

Stedebouwkundige analyse en onderbouwing ontwikkeling Langestraat en Polstraat

Aan : Gemeente Aalburg
Van : Buro SRO
Datum : 15-10-2015
Onderwerp : Stedenbouwkundige analyse en onderbouwing Langestraat en Polstraat
Projectnr. : 22.03.02

Inleiding

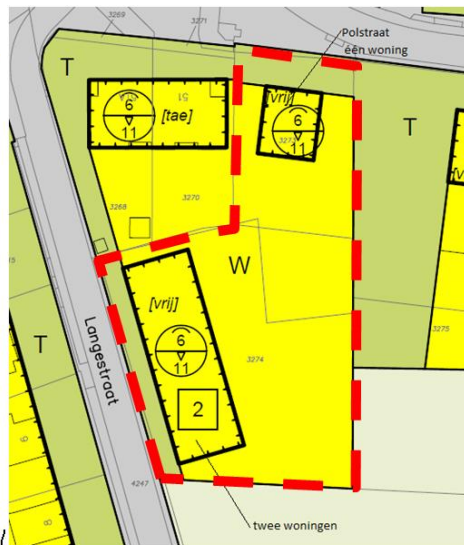
Voor de kern Wijk en Aalburg is op dit moment een bestemmingsplan in voorbereiding. Het plan zal eind 2015 als ontwerp ter visie gaan. In het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen meegenomen. Eén van deze ontwikkelingen betreft een tweetal locaties aan de Langestraat en de Polstraat. Hiervoor heeft het college van B&W een principebesluit genomen om respectievelijk twee woningen (locatie Langestraat; kad. 3274) en één woning (locatie Polstraat; kad. 3273) op ruime kavels toe te staan. Omdat beide locaties op de grens liggen van stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is een stedenbouwkundige analyse en onderbouwing noodzakelijk (zie ook alinea ruimtelijk beleidskader). Hierin is ingegaan op de onderbouwing waarbij historie, landschap, functies, stedenbouw en ont-sluiting een rol spelen.



Ligging van het plangebied van het initiatief in Wijk en Aalburg



Ligging van het plangebied van het initiatief in Wijk en Aalburg



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Ruimtelijk beleidskader



Uitsnede Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Op basis van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena (vastgesteld juli 2013) liggen de percelen in een 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' (rood gearceerd). Dit gebied is op (lange) termijn in beeld voor woningbouw. De gemeente zal aan plannen en initiatieven voor uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied medewerking verlenen indien deze gelegen zijn 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. In alle situaties dient het initiatief ook een bijdrage te leveren aan de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de plek waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarbij mag de toevoeging van woonfuncties in het buitengebied niet leiden tot aantasting van bestaande bewoningsstructuren in het buitengebied. Voor wat betreft dit onderwerp wordt afstemming gezocht met de in ontwikkeling zijnde beleidsregel 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering buitengebied' van de regio West-Brabant c.q. de gemeente Aalburg. De mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in het plangebied sluiten aan op het beleid zoals verwoordt in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.



Uitsnede Verordening Ruimte met ligging plangebied (Langestraat kad. nr. 3274 met blauw; Polstraat kad. nr. 3273 met rood)

De provinciale verordening geeft aan dat het perceel aan de Polstraat (kad. 3273, met rode lijn) in stedelijk gebied ligt (rode arcering). Nieuwbouw van woningen is hierbij toegestaan, mits een verantwoording wordt gegeven over de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Voor de beschikbare plancapaciteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling heeft de gemeente een separate verantwoording opgesteld. Deze wordt niet behandeld in voorliggende memo.

Het perceel aan de Langestraat (kad. 3274, met blauwe lijn) ligt grotendeels in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (gele arcering). In zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is nieuwbouw van woningen onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor dient een stedenbouwkundige onderbouwing te worden opgesteld die voldoet aan de regels van de Verordening inzake de lagenbenadering.

Uitgangspunten voor nieuwbouw

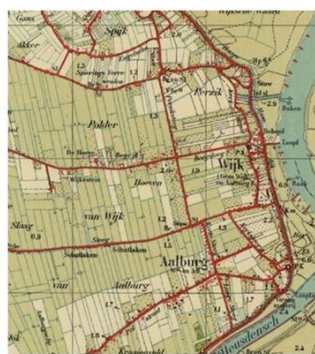
Het initiatief gaat uit van kleinschalige verdichting. Om te kunnen spreken van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet en aansluiting bij het bestaand stedelijk gebied is het allereerst van belang om aansluitend op de bestaande/historische stedelijke structuur te bouwen. Daarnaast is het stedenbouwkundig van belang dat er niet voorbij 'natuurlijke' grenzen wordt gebouwd (grote watergangen, infrastructuur, kavelgrenzen 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 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.

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 Berenhoeksestraat/Kortestraat/Langestraat). Vanaf de jaren '60 is aan de westzijde van de Langestraat lintbebouwing opgericht. De genoemde straten zijn gedurende de periode tot de jaren '70 verder verdicht. In jaren '60-'80 kwamen er grootschalige planmatige woonbuurten, die binnen het gevormde stratenstructuur zijn gebouwd. Zo is het gebied tot aan de Polstraat volgebouwd. In de jaren '90 en '00 heeft er verdere uitbreiding richting Spijk (Kerkverreweide) en heeft ook verdere inbreiding/herstructurering plaats gevonden. In afgelopen decennia zijn enkele uitbreidingswijken afgerond en 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



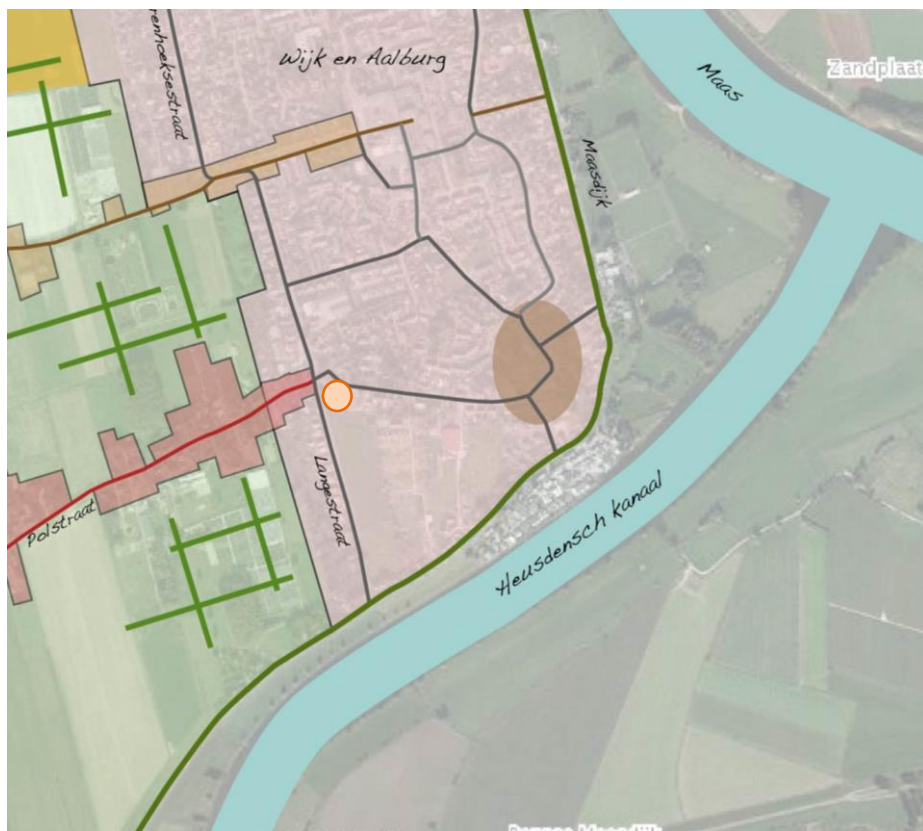
2010

Stedebouw

De beoogde locatie aan de Polstraat is gelegen tussen bestaande bebouwing. Hiermee wordt direct aangesloten op de bestaande historische lintstructuur. Het oorspronkelijke bebouwingslint Polstraat bieden ruimte voor de gewenste kleinschalige verdichting van vrijstaande woningen op ruime kavels. Aan dit lint staat bebouwing uit verschillende bouwperiodes. In de beginperiode zijn hier boerderijen en later arbeiderswoningen gebouwd samen met meer planmatige woningbouw uit de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw.

De locatie aan de Langestraat ligt binnen de grenzen van de Langestraat, Maasdijk en de Polstraat. Dit gebied vormt het laatste gebied binnen de historische straten (mazen van het raster) dat niet volledig is benut voor stedelijke functies. Een deel is reeds ingevuld met stedelijke functies (kerk, bedrijfsbebouwing, volkstuin en nieuw buurtje Taxhof). Onderhavig plangebied is onderdeel van een open agrarisch stuk grond dat langs één zijde van de Langestraat is gelegen. Aan de andere zijde staan woningen die uitkijken op dit stuk grond. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling de eerste ontwikkeling is aan deze zijde van de weg is het wel een ontwikkeling die in lijn is met een organische herontwikkeling van het gehele binnengebied naar stedelijke functies. Het plangebied sluit aan op de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Polstraat en sluit direct aan op de kern, waarmee de ontwikkeling zo compact als mogelijk wordt gehouden zodat er niet halverwege de Langestraat, midden in het open gebied wordt gebouwd.

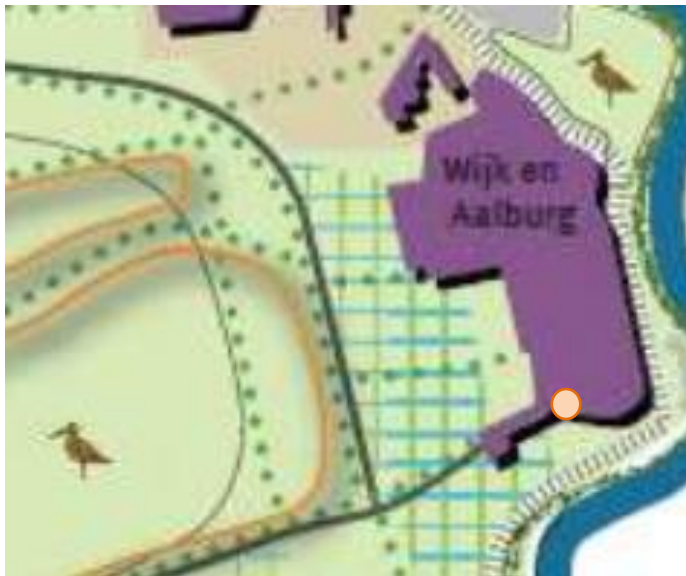
De bestaande woningen aan de Langestraat zijn planmatig gerealiseerd tussen de jaren '60-'70. Het zijn van oorsprong kleinschalige vrijstaande woningen op ruime kavels en hebben een eenduidige en eenvoudige uitstraling. Uitzondering hierop zijn de woningen aan de noordzijde waarbij enkele woningen in de afgelopen decennia zijn vervangen voor nieuwbouw met een individuele landelijke uitstraling met een hogere mate van details. Onderhavig plan kan hier qua typologie en uitstraling goed op aansluiten. Vanuit cultuurhistorie en stedenbouw is het plan goed te verantwoorden.



Analyse ligging plangebied (oranje stip) binnen stedenbouwkundige structuur Wijk en Aalburg

Landschap

Het plangebied is in het Landschapsbeleidsplan aangemerkt als 'diffuus gebied'. Het gebied tussen de Langestraat, Polstraat en de Maasdijk is een diffuus gebied met verschillende functies en verschillende bouwstijlen. Ook het landschap is in de afgelopen decennia aan verandering onderhevig geweest, maar grootschalige ontwikkelingen hebben zich in dit gebied niet voorgedaan. Er is sprake van een langzame verdichting van het gebied, met name door wonen en een volkstuincomplex. Deze functies hebben ieder hun eigen ruimtebeslag en inrichting. Hierdoor is ook de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied minder geworden. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is wel grotendeels intact gebleven. In het Landschapsbeleidsplan is aangegeven dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten te vinden zijn in het gebied buiten de dijken (uiterwaarden) en verder van het plangebied ten westen van de provinciale weg. Deze waarden zijn met de ontwikkeling dan ook niet in het geding.



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

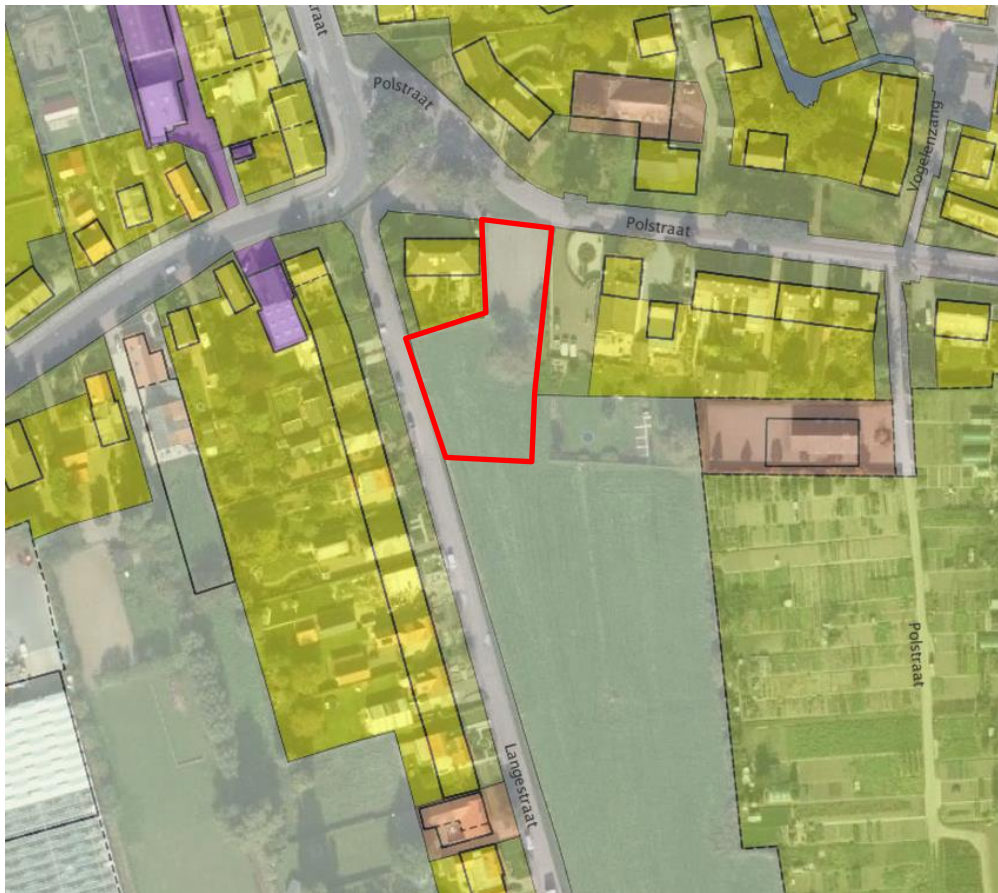
De nieuwe woningen komen te liggen tussen de bestaande bebouwing aan de Polstraat en tegen de kern aan bij de Langestraat. In combinatie met het toevoegen van beplanting (tuinen) neemt de huidige landschappelijke waarde niet af. Omdat op de percelen zelf geen specifiek kwaliteitsverbetering mogelijk is in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten zal door beide initiatiefnemers een bedrag in het fonds Kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap' worden gestort. Het geld in dit fonds is gelabeld en wordt binnen de gemeente Aalburg gebruikt voor kwaliteitsverbetering.

Ontsluiting

De bebouwingslinten Langestraat en Polstraat vormen (belangrijke) ontsluitingswegen van Wijk en Aalburg. De nieuwe woningen liggen aan deze linten en zijn daarmee goed ontsloten.

Functies

Functioneel is rond het plangebied overwegend sprake van een woongebied. Naast en in de nabijheid van de locatie liggen woningen. Verder zijn er diverse andere stedelijke functies aanwezig zoals een volkstuincomplex, kerk en diverse bedrijfstjes. Het heeft door de aanwezigheid van deze functies een stedelijke uitstraling. Het toevoegen van woningen past dan ook in het beeld van dit gebied. Op navolgende afbeelding is in de uitsnede van het geldend bestemmingsplan de huidige functionele situatie van het plangebied en omgeving te zien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met de functies in de omgeving van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Met het voorgestelde plan is sprake van een stedelijke opvulling van het gebied in het snijpunt van de bebouwingslinten Polstraat en Langestraat. Het plangebied vormt een deel van het gebied tussen deze wegen en de Maasdijk waar de afgelopen decennia steeds meer stedelijke functies zijn gerealiseerd. De ontwikkeling aan de Polstraat betreft het opvullen van een gat tussen bestaande bebouwing. De nieuwe woningen aan de Langestraat liggen tegen de bestaande kern aan en sluiten aan op de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Polstraat. Het woningtype en de gewenste kleinschalige ontwikkeling sluit goed aan op het bestaande beeld van beide straten en op het bestaand stedelijk gebied.

De realisatie van de drie woningen sluit aan op en geeft invulling aan het beleidskader zoals verwoordt in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena en de Verordening Ruimte. Functioneel gezien sluit woningbouw op deze locatie aan bij de omliggende woonfunctie in dit deel van Aalburg. In het Landschapsbeleidplan is het plangebied niet aangemerkt als (beschermde) hoogwaardigwaardig landelijk gebied. Er is geen sprake van aantasting van bestaande landschappelijke waarden. Met onderhavig plan en bijbehorende investering in het fonds Kwaliteitsverbetering van het landschap, vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Tevens zijn de beide locaties 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.