

MEMO

Aan : Gemeente Aalburg
Van : Buro SRO
Datum : 24-08-2015
Onderwerp : Stedenbouwkundige analyse Veldstraat
Projectnr. : 22.03.01

Aanleiding

Voor de kern Wijk en Aalburg is op dit moment een bestemmingsplan in voorbereiding. Het plan zal eind 2015 als ontwerp ter visie gaan. In het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen meegenomen. Eén van deze ontwikkelingen betreft een locatie aan de Veldstraat. Voor deze locatie heeft het college van B&W een principebesluit genomen om vier woningen op ruime kavels toe te staan.

Op basis van de vastgestelde structuurvisie Land van Heusden en Altena liggen de percelen in het stedelijk gebied. De provinciale verordening geeft echter aan dat de percelen in het landelijk gebied liggen. Nieuwbouw van woningen is hier in principe niet mogelijk. Wel kan de begrenzing gewijzigd worden. Hiervoor dient o.a. een stedenbouwkundige onderbouwing te worden opgesteld die voldoet aan de regels van de Verordening inzake de lagenbenadering. Voorliggende memo gaat in op deze onderbouwing waarbij de lagen historie, landschap, functies, stedenbouw en ontsluiting een rol spelen.



Ligging van het plangebied van het initiatief in Wijk en Aalburg



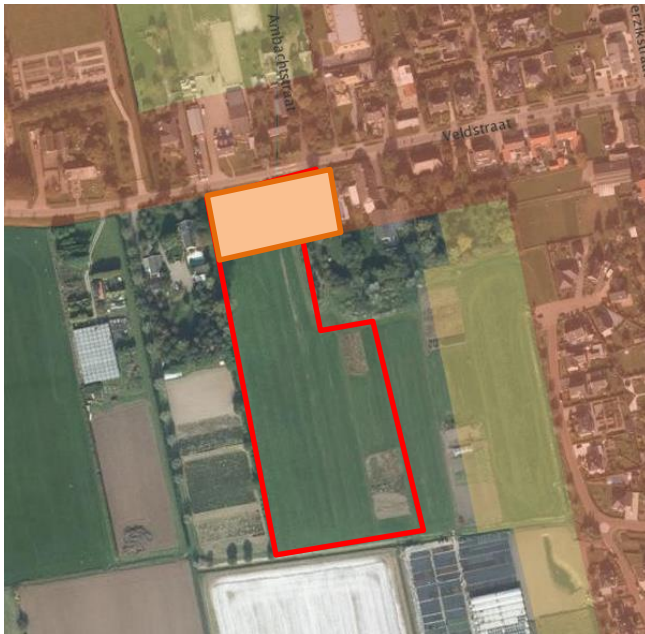
Concept-inrichtingsschets (bron: plan landschapsinvestering augustus 2015)



Op basis van de vastgestelde structuurvisie Land van Heusden en Altena liggen de percelen in het stedelijk gebied. De provinciale verordening geeft echter aan dat de percelen in het landelijk gebied liggen. Nieuwbouw van woningen is hier in principe niet mogelijk. Wel kan de begrenzing gewijzigd worden. Hiervoor dient o.a. een stedenbouwkundige onderbouwing te worden opgesteld die voldoet aan de regels van de Verordening inzake de lagenbenadering. Voorliggende memo gaat in op deze onderbouwing waarbij de lagen historie, landschap, functies, stedenbouw en ontsluiting een rol spelen. Navolgend is een tweetal afbeeldingen opgenomen met de huidige begrenzing van het stedelijk gebied en met de aanpassing van de begrenzing.



Ligging huidige begrenzing stedelijk gebied (donker oranje) en plangebied (rode grens)



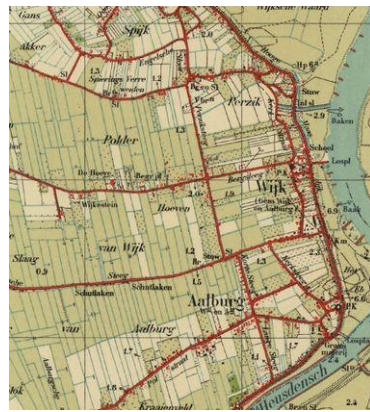
Gewenste aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied (vlakje met oranje lijn)

Historische groei Wijk en Aalburg

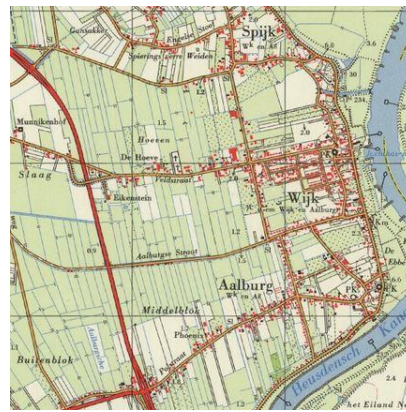
Op navolgende afbeeldingen is de ontwikkeling van Wijk en Aalburg te zien tot aan de huidige tijd. De eerste bebouwing is ontstaan aan de Maasdijk en de primaire linten haaks op de dijk: Polstraat en Veldstraat. Secundair heeft men zich gevestigd aan de 'Aalburgsesteeg' en de 'Perziksteeg' (nu Aalburgsestraat en Perzikstraat/Berenhoeksestraat/Kortestraat). Deze dijk en straten zijn gedurende de periode tot de jaren '60 verder verdicht. In jaren '60-'80 kwamen er grootschalige planmatige woonbuurten, die binnen de mazen van de gevormde structuur zijn gebouwd. In de jaren '90 en '00 heeft er verdere uitbreiding richting Spijk (Kerkverreweide) en heeft ook enkele inbreiding/herstructurering plaats gevonden. In afgelopen decennia zijn enkele uitbreidingswijken afgerond en zijn er beleidsmatig geen nieuwe grote uitleglocaties aangewezen. Binnenstedelijke herstructurering en kleinschalige verdichting hebben de voorkeur om de woningbehoefte van nu en de nabije toekomst op te vangen.



1874



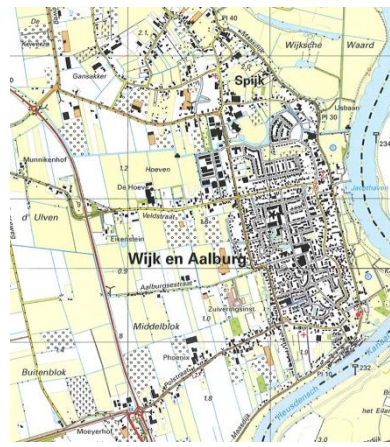
1936



1969



1981



2010

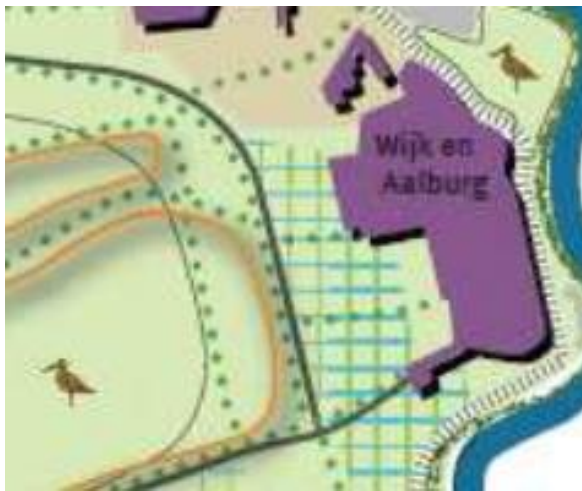
Uitgangspunten voor nieuwbouw

Het initiatief gaat uit van kleinschalige verdichting. Om te kunnen spreken van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet en afronding van het bestaand stedelijk gebied is het allereerst van belang om aansluitend op de bestaande/historische stedelijke structuur te bouwen. Daarnaast is het stedenbouwkundig van belang dat er niet voorbij 'natuurlijke' grenzen wordt gebouwd (grote watergangen, infrastructuur, bossages etc.), waardoor een op zich zelf staand buurtje ontstaat. Tweede uitgangspunt is om hoog gewaardeerde cultuurhistorisch en landschappelijke gebieden te ontzien, zoals de historische kern en aan de Maasdijk. Derde uitgangspunt is dat de functie past bij de functies in de omgeving. Tot slot is het van belang dat de locatie goed is ontsloten.

Landschap

Het gebied tussen de kern en de Provinciale weg-Oost N267 is een diffuus gebied met veel verschillende functies en verschillende bouwstijlen. Ook het landschap is in de afgelopen decennia aan verandering onderhevig geweest, mede als gevolg van de aanleg van de N267. Hierdoor zijn er nieuwe functies ontstaan aan de primaire en secundaire bebouwingslinten, die ieder hun eigen ruimtebeslag en inrichting hebben. Dit wijkt af van de traditionele verkaveling en het gebruik van landbouwfuncties. Hierdoor is ook de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied minder geworden. Het gebied rondom cq ten westen van het plangebied vertegenwoordigt geen hoge waarden en is in de structuurvisie dan ook als concentratiegebied voor kwekerijen aangewezen. De echte landschappelijke kwaliteiten (verkaveling en openheid) zijn te vinden in het gebied ten westen van de provinciale weg.

De landschappelijke grenzen op en in de directe omgeving van het plangebied zijn de Veldstraat, de kavelgrenzen van de percelen en de watergang op de zuidelijke grens van het plangebied. Met de inrichting van het plangebied met vier woningen wordt niet over die natuurlijke grenzen heengegaan.



Uitsnede Visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena (Brabants Landschap et al, 2008).

Door de invulling van de locatie met woningen in combinatie met het toevoegen van beplanting neemt de huidige waarde niet af en biedt het mogelijkheden om de kwaliteit van het landschap te versterken. Dit is vormgegeven door de beoogde landschapsinvesteringsmaatregelen welke zijn opgenomen in het Plan Landschapsinvestering (d.d. 22-06-2015).

Functies

Functioneel is sprake van een gemengd gebied. Naast en in de nabijheid van de locatie liggen woningen, de begraafplaats Wijk, detailhandel (woninginrichting), diverse bedrijven en voormalige agrarische bedrijven. Ten zuiden van het plangebied liggen diverse kassencomplexen. Er is dus geen sprake van enkel agrarische functies. Het heeft een stedelijke uitstraling door de diversiteit aan functies. De locatie is een tussenliggend stukje 'agrarisches gebied'. Het toevoegen van woningen past dan ook in het beeld van dit gemengd gebied.



aan functies (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

*Uitsnede
geldend
bestem-
mingsplan
met
diversiteit*

Stedenbouw

De primaire bebouwingslinten (Polstraat en Veldstraat) bieden voldoende ruimte voor de gewenste kleinschalige verdichting van vrijstaande woningen op ruime kavels.

Aan deze linten staat bebouwing uit verschillende bouwperiodes. In de beginperiode zijn hier boerderijen en later arbeiderswoningen gebouwd. Samen met kleinschalige en grootschalige bedrijven. Recent zijn ook landhuizen/villa's gebouwd en in de kern meer planmatige woningbouw. Met de bouw van de beoogde woningen wordt het lint organisch verder aangevuld. Omdat het bebouwingslint niet een eenduidige uitstraling of typologie aan bebouwing heeft, kan nieuwbouw zich makkelijk voegen in het diffuse beeld. Ook bieden deze gronden de mogelijkheid om de gewenste grotere kavels voor vrijstaande woningen te realiseren. Vanuit cultuurhistorie en stedenbouw is het plan dus goed te verantwoorden.

Door het verdichten van de primaire dorpslinten vormen de twee dorpsentrees (Polstraat en Veldstraat) van Wijk en Aalburg als het ware twee stedelijke uitlopers. Door realisatie van onderhavig plan ontstaat er aan de Veldstraat meer verdichting, wat zorgt voor een eenduidig beeld langs beide dorpsentrees.

Het plan voegt zich binnen het bestaande bebouwingslint. Er ontstaat dus niet een op zich zelf staand nieuw buurtje of worden er 'natuurlijke' grenzen overschreden (grote watergangen/infrastructuur etc.). De woningen vullen een gat in het bebouwingslint op en sluiten qua uitstraling en verkaveling ook aan op de aangrenzende percelen. De locatie ligt op de overgang naar het landelijk gebied en is er sprake van een afronding/aansluiting van het bestaand stedelijk gebied van de bebouwingslinten en de kern.



Analyse ligging plangebied binnen stedenbouwkundige structuur Wijk en Aalburg

Ontsluiting

De primaire bebouwingslinten vormen zoals eerder genoemd belangrijke ontsluitingswegen van Wijk en Aalburg met de regio, waarmee de toe te voegen woningen goed ontsloten zijn.

Conclusie

Met het voorgestelde plan is sprake van het aanvullen van het bebouwingslint Veldstraat. Sinds eind 19e eeuw heeft hier, net als aan de Polstraat, kleinschalige nieuwbouw plaats gevonden. Dit komt ook tot uitdrukking in het huidige diffuse beeld van bouwstijlen, bouwmassa's en functies zoals dat in de loop der jaren is ontstaan. Onderhavig plan kan zich hier goed tussen voegen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Het plangebied is niet in een (beschermde) hooggewaardeerd landelijk gebied gelegen, waardoor geen sprake is van aantasting van bestaande landschappelijke waarden. Er worden geen natuurlijke grenzen overschreden. Met onderhavig plan en bijbehorend landschapsinvesteringsplan, neemt de kwaliteit van het gebied toe dat in de afgelopen decennia enigszins is verrommeld.

Functioneel gezien sluit woningbouw op deze locatie aan bij het gemengd gebied van dit deel van de Veldstraat.

Tot slot is de locatie goed ontsloten.

Met voorliggende memo is aangegeven dat het initiatief stedenbouwkundig goed is te verantwoorden en sprake is van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van de lintbebouwing van Wijk en Aalburg. Het plan vormt een logische afronding van het bestaand stedelijk gebied.