

Bestemmingsplan Wielstraat en omgeving

Gemeente Aalburg



Bestemmingsplan

Wielstraat en omgeving

Gemeente Aalburg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

29 april 2014

Projectgegevens:

TOE05-0252353-01B

REG05-0252353-01B

TEK05-0252353-01A

SVB04-0252353-01A

Identificatienummer:

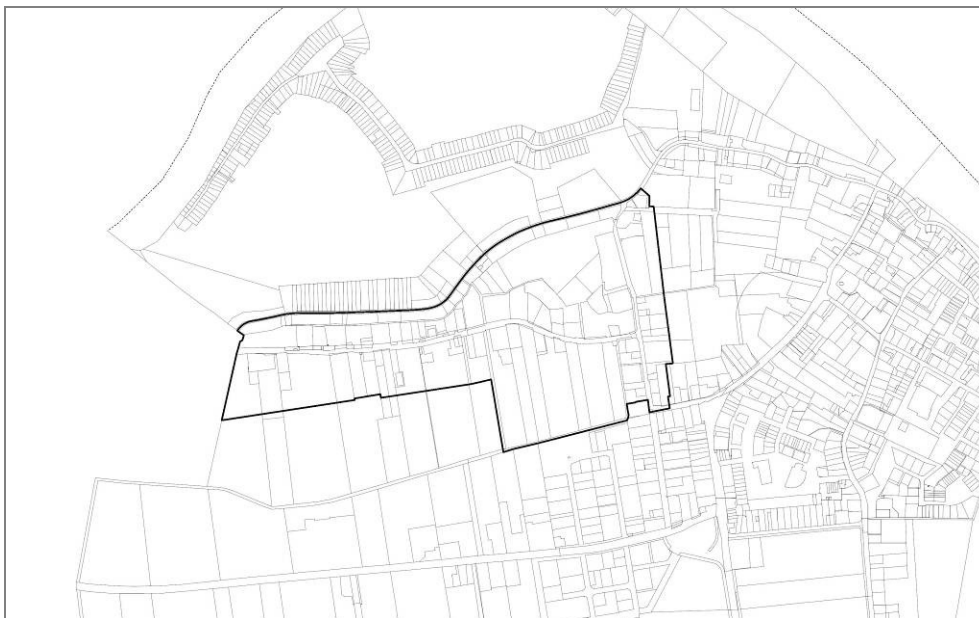
NL.IMRO.0738.BP6001-GV01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Historie	3
2.2	Huidige situatie	4
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Toekomstige situatie	35
4.1	Nieuwe woningen	35
4.2	Overige ontwikkelingen	36
4.3	Ontwikkelingen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'	37
5	Uitvoeringsaspecten	41
5.1	Bodem	41
5.2	Water	42
5.3	Geluid	45
5.4	Lucht	46
5.5	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	47
5.6	Externe veiligheid	47
5.7	Flora en fauna	49
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	53
5.9	Bedrijven en milieuzonering	55
5.10	Kabels en leidingen	57
5.11	Conventionele explosieven	57
6	Juridische planopzet	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Wijze van bestemmen	61
7	Uitvoerbaarheid	69
7.1	Economische uitvoerbaarheid	69
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
8	Conclusie	73

Separate bijlagen:

- 1 Retrospectieve toets
- 2 Woningbouwmatrix
- 3 Ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat, 31 maart 2009
- 4 Verkeersmodel Aalburg; Technische rapportage, Goudappel Coffeng, 18 april 2012
- 5 Kaart Geluidbelasting gezoneerde wegen, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 8 juni 2012
- 6 Diverse (bodem)onderzoeken Bestemmingsplan Wielstraat e.o. te Veen, Verhoeven Milieutechniek BV, 17 oktober 2013
- 7 Verkennend bodemonderzoek Tuinstraat 10 te Veen, NIVA milieutechniek bv, 23 januari 2014
- 8 Wateradvies
- 9 Akoestisch onderzoek diverse woningen bestemmingsplan Spijk e.o., bestemmingsplan Wielstraat e.o., Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 4 juni 2013
- 10 Flora en faunaonderzoek Bestemmingsplan Wielstraat en omgeving Gemeente Aalburg, BTL Advies BV, 12 augustus 2011
- 11 Aanvullend onderzoek Flora- en faunawet Wielstraat e.o. en Spijk e.o. gemeente Aalburg, BTL Advies BV, 9 augustus 2013
- 12 Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek; Plangebieden Spijk e.o. te Wijk en Aalburg en Wielstraat te Veen, RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, 29 maart 2013
- 13 Vooronderzoek Conventionele Explosieven Spijk en omgeving & Wielstraat en omgeving in de gemeente Aalburg, Saricon, 6 oktober 2011
- 14 Eindrapportage Opsporen Conventionele Explosieven Spijk en omgeving, Wielstraat en omgeving, Gemeente Aalburg, Bodac, 15 oktober 2013
- 15 Inspraakverslag
- 16 Nota zienswijzen



Ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Aalburg is voornemens haar grondgebied opnieuw te voorzien van een actuele, juridisch-planologische regeling. Aanleiding voor het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen binnen en buiten de bebouwde kom is het feit dat de huidige bestemmingsplannen al geruime tijd gelden en daardoor niet altijd meer voldoende actueel zijn. Meer dan voorheen dwingt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO). Het voorgaande vormt de voornaamste reden van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen.

Het bestemmingsplan heeft als doel om de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen en recht te doen aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de Ruimtelijke visie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Veen. Aan de noordzijde wordt de begrenzing gevormd door de Maasdijk (tevens de grens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Maaslandjes'), aan de oostzijde door de achtergrenzen van de percelen aan de Tuinstraat, aan de zuidzijde door de bedrijfspercelen van de Bagijnhof en de begrenzing van het bestemmingsplan 'Veen-sesteeg Noord' en aan de westzijde door de gemeentegrens van de gemeente Aalburg.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt een aantal bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' vervangt de geldende bestemmingsplannen met uitzondering van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (hierna Sectorplan). Met het Sectorplan zijn diverse beleidsaspecten en juridische regelingen samengevoegd en in één plan geregeld voor de gehele gemeente. Dit bestemmingsplan regelt de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied en wordt jaarlijks herzien. Het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' is en blijft onverminderd van kracht na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen beide plannen prevaleert het laatste door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

In onderstaande tabel zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad.

Bestemmingsplan	Vaststelling
Spijk en Wielstraat	januari 1994
1 ^e herziening Spijk en Wielstraat	april 1996
Kleinschalig kamperen	juni 2007
Mantelzorg	april 2010
Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	wordt jaarlijks herzien

1.4 Leeswijzer

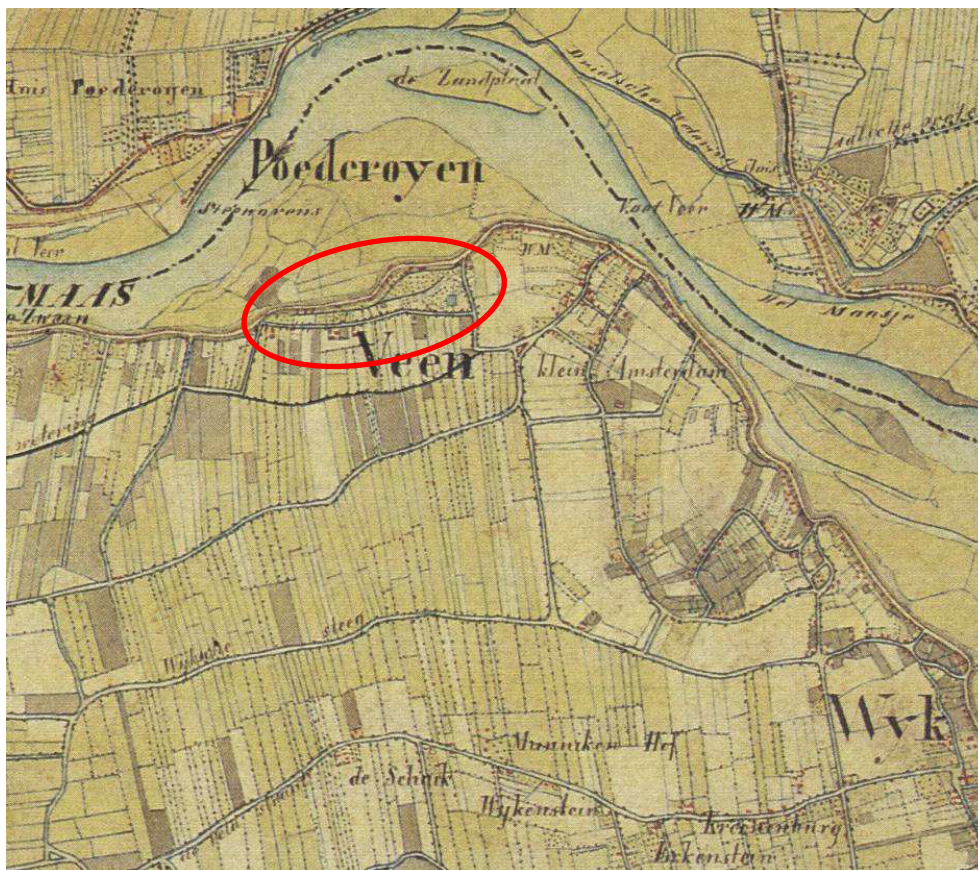
In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven, waarbij in wordt gegaan op de historie, de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoeringsaspecten voor het bestemmingsplan, waaronder de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 is de conclusie weergegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

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. De gebieden werden in de 14^e respectievelijk 13^e 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.



Wielstraat rond 1850

Kenmerkend voor de ligging van het plangebied is de nabijheid van de Maasdijk en de ligging in de oksel van de Afgedamde 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.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De Wielstraat ligt aan de noordwestzijde van het dorp Veen. 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.

Het plangebied zelf bestaat uit de bebouwingslinten Wielstraat, Maasdijk en een gedeelte van de Tuinstraat. Gesteld kan worden dat de structuur van het plangebied 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. De Wielstraat is één van de oorspronkelijke linten, parallel aan de Maasdijk. Openheid wordt tevens ervaren door de 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.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

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, stijlkenmerken 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.



Woningen in het plangebied

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.

2.2.3 Functionele structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van woonbebouwing, (agrarische) bedrijvigheid, ambulante handel en een enkel kantoor. 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.



Bedrijfsbebouwing in het plangebied

2.2.4 Verkeersstructuur

De Wielstraat wordt ontsloten via de Tuinstraat en het Bagijnhof richting de gebiedsontsluitingsweg 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.

2.2.5 Groen- en waterstructuur

Geologie

Het gebied Wielstraat ligt in de oksel van de Afgedamde Maas in een rivierengebied. Kenmerkend voor een rivierengebied 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 vroeger tijden daarvoor te nat, te zwaar en te weinig. Ter hoogte van het plangebied Wielstraat is sprake van overgangsgonden tussen de oeverwallen en de komgronden.

Natuur en landschap

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 dijk aanleg buitengesloten. De stroomruggen en later de komgronden werden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. De echte wilde natuur verdween. Er ontstond een ruimtelijke structuur met vaste plaatsen voor diverse functies. Door de industrialisatie is het landschap verder veranderd. De techniek stelde de landbouw in staat om los te komen van de ondergrond.

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 dergelijke gronden horende occupatiepatronen. Ondanks ingrijpende veranderingen is de opbouw van dit landschap nog steeds goed te herkennen. Ingezoomd op het plangebied kan geconstateerd 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 zogenaamde '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.

Water

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. 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 het plangebied 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.

3 Beleid

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleidsprofiel opgenomen voor het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofdoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. In het Barro zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

In het kader van het actualisatie van het bestemmingsplan zijn initiatieven van bewoners geïnventariseerd en waar mogelijk meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Alle ontwikkelingen vinden plaats tussen de bestaande lintbebouwing.

Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2003 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plan-toelichting.

Relevantie voor het plangebied

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is een watertoets uitgevoerd. Een en ander wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.2.

Wet op de archeologische monumentenzorg/ Monumentenwet

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Eén van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt in grote lijnen in dat bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Op grond van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet zijn gemeenten verplicht om archeologische waarden mee te wegen bij bodemingrepen.

In 1998 werd het interim-beleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interim-beleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 horen ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten veelal het bevoegd gezag inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dienen te worden getoetst aan het archeologiebeleid. Het beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is verankerd in het lokale beleid.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1. lid 2). Wat voor archeologie geldt, gaat voor al het cultureel erfgoed gelden. De volgende regel is dan van kracht:

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Dit betekent dat voor gemeenten er de verantwoordelijkheid komt om cultuurhistorische waarden te betrekken bij de bestemmingsplannen en hierover verantwoording af te leggen in het bestemmingsplan. Dat kan op verschillende manieren en kan van het wettelijk verplichte minimum tot en met uitgebreide eigen beleid.

De gemeente onderschrijft het belang van het borgen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. Daar waar mogelijk worden de karakteristieke elementen beschermd. Hiertoe is het Sectorplan opgesteld.

Voor het overige worden de bestaande structuren vastgelegd in de daarop toegespitste bestemmingen en is er gelet op de ruimtelijk-functionele en historische karakteristiek geen aanleiding om aanvullende (beschermende) bepalingen op te nemen.

Relevantie voor het plangebied

De gemeente onderschrijft het belang van het borgen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn vastgelegd in het Sectorplan, dat zal gelden naast onderhavig bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.8).

Voor het overige worden de bestaande structuren vastgelegd in de daarop toegespitste bestemmingen en is er gelet op de ruimtelijk-functionele en historische karakteristiek geen aanleiding om aanvullende (beschermende) bepalingen op te nemen.

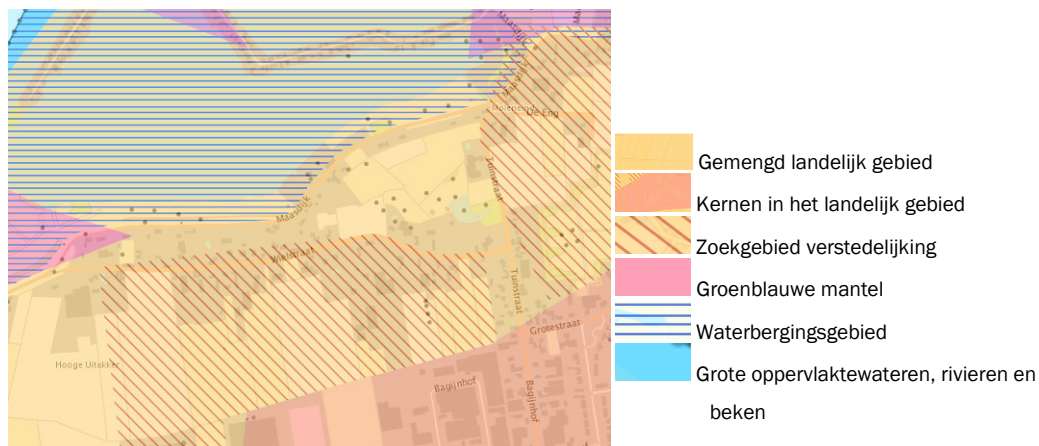
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats die zijn doorvertaald in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014, die op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking is getreden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Relevantie voor het plangebied

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie valt het plangebied grotendeels binnen de structuur 'landelijk gebied' en is aangewezen als 'gemengd landelijk gebied'. De zuidoostelijke hoek van het plangebied, die onderdeel uitmaakt van de kern Veen, valt binnen de 'stedelijke structuur' en is aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'. Daarnaast is de bebouwing langs de Wielstraat en ten oosten van de Tuinstraat aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen dienen in eerste instantie te worden opgevangen in de bestaande kern en de gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. Functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling in de weg kunnen staan, moeten hier beperkt worden.

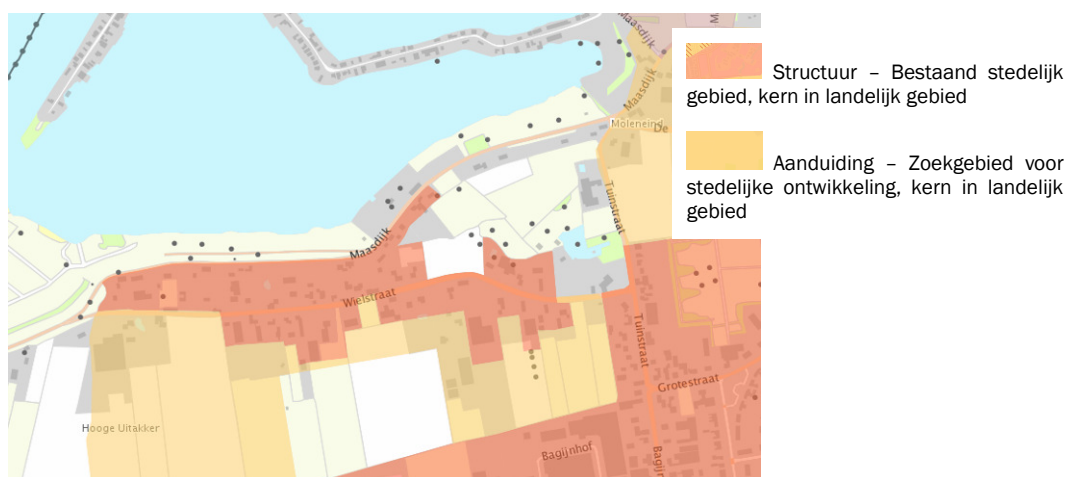
In gemengd landelijk gebied worden verschillende functies in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden met andere functies in de omgeving uitgeoefend. Daarnaast wordt in gemengd landelijk gebied voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in de groene omgeving. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Binnen de zoekgebieden verstedelijking wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

Het gebied ten noorden van de Maasdijk valt onder de 'groenblauwe structuur' en is aangewezen als 'waterbergingsgebied' en deels als 'groenblauwe mantel'.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.

De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de kaarten van de verordening zijn aangewezen. De hoofdkaart van de verordening is een kaart waarop de vier structuren staan. Naast de structuren zijn aanduidingen opgenomen.



Relevantie voor het plangebied

In de onderstaande paragrafen zijn de structuren en aanduidingen uit de Verordening ruimte 2014 beschreven waarbinnen het plangebied valt. Per structuur of aanduiding is aangegeven hoe de regels uit de verordening zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied (artikel 4 Vr 2014)

Het grootste gedeelte van de bebouwing aan de Maasdijk, aan de Wielstraat en aan de Tuinstraat valt binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Hoofregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied dient plaats te vinden om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Voor de kernen in het landelijk gebied geldt dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied. In en rondom de kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording van de wijze waarop afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Daarnaast moet verantwoord worden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In de paragrafen 'Regionale woningbouwafspraken' en de 'Woonvisie 200-2012' is deze verantwoording opgenomen (art. 4.3 Vr 2014).

In de verordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden kan bieden aan veehouderijen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor bestaande veehouderijen geldt het zogenaamde 'slot op de muur' (art. 4.11 Vr 2014). In het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn op basis van voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk.

Structuur - Gemengd landelijk gebied (artikel 7 Vr 2014)

Het gebied buiten de structuur 'bestaand stedelijk gebied' valt onder de structuur 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In de nieuwe verordening zijn specifieke afspraken opgenomen met betrekking tot zorgvuldige veehouderijen. In het plangebied komen geen veehouderijen binnen het gemengd landelijk gebied voor.

In artikel 7.1 van de verordening is aangegeven dat voor het gemengd landelijk gebied een onderscheid gemaakt moet worden in gebieden die in hoofdzaak een gemengde plattelandseconomie nastreven en gebieden die in hoofdzaak een agrarische economie nastreven. Het plangebied is te kenmerken als overgangsgebied van de kern Veen naar het buitengebied, waar verschillende functies naast elkaar plaats vinden. Er is sprake van een gemengde plattelandseconomie, dit komt tot uitdrukking in de afwisseling van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Gemengd - Kleinschalige handelsdoeleinden'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is de vestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf in principe niet toegestaan (art. 7.5 Vr 2014). De bestaande bedrijven met glastuinbouw zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - handelskwekerij'. In de regels is vastgelegd dat de kassen een maximale oppervlakte van 0,2 hectare mogen hebben.

In de verordening is ook vastgelegd dat de nieuwbouw van woningen in het gemengd landelijk gebied in principe uitgesloten is (art. 7.7 lid 1 Vr 2014). Wel kan een voormalige bedrijfswoning omgezet worden naar een burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meer woningen plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt (art. 7.7 lid 4 Vr 2014). In het plangebied is sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen het gemengd landelijk gebied. In paragraaf 4.4 is een verantwoording opgenomen.

Een bestaande niet-agrarische functie mag uitbreiden binnen het gemengd landelijk gebied mits de toelichting een verantwoording omvat waaruit blijkt dat de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang, het bouwperceel ten hoogste 5.000 m² bedraagt en de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 7.10 lid 2 Vr 2014). In het plangebied is op één locatie sprake van uitbreiding van een niet-agrarische functie binnen het gemengd landelijk gebied. Hier wordt in paragraaf 4.3 verder op ingegaan.

Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (artikel 8 Vr 2014)

Verschillende percelen ten zuiden van de Wielstraat en ten oosten van de Tuinstraat zijn aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In afwijking van artikel 4.2 Vr 2014, waarin is vastgelegd dat stedelijke ontwikkelingen alleen binnen het bestaand stedelijk gebied zijn toegestaan, kan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' ook worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Voorwaarde is dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

In afwijking van artikel 7.7 Vr 2014, waarin is vastgelegd dat de nieuwbouw van woningen binnen gemengd landelijk gebied in principe uitgesloten is, is in artikel 8.2 Vr 2014 bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' de nieuwbouw van één of meer woningen onder voorwaarden is toegestaan. Het bestemmingsplan moet de nodige voorwaarden bevatten om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren en er mag geen aanzet zijn tot een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In paragraaf 4.3 wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Structuur – Groenblauwe mantel (artikel 6 Vr 2014)

De noordzijde van de Maasdijk valt binnen de structuur 'groenblauwe mantel' en is aangeduid als 'rivierbed'. De Maasdijk zelf is aangeduid als 'behoud en herstel watersystemen'. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de groenblauwe mantel.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3 Vr 2014)

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In artikel 3 van de verordening zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk (zie paragraaf 4.3). Ten behoeve van het bestemmingsplan is een visie vastgesteld om de ruimtelijke kwaliteit in het gehele plangebied te bevorderen. De voorgenomen ontwikkelingen zijn hieraan getoetst, waarmee wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2011

De provincie stelt tenminste eens per bestuursperiode (4 jaren) een bevolkings- en woningbehoefteprognose op. Middels een model wordt naast de prognose van de toename van de bevolking, een indicatie gegeven van de te realiseren toename van de gemeentelijke woningvoorraad (kwantitatieve woningbouwbehoefte). Evenzeer als kwalitatieve aspecten, is de bedoelde indicatie een onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen van gemeenten worden beoordeeld.

De actuele indicatie is vastgelegd in de beleidsnota 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011'. De provincie geeft hierin aan hoe de woningbouw binnen de provincie Noord-Brabant moet plaatsvinden. Hierbij is in aansluiting op de Structuurvisie ruimtelijke ordening gekozen voor een regionaal model.

De gemeente Aalburg behoort tot de landelijke regio Land van Heusden en Altena en is de groei index van 2011- 2024 122,6, waarbij de gemeente de komende jaren nog groeit naar 13.865 inwoners in 2030.

De benodigde, respectievelijk toegestane, woningvoorraad in de gemeente Aalburg is volgens de prognose van de provincie uit 2011:

In 2015:	4790 woningen
In 2020:	5195 woningen
In 2025:	5515 woningen
In 2030:	5770 woningen

Per 1 januari 2011 is (was) de werkelijke woningvoorraad in de gemeente Aalburg 4500 woningen.

Dat betekent een te realiseren, c.q. toegestane netto-toename van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 van 695 woningen. Op de verhouding tussen de provinciale woningbouwprognose enerzijds en het woningbouwprogramma en de harde plancapaciteit van de gemeente Aalburg anderzijds, wordt ingegaan bij het gemeentelijke beleid.

Relevantie voor het plangebied

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is er nog voldoende plancapaciteit voor de toevoeging van 20 woningen (11 nieuwbouw en 9 gelegaliseerd) in het plangebied. Over de beoogde plancapaciteit wordt elk jaar terugkoppeling gedaan in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Regionale woningbouwafspraken

Op basis van de gegevens van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2011, heeft de gemeente afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. In dit overleg worden tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt conform artikel 3.5 Verordening Ruimte, de planologische voorbereiding van de nieuwbouw van woningen en over de verhouding van de beoogde nieuwbouw ten opzichte van de harde plancapaciteit voor woningen. Tijdens dit regionaal ruimtelijk overleg wordt de stand van zaken van de woningbouwprogrammering (harde en zachte plancapaciteit) voor de komende vijf jaar en de periode van vijf tot tien jaar in beeld gebracht, besproken en vastgesteld.

De woningbouwopgave voor de gemeente Aalburg behelsde per 12 juni 2012, 737 woningen waarvan 420 aan harde plancapaciteit. Bij actualisatie van de Regionale Agenda Wonen en het Regionaal Ruimtelijk Overleg, van december 2012 is de stagnatie van de huidige woningmarkt in beeld gebracht voor de periode tot 2022. De gemeente Aalburg heeft op dat moment een harde plancapaciteit bereikt, van de totale woningbouwopgave van 43%. Resteert nog een opgave van 57%, zijnde 317 woningen.

De woningbouwopgave en de reeds onherroepelijke plannen (tussen 2012 en april 2013), zijn in een gemeentelijke woningmatrix verwerkt per kern, welke jaarlijks wordt bijgewerkt. De woningbouwopgave voor de kern Veen tot 2022 (peildatum januari 2014) bedraagt 285 woningen.

Relevantie voor het plangebied

De toevoeging van 20 woningen (11 nieuwbouw en 9 gelegaliseerd) in het plangebied 'Wielstraat en omgeving' passen binnen de beschikbare plancapaciteit tot 2022. Een totaaloverzicht van alle woningbouwprojecten (harde en zachte plancapaciteit) (peildatum 1 januari 2014) is opgenomen in de woningbouwmatrix (peildatum januari 2014), welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' opgesteld.

De structuurvisie is door de gemeenteraad van Aalburg vastgesteld op 2 juli 2013. De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de voorliggende structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met de beleidsvelden wonen, voorzieningen (commercieel en niet-commercieel), economie ((bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven), omgeving en eigenheid ((waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving) en verkeer en mobiliteit. Voor de verschillende beleidsvelden zijn vier vormen van beleid uitgewerkt.

Het beleid voor goed wonen en leven is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- invulling geven aan de prestatieafspraken;
- woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

Het beleid voor maatschappelijke functies en functies voor goed wonen en leven is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- veiligstellen van aanbod basisvoorzieningen binnen de drie gemeenten;
- minimale basisvoorzieningen per kern;
- initiatieven die voorzieningenstructuur versterken faciliteren;
- verlies laatste basisvoorziening in een kern voorkomen.

Het beleid voor economie is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- verbeteren arbeidsparticipatie;
- regionale ruimte voor doorontwikkeling bedrijven;
- ondernemers in staat stellen te kunnen blijven ondernemen;
- voorkomen dat ondernemers naar een locatie buiten de regio verplaatsen.

Het beleid voor omgevingskwaliteit is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- behoud van de kwaliteit en karakteristiek van het landschap en de kernen;
- versterken van de structuren van belang voor de kwaliteit en karakteristiek
- ruimte voor initiatieven die de kwaliteit versterken
- risico's van sluipend verlies van kwaliteit en karakteristiek

Het beleid ten aanzien van de mobiliteitsstructuur is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- verkeersveilige infrastructuur voor alle verkeersdeelnemers;
- goede bereikbaarheid van voor leefbaarheid belangrijke voorzieningen;
- nieuwe ontwikkelingen laten bijdragen aan oplossen bestaande knelpunten;
- verslechteren van bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid door gebruik mobiliteitsstructuur.

Relevantie voor het plangebied

Op de bij de structuurvisie behorende kaart is in Veen is een 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' aangeduid. Ter plaatse van deze aanduiding zijn stedelijke ontwikkelingen in de nabije toekomst in het buitengebied mogelijk. Het gaat om locaties die eerder al in beeld zijn geweest als mogelijke stedelijke uitbreiding (veelal woningbouw), dicht tegen de kern gelegen en zeer beperkt van omvang. Een aantal van de nieuwbouwwoningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt ligt binnen deze zone.

Specifiek voor Veen is wat betreft bereikbaarheid en leefbaarheid aangegeven dat de ontsluiting van het dorp Veen in het licht van de verschillende ruimtelijke plannen die daar spelen, een concreet vraagstuk is.

Regionale Nota Economisch Beleid van het Land van Heusden en Altena

Op 28 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Aalburg ingestemd met de Regionale Nota Economisch Beleid van het Land van Heusden en Altena. Het eerste deel van de Nota Regionaal Economisch Beleid van het Land van Heusden en Altena betreft de Nota Economische Perspectieven. De economische perspectieven vormen de basis voor deel 2 (economische visie) en de uitwerking daarvan (deel 3).

Het ambitieniveau dat in het kader van de Nota is geformuleerd luidt: 'Bovengemiddelde economische groei rekening houdend met de waardevolle kenmerken van het gebied'. Het ambitieniveau duidt op het realiseren van een economische groei die hoger is dan het landelijke gemiddelde. Dat wil zeggen dat de regio fors aan de slag zal moeten om het gewenste ambitieniveau te realiseren. Over het gewenste resultaat voor 2020 is men het eens:

- groei van de werkgelegenheid die hoger is dan landelijk gemiddelde;
- lagere uitgaande pendel;
- blijvend hoog aantal starters;
- blijvend lage werkloosheid.

Het tweede deel van het ambitieniveau richt zich op het behoud van de waardevolle kenmerken van het gebied. Hiertoe worden de landschappelijke waarden van het Land van Heusden en Altena gerekend. Als belangrijkste landschappelijke waarden worden genoemd: natuurgebieden als de Biesbosch en de (in ontwikkeling zijnde) Noordwaard, de landschappelijke kwaliteiten van het rivierengebied (de beleving van water, uiterwaarden) en algemene kenmerken als de ruimte/openheid van het landschap en het landelijke (dorps-) karakter van de kernen.

Het ambitieniveau is enerzijds dus gericht op bovengemiddelde economische groei, anderzijds op benedengemiddelde 'verstedelijking' van het landschap. Ondernemers en gemeenten zullen samen aan de slag moeten om het gewenste ambitieniveau te realiseren. Ondernemers zullen de economische groei moeten realiseren terwijl de gemeenten een faciliterende rol hebben. Voldoende ruimte om te ondernemen, een goede organisatie van de economie binnen de drie gemeenten en een pro-actieve opstelling zijn enkele aspecten die van belang zijn om het gewenste ambitieniveau te realiseren.

Economische perspectieven voor het Land van Heusden en Altena zijn:

- nieuwe kansen voor de landbouw;
- inzetten op vervoer en logistiek;
- zorg als groeisector;
- groeiende werkgelegenheid in zakelijke dienstverlening;
- detailhandel;
- toerisme en recreatie.

Het actieprogramma tot 2012 is op bovenstaande perspectieven gebaseerd.

Relevantie voor het plangebied

In onderhavig bestemmingsplan wordt, indien passend binnen het beleid, medewerking verleend aan nieuwe initiatieven. Hiermee worden nieuwe economische perspectieven geboden voor Wielstraat.

Regionale Beleidsvisie Toerisme en Recreatie

Op 22 februari 2011 is de Regionale Beleidsvisie Recreatie en Toerisme vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg. De inhoudelijke doelstellingen van de beleidsvisie en het bijbehorend actieprogramma zijn:

- het zoveel mogelijk (uniform) uitdragen van de vastgestelde identiteit en het versterken van het gewenste imago, onder meer door meer, betere en efficiëntere promotie;
- het realiseren van een groei van recreatie en toerisme met gemiddeld 1,5% per jaar (in termen van bestedingen en werkgelegenheid);
- het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten;
- het initiëren van een sterkere organisatiestructuur, met meer regie, betere taakafbakening tussen de gemeenten en de toeristisch-recreatieve sector en tussen de regio en haar omgeving;
- het uitvoeren van het actieprogramma dat gericht is op het realiseren van de vier bovengenoemde doelstellingen, de gekozen ontwikkelingsthema's en doelgroepen.
- in kwalitatief opzicht wordt gestreefd naar:
 - meer, in het landschap passende vormen van verblijf;
 - een diversiteit aan kleinschalige bezoekpunten die ook goed middels routestructuren met elkaar verbonden zijn;
 - meer en gevarieerde horeca, vooral aan het water en met voorzieningen voor kinderen;
 - moderne infotainment over de bijzonderheden van de streek.

Relevantie voor het plangebied

In onderhavig bestemmingsplan wordt - mits passend binnen het beleid - medewerking verleend aan initiatieven op gebied van toerisme en recreatie.

Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

Na 1995 zijn in diverse landelijke, provinciale en regionale plannen en visies wensen beschreven voor natuur en landschap in de drie gemeenten.

Het gaat hierbij om de volgende plannen en visies:

- Streekplan Noord-Brabant (2002)
- Gebiedsplan Wijde Biesbosch (2005)
- Panorama Krayenhoff; Linieperspectief voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (2004)
- Nota Ruimte; Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie (2005)
- Diverse inrichtingsplannen en toekomstvisies van Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch (nu Waterschap Rivierenland) voor ecologische verbindingzones
- Visie Robuuste Verbinding Nieuwe Hollandse Waterlinie (2006)
- Weidevogelbeschermingsplan provincie Noord-Brabant

De plannen en visies waarin de ambities zijn geformuleerd, sluiten niet altijd naadloos op elkaar aan. Dit wordt mede veroorzaakt door verschillen in de mate van detaillering en de ouderdom van de plannen. Op de visiekaart van het Landschapsbeleidsplan voor het Land van Heusden en Altena zijn bovengenoemde plannen doorvertaald.

Relevantie voor het plangebied

De ontwikkelingen in Wielstraat die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dienen te passen binnen het landschapsbeleid dat gericht is op behoud en versterking van de wegbeplanting en behoud en versterking van de blauw/groene doordering en het streven naar een verdere verdichting.

Waterschapsbeleid Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken aan een veilig en schoon rivierenland", waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- voorkomen van overstromingen;
- beperken van gevolgen van overstromingen;
- voldoende en schoon water in het landelijk gebied;
- voldoende en schoon water in het stedelijke gebied;
- voldoende en schoon water in waardevolle en beschermde gebieden;
- inrichten en beheren van de afvalwaterketen;
- overige thema's en gedelegeerde taken.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het verzorgen van een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar rivierenland, waardoor mensen veilig kunnen wonen, ondernemen en recreëren achter stevige dijken, droge voeten hebben, zodat er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit aanwezig is en zodat leefmogelijkheden voor planten en dieren worden gecreëerd. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, van de toegankelijkheid voor inspectie, onderhoud en beheer van de waterkeringen en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

Het plangebied bevindt zich aan de Maasdijk. De Maasdijk is een primaire waterkering. In de Keur van het Waterschap Rivierenland is vastgelegd dat een primaire waterkering een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone kent. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de kern-, een beschermings- en buitenbeschermingszones gelden aanvullende eisen. De waterkering dient ongemoeid te blijven. Overleg met het Waterschap Rivierenland is altijd noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat ingevolge de keur in de periode 15 oktober tot 1 april geen werkzaamheden mogen plaatsvinden binnen de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering.

Bij nieuwe ontwikkelingen toetst het waterschap aan de volgende criteria:

- Voor elke plan geldt dat de eerste 500 m² (binnen de bebouwde kom) of 1.500 m² (buiten de bebouwde kom) is vrijgesteld van compensatie.
- Per hectare netto toename van verharding dient er 436 m³ compenserende waterberging gerealiseerd te worden. Als de compensatie in oppervlaktewater plaatsvindt, mag er gerekend worden met 0,3 meter peilstijging.
- Indien de compensatie in ondergrondse voorzieningen of wadi's plaatsvindt, geldt een vuistregel van 664 m³ per hectare.
- Er is een specifieke norm voor de glastuinbouw en/of pot- en containercultuur. De vuistregel wordt gesteld op 580 m³ per hectare netto toename van verhard oppervlak. Indien hemelwater in deze sectoren geborgen zal worden in een waterbassin van minimaal 3.500 m³ per hectare zonder overloop, geldt een vrijstelling van de compensatieplicht.
- Werkzaamheden in de kern-, beschermings-, en buitenbeschermingszone van de waterkering zijn in principe niet toegestaan, tenzij met vergunning van het waterschap.

Op www.dewatertoets.nl kan een initiatiefnemer zijn plan zelf toetsen (zie paragraaf 5.2).

Relevantie voor het plangebied

De in deze paragraaf genoemde criteria gelden als uitgangspunt voor de waterparagraaf en als voorwaarde voor planologische medewerking aan de nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 5.2).

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Aalburg 2007-2027

De Strategische Visie Aalburg 2007-2027 'Aalburg op weg naar morgen', is op 30 oktober 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg. De Strategische Visie is een stuk waarmee de gemeenteraad de koers voor de toekomstige ontwikkeling van Aalburg aangeeft.

Met betrekking tot wonen en leefbaarheid zijn de volgende onderwerpen relevant:

- een veelzijdig samengesteld, economisch actieve bevolking;
- een actief daarbij passend gemaakte woningvoorraad;
- een schone, veilige en gezonde leefomgeving voor een vitale gemeenschap;
- bereikbare voorzieningen voor alle inwoners van alle kernen;
- samenwerking met alle relevante maatschappelijke partners bij het realiseren van deze doelstellingen.

Het streefbeeld voor 2027 is dat Aalburg bekend wil zijn als een eigentijdse gemeente, centraal gelegen tussen Randstad en Brabantstad in open land. Een dorpse gemeenschap met traditionele waarden aan de oevers van de Maas, die:

- ruimte heeft voor wie openheid, rust, gezondheid en zorg zoekt;
- ruimte laat aan wie de kracht van traditionele waarden waardeert;
- ruimte biedt aan wie wil ondernemen met de wereld als markt.

Relevantie voor het plangebied

Conform het beleid worden aan bewoners en ondernemers kansen geboden, die passen binnen het kleinschalige dorpse karakter van het plangebied.

Woonvisie 2008-2012

Het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid is vastgelegd in de Actualisatie Woonvisie 2008-2012 'Wonen naar wens in de dorpen'. Hierin wordt geconcludeerd is dat de thema's en uitgangspunten uit de vorige Woonvisie nog altijd actueel zijn. Zo blijven binnen het thema 'kansen voor iedereen' starters en senioren (wonen – welzijn - zorg) de belangrijkste aandachtsgroepen. Binnen het thema 'kiezen voor woonkwaliteit' is zowel aandacht voor het transformeren en het op peil houden van de bestaande voorraad als voor nieuwbouw.

Binnen het thema 'wonen in de dorpen van Aalburg' is aangegeven dat het concentratiebeleid in stand blijft. Hierbij voegt Wijk en Aalburg, als hoofdkern, de meeste woningen toe (60-70 per jaar). In Veen en Genderen is ruimte voor de toevoeging van 8 tot 15 woningen per jaar. In de overige kernen is incidenteel ruimte voor nieuwbouw, gericht op het bevorderen en in stand houden van de leefbaarheid. In ruimtelijke zin vindt in principe geen uitbreiding van de kernen plaats.

Relevantie voor het plangebied

De beoogde nieuwbouw van 11 woningen past binnen de jaarlijkse beschikbare ruimte voor het toevoegen van woningen voor de kern Veen.

Een totaaloverzicht van alle woningbouwprojecten (harde en zachte plancapaciteit) (peildatum 1 januari 2014) is opgenomen in de woningbouwmatrix (peildatum januari 2014), welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat

Op 31 maart 2009 is de Ruimtelijke Visie Spijk en Wielstraat vastgesteld. Deze visie fungeert als strategisch document dat als basis kan dienen voor de uitwerking van de planherzieningen voor de geldende bestemmingsplannen voor Spijk en Wielstraat, waaronder onderhavig bestemmingsplan. De ruimtelijke visie dient als instrument om de verzoeken te toetsen en om te bepalen in hoeverre de verzoeken kunnen worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. De inhoudelijke doelstelling van de ruimtelijke visie is het zorg dragen voor een verantwoorde ontwikkeling van het gebied; er moet ruimte zijn voor nieuwe initiatieven, rekening houdend met de aanwezige omgevingskwaliteiten. Zowel provinciaal als gemeentelijk beleid zijn in de ruimtelijke visie vertaald. De ruimtelijke visie is weliswaar geen juridisch bindend plan, maar het is wel een kaderstellende visie. Met deze ruimtelijke visie wordt duidelijk welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het gebied 'Spijk en Wielstraat' gewenst c.q. beoogd zijn.

Het plangebied is onderverdeeld in een aantal uitwerkingsgebieden. Gebieden die een ruimtelijk/ functionele (gewenste) eenheid vormen, behoren tot hetzelfde uitwerkingsgebied. Per uitwerkingsgebied is aangegeven wat de mogelijkheden zijn aangaande nieuwvestiging van functies en uitbreiding van bestaande functies. Ook worden in de ruimtelijke visie algemene ontwikkelingsrichtlijnen genoemd, waaraan ieder verzoek moet voldoen. De algemene richtlijnen zijn:

- 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. afhankelijk van de locatie bedraagt dit percentage 10%, 15% of 20%;
- 3 daar waar de ruimtelijke visiekaart openheid in de structuur voorschrijft, mag geen nieuwe bebouwing worden gesitueerd;
- 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, watoertoets, geluid, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid en bodem);
- 6 bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met behoud van cultuurhistorische en archeologische aspecten.

De ruimtelijke visie gaat in op verschillende uitwerkingsgebieden binnen het plangebied 'Spijk en Wielstraat', maar heeft geen betrekking op individuele percelen. Beoordeling van individuele percelen vindt plaats in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure. De ruimtelijke visie is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Relevantie voor het plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan zijn verzoeken van inwoners geïnventariseerd en onder andere getoetst aan de ruimtelijke visie. Daarnaast is de ruimtelijke visie doorvertaald naar voorliggend bestemmingsplan door het concentreren van bouw mogelijkheden en het beperken van bouw mogelijkheden in open ruimtes. In hoofdstuk 4 is een uitgebreide beschrijving opgenomen.

Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Aalburg toont de (zware) metalen, PAK, EOX en minerale olie voor de dorpskernen van de gemeente Aalburg. Deze kaart speelt een belangrijke rol bij het door de gemeente te voeren Actief Bodembeheer. De bodemkwaliteitskaart is door het college vastgesteld op 11 juli 2006. Ook is op 11 juli 2006 de Nota Grond in Beweging, grondverzet in de gemeente Aalburg door het college vastgesteld.

Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied dienen de bodemkwaliteitskaart en de Nota Grond in Beweging als uitgangspunt.

Relevantie voor het plangebied

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In paragraaf 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

Nota horeca

Op 13 september 2011 is de 'Horecanota Aalburg, Werkendam en Woudrichem' vastgesteld en op 23 september 2011 in werking getreden. In de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat aan beleid voor de horeca. Er is behoefte aan duidelijkheid over de geldende regels en de beleidslijnen die de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hanteren. In deze horecanota staan de belangrijkste landelijke en gemeentelijke regels beschreven die gelden voor horecagelegenheden en paracommerciële bedrijven. In de nota wordt ook duidelijk gemaakt hoe de gemeenten omgaan met hun beleidsvrijheid. De nota geldt voor horecagelegenheden en paracommerciële bedrijven.

Relevantie voor het plangebied

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om in het plangebied horecagelegenheden te realiseren.

BIBOB-beleidslijn betreffende vergunningen voor horecabedrijven en seksinrichtingen

De gemeente Aalburg telt in totaal ongeveer 23 bedrijven en verenigingen waaraan een vergunning is verstrekt om bedrijfsmatig alcoholhoudende dranken te verstrekken. Los van club- en buurthuizen, bedrijfskantines, campings, slijterijen e.d. zijn er circa 10 bedrijven die gerekend kunnen worden tot de echte horeca. Het gaat dan om 1 restaurant, 4 cafés en 5 cafetaria's.

Coffeeshops worden niet gedoogd en, hoewel de mogelijkheid daartoe formeel wel bestaat, is het tot op heden niet gekomen tot de komst van legale seks-inrichtingen. De raad van Aalburg heeft besloten niet over te gaan tot het vaststellen van een verordening op basis waarvan speelautomatenhallen toegelaten zouden kunnen worden.

De Wet Bevordering Integriteitbeoordeling door het Openbaar Bestuur (hierna: 'Wet BIBOB') geeft bestuursorganen een instrument in handen om zich tegen het risico te beschermen, dat zij ongewild criminele activiteiten faciliteren. De Wet BIBOB geeft namelijk een extra weigerings- en/of intrekkinggrond, op grond waarvan vergunningen of subsidies kunnen worden geweigerd of ingetrokken.

De gemeente Aalburg heeft op 15 maart 2004 de Bibobbeleidslijn voor vergunningen voor horecabedrijven en seksinrichtingen vastgesteld. Op grond van deze beleidslijn moet sinds de inwerkingtreding van de beleidslijn (1 juni 2004) een Bibobvragenlijst ingevuld worden bij de aanvraag van een vergunning voor horeca- en seksinrichtingen. De beleidslijn is van toepassing op:

- de vergunning op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet voor het uitoefenen van het horecabedrijf of het slijtersbedrijf;
- de exploitatievergunning voor een horecabedrijf;
- de exploitatievergunning voor seksinrichting en/of escortbedrijf.

Relevantie voor het plangebied

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om in het plangebied horecagelegenheden te realiseren.

BIBOB-voorschriften milieu- en bouwvergunningen

De gemeente Aalburg heeft op 10 juli 2007 de beleidslijn BIBOB-voorschriften milieu- en bouwvergunningen vastgesteld.

Op grond van deze beleidslijn moet sinds de inwerkingtreding van de beleidslijn (1 september 2007) een BIBOB-vragenlijst worden ingevuld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor milieu en bouwen.

Relevantie voor het plangebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, kan worden verzocht bij de aanvraag aanvullende informatie te verstrekken middels een aanvullend (BIBOB)vragenformulier.

Waterplan 2010-2020

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 een integraal waterplan opgesteld in nauwe samenwerking met het waterschap (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010). De gemeente wil hiermee een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren dat voldoet aan de landelijke en Europese normen, gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap.

Daarnaast wil de gemeente ook het waterbeleid binnen de gemeente afstemmen zodat de wateropgave, die wordt opgesteld om het watersysteem op orde te brengen én te houden, gehaald wordt tegen de laagste maatschappelijke kosten. De wateropgave is of wordt vastgesteld door het Waterschap en geeft aan hoeveel ruimte water nodig heeft voor een goed en veilig functioneren van de openbare ruimte. Communicatie met de belanghebbenden vormt daarbij een onlosmakelijk onderdeel. Met het waterplan wordt het overkoepelende waterbeleid in de gemeente vastgesteld. Het plan is richtinggevend voor alle waterhuishoudkundige plannen binnen de gemeente en legt de basis voor de verankering van het waterbeleid in de gemeentelijke RO instrumenten.

Relevantie voor het plangebied

In het Waterplan zijn de uitgangspunten opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het beleid geldt als uitgangspunt voor de waterparagraaf en als voorwaarde voor planologische medewerking aan de nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 5.2).

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Land van Heusden en Altena (GVVP)

In 2008 hebben Aalburg en Woudrichem besloten, gezamenlijk een GVVP te gaan opstellen. Op basis van het GVVP is een oplegnotitie opgesteld, waarin de eigen interpretatie van de gemeente Aalburg op delen van de rapportage wordt verwoord. Het GVVP is opgebouwd rond drie hoofdpijlers: leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Het principe 'Verkeer op de juiste plaats' geldt bij deze drie thema's als uitgangspunt. De belangrijkste doelstellingen binnen deze thema's zijn als volgt:

Leefbaarheid

- Bij het nemen van verkeersmaatregelen wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. Dit kan door gebruik te maken van natuurlijke materialen of landschappelijke en/of historische elementen oftewel 'natuurlijk sturen'. Met particuliere milieuvriendelijke initiatieven wordt in de basis positief omgegaan. Bij gemeentelijke investeringen worden milieueffecten meegewogen.
- Onnodige verkeersoverlast moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Op routes die primair bedoeld zijn voor de afwikkeling van het verkeer wordt terughoudend omgegaan met verkeersbelemmerende maatregelen. In overige gebieden zijn maatregelen mogelijk om doorgaand verkeer te weren.
- Wanneer er te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn, dient een afweging te worden gemaakt tussen behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte en inname van de groenvoorzieningen.
- Bij voorzieningen moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- Uitgangspunt voor het parkeren van vrachtwagens is dat de gemeente niet voorziet in vrachtautoparkerplaatsen. De gemeente is wel bereid om mee te denken bij het ontwikkelen van particuliere initiatieven op het gebied van vrachtwagenparkeren.

Verkeersveiligheid

- De gemeenten in het Land van Heusden en Altena laten hun doelstelling voor het verbeteren van de verkeersveiligheid aansluiten bij de landelijke doelstellingen uit de Nota Mobiliteit.
- Ten aanzien van de weginrichting wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen voor Duurzaam Veilig.
- Wanneer zich een geschikte mogelijkheid voordoet, kan het concept Shared Space (de beschikbare ruimte kan door alle vervoerswijzen gemengd worden gebruikt) in de praktijk worden toegepast.

Bereikbaarheid

- De auto is de primaire vervoerswijze binnen het gebied. Het faciliteren van de auto is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Op doorgaande routes (gebiedsontsluitingswegen) moet de doorstroming in orde zijn.
- Het streven is om voorzieningen op het gebied van openbaar vervoer ten minste op het huidige niveau te houden.
- In het rapport Regionaal Fietsnetwerk van de GGA regio Breda is een netwerk van fietsroutes vastgelegd en zijn kwaliteitseisen opgesteld. In het Land van Heusden en Altena wordt hier zoveel mogelijk bij aangesloten.
- Om de veiligheid en bereikbaarheid voor voetgangers, in het bijzonder kinderen en ouderen te waarborgen is het belangrijk dat waar dat nodig is goede voetgangersvoorzieningen aanwezig zijn.

Relevantie voor het plangebied

Voor de verkeersdoeleinden in het plangebied wordt in het bestemmingsplan een passende bestemming opgenomen.

Verkeersmodel Aalburg

Verkeersmodellen zijn tegenwoordig onmisbaar bij het opstellen van gemeentelijke verkeers- en vervoersplannen. Het is een belangrijk instrument bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid. Verkeersmodellen geven een vereenvoudigde weergave van de in werkelijkheid complexe infrastructuur en verkeersstromen weer. Met behulp van een model kunnen huidige en toekomstige verkeersstromen in kaart gebracht worden. Ook het effect van veranderend beleid en aanpassingen in de infrastructuur kunnen worden weergegeven. Bij het aanpassen van de infrastructuur kunnen verschillende varianten met elkaar worden vergeleken om zo tot een goed gefundeerde oplossing te komen.

In het verkeersmodel Aalburg zijn de intensiteiten in 2011 aangegeven. Ook is een prognose gemaakt voor 2020. De wegen in het plangebied kennen relatief lage intensiteiten. Voor alle wegen in het plangebied ligt deze beneden de 1000 motorvoertuigen/etmaal. Het verkeersmodel is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

1 Goudappel Coffeng, Verkeersmodel Aalburg, technische rapportage, AAL003/Hwh/0016, 18 april 2012

Geluidcontourenkaart Aalburg

Voor de gemeente is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een geluidcontourenkaart opgesteld. Daarin zijn de gezoneerde wegen met begrenzingen van de periodengroepen (40-48 dB, 48-53 dB etc.) opgenomen. Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied dient de geluidcontourenkaart als uitgangspunt.

Relevantie voor het plangebied

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is nader onderzoek verricht naar geluid. In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan. De geluidcontourenkaart is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Notitie Parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem

Met de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in 2010, is de manier waarop gemeenten kunnen waarborgen dat er voldoende parkeerruimte bij nieuwbouw wordt gerealiseerd, veranderd. De gemeenteraad heeft daarom op 28 juni 2011 de Notitie Parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem vastgesteld. Voor de functie wonen is de parkeernorm uit de notitie opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Voor overige functies verwezen naar de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, publicatie 317, oktober 2102).

Relevantie voor het plangebied

In de regels van dit bestemmingsplan zijn op basis van de parkeernotitie voor de functies wonen parkeernormen opgenomen. Voor niet woonfuncties wordt verwezen naar de normen in de CROW-uitgave. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dienen hieraan te worden getoetst.

Groenbeleidsplan (2006)

Op 17 januari 2006 is het Groenbeleidsplan van de gemeente Aalburg vastgesteld door het college. In het groenbeleidsplan van de gemeente Aalburg wordt het beleid met betrekking tot de inrichting en het beheer van het openbaar groen binnen de bebouwde kommen vastgelegd. Hierbij staan de volgende doelen centraal: Bepaling van het gemeentelijk beleid voor de komende tien jaar met betrekking tot inrichting en beheer van het groen in de kernen en ontwikkeling naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur.

De groenstructuur vormt de ruimtelijke basis van het Groenbeleidsplan. Er wordt een drietal niveau's onderscheiden:

- groene dorpsstructuur: groen dat een gemeenschappelijke (bovenwijkse) functie vervult voor de hele kern en dat stedenbouwkundig functioneren ondersteund. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de aanwezige waarden;
- groene wijkstructuur: groen dat een functie vervult voor een specifieke wijk of groep van woonhuizen.

Uitgangspunt is behoud en waar nodig versterken van de aanwezige waarden. Bij aantasting van de groenstructuur is terugbrengen van een gelijkwaardige groenstructuur vereist;

- groen in woon- en werkomgeving: het groen in de buurt, straat of directe bedrijfsomgeving en primair gericht op het welzijn van de gebruiker ter plekke. Dit groen is doorgaans meer onderhevig aan wijzigingen als gevolg van een veranderd gebruik. Het beleid is gericht op het optimaal inrichten en beheren in aansluiting op de maatschappelijke behoeften en wensen van de gebruiker binnen vaste kaders.

Relevantie voor het plangebied

In het plangebied komen nauwelijks structurele groenelementen voor. Bestaande groenelementen en afschermende groenvoorzieningen zijn positief bestemd middels de bestemming 'Groen – Afschermend'.

Nota archeologie; Tot op de bodem

De beleidsnota Archeologie is tot stand gekomen door samenwerking van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en is op 27 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg. Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 ligt de verantwoordelijkheid voor de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden.

Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven hebben de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem besloten om gezamenlijk te komen tot één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten. De basis hiervoor is de actuele archeologie kaart en cultuurhistorie kaart, die in opdracht van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem in 2010 door RAAP Archeologisch Adviesbureau RAAP zijn vervaardigd.

Op de Archeologische en Cultuurhistorische Beleidsadvieskaart worden voorstellen gedaan voor het toekomstige erfgoedbeleid. Het uitgangspunt voor het archeologiebeleid van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem wordt gevormd door deze beiden tezamen en is uiteindelijk in de archeologische beleidskaart verbeeld. De beleidsnota en beleidskaart Land van Heusden en Altena zijn leidend voor het archeologiebeleid voor lokale projecten. Uitzondering hierop zijn de provinciale archeologische landschappen die dienen als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt dienen te worden getoetst aan het regionale archeologiebeleid. De archeologische beleidskaart heeft een planologisch juridische verankering in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' dat ook van toepassing is op het plangebied 'Wielstraat en omgeving' te Veen.

Erfgoedverordening 2011 gemeente Aalburg

Tegelijkertijd met de Nota archeologie met bijbehorende archeologische beleidskaart, is de Erfgoedverordening van de gemeente Aalburg vastgesteld. De voornoemde nota, beleidskaart en verordening zijn op 14 oktober 2011 in werking getreden.

In de gemeentelijke erfgoedverordening staan regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden getoetst aan de Erfgoedverordening en de archeologische beleidskaart.

Leidraad gedragscodes flora- en faunawet

De 'Leidraad gedragscodes flora- en faunawet', met bijbehorende 'Gedragsregels Bestendig Beheer', de 'Gedragsregels Ruimtelijke Ordening' en de 'Natuurwaardenkaart' is op 27 maart 2012 door het college van Aalburg vastgesteld. Deze leidraad bevat gedragsregels voor het uitvoeren van beheerswerkzaamheden en voor het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen conform de Flora- en faunawet.

Daarnaast geeft de daarbij behorende Natuurwaardenkaart aan met welke specifieke natuurwaarden in welk gebied in het bijzonder rekening gehouden moet worden.

Het doel van deze leidraad is om het gewenste handelen conform de Flora- en faunawet vast te leggen. De leidraad is bedoeld voor iedereen die werkzaam/betrokken is bij het gemeentelijke groenbeheer en/of ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Door werkzaamheden uit te voeren conform de richtlijnen van de gedragscodes 'Bestendig beheer' en 'Ruimtelijke ontwikkelingen', blijven de waarden van de voorkomende flora en fauna behouden. Voor het uitvoeren van groenbeheer is het daarmee niet nodig ontheffing aan te vragen. Ditzelfde geldt voor ruimtelijke ingrepen, met uitzondering van tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogels. Voor het opheffen van permanente vaste rust en verblijfplaatsen van de laatstgenoemde soorten tijdens de uitvoering van ruimtelijke ingrepen, blijft een ontheffingsaanvraag bij het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) nodig.

Relevantie voor het plangebied

Bij de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dient te worden gehandeld in lijn met de gedragscodes 'Bestendig beheer' en 'Ruimtelijke ontwikkelingen'.

Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen'

Voor de gemeente Aalburg is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (hierna: sectorplan) opgesteld. Het sectorplan geeft een planologische regeling voor nagenoeg alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Denk hierbij aan de dubbelbestemmingen Waarde (Archeologie, Cultuurhistorie en Ecologie), Leiding (Gas en Water) en Waterstaat (Waterkeringen, Waterlopen en Waterstaatkundige functie) en de gebiedsaanduidingen zoals de milieuzones, veiligheidszones en vrijwaringszone. Al deze aspecten zijn in één bestemmingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld. Dit bestemmingsplan blijft naast het voorliggende bestemmingsplan van kracht.

Relevatie voor het plangebied

Voor een deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting en voor een deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden is in het Sectorplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Daarnaast zijn een deel van de Wielstraat en de Tuinstraat in het sectorplan aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - historische kern' en er bevindt zich een aantal archeologische vindplaatsen in de kern. De Maasdijk heeft een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen. Voor de kernzone en beschermingszone van de waterkering zijn specifieke aanduidingen met beschermende regelingen opgenomen. De A-watgangen in het plangebied zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

Over het oostelijk deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In het sectorplan zijn ter plaatse van deze aanduiding beperkingen opgelegd voor de maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken.

4 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' heeft als doel om de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen en recht te doen aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de ruimtelijke visie. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik in het plangebied is er in voorliggend bestemmingsplan voor gezorgd dat de bebouwing voornamelijk langs de linten geconcentreerd is. Bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen hebben plaatsgemaakt voor reguliere woningen waarbij de bouw mogelijkheden op deze percelen beperkt zijn, wat ten goede komt aan de kwaliteit van het landschap en verrommeling tegengaat. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De nieuwe woningen betreffen voornamelijk opvullingen van de bebouwingslinten. De nieuwe ontwikkelingen zijn in deze paragraaf beschreven.

Een aantal bouw- en gebruikssituaties zijn niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingen en verleende vrijstellingen. In de retrospectieve toets, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, is aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming is opgenomen, waarmee een strijdige situatie wordt gelegaliseerd, en er is aangegeven welke situaties zijn opgenomen in het Handhavingsuitvoeringsplan.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan zijn verzoeken van inwoners geïnventariseerd. De ingediende verzoeken zijn beoordeeld aan de hand van het vigerende beleid van de gemeente Aalburg, het waterschap Rivierenland en de provincie Noord-Brabant. Verschillende ontwikkelingen passen binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen of binnen de uitbreidingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Voor andere ontwikkelingen is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in deze paragraaf beschreven. Er is tevens aangegeven hoe de ontwikkeling in het bestemmingsplan verwerkt is.

4.1 Nieuwe woningen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de toevoeging van in totaal 19 woningen mogelijk. Dit zijn 11 nieuwe woningen en 9 woningen die door middel van legalisatie worden toegevoegd.

Op de volgende locaties wordt de realisatie van woningen direct mogelijk gemaakt:

- 2 woningen Maasdijk 433/ Wielstraat 50
- 2 woningen Wielstraat tussen nr. 5 en nr. 9
- 1 woning Wielstraat 31
- 6 woningen (twee-onder-één-kap) Wielstraat tussen nr. 55 en nr. 57

Op de volgende locaties was de bedrijfswoning of bebouwing al in gebruik als reguliere woning. Deze locaties zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd:

- 1 woning Wielstraat 2a
- 1 woning Maasdijk 427
- 1 woning Maasdijk 433/ Wielstraat 50
- 1 (bedrijfs)woning Tuinstraat 1/ De Eng 2
- 1 woning Tuinstraat 2
- 1 woning Tuinstraat 10
- 1 woning Tuinstraat 15
- 1 woning Tuinstraat 24
- 1 woning Wielstraat 55

De woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' en ten behoeve van de woningen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Op het bouwvlak is het type woning opgenomen (vrijstaand of twee-aaneen). De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Daarnaast is door middel van een bijgebouwenregeling de bouw van bijgebouwen mogelijk gemaakt. In aansluiting op de gekozen plansystematiek hebben de voortuinen van de nieuwe percelen de bestemming 'Tuin' gekregen.

4.2 Overige ontwikkelingen

Tuinstraat 1 / De Eng 2

Naast de legalisatie van het gebruik van een tweede bedrijfswoning wordt de uitbreiding van de bedrijfsruimte met 300 m² mogelijk gemaakt.

Het bouwvlak ten behoeve van de bedrijvigheid is naar het oosten toe verruimd met een maximaal bebouwingpercentage van 50%, een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Langs de oost- en zuidzijde van het bedrijfsperceel wordt een strook afschermend groen gerealiseerd, waardoor de ruimtelijk-visuele kwaliteit naar het aangrenzende open gebied gewaarborgd blijft.

Wielstraat 10 - 12

Beoogd wordt om het bouwvlak voor de bedrijfswoning op nr. 12 en het bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen te vergroten.

De huidige bestemming blijft gehandhaafd. Het bouwvlak voor de bedrijfswoning op nr. 12 wordt aan de achterzijde van de huidige woning vergroot. Ook het bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen opgericht mogen worden wordt beperkt vergroot. Gelet op de nabijheid van de als 'Natuur' bestemde groene kamer achter dit perceel is de uitbreiding beperkt gehouden. Zoals in de gemeentelijke ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat' is beschreven dient de openheid van en de doorzichten naar de groene kamer behouden te blijven.

Wielstraat 63-77

Naast de legalisatie van het gebruik van de gronden achter de bedrijfsopstallen voor bedrijfsdoeleinden, wordt een nieuwe ontsluiting mogelijk gemaakt op het bedrijventerrein Veensesteeg Noord in het zuiden. De huidige ontsluiting via de zijkant van het perceel naar de Wielstraat wordt daarbij afgesloten en omgezet in afschermend groen. De verkeersbelasting op de Wielstraat wordt daarmee aanzienlijk beperkt en het bedrijfspand wordt aan de westzijde, dat grenst aan het buitengebied van de gemeente Woudrichem groen ingepakt.

Aan de zuidzijde van het perceel, ter hoogte van het parkeerterrein, is de bedrijfsbestemming verruimd. De ontsluiting van het perceel via de zuidzijde van het perceel richting het nieuwe bedrijventerrein Veensesteeg Noord is mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is het bouwvlak aan de voorkant van het perceel verkleind en is de bestemming 'Bedrijf' aan de westzijde van het perceel omgezet in de bestemming 'Groen - Afschermend'.

De meeste ontwikkelingen die in deze paragraaf aan de orde zijn gekomen, zijn in de Verordening ruimte van de provincie aangewezen als 'structuur - bestaand stedelijk gebied'. Een aantal ontwikkelingen ligt binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en zijn aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Twee percelen, waarbij de agrarische bestemming is omgezet naar een woonbestemming, bevinden zich buiten het zoekgebied voor verstedelijking. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2014 bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. In paragraaf 4.3 is een toelichting gegeven op de ontwikkelingen buiten het gebied met de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' en binnen het gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In paragraaf 4.4 komen de locaties buiten gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' aan bod.

De ontwikkelingen zijn op hoofdlijnen getoetst aan het beleid van het waterschap. De uiteindelijke detailuitwerking is bepalend voor het wel of niet verlenen van een vergunning door het waterschap. Dat geldt met name de volgende ontwikkelingen: Maasdijk 433 / Wielstraat 50 en Tuinstraat 1/De Eng 2. In hoofdstuk 5 komen de uitvoeringsaspecten van de ontwikkelingen aan bod.

4.3 Ontwikkelingen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'

Een ontwikkeling binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving (art. 8.1 Vr 2014). Nieuwbouw van één of meer woningen is ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie toegestaan.

Het bestemmingsplan moet de nodige voorwaarden bevatten om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren en er mag geen aanzet zijn tot een stedelijke ontwikkeling (art. 8.2 Vr 2014). Binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' kan een voormalige bedrijfswoning omgezet worden naar een burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meer woningen plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt (art. 7.7 lid 4 Vr 2014).

De Wielstraat is de verbindende straat tussen de Maasdijk aan de noordzijde en de Tuinstraat aan de oostzijde, die een uitloper van de kern Veen vormt. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' is een ruimtelijke visie opgesteld. De inhoudelijke doelstelling van de ruimtelijke visie is het zorg dragen voor een verantwoorde ontwikkeling van het gebied; er moet ruimte zijn voor nieuwe initiatieven, rekening houdend met de aanwezige omgevingskwaliteiten. 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. 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 bebouwingsaccent. De Tuinstraat wordt niet verder verdicht. De ruimtelijke relatie tussen enerzijds de waardevolle groene kamer (groen) en anderzijds de kern Veen blijft bestaan. De ruimtelijke visie is in paragraaf 3.3 beschreven.

De ingediende verzoeken voor ontwikkelingen zijn getoetst aan de visie waarbij nieuwe bebouwing alleen is toegelaten in aansluiting op bestaand stedelijk gebied (zie uitsnede Verordening ruimte) en waarbij rekening is gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied. Bebouwingmogelijkheden binnen de open gebieden zijn in overleg met de eigenaren op verschillende plekken wegbestemd. Bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen hebben plaatsgemaakt voor reguliere woningen waarbij de bouw mogelijkheden op deze percelen beperkt zijn, wat ten goede komt aan de kwaliteit van het landschap. Alle wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van kleinschalige handelsdoeleinden en bedrijven zijn verwijderd ten behoeve van de waarborging van de open ruimten en doorzichten. Daarvoor in de plaats zijn woonbestemmingen opgenomen of agrarische bestemmingen zonder bouwvlak. Een woonbestemming heeft minder bebouwingmogelijkheden dan een bestemming ten behoeve van kleinschalige handelsdoeleinden of ten behoeve van een bedrijf. De agrarische percelen zonder bouwvlak zorgen ervoor dat belangrijke zichtrelaties naar de open gebieden gehandhaafd blijven.

Op deze manier is er in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan voor gezorgd dat ontwikkelingen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' in samenhang en in evenredigheid geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied zelf. Daarnaast is bij een aantal ontwikkelingen extra aandacht besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

De ontwikkelingslocaties Tuinstraat 1/ De Eng 2, Wielstraat tussen nr. 5 en nr. 9 en Wielstraat 63-77 liggen binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op de locatie Tuinstraat 1 / De Eng 2 wordt de uitbreiding van de bedrijfsruimte met 300 m² mogelijk gemaakt. Om de ruimtelijk-visuele kwaliteit naar het aangrenzende open gebied te waarborgen, wordt langs de oost- en zuidzijde van het bedrijfsperceel een strook afschermend groen gerealiseerd. De ontwikkeling aan de Wielstraat tussen nr. 5 en nr. 9 voorziet in de realisatie van twee woningen. Deze woningen sluiten aan bij het bestaand stedelijk gebied en voorzien in opvulling van het bebouwingslint aan de Wielstraat.

Ten dienste van het bedrijfsverzamelgebouw is op het perceel Wielstraat 63-77 in het verleden op de achterzijde van het perceel een verharding aangelegd voor het parkeren van motorvoertuigen. In het bestemmingsplan is deze verharding gelegaliseerd door het op te nemen binnen de bedrijfsbestemming, zonder dat op dit deel van het perceel bebouwing mag worden opgericht. Het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel is verkleind, waarmee de bouw mogelijkheden op het perceel beperkt zijn. De bedrijfsbestemming aan de westzijde van het perceel is omgezet in een groenbestemming. In ruil voor deze maatregelen is het bestemmingsvlak zonder bouwvlak aan de zuidzijde ter hoogte van het parkeerterrein verruimd.

Het beoogde parkeerterrein aan de achterzijde wordt ontsloten op het bedrijventerrein Veensesteeg Noord in het zuiden. De huidige ontsluiting via de zijkant van het perceel naar de Wielstraat is afgesloten en omgezet in afschermend groen. De verkeersbelasting op de Wielstraat wordt daarmee aanzienlijk beperkt en het bedrijfspand wordt aan de westzijde, dat grenst aan het buitengebied van de gemeente Woudrichem groen ingepakt. Hiermee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en derhalve aan artikel 3.1 en artikel 7.10 lid 2 van de Verordening ruimte 2014.

4.4 Ontwikkelingen buiten het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'

Ter plaatse van Tuinstraat 2 is de agrarische bestemming met de aanduiding voor niet-grondgebonden bedrijf, omgezet naar een woonbestemming. Het perceel ligt buiten de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Aan de Tuinstraat 2 is al geruime tijd sprake van een voormalige agrarische bedrijfsvoering. Na overleg met de eigenaren is er voor gekozen over te gaan tot legalisatie van het gebruik als burgerwoning. Gelet op dit huidige gebruik is besloten om een woonbestemming op de voormalige bedrijfs-woning te leggen. Met het toekennen van deze woonbestemming wordt de bestaande bebouwing gebruikt voor de nieuwe functie. Daarnaast wordt het agrarische bouwvlak opgeheven en de hoeveelheid bijgebouwen begrensd tot het maximum aantal m² aan bijgebouwen bij de woonbestemming. Met de eigenaren is afgesproken dat zij te zijner tijd de overtollige bebouwing zullen verwijderen en verwijderd houden. Voor de woning is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen, hiermee is vastgelegd dat de woning niet kan worden gesplitst. Met deze maatregelen wordt voldaan aan artikel 3.2 en artikel 7.7 lid 4 van de Verordening ruimte 2014.

Het perceel Wielstraat 2a ligt ook buiten de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en ook hier is de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Voor de woning en het bijgebouw op het perceel zijn reeds in 1999 respectievelijk 2004 vergunningen verleend. Er is hier geen sprake van planologische nieuwvestiging, maar van bestaande vergunde rechten die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. Er is derhalve geen strijd met de Verordening ruimte.

5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op diverse locaties worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, dienen de relevante milieuhygiënische aspecten wél in beeld te worden gebracht. In de volgende paragrafen wordt per aspect eerst een algemene beschrijving gegeven. Vervolgens worden de ontwikkelingslocaties belicht. De onderzoeksrapporten waarnaar wordt verwezen, zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.1 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium nu is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Onderzoek

Voor die locaties waar de functie wijzigt, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.² Het rapport is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting.

² Verhoeven Milieutechniek BV, Diverse (bodem)onderzoeken Bestemmingsplan Wielstraat e.o. te Veen, B13.5399, 17 oktober 2013

In het rapport wordt geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van de locaties Maasdijk 433, Wielstraat naast 5, Wielstraat naast 9, Wielstraat 50, Wielstraat 55 en Wielstraat naast 55 in voldoende mate is vastgesteld. Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt verder dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locaties Tuinstraat 2 en Tuinstraat 15 in onvoldoende mate is vastgesteld. Om de omvang en ernst van de aangetoonde verontreinigingen vast te stellen is een nader bodemonderzoek conform de NTA5755:2010 uitgevoerd.

Middels het nader bodemonderzoek ter plaatse van de Tuinstraat 2 is de omvang en ernst van de matige grondverontreiniging met PCB vastgesteld. Op basis van de resultaten blijkt dat het een beperkte verontreinigingsspot betreft. Aangezien het een matige verontreiniging met PCB in de bovengrond betreft, zijn er geen actuele humane, ecologische- of verspreidingsrisico's aanwezig. Hiermee is de bodemkwaliteit ter plaatse van de Tuinstraat 2 in voldoende mate vastgesteld.

Middels het nader bodemonderzoek ter plaatse van de Tuinstraat 15 is vastgesteld dat de matige grondverontreiniging met minerale olie in beperkte mate in de ondergrond aanwezig is. De matige grondverontreiniging is tijdens het nader grondonderzoek niet meer aangetoond. Het betreft een zwaardere oliesoort (smeerolie), die zintuiglijk slecht waarneembaar is.

Ten behoeve van de legalisatie op het perceel Tuinstraat 10, waarbij de bestemming 'Kleinschalige handelsdoeleinden' is omgezet naar 'Wonen', is een apart bodemonderzoek uitgevoerd.³ Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de top laag licht verontreinigd is met PAK. Nader onderzoek is niet nodig. Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen omzetting.

Conclusie

De aangetoonde kwaliteit van de boven- en ondergrond levert geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. De onderzoekslocaties zijn daarmee, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geschikt voor het voorgenomen gebruik als woonlocatie.

5.2 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

³ NIPA milieutechniek bv, Verkennend bodemonderzoek Tuinstraat 10 te Veen, 13939, 23 januari 2014

Watertoets

In hoofdstuk 3 is ingegaan op het rijks- en gemeentelijk waterbeleid en op het beleid van het waterschap Rivierenland. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In een waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming.

Op www.watertoets.nl kan een initiatiefnemer zijn plan zelf toetsen. Uit de digitale watertoets kan komen dat het plan:

- 1 voor het waterschap niet relevant is: het resultaat kan worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing;
- 2 voor het waterschap van enig belang is: wanneer aan enkele specifieke randvoorwaarden wordt voldaan en deze worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing is de watertoets afgerond.
- 3 voor het waterschap van groot belang is: nader overleg is noodzakelijk om de ruimtelijke impact te bespreken. De resultaten van dit overleg moeten in het plan worden verwerkt.

Naast de watertoets is het voor elk plan nodig dat er een melding en/of vergunning wordt aangevraagd voordat de realisatie daadwerkelijk van start kan gaan. Voor een melding en/of vergunning kan de initiatiefnemer terecht op www.wsrl.nl.

Compensatie

Zoals in paragraaf 3.2 al aangegeven, dienen nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding te worden gecompenseerd. In overleg met het waterschap is bepaald dat, om er zeker van te zijn dat er voor alle nieuwe ontwikkelingen voldoende water wordt gecompenseerd, dit contractueel geregeld wordt in de anterieure exploitatieovereenkomsten met de eigenaren. In deze overeenkomsten is voor watercompensatie een verrekenprijs gehanteerd per vierkante meter uitgeefbare grond. Deze verrekenprijs is een verrekenprijs die voortkomt uit het waterplan Aalburg.

Deze compensatiebijdrage is bedoeld om er zeker van te zijn dat de initiatiefnemers de watercompensatie ook daadwerkelijk realiseren. Mochten zij dit niet doen, zal de gemeente dit doen op kosten van de initiatiefnemers (via de bijdrage in de watercompensatie). Voor de initiatiefnemer is het echter vaak goedkoper om de watercompensatie zelf op eigen grond te realiseren. Indien initiatiefnemers zelf in voldoende watercompensatie voorzien, dan kunnen zij de reeds voldane bijdrage hiervoor terugkrijgen.

Met het waterschap is afgesproken dat initiatiefnemers hierin voorzien hebben als voor hun ontwikkeling een watervergunning hebben gekregen of een melding hebben gedaan die is geaccordeerd.

Initiatiefnemers kunnen via de www.watertoets.nl achterhalen of er moet worden gecompenseerd. Indien er moet worden gecompenseerd, moet er een vergunning aangevraagd worden. Indien er geen watercompensatie nodig is, kan worden volstaan met een melding.

Oppervlaktewater

In paragraaf 2.2.5 is het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied beschreven. De A-watergangen en het wiel aan het begin van de Wielstraat zijn bestemd als 'Water'.

Waterkeringen

Het plangebied bevindt zich aan de Maasdijk. De Maasdijk is een primaire waterkering. Een primaire waterkering heeft een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Het is verboden om, zonder goedkeuring van het bestuursorgaan, werkzaamheden te verrichten in, op, onder en boven de kern- en beschermingszones van waterstaatswerken. Ter bescherming van de waterkering is in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' een dubbelbestemming opgenomen.

De volgende ontwikkelingen vallen in de beschermingszone van de waterkering: Maasdijk 433 / Wielstraat 50 en Tuinstraat 1. Voor deze ontwikkelingen dient de initiatiefnemer bij aanvraag omgevingsvergunning tevens een aanvraag voor een watervergunning te doen.

Rioleringsstelsel

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater (HWA), wat valt op daken en terreinverhardingen, zoveel mogelijk in het gebied wordt opgevangen, geïnfiltreerd en afgevoerd naar watergangen. Alleen het vervuilde afvalwater wordt via het vacuümriool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het huishoudelijk afvalwater van de binnen het plangebied gesitueerde (nieuwe) woningen is en zal worden aangesloten op het bestaande vacuümriool (DWA).

Conclusie

Om er zeker van te zijn dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben, zijn alle beoogde ontwikkelingen in een vroeg stadium met het waterschap besproken en is afgesproken om in de anterieure exploitatieovereenkomsten de watercompensatie te borgen op de voornoemde wijze. De watercompensatie is hiermee per beoogde ontwikkeling verzekerd. Inmiddels hebben de meeste initiatiefnemers ook al een melding gedaan of een watervergunning aangevraagd. Het waterschapsbelang is op deze wijze gewaarborgd.

5.3 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft een kaart opgesteld met de geluidbelasting langs gezoneerde wegen. Deze kaart is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De Omgevingsdienst heeft een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelingen die in de zone liggen met een geluidbelasting hoger dan 48 dB.⁴ Het onderzoek is als bijlage 8 opgenomen bij het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarbij als gevolg van gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Naast de geluidbelasting vanwege gezoneerde wegen is per locatie ook de gecumuleerde geluidbelasting berekend exclusief aftrek artikel 110g. Dit is de geluidbelasting van zowel wegen met een zone alsmede de wegen zonder zone (met maximale snelheid 30 km/u). Ter plaatse van de ontwikkelingen in het plangebied is sprake van een redelijke tot goede akoestische omgeving.

⁴ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Akoestisch onderzoek diverse woningen bp Spijk e.o., bp Wielstraat e.o., 13010044, 4 juni 2013

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat op de ontwikkelingslocaties sprake is van een acceptabele akoestische situatie. Akoestiek levert geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Lucht

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- A Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- B De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- C Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- D De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Onderzoek

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt diverse nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Wat betreft de woonlocaties kan worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.5 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een m.e.r. verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisering van een aantal woningen mogelijk en een beperkte uitbreiding van een tweetal bedrijven. Deze activiteiten komen niet voor in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid voor hoge druk aardgastransportleidingen is omschreven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het Bevb wordt gebruik gemaakt van de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

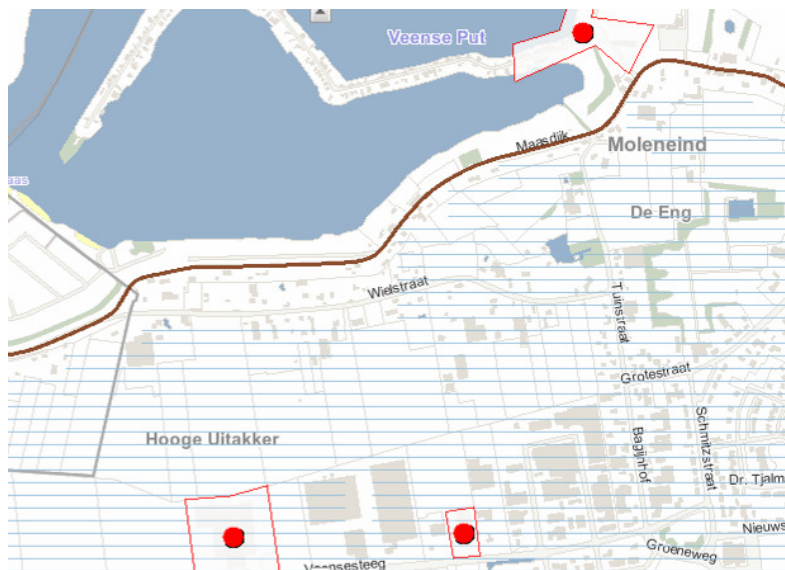
Onderzoek

In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als transport van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen zijn.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Op de provinciale risicokaart zijn de risico's opgenomen, die bij een ongeval mogelijk meerdere slachtoffers maken. Op de kaart is te zien of er gebouwen in een risicocontour staan. Ook zijn locaties aangegeven waarin zich veel mensen bevinden die bij een ramp hulp nodig hebben.



Uitsnede Risicokaart (bron: Nederland.risicokaart.nl)

Risicovolle activiteiten

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er ten noorden en zuiden van het plangebied bovengrondse propaantanks gesitueerd zijn. De 10^{-6} risicocontouren liggen echter buiten het plangebied, derhalve zijn er met betrekking tot externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Reactie brandweer

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden naar het brandweercluster Land van Heusden en Altena. De brandweer heeft geadviseerd zorg te dragen voor voldoende primaire bluswatervoorzieningen voor het gedeelte Maasdijk tussen de Wielstraat en de Tuinstraat. Vanwege de ligging van het plangebied verwacht de brandweer knelpunten voor wat betreft het behalen van de maximale opkomsttijd voor de brandweer. De brandweer heeft aangegeven dat de veiligheidsregio bezig is met het ontwikkelen van een toolbox om compenserende maatregelen te treffen, daar waar de maximale opkomsttijd niet wordt gehaald.

De gemeente gaat in overleg met de brandweer om de knelpunten op te lossen. De knelpunten kunnen echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Flora en fauna

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied.

Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in bebouwd gebied wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen in het streekplan (de provinciale structuurvisie). In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, die op 11 mei 2012 is vastgesteld, zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingsozones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die beschermd zijn op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Wel behoren enkele percelen aangrenzend aan het plangebied tot de EHS. Het betreft de beplanting langs de Hoge Maasdijk en enkele percelen langs de Veense Put.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Naast deze toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden in het uitvoeringstraject.

De gemeente Aalburg heeft gedragsregels voor het uitvoeren van beheerswerkzaamheden en voor het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen conform de Flora- en faunawet vastgesteld (zie paragraaf 3.3) In de gedragsregels zijn uitvoeringsvoorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden als er ontwikkelingen plaats vinden op locaties waar beschermde soorten aanwezig zijn.

Onderzoek

Door BTL Advies is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd.⁵ Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied soorten aanwezig of te verwachten zijn, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en eventueel door toekomstige ruimtelijke ingrepen mogelijk schade ondervinden. Onderstaand wordt per soortgroep de conclusies beschreven. Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Vleermuizen

Binnen de bestemmingsplangrenzen zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten als de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger te verwachten. Voor die locaties waar verzoeken liggen voor ruimtelijke ontwikkeling, waarbij woonhuizen worden gesloopt of zeer ingrijpend gerenoveerd worden, is het nodig om aanvullend onderzoek naar deze soortgroep uit te voeren. Dit kan gebeuren door een aantal nachtbezoeken uit te voeren, waarbij gewerkt wordt met een bat-detector om zo in- en uitvliegende dieren op te sporen. In de bijlage bij het onderzoeksrapport is een kaart gevoegd, met daarop aangegeven waar zich naar verwachting vleermuizen bevinden. Mochten in de toekomst gebouwen worden gesloopt in de voor vleermuizen interessante zone, dan is het aan te bevelen om contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen in welke mate aanvullend onderzoek nodig wordt geacht.

Een aanvullend onderzoek voor boombewonende vleermuizen is in ieder geval nodig in het geval bomen worden verwijderd in de aangegeven zone op de kaart in de bijlage van het onderzoeksrapport en ter plaatse van Wielstraat 15. Daarnaast dienen bomen met geschikte holtes voor vleermuizen te worden geïnspecteerd door een ter zake deskundige voordat deze worden verwijderd.

Jaarrond beschermde broedvogels: huismus en gierzwaluw

De interessante zone voor deze soorten is min of meer vergelijkbaar met die van gebouwbewonende vleermuizen. Voor nesten met een jaarrond beschermde status is het niet mogelijk om een ontheffing te krijgen als het gaat om ruimtelijke ontwikkeling. Door rekening te houden met deze soorten bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gewerkt

⁵ BTL Advies BV , Flora- en faunaonderzoek Bestemmingsplan Wielstraat e.o. gemeente Aalburg, 221186, 12 augustus 2011

conform de Flora- en faunawet. Concreet betekent dit dat indien aanpassingen aan bebouwing worden uitgevoerd waarbij mussennesten verdwijnen dienen deze met voorzieningen gecompenseerd te worden. Dit kan door het aanbrengen van specifieke nestgelegenheden of door het terugbrengen van dezelfde constructie als die voorheen aanwezig was.

Gedacht kan worden aan het plaatsen van speciale dakpannen voor mussen en gierzwaluwen en om werkzaamheden aan de betreffende bebouwing buiten het broedseizoen (voor huismus maart-augustus en gierzwaluw eind april-juli) uit te voeren.

Indien maar een klein deel van het gebouw dat geschikt is wordt aangepast is het niet nodig compenserende maatregelen te nemen. Dit is het geval als minder dan 50% wordt aangepast en de overige 50% geschikt blijft.

Dit is aan de orde als bijvoorbeeld een aanbouw wordt aangebracht tegen één zijde van het huis en daarbij de dakrand of gedeelte van het dak wordt aangepast.

Jaarrond beschermde broedvogels: steenuil, kerkuil en ransuil

In tegenstelling tot de huismus en gierzwaluw komen uilen (steenuil, kerkuil en ransuil) in beduidend lagere dichtheden voor. In de bijlage bij het onderzoeksrapport is op de kaart aangegeven waar bekende broedgevallen van de steenuil aanwezig zijn en wordt een grove indicatie weergegeven van het jachtterrein dat van belang is om de nestlocatie in stand te houden.

Op de locaties Wielstraat 50 en 55, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, zijn verzoeken voor ruimtelijke ontwikkelingen ingediend die mogelijk effect hebben op het foerageergebied van uilen. Het betreft beide het ontwikkelen van woningen op de percelen. Het betreffende gebied maakt waarschijnlijk onderdeel uit van het leefgebied van de steenuil, kerkuil en mogelijk ransuil. Om te bepalen of het mogelijk maken van deze ontwikkelingen effect heeft op deze soorten is aanvullend onderzoek nodig. Het onderzoek moet gericht zijn op de mate van gebruik van uilen van het terrein, waarna getoetst kan worden of de voorgenomen ontwikkeling effect heeft op de uilen.

Niet jaarrond beschermde broedvogels

Voor nesten met een niet jaarrond beschermde status, bijvoorbeeld merel en houtduif, geldt dat de nesten alleen beschermd zijn als er nog eieren of jongen in aanwezig zijn. Voor de meeste soorten geldt dat het nest in de periode maart-juli het meest kwetsbaar is. De houtduif is echter een soort die tot laat in het najaar kan broeden (oktober). Werkzaamheden gedurende deze periode kunnen in het geval van aanwezigheid van nesten het beste uitgesteld worden. Mocht niet gewerkt kunnen worden buiten het broedseizoen en het vermoeden bestaat voor de aanwezigheid van broedvogels, dan kan het beste een ecooloog worden ingeschakeld om het betreffende gebied te controleren op in gebruik zijnde nesten.

Overige natuurwetgeving

Er treden geen effecten op ten aanzien van gebieden beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998. De beschermde gebieden liggen niet in het plangebied of in de invloedssfeer van ontwikkelingen in het plangebied. Vervolgacties zijn dan ook vooralsnog niet nodig.

Vervolgonderzoek

BTL Advies heeft naar aanleiding van de quickscan een aanvullend onderzoek uitgevoerd.⁶ Het doel van het aanvullende onderzoek is het vaststellen van de aan- of afwezigheid en eventueel terreingebruik van (strikter) beschermde soorten, met name vleermuizen en gebouwbewonende vogelsoorten. Het onderzoeksrapport is als bijlage 11 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het plangebied is de locatie Wielstraat 50 nader onderzocht. Op deze locatie is in februari 2013 een visuele inspectie uitgevoerd van een te slopen schuur op de (mogelijke aanwezigheid van en/of geschiktheid voor de kerkuil. Op de locatie van de te slopen schuur zal nieuwbouw worden gerealiseerd in de vorm van een woonhuis met bijbehorende tuin.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling de kerkuil niet verstoort, er geen nader onderzoek nodig is en er geen besluit van de minister noodzakelijk is. Voorwaarde is wel dat eventueel aan te brengen nachtelijke verlichting naar beneden wordt afgeschermd en niet verstrooid in de omgeving.

Conclusie

Vanuit flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Regelgeving

De gemeente Aalburg heeft beleid vastgesteld met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie in de vorm van een Nota archeologie met bijbehorende kaart en Erfgoedverordening. Voor een beschrijving van dit beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Voor de gemeente Aalburg is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (Sectorplan) opgesteld. Hierin wordt voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische en cultuurhistorische bescherming geregeld. Bijna het gehele plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

⁶ BTL Advies BV, Aanvullend onderzoek FFW Wielstraat e.o. en Spijk e.o. gemeente Aalburg, 222245, 9 augustus 2013

Door middel van aanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende archeologische waarden. In de planregels van het Sectorplan zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de (verwachte) archeologische en cultuurhistorische waarden.

Onderzoek

Het Archeologisch Adviesbureau RAAP heeft een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd in de plangebieden 'Spijk en omgeving' te Wijk en Aalburg en 'Wielstraat en omgeving' te Veen.⁷ Het onderzoek is gericht op de locaties waar bestemmingswijzigingen mogelijk worden gemaakt met het oog op (toekomstige) bouw-mogelijkheden en om per deelgebied inzichtelijk te krijgen of de geplande ingrepen bedreigend zijn voor archeologische resten. Het onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de meeste deelgebieden op een stroomgordel liggen en enkele in een komgebied. Er is een relatief groot aantal vindplaatsen van sporen van bewoning uit hoofdzakelijk de Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen en in het gebied komen oude woongronden voor, ontstaan door de eeuwenlange ophoping van woonafval. Om de resultaten van het bureauonderzoek te toetsen, is een karterend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het booronderzoek stemmen redelijk goed overeen met hetgeen op basis van het bureauonderzoek was te verwachten. De onderzoeksresultaten hebben ook afwijkingen en nieuwe inzichten opgeleverd. Zo wijken de grenzen van de stroomgordels af en er is aangetoond dat er sprake is van een met komklei gevulde geul in het gebied Spijk en omgeving.

In het rapport van RAAP zijn de onderzoeksresultaten per deelgebied en de op basis daarvan verwachte archeologische resten in een tabel opgenomen. Ook is de diepte aangegeven waarop (onverstoorde) archeologische resten te verwachten zijn. Voor het plangebied zijn de volgende resultaten van belang.

Locatie	Resultaat onderzoek	Conclusie te verwachten archeologie	Diepte onverstoord
Tuinstraat 1 / De Eng 2 (nr. 21)	oeverafzettingen met een oude woongrond, in de zuidelijke helft verstoord tot net onder de woonlaag	bewoningssporen vanaf de Romeinse tijd, vooral van de Middeleeuwen	40 - 60 cm - Mv
Wielstraat 12 (nr. 22)	verloop van oeverafzettingen in het noorden naar komafzettingen in het zuiden, overal echter met een oude woongrond, afgedekt door een ophogingspakket	bewoningssporen vanaf de Romeinse tijd, vooral van de Middeleeuwen	100 cm -Mv
Wielstraat 50 (nr. 23)	dunne laag oeverafzettingen op komafzettingen, in het westen mogelijk een restant van een dijkdoorbraak, geen duidelijke archeologisch indicatoren	mogelijk sporen van randactiviteiten gekoppeld aan bewoning in het oosten (deelgebied 24)	40 cm -Mv

⁷ RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, Plangebieden Spijk e.o. te Wijk en Aalburg en Wielstraat te Veen; Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek, 2681, 29 maart 2013

tussen Wielstraat 55 en 57 (nr. 24)	komafzettingen, maar desondanks met een oude woongrond met veel archeologische indicatoren	bewoningssporen vanaf de Late Middeleeuwen	25 - 45 cm - Mv
-------------------------------------	--	--	-----------------

Voor de percelen Tuinstraat 1 / De Eng 2, Wielstraat 12 en tussen Wielstraat 55 en 57 is aangegeven dat indien bodemingrepen dieper gaan dan de diepte van het aangegeven verstoorte niveau, verstoring van de verwachte archeologische resten zal plaatsvinden. Om dit te voorkomen, wordt geadviseerd de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen. Dat kan door graafwerkzaamheden te beperken tot de aangegeven dieptes, of door te zoeken naar mogelijkheden voor archeologievriendelijk bouwen. Indien dit niet mogelijk is, wordt aanvullend onderzoek nodig geacht.

Voor het perceel Wielstraat 50 wordt ook geadviseerd te streven naar behoud. Indien dit niet mogelijk is, kan eventueel verder onderzoek noodzakelijk zijn.

Conclusie

Voor het plangebied geldt het Sectorplan naast het voorliggende bestemmingsplan. Bij de eerstvolgende actualisering van het Sectorplan worden de resultaten van het onderzoek meegenomen. De archeologische en cultuurhistorische belangen zijn daarmee voldoende geborgd. Archeologie levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst⁸ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden.

⁸ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Binnen het plangebied is één bedrijf in een hogere categorie gevestigd. Het gaat om het grondverzet- en aannemersbedrijf aan Wielstraat 61. Voor dit bedrijf is een specifieke aanduiding opgenomen waarin wordt verwezen naar de SBI-code⁹ van het bedrijf. De SBI-code is terug te vinden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

9 De Standaard Bedrijfsindeling (SBI) is een door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ontworpen classificatie van economische activiteiten. De SBI-code geeft aan wat de belangrijkste activiteit van een bedrijf is.

5.10 Kabels en leidingen

Er komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor in het plangebied.

5.11 Conventionele explosieven

Algemeen

De Bergsche Maas, de zuidgrens van de gemeente Aalburg, vormde gedurende de periode 5 november 1944 - 5 mei 1945 de scheidslijn tussen bevrijd en bezet gebied. Langs dit statisch front hebben zich in deze periode diverse oorlogshandelingen afgespeeld. Het grondgebied van de gemeente Aalburg was in handen van de Duitse bezetter, kende een omvangrijke Duitse militaire aanwezigheid en was bijgevolg doelwit van diverse geallieerde luchtaanvallen en artilleriebeschietingen.

Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Aalburg

Met bovenstaande wetenschap heeft de gemeente Aalburg het toentertijd BRL-OCE 2007 gecertificeerde explosievenopsporingsbedrijf Saricon uit Heerjansdam (nu gevestigd in Sliedrecht) opdracht gegeven om een vooronderzoek naar Conventionele Explosieven voor de plangebieden 'Spijk en omgeving' en 'Wielstraat en omgeving' in de gemeente Aalburg uit te voeren.¹⁰ De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 12.

Uit de rapportage blijkt dat diverse locaties binnen 'Spijk en omgeving' en 'Wielstraat en omgeving' verdacht zijn op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Voor de verdachte locaties geldt dat er een verhoogde kans bestaat op het aantreffen van conventionele explosieven. Indien er bodemingrepen plaatsvinden binnen deze verdachte locaties bestaat de mogelijkheid van een ongecontroleerde detonatie van een conventioneel explosief. Een ongecontroleerde explosie van een conventioneel explosief vormt een groot risico voor betrokken personen en de omgeving. De afstand tot waar risico's kunnen ontstaan, is afhankelijk van de hoeveelheid springstof die in het conventioneel explosief aanwezig is en de wanddikte van het conventioneel explosief.

Onderzoeksopzet vervolgonderzoek

Saricon adviseert om opsporing van explosieven uit te laten voeren in de verdachte gebieden in beide onderzoeksgebieden, indien de voorgenomen werkzaamheden daartoe aanleiding geven. Door de gemeente is in samenspraak met haar adviseur Bombs Away een gebiedsspecifieke aanpak gehanteerd, omdat verschillende locaties een andere aanpak vergen. Van belang hierbij is de staat van de verdachte locatie. Bij landbouwgebied of braakliggend terrein zonder bebouwing is er voor gekozen om op voorhand al een nader onderzoek uit te voeren. De verdachte locaties zijn op de door Saricon aanbevolen detectiemethode onderzocht op de aanwezigheid van conventionele explosieven. De verdachte locaties die bebouwd gebied betreffen, zijn echter nog niet onderzocht.

¹⁰ Saricon, Vooronderzoek Conventionele Explosieven Spijk en omgeving & Wielstraat & omgeving in de gemeente Aalburg, 6 oktober 2011

Het zoeken op bebouwde locaties is haast onmogelijk te noemen vanwege de vele detectie verstorende elementen. Hierbij kan worden gedacht aan staal in funderingen, kabels en leidingen, verharding en de bebouwing zelf.

Om die reden is voor de percelen Den Oudert 7, Den Oudert 29, Den Oudert 50, Spijk 2a, Maasdijk 181, Maasdijk 255 en Perzikstraat 30 op voorhand geen onderzoek mogelijk geweest. Voor de braakliggende terreinen aan de Engelsestoof 13 ongenummerd, Wijksestraat ongenummerd (naast 12) en Wielstraat naast 9 is door explosievenopsporingsbedrijf Bodac een detectieonderzoek verricht.

Vervolgonderzoek braakliggende gebieden in 'Spijk en omgeving' en 'Wielstraat en omgeving'

Voor de braakliggende terreinen die verdacht zijn op explosieven aan de Engelsestoof 13 ongenummerd en Wijksestraat ongenummerd (naast 12) te Wijk en Aalburg en de Wielstraat naast 9 te Veen is door het WSCS-OCE 2012 gecertificeerde explosievenopsporingsbedrijf Bodac een detectieonderzoek uitgevoerd.¹¹ De totale oppervlakte van het onderzochte gebied is circa 5.000 m². De locaties waren verdacht op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven uit de hoofdgroep geschutmunitie en konden tot een diepte van 2 meter onder maaiveld worden aangetroffen. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 13.

Bodac heeft middels analoge oppervlakedetectie de drie locaties onderzocht waarbij de gemeten verstoringen tot een maximale diepte van 2 meter onder maaiveld gelijktijdig zijn benaderd. Tijdens deze opsporingswerkzaamheden zijn geen conventionele explosieven aangetroffen. De verstoringen bleken kleine hoeveelheden oud ijzer te zijn. De drie locaties zijn in munitie technische zin vrijgegeven voor reguliere werkzaamheden. De eindrapportage met bijbehorende revisietekeningen is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde detectieonderzoek voor de braakliggende terreinen aan de Engelsestoof 13 ongenummerd, Wijksestraat ongenummerd (naast 12) en Wielstraat naast 9 kunnen de onderzochte gronden worden vrijgegeven voor onderzoek naar conventionele explosieven.

Vanwege (onder meer) de aanwezigheid van detectieverstorende elementen is op de percelen Den Oudert 7, Den Oudert 29, Den Oudert 50, Spijk 2a, Maasdijk 181, Maasdijk 255 en Perzikstraat 30 op voorhand geen onderzoek mogelijk geweest. Voor deze percelen zal alsnog voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend een detectieonderzoek moeten worden uitgevoerd.

¹¹ Bodac, Eindrapportage Opsporen Conventionele Explosieven Spijk en omgeving, Wielstraat en omgeving, Gemeente Aalburg, 3009, 15 oktober 2013

Om dit te bewerkstelligen, zal tevens in de actualisatie van bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' een dubbelbestemming worden opgenomen ter bescherming van de eventueel aanwezige risicowaarden voor conventionele explosieven.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.1.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

6.2 Wijze van bestemmen

In de volgende paragrafen is een korte toelichting opgenomen van de in regels van dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Het Sectorplan is mede van toepassing op het plangebied. De volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het Sectorplan zijn tevens van invloed op het plangebied:

- Waarde – Archeologie (hoge archeologische verwachting, middelhoge archeologische verwachting, historische kern en archeologische vindplaatsen): ter plaatse van deze bestemming en aanduidingen geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een vergunningplicht;

- Waterstaat – Waterkering (specifieke vorm van waterstaat - kernzone waterkering en specifieke vorm van waterstaat - beschermingszone waterkering: ter plaatse van deze bestemming en aanduidingen geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een vergunningplicht op grond van de Keur en een consultatieplicht bij het Waterschap Rivierenland;
- Waterstaat – Waterlopen: ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
- vrijwaringszone – molenbiotoop': ter plaatse van deze aanduiding zijn beperkingen opgelegd voor de maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken.

Bij vergunningverlening moet worden getoetst aan zowel het Sectorplan als het voorliggende bestemmingsplan.

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende percelen binnen het plangebied. Basis voor dit artikel is het vigerende bestemmingsplan en de Verordening ruimte 2014. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten, met uitzondering van veehouderijen en glastuinbouw. Daar waar aangeduid zijn tevens een handelskwekerij of een paardenbak toegestaan. Bedrijfswoningen zijn ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan.

De goothoogte, de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage(%)' is aangegeven. Kassen en bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zijn van het maximum bebouwingspercentage uitgezonderd.

In de regels is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken dan wel het aanleggen van erfverharding, waardoor het verharde oppervlak met meer dan 1.500 m² toeneemt, slechts wordt verleend indien vaststaat dat compenserende waterberging van ten minste 436 m³ per hectare wordt gerealiseerd.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels voor het toestaan van hogere silo's, voor kassen met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en voor een groter oppervlakte aan aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning tot maximaal 150 m².

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels voor nevenfuncties en/of verbrede landbouw.

Burgmeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigingen voor het verschuiven van bouwgrenzen en /of het vergroten van het bouwvlak en voor het realiseren van collectieve mestopslag.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor de bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorieën 1 en 2 van de van de bij de regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Een loonwerkbedrijf in milieucategorie 3.1 is specifiek aangeduid. Nutsbedrijven en bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. In de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen mag tevens als ondergeschikte functie een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend.

De goothoogte, de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m), maximum bebouwingspercentage(%)' is aangegeven.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels voor het bouwen van de bedrijfs-woning buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning', maar binnen het bouwvlak.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van een ander bedrijf, in bijvoorbeeld een hogere milieucategorie, dan binnen de bestemmings-omschrijving is toegestaan.

Artikel 5 Gemengd – Kleinschalige handelsdoeleinden

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kleinschalige handelsdoeleinden met SBI-code 4622, 4631 en 4633, zoals opgenomen in de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Op grond van de begrippen gaat het hier om ambulante handel. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn bedrijfswoon-ingen en een kapsalon toegestaan. In of bij de bedrijfswoning mag tevens als onderge-schikte activiteit een aan huis verbonden beroep of bedrijf worden uitgeoefend.

De goothoogte, de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m), maximum bebouwingspercentage(%)' is aangegeven.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van een aan huis verboden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van 100 m² en voor het toestaan van een bed en breakfast.

Artikel 6 Groen – Afschermend

De bestemming 'Groen – Afschermend' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op afscherpende groenvoorzieningen en beplanting binnen het plangebied. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen – Af-schermend' zijn wel erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken toegestaan.

Bodemingrepen binnen deze bestemming zijn niet toegestaan, tenzij een omgevings-vergunning is verleend.

Artikel 7 Natuur

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan gronden met landschappelijke en natuur-waarden. Binnen deze bestemming is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is een begraafplaats toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Bodemingrepen binnen deze bestemming zijn niet toegestaan, tenzij een omgevings-vergunning is verleend.

Artikel 8 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en eventueel zijtuinen en erven alsmede voor in- en uitritten bij woningen en parkeerplaatsen.

Ondergeschikte bebouwing is toegestaan voor zover het erkers betreft. Daarnaast zijn overkappingen (zoals carports) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan in het achtererfgebied.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik als parkeerplaats buiten de oprit.

Artikel 9 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van verkeer met bijbehorende verblijfsruimte, voor wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen, evenementen en straatmeubilair. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is waterzuivering- en infiltratie toegestaan.

Artikel 10 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor A-watergangen, alsmede hoofdwatergangen en belangrijke plassen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende bouwwerken zoals bruggen en groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet gecombineerd met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Ter plaatse van aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon' is een kapsalon toegestaan.

Voor de woningen is een onderscheid gemaakt in de verschijningsvorm, zoals vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd en gestapeld. Voor de diverse verschijningsvormen gelden verschillende bouwregels, waaronder bijvoorbeeld de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m)' is aangegeven.

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee een groter oppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt. Daarnaast kan worden afgeweken ten behoeve van een bed en breakfast accommodatie.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 12 Anti-dubbelregel

Het artikel 'Anti-dubbelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 13 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, staat opgenomen in dit artikel.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van nutsvoorzieningen in het openbare gebied, maar ook afwijkingen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 18 Overige regels

Er geldt een algemene regeling ten aanzien van parkeergelegenheden en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen. Deze algemene regeling is opgenomen in de overige regels. Hierin worden onder meer minimale aantallen parkeerplaatsen per gebouw geëist en worden regels gegeven ten aanzien van de afmetingen van parkeerplaatsen.

Daarnaast zijn algemene regels van toepassing op paardenbakken. Deze zijn op specifieke locaties binnen het plangebied toegestaan.

Het 'Sectorplan' wordt in dit artikel naast onderhavig bestemmingsplan eveneens van toepassing verklaard op het plangebied.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 19 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voortgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen met een directe bouwtitel geldt de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Hiertoe zijn anterieure overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, die mede betrekking hebben op het verhalen van gemeentelijke kosten. Een zakelijke weergave van deze overeenkomsten wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen biedt, is dan ook niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 8 november 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 10 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in het 'Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan Wielstraat en omgeving', dat als bijlage 14 is opgenomen. In het inspraakverslag is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties, zoals de provincie, het waterschap en de brandweer.

In het als bijlage opgenomen 'Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan Wielstraat en omgeving' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties heeft een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2.2 Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet heeft tot doel de werkgelegenheid in onder meer de bouwsector op korte termijn te behouden. De wet bevat daarvoor een aantal maatregelen waarmee procedures voor ruimtelijke initiatieven sneller en eenvoudiger verlopen.

In artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet is bepaald dat de bepalingen uit de wet van toepassing zijn op een bestemmingsplan dat is bedoeld voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I en bijlage II bij de wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten. Een bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied valt onder bijlage I van de Crisis- en herstelwet. In voorliggend bestemmingsplan worden 20 woningen mogelijk gemaakt. De bepalingen uit de Crisis- en herstelwet zijn dan ook van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' is gepubliceerd op 4 december 2013. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014 ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Tijdens de ter inzage legging zijn 5 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wielstraat en omgeving te Veen', die als bijlage 16 is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- de bestemming op het perceel Tuinstraat 10 is gewijzigd van de bestemming 'Gemengd - Kleinschalige handelsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen' en de aanduiding voor een kapsalon is gehandhaafd;
- de paragrafen 2.3, 3.2 en 5.2 (4.2 in het ontwerpbestemmingsplan) zijn aangepast naar aanleiding van de reactie van het waterschap;
- de bijgebouwenzone op het perceel Maasdijk 431 is uitgebreid;
- het artikel 'Agrarisch' is aangepast aan de Verordening ruimte 2014;
- in de toelichting is een toetsing aan de voorwaarden van de artikelen 2.1, 2.2 en 11 lid 4 van de Verordening ruimte 2014 opgenomen en er is een beschrijving opgenomen hoe wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

7.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' is op 29 april 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8 Conclusie

In hoofdstuk 2 is het plan toegelicht aan de hand van de historie, de huidige situatie en de toekomstige situatie, waarin de ontwikkelingen zijn beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsdocumenten beschreven. Er zijn vanuit beleid geen belemmeringen ten aanzien van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 zijn de uitvoeringsaspecten voor het bestemmingsplan aan de orde gekomen, waaronder de milieutechnische randvoorwaarden, en in hoofdstuk 6 is ingegaan op de op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' uitvoerbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.