke mogelijk blijven.

De ruimte voor het motorbrandstofverkooppunt lijkt op de kaart, gezien de bestaande situatie, te beperkt.

Ten slotte wordt er op gewezen, dat met name bij garagebedrijven de daarmee over het algemeen samenhangende detailhandel toegestaan dient te zijn.

Reactie 11:

*De in het plangebied voorkomende kleine bedrijven, alsmede andere functies als horeca en detailhandel, zijn bestemd tot "woondoeleinden W" met een nadere aanduiding. Deze functies mogen ingevolge de voorschriften worden gehandhaafd.*

*Voor deze methodiek is gekozen om aan te geven dat de woonfunctie prevaleert boven andere functies. Teneinde bestaande rechten echter niet te frustreren, zijn de andere functies door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. In verband hiermee zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.*

Het motorbrandstofverkooppunt is opgenomen in de aanduiding "bedrijf toegestaan" en mag als zodanig worden gehandhaafd.

Detailhandel, aanwezig bij funkties, die op de plankaart als zodanig zijn aangeduid, mag worden gehandhaafd. Indien bedrijven zijn bestemd tot "bedrijfsdoeleinden" is kleinschalige detailhandel onder nadere omschreven voorwaarden direkt toegestaan.

## 12. Directeur-Hoofdingenieur van Provinciale Waterstaat

### 1. Waterkeringen

In het plan is gelegen de Oude Rijn, boezemwater van het Grootwaterschap van Woerden. De noordelijke boezemkade beschermt de polder Weijland en de Bree (polderpeilen N.A.P. -2,40 m en N.A.P. -2,10 m); de zuidelijke boezemkade beschermt de Weipoortsepolder (polderpeil N.A.P. -1,79 m) en de polder Het Westeinde van Waarder (polderpeil N.A.P. -2,30 m). Bovenbedoelde boezemkaden respectievelijk plaatselijk bekend als Rijksstraatweg en Hoge Rijndijk dienen de bestemming Primair Waterkering te verkrijgen. Deze waterkeringen komen voor in de staat van boezemkaden van het G.W. van Woerden. Eventuele andere bestemmingen, zoals verkeer e.d. zijn van secundaire orde en ondergeschikt aan het waterkeringsbelang.

#### Reactie 12.1.:

De plankaart en voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

### 2. Waterstaatsdoeleinden

Artikel II, 20 lid b 1 fixeert de hoogte van de toegestane bouwwerken op 8 meter. Hierbij rijst de vraag in hoeverre - bij vernieuwing van de (niet-provinciale) bestaande ophaalbrug - deze maat mogelijk onvoldoende zou kunnen zijn.

Verzocht wordt een ruime vrijstellingsregeling op te nemen, zodat in mogelijk toekomstige plannen de 8 m hoogte niet als te beperkende limiet wordt ervaren.

Artikel II, 20 leden c en d regelen een en ander over aanlegplaatsen in de Oude Rijn. Dit water is in eigendom, onderhoud en beheer bij de provincie. Daarom lijkt advies van de Rijkswaterstaat (lid d) beter vervangen te kunnen worden door: provinciale waterstaat.

Reactie 12.2.:

*Aan de opmerkingen is tegemoet gekomen.*

3. Provinciale Waterstaat

Het langs de Rijn gelegen jaagpad is op de plankaart opgenomen als fietspad (provinciaal fietspad nr. 34). Aan de westzijde loopt deze bestemming aan tegen een kavel met de bestemming groendoeleinden openbaar groen.

Dit is niet correct. Het pad strekt zich in westelijke richting uit tot en met het dwarspad, dat ter hoogte van de strook "winkel toegestaan" aansluiting geeft op de Hoge Rijndijk. Voorgesteld wordt dit gedeelte alsnog als fietspad te bestemmen.

Reactie 12.3.:

*Uit een nadere inventarisatie is gebleken dat het fietspad op de Hoge Rijndijk wordt geleid op de situatie, zoals aangegeven op de plankaart. Overigens is het betreffende fietspad thans bestemd tot "verkeersdoeleinden woonomgeving".*

4. Geluid

De toelichting merkt op, dat bij uitwerking ex artikel 11 W.R.O. zal worden bezien in hoeverre de Graaf Florisweg een geluidzone heeft, die consequenties heeft voor de woningbouw in het betrokken plandeel.

Geadviseerd wordt voor de vaststelling van het voorliggende plan een besluit, als bedoeld in artikel 74 lid 2a van de Wet geluidhinder te nemen, daar anders de uitwerking - indien geen hogere grenswaarde is vastgesteld - formeel getoetst moet worden aan de voorkeurs-grenswaarde van de Wet geluidhinder.

Naar verwachting is dit overbodig; de ter beschikking staande verkeersintensiteitskaarten tonen voor de Graaf Florisweg lagere intensiteiten dan de grens van 2450 m.v.t./etmaal. Voorgesteld wordt de periode tot de vaststelling te benutten om over de akoestische situatie een duidelijk beeld te verkrijgen. De toelichting kan daar dan over informeren. Mocht er overigens aanleiding zijn de uitwerking via de artikel 19 W.R.O.-lijn te versnellen, dan is er ook in dat kader behoefte over de geëigende gegevens te beschikken.



Reactie 12.4.:

*In onderhavig bestemmingsplan komt geen bestemming nader uit te werken ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor. Wat betreft de akoestische situatie zij verwezen naar de geluidparagraaf in de toelichting. Hierin is per weg aangegeven hoe hoog de gevelbelastingen op de woningen bedragen.*

5. Monument, karakteristieke elementen

Het monument (graaf Florisweg 4) verdient een beschouwing in de toelichting. In het algemeen vergt het opnemen van monumenten een zorgvuldige behandeling. Gedacht wordt aan een beschrijving van de karakteristieke waarden; in stedenbouwkundige zin kan daarbij de ligging aan de orde komen. Ook kunnen/dienen de omliggende bestemmingen in de beschouwingen betrokken te worden, met name vanwege de afweging tussen enerzijds gerechtvaardigde wensen tot vergroting van bouwmassa's en uitbreiding van activiteiten, anderzijds de ten opzichte van het monument juist wenselijke terughoudendheid.

Een dergelijke redentatie geldt in feite ook voor het object zelf en de erin gevestigde activiteiten (in dit geval: wonen). Zo rijst bijvoorbeeld de vraag of het oppervlak "bijgebouwen toegestaan", voorzover er daarbinnen nog capaciteit bestaat, zich wel verdraagt met de monumentale waarde.

Ook anderszins bevinden er zich binnen het plangebied karakteristieke elementen. In overweging wordt gegeven aan een kwalitatieve inventarisatie argumenten te ontleen voor de regelingen van zowel de elementen en de erin gevestigde activiteiten zelf, als van de bestemmingen in de nabijheid ervan.

In dit verband kan zeker gedacht worden aan de tolbrug met de tolwachterswoning.

Het nabijgelegen woongebied (art. 11 uitwerking) kan conflicten gaan opleveren met de belevingswaarde van voornoemde tolbrug c.a.. Bepleit wordt in verband met de bestaande kwaliteiten zorg voor de schaal van de te bouwen woningen. Daar speelt ook de goothoogte een rol in.

Reactie 12.5.:

*In de toelichting is een omschrijving opgenomen van het monument Graaf Florisweg 4. Het voert te ver a priori iedere vorm van bijgebouwen onmogelijk te maken. De Monumentenwet 1988 biedt zelf door middel van artikel 11 nog soelaas om te kunnen beoordelen of een bijgebouw al dan niet mogelijk is.*

*Bij de uitwerking van het woongebied is rekening gehouden met een goede inpassing in de omgeving.*

6. Voorschriften

Artikel I.2 lid c definieert de hoogte van een gebouw als de maat van o.a. bovenkant goot tot het gemiddelde maaiveldniveau. Opgemerkt wordt, dat de W.R.O. vooral ook bedoeld heeft de maximumhoogte te regelen, d.w.z. de nokhoogten. Daarnaast kan/dient de goothoogte geregeld te worden. De bepaling over de maximaal toelaatbare hoogte als gegeven in artikel II.1. lid c.2. suggereert de nokhoogte, doch is in feite de goothoogte. In overweging wordt gegeven deze twee soorten hoogten goed te onderscheiden. Zij zijn stedenbouwkundig van duidelijk belang. De relatie tot de tolhuisbrug c.a. is in dit verband een treffende illustratie.

Reactie 12.6.:

*Het is duidelijk dat artikel I.2. sub c, thans artikel 2 sub c., de goothoogte van een gebouw regelt. Dit wordt door Provinciale Waterstaat onderkend. De stelling dat de W.R.O. bedoeld heeft de nokhoogte van gebouwen te regelen, is geenszins onderbouwd. Noch uit de literatuur, noch uit jurisprudentie valt dit af te leiden. Daarnaast is het zo dat planologisch van belang is de bouwmassa van een gebouw, welke bepaald wordt door de goothoogte.*

*De bestemming "woongebied (art.11 W.R.O.)" is vervallen; een nokhoogte-regeling wordt niet noodzakelijk geacht, gelet op de rond de tolbrug voorkomende goothoogten. Voor een grote nokhoogte en derhalve beïnvloeding van de tolbrug hoeft niet te worden gevreesd.*

13. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland

1. Wonen

Het plan voorziet in de mogelijkheid om op plaatsen waar het (voormalig) gebruik overbodig is geworden of te hinderlijk is, vernieuwingen tot stand te brengen. De gedachten gaan uit naar een invulling met woningbouw (al dan niet gecombineerd met bedrijvigheid). Dit om zo min mogelijk beslag te leggen op het open landschap.

De commissie onderschrijft deze keuze volledig. Wel biedt het bestemmingsplan nog wat weinig inzicht omtrent de gedachte situering, fasering van de woningbouw.

De commissie acht het nodig dat in de voorschriften een faseringsregeling wordt opgenomen. Daarin zal het te bouwen aantal woningen moeten worden gerelateerd aan de woningvoorraad, die volgens het streekplan maximaal in de gemeente in totaliteit toelaatbaar wordt geacht. Na 1990 moet daarbij met een aanzienlijk lager bouwtempo worden gerekend dan op grond van het vigerende streekplan wordt toegelaten.

Reactie 13.1.:

*De oorspronkelijk uit te werken bestemming woongebied is inmiddels gedetailleerd opgenomen wegens het feit dat het bouwplan is gerealiseerd.*

2. Bedrijven

In de hoofdkern van de gemeente staat een omvangrijke ontwikkeling van bedrijfsterrein op het programma. Dit gebeurt mede voor Nieuwerbrug.

In het bestemmingsplan is voor circa een halve ha aan ruimte voor nieuwe bedrijven opgenomen. In het toekomstige bestemmingsplan Dubbele Wiericke zal volgens de plantoelichting ook nog bedrijfsterrein worden opgenomen.

De commissie vraagt zich af in welke relatie de verschillende voorgenomen ontwikkelingen tot elkaar staan.

Voor welke bedrijvigheid is het bedrijfsterrein in Nieuwerbrug gedacht? Is het bedrijfsterrein bestemd voor de herhuisvesting van al in Nieuwerbrug gevestigde bedrijven.

De bestemmingsregeling met gebruikmaking van de bijgevoegde Staat van inrichtingen laat nu aanzienlijk meer vormen van bedrijvigheid toe.

Gemeend wordt dat de plantoelichting op dit punt meer duidelijkheid zal moeten bieden.

Reactie 13.2.:

*Er bestaan geen voornemens een nieuw bedrijfsterrein te ontwikkelen in het bestemmingsplan "Dubbele Wiericke" noch in onderhavig plan. De tekst van de toelichting is hierop aangepast.*

3. Monument

Het is gewenst in de plantoelichting de nodige aandacht te schenken aan het moment aan de Graaf Florisweg. Gemeend wordt, dat in ieder geval de regeling van de bestemmingen in de nabije omgeving zo goed mogelijk op de aanwezigheid van het monument zal moeten worden afgestemd.

Geadviseerd wordt de regelingen op dat aspect nog eens zorgvuldig te bezien.

Reactie 13.3.:

*In de toelichting is een omschrijving opgenomen van het monument Graaf Florisweg 4. De regelingen ten aanzien van dit perceel en omliggende percelen geven niet zoveel flexibiliteit dat gevreesd moet worden voor een aantasting van de omgeving van het monument.*

4. Fietspad

Het jaagpad langs de Rijn heeft de bestemming fietspad gekregen. Het gaat hier om de bestemming ten behoeve van het provinciale fietspad nr. 34. Het tracé van dit fietspad loopt in westelijke richting iets verder door dan nu op de kaart is aangegeven.

Het wordt nodig geacht, dat de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het beloop van het tracé.

Reactie 13.4.:

*De plankaart is dienovereenkomstig aangepast. Overigens is het betreffende fietspad thans bestemd tot "verkeersdoeleinden woonomgeving".*

5. Geluidhinder

Voordat het plan wordt vastgesteld, zal duidelijk moeten zijn, of uitgaande van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, uitwerkingen ex artikel 11 W.R.O. zonder meer mogelijk zullen zijn. Zo akoestisch onderzoek uitwijst, dat dit niet het geval is, zal eerst door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld.

Reactie 13.5.:

*Van uitwerkingen ex artikel 11 W.R.O. is in het plan thans geen sprake meer. Voor het overige zij verwezen naar de reactie onder 12.4..*

6. Boezemkaden

De boezemkaden langs de Oude Rijn dienen de bestemming primaire waterkering te krijgen.

Reactie 13.6.:

*De plankaart en voorschriften zijn aangepast. Zie overigens de reactie onder 12.1..*

7. Uitvoerbaarheid

De commissie heeft zich uit het voorhanden materiaal, ondanks de nadere toelichting van 20 juni 1984, geen duidelijk beeld ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de voornemens kunnen vormen. Voor zowel de nog uit te werken, als de geconcretiseerde bouwmogelijkheden zijn naar het oordeel van de commissie onvoldoende gegevens beschikbaar. Met name de verwachte onteigeningsprocedure voor de uitgewerkte locatie roept de nodige vragen op.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein zal door een particulier ter hand worden genomen.

Verwacht wordt, dat voor dat deel van een economisch uitvoerbaar plan kan worden gesproken.

Van de overige bouwmogelijkheden wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid vooralsnog onvoldoende aangetoond geacht.

Het wordt noodzakelijk geacht dat de uitvoerbaarheid bij het door de raad vast te stellen en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten aan te bieden plan voldoende is aangegeven.

Geadviseerd wordt daartoe over de exploitatiebegroting in overleg te treden met de directie van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland en de P.P.D. (onderafdeling financieel-economische toetsing).

Reactie 13.7.:

*De uit te werken bestemming is vervallen. Voor het te realiseren bouwplan zijn concrete bestemmingen opgenomen.*

8. Juridische vormgeving

Voorschriften

a. Artikel I.1.

lid h: het is juister het begrip "bouwperceel" te redigeren als volgt: "Een aaneengesloten stuk grond, waarop of op een deel waarvan krachtens het plan bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan"; tot uitdrukking dient immers te worden gebracht, dat het bouwperceel de grond in zijn totaliteit (dus inclusief de ondergrond van bestaande of op te richten bouwwerken) omvat.

lid i: door de toevoeging "of feitelijk gebruik" moet de bepaling van het onderhavige begrip te ruim worden geacht, nu niet is aangegeven in hoeverre dat feitelijke gebruik met de aangegeven bestemming moet samenhangen; genoemde zinsnede kan dan ook beter vervallen. Zie het KB van 13 januari 1983, nr. 21 (Woerden).

lid j: aangezien dienstverlening in combinatie met detailhandel doorgaans ziet op persoonlijke dienstverlening, dient zulks in de begripsomschrijving van detailhandel tot uitdrukking te worden gebracht, teneinde dit begrip beter te kunnen begrenzen.

Zakelijke respectievelijk technische dienstverlening wordt immers meestal als zodanig bestemd respectievelijk gecombineerd met een andere bestemming dan detailhandel.

Overigens wordt er de voorkeur aan gegeven - hoewel persoonlijke dienstverlening vaak in combinatie met winkels voorkomt - deze twee aangelegenheden te onderscheiden.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ware dan ook één en ander niet in de begripsomschrijving op te nemen.

lid p: aangezien elders in de voorschriften de hier genoemde bedrijven afzonderlijk worden toegestaan, alsmede gelet op de situering ervan in woonbebouwing, wordt een betreffend onderscheid in deze begripsomschrijving gewenst geacht.

Het verdient aanbeveling - in verband met de hantering ervan elders in de voorschriften - om een omschrijving op te nemen van de begrippen "bijgebouw" en "horecabedrijf".

Reactie 13.8.a.:

*In artikel 1 is een nieuwe begripsbepaling van "bouwperceel" opgenomen (sub 1.), waarin tot uitdrukking komt dat het bouwperceel de grond in zijn totaliteit omvat.*

*De begripsomschrijving van "dienst- c.q. bedrijfswoning" is aangepast. Het begrip "detailhandel" is aangepast, conform de laatst gangbare definitie van de Rijksconsulent voor Economische Zaken.*

*Van de begrippen "bijgebouw" en "horecabedrijf" zijn omschrijvingen opgenomen.*

*Uit een oogpunt van uniformiteit met de andere in de gemeente vigerende en in ontwerp zijnde bestemmingsplannen is de omschrijving van "ambachtelijk bedrijf" gehandhaafd. De term "nijverheidsbedrijf" is vervallen, zodat een onderscheid niet meer nodig is.*

b. Artikel I.3.

Het opschrift boven deze bepaling en de inhoud ervan dekken elkaar niet. Het betreft in casu een bepaling ter bescherming van het plan. Een dubbeltelbepaling zou als volgt kunnen luiden: "Grond, welke eenmaal in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een vergunning, blijft bij latere bouwplannen buiten beschouwing."

Reactie 13.8.b.:

*Aan de opmerking is tegemoet gekomen.*

c. Artikel II.1.

Op grond van artikel 13, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient het plan op zodanige wijze de doelstellingen voor het uit te werken gebied aan te geven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de mogelijke eindvormen, die het plangebied op grond van het plan kan verkrijgen; in verband hiermede dient de onderlinge verhouding tussen de toegestane één- en meergezinshuizen te worden aangegeven en ontbreekt ten onrechte een faseringsregeling. Voorts dient op de kaart de ontsluiting van het gebied te worden aangegeven.

lid b: analoog aan de Kroonjurisprudentie aangaande het overleg met belanghebbenden in het kader van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wordt het gewenst geacht ook in de anticipatie-procedure als de onderhavige de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren op te nemen.

lid e: de zinsnede "danwel de in het uitwerkingsplan begrepen gronden" kan als overbodig en ook onjuist beter vervallen; een gebruiksverbod ten aanzien van genoemde gronden in strijd met de globale bestemming "woongebied" is immers in het onderhavige artikellid al opgenomen, terwijl het gebruik van deze gronden in strijd met de uitgewerkte bestemming in het uitwerkingsplan dient te zijn geregeld.

Reactie 13.8.c.:

*Nu de plankaart ter plaatse van de reeds gerealiseerde woonbebouwing is aangepast ten aanzien van de woondoeleindenbestemming, kan de bestemming "woongebied (art.11 W.R.O.)" vervallen.*

d. Artikel II.2.

Uit een oogpunt van een goede plansystematiek ware - nu één bestemming "woondoeleinden" met diverse woningcategorieën in dit artikel is opgenomen - één en ander dienovereenkomstig op de kaart te regelen.

lid a: omtrent hetgeen hier blijktens betreffende aanduidingen op de plankaart is toegestaan, is in de bebouwingsvoorschriften ten onrechte geen regeling opgenomen.



lid b, sub 2, tabel: de wijze, waarop het aantal aaneen te bouwen woningen (1-1) is aangegeven, geeft niet ondubbelzinnig aan, dat het in casu gaat om minimaal en maximaal aaneen te bouwen woningen; één en ander ware in het betreffende "hoofdje" aan te geven.

lid b, sub 1 en 3: mede gelet op artikel 14 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient tevens de minimale afstand van de bijgebouwen tot de erfscheiding te zijn bepaald; zie ook lid c.

lid h:

- correctheidshalve ware tot uitdrukking te brengen, dat het een wijziging van de bestemming "woondoeleinden" betreft;
- het hanteren van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt ten behoeve van een wijziging van de bijgebouwenregeling nogal "zwaar" geacht; er is in casu immers geen sprake van een duidelijke bestemmingswijziging. Te overwegen ware in dergelijke gevallen te volstaan met een vrijstellingsbevoegdheid.

Het vorenstaande geldt eveneens voor lid i ten aanzien van wijziging van het bebouwingsvlak en lid j.

Reactie 13.8.d.:

*De bestemming "woondoeleinden" is vervangen door een nieuwe bestemming "woondoeleinden W". Hierin is sprake van een andere methodiek. Zo is van verschillende wooncategorieën door middel van een codering geen sprake meer. Verschillen in woningen worden thans direkt op de plankaart aangegeven.*

*Met de opmerkingen is overigens bij het redigeren van de nieuwe bestemming rekening gehouden. Zo is de wijziging van bebouwingsvlakken thans mogelijk door middel van het verlenen van vrijstelling.*

e. Artikel II.4.

lid a:

- tot uitdrukking dient te worden gebracht, dat de in bijlage 1 opgenomen lijst van inrichtingen deel uitmaakt van deze voorschriften; zie ook lid g, sub 1, aanhef;
- het vorenstaande geldt eveneens voor de bijlagen 2 en 3, genoemd in lid g, sub 1A en B;

- in overweging wordt gegeven om betreffende de bij de voorschriften behorende Staat van inrichtingen een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O., danwel een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen en daarbij advisering door milieu- en bedrijfsdeskundigen voor te schrijven (b.v. inspecteur Vomil en Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten), zulks afhankelijk van de reikwijdte van de flexibiliteitsregeling;
- het inbouwen in het plan van enige flexibiliteit op dit punt wordt wenselijk geacht, aangezien in verband met de technologische ontwikkelingen danwel te treffen maatregelen de hinder van een categorie bedrijven danwel een individueel bedrijf zou kunnen worden teruggebracht tot een lagere aanvaardbare hindercategorie.

lid c: deze vrijstellingsbevoegdheid is onvoldoende objectief begrensd nu niet is aangegeven in hoeverre overige bedrijfsgebouwen binnen de "zone beperkende bepalingen" kunnen worden gesitueerd.

lid g, sub 2: het wordt noodzakelijk geacht de onder A en B toegestane vormen van detailhandel te koppelen aan een toegestaan maximum vloeroppervlak, zulks ter objectieve begrenzing van de betreffende vrijstellingsbevoegdheid, alsmede teneinde de ontwikkelingen in deze voldoende te kunnen "sturen". Zie ook lid g, sub 3.

lid g, sub 3: teneinde ontwikkelingen in deze voldoende te kunnen "sturen" en ook op hun regionale invloed te kunnen toetsen, wordt het noodzakelijk geacht hier detailhandel in meubelen en bouwmaterialen uit te zonderen en afhankelijk te stellen van een "verklaring van geen bezwaar" van Gedeputeerde Staten.

Reactie 13.8.e.:

*De bijlagen 1 en 2 zijn als zodanig opgenomen in artikel 1 sub a. betreffende de begripsomschrijvingen in het plan. De oorspronkelijke bijlage 2 is vervallen.*

*Teneinde de flexibiliteit van het plan te vergroten, is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders teneinde inrichtingen toe te laten, die tot een zwaardere categorie behoren (3 en 4).*

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders teneinde de Staat van inrichtingen aan te passen, indien technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

De "zone beperkende bepalingen" is vervallen, zodat de opmerking met betrekking tot lid c niet meer terzake doet.

Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot lid g sub 2 zij opgemerkt dat het niet goed mogelijk is om ondergeschikte detailhandel van een bedrijf te koppelen aan een objectief geachte, doch arbitraire oppervlaktemaat. De objectivering is feitelijk reeds gelegen in het aspect dat de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het bedrijf. Overigens is deze vorm van detailhandel thans direkt toegestaan, in plaats van via vrijstelling.

De vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van grootschalige detailhandel is uit het plan genomen, één en ander vanwege het feit dat deze vorm van detailhandel niet past binnen de kern Nieuwerbrug.

f. Artikel II.5.

lid a:

- zie hetgeen is opgemerkt onder artikel II.4., lid a;
- het komt niet juist voor een afzonderlijke bestemming te leggen op gronden, teneinde het gebruik ervan voor opslagdoeleinden te verbieden;
- één en ander dient bij de betreffende bestemming "Bedrijfsdoeleinden I" te worden geregeld.

Reactie 13.8.f.:

Bedoelde gronden zijn thans bestemd tot bedrijfsdoeleinden, waarin een regeling met betrekking tot opslag is opgenomen.

g. Artikel II.6.

lid c: het hier bepaalde is niet duidelijk, aangezien magazijnen uit hun aard dienen voor de opslag van goederen.

Reactie 13.8.g.:

Artikel II.6. is vervallen. De betreffende functie is opgenomen in de bestemming "woondoeleinden W".

h. Artikel II.7.

leden d en e: deze artikelleden zijn overbodig, gelet op het bepaalde in lid c jo artikel II.5., leden c en d.

Reactie 13.8.h.:

*Artikel II.7. is vervallen. De betreffende functie is opgenomen in de bestemming "woondoeleinden W".*

i. Artikel II.9.

lid b: hier ontbreekt ten onrechte een verwijzing naar de aanduiding "gebied bijgebouwen toegestaan", op de kaart aangebracht bij de bestemming "Horecadooelinden" in het oostelijke deel van het plangebied.

lid c, sub 1: te overwegen ware de opslag van goederen voor horecadooelinden uit te zonderen.

Reactie 13.8.i.:

*Artikel II.9. is vervallen. De betreffende functie is opgenomen in de bestemming "woondoeleinden W".*

j. Artikel II.13.

lid b: de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is ten onrechte niet bepaald. Zie ook artikel II.14. lid B, sub 1.

Reactie 13.8.j.:

*In de bestemming "verkeersdoeleinden hoofdontsluitingsweg" en "verkeersdoeleinden woonomgeving" hoogtematen met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.*

k. Artikel II.19.

lid e, sub 4: gelet op de Kroonjurisprudentie wordt het in deze gewenst geacht in de toelichting de planologische noodzaak te motiveren van het eisen van een aanlegvergunning inzake het vellen en rooien van houtgewas, voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde eisen van toepassing zijn. Zie de KB's d.d.

5-8-1982 (Naarden), d.d. 28-3-1983, nr. 17 d.d. 17-1-1984, nr. 16 en d.d. 17-1-1984, nr. 19.

Reactie 13.8.k.:

Het karakter van deze bestemming komt niet overeen met de bestemmingen, zoals vermeld in aangehaalde K.B.'s. De bestemmingsbenaming en doeleindenomschrijving geven de motivering voor een dergelijke bestemming. Overigens zij opgemerkt dat bedoeld aanlegvergunningvereiste, zoals opgenomen in de bestemming groendoeleinden beplantingsstrook, is komen te vervallen.

l. Artikel II.20.

lid c: deze vrijstellingsbevoegdheid lijkt onvoldoende objectief begrensd.

Reactie 13.8.l.:

De regeling is in zoverre aangepast, dat de noodzaak voor aanleg- en ligplaatsen dient te worden aangetoond.

Een voldoende objectief criterium dient te zijn gelegen in het advies van de waterwegbeheerder. Bij afwijkingen van dit advies is dan ook nog een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

m. Artikel II.23.

lid b: het hier bepaalde is niet in overeenstemming met lid a ("bijbehorende bebouwing").

Reactie 13.8.m.:

De bestemming "volkstuinten" is thans anders geredigeerd, zodat de opmerking niet aan de orde is.

n. Artikel III.1.

Vermeld dient nog te worden, dat de wijzigingsbevoegdheid slechts zal gelden ten aanzien van de openbare nutsgebouwtjes, die niet op grond van artikel IV.1. kunnen worden toegestaan.

Reactie 13.8.n.:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

o. Artikel IV.2.

In een procedure-regeling kan een vermelding van de instantie bij wie bezwaren kunnen worden ingediend, alsmede van een betreffende termijn daarvoor niet worden gemist.

Reactie 13.8.o.

*Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.*

p. Artikel V.1.

aanhef: een aan te bevelen redactie is: "Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, danwel daarna, zijn, worden of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, welke is of moet worden verleend en die hetzij door hun bestaan als zodanig, hetzij door hun afmetingen niet voldoende aan de bestemmingen van het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, met dien verstande, dat ... enz...".

Hierdoor vallen onder deze definitie vier categorieën bouwwerken, die in strijd zijn met het plan en redelijkerwijs onder het overgangsrecht moeten vallen:

- a. de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan werkelijk bestaande bouwwerken;
- b. de bouwwerken, die tussen het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan en dat van het van kracht worden van het plan worden voltooid;
- c. de bouwwerken, die met toepassing van artikel 19 W.R.O./ 50.8.W.W. voor of op de datum van vaststelling van het plan zijn, worden of mogen worden opgericht en die, b.v. door inmiddels gewijzigde inzichten, toch niet (meer) in het plan passen; (deze situatie zal zich overigens niet vaak voordoen);
- d. de bouwwerken, waarvoor als gevolg van het overschrijden van de in artikel 25 W.R.O. genoemde termijn ten tijde van de vaststelling van het plan bouwvergunning is of nog moet worden verleend.

lid c: aangezien een onteigening het overgangsrecht niet opzij zet, wordt het naar huidige inzichten uit een oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid gewenst, dat de zinsnede "behoudens onteigening" wordt vervangen door de zinsnede "onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet".

Dan komt duidelijker tot uitdrukking dat de onteigening nimmer het overgangsrecht opzij kan zetten.

Reactie 13.8.p.:

*Ten aanzien van de aanhef zij het volgende opgemerkt: de situaties, als aangegeven onder a. en b. zijn thans reeds vervat in de regeling.*

*De situatie c. zal feitelijk moeten leiden tot een gewijzigde vaststelling. Het is immers hoogst merkwaardig een dergelijke procedure te voeren en binnen een dergelijke korte termijn terugkomen op eerder ingenomen standpunten. Zulks is in strijd met de rechtszekerheid van de burger.*

*In geval van situatie d. zal een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.*

*Hoewel de vaststellingstermijn, als genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening een termijn van orde is, zou overschrijding van deze termijn niet mogen leiden tot het ten onrechte onder de overgangsbepalingen brengen van rechtsgeldig tot stand gekomen bouwwerken. Het behoorlijk bestuur brengt met zich mee dat, in geval van overschrijding, de te realiseren bouwwerken alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan (zorgvuldigheidsbeginsel).*

*Opneming van een bepaling als bedoeld onder d. zou in deze tekort doen aan de rechten van de burgers en in strijd zijn met de rechtszekerheid. Aan de opmerking is niet tegemoet gekomen. Aan de opmerking ten aanzien van lid c is tegemoet gekomen.*

q. Artikelen V.3. en V.4.

Het in artikel V.3. voorkomende verbod is overbodig, omdat wijziging van het bestaande strijdige gebruik in een even strijdig of meer strijdig gebruik reeds valt onder de in de respectievelijke artikelen opgenomen gebruiksverboden. Het dient trouwens ook slechts om te bepalen dat wijziging van bestaand strijdig gebruik in een minder strijdig gebruik is toegestaan.

Het verbod wordt hier dus oneigenlijk gebruikt.

Een verbod is overigens ook in het algemeen in het overgangsrecht niet op zijn plaats, omdat dit recht zich ertoe kan bepalen weer te geven wat in afwijking van de normale regeling is opgenomen.

Gewezen wordt in dit verband nog op het KB van 20 februari 1980, nr. 69 inzake het bestemmingsplan Landelijk Gebied der gemeente Cothen en het KB van 8 december 1980 nr. 10 inzake het bestemmingsplan Wielwijk der gemeente Hardinxveld/Giessendam.

Het is dan ook beter in dit artikel te volstaan met de bepaling, dat wijziging van het artikel V.2. bedoelde strijdige gebruik in een minder strijdig gebruik is toegestaan. Ook de vrijstellingsbepaling in lid V.4. kan dan vervallen en de regeling is duidelijker geworden.

Reactie 13.8.q.:

*De Kroonjurisprudentie kan ten aanzien van het onderdeel V.3. moeilijk constant worden genoemd, te weten enerzijds goedkeuring van de redactie "niet wordt vergroot", anderzijds de goedkeuring van de redactie "niet wordt verkleind".*

*Voorshands is de redactie gehandhaafd, zoals reeds jaren in diverse plannen is goedgekeurd.*

*Hetgeen wel onder constante Kroonjurisprudentie moet worden verstaan is het opnemen van een vrijstelling bij algemene gebruiksverboden. Terzake van dit onderdeel zij met name verwezen naar K.B. Haren d.d. 12 januari 1977. Daarnaast kunnen ook de K.B.'s Werkendam en Zundert genoemd worden van 8 maart 1984 respectievelijk 1 maart 1974.*

*Tevens zij nog gewezen op het K.B. van 18 januari 1982 Gulpen, waarin de Kroon opmerkte, dat ten onrechte geen ruimte werd gelaten voor wijzigingen van gebruik, waardoor de afwijking van het plan niet wordt vergroot.*

r. Artikel VI

Gelet op hetgeen is opgemerkt onder artikel II.6. lid c kan de vermelding van dit artikellid hier vervallen; zulks geldt eveneens voor artikel II.7. lid d en artikel V.3.



Reactie 13.8.r.:

Verwezen zij naar de reacties onder 13.8.g., 13.8.h. en 13.8.q.. Aan de opmerking is niet tegemoet gekomen.

s. Kaart

In het renvooi is de bestemmingsgrens ten onrechte niet verklaard.

Onder de aanduidingen ontbreekt in het kaartenrenvooi een verklaring van de (afstands)maten in meters.

Reactie 13.8.s.:

Aan de opmerkingen is tegemoet gekomen.

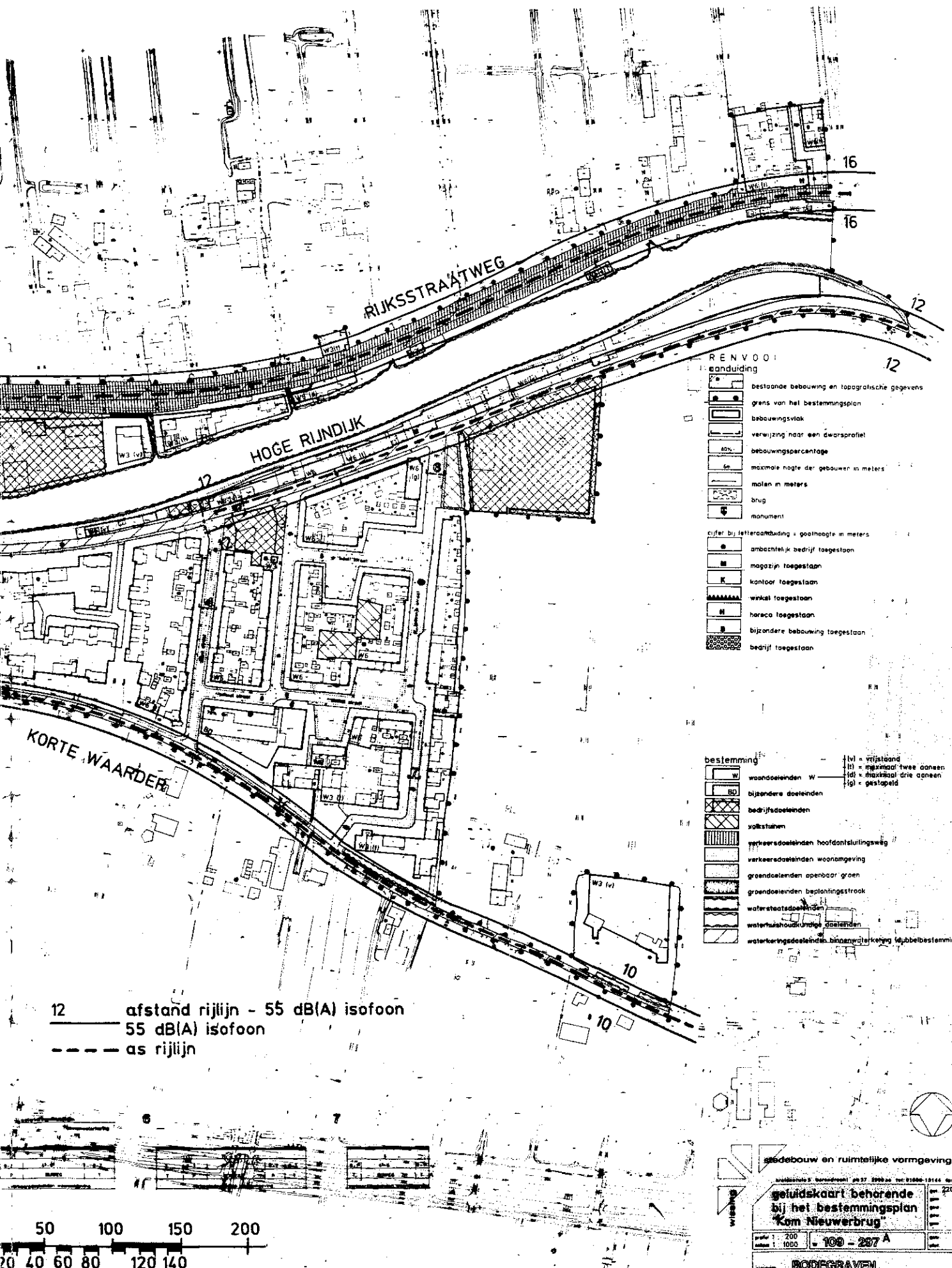
Economische uitvoerbaarheid

Het plan heeft grotendeels betrekking op bestaande situaties. Daar waar van nieuwbouw sprake is, wordt verwezen naar de bijgevoegde exploitatieberekening. De uitbreiding van de bedrijfsbestemmingen komt ten laste van de betrokken particuliere ondernemers. De gegeven bestemmingen sluiten zodanig aan bij de feitelijke situaties, dat ook geen schadeclaims, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn te verwachten.

*Niet meer van toepassing*

Barendrecht, januari 1992

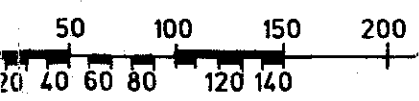
herzien, juni 1992



- RENVOOI**  
**oanduiding**
- bestaande bebouwing en topografische gegevens
  - grens van het bestemmingsplan
  - bebouwingsvlak
  - verwijzing naar een dwarsprofiel
  - bebouwingspercentage
  - maximale hoogte der gebouwen in meters
  - molen in meters
  - brug
  - monument
- cijfer bij letteraanduiding = goetshoogte in meters**
- ambachtelijk bedrijf toegestaan
  - magazijn toegestaan
  - kantoor toegestaan
  - winkel toegestaan
  - herenca toegestaan
  - bijzondere bebouwing toegestaan
  - bedrijf toegestaan

- bestemming**
- woondoeleinden W
  - bijzondere doeleinden
  - bedrijfsdoeleinden
  - volkshuizen
  - verkeersdoeleinden hoofdontsluitingsweg
  - verkeersdoeleinden woonomgeving
  - groendoeleinden openbaar groen
  - groendoeleinden beplantingsstrook
  - waterstaatsdoeleinden
  - waterschouderdoeleinden
  - waterkeringsdoeleinden
- (v) = vrijstaand  
 (h) = maximaal twee oorden  
 (d) = maximaal drie oorden  
 (g) = gestapeld

12 ————— afstand rijlijn - 55 dB(A) isofoon  
 - - - - - 55 dB(A) isofoon as rijlijn



stedebouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Medischelaan 5, Bodegraven | tel. 0300-220000 | fax 0300-22144 | nr. 220152

**geluidskaart behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Nieuwerbrug'**

schaal 1: 200  
 schaal 1: 1000 = 100 - 207 A

**BODEGRAVEN**