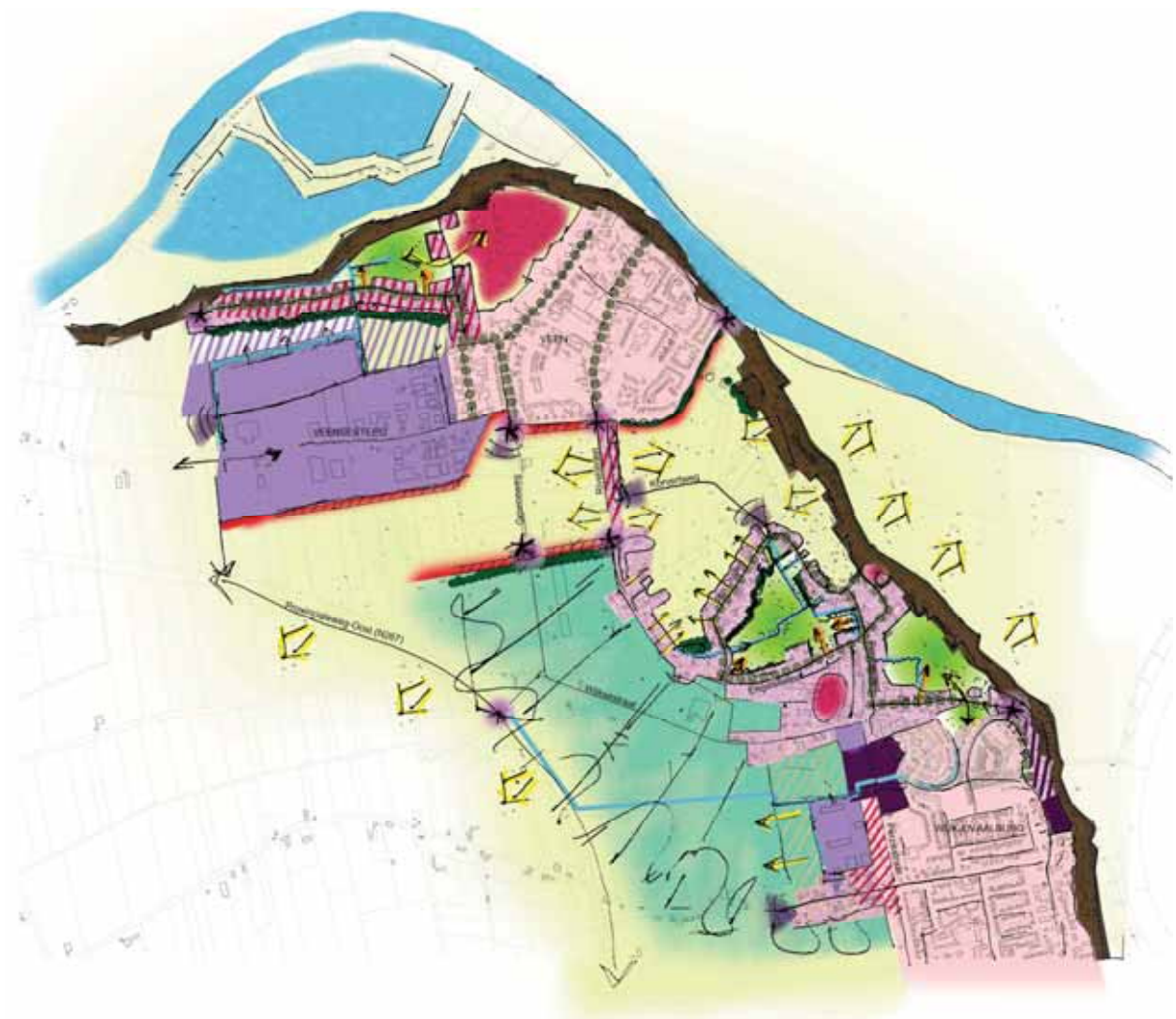


# RUIMTELIJKE VISIE SPIJK EN WIELSTRAAT

GEMEENTE AALBURG





**Gemeente Aalburg**

**Ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat**

projectgegevens:  
BEL01-AAL00085-01F  
PSD01-AAL00085-01F

Rosmalen, 13 februari 2009



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en vraagstelling	1
1.2	Werkwijze	1
1.3	Opzet en leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>POSITIONERING</b>	<b>3</b>
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Historische schets	4
2.3	Huidige karakteristiek	5
2.4	Ruimtelijk beleidskader	7
<b>3</b>	<b>DE ANALYSE EN WAARDERING</b>	<b>15</b>
3.1	Lagenbenadering	15
3.2	Thematische analyse en waardering	15
3.3	Gebiedsgerichte analyse en waardering Spijk	26
3.4	Gebiedsgerichte analyse en waardering Wielstraat	29
3.5	Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld	32
<b>4</b>	<b>VISIE</b>	<b>35</b>
4.1	Ruimtelijke visie kaart	35
4.2	Karakterschets uitwerkingsgebieden	36
<b>5</b>	<b>TOETSINGSKADER</b>	<b>43</b>
5.1	Inleiding	43
5.2	Algemene ontwikkelingsrichtingsrichtlijnen	43
5.3	Functietabellen	44
5.4	Beeldkwaliteitseisen	48
<b>6</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>51</b>

## **Bijlagen:**

Bijlage 1:	Straatnamenkaart
Bijlage 2:	Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld (DRS)
Bijlage 3:	Ruimtelijke visie kaart
Bijlage 4:	Kaart met uitwerkingsgebieden
Bijlage 5:	Toetsingsblad
Bijlage 6:	Principeschema schaalgrootte functies
Bijlage 7:	Functioneel toetsingskader per uitwerkingsgebied met betrekking tot nieuwvestiging functies
Bijlage 8:	Functioneel toetsingskader per uitwerkingsgebied met betrekking tot uitbreiding bestaande functies



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

Het gebied Spijk en Wielstraat kent een grote ruimtelijke dynamiek. Er is een grote mate van functiemenging en er zijn veel initiatieven tot bouw en verbouw van woningen en (agrarische) bedrijven. Het bestemmingsplan, dat als juridisch-planologische kader dient voor de toetsing van deze initiatieven, is verouderd. Het moederplan 'Spijk en Wielstraat' en de herziening dateren van circa 10 jaar geleden. Aangezien de ruimtelijke en planologische inzichten in de loop der jaren zijn veranderd, is dit bestemmingsplan geen goede basis meer voor de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit en functionele inpasbaarheid van plannen.

De gemeente Aalburg is dan ook voornemens om het bestemmingsplan voor de gebieden Spijk en Wielstraat te actualiseren. Er zullen in de nabije toekomst twee afzonderlijke bestemmingsplannen voor de gebieden Spijk en Wielstraat worden opgesteld.

Voordat planologische en juridische regelingen aan de orde zijn, is er echter behoefte aan een strategisch document dat als basis kan dienen voor de uitwerking van de bestemmingsplannen. De inhoudelijke doelstelling daarbij is het zorgdragen voor een verantwoorde ontwikkeling van het gebied. Dat wil zeggen dat er ruimte moet zijn voor nieuwe initiatieven die rekening houden met de aanwezige omgevingskwaliteiten. De ruimtelijke visie moet hierbij het toetsings- en inspiratiekader vormen.

## 1.2 Werkwijze

De gemeente Aalburg heeft aan het begin van het traject, om te komen tot een structuurvisie en daarop aansluitend twee up-to-date bestemmingsplannen, in de zomer van 2006 elf informatieavonden gehouden. Tijdens deze avonden zijn de burgers ingelicht over de komende herziening van de bestemmingsplannen. Aangegeven is wat een herziening inhoudt en wat het tijdspad zou zijn. Door publicaties in de krant zijn de burgers op de hoogte gehouden over het langere tijdspad. Ook is aan hen, uitgaande van de huidige bestemmingsplannen, gevraagd wat zij voor zichzelf veranderd zouden willen zien. Dit heeft geleid tot een groot aantal verzoeken. Verder is gekeken of de huidige bestaande situatie overeen komt met het vigerende bestemmingsplan.

De werkwijze om te komen tot de eerste stap; een ruimtelijke visie bestaat uit twee belangrijke stappen, namelijk een analysefase waarin de uitgangspunten worden beschreven en een visiefase waarin de ruimtelijke koers wordt geformuleerd.

De analyse van de bestaande situatie vormt een belangrijke bouwsteen voor de uiteindelijke visie. Het karakter van het gebied Spijk en Wielstraat, de aanwezige waarden, maar ook het bestaande beleid zijn tenslotte sturend voor wat er de komende jaren mogelijk is. Binnen deze structuurvisie gebeurt dit volgens de zogenaamde lagenbenadering (zie paragraaf 3.1).

Tijdens het planproces van de structuurvisie heeft regelmatig terugkoppeling plaatsgevonden van (deel)producten, zowel ambtelijk, politiek-bestuurlijk als maatschappelijk.

Gedurende het gehele traject is een ambtelijke projectgroep actief geweest waarin relevante disciplines vertegenwoordigd waren. Naast de ambtelijke projectgroep heeft het college van B&W gefungeerd als stuurgroep. Maatschappelijk klankbord is verkregen door presentaties aan de klankbordgroep op 11 maart 2008 en op 6 januari 2009.

Het concept van de onderhavige visie (in het voortraject gecommuniceerd onder de naam concept-structuurvisie Spijk en Wielstraat) heeft ingevolge het bepaalde in de inspraakverordening van de gemeente Aalburg met ingang van dinsdag 10 juni 2008 tot en met maandag 7 juli 2008 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie indienen op het plan. De vragen die in het kader van de inspraak zijn binnengekomen, zijn samengevat en beantwoord in het inspraakverslag ten behoeve van de Ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat, opgesteld door de gemeente Aalburg in maart 2009.

### **1.3 Opzet en leeswijzer**

Onderliggend product 'ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat' is een integrale ruimtelijke visie die voor alle belanghebbenden helderheid schept in de toekomst van het gebied. Het zorgt er voor dat de ontwikkelingspotenties benut worden, maar tegelijkertijd wordt voorkomen dat conflicten ontstaan in het ruimtegebruik. Dit door op basis van een korte en bondige analyse van alle ruimtelijk relevante thema's een beeld te schetsen van de te koesteren duurzame gebiedskwaliteiten en de ontwikkelingspotenties voor bestaande en nieuwe functies (hoofdstuk 3).

De ruimtelijke visie vormt voor zowel de geformuleerde ruimtelijke opgave als voor tot dusver onbekende ontwikkelingen een duurzaam toetsingskader. Het gaat dan om de ruimtelijke wenselijkheid. Op meer detailniveau dient voor individuele verzoeken in het kader van een bestemmingsplanprocedure de planologische en milieutechnische haalbaarheid te allen tijde te worden aangetoond. De watertoets zal bijvoorbeeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden verricht.

De ruimtelijke visie is weliswaar geen juridisch bindend plan (het geeft burgers en overheden geen directe rechten en plichten) maar het is wel een kaderstellende visie. Met de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingsmogelijkheden gewenst zijn. Deze mogelijkheden hebben betrekking op het groter geheel en niet zozeer op individuele percelen (hoofdstuk 4).

Door voor diverse deelgebieden concrete en heldere toetsingscriteria op te nemen, beschikt de gemeente met deze ruimtelijke visie tevens over praktische handvatten om de visie tot uitvoering te brengen (hoofdstuk 5). Behorende bij dit hoofdstuk, is als bijlage 5 een toetsingsblad opgenomen. Wanneer voor een inkomend verzoek dit toetsingsblad wordt doorlopen, ontstaat een afwegingskader voor het al dan niet verlenen van principemedewerking aan het initiatief. Door het toetsingsblad wordt duidelijk hoe de ruimtelijke visie als ruimtelijk en functioneel toetsingskader dient.

Hoofdstuk 6 beschrijft de gevolgde procedure.



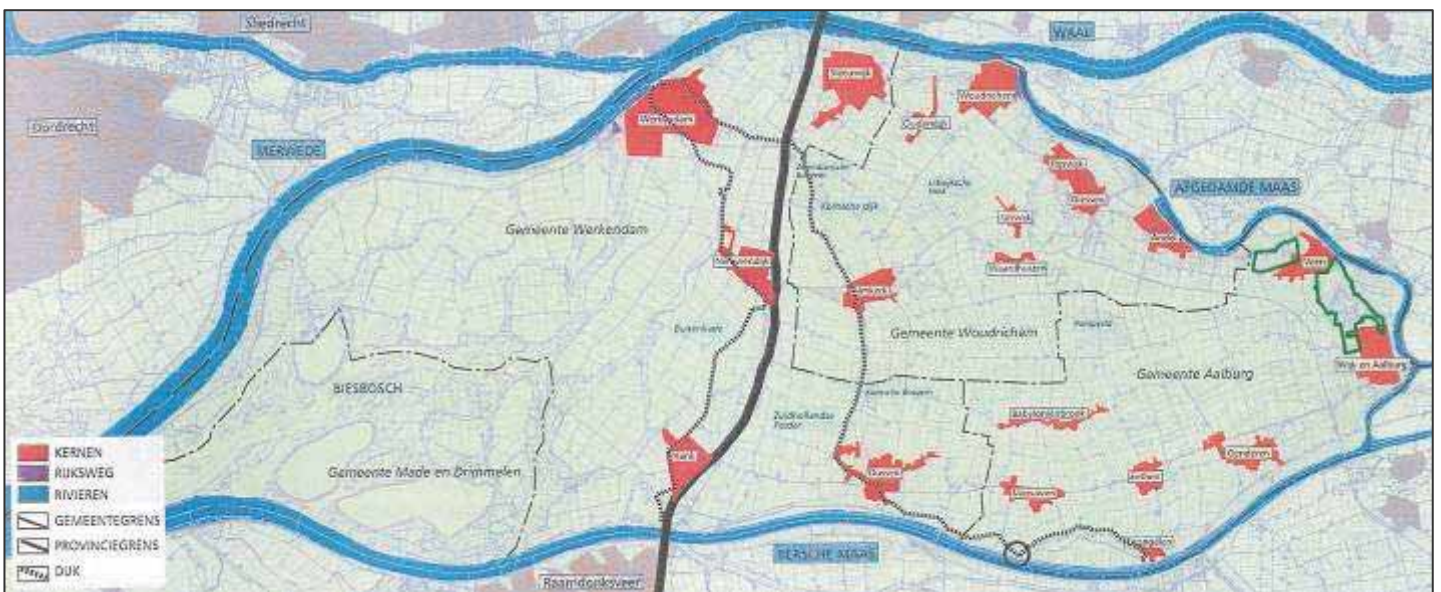
## 2 POSITIONERING

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Aalburg en maakt hierdoor onderdeel uit van de regio Land van Heusden en Altena. Het Land van Heusden en Altena ligt in het noorden van de provincie Noord-Brabant en wordt begrensd door rivieren: de Merwede in het noorden, de Afgedamde Maas en de Heusden-sche Maas in het oosten, de Biesbosch in het westen en de Bergsche Maas in het zuiden. Landschappelijk vormt het de voortzetting van het Gelderse rivierengebied, met name van de aangrenzende Bommelerwaard. De kleigrond in de regio wijkt dan ook sterk af van de in Brabant vaker voorkomende zandgrond.

De gemeente Aalburg heeft een oppervlakte van 53,16 km<sup>2</sup> (waarvan 2,73 km<sup>2</sup> water) en heeft per 1 januari 2007 circa 12.000 inwoners. De gemeente omvat de kernen Babyoniënbroek, Drongelen, Eethen, Genderen, Meeuwen, Veen en Wijk en Aalburg. Het gemeentehuis staat in Wijk en Aalburg, de grootste kern van de gemeente. De gemeente Aalburg is in 1973 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Wijk en Aalburg, Eethen en Veen.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke visie betreft de deelgebieden Spijk en Wielstraat, aan de oostzijde van de gemeente Aalburg. De buurtschap Spijk bevindt zich tussen de kernen Wijk en Aalburg en Veen. Wielstraat ligt ten westen van Veen. De begrenzing van de ruimtelijke visie is afgestemd op de toekomstige bestemmingsplannen 'Spijk' en 'Wielstraat'. Echter wordt er ook een ruimere blik op het landschappelijk en stedelijk gebied rondom Spijk en Wielstraat geworpen. Onderstaand figuur geeft het plangebied van de ruimtelijke visie.



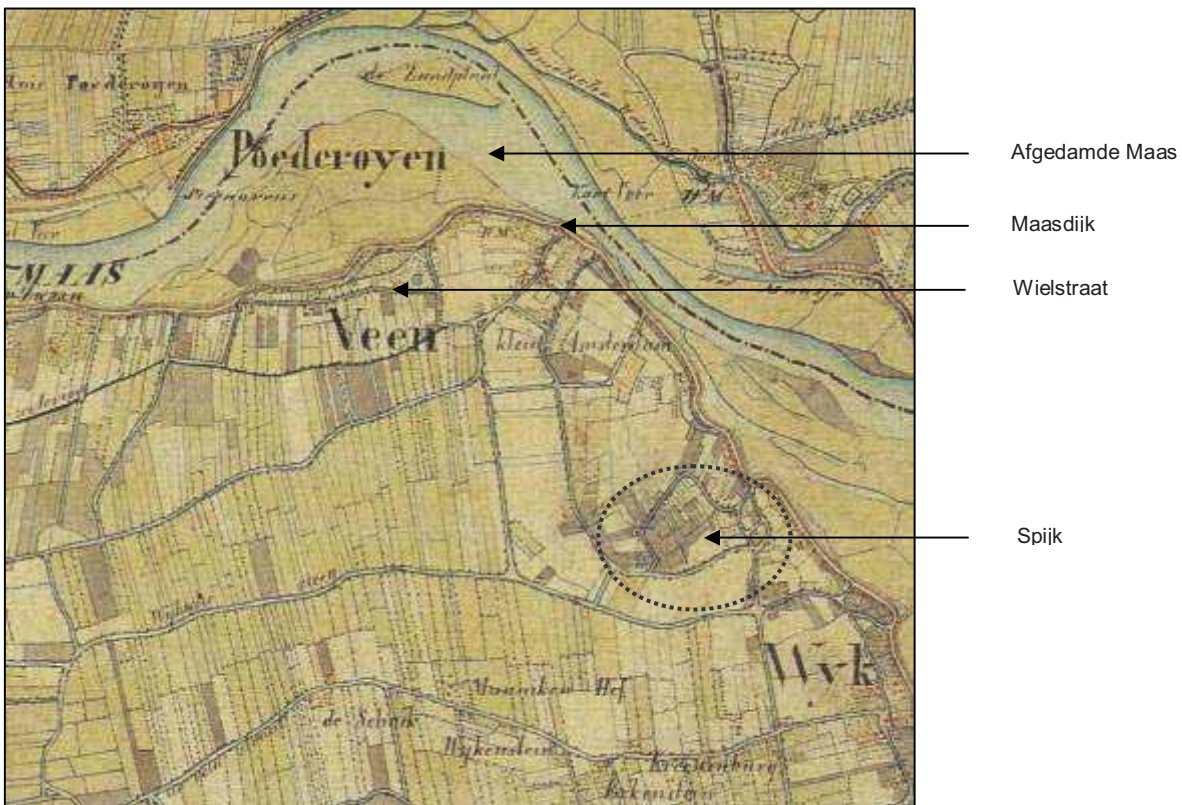
De gemeente Aalburg als onderdeel van het Land van Heusden en Altena met aanduiding plangebied

## 2.2 Historische schets

Het Land van Heusden en het Land van Altena worden sinds de aanleg van de Bergsche Maas in 1904 in één adem genoemd. De Bergsche Maas doorsneed het Land van Heusden, waarvan de zuidelijke 'benedendorpen' en ook Heusden zelf zich vervolgens meer op de rest van Brabant zijn gaan oriënteren. Deze kernen vallen dus buiten het Land van Heusden en Altena. De historische grens tussen de vroegere heerlijkheden Heusden en Altena loopt noordelijk van Veen en Babyloniënbroek en oostelijk van Dussen. Beide gebieden hebben gemeen dat ze voortkomen uit de middeleeuwse gouw Teisterbant, Kleefs werden, vervolgens in de 14<sup>e</sup> respectievelijk 13<sup>e</sup> eeuw Hollands en pas aan het begin van de negentiende eeuw Brabants. Een opmerkelijk verschil met de rest van Noord-Brabant is dan ook de sterk protestantse inslag van het gebied.

Kenmerkend voor de ligging van het plangebied is de nabijheid van de Maasdijk en de ligging in de oksel van de Afdamde Maas. De Maasdijk vormt van vroeger uit het belangrijkste bebouwingslint. De Wielstraat is één van de eerste wegen met bebouwing die nagenoeg parallel aan de Maasdijk is aangelegd. Dit in tegenstelling tot de kern Veen, die is ontstaan aan twee dwarslinten die vanaf de Maasdijk het binnendijkse land in lopen. Door de landinwaartse groei van Veen en de verdichting van de bebouwing aan de Wielstraat zijn deze linten verder naar elkaar toe gegroeid.

Spijk is een voormalig buurtschap ten noorden van de woonkern Wijk en Aalburg. Vanuit het bebouwingslint van de Maasdijk liep een aantal wegen landinwaarts waarlangs voornamelijk agrarische bebouwing te vinden was. In de loop der tijd is de bebouwing langs de bestaande wegen verder verdicht. De oorspronkelijke structuur met de kenmerkende bochtige wegen is door de jaren heen goed bewaard gebleven.



Historische situatie plangebied (rond 1850)

## **2.3 Huidige karakteristiek**

Om het ruimtelijk kader van de ruimtelijke visie te schetsen, zal allereerst worden ingegaan op de kernen Veen en Wijk en Aalburg. Daarna zullen de aangrenzende gebieden Spijk en Wielstraat uitgelicht worden.

### **2.3.1 De kernen Veen en Wijk en Aalburg**

Veen is een dorp van ruim 2.400 inwoners. Het is een dorp met een eigen historie en een eigen identiteit. Veen is ontstaan op de oeverwal van de Maas. De dijk en enkele routes op de hoogte van de oeverwal vormen een sterke samenhang met de structuur van de aangrenzende gebieden (rand van de oeverwal en de polder). De oorspronkelijke bebouwing is gesitueerd langs de dijk en de linten die vanaf de dijk het achterliggende land in lopen.

Handelsgeest en de nijvere instelling zijn af te lezen aan het grote aantal bedrijven en de verscheidenheid hiervan. Deze bedrijven staan veelal gemengd tussen de woonbebouwing in Veen. Naast de bedrijven die in de kern voorkomen, is de laatste decennia bedrijvigheid ontwikkeld op een bedrijventerrein langs de Veensesteeg. Ten oosten van de oorspronkelijke structuur liggen de recenter ontwikkelde planmatig opgezette woonbuurten van Veen.

Wijk en Aalburg is een dorp dat is ontstaan uit twee aan elkaar gegroeide kernen, die in de huidige situatie een geïntegreerd geheel vormen. Wijk en Aalburg heeft ruim 6.000 inwoners en is een dorp met een grote mate van eigenheid.

De bebouwing van de voormalige kernen Wijk en Aalburg is, op een zelfde manier als in Veen, ontstaan op de oeverwal van de Maas. De oude route over de hoogte loopt parallel aan de dijk. Aan deze route manifesteert zich de oorspronkelijk bebouwing. Kerken (aan de genoemde route en aan de dijk) vormen markante elementen in de bebouwingsstructuur.

Vanaf de oeverwal loopt een aantal routes in westelijke richting het achterliggende land in. Deze routes zijn bepalend voor de ontwikkeling van Wijk en Aalburg en vormen de verbinding van de kern met het landschap ten westen daarvan. Daarnaast hebben deze routes structuur gebracht in de dorpsuitleg die in de naoorlogse jaren aan de westzijde van de oorspronkelijke kernen is ontwikkeld. Het geheel van oude en nieuwe structuur is vrij amorf.

De oostelijke en zuidelijke begrenzing van Wijk en Aalburg wordt gevormd door de Maasdijk. In het westen heeft de kern een strakke begrenzing gekregen, die wordt gevormd door de percelen van woningen en bedrijven aan de route Perzikstraat-Berenhoeksestraat-Kortestraat. Verdere groei van Wijk en Aalburg naar het westen krijgt onder andere vorm in de recente ontwikkeling van het bedrijventerrein Perzikstraat. Aan de noordzijde van Wijk en Aalburg is de grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied minder strak; hier gaat de stedelijke structuur van de kern (in de vorm van de nieuwbouwwijk Kerkverreweide) over in de buurtschap Spijk. Kenmerkend zijn de landschappelijke samenhang met (de omgeving van) Spijk, de bochtige landswegen met lintbebouwing en een (voormalige) wetering.

### 2.3.2 De gebieden Spijk en Wielstraat

Het deelgebied Spijk betreft de gelijknamige buurtschap en een deel van het omliggende buitengebied. Spijk ligt tussen de kernen Veen en Wijk en Aalburg. De buurtschap bestaat uit een aantal linten die vanuit de kern van de buurtschap uitwaaien richting het omliggende buitengebied.

Spijk kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan functies, waaronder weide- en akkergronden, agrarische bedrijvigheid, lintbebouwing met zowel woon- als werkfuncties en natuur.

Het deelgebied Wielstraat bevindt zich ten westen van de kern Veen. Het betreft de bebouwingslinten Wielstraat, Maasdijk en een gedeelte van de Tuinstraat. Ook dit gebied wordt, net als Spijk, gekenmerkt door een diversiteit in functies. Gezien deze diversiteit in functies is er sprake van twee stedenbouwkundig en planologisch behoorlijk complexe gebieden.

Op onderstaande afbeelding zijn de deelgebieden Spijk en Wielstraat weergegeven. De begrenzing van de deelgebieden komt overeen met de begrenzing zoals die in de toekomstige bestemmingsplannen wordt aangehouden. Zoals eerder aangegeven beperkt voorliggende ruimtelijke visie zich niet tot het gebied binnen deze strakke grenzen, maar worden ook uitspraken gedaan over de gebieden rondom Spijk en Wielstraat, waaronder het buitengebied en de kern Veen.



Ligging Spijk en Wielstraat met begrenzing structuurvisie alsmede indicatieve begrenzing toekomstige bestemmingsplangebieden



Spijk en Wielstraat en omgeving maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur (GHS) en agrarische hoofdstructuur (AHS) uit het Streekplan.

De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bepaalde potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie wil hier deze waarden en de hiermee samenhangende landschapswaarden planologisch beschermen.

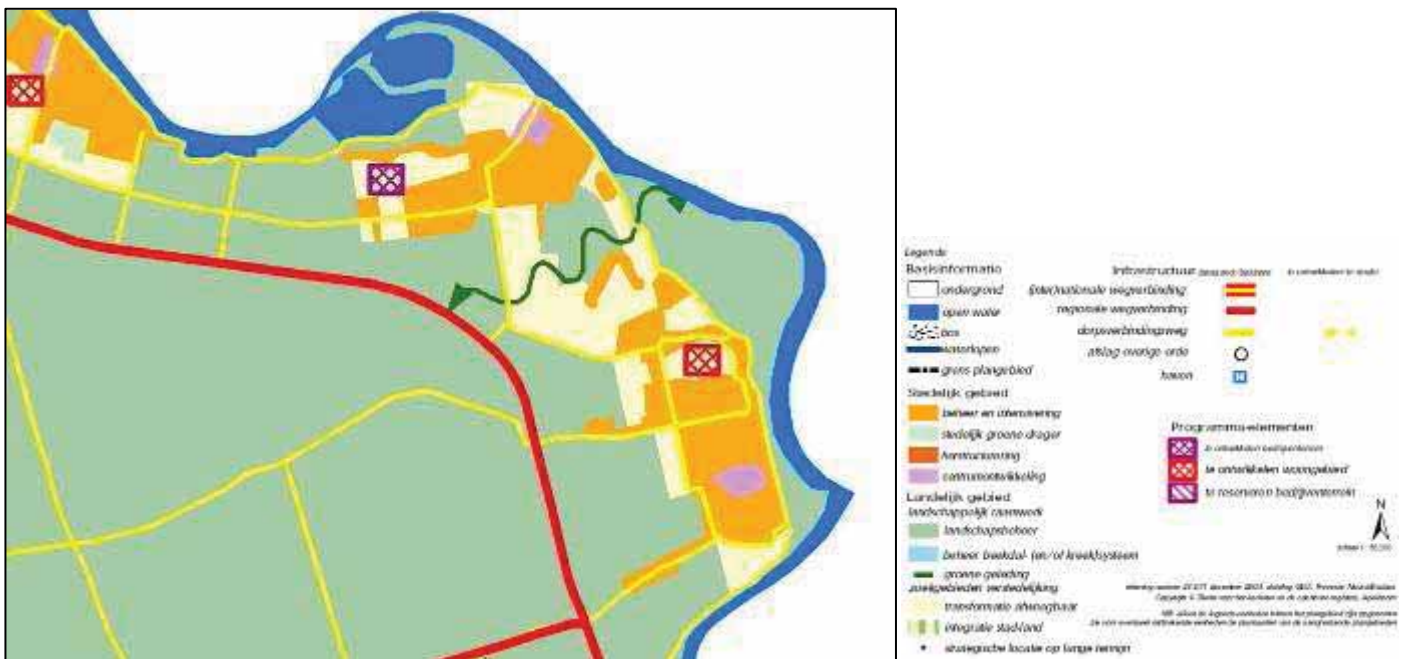
Voorkomende eenheden van de GHS betreffen de ecologische verbindingzone die gekoppeld is aan de Maasdijk en de leefgebieden voor kwetsbare soorten in het buitendijkse gebied.

De AHS omvat het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting. Grote delen van het plangebied behoren tot de koers AHS-landbouw en AHS-overig. Op deze plekken is landbouw de voornaamste functie. De zone tussen Veen en Andel is aangewezen als mogelijk doorgroeigebied voor de glastuinbouw. In het kader van de reconstructie van het landelijk gebied zijn hier nadere keuzes in gemaakt.

### 2.4.2 Regionaal ruimtelijk beleidskader

Het provinciaal beleid van het Streekplan is regionaal geconcretiseerd in het Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena. Het Uitwerkingsplan bevat hoofdzakelijk de regionale keuzes ten aanzien van het programma voor wonen en werken. De nota wijst de potentiële transformatiegebieden voor de toekomst aan, alsmede de concrete bouwlocaties voor wonen en werken.

Voor het plangebied voorziet het Uitwerkingsplan op diverse plekken mogelijke transformatie. Daarnaast zijn concrete bouwlocaties voorzien in de noordelijke kernrand van Wijk en Aalburg (wonen) en de westelijke kernrand van Veen (werken). Voor de bestaande bebouwde gebieden geldt de koers 'beheer en intensivering', wat betekent dat toevoeging en verandering van functies hier een optie is.



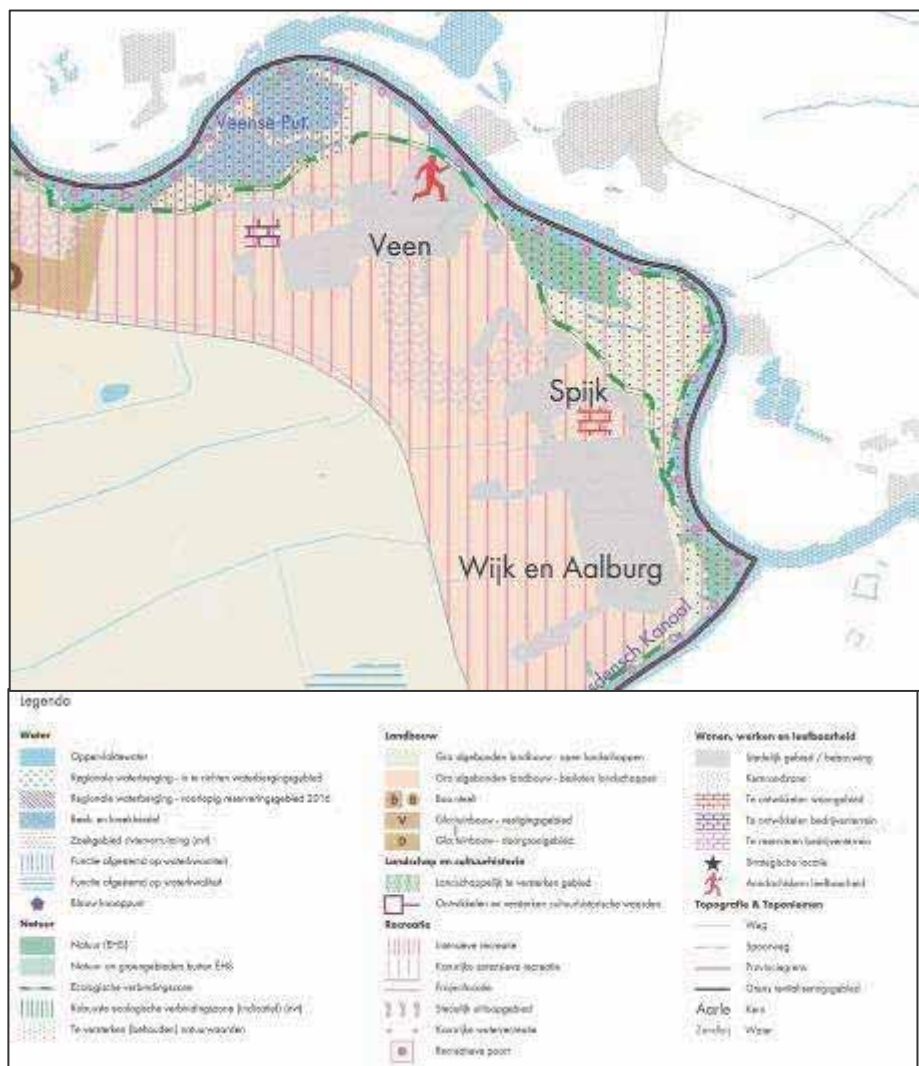
Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena

In de delen die staan aangeduid als 'landschapsbeheer' is nieuwe bebouwing in principe geen optie. Hier staan buitengebiedfuncties voorop. Tot slot ligt te midden van het plangebied de aanduiding 'groene geleiding'. Deze behelst het voorkomen van een aaneenschakeling van bebouwing in dit gebied en een versterking van de ecologische en landschappelijke waarde van dit tussengebied.

In het Gebiedsplan Wijde Biesbosch (2005) heeft de regio zich uitgesproken over de plannen om te komen tot een duurzame toekomst voor het Brabantse platteland.

Aan de hand van thema's landbouw, natuur, water, landschap en recreatie geven betrokken partijen aan hoe zij gezamenlijk het gebied de komende jaren gaan verbeteren en inrichten.

Het binnendijkse gebied tussen Spijk en Wielstraat is in het Gebiedsplan aangewezen als zone voor grondgebonden landbouw in een besloten vorm. De besloten vorm slaat terug op de landschapsverdichting waarvan sprake kan zijn bij ontwikkeling van de sector. Extensieve vormen van recreatie kunnen samen gaan met deze ontwikkeling. Te denken valt aan recreatief medegebruik van het agrarische landschap.



Uitsnede plankaart Gebiedsplan Wijde Biesbosch

In het buitendijkse gebied ligt het primaat bij de natuur en landschap. Ook hier is recreatief medegebruik mogelijk. De dijk die de scheidslijn vormt tussen landbouw- en natuurgebied is net als in het Streekplan aangewezen als ecologische verbindingszone.

Twee zones hebben een bijzondere status als het gaat om de functionele ontwikkeling. Het betreffen de zogenaamde 'kernrandzones' langs de Wielstraat en Groeneweg-Wijkstraat-Rivelstraat-Engelsestooft. Op deze plekken aansluitend aan de kern is ruimte voor kleinschalige economische/bedrijfsmatige activiteiten, die geen belemmering vormen voor de omliggende (agrarische) bedrijven en woningen en die passen binnen de omgevingskwaliteit.

### 2.4.3 Waterbeleid

Bij het maken van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met ruimte voor water. Ruimte voor water meenemen in de planvorming verkleint de kans op problemen zoals overstromingen door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater of slechte waterkwaliteit. Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Rivierenland.

Om te voorkomen dat ruimtelijke ingrepen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding en om kansen om de waterhuishouding te verbeteren te benutten geeft waterschap Rivierenland aan dat in ruimtelijke plannen aandacht besteed moet worden aan:

- 1 *Waterneutraal inrichten*: Nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om wateroverlast te voorkomen moet extra waterberging aangelegd worden. De locatie en dimensionering van de waterberging dient in samenspraak met het waterschap bepaald te worden.
- 2 *Schoon inrichten*: Bij ontwikkelingen moet vuil water en schoon hemelwater gescheiden blijven. De waterkwaliteit handhaven wordt bevorderd door voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie.
- 3 *Veilig inrichten*: Het waterkerend vermogen van dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. Het waterschap beheert en onderhoudt de dijken.
- 4 *Bijzondere wateren en voorzieningen*: Bijzondere reeds aanwezige of geplande oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructuurle voorzieningen moeten worden meegenomen in ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen dient het waterschap vroegtijdig geïnformeerd te worden, zodat de belangen van het waterschap meegewogen kunnen worden bij de planologische keuzen.

### 2.4.4 Lokaal ruimtelijk beleidskader

In de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena, die dateert van november 2004, hebben de regiogemeenten hun ruimtelijke visie neergelegd. De totstandkoming van deze StructuurvisiePlus liep gelijk op met de opstelling van het regionaal uitwerkingsplan van het Streekplan.

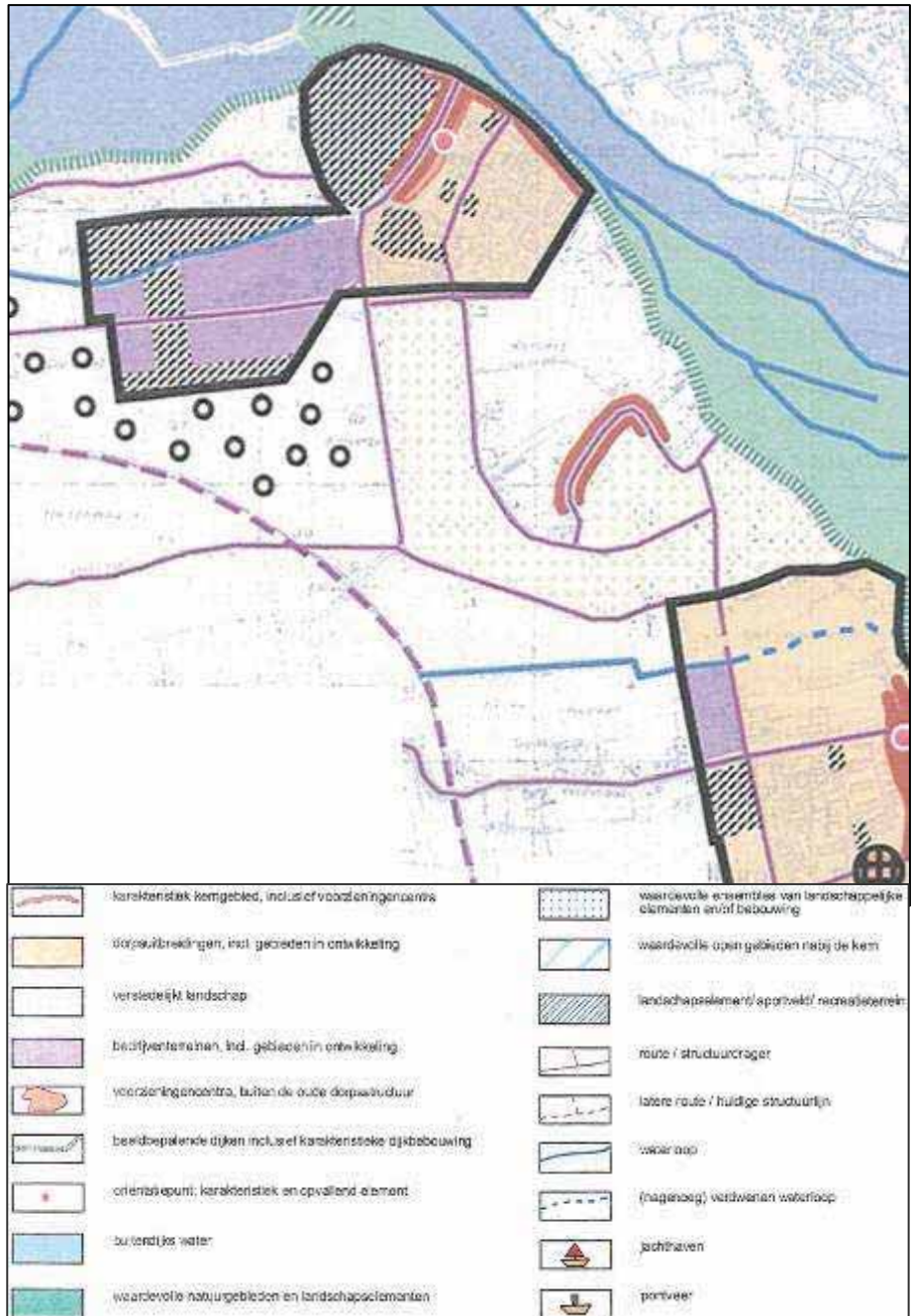
Beide plannen zijn dan ook op elkaar afgestemd, waarbij de StructuurvisiePlus nadere concretisering kent op kernniveau.



De StructuurvisiePlus streeft de volgende doelen na:

- aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
- het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

Voor het plangebied voorziet de visie een concentratie van dorpsfuncties in en rond de bestaande kernen. Binnen de aangegeven contouren is per kern afweegbare ruimte voor nieuwe functies en dan voornamelijk wonen.



Uitsnede plankaart StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

De ontwikkeling van Veen dient zich primair te richten op de versterking van de huidige kwaliteiten en de benutting van enkele inbreidingslocaties. Aan de noordwestzijde (de Eng) is de voornaamste zoekruimte aangegeven voor eventuele uitbreiding.

Deze locatie sluit goed aan op de bestaande dorpsstructuur die zich heeft gevormd tussen Maasdijk en bedrijventerrein Veensesteeg. Voor dit bedrijventerrein (bedrijfskavels tot 5.000 m<sup>2</sup>) is in de StructuurvisiePlus ook uitbreidingsruimte aangegeven. Mogelijke verstedelijking dient volgens de visie wel gepaard gaan met landschappelijke ontwikkeling van het gebied tussen het bedrijventerrein en de provinciale weg.

Wijk en Aalburg kent volgende de StructuurvisiePlus in eerste instantie ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Versterking en herontwikkeling van het centrum en benutting van enkele inbreidingslocaties zijn daarbij van belang. Aansluitend op de bestaande dorpsstructuur zijn ten westen en zuiden van de kern afweegbare gebieden voor uitbreiding.

Voor het gebied tussen de kernen koerst de StructuurvisiePlus op de versterking, vernieuwing en intensivering van de bestaande structuren en aanwezige kwaliteiten.

#### **2.4.5 Overig beleidskader**

Bovenstaande beleidsplannen vormen het voornaamste kader voor de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat. Naast deze nota's bevatten de volgende beleidsstukken relevante beleidslijnen die gebruikt en waar relevant verwerkt zijn in het onderhavige ruimtelijke visie:

- Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (2004) van de Provincie Noord-Brabant biedt handvatten voor de wijze waarop beleidsmatig dient te worden omgegaan met bebouwingsconcentraties (linten, bebouwingsclusters en kernranden) in relatie tot voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied, paardenhouderijen, nevenfuncties en verbrede landbouw.
- In het Natuurgebiedsplan en in het Beheers- en landschapsgebiedsplan Noord-Brabant heeft op provinciaal niveau het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen.
- De Nota Landschapsbeeld (2000) 'Nieuwe aanpak naar een mooi en dynamisch Noord-Brabant' geeft een visie op het toekomstige Noord-Brabantse landschap in de vorm van een benadering van het proces van landschapsvorming.
- In de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft de provincie de cultuurhistorische (inclusief archeologische) waarden nader geïnventariseerd en samengebracht.
- In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 1998-2002 'Samen werken aan water' (1998) wordt verder aangegeven hoe de provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant.
- In het Waterbeheersplan 2000-2003 wordt ingegaan op het beleid van het waterschap Rivierenland. In dit waterbeheersplan is het omgaan met water in bebouwd gebied één van de kernthema's
- Het Verkeersveiligheidsplan gemeente Aalburg (1995) bevat het beleid ten aanzien van het verkeer binnen de gemeente. In het verkeersveiligheidsplan is gesignaleerd dat op de Maasdijk over het algemeen te hard wordt gereden. Vrachtverkeer maakt gebruik van de Maasdijk. Dit levert conflicten op met de overige verkeerssoorten. Het op beperkte delen van de dijk toelaten van gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van bestemmingsverkeer) zal de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer doen afnemen. Zo ontstaat een aantrekkelijker weg voor het fietsverkeer.

- De wegcategorisering is op 29 november 2001 door de raad vastgesteld in de notitie 'Duurzaam Veilig in Aalburg, wegcategorisering'. De Groeneweg/Wijksestraat is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. Het aanleggen van drempels op de hieraan ondergeschikte wegen, ter hoogte van de aansluiting op deze gebiedsontsluitingsweg wordt aanbevolen.
- Het Gemeentelijk rioleringsplan 2008-2012 is op 16 december 2008 vastgesteld door de raad en is een hulpmiddel om een goede integrale beleidsafweging te kunnen maken op het terrein van bodem en waterkwaliteit, gemeentelijke infrastructuur en rioleringszorg.
- De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het (voormalige) Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch hebben, omdat zij binnen hetzelfde watersysteem liggen, het Raamwerk Waterplannen Aalburg, Werkendam en Woudrichem (2002) opgesteld. Het raamwerk heeft tot doel dat een betere afstemming plaatsvindt wat ten goede komt aan de kwaliteit van de op te stellen waterplannen. Het raamwerk bevat een advies voor een aanpak om te komen tot een waterplan. Bij uitbreidingen van woonkernen hanteert het hoogheemraadschap Alm en Biesbosch een beleid voor stedelijk gebied. Hierdoor zijn bergingscapaciteit, peilbeheer en waterafvoer gewaarborgd. Conform het landelijk beleid moeten alle ruimtelijke ordeningsplannen getoetst worden volgens de 'watertoets'.
- Het Beleid nieuwvestiging kwekerijen (2008) is op 28 oktober 2008 vastgesteld door de raad. In dit beleidsdocument heeft de gemeente Aalburg een aantal locaties aangeduid waar zij de nieuw en/of hervestiging van kwekerijen met inachtneming van voorwaarden toestaat. Het gaat onder andere om de volgende gebieden:
  - Wijksestraat-Provinciale Weg en Perzikstraat;
  - Groeneweg-Rivelstraat;
  - Groeneweg-Provinciale Weg;
  - Wijksestraat-Engelsestoof;
  - Rivelstraat.



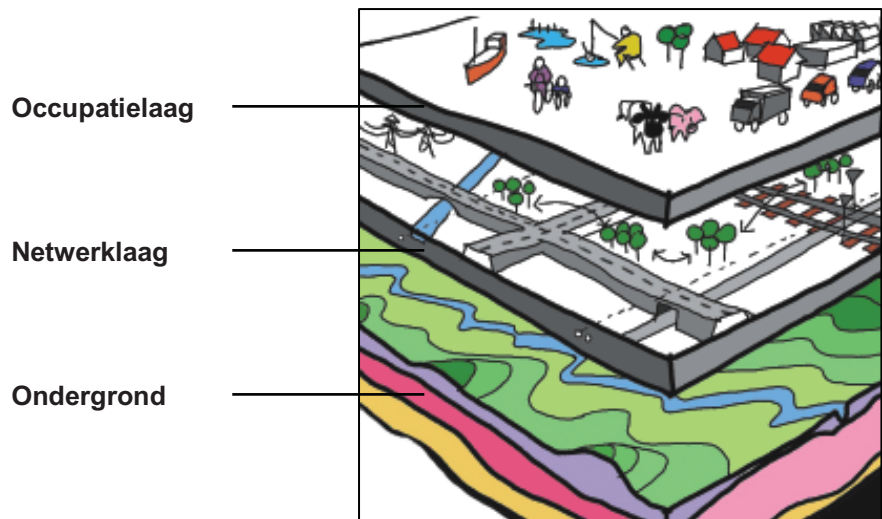
Beoogde locatie voor (nieuw)vestiging kwekerijen

- Het Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena (2008) is op 28 april 2008 vastgesteld door de raad. Het document betreft een geüpdate landschapsvisie waarin de afzonderlijke landschapsvisies van de drie gemeenten in het land van Heusden en Altena zijn geïntegreerd. In de nieuwe landschapsvisie zijn de gemeentelijke wensen voor natuur en landschap in het buitengebied uitgewerkt. Het verbeteren van de visuele, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit vormt hierbij het uitgangspunt. Het functioneren van het landschap als economische ruimte wordt hierbij niet uit het oog verloren. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen.
- De visie Wonen naar wens in de dorpen, actualisatie woonvisie 2008-2012 (2008) is op 31 maart 2008 vastgesteld door de raad. Met de visie beschikt de gemeente Aalburg over een actueel, eigentijds woonbeleid voor de gemeente en de kernen. Per kern binnen de gemeente worden maatregelen voorgesteld. Het benutten van inbreidingslocaties en mogelijk vrijkomende bedrijfslocaties in de bebouwde kom voor de woningvraag, is in het kader van de ruimtelijke visie relevant. Voor de periode 2012-2016 is de totale geschatte woningbouwcapaciteit in Spijk en Wielstraat, inclusief overige inbreidingslocaties, 58 woningen.
- De Nota: Aanpasbaar bouwen gemeente Aalburg (1998) behandelt de wijze waarop de toegankelijkheid van woningen, woongebouwen en de woonomgeving kan worden bevorderd.
- In de Nota Toerisme en Recreatie in ontwikkeling 2006-2010 erkennen de gemeente Aalburg en Woudrichem dat ze aan het begin staan van structurele ontwikkelingen op toeristisch en recreatief gebied. De eigenheid (ruimte en rust) van de streek mag niet worden aangetast, maar moet juist handelsmerk worden. Hierbij staat de beleving van platteland en erfgoed centraal. De gemeente streeft aldus naar vormen van extensief toerisme.
- De Beleidsnota kleinschalig kamperen, die is vastgesteld op 23 februari 2006, beschrijft de vestigings- en uitbreidingmogelijkheden van kampeerterreinen tot maximaal 15 plaatsen.

## 3 DE ANALYSE EN WAARDERING

### 3.1 Lagenbenadering

Om te komen tot verantwoorde ruimtelijke keuzen voor nu en de toekomst werkt deze ruimtelijke visie met de 'lagenbenadering'. Binnen de lagenbenadering zijn de meest kwetsbare waarden in het plangebied sturend bij de afweging van ruimtelijke beslissingen binnen de planperiode. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, etc. richten zich daarbij op de waarden en kwaliteiten vanuit water, cultuurhistorie, natuur, landschap en infrastructuur. Het grote belang van de onderste lagen komt voort uit de onvervangbaarheid van deze waarden.



Dit hoofdstuk van de ruimtelijke visie brengt niet alleen de bestaande situatie in beeld, maar doet tevens gebiedsgerichte uitspraken over aanwezige kwaliteiten en manco's en de wijze waarop hiermee kan worden omgegaan. Het kaartbeeld Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld verbeeldt daarmee het 'speelbord met de bijbehorende spelregels' voor de ruimtelijke ordening van Spijk en Wielstraat, die voortkomt uit de analyse en waardering.

### 3.2 Thematische analyse en waardering

In deze paragraaf worden de deelgebieden Spijk en Wielstraat geanalyseerd. De verschillende thema's zijn per laag gesorteerd en beschreven. Paragraaf 3.2.4 bevat een korte beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur, waarbij de lagen als het ware over elkaar heen zijn gelegd. Tenslotte zijn positieve en negatieve aspecten (kwaliteiten en manco's) in het plangebied benoemd.

### 3.2.1 Onderste laag (ondergrond)

#### Geologie

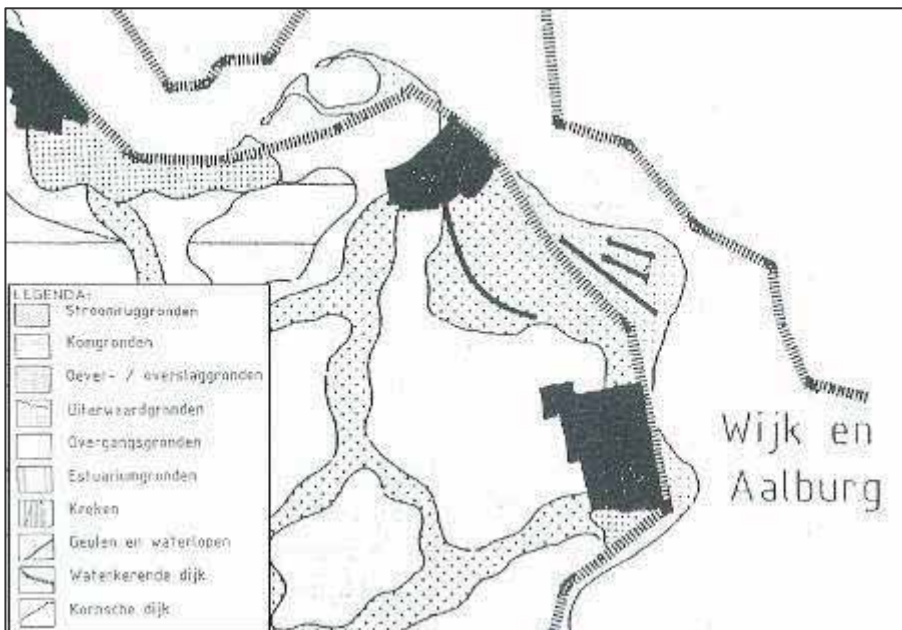
De deelgebieden Spijk en Wielstraat liggen in de oksel van de Afgedamde Maas in een riviereengebied. Kenmerkend voor een riviereengebied zijn de oeverwallen en kommen. De oeverwallen bieden door hun hogere ligging en lichte bodem gunstige omstandigheden voor bewoning en agrarisch grondgebruik. De kleigrond van de lager liggende kommen was in vroege tijden daarvoor te nat, te zwaar en te venig.

Ter hoogte van het plangebied Spijk is deels sprake van overgangsgronden en deels van stroomrugggronden. Stroomrugggronden zijn hoger gelegen, zanderige delen van het gebied en zeer geschikt voor bewoning, akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt. Overgangsgronden zijn minder specifiek van karakter. Ook ter hoogte van het plangebied Wielstraat is sprake van overgangsgronden.

#### Water

De geologie is medebepalend voor de grondwaterstanden in het gebied. De oeverwallen en stroomruggen hebben een lage grondwaterstand en de komgronden hebben een hoge grondwaterstand. De komgronden ten westen van Veen hebben grondwaterstand III en IV.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Afgedamde Maas, welke door de Maasdijk goed voelbaar is. De waterstructuur wordt naast de Afgedamde Maas bepaald door watergangen die op diverse locaties wegen begeleiden of als kavelscheiding dienen. Deze watergangen zorgen voor de afwatering van het gebied.



Kaart bodemgeografische eenheden (Bron: Landschapsbeleidsplan 1995)

Voor het plangebied Spijk geldt dat de afwatering van de percelen hoofdzakelijk plaatsvindt op de watergang langs de Korvertweg, de watergang achter de percelen ten noorden van de Engelsestooft en de watergang ten westen van den Oudert. Wanneer den Oudert en de Engelsestooft worden gevolgd, is deze waterloop vanuit het straatbeeld zichtbaar.

Ter hoogte van de Wielstraat liggen de belangrijkste watergangen zowel ten noorden als ten zuiden van deze weg.

Deze watergangen staan in noord-zuidrichting met elkaar in verbinding. De percelen wateren af op deze watergangen.

Door de ligging nabij de Maas en de Maasdijk is er binnen beide plangebieden sprake van kwel. Daarnaast zijn delen van het plangebied als intermediair te karakteriseren. Dit houdt in dat hemelwater niet altijd ter plaatse in de bodem kan infiltreren.

### **Natuur en landschap**

Het landschap is gevormd en wordt ook op dit moment bepaald door een complex van factoren. Deze factoren zijn grofweg te onderscheiden in: de abiotische factoren, de biotische factoren en de antropogene factoren.

Structuur, verschijningsvorm en dynamiek van het landschap in de Rijn-Maasdelta, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, werd voor de komst van de mens in eerste plaats bepaald door wassend rivier- en zeewater en ondoordringbare bossen, riet- en zeggemoerassen. Vanaf de middeleeuwen zijn, door toedoen van de mens, de zee en de rivieren door dijkaanleg buitengesloten. De stroomruggen en later de komgronden worden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. De echte wilde natuur verdwijnt. Er ontstaat een ruimtelijke structuur met vaste plaatsen voor diverse functies. Door de industrialisatie verandert het landschap verder. De techniek stelt de landbouw in staat los te komen van de ondergrond.

De huidige landschapstructuur kan beschreven worden aan de hand van vier invalshoeken, te weten het economische, het visuele, het cultuurhistorische en het ecologische belang.

Het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeente Aalburg is te typeren als rivierenlandschap. De karakteristiek van dit landschap wordt bepaald door de aanwezigheid van stroomruggen, komgronden, oever- en overslaggronden, dijken en uiterwaarden en de bij degelijke gronden horende occupatiepatronen. Ondanks ingrijpende veranderingen is de opbouw van dit landschap nog steeds goed te herkennen.

Ingezoomd op het plangebied kan verondersteld worden, dat de groenstructuur hoofdzakelijk wordt bepaald door het landelijke buitengebied en de karakteristieke groene open ruimten. Daar waar deze ruimten duidelijk worden afgekaderd door lintbebouwing spreekt men van zgn. 'groene kamers'.

Een belangrijke ruimtelijke structuurdrager van de gemeente Aalburg is de Maasdijk. De vele doorzichten tussen de lintbebouwing van het buitengebied zorgen voor een sterke beleving van het landschap en versterken de relatie met de Maasdijk. Ook ter hoogte van de groene kamers is deze relatie sterk aanwezig.

Het opgaand groen beperkt zich tot enkele bomen en houtwallen op de diepe percelen. Binnen de plangebieden zijn slechts zeer beperkte openbare groenvoorzieningen aanwezig en wordt het groene karakter veelal bepaald door groen op de particuliere percelen.

### **Archeologie en cultuurhistorie**

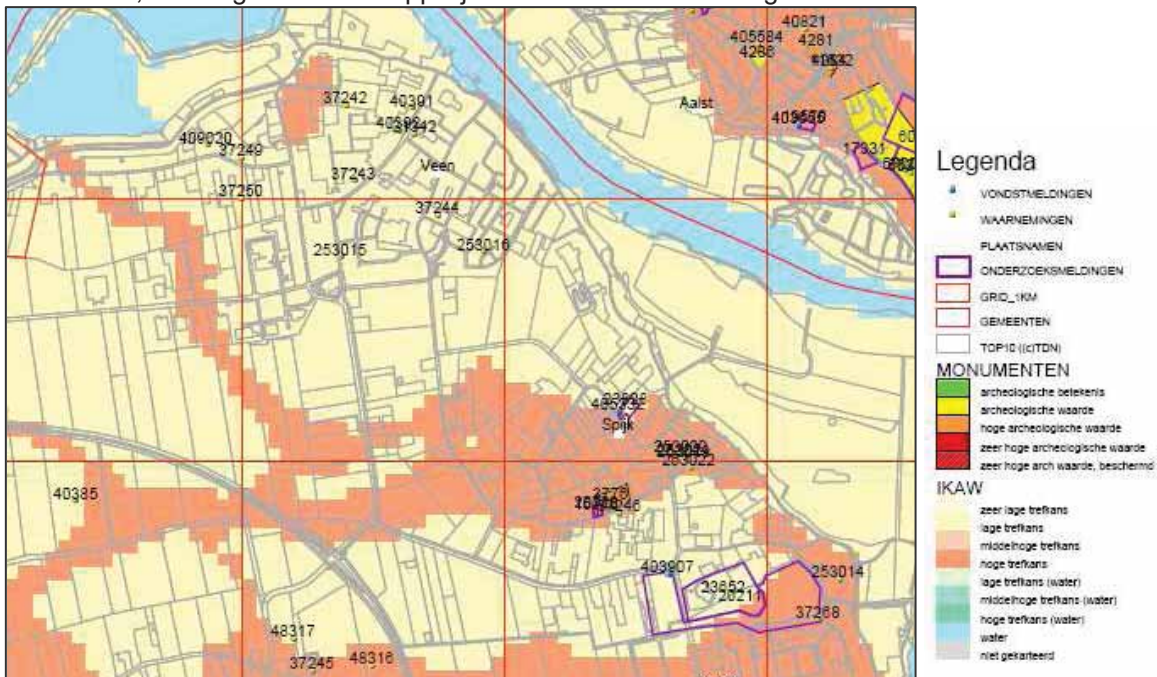
Grote delen van het plangebied worden volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (26 september 2006) en de Archiskaart gekenmerkt door een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde. Binnen buurtschap Spijk is een archeologisch monument aanwezig. Het archeologisch monument ligt in het open gebied dat omsloten wordt door den Oudert en de Engelsestoof en betreft een terrein met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd en de middeleeuwen.

Verspreid over het plangebied zijn restanten te vinden van het menselijk gebruik van het plangebied door de jaren heen. Zo zijn er diverse lijnvormige elementen, wegen en dijken, die nog in het landschap herkenbaar zijn. De meeste zijn van middeleeuwse oorsprong.

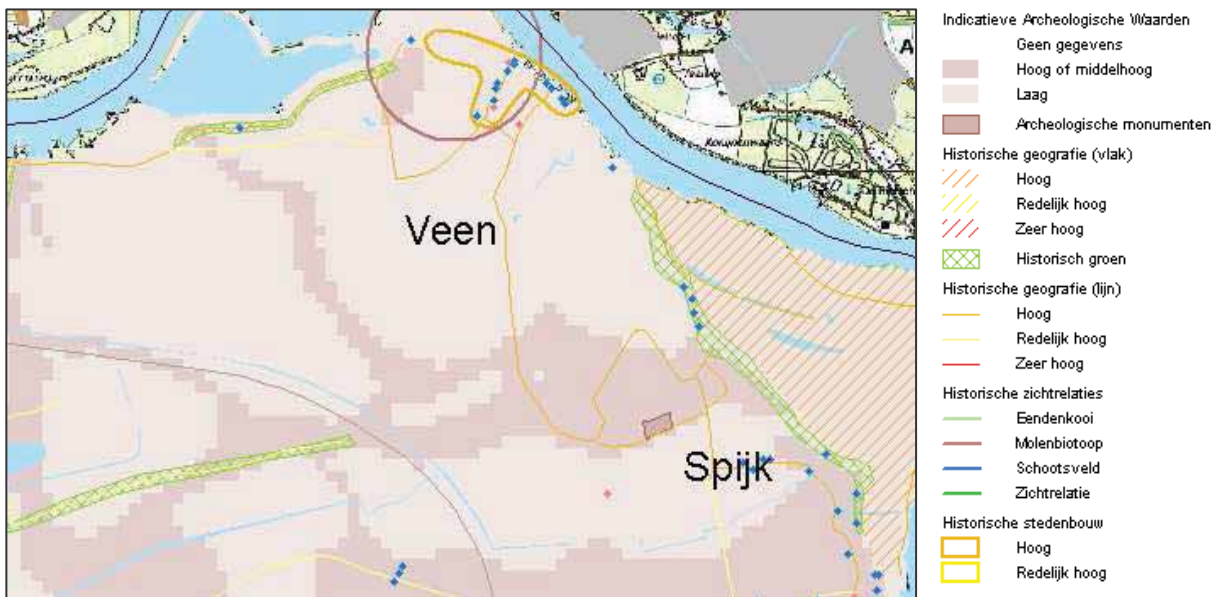
De wegen binnen de plangebieden betreffen historisch geografische lijnen met een hoge of redelijk hoge cultuurhistorische waarde, zo is de Maasdijk aangeduid als historisch geografisch waardevolle lijn.

Daarnaast zijn er nog gebieden aan te wijzen met een goed bewaard oud verkavelingspatroon. Het verkavelingspatroon op de stroomruggen bestond uit een onregelmatig blokpatroon, dat zich voegde naar de vorm van de stroomrug. Het patroon in de kommen bestond uit een onregelmatige slagenverkaveling. Buurtschap Spijk is een goed voorbeeld van een goed bewaard occupatiepatroon. In het buurtschap bevinden zich een aantal historisch van belang zijnde bouwwerken.

De aanwezige Rijksmonumenten liggen veelal ter hoogte van de Maasdijk en de Veldstraat. Alle cultuurhistorische elementen zijn typerend voor het plangebied. Het instandhouden van deze elementen al dan niet met een andere functie, verhoogt de landschappelijke karakteristiek van het gebied.



Uitsnede Archiskaart



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant



### 3.2.2 Middelste laag (netwerken)

#### Infrastructuur

Het plangebied ligt op een relatief korte afstand van de rijkswegen de A2, A59 en A27. Via de provinciale wegen N267, N831 en N832, wordt het plangebied via de genoemde rijkswegen ontsloten. Middels de N267 wordt tevens de verbinding gelegd met de gemeenten Woudrichem en Heusden.

Binnen het plangebied zelf is een duidelijke weghiërarchie aanwezig. Door de gebiedsontsluitingsweg de Groeneweg/Wijksestraat worden de kernen Veen en Wijk en Aalburg direct met elkaar verbonden. Via deze weg wordt tevens de verbinding gelegd met de Provincialeweg-Oost (N267). De kern Wijk en Aalburg wordt via o.a. de Veldstraat direct ontsloten op de N267.

De Wielstraat leidt via de Tuinstraat en het Bagijnhof richting de eerder genoemde Groeneweg.

Binnen het plangebied is voornamelijk sprake van erftoegangswegen, die direct of indirect aansluiten op gebiedsontsluitingswegen.

De Maasdijk is oorspronkelijk een belangrijke verkeersader. De verkeersafwikkelende functie van de Maasdijk is in de loop der jaren overgenomen door nieuwere wegen en de Maasdijk vervult tegenwoordig met name een functie als ruimtelijke structuurdrager.

De straten in het plangebied hebben een landelijk karakter. Op enkele rechtstanden na is er sprake van een in lichte mate slingerend tot bochtig wegtracé.



Ontsluiting plangebied op regionaal niveau

#### Ecologische verbindingen

Zoals thans in paragraaf 2.4.2 is toegelicht, maakt Spijk en Wielstraat en omgeving onderdeel uit van de groene hoofdstructuur (GHS) en agrarische hoofdstructuur (AHS) uit het Streekplan.

De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bepaalde potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Voorkomende eenheden van de GHS betreffen de ecologische verbingszone die gekoppeld is aan de Maasdijk en de leefgebieden voor kwetsbare soorten in het buitendijkse gebied.

### 3.2.3 Bovenste laag (Occupatie)

#### **Bebouwing**

De bebouwing in het plangebied is organisch gegroeid en betreft grotendeels vrijstaande lintbebouwing. Door de diversiteit aan bebouwingskenmerken heeft het gebied veelal een diffuus karakter. Bijna alle bebouwing is individueel vormgegeven met een grote variatie in bebouwingskenmerken als korrelgrootte, kapvorm, goot- en nokhoogten, stijlenmerken en materialisering. Het diffuse karakter wordt daarnaast bepaald door de wisselende situering van gebouwen. Zo zijn de rooilijnen verspringend, zijn de ruimten tussen bebouwing wisselend en zijn de gebouwen afwisselend haaks op of parallel aan de weg georiënteerd.

Op veel percelen is naast een woonhuis een bedrijfsgebouw aanwezig. Ook wat deze bebouwing betreft is er een sterke variatie in bebouwingskenmerken en situering aanwezig.

Door de wisselende afstanden tussen bebouwing zijn het agrarische landschap en de groene kamers wisselend voelbaar. Langs de Maasdijk wordt het bebouwingsbeeld gekenmerkt door onder andere oude boerderijen en dijkhuizen. De structuur is open waardoor tussen de bebouwing het achterland zichtbaar is.

Verspreid in het agrarische gebied zijn bedrijfsgebouwen en kassen aanwezig die door hun omvang en ligging opvallende objecten in het landschap zijn. De grootte van de bouwwerken staat in schril contrast met de woonbebouwing in de plangebieden. Door de open structuur van het gebied is er vanuit verschillende posities zicht op deze objecten.

#### **Functionele structuur**

De plangebieden worden gekenmerkt door een menging van woonbebouwing, (agrarische) bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en hier en daar detailhandel. Bij de meeste niet-woonfuncties is op hetzelfde perceel een bedrijfswoning aanwezig. De situering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de woning is vaak verschillend, waardoor het diffuse karakter van het gebied wordt versterkt.

Bij met name agrarische bedrijvigheid zijn grootschalige bedrijfsgebouwen veelal op de achterpercelen gesitueerd. Hier is in het verleden vaak geen rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing zodat zij een storend element in de zichtrelaties naar het open agrarische landschap vormen.

In de functionele structuur is er over het algemeen geen eenduidig patroon herkenbaar. De laatste jaren worden functies meer en meer van elkaar gescheiden, doordat er gebieden worden aangewezen voor een specifieke functie. Zo zijn onlangs, elders in de gemeente Aalburg, de bedrijventerreinen Perzikstraat en het Cok Midlandterrein ontwikkeld. Hier wordt bedrijvigheid niet langer gecombineerd met wonen.

Ook is er een hoogwaardige ontwikkeling gaande aan dezelfde Perzikstraat. Hier zijn onlangs diverse maatschappelijke functies (scholen, jeugdhonk, bibliotheek en multifunctioneel centrum) gevestigd met een hoogwaardige architectonische uitstraling die de representativiteit van de gemeente Aalburg ten goede komt omdat de Perzikstraat een belangrijke toegangsweg is voor de kern Wijk en Aalburg.

### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur is een samenvoeging van de hiervoor beschreven drie lagen. Gesteld kan worden dat de structuur van de plangebieden door de jaren heen nauwelijks is veranderd. Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwingslinten met daartussen ruimtes die gevormd worden door de diepe percelen die in gebruik zijn als grasland of landbouwgrond. Het gebied heeft een landelijk karakter. Spijk vormt een buffer tussen Veen en Wijk en Aalburg. Spijk is in tegenstelling tot Veen en Wijk en Aalburg in mindere mate verstedelijkt. De Wielstraat is één van de oorspronkelijke linten, parallel aan de Maasdijk.

In de belevingswaarde is er een duidelijk onderscheid aanwezig tussen Wijk en Aalburg, met daaraan gekoppeld Spijk, en het ten noorden van de gemeente Aalburg gelegen Veen. Diverse zichtlocaties vanaf de Rivelstraat naar het agrarische open gebied zijn hiervoor bepalend. Openheid wordt tevens ervaren door de groene, door lintbebouwing afgebakende, groene kamers.

De Maasdijk is ter hoogte van de Wielstraat minder intensief bebouwd dan elders in de gemeente. Hierdoor is het dijklichaam zichtbaar en beeldbepalend voor de Wielstraat.

### 3.2.4 Waardering

In onderstaande tabellen zijn de positieve en negatieve aspecten (kwaliteiten en manco's) van Spijk en Wielstraat benoemd. Deze waardering is laagoverstijgend: aspecten met betrekking tot de onderste, middelste en bovenste laag kunnen elkaar immers versterken of juist afzwakken. Voor de overzichtelijkheid zijn de aspecten wel per thema inzichtelijk gemaakt.

### Landschap

Positief	
Het open karakter van het landschap rondom Spijk en Wielstraat is kenmerkend voor het polderlandschap in het land van Heusden en Altena. Het open landschap is nog duidelijk waarneembaar vanuit de bebouwingslinten en kernen.	
Door de organische structuur van de bebouwingslinten ontstaan er op verschillende plaatsen open ruimtes (zogenaamde 'groene kamers'). Door deze ruimtes ontstaat er een aangenaam contrast tussen open- en geslotenheid:	
Vanaf de open groene ruimten (groene kamers) is de Maasdijk als structuurbepalend element (en cultuurhistorisch waardevolle lijn) vaak goed zichtbaar:	

Grotere of kleinere waterlopen zijn vaak aangename ruimtelijke elementen in het landschap:



### Negatief

Het zicht op de groene/open ruimtes wordt regelmatig verstoord door grootschalige bebouwing op de achterpercelen:



## Cultuurhistorie

### Positief

Cultuurhistorisch waardevolle lijnen zijn behouden gebleven en zijn tegenwoordig nog structuurbepalend (Maasdijk, bebouwingslinten):



De gevarieerde bebouwingskarakteristiek en functiemenging aan veel van de linten in het plangebied past binnen het historisch gegroeide occupatiepatroon.

### Negatief

Grootschalige nieuwe ontwikkelingen brengen weliswaar (functionele) eenheid in het gebied, maar kunnen botsen met de historische kleinschaligheid.

## Infrastructuur

### Positief

De N267 vormt een snelle en directe verbinding van het plangebied naar de kernen en snelwegen in de omgeving.

De kernen Veen en Wijk en Aalburg zijn direct bereikbaar vanaf de N267.

Het is aan de noordzijde helder wanneer het buitengebied of een kern wordt benaderd:



Door de kronkelige wegen wordt het dorpse karakter versterkt:



### Negatief

De huidige verkeersstructuur volgt de historische bebouwingslinten in het gebied. Hierdoor is de historische structuur van het gebied nog duidelijk herkenbaar, maar verkeerstechnisch gezien leidt dit niet altijd tot een overzichtelijke situatie:

De straatprofielen zijn vaak niet eenduidig vormgegeven, doordat de terreinen van de bedrijven veelal direct overgaan in het wegdek is er een 'stenig karakter':



Door de veelal zeer verspringende rooilijnen wordt de weg niet overal vanzelfsprekend begeleid:



### Ruimtelijke structuur op hoger schaalniveau

#### Positief

De kernen Veen en Wijk en Aalburg met Spijk zijn afzonderlijke kernen die ruimtelijk zijn gescheiden. Het deelgebied Spijk en de het omliggende open agrarische landschap zijn dermate minder verstedelijkt, dat er een aangenaam contrast ontstaat tussen 'landelijk' en 'stedelijk'.



De Maasdijk is het verbindende element van de kernen en de ruggengraat van de gemeente Aalburg en wordt tevens zo ervaren:



## Negatief

De kernen zijn door de toenemende bebouwing aan de Rivelstraat naar elkaar toe aan het groeien en daardoor worden enkele zichtrelaties verstoord en zijn de afzonderlijke kernen minder als zodanig herkenbaar:



## Bebouwing

### Positief

De bebouwing is individueel vormgegeven, zodat het dorpse karakter wordt benadrukt:



De verspringende rooilijnen zijn kenmerkend voor de bebouwing langs de oorspronkelijke linten en versterken het dorpse karakter:

### Negatief

De variatie in individuele bebouwingskenmerken (dakvorm, goot- en nokhoogte, oriëntatie) is sterk aanwezig. Dit is karakteristiek voor dorpse bebouwing maar door een te ruime marge ontstaat er plaatselijk soms een rommelig beeld:



De compositie van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoningen is niet eenduidig. Daar waar bedrijfsgebouwen (en – percelen) het straatbeeld domineren, heeft dit negatief effect op de belevingswaarde van deze straat:



Nieuwe grootschalige bedrijfsbebouwing past qua schaal niet overal in de historische kleinschaligheid van het gebied. Zo wordt Het bijzondere karakter van de Maasdijk her en der verstoord door de aanwezigheid van grootschalige bedrijvigheid:



Bedrijven zijn afwisselend voor- of achterop het perceel gesitueerd. Hierdoor ontstaat er vaak een rommelig straatbeeld:



## Functionele structuur

### Positief

De gevarieerde functionele opzet van het plangebied is karakteristiek en brengt levendigheid.

Door recente initiatieven als de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Perzikstraat en het Cok Midlandterrein, wordt er meer eenheid in de functionele structuur bewerkstelligd:



Er zijn goede voorbeelden binnen het plangebied over een juiste landschappelijke inpassing van niet-woonfuncties:



### Negatief

De grote functionele afwisseling leidt in een aantal gevallen tot een rommelige ruimtelijke structuur en een rommelig straatbeeld.

### 3.3 Gebiedsgerichte analyse en waardering Spijk

#### 3.3.1 Analyse en waardering Spijk

Deze paragraaf analyseert en waardeert Spijk. De algemene aspecten uit de vorige paragraaf gelden ook voor Spijk en worden derhalve niet afzonderlijk toegelicht.

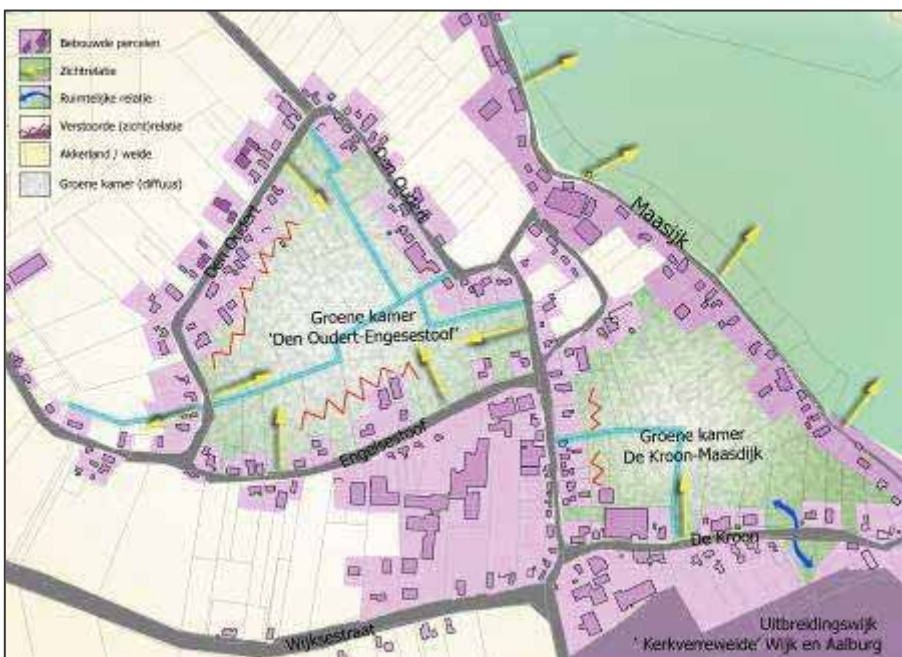
Allereerst wordt kort de karakteristiek van het gebied beschreven. Vervolgens wordt op een soortgelijke manier als in de vorige paragraaf aan de hand van ruimtelijke en functionele aspecten ingezoomd op het plangebied. Concreet betekent dit dat de openbare ruimte uitgelicht zal worden. Bevindingen worden gewaardeerd en in paragraaf 3.4 en daarop aansluitend hoofdstuk 4, worden opgenomen.

#### 3.3.2 Karakteristiek

Spijk bestaat uit een aantal organisch gegroeide bebouwingslinten. In de loop der jaren zijn deze van oorsprong agrarische bebouwingslinten sterk verdicht met een diversiteit aan functies. Ook de verbindende wegen tussen Spijk en Wijk en Aalburg zijn verdicht waardoor de kernen aan elkaar zijn gegroeid. Al met al is Spijk te karakteriseren als een gedifferentieerd gebied. Spijk bevindt zich in het overgangsgebied van de kern Wijk en Aalburg en het buitengebied. Binnen Spijk is deze overgangssituatie goed merkbaar. Door recente ontwikkelingen als het Cok Midlandterrein en het Willem van Oranjecollege wordt dit versterkt. Vooral op de aanlooproutes de Grote Kerkstraat en de Perzikstraat wordt dit effect door hoogwaardige functies en een duidelijk straatprofiel bewerkstelligd.

Door de verdichting van de linten zijn de tussengelegen open gebieden duidelijk afgebakend. Deze groene ruimtes worden als dusdanig ervaren door duidelijke zichtrelaties vanaf de weg. Ten behoeve van de bedrijfsuitvoering zijn er op de achterpercelen vaak relatief grote bedrijfsgebouwen aanwezig. Zeker ter plaatse van de groene open ruimtes is dit storend en ontstaat er een rommelig beeld. Daarbij zijn percelen door de eigenaars en/of gebruikers niet zorgvuldig onderhouden.

De Maasdijk is duidelijk voelbaar vanuit het plangebied doordat er veel zichtrelaties van en naar het plangebied aanwezig zijn.



Analyse huidige beleving groene kamers en Maasdijk in Spijk en directe omgeving



### Openbare ruimte

De openbare ruimte van deelgebied 'Spijk' bestaat uit de wegenstructuur, het open agrarische buitengebied en de groene kamers. In de navolgende deelparagrafen worden deze elementen geëvalueerd.

### Straatprofiel/ontsluiting

Binnen deelgebied Spijk is er geen eenduidige weghiërarchie aanwezig. Het is vanaf de uitvalswegen niet overal duidelijk waar de bebouwing begint. Ter hoogte van de Rivelstraat is dit wel het geval en derhalve vormt deze straat een duidelijke entree (foto 1).

De bebouwingslinten gevormd door den Oudert en de Engelsestooft vormen één ruimtelijk element waar de ingesloten groene kamer een belangrijke positieve bijdrage levert. Doordat de wegprofielen maattechnisch niet overal geschikt zijn voor vrachtverkeer, zijn de randen van de wegen gevoelig voor slijtage (foto 2).

De benodigde geasfalteerde ruimten voor vrachtauto's op de percelen zijn plaatselijk dominant in het straatbeeld (foto 3) aanwezig. Daar waar deze verder op het perceel zijn gelegen en landschappelijk zijn ingepast wordt de bedrijfsbebouwing niet als storend ervaren.

De gebogen wegenstructuur versterkt het landelijke karakter.



foto 1



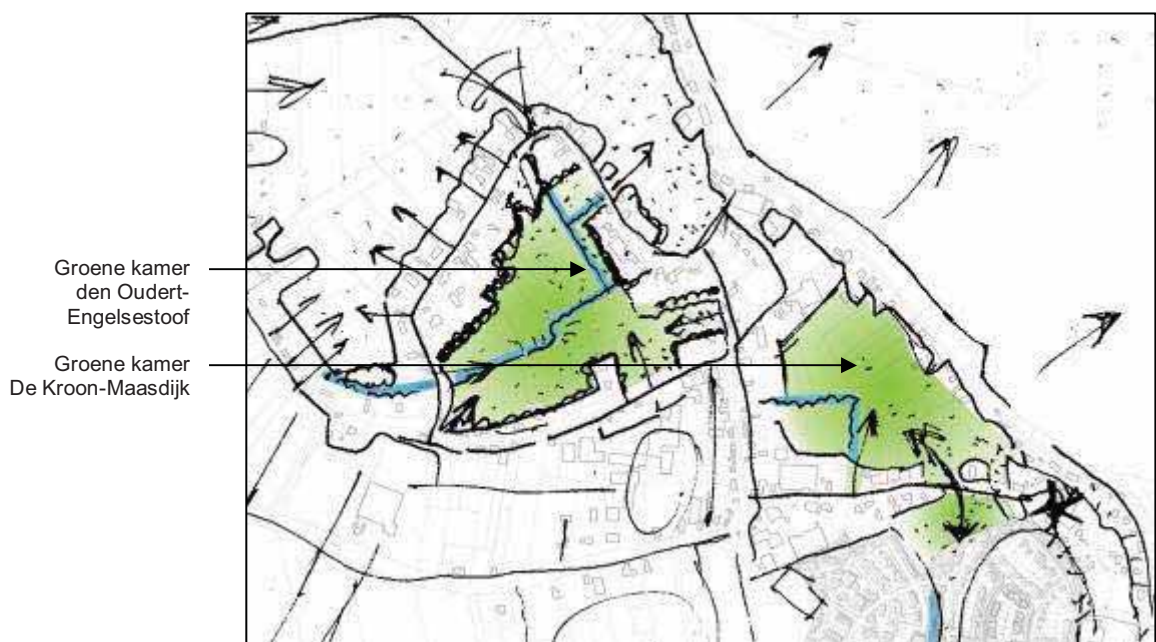
foto 2



foto 3

### Groen- en water

De twee groene kamers 'den Oudert-Engelsestooft' en 'De Kroon-Maasdijk' vormen duidelijke ruimtelijke elementen waarvan de wandvorming door de verschillende sferen tot stand komt. In deze deelparagraaf zullen de twee groene kamers afzonderlijk worden geanalyseerd en beoordeeld.



De groene kamers 'den Oudert-Engelsestooft' en 'De Kroon-Maasdijk'



Luchtfoto Spijk en omgeving met aanduiding groene kamers

#### Groene kamer De Kroon-Maasdijk

De relatie met de Maasdijk vanaf De Kroon en Perzikstraat wordt door de groene kamer versterkt doordat de bebouwingslinten op diverse locaties worden onderbroken (foto 1-2).

Er worden momenteel nieuwe woningen gerealiseerd in het noordelijke deel van Kerkverreweide. Bij dit plan is aan de noordzijde openbare ruimte ontworpen waardoor er een positieve ruimtelijke relatie ontstaat tussen dit nieuwe woongebied en de groene kamer.



foto 1 (links); foto 2 (rechts)

#### Groene kamer den Oudert-Engelsestoof

De tweede groene kamer van het plangebied is het gebied ingesloten in de driehoek gevormd door den Oudert en de Engelsestoof. De groene kamer zorgt voor een aangename afwisseling in het gebied

De waterloop die zich manoeuvreert door de groene kamer is een fraai element en komt steeds sterk naar voren aan de driehoek (foto 1). Ten oosten van den Oudert wordt deze waterloop vervolgd en wordt deze op een aangename landschappelijke wijze begeleid (foto 2).



foto 1 (links); foto 2 (rechts)

De kwaliteit van het gebied vraagt echter her en der om aandacht door rommelig groen en opslag dat niet aan het zicht is onttrokken. Echter is het ook van belang dat de driehoek gevormd door den Oudert en Engelsestoof regelmatig wordt begeleid.

### 3.4 Gebiedsgerichte analyse en waardering Wielstraat

In deze paragraaf wordt de Wielstraat geanalyseerd en gewaardeerd op een soortgelijk manier als in het vorige hoofdstuk.

#### 3.4.1 Karakteristiek

De Wielstraat is de verbindende straat tussen verschillende omgevingen die ieder voor een andere sfeer zorgen. Zo is er de dijk aan de noordzijde, bedrijvigheid aan de zuidzijde en aan de oostzijde de Tuinstraat als uitloper van de kern Veen. Aan de noordzijde van de Wielstraat is er een duidelijke visuele relatie met de Maasdijk, die de ruggengraat van een groot gedeelte van de gemeente vormt. Aan de westzijde gaat de Wielstraat over in deze dijk.

Daar waar de Maasdijk niet meer direct grenst aan de Wielstraat is de groene kamer 'Het Wiel' de bemiddelde factor. Visuele zichtrelaties van en naar de Maasdijk, de groene kamer en de Wielstraat zijn hier veelal aanwezig en karakteristiek. Uitbreiding van het bedrijventerrein Veensesteeg is in noordelijke richting mogelijk. Doordat er reeds veel, soms grootschalige, bedrijven aan de zuidzijde van de Wielstraat liggen, is de functionele relatie met het bedrijventerrein Veensesteeg sterk aanwezig. Over het algemeen is de zichtrelatie vanuit de Wielstraat naar het zuiden verstoord doordat het zicht eindigt op grote bedrijfsgebouwen.

De Wielstraat op zich is een bindend element tussen de verschillende sferen en vormt een eigen wereld. De weg volgend wordt je hier en daar verrast door zogenaamde bermwoningen die het stratenpatroon doorbreken.

Deze (deels) voormalige bermwoningen hebben, tezamen met de overige begeleidende bebouwing van de Wielstraat, een sterk wisselende korrelgrootte en de rooilijn verspringt sterk.



Analysekaart Wielstraat

Ook is er een grote variatie in bouwmassa, daksamenstelling en bebou-  
wingsoriëntatie. Dit zorgt over het algemeen voor een rommelig beeld.

Aan de oostzijde sluit de Wielstraat aan op de Tuinstraat. Duidelijk is hier  
waar de kern Veen begint. De Tuinstraat richting het noorden volgend, is het  
buitengebied sterk voelbaar. Groene kamer Het Wiel aan de westzijde van  
de weg worden visueel verbonden door het agrarische gebied en daarachter  
de kern Veen aan de oostzijde van de Tuinstraat.

### 3.4.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte van deelgebied 'Wielstraat' bestaat uit de centrale weg  
en de groene kamer 'Het Wiel'. De navolgende deelparagrafen evalueert  
deze elementen.

#### Straatprofiel/ontsluiting

Diverse bermwoningen vormen verrassende elementen in het niet conse-  
quente straatprofiel (foto 1). Deze bermwoningen zijn echter zeer divers en  
bestaan vaak uit samengestelde bouwelementen (foto 2) waardoor de ka-  
rakteristiek niet optimaal positief wordt benut.

Positief is het zicht op de Maasdijk vanaf de Wielstraat (foto 3). Ook is het  
duidelijk wanneer aan de oostkant de Tuinstraat wordt bereikt (foto 4). Aan  
de westkant sluit de Wielstraat aan op de Maasdijk en hier is de entreefunc-  
tie van het deelgebied Wielstraat duidelijk aanwezig (foto 5). Echter doordat  
er een groot niet hoogwaardig bedrijfsgebouw geplaatst is, is deze ruimtelij-  
ke kwaliteit niet optimaal benut.

Door de aanwezigheid van veel bedrijvigheid die ontsloten worden via de  
Wielstraat is er hier veel overlast van vrachtverkeer (foto 6). De Wielstraat  
wordt niet eenduidig begeleid door de (te) sterke wisseling van rooilijnen en  
bouwmassa's. De lintbebouwing is plaatselijk onderbroken (foto 7).



van links naar rechts en  
van boven naar bene-  
den: foto 1 t/m 7

## Groen

Groene kamer het Wiel vormt een duidelijk ruimtelijk element waarvan de wandvorming door de verschillende sferen tot stand komt. Ook is de Maasdijk, door de openheid ter plaatse, 'extra aanwezig'. Door de open bebouwing aan de noordelijke helft van de Tuinstraat is er een sterke visuele verbinding tussen groene kamer en de thans aanwezig agrarische open ruimte aan de oostzijde van de Tuinstraat. Via de laatstgenoemde ruimte presenteert de kern Veen zich ter hoogte van de Tuinstraat en de Maasdijk. Zo ontstaat er een contrast tussen de gebieden ten westen en ten oosten van de Tuinstraat.



Groene kamers omgeving Wielstraat

### 3.5 Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld



Als bijlage 2 is bovenstaande kaart vergroot en met legenda opgenomen.

Het Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld (DRS) biedt een kader waarbinnen keuzes voor ontwikkeling kunnen gemaakt. Het woord 'duurzaam' dekt daarbij de lading; het DRS bewaakt de basiskwaliteiten en blijft in principe onveranderd. De rol van het DRS is vooral signalerend. De 'Ruimtelijke visie kaart' in het volgende hoofdstuk gaat in op gewenste ontwikkelingen voor de nabije toekomst. Het DRS ligt hieraan ten grondslag.

Voorgaande hoofdstukken beschreven een uitgebreide analyse van de plangebieden Spijk en Wielstraat. Waar de analyse van de verschillende lagen in zijn samenhang wordt benaderd, ontstaat het beeld van een diffuus, organisch gegroeide ruimtelijke eenheid dat gelegen is in de oksel van de afgedamde Maas in een rivierengebied.

De analyseresultaten monden uit in een aantal basiskwaliteiten.

- **De afgedamde Maas, de Maasdijk en de dorpen aan de Maasdijk zijn belangrijke dragers van het landschap.** Van oudsher zijn deze elementen bepalend voor de ontwikkeling van de omgeving, de dorpen en ook de gebieden Spijk en Wielstraat. Op velerlei locaties is zicht op de vanuit cultuurhistorisch oogpunt, hoog gewaardeerde Maasdijk. Ook vanuit de Maasdijk zijn belangrijke zichtrelaties naar enerzijds de Afgedamde Maas en anderzijds de bebouwde en onbebouwde kom van de gemeente Aalburg.

- Gezien de belangrijke rol die de **afgedamde Maas en de Maasdijk** hebben gespeeld in de historische ontwikkeling van de omgeving, dienen deze **behouden en waar mogelijk beleefbaar te blijven in het landschap**. Om dit mogelijk te maken, dienen gebieden grenzend aan de Maasdijk zoveel mogelijk open te worden gehouden.
- Spijk en Wielstraat betreffen **diffuse gebieden** waar wonen en (agrari-sche) bedrijvigheid nauw met elkaar zijn verweven. Voor Wielstraat geldt een **duidelijke relatie met het bedrijventerrein Veensesteeg**. Voor Spijk geldt dat het gebied, door de diversiteit aan functies en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke kenmerken, **duidelijk onderscheidend** is van de kern Wijk en Aalburg.
- De Rivelstraat wordt richting Veen ten dele begeleid met bebouwing. Door het bewaren van voldoende openheid blijft een **duidelijke visuele scheiding tussen de kern Veen en buurtschap Spijk** gewaarborgd. Samenklontering en daarmee gepaarde onduidelijkheid in structuur wordt hierdoor vermeden.
- Door de stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen zijn linten ontstaan langs diverse wegen in het plangebied. In samenhang hiermee zijn ook ruimtes ontstaan tussen deze linten en de dijk. Dit heeft geleid tot een soort van **groene kamerstructuur** waardoor groen nabij de woningen wordt gebracht en er landschappelijke doorkijken zijn. Deze structuur dient eveneens behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt om verdere verstedelijking te voorkomen, het karakter van de Maasdijk te behouden en een aantrekkelijk woonklimaat met uitlooptmogelijkheden te creëren en/of te behouden. Op een drietal locaties in het plangebied is er sprake van een 'groene kamer'. Vanuit de bebouwingslinten is zicht op deze ruimten waardoor het landelijke, dorpse karakter wordt versterkt.

In het volgende hoofdstuk zijn op basis van het DRS strategische keuzes gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een 'Ruimtelijke visie kaart' waar manco's zijn omgezet in kansen.



Ruimtelijke visie kaart



## 4 VISIE

### 4.1 Ruimtelijke visie kaart

Op basis van het DRS, waar een uitgebreide analyse aan ten grondslag ligt, geeft de 'Ruimtelijke visie kaart' ontwikkelingsrichtlijnen weer. Navolgend worden de strategische keuzes toegelicht en gemotiveerd.

Als bijlage 3 is nevenstaande kaart vergroot en met legenda opgenomen.

#### 4.1.1 Omgeving Wielstraat

Zicht op de groene kamer en de Maasdijk wordt gewaarborgd door het openhouden van de groene kamer 'Het Wiel' en door geen nieuwe bebouwingmogelijkheden toe te voegen ten noorden van de Wielstraat.

Een diversiteit aan functies is karakteristiek maar vormt tevens een valkuil wanneer de marges te groot zijn. Om de relatie met de Veensesteeg te versterken, is gekozen om bedrijvigheid zoveel mogelijk richting dit bedrijventerrein te concentreren. Dit biedt de mogelijkheid een vriendelijker lint te creëren waar de woonfunctie voorop staat. De visie biedt de mogelijkheid de westelijke entree te versterken door een zorgvuldig vormgegeven bebouwingssaccent.

De Tuinstraat wordt niet verder verdicht. De ruimtelijke relatie tussen enerzijds de waardevolle groene kamer (groen) en anderzijds de kern Veen (rood) blijft bestaan.

#### 4.1.2 Omgeving Spijk

De karakteristieke fijnmazige structuur met daaraan gekoppeld een diversiteit aan functies blijft binnen bepaalde marges behouden. (Agrarische) bedrijven die qua schaal en functie niet passend zijn binnen het buurtschap krijgen de mogelijkheid te verhuizen naar een daarvoor geschikt (bedrijven)terrein. Zichtrelaties naar de groene kamers 'den Oudert-Engelsestooft' en 'De Kroon-Maasdijk' en de Maasdijk blijven behouden. De zichten op de minder aantrekkelijk achterpercelen in de groene kamers worden opgeheven door afschermend groen. De waterloopjes krijgen een prominente plek in de groene kamers.

Richting Wijk en Aalburg maakt agrarische bedrijvigheid plaats voor hoogwaardige functies als wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Een karakteristiek object aan de noordzijde van Wijk en Aalburg dient als noordelijke entree.

Het zoekgebied nieuwvestiging kwekerijen wordt geconcentreerd aan de zuidwestkant. Door het aanwijzen van een concreet zoekgebied wordt verrommeling zoveel mogelijk voorkomen en worden zichtrelaties hersteld doordat kwekerijen verhuizen richting het daarvoor aangewezen zoekgebied.

In de navolgende paragraaf is het plangebied onderverdeeld in een aantal uitwerkingsgebieden. Bij de beschrijving van de karakterschetsen van de aangewezen uitwerkingsgebieden zullen keuzes ten aanzien van transformatie worden voorgedragen.

## 4.2 Karakterschets uitwerkingsgebieden

Het plangebied van de ruimtelijke visie is onderverdeeld in een aantal uitwerkingsgebieden. Gebieden die een ruimtelijk/functionele (gewenste) eenheid vormen, behoren tot hetzelfde uitwerkingsgebied.

Deze paragraaf schets kort het beoogde ruimtelijke en functionele beeld dat nagestreefd wordt. Het gaat hierbij om welke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de uitwerkingsgebieden gewenst zijn. Deze mogelijkheden hebben betrekking op het gehele uitwerkingsgebied en niet zozeer op individuele percelen (perceelsniveau).

Het navolgende hoofdstuk biedt een concreet toetsingskader waaraan individuele verzoeken zowel ruimtelijk als functioneel getoetst kunnen worden.



Overzichtskartaal met uitwerkingsgebieden en met weergave uitsplitsing Maasdijk

Als bijlage 4 is bovenstaande kaart vergroot en met legenda opgenomen.

#### **4.2.1 Uitwerkingsgebied I: Maasdijk algemeen**

De Maasdijk is kenmerkend voor een groot gedeelte van de gemeente Aalborg. Langs de Maasdijk zijn verschillende oude panden aanwezig en hebben zich in de loop der jaren diverse functies gevestigd. Op de Maasdijk is nieuwbouw niet gewenst tenzij het gaat om woningbouw ter compensatie voor bedrijfsverplaatsing. Ook het herontwikkelen van percelen behoort tot de mogelijkheden. Een eerste aanzet wordt gedaan door de inbreidingslocatie van Van Ballegooijen en voormalige timmerfabriek De Waal, waar groot-schalige bedrijvigheid plaatsmaakt voor woningbouw.

Om de oude Maasdijk en haar cultuurhistorische waarden te behouden, dient met name aan de buitenzijde versterking te worden tegengegaan. Op deze manier blijft het zicht op de uiterwaarden behouden en blijft ook vanuit het achterland het zicht op de dijk in tact.

De dimensionering van de weg op de dijk laat geen toevoeging van functies en/of bebouwing toe met een grote verkeersaantrekkende werking. Naast de gewenste woonfunctie, kunnen lichtere horecabedrijven hun plek vinden aan de Maasdijk (in bestaande panden). De Maasdijk leent zich daarnaast uitstekend voor kleinschalige toeristische en recreatieve voorzieningen.

Ten aanzien van uitbreiding van bestaande gebouwen/bedrijven kan de Maasdijk worden opgesplitst in 3 delen (zie nevenstaande afbeelding):

- A uitbreiding zeer beperkt toegestaan (maximaal 10%);
- B uitbreiding beperkt toestaan (maximaal 15%);
- C ruimere mogelijkheden voor uitbreiding (maximaal 20%).

#### **4.2.2 Uitwerkingsgebied IIa: noordkant Wielstraat**

De Wielstraat heeft in de toekomst met name een woonfunctie. Huidige woningen (en bedrijvigheid) blijven aan de gehele Wielstraat in eerste instantie behouden. Transformatie van niet-wonen naar wonen is wenselijk. Het toevoegen van woningen is aan deze zijde van de Wielstraat beperkt toegestaan (één of meerdere woningen) om het zicht op de groene kamer 'Het Wiel en de Maasdijk' te waarborgen. De afstand tussen de Maasdijk en de Wielstraat is als uitgangspunt genomen voor de diepte van percelen. Deze diepte is ook gehanteerd ter hoogte van het Wiel om hier de openheid en het zicht op de dijk te kunnen garanderen.

Eventuele nieuwe woningen in het kader van sloop en herbouw dienen op beperkte afstand van de straat te worden gesitueerd en niet op 'achterpercelen'.

De openbare ruimte wordt verbeterd door het hanteren van een eenduidig straatprofiel en de begeleiding door bomen.

#### **4.2.3 Uitwerkingsgebied IIb: zuidkant Wielstraat**

Binnen uitwerkingsgebied IIb is een soort van gradiënt van noord naar zuid, van wonen naar 'zwaardere bedrijvigheid' te onderscheiden. De woningen aan de Wielstraat blijven behouden en het verdichten van het bebouwingslint aan deze zijde is toegestaan.

De bedrijvigheid die veelal aanwezig is, zal qua ontsluiting georiënteerd zijn op het zuidelijk gelegen bedrijventerrein Veensesteeg. Dit bedrijventerrein zal in de toekomst mogelijk in noordelijke richting uitgebreid worden.

Het is toelaatbaar het uitwerkingsgebied te verdichten door het toevoegen van nieuwe bedrijven.

Op deze manier ontstaat langs de Wielstraat een aantrekkelijk woonklimaat in een dorpse, vriendelijke sfeer. Een groene afscheiding zorgt ervoor dat de bedrijven vanaf de Wielstraat aan het zicht worden onttrokken en draagt bij aan een aantrekkelijk leefklimaat.

Dit wordt tevens bewerkstelligd door het verdwijnen van de vrachtwagens uit het straatbeeld. Deze zullen immers via bedrijventerrein Veensesteeg de bedrijfsgebouwen bereiken.

Bij de bepaling van de diepte van de woonpercelen aan de Wielstraat is uitgegaan van de huidige situatie wat betreft de afstand van de woningen tot de weg. Dit sluit ook aan bij de diepte van de percelen binnen IIa. Binnen IIb staan de (huidige) woningen, gemiddeld op wat grotere afstand van de Wielstraat.

#### **4.2.4 Uitwerkingsgebied IIc: groene kamer 'Het Wiel'**

De openheid van de groene kamer 'Het Wiel' blijft behouden door geen bouwwerken en nieuwe bebouwing toe te staan. Erfafscheidingen dienen te bestaan uit open constructies en hoge, opgaande beplanting dient te worden voorkomen. Ook is geen opslag van goederen toegestaan. Wanneer de groene kamer openbaar toegankelijk zou zijn, zou dit een positieve bijdrage leveren aan de groenbeleving het gebied door bewoners en bezoekers van de gemeente Aalburg.

Op deze manier blijft het zicht op de Maasdijk en daarmee de relatie met de Maasdijk behouden. Ook vanaf de Maasdijk blijft het zicht op dit aantrekkelijke groene, open gebied in tact.

#### **4.2.5 Uitwerkingsgebied IIId: Tuinstraat**

Dit gebied functioneert vanaf de Maasdijk gezien als entree van Veen en is een soort van groene schakel tussen groene kamer Het Wiel (IIc) en de locatie ten oosten van de Tuinstraat. In het gebied ten oosten van de Tuinstraat is woningbouwlocatie De Eng voorzien.

De kern Veen wordt hiermee in noordwestelijke richting uitgebreid. Het spanningsveld tussen 'groen' enerzijds en 'rood' anderzijds, wordt hierdoor bij de Tuinstraat merkbaar. Verdichting van de Tuinstraat zou het zicht op de gebieden ontnemen. De karakters van de Maasdijk, de Wielstraat en de kern Veen worden, door het niet toestaan van nieuwe bebouwing, aan de Tuinstraat niet vermengd. Voor de aanwezige niet-wonen functies wordt een transformatie naar wonen voorgestaan om zo het extensieve karakter van de Maasdijk en de directe omgeving te versterken.

#### **4.2.6 Uitwerkingsgebied IIe: bedrijventerrein Veensesteeg**

De ontwikkeling van een bedrijventerrein (Veensesteeg) is reeds voorzien door de gemeente Aalburg en wordt daarom als uitgangspunt voor de planvorming gezien. Voor dit gebied is een bestemmingsplan in ontwikkeling. De Veensesteeg biedt ruimte voor bedrijven die vanuit elders binnen de gemeente willen of moeten verplaatsen. Dit bedrijventerrein biedt aanknopingspunten voor de bedrijven in het noordelijker gelegen Uitwerkingsgebied (IIb).

De hoge grondwaterstand in de komgronden van uitwerkingsgebied IIe dient uitgangspunt te zijn bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Veensesteeg. Voor de totale ontwikkeling dient een locatie gezocht te worden waar compenserend open water aangelegd kan worden. Door deze aanpak wordt voorkomen dat inefficiënte maatregelen worden genomen om wateroverlast te voorkomen.

#### **4.2.7 Uitwerkingsgebied IIIa: Rivelstraat (noord)**

Binnen dit uitwerkingsgebied is met name aan de oostzijde van de Rivelstraat woonbebouwing aanwezig. De wat meer kleinschalige zichtrelaties richting het oosten dienen te worden behouden.

Om het aan elkaar groeien van Veen en Wijk en Aalburg te voorkomen wordt ontwikkeling van nieuwe functies en het toevoegen van bebouwing niet toegestaan. Transformatie van niet-wonen naar wonen is wenselijk.

Het zoekgebied voor nieuwe kwekerijen strekt zich uit ten zuiden van het uitwerkingsgebied IIIa. Wat betreft de diepte van de percelen is aangesloten bij de diepte van de huidige woonpercelen.

#### **4.2.8 Uitwerkingsgebied IIIb: Rivelstraat (zuid)**

Qua functies en bebouwing is dit uitwerkingsgebied als diffuus te karakteriseren. De relatie met het oostelijk gelegen, achterliggende gebied is beperkt te noemen. Bebouwing en beplanting beperken het zicht in grote mate op dit gebied. De spaarzame zichtrelaties dienen behouden te blijven en waar mogelijk worden hersteld. Het toevoegen van functies en bebouwing is (in beperkte mate) toegestaan. Ook gezien de recente ontwikkelingen omtrent kwekerijen ten zuidwesten van de Rivelstraat wordt het toevoegen van bebouwing en functies toelaatbaar geacht. Landschappelijke inpassing is een voorwaarde. Door het afschermen van bedrijfsgebouwen met opgaand groen, worden deze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Functies en bebouwing dienen aan te sluiten op het agrarische karakter. Denk hierbij aan bijvoorbeeld kwekerijen en/of agrarisch verwante bedrijvigheid.

#### **4.2.9 Uitwerkingsgebied IV: Omgeving Korvertweg**

Dit open gebied dient behouden te blijven om zo het aan elkaar groeien van Veen en Wijk en Aalburg te voorkomen en de karakteristieke open structuur te versterken. Door dit gebied open te houden blijft de Maasdijk zichtbaar vanuit de omgeving en daarmee ook beleefbaar. Het open gebied is van een ander kaliber dan de aangewezen groene kamers (uitwerkingsgebieden IIc, Vb en Vc). Het betreft een meer agrarisch gebied, waar een breder scala aan functies toegelaten kunnen worden dan in de groene kamers. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde; door het afschermen van gebouwen met opgaand groen, worden deze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Functies en bebouwing dienen aan te sluiten op het agrarische karakter van dit deelgebied.

Door dit gebied grotendeels open te houden blijven ook zichtrelaties vanuit aangrenzende linten behouden en kunnen deze zichtrelaties worden versterkt.

Middels landschappelijke inpassing wordt de grens tussen kom Veen en het buitengebied minder hard.

#### **4.2.10 Uitwerkingsgebied Va: Den Oudert-Engelsestooft**

Binnen dit uitwerkingsgebied zijn diverse functies in diverse schalen aanwezig en is ook de bebouwing zeer divers qua uitstraling. Door de reconstructie van Den Oudert is het straatprofiel opgewaardeerd.

Het uitwerkingsgebied biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. Het gemengde karakter is typerend voor dit gebied en kan worden behouden. De diversiteit van de verschillende functies en ook van de bebouwing dient echter minder groot te zijn. Zo is nieuwvestiging van ambulante handel slechts beperkt mogelijk.

Waardevolle zichtrelaties richting aangrenzende gebieden dienen behouden te blijven en waar mogelijk worden versterkt om zo het landelijke karakter te benadrukken. Het toevoegen c.q. verdichten van woonbebouwing is (in beperkte mate) toegestaan. Den Oudert en de Engelsestooft volgend, bieden terugkerende zichten een afwisselende kijk op het binnengebied (Vb). Op sommige plaatsen, met name waar nu relatief grootschalige bedrijvigheid aanwezig is, is inbreiding door de toevoeging van woningen denkbaar. Het zicht op de dijk dient behouden te blijven.

Landschappelijke inpassing is te allen tijde een voorwaarde. Door het afschermen van bedrijfsbebouwing met opgaand groen, worden deze zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. Functies en bebouwing dienen aan te sluiten op het agrarische karakter van het achterliggende deelgebied IV.

Bij de bepaling van de diepte van de percelen is rekening gehouden met het behoud van de aangrenzende open gebieden en veelal de begrenzing van huidige, bebouwde percelen. Het straatbeeld kan her en der verbeterd worden door het toepassen van een eenduidig straatprofiel en het toevoegen van begeleidende laanbeplanting.

#### **4.2.11 Uitwerkingsgebied Vb: Groene kamer den-Oudert-Engelsestoof**

Het gebied dient open te blijven. Het toevoegen van bebouwing is hier niet toegestaan. Evenals bij groene kamer 'Het Wiel' dienen erfafscheidingen te bestaan uit open constructies en dient hoge, opgaande beplanting in het midden van de groene kamer te worden voorkomen. Ook dienen in de groene kamer geen bouwwerken te worden gerealiseerd en is geen opslag van goederen toegestaan. Wanneer de groene kamer openbaar toegankelijk zou zijn, zou dit een positieve bijdrage leveren aan de groenbeleving het gebied door bewoners en bezoekers van de gemeente Aalburg.

De waterlopen door het gebied vormen de dragers van het gebied. Zicht op de huidige, algemeen rommelige achterpercelen wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk zicht op een groene afscheiding.

#### **4.2.12 Uitwerkingsgebied Vc: Groene kamer De Kroon-Maasdijk**

Om het zicht op en vanaf de Maasdijk te behouden dient de groene kamer open te worden gehouden. Dit groene gebied sluit aan bij de groenstructuur van het woongebied Kerkverreweide. Zo ontstaat vanuit de kom van Wijk en Aalburg een aantrekkelijk uitloopgebied. Ook vanaf de Kroon blijft het zicht op dit gebied behouden.

Openheid kan worden bereikt door het voorkomen van dichte erfafscheidingen en het niet toestaan van hoge, opgaande beplanting. Daarnaast mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd en dient opslag te worden vermeden.

#### **4.2.13 Uitwerkingsgebied Vd: Omgeving De Kroon**

Qua functies en bebouwing is dit uitwerkingsgebied zeer diffuus. Voor de locatie van de voormalige scholengemeenschap zijn al woningbouwplannen in voorbereiding.

Het uitwerkingsgebied Vd grenst in het zuiden aan een gebied waar onlangs diverse hoogwaardige functies zijn gerealiseerd. Al met al is/wordt er een flinke kwaliteitsslag gemaakt om het gebied ruimtelijk op te waarderen.

Gezien de nabije ligging van de kern en woningbouwproject Kerkverreweide wordt voor het uitwerkingsgebied gestreefd naar met name de functie wonen.

In eerste instantie blijven de huidige functies en bebouwing behouden. In de toekomst wordt gestreefd naar meer eenduidigheid in de bebouwingskenmerken. Door het vermijden en eventueel verplaatsen van grootschalige bedrijven kan een extra kwaliteitsslag worden gemaakt.

#### **4.2.14 Uitwerkingsgebied Ve: Omgeving Perzikstraat**

Binnen dit uitwerkingsgebied wordt, in aansluiting op de reeds aanwezige functies, de ontwikkeling van hoogwaardige functies toegestaan. Dit sluit aan bij Kerkverreweide, Wijk en Aalburg, de nieuwe scholengemeenschap en het aanwezige cultureel centrum d'Alburgcht. Qua functies wordt gedacht aan maatschappelijke functies, sportvoorzieningen en dienstverlening.

#### **4.2.15 Uitwerkingsgebied Vf: Bedrijventerrein Cok Midlandterrein en Wijksestraat-Perzikstraat**

Dit uitwerkingsgebied betreft het reeds bestaand en recent ontwikkelde bedrijventerrein Cok Midlandterrein en Wijksestraat-Perzikstraat. Uitgangspunt is bedrijvigheid met representatieve (bedrijfs)gebouwen. In het uitwerkingsgebied is geen ruimte voor de functie wonen.

#### **4.2.16 Uitwerkingsgebied Vg: Grote Kerkstraat**

In aansluiting op woongebied Kerkverreweide en omdat het gebied een uitloper van het centrum van Wijk en Aalburg is, zijn hoogwaardige functies hier toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen, lichte horecavoorzieningen, kantoorbebouwing (met baliefuncties) en woningen. Dit sluit ook aan op de recente en voorgestelde hoogwaardige ontwikkelingen aan de Perzikstraat. Het behoud van het zicht op de dijk dient hierbij als uitgangspunt.

#### **4.2.17 Uitwerkingsgebied Vh: Veldstraat**

Dit uitwerkingsgebied wordt gekenmerkt door verschillende functies en vormt een westelijke entree van het dorp Wijk en Aalburg. Naast de voorname woonfunctie zijn er nog diverse andere functies als (agrarisch gebonden) bedrijvigheid. Binnen het gebied is verdichting van wonen en bedrijvigheid aan de zuidzijde toegestaan. Verdichting heeft betrekking op het invullen van een (half) open lint zodat wonen op achterpercelen niet tot de mogelijkheden behoort. Ook strekt hier het zoekgebied voor nieuwvestiging van kwekerijen zich uit.

##### **4.2.17.1 Uitwerkingsgebied Vj: Perzikstraat**

In aansluiting op woongebied Kerkverreweide, RvR, en omdat het gebied een uitloper van het centrum van Wijk en Aalburg is, wordt binnen dit gebied gestreefd naar met name een woonfunctie. In de huidige situatie is deze functie thans overheersend en wordt er gewoond in vrijstaande woningen op grote kavels.

#### **4.2.18 Uitwerkingsgebied Vk: Agrarisch gebied oksel Perzikstraat/Veldstraat**

In de huidige situatie is dit gebied nog open agrarisch gebied. In aansluiting op het bedrijventerrein en de overwegend agrarische functies is in de toekomst verdere ontwikkeling van agrarisch verwante functies toegestaan. Ook strekt hier het zoekgebied voor kwekerijen zich uit. Bebouwing is in beperkte mate toegestaan. Landschappelijke inpassing is een voorwaarde. Door het afschermen van gebouwen met opgaand groen, worden deze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Functies en bebouwing dienen aan te sluiten op het agrarische karakter van dit deelgebied.





## 5 TOETSINGSKADER

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk biedt een functioneel en ruimtelijk toetsingskader zodat een afwegingskader ontstaat waarbinnen individuele verzoeken kunnen worden getoetst aan de uitgangspunten zoals gesteld in voorliggende ruimtelijke visie.

Als bijlage 5 is een toetsingsblad opgenomen. Via een aantal stappen is een afwegingskader geboden. Dit afwegingskader kan bijdragen tot de keuze of er wel of geen principemedewerking wordt verleend aan een individueel verzoek op basis van de ruimtelijke visie. De ruimtelijke visie wordt benut bij het opstellen van het gebiedsprofiel voor de te volgen bestemmingsplanprocedure. Het binnengekomen initiatief dient uiteraard te allen tijde getoetst te worden aan de relevante planologische en archeologisch-cultuurhistorische aspecten en milieuaspecten.

Aan de hand van de karakterschets van de uitwerkingsgebieden is in het vorige hoofdstuk de gewenste ontwikkelingsrichting –zowel ruimtelijk als functioneel– geschetst van de uitwerkingsgebieden. Paragraaf 5.2 biedt, naast de gestelde specifieke ontwikkelingsrichtlijnen, algemene ontwikkelingsrichtlijnen die van toepassing zijn op alle uitwerkingsgebieden.

Paragraaf 5.3 biedt een functietabel. Aan de hand van deze tabel, die tevens in deze paragraaf is toegespitst op de diverse uitwerkingsgebieden, kan bepaald worden of een inkomend verzoek functioneel passend is binnen de ruimtelijke visie. In paragraaf 5.4 worden algemene beeldkwaliteiteisen gesteld. Door een inkomend verzoek aan eisen ten aanzien van beeldkwaliteit te toetsen, kan er een ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald.

### 5.2 Algemene ontwikkelingsrichtingsrichtlijnen

Als bijlage 4 is een kaart opgenomen, waarin de ligging van de uitwerkingsgebieden is weergegeven. In paragraaf 4.3 zijn de uitwerkingsgebieden getypeerd en zijn de specifieke ontwikkelingsrichtlijnen geschetst. Deze ontwikkelingsrichtingslijnen zijn zowel ruimtelijk als functioneel van aard.

Naast de specifiek ontwikkelingsrichtlijnen kunnen ook richtlijnen worden opgesteld die van toepassing zijn op alle uitwerkingsgebieden, te weten:

- 1 Bestaande functies mogen behouden blijven.
- 2 Wanneer een bestaande functie op een bepaalde locatie niet gewenst is, worden minimale mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de betreffende functie (maximaal 10%).
- 3 Daar waar de 'Ruimtelijke visie kaart' openheid in de structuur voorschrijft, mag geen nieuwe bebouwing worden toegestaan.
- 4 Versterking van de groenstructuur is te allen tijde gewenst.
- 5 Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met relevante planologische en milieuaspecten (beleidsaspecten, kabels en leidingen, flora en fauna, watertoets, geluid, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid en bodem).
- 6 Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met behoud van cultuurhistorische en archeologische aspecten.

## 5.3 Functietabellen

In deze paragraaf wordt een functioneel toetsingskader geboden, zodat individuele verzoeken kunnen worden getoetst aan de functionele uitgangspunten zoals gesteld in voorliggende ruimtelijke visie. Hieronder zullen eerst de verschillende functies en hun daarmee samenhangende schaalgrootte gepresenteerd.

Deze lijst van functies is niet uitputtend, maar is toegespitst op zowel de huidige situatie als de beoogde ontwikkeling in de gemeente Aalburg.

### 5.3.1 Functies en schaalgrootte

Als bijlage 6 is een principeschema opgenomen waarin met X aangegeven welke schaalgrootte in de regel per functie voor kan komen c.q. als bovengrens gehanteerd zal worden. De gehanteerde schaalgrenzen betreffen de maximale grootte. Een initiatief kan binnen deze bandbreedte vallen. Met (X) is aangegeven dat dergelijke kleinschalige bedrijfsactiviteiten wel voorkomen, maar in de regel niet toereikend zijn voor een volwaardige bedrijfsuitoefening. Met N.v.t. is aangegeven dat de betreffende schaalgrootte bij deze functie niet voorkomt.

In deelparagraaf 5.3.2 is een tweetal tabellen opgenomen waarmee bepaald kan worden of een inkomend verzoek functioneel passend is binnen de ruimtelijke visie. Deze functietoedeling is toegespitst per uitwerkingsgebied en heeft in tabel 5.2 betrekking op de nieuwvestiging van functies. Aangegeven is welke nieuwe functies in principe zijn toegestaan (groen gekleurd) en welke functies niet toegestaan zijn (rood gekleurd). Voor die functies die zijn toegestaan, is aangegeven in welke schaalgrootte deze kunnen worden opgericht.

Tabel 5.3 heeft betrekking op de uitbreiding van bestaande functies. Wanneer deze vanuit de visie niet wenselijk (rood gekleurd) maar toch aanwezig zijn, is aangegeven in welke mate deze functies ten behoeve van een goede bedrijfsvoering kunnen worden uitgebreid (10, 15, of 20 procent). Wanneer niet gewenste functies niet aanwezig zijn, is hiervoor geen percentage opgenomen. Met groen is aangegeven dat gewenste functies kunnen blijven bestaan. Wanneer een bestaand, gewenst bedrijf wenst uit te breiden, kan dit tot schaalgrootte zoals aangegeven is in tabel 5.1.

Navolgend wordt een toelichting op de genoemde functies gegeven.

#### **Agrarisch grondgebonden bedrijf**

##### Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en volgrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven zijn doorgaans ook grondgebonden.

##### Glastuinbouwbedrijf

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1 meter of meer.

#### Paardenhouderij

Een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, af-richten en trainen en verhandelen van paarden.

#### Manegebedrijf

Een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

#### Agrarisch verwant bedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, de op- en overslag van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhoudereien, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen, agrarische handels-/bemiddelingsbedrijven.

#### Agrarisch-technisch hulpbedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), vee-transportbedrijven, veehandelsbedrijven.

### **Recreatie en toerisme**

#### Regulier kampeerbedrijf

Volwaardig hoofdberoepsbedrijf dat overwegend gericht op het aanbieden van verblijfsrecreatie in de openlucht en/of gebouwde voorzieningen.

#### Kleinschalig kamperen

Kampeerterrein gericht op verblijfsrecreatie als neventak bij een (agrarisch) bedrijf.

#### Kleinschalige verblijfsrecreatie

Voorbeelden van kleinschalige verblijfsrecreatie zijn: bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatieappartementen, herberg.

#### Extensieve dagrecreatie

Voorzieningen of bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij een agrarisch bedrijf of voormalige agrarische bedrijfswoning. Bijvoorbeeld natuureducatie, proeven van streekproducten, boerengolf, speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar en sauna.

Ook ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan. Het gaat ten behoeve van de extensieve dagreactie om niet-permanente voorzieningen als een verrijdbare friettent of ijscokar.

### **Wonen**

#### Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

### Aan huis gebonden beroepen

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medische, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijkteligen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorende bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen.

## **Werk**

### Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen. De bedrijven in de milieucategorieën zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

### Kantoor

Een ruimte of een complex van ruimten welke bestemd is om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

### Detailhandel – volumineus

Detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, caravans en botenbedrijven;

### Detailhandel – overig

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

### Groothandel – planten

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van planten aan detaillisten, wederverkopers, instellingen dan wel aan personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming bedrijfsmatig aanwenden.

### Groothandel – overig

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen (niet zijnde planten) aan detaillisten, wederverkopers, instellingen dan wel aan personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming bedrijfsmatig aanwenden.

### Ambulante handel

Handel gericht op verkoop van goederen in kleine hoeveelheden aan particulieren niet vanuit een inrichting doch vanuit een ventwagen of marktkraam.

## **Overig**

### Lichte horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse. Te denken valt aan een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, koffiebar, lunchroom, ijssalon, tearoom/-tuin, terras of traiteur. Maar ook een bistro, restaurant of hotel/pension behoort tot de mogelijkheden.

### Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen, bestemd voor medische en verzorgende, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen.

### Sportvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van sportactiviteiten. Een ondergeschikte vorm van horeca is hierbij toegestaan (bar/kantine).

### 5.3.2 Functietoedeling per uitwerkingsgebied

Onderstaande tabel 5.1 dient als functioneel toetsingskader voor inkomende verzoeken die betrekking hebben op de nieuwvestiging van functies. In een sporadisch geval is de gemeente bevoegd medewerking te verlenen aan de nieuwvestiging van een bepaalde functie die volgens de functietabel niet toegestaan zijn. Het toestaan van een dergelijke, ongewenste functies kan louter wanneer deze zijn gebaseerd op bestaande afspraken.

Als bijlage 7 is tabel 5.1 vergroot weergegeven.

Tabel 5.1: Functioneel toetsingskader per uitwerkingsgebied met betrekking tot nieuwvestiging functies

K: Kleinschalig, M: Middelschalig, R: Ruimschalig

\* Nieuwbouw woning(en) + eventuele aan huis gebonden beroepen uitsluitend toegestaan als compensatie voor bedrijfsverplaatsing.

Eventuele nieuwbouw/verplaatsing van bestaande gebouwen aan de Maasdijk dient plaats te vinden in overleg met het waterschap.

De inhoud van een nieuw te bouwen woning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

Gewenste functies nieuwvestiging	Deelgebieden																		
	I	II	II	II	II	III	III	I	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	
	a	b	c	d	e	a	b	V	a	b	c	d	e	f	g	h	j	k	
<b>Agrarisch gebonden bedrijf</b>																			
Grondgebonden agrarisch bedrijf									K	/								K	/
									M									M	
Glastuinbouwbedrijf																			
Paardenhouderij/manege									K	K								K	K
									/	/								/	/
									M	M								M	M
Agrarisch-verwant bedrijf		M																K	
		/																/	
		R																M	
Agrarisch-technisch hulpbedrijf		M			M									M					
		/			/									/					
		R			R									R					
<b>Recreatie en toerisme</b>																			
Reguler kampeerbedrijf																			
Kleinschalig kamperen (agrarische neventak)																			
Kleinschalige verblijfsrecreatie	K				K								K				K		
Extensieve dagrecreatie (inclusief ondergeschikte horeca)	K			K							K	K							
<b>Wonen</b>																			
Woningen	*				*	*													
Aan huis gebonden beroepen	*				*	*													
<b>Werk</b>																			
Bedrijf cat. 1																			
Bedrijf cat. 2																			
Bedrijf cat. 3																			
Ambulante handel																			
Kantoor																			
Detailhandel – volumineus																			
Detailhandel – overig																			
Groothandel – planten																			
Groothandel – overig																			
<b>Overig</b>																			
Lichte horeca																			
Maatschappelijk																			
Sport																			

Onderstaande tabel 5.2 dient als functioneel toetsingskader voor inkomende verzoeken die betrekking hebben op de uitbreiding van bestaande functies.

Als bijlage 8 is de tabel vergroot weergegeven.

Tabel 5.2: Functioneel toetsingskader per uitwerkingsgebied met betrekking tot uitbreiding bestaande functies

\* De inhoud van een woning ten opzichte van de bestaande inhoud mag met ten hoogste 35% worden vergroot tot een maximum van 600 m<sup>3</sup>, doch in ieder geval tot 450 m<sup>3</sup>. Indien de bestaande inhoud van een woning meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt, dan mag de bestaande inhoud niet worden vergroot.

Functietabel uitbreiding bestaande functies	Deelgebieden																					
	I			II				III		IV		V		VI		VII						
	A	B	C	a	b	c	d	e	a	b	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	
<b>Agrarisch gebonden</b>																						
Grondgebonden agrarisch bedrijf	10	15	20	10	15	10	10	10	10			10	10	10	10	10	10			10		
Glastuinbouwbedrijf	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	10	20	10	15
Paardenhouders/manege	10	15	20	10	15	10	10	10	10			10	10	10	10	10	10			10		
Agrarisch-verwant bedrijf	10	15	20	10		10	10					10	10	10	10	10	10			10		
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	10	15	20	10		10	10			15	15	10	10	10	10		10	20	10	15		
<b>Recreatie en toerisme</b>																						
Regulier kampeerblijf	10	15	20	10	10	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	10	20	10	15
Kleinschalig kamperen (agrarische neventak)																						
Kleinschalige verblijfsrecreatie					15	10		10	10	15	15	15	10	10			10	10		20	10	15
Extensieve dagrecreatie (inclusief ondergeschikte horeca)				10	15			10	10	10	15	15	15			10	10	10	10	20	10	15
<b>Wonen</b>																						
Woningen	*	*	*					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*					15
Aan huis gebonden beroepen	10	15	20					10	10	10	10	15		10	10		10	10			15	
<b>Werk</b>																						
Bedrijf cat. 1	10	15	20	10				10	10			15	15	10	10	10	10	20	10		10	15
Bedrijf cat. 2	10	15	20	10				10	10			15	15	10	10	10	10	10			10	15
Bedrijf cat. 3	10	15	20	10	15	10	10			10	15	15	15	10	10	10	10		10	20	10	15
Ambulante handel	10	15	20	10				10	10			15		10	10	10	10	20	10		10	15
Kantoor	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10		10	20		20	10	15
Detailhandel – volumineus	10	15	20	10	15	10	10			10	15	15	15	10	10	10	10		10	20	10	15
Detailhandel – overig	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	20	10	15	
Groothandel – planten	10	15	20	10	15	10	10			10		15	15	10	10	10	10		10		10	15
Groothandel – overig	10	15	20	10	15	10	10			10	15	15	15	10	10	10	10		10		10	15
<b>Overig</b>																						
Lichte horeca				10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	20	10	15	
Maatschappelijk	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10		10		20	10	15	
Sport	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10		10	10	20	10	15	

## 5.4 Beeldkwaliteitseisen

### 5.4.1 Algemeen

Inkomende verzoeken kunnen betrekking hebben op twee hoofdtypen ontwikkelingsmogelijkheden: sloop en herbouw en het toevoegen van extra bebouwing. Het laatst genoemde type kan nog worden onderverdeeld in het toevoegen van extra bebouwing op eigen terrein of het bebouwen van een thans onbebouwd perceel. Hierna worden er beeldkwaliteitsaspecten opgesteld ten aanzien van de aspecten bebouwing, situering en korrelgrootte. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als ruimtelijk toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk an sich. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen. Tot slot wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte van de nieuwe bebouwing.

### 5.4.2 Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing

- Het nieuwe bouwwerk dient een traditioneel, dorps karakter te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.

- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.
- Bijgebouwen dienen niet voor de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en het (maximale) oppervlakte aan bijgebouwen dient in een zo klein mogelijk aantal bouwvolumes te worden gerealiseerd.
- Bijgebouwen dienen zo dicht mogelijk tegen de hoofdbouwmassa te worden gerealiseerd zodat versnippering van het perceel tegen wordt gegaan.

#### **5.4.3 Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte**

- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving, indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter maar binnen een beperkte marge.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief dient het nieuwe bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg worden gesitueerd.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen nieuwe bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren. Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken met een soortgelijke functie.
- Opslag dient uit het zicht -in geen enkel geval aan de straatzijde- te geschieden.





## 6 PROCEDURE

Voor het vervaardigen van de ruimtelijke visie is een werkgroep geformeerd, waaraan naast enkele ambtenaren van relevante gemeentelijke afdelingen van de gemeente Aalburg ook Croonen Adviseurs heeft deelgenomen. Naast de werkgroep is een klankbordgroep geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van de betrokken bedrijven, bewoners en andere belangengroeperingen (circa 12 personen).

Tijdens het planproces van de ruimtelijke visie heeft regelmatig terugkoppeling plaatsgevonden van (deel)producten, zowel ambtelijk, politiek-bestuurlijk als maatschappelijk. Maatschappelijk klankbord is verkregen door presentaties aan de klankbordgroep op 11 maart 2008 en op 6 januari 2009.

De conceptversie van onderhavige visie is in het voortraject gecommuniceerd onder de naam 'concept-structuurvisie Spijk en Wielstraat'. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van de nieuwe wetgeving heeft de term 'structuurvisie' een andere lading gekregen. De onderhavige visie voldoet niet geheel aan de eisen waaraan een structuurvisie volgens de nieuwe Wro moet voldoen. Om deze reden is de titel 'structuurvisie' vervangen door de titel 'ruimtelijke visie'. De visie dient te worden beschouwd als een beleidsdocument op basis waarvan keuzen in de bestemmingsplanprocedures zullen worden gemaakt.

De concept-structuurvisie Spijk en Wielstraat heeft ingevolge het bepaalde in de inspraakverordening van de gemeente Aalburg met ingang van dinsdag 10 juni 2008 tot en met maandag 7 juli 2008 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn kon van de visie kennis worden genomen en bestond de mogelijkheid om inspraakreacties dienaangaande schriftelijk dan wel mondeling in te dienen bij het gemeentebestuur. In totaal zijn 65 inspraakreacties ingediend. Een aantal hiervan is ingediend na de genoemde inspraaktermijn. Volledigheidshalve zijn deze reacties na ambtelijk overleg alsnog in het inspraakverslag opgenomen (einddatum 31 oktober 2008).

Geplaatste op- en aanmerkingen zijn in het kader van de inspraakprocedure beoordeeld en indien gegrond verwerkt tot de onderhavige definitieve ruimtelijke visie. De ruimtelijke visie is vastgesteld conform de inspraakverordening van de gemeente Aalburg.



**Bijlage 1**

**Straatnamenkaart**





















## **Bijlage 2**

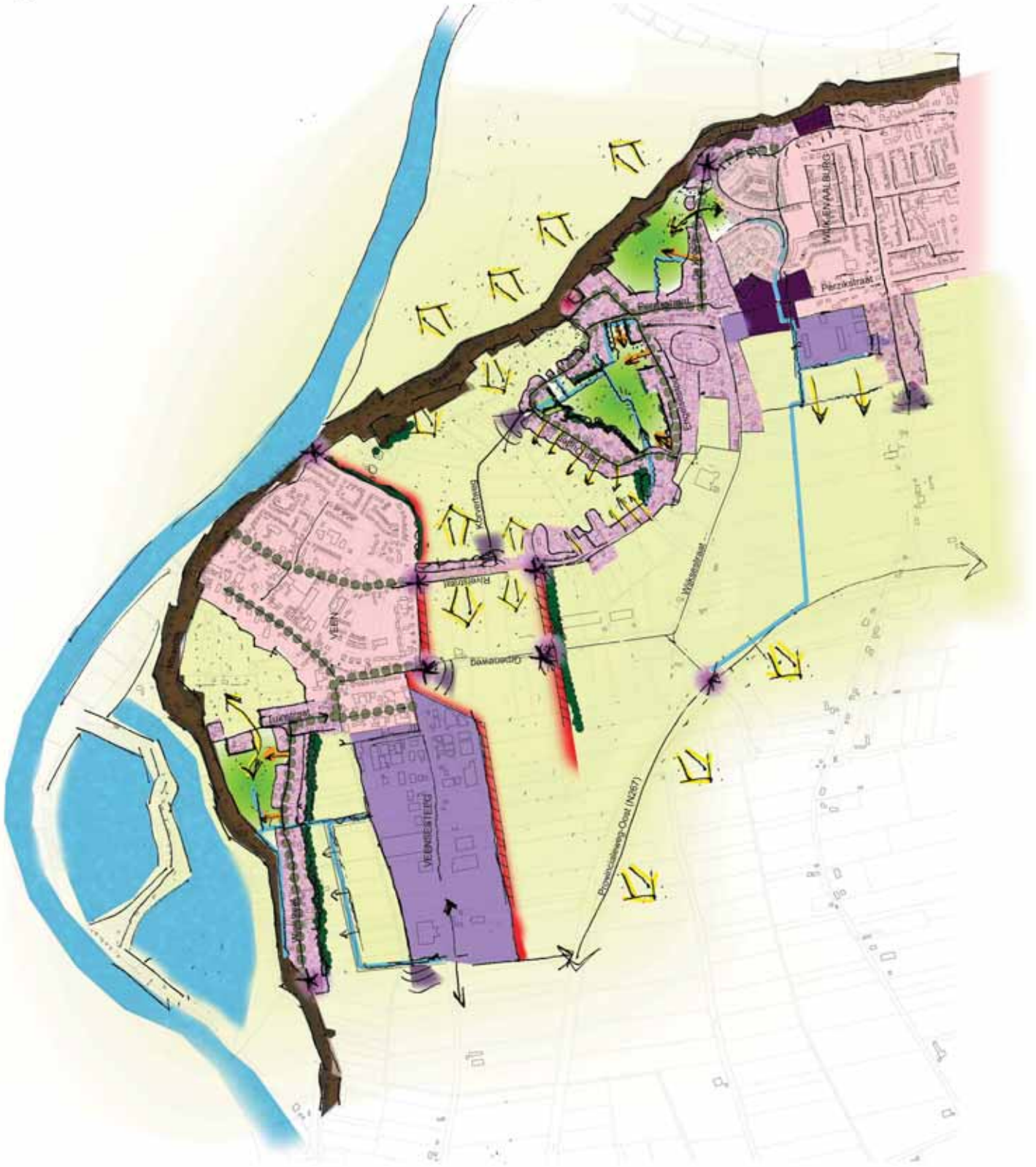
### **Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld**





# Legenda

-  Maasdijk
-  Kern
-  Bestaand/gepland bedrijventerrein
-  Gebied met hoogwaardige functies
-  Diffuus gebied met gemengde functies
-  Groene kamer
-  Agrarisch gebied
-  Water
-  Entree
-  Overgang naar buitengebied
-  Zichtrelatie
-  Behoud openheid in de structuur
-  Open zicht / ruimtelijke relatie
-  Grens toegestane ontwikkeling



## **Bijlage 3**

### **Ruimtelijke visie kaart**

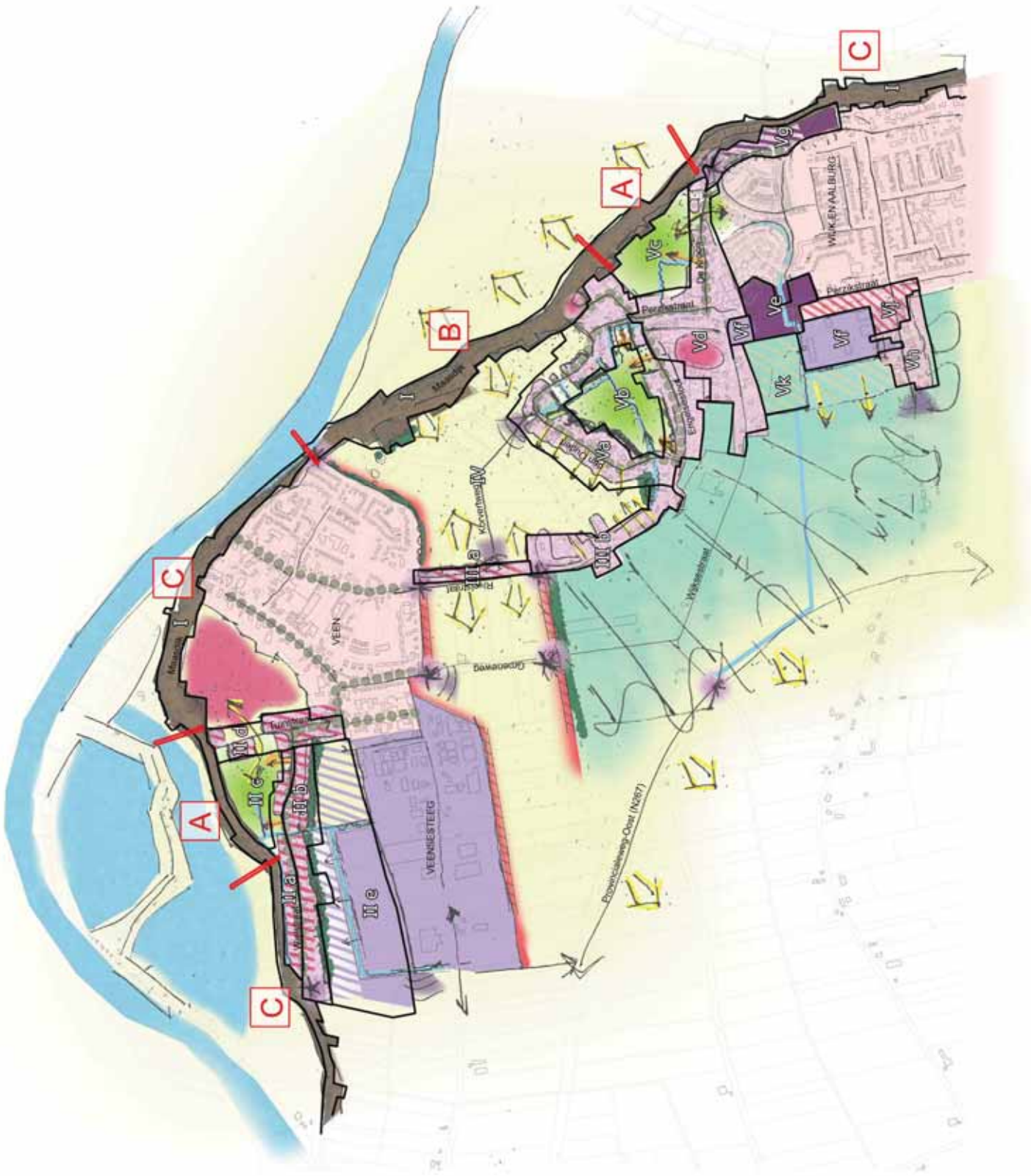




## **Bijlage 4**

### **Kaart met uitwerkingsgebieden**





**Bijlage 5**  
**Toetsingsblad**





## RUIMTELIJKE VISIE SPIJK EN WIELSTRAAT

### Toetsingsblad inkomende verzoeken

Naam Aanvrager:

Vervolnummer:

Adres:

Kadastraat nummer:

Omschrijving verzoek:

			criteria	waardering initiatief		opmerkingen/voorwaarden
	dorpsniveau/uitw erkingsgebied	Straat- /perceelniveau		goed	slecht	
			<b>Functionele en programmatische criteria</b>	+	-	
1			Inpasbaarheid in bestaande situatie t.a.v.:			
			<i>Het bebouwde</i> <i>Het onbebouwde</i>			
	a		functietabellen (§5.2)			
	b		volkshuisvestings aspecten			
	c		overige programmatische aspecten			
		d				parkeren
		e				verkeers- aantrekking
2			<b>Belemmeringen t.a.v.:</b>			
		a	hindercirkels			
		b	andere milieuaspecten			
			<b>Ruimtelijke criteria</b>			
3			Passend binnen het gestelde in :			
	a		karacterschets (§4.3)			
		b	beeldkwaliteitseisen (§5.3)			
	c	c	algemene ontwikkelingsrichtlijnen (§5.2)			

Afwegingskader:

## **Bijlage 6**

### **Principeschema schaalgrootte functies**





<b>Functies/bedrijvigheid (Nieuwvestiging, uitbreiding of omschakeling)</b>	<b>Kleinschalig</b> Max. 400 m <sup>2</sup> (bedrijfs)bebouwing en ca. 2.500 m <sup>2</sup> bouwblok (incl. parkeren en bedrijfswoning)	<b>Middelschalig</b> Max. 1.000 m <sup>2</sup> (bedrijfs)bebouwing en ca. 7.500 m <sup>2</sup> bouwblok (incl. parkeren en bedrijfswoning)	<b>Ruimschalig</b> Max. 2.500 m <sup>2</sup> (bedrijfs)bebouwing en max. 1,5 ha bouwblok (incl. parkeren en bedrijfswoning)
<b>Agrarisch gebonden bedrijf</b>			
Grondgebonden agrarisch bedrijf	(X)	X	X
Glastuinbouwbedrijf	(X)	X	X
Paardenhouderij/manege	(X)	X	X
Agrarisch-verwant bedrijf	(X)	X	X
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	(X)	X	X
<b>Recreatie en toerisme</b>			
Regulier kampeerbedrijf	N.v.t.	X	X
Kleinschalig kamperen (agrarische neventak) <sup>1</sup>	X	X	N.v.t.
Kleinschalige verblijfsrecreatie	X	N.v.t.	N.v.t.
Extensieve dagrecreatie	X	X	N.v.t.
<b>Wonen</b>			
Woningen	Voor deze functies geldt geen onderscheid in schaalgrootte. Woongerelateerde functies worden wel of niet toegestaan.		
Aan huis gebonden beroepen			
<b>Werk</b>			
Bedrijf cat. 1, 2 en 3	Voor deze functies geldt -buiten het provinciale beleid- geen onderscheid in schaalgrootte. Werkgerelateerde functies worden wel of niet toegestaan.		
Ambulante handel			
Kantoor			
Detailhandel			
Groothandel			
Lichte horeca			
Maatschappelijk			
Sport			

<sup>1</sup> Zie Beleidsnota kleinschalig kamperen, gemeente Aalburg, vastgesteld d.d. 20 september 2005

## **Bijlage 7**

### **Functioneel toetsingskader per uitwerkingsgebied met betrekking tot nieuwvestiging functies**







## **Bijlage 8**

### **Functioneel toetsingskader per uitwerkingsgebied met betrekking tot uitbreiding bestaande functies**



Functietabel uitbreiding bestaande functies	Deelgebieden																				
	I			II	II	II	II	II	III	III	IV	V	V	V	V	V	V	V	V	V	
	A	B	C	a	b	c	d	e	a	b		a	b	c	d	e	f	g	h	j	k
<b>Agrarisch gebonden</b>																					
Grondgebonden agrarisch bedrijf	10	15	20	10	15	10	10	10	10				10	10	10	10	10	10		10	
Glastuinbouwbedrijf	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	20	10	15
Paardenhouderij/manege	10	15	20	10	15	10	10	10	10				10	10	10	10	10	10		10	
Agrarisch-verwant bedrijf	10	15	20	10		10	10		10				10	10	10	10	10	10		10	
Agrarisch-technisch hulpbedrijf	10	15	20	10		10	10		10		15	15	10	10	10	10		10	20	10	15
<b>Recreatie en toerisme</b>																					
Regulier kampeerbedrijf	10	15	20	10	10	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	20	10	15
Kleinschalig kamperen (agrarische neventak)																					
Kleinschalige verblijfsrecreatie					15	10		10	10	15	15	15	10	10		10	10		20	10	15
Extensieve dagrecreatie (inclusief ondergeschikte horeca)				10	15		10	10	10	15	15	15			10	10	10	10	20	10	15
<b>Wonen</b>																					
Woningen	*	*	*			*	*	*	*		*		*	*		*	*				15
Aan huis gebonden beroepen	10	15	20			10	10	10	10		15		10	10		10	10				15
<b>Werk</b>																					
Bedrijf cat. 1	10	15	20	10		10	10	10	10		15	15	10	10	10	10	20	10		10	15
Bedrijf cat. 2	10	15	20	10		10	10		10		15	15	10	10	10	10		10		10	15
Bedrijf cat. 3	10	15	20	10	15	10	10		10	15	15	15	10	10	10	10		10	20	10	15
Ambulante handel	10	15	20	10		10	10		10		15		10	10	10	10	20	10		10	15
Kantoor	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10		20		20	10	15
Detailhandel – volumineus	10	15	20	10	15	10	10		10	15	15	15	10	10	10	10		10	20	10	15
Detailhandel – overig	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	20	10	15
Groothandel – planten	10	15	20	10	15	10	10		10		15	15	10	10	10	10		10		10	15
Groothandel – overig	10	15	20	10	15	10	10		10	15	15	15	10	10	10	10		10		10	15
<b>Overig</b>																					
Lichte horeca				10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10	10	10	10	20	10	15
Maatschappelijk	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10		10		20	10	15
Sport	10	15	20	10	15	10	10	10	10	15	15	15	10	10	10		10	10	20	10	15