

Gemeente Aalburg

Beknopte ruimtelijke onderbouwing Wijksestraat 3

9 mei 2016



Adviesbureau Mol - van Zelst

Rijksstraatweg 54

4254 XG SLEEUWIJK

Telefoon: 0183 - 30 49 40

Mobiel: 06- 53 70 74 70

E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl

www.molvanzelstplanologie.nl

Inhoud.....
1. Inleiding	3
1.2. Korte beschrijving bedrijf	3
1.3. Ligging plangebied.....	3
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.5. Leeswijzer.....	4
2. Huidige en gewenste situatie	5
2.1. Huidige situatie planlocatie	5
2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten	5
2.3. Landschap, functies en ontsluiting	9
2.4. Planbeschrijving en landschappelijke inpassing.....	9
3. Beleidskader	12
4. Randvoorwaarden	16
4.1. Natuur	16
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3. Geluid.....	16
4.4. Luchtkwaliteit.....	16
4.5. Externe veiligheid	17
4.6. Brandveiligheid.....	18
4.8. Water	18
4.9. Verkeer en parkeren	18
4.10. Overige aspecten.....	18
5. Conclusie.....	19

LOSSE BIJLAGEN

1. Loes Lijmbach Landschappen: landschappelijke inpassing en waterberging, april 2016
2. Loes Lijmbach Landschappen: Landschappelijke inpassing: kostenraming, april 2016

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor de kern Wijk en Aalburg is in 2013 een voorontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan zal voorjaar 2016 ter visie worden gelegd. In het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen meegenomen. Eén van deze ontwikkelingen betreft Wijksestraat 3. Het plan voorziet in de omzetting van de bestemmingen Woondoeleinden en Agrarisch Kernrandgebied naar Bedrijf.

Op het betreffende perceel is altijd een bedrijf gevestigd geweest, namelijk een stenenhandel. Het plan voorziet in de vestiging van een autobedrijf. Voorts wil initiatiefnemer uitbreiden: de bedrijfshal gaat van 600 m² naar 1.435 m². Hiervoor zal door het college van B&W een principebesluit genomen worden. De tekening van het plan is in hoofdstuk 2 opgenomen.

De betreffende locatie is thans bestemd voor Agrarisch Kernrandgebied en Woondoeleinden. Ingevolge de provinciale Verordening Ruimte 2014 is het betreffende perceel voorzien van de structuur "Gemengd landelijk gebied" en van de aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied". Gelet daarop is een stedenbouwkundige analyse en onderbouwing noodzakelijk (zie ook alinea beleidskader).

1.2. Korte beschrijving bedrijf

MAVO auto's is een autohandelsbedrijf dat altijd beschikt over een ruime voorraad diverse exclusieve bedrijfsauto's, zowel nieuw als gebruikt. Er wordt exclusief verkocht aan bedrijven, ondernemers en ZZP'ers.

1.3. Ligging plangebied



Het plangebied ligt aan de westkant van de kern Wijk en Aalburg.

Ligging plangebied in omgeving.

Bron:

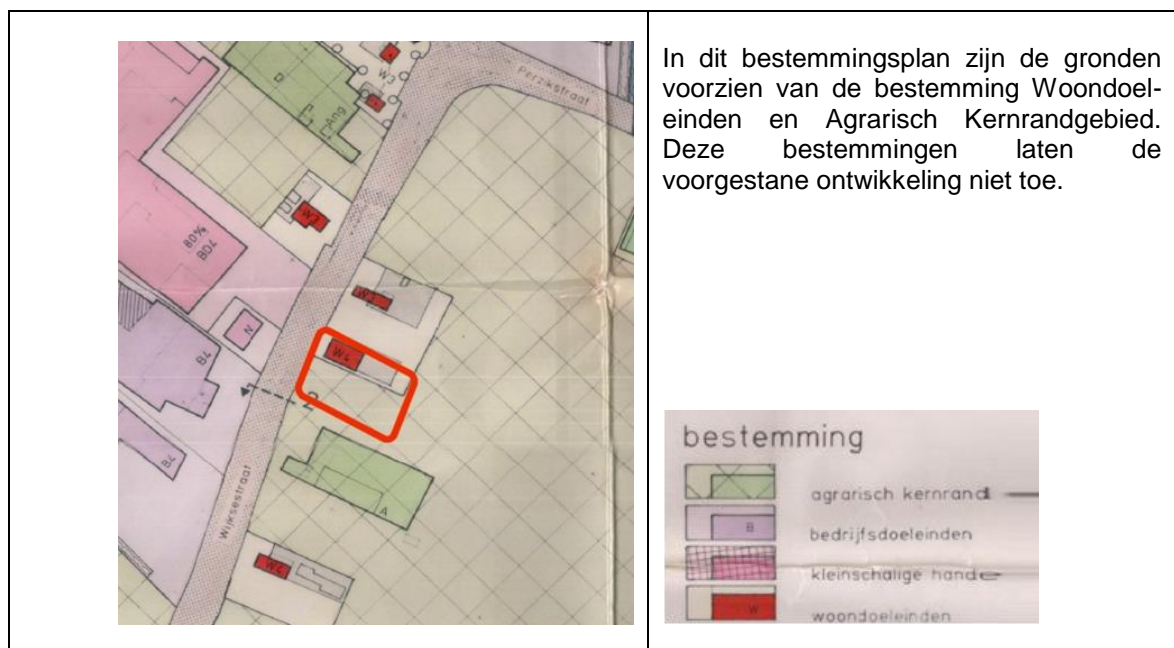
www.ruimtelijkeplannen.nl



Begrenzing plangebied. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is “Spijk en Wielstraat” en “Spijk en Wielstraat, eerste herziening”.



In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming Woondoeleinden en Agrarisch Kernrandgebied. Deze bestemmingen laten de voorgestane ontwikkeling niet toe.

1.5. Leeswijzer

De beknopte ruimtelijke onderbouwing “Wijksestraat 3” bestaat uit de volgende hoofdstukken;

- Hoofdstuk 1 Inleiding.
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de huidige en de gewenste situatie.
- Hoofdstuk 3 Beleidskader.
- Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 5 Planbeschrijving.
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

2. Huidige en gewenste situatie

2.1. Huidige situatie planlocatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een handel in metsel-, en straatstenen, plavuizen en dakpannen. Ook bevindt zich hier een showroom. Het perceel heeft een oppervlakte van ca 35 x 81 m, ca 2.835 m². Dit bedrijf is van oudsher onafgebroken hier gevestigd geweest.

Op het perceel bevindt zich aan de voorzijde de bedrijfswoning, een karakteristieke witte rietgedekte boerderij. De oprit van het bedrijf bevindt zich aan de linkerzijde. Aan de achterzijde bevinden zich de bedrijfsgebouwen, alsmede een opslag in de open lucht. Het hoofdbedrijfsgebouw heeft een oppervlakte 600 m².



Bron: maps.google.nl

Het spreekt voor zich dat aan- en afvoer van stenen en dakpannen plaatsvindt met een grote vrachtwagen. Dit kan leiden tot akoestische belasting en trillingshinder op de woningen in de omgeving. Ook vindt laden en lossen en het verplaatsen van de stenen plaats met heftrucks; dit gaat derhalve gepaard met een akoestische belasting. Ook dit kan leiden tot akoestische belasting op de woningen in de omgeving.

Daarnaast trekt het bedrijf bezoekers aan voor de showroom.

2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

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. 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.

Aansluiting bij de bestaande/historische stedelijke structuur

Geconstateerd kan worden dat de kernen Veen en Wijk en Aalburg de afgelopen 20 jaar een fikse groei hebben doorgemaakt. Daarbij heeft zich met name een ontwikkeling voorgedaan in de richting van de provinciale weg N267.

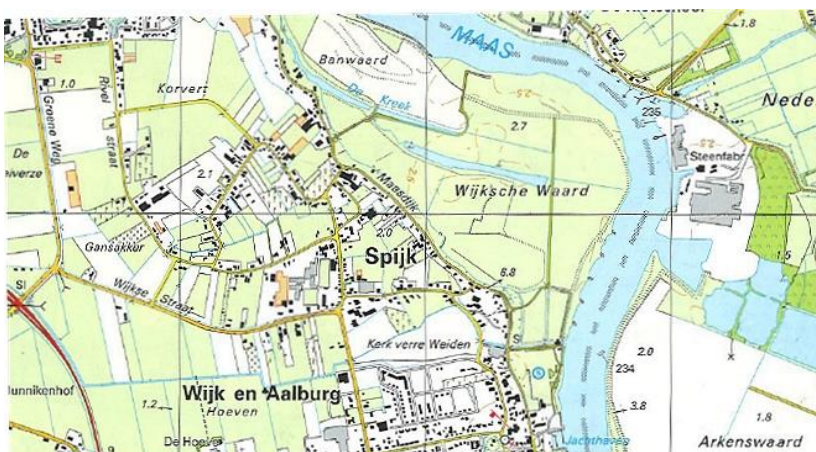
Met name de Wijksestraat is een omgeving waarbij de intensiteit van stedelijke functies toeneemt naarmate men verder in de richting van de kern komt. Van oudsher bevinden zich langs deze straat een aantal bedrijven en kwekerijen.

Niettemin is er de laatste jaren in de omgeving van de rotonde bij de N267 een ontwikkeling naar grootschalige kwekerijen. De laatste jaren hebben zich in het gebied Wijksestraat/Perzikstraat de volgende stedelijke ontwikkelingen voorgedaan: nieuwbouw Willem van Oranje college, nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen van Van der Pol bedrijfskleding en garagebedrijf Weijgertze, een Volkswagen Kevermuseum op de hoek Wijksestraat/Perzikstraat en de nieuwbouwwijk Blokland. Tot slot is er een kleinschalig bedrijventerrein ontwikkeld aan de Nijverheidsstraat. Aan de noordkant van de Wijksestraat tegenover de planlocatie liggen vrijstaande woningen, een watergang en enkele bedrijfspercelen. Op deze plek is het woningbouwproject Blokland voorzien. Omdat het bestemmingsplan hiervoor onherroepelijk is, wordt ook dit aangemerkt al een bestaande stedenbouwkundige structuur.



Op de foto hiernaast uit 1989 is te zien dat de Kerkverreweide geheel ontbreekt en het gebied nog grotendeels agrarisch is. Er is nog geen bebouwing in de hoek Perzikstraat/Wijksestraat

Situatie 1989



Situatie ca 1999.



Huidige situatie



Kwekerijbedrijf halverwege de Wijksestraat



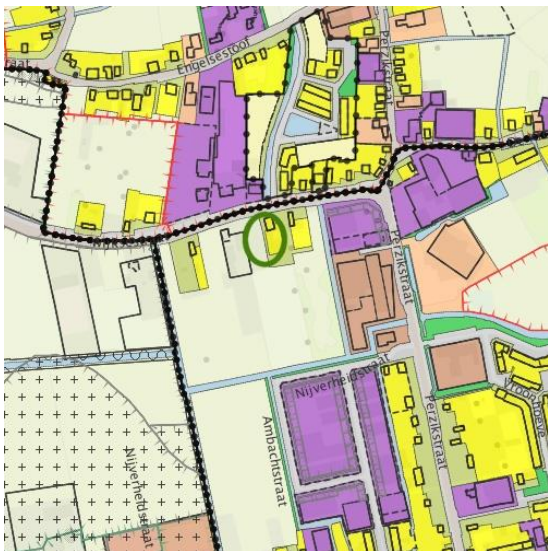
Hoek Perzikstraat – Wijksestraat: rechts Van der pol bedrijfskleding, links garage Weijgertze



Hoek Perzikstraat – Wijksestraat: links garage Weijgertze



Toekomstig Bloklandterrein schuin tegenover planlocatie



De te handhaven woning ligt tegenover toekomstige woningbouwlocatie Blokland. Het bedrijfsgebouw ligt op korte afstand van het bedrijventerrein aan de Nijverheidsstraat. Het bedrijfsp perceel ligt daarmee in het verlengde van bedrijventerrein Nijverheidsstraat, maar sluit ook aan bij de recente bedrijfsontwikkeling op de hoek Wijksestraat/Perzikstraat.

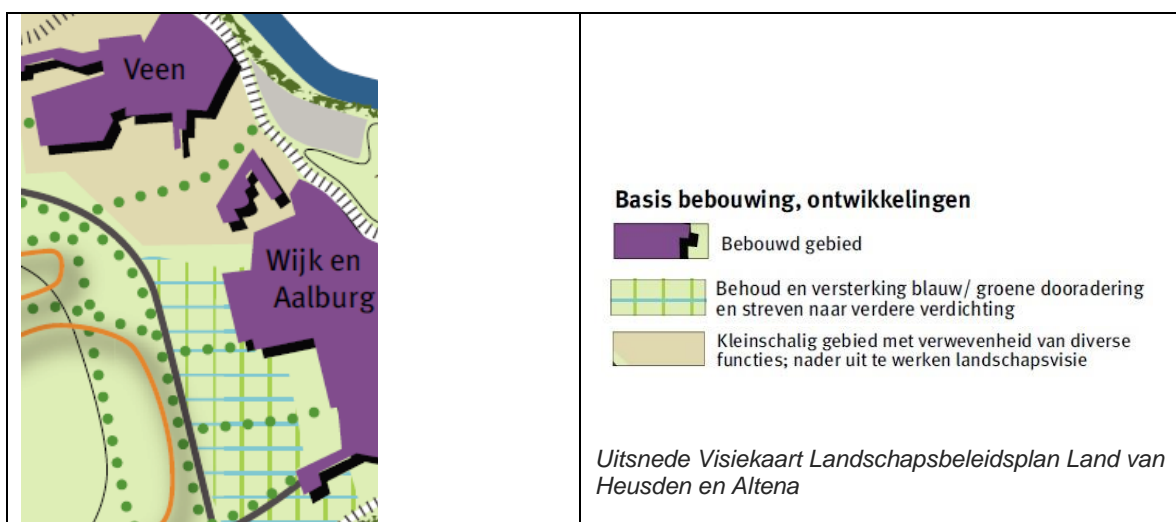
De conclusie is dat de planlocatie ligt op een plek waar recent veel stedelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden, met name van bedrijfsmatige ontwikkeling. Het voorliggend initiatief sluit hierbij aan. Het sluit dus aan bij de bestaande/historische stedelijke structuur, inclusief de ruimtelijke structuur met watergang van het in realisatie zijnde Bloklandterrein. Er wordt niet gebouwd voorbij 'natuurlijke' grenzen (grote watergangen, infrastructuur, kavelgrenzen etc.). De nieuwe bebouwing sluit aan bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan langs de Wijksestraat.

2.3. Landschap, functies en ontsluiting

Landschap

Het plangebied ligt op de grens van onderstaande drie gebieden. 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.

Het uit te breiden bedrijfsgebouw komt te liggen tussen de bestaande bebouwing aan de Perzikstraat, de Wijksestraat en de Nijverheidsstraat. In combinatie met het toevoegen van beplanting (tuinen) neemt de huidige landschappelijke waarde niet af.



Functies

Rond het plangebied overwegend sprake van een hoge mate van functiemenging. Naast en in de nabijheid van de locatie liggen woningen, bedrijven en een middelbare school. Het plangebied heeft door de aanwezigheid van deze functies een stedelijke uitstraling. Het uitbreiden van een bedrijfsgebouw past dan ook in het beeld van dit gebied. Op de afbeelding op p. 6 is in de uitsnede van het geldend bestemmingsplan de huidige functionele situatie van het plangebied en omgeving te zien.

Ontsluiting

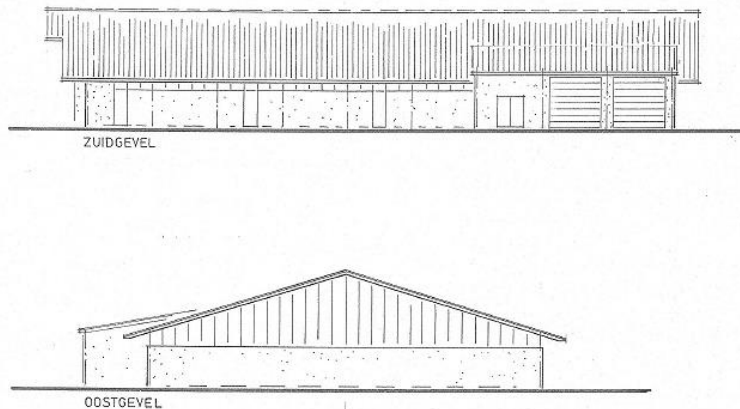
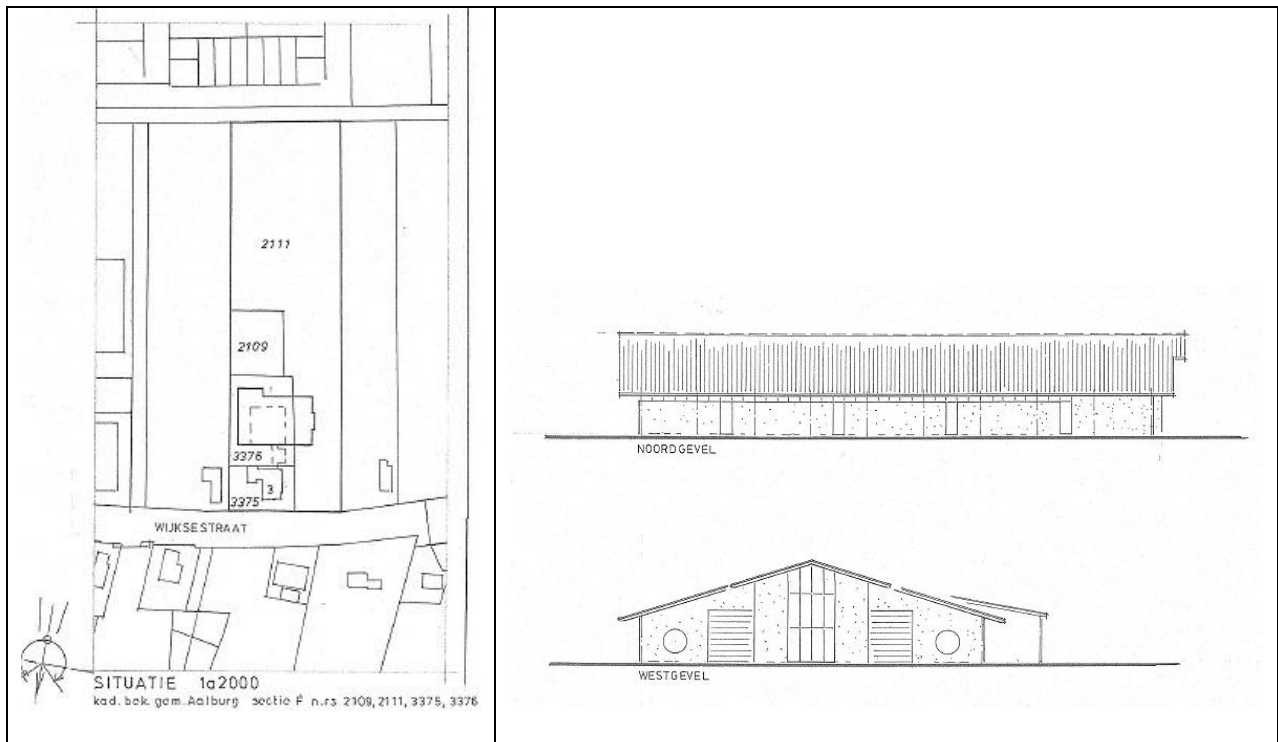
De Wijksestraat vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van Wijk en Aalburg. De Wijksestraat sluit aan op de weg naar Veen, welke direct aansluit op de N267. De planlocatie is daarmee goed ontsloten.

2.4. Planbeschrijving en landschappelijke inpassing

Planbeschrijving

MAVO auto's is een autobedrijf dat altijd beschikt over een ruime voorraad diverse exclusieve bedrijfsauto's, zowel nieuw als gebruikt. Er wordt exclusief verkocht aan bedrijven, ondernemers en ZZP'ers. De auto's worden los naar de projectlocatie gereden en daardoor valt het vrachtverkeer, waar in de huidige situatie wel sprake van is, weg. Er wordt bij het bedrijf niet gerepareerd.

Ten behoeve van de vestiging van dit bedrijf zal het bestaande bedrijfsgebouw geheel worden vernieuwd en uitgebreid worden tot 1.435 m². Ook zal het huidige bouwvlak worden uitgebreid in westelijke richting. De bestaande karakteristieke woning wordt gehandhaafd en gerestaureerd en ook de tuin zal worden behouden. De bestaande bedrijfsinrit wordt verplaatst van de oostelijke naar de westelijke zijde.

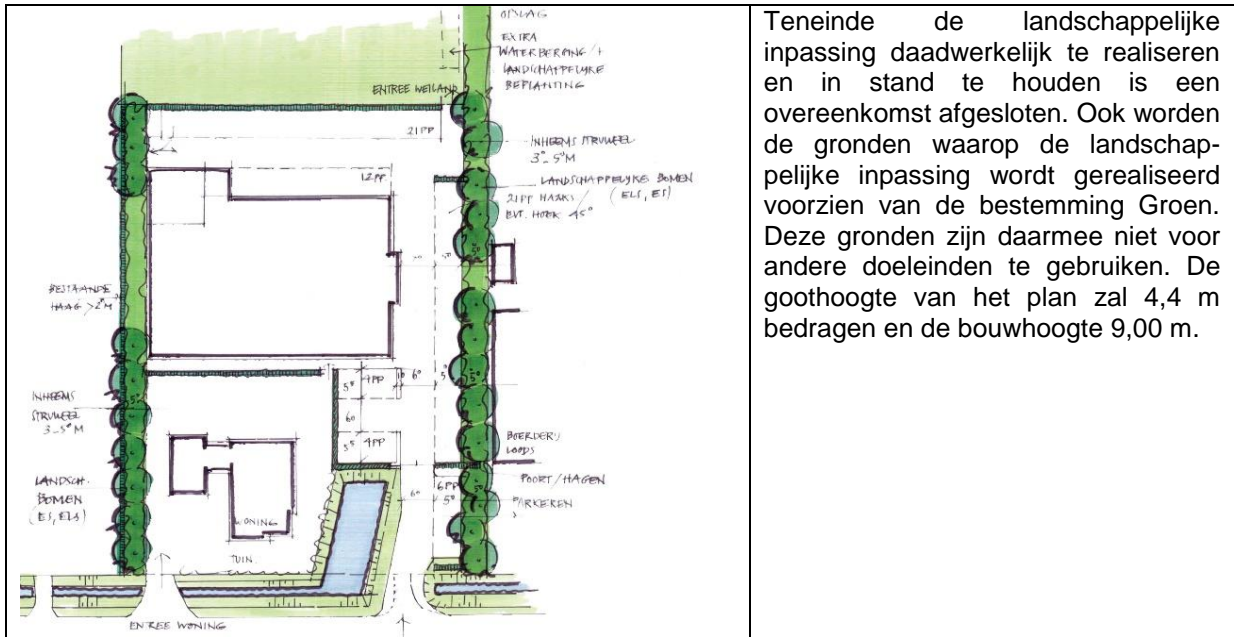


Landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering

Voor de landschappelijke inpassing is door een landschapsarchitect een plan opgesteld. Verwezen wordt naar de bijlage "landschappelijke inpassing en waterberging", welke als bijlage 1 aan deze beknopte ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Zowel aan de oost- als aan de westzijde is voorzien in een landschappelijke inpassing. Aan de voorkant en op het achterliggend agrarisch perceel komen forse waterbergingen.

Tevens is door de landschapsarchitect een kostenraming gemaakt. Uit deze kostenraming is gebleken de waarde van de te plegen kwaliteitsverbetering € 44.200,00 bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste investering van € **10.650,90**. De berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap is aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 2.

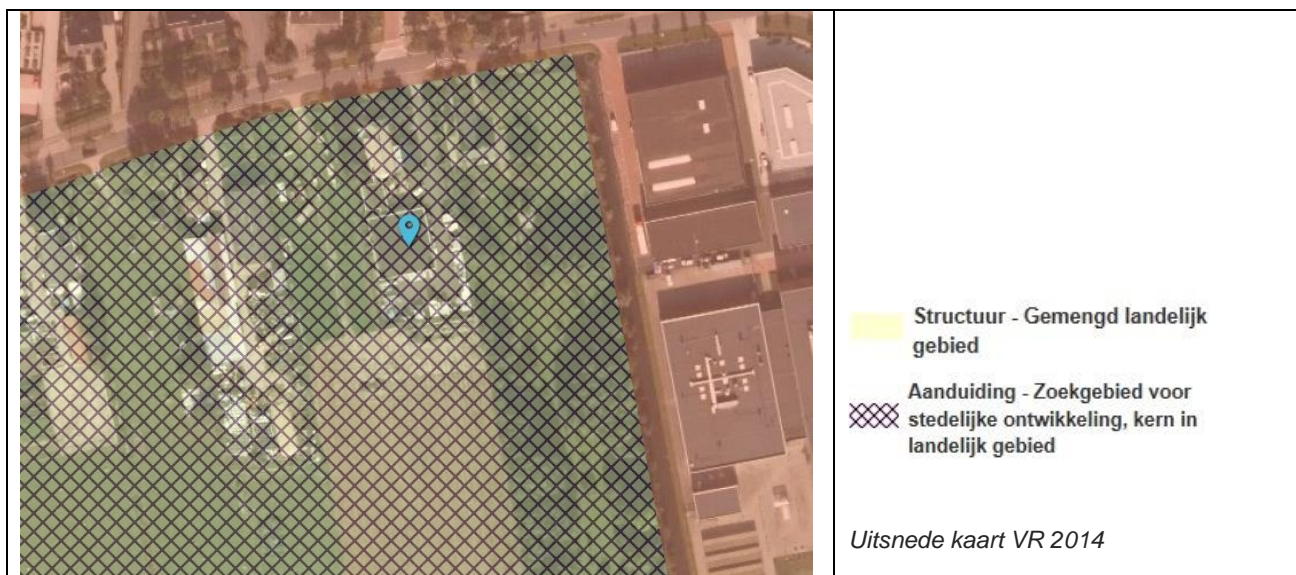


Teneinde de landschappelijke inpassing daadwerkelijk te realiseren en in stand te houden is een overeenkomst afgesloten. Ook worden de gronden waarop de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd voorzien van de bestemming Groen. Deze gronden zijn daarmee niet voor andere doeleinden te gebruiken. De goothoogte van het plan zal 4,4 m bedragen en de bouwhoogte 9,00 m.

3. Beleidskader

Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant 2014 (VR 2014)

Op basis van de Verordening Ruimte hebben de gronden de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Stedelijke ontwikkeling'.



Randvoorwaarden voor de vestiging dan wel de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie binnen de aanduiding "Stedelijke ontwikkeling" staan in art 8.1 VR 2014.

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 3.1¹, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling².
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

De planlocatie sluit aan bij bestaand stedelijk gebied en er wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2.

¹ Zie hierna

² In de Verordening is een **stedelijke ontwikkeling** gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies".

Artikel 3 bevat de regels inzake de bevordering ruimtelijke kwaliteit. Deze luiden als volgt.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Aan het gestelde in artikel 3.1 en 3.2 wordt tegemoetgekomen. De landschappelijke inpasbaarheid en de kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven hoofdstuk 2. Artikel 8.1 onder a dat een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling, maar niettemin is er toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.1 lid 2 onder b van de VR stelt dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De thans aanwezige bedrijfsbebouwing (alsmede het gebruik) valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht van bestemmingsplan Spijk en Wielstraat, eerste herziening. Ingevolge het overgangsrecht mag de bebouwing met 10% worden vergroot. Er zou derhalve vergroot kunnen worden tot 660 m², exclusief de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Daardoor zou er een gebouw ontstaan dat niet optimaal is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is de vestiging van MAVO auto's. De voortzetting van een stenenhandel op deze plek is niet gewenst gezien het zware verkeer waar dit mee gepaard gaat. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2. Door de voorgestelde gebruikswijziging wordt de afwijking van het geldende bestemmingsplan verkleind en past de voorgestane ontwikkeling de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan. Er zal namelijk door de vestiging van MAVO auto's in het geheel geen sprake zijn van zwaar verkeer. Een groothandel in bouwmaterialen met een oppervlak van meer dan 2.000 m² is ingeschaald in categorie 3.1 terwijl een handel in auto's is ingeschaald in categorie 2. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

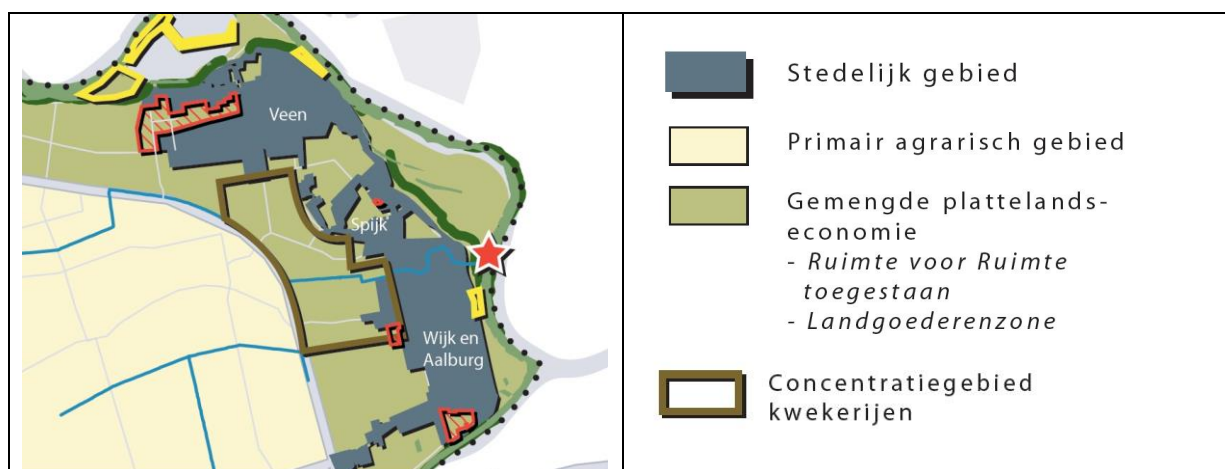
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling kan niet plaatsvinden in het bestaande bedrijfsgebouw en op het bestaande terrein omdat dit niet geschikt is voor een doelmatige opstelling van de te verkopen auto's. Het is noodzakelijk dat er ook een parkeerterrein wordt gerealiseerd. Aan de voorzijde bevindt zich de woning en het is gewenst dat deze in een ruime tuin behouden blijft. Bovendien wordt het perceel landschappelijk ingepast. Gelet daarop is het niet mogelijk om de toename van het ruimtebeslag te doen plaatsvinden binnen het nu toegestane ruimtebeslag.

Ladder duurzame verstedelijking

Het gaat om een zeer beperkte toename van ca 700 m² van een bestaand bedrijfsgebouw en een beperkte uitbreiding van een bestaand bouwvlak. Het voorste deel zal voorzien worden van de bestemming Tuin. Het gaat dus om een zeer beperkte ingreep. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop niet van toepassing.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De Structuurvisie Land van Heusden en Altena is vastgesteld door de raden van de drie gemeentes in het Land van Heusden en Altena in juli 2013.



De planlocatie ligt binnen de aanduiding “gemengde plattelandseconomie” en “concentratiegebied kwekerijen”. De structuurvisie geeft over commerciële voorzieningen het volgende aan.

*Gemeente Aalburg
Beknopte ruimtelijke onderbouwing Wijksestraat 3*

Bij initiatieven voor commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en andere publiekgerichte commerciële functies) staat de betekenis en bijdrage van het initiatief op de beoogde voorzieningenstructuur centraal. Past het initiatief bij de structuur dan zal de gemeente in principe faciliteren, waarbij zij het initiatief wel zal beoordelen op ruimtelijke inpasbaarheid. Daarvoor hanteren de gemeenten de volgende criteria:

- *De aard van het initiatief en de daarmee samenhangende bezoekersdruk moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;*
- *De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en milieuhygiënisch goed inpasbaar zijn;*
- *De aard en inrichting van het initiatief moet rekening houden met de kenmerkende cultuurhistorische waarden in het gebied;*
- *Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving. Parkeren dient structureel te worden opgelost.*

4. Randvoorwaarden

4.1. Natuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS of binnen Natura 2000-gebied. Er is opdracht gegeven aan Eco Result om ecologisch onderzoek te verrichten. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in deze beknopte ruimtelijke onderbouwing en met de resultaten zal rekening worden gehouden.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ingevolge het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen”, vastgesteld op 29 januari 2013, zijn de betreffende gronden niet voorzien van een bestemming die de archeologische waarden beschermt. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning behoeft met de archeologische waarden derhalve geen rekening worden gehouden.

Cultuurhistorie

Door de uitvoering van het plan worden cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aangetast. De uitvoering van het plan draagt juist bij aan het behoud van een karakteristiek pand.

4.3. Geluid

Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai wordt geregeld in de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt 48 dB. Door de realisatie van een nieuwe bestemming mag de 48 dB in beginsel niet worden overschreden. Het project zelf is geen gevoelige bestemming. Het project zal naar verwachting slechts leiden tot een minimale toename van verkeer zodat onderzoek naar wegverkeerslawaai achterwege kan blijven. Bovendien zal er minder vrachtverkeer gegenereerd worden.

Geluid vanuit de inrichting

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanuit het nieuwe bedrijfsgebouw wordt geregeld door het Activiteitenbesluit. Voorafgaand aan de ingebruikname zal door initiatiefnemer een melding worden gedaan ingevolge het Activiteitenbesluit.

Wat betreft geluid is voor deze beknopte ruimtelijke onderbouwing de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009 geraadpleegd. Voor geluid is voor een autobedrijf een richtafstand gegeven van 30 m, uitgaande van een rustige woonwijk. De Wijksestraat is echter een gemend gebied, waardoor de afstand kan worden teruggebracht tot 10 m. De afstand van het nieuw te bouwen gebouw tot de meest nabijgelegen gelegen woning bedraagt 25 m.

Gelet daarop is het aannemelijk dat het geluid vanuit de inrichting geen belemmering zal zijn voor de uitvoering van het plan.

4.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt het wettelijk kader.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Het project zelf is niet aan te merken als een "gevoelige bestemming". Het aantal woningen neemt niet toe.

Onderzoek

Onder andere zwaar verkeer is een bron van stikstofdioxide. De NIBM-tool welke op www.infomil.nl is te raadplegen is ingevuld en geeft de volgende resultaten. De verkeersaantrekkende werking van de bedrijfssituatie als volgt beschreven: max 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aangezien voorheen hier een stenenhandel was gevestigd, is als uitgangspunt genomen dat de verkeersaantrekkende werking slechts met 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal toenemen. Het vrachtverkeer dat in de huidige situatie aanwezig is, zal door de uitvoering van dit plan komen te vervallen. Uit onderstaande berekening blijkt niettemin dat zelfs al zou het verkeer toenemen er ver gebleven wordt onder de grens voor "Niet in betekenende mate".

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De conclusie is dat het aspect "luchtkwaliteit" niet in de weg staat aan de uitvoering van dit project.

4.5. Externe veiligheid

Voor een algemene toelichting op dit aspect wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Aalburg. Het project zelf voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

	<p>Voorts is de website www.risicokaart.nl geraadpleegd en gebleken is dat er zich om de omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten bevinden.</p> <p>De conclusie is dat externe veiligheid niet in de weg staat aan de uitvoering van dit project.</p> <p>www.risicokaart.nl</p>
---	--

4.6. Brandveiligheid

Het bouwplan zal voldoen aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveiligheid. In het kader van het vooroverleg zal het plan voorgelegd worden aan de brandweer.

4.7. Bodem

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.8. Water

Door het Waterschap Rivierenland wordt een compensatie vereist indien in stedelijk gebied de toename meer dan 500 m² bedraagt. Er zal 2.150 m² extra oppervlakte planologische verharding gerealiseerd worden. Daarom is er een plan gemaakt voor de watercompensatie, die plaats zal vinden op het achterliggend weiland en aan de voorzijde van het perceel. De watergang op het weiland zal met een duiker worden verbonden met de watergang langs de Nijverheidsstraat. Aan de voorkant zal de bestaande watergang voorzien worden van een inham. Het plan voor de waterberging maakt deel uit van het landschapsplan en is als bijlage 1 toegevoegd aan deze beknopte ruimtelijke onderbouwing. Voorts is op 3 mei 2016 een melding gedaan bij het waterschap voor de realisatie van de waterberging, en een vergunning aangevraagd voor het lozen van het hemelwater op het oppervlaktewater.

4.9. Verkeer en parkeren

Verkeer

De Wijksestraat is een prima ontsluiting voor de voorgenomen ontwikkeling. Als uitgangspunt is genomen dat de verkeersaantrekkende werking met 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal toenemen. Dit is op de op de planlocatie geen probleem.

Parkeren

Parkeren voor bezoekers en personeel vindt plaats op eigen terrein. De poort is iets naar achteren geplaatst. Voor de poort worden zes ruime parkeerplaatsen gerealiseerd zodat ook buiten de openingstijden parkeren mogelijk is.

4.10. Overige aspecten

Vormvrije mer

Het is geenszins aannemelijk dat het project zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een effect op gevoelige gebieden is niet aan de orde, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken of waarden, en het project leidt niet tot emissie van schadelijke stoffen. Het project heeft bovendien slechts een beperkt ruimtebeslag. Er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

Explosieven

Dit onderzoek zal worden uitgevoerd bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5. Conclusie

Op de planlocatie bevindt zich in de huidige situatie een stenenhandel. Met het voorgestelde plan is sprake van een uitbreiding van een reeds bestaande stedelijke functie aan de Wijksestraat. In de omgeving van het plangebied zijn de afgelopen decennia steeds meer stedelijke functies, waaronder ook bedrijfsmatige functies, gerealiseerd.

De omgeving van het plangebied kent een hoge mate van functiemenging. Functioneel gezien sluit het plan hierbij aan.

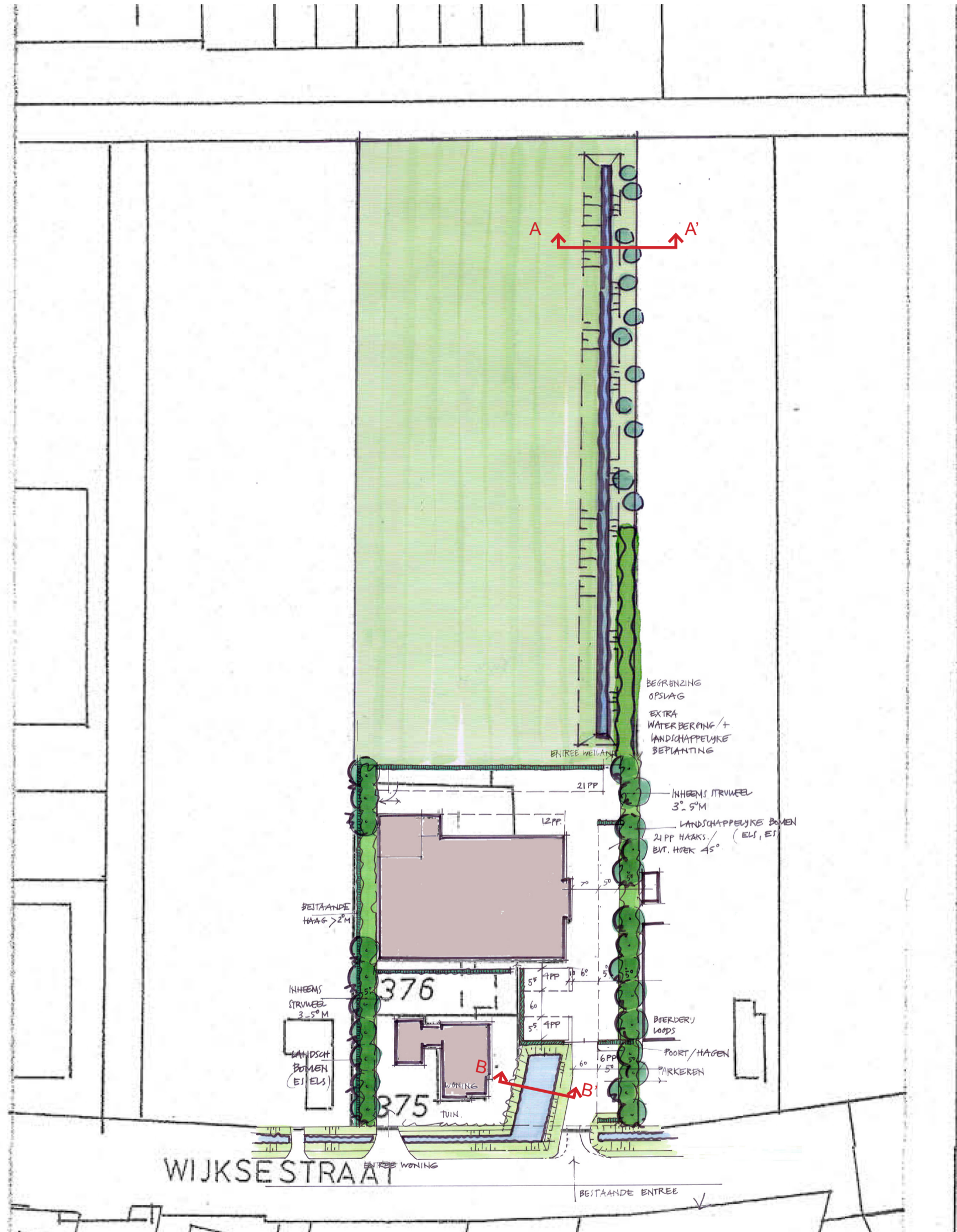
De realisatie van het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena en voldoet aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

In het Landschapsbeleidplan is het plangebied niet aangemerkt als (beschermde) hooggewaardeerd landelijk gebied. Er is geen sprake van aantasting van bestaande landschappelijke waarden. Het onderhavige plan wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld en is een overeenkomst afgesloten. Ook wordt er voorzien in ruimschoots voldoende waterberging op eigen terrein. Tevens is het plangebied goed ontsloten.

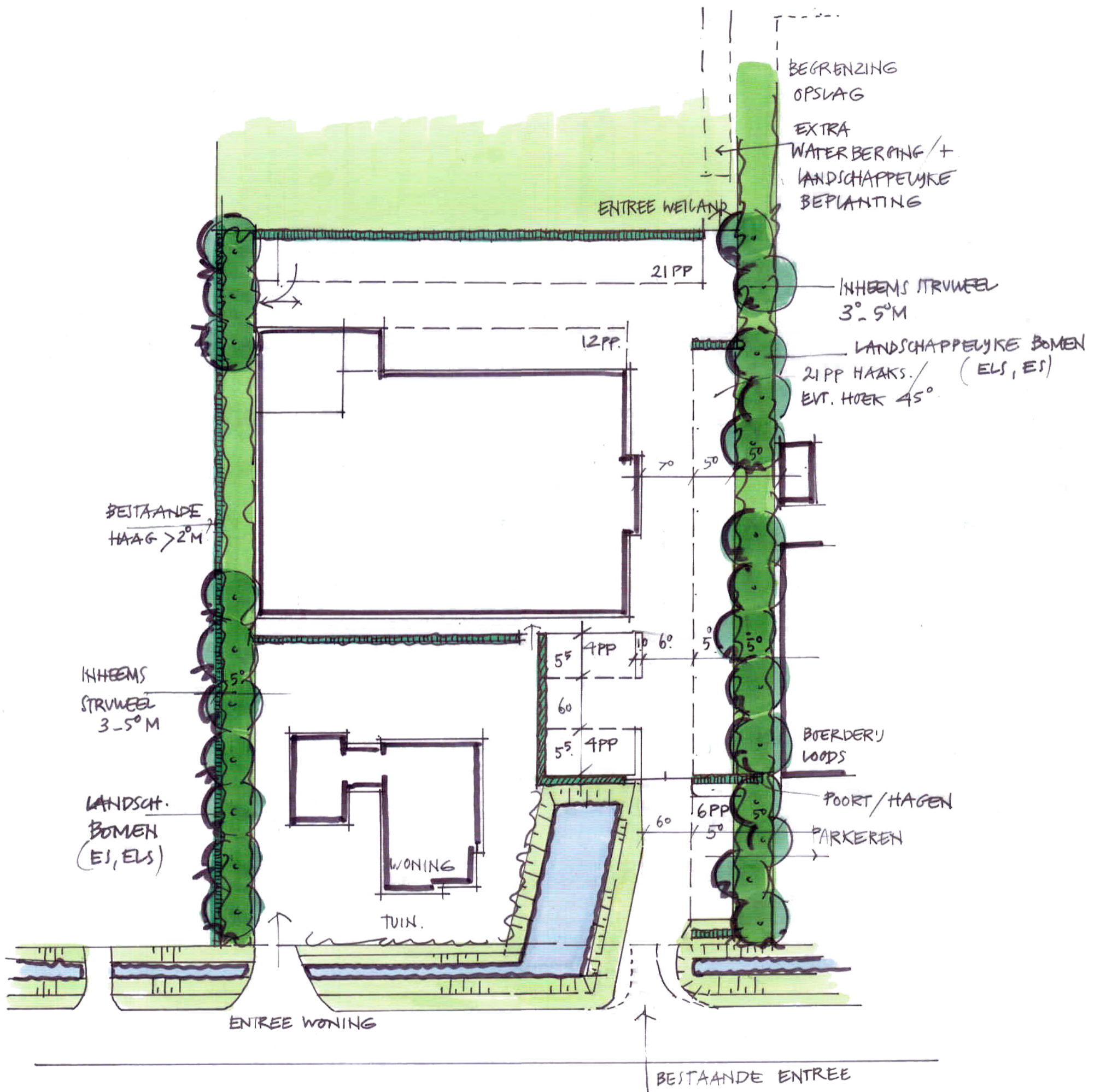
Het initiatief is stedenbouwkundig goed is te verantwoorden en sprake is van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van de lintbebouwing van Wijk en Aalburg.

Er is niet gebleken van randvoorwaarden die in de weg staan aan de uitvoering van het plan. Gelet daarop is het plan een passend voorstel in de omgeving en is het plan uitvoerbaar.

overzicht landschappelijke inpassing / waterberging



landschappelijke inpassing bedrijfskavel



toelichting landschappelijke inpassing / extra waterberging



Projectgebied: oppervlakte bedrijf 2.135 m², oppervlakte groen 246 m² en 400 m²
 uitsnede bestemmingsplan

In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een stenenhandel. Het voorgestelde initiatief- de realisatie van een showroom voor MAVO bedrijfsauto's betekent een uitbreiding van een reeds bestaande stedelijke functie. Voorwaarde bij de ontwikkeling van een dergelijk initiatief is het tot stand brengen van een kwaliteitsverbetering van het landschap en het realiseren van extra waterberging. In voorliggend voorstel wordt aan deze voorwaarden voldaan. Ten behoeve van de vestiging van het bedrijf zal het bestaande bedrijfsgebouw geheel worden vernieuwd en uitgebreid, het huidige bouwvlak zal in westelijke richting worden uitgebreid. Aan west- en oostzijde van de bedrijfskavel zijn de zones bestemd voor de landschappelijke inpassing voorzien van de bestemming Groen. De aan de zuidzijde van de bedrijfskavel gelegen kadastrale percelen (2109 en 2011) worden ook in de kwaliteitsverbetering van het landschap betrokken.

In de Visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena wordt zichtbaar dat de planlocatie ligt op de grens van het kleinschalig gebied met een verwevenheid van diverse functies en het gebied waar een groenblauwe dooradering behouden of versterkt moet worden. Het gebied kent van oudsher een verkaveling in relatief smalle percelen, die haaks op de ontsluitingsweg (Wijksestraat) staan. De versterking van de west- en oostzijde van de kavel met langgerekte landschappelijke beplantingen versterkt en herstelt de oorspronkelijke structuur. Door ook de percelen aan de zuidzijde te voorzien van een landschappelijke beplanting in combinatie met een nieuw te graven watergang met natuurvriendelijke oever neemt de groenblauwe dooradering van het gebied sterk toe. Het gekozen sortiment voorziet in een beplanting van inheemse soorten, die bestaat uit struikvormers en bomen. Aan de westzijde van het aangrenzende perceel is de beplanting opener van karakter. Rondom de bedrijfsbebouwing worden de zones gekenmerkt door een dichtere structuur.

De extra waterberging zal worden gerealiseerd zowel aan de noordzijde van het terrein door een vergroting van de B-watergang , en door een nieuw te graven watergang aan de westzijde van het agrarische perceel, dat grenst aan de bedrijfskavel. De berekende toename van het verharde oppervlak bedraagt 2150 m². Afgerond betekent dit een extra benodigde waterberging van 95 m³ (2150 x 0,0436). Beide watergangen voorzien zeer ruimschoots in de gevraagde toename van de waterberging.

sortiment

Bosplantsoen, 1,5 m in de rij, 1,0 m tussen de rij, totaal 770 stuks

- 10 % Cornus sanguinea - rode kornoelje
- 10 % Cornus mas - kornoelje
- 10 % Euonymus europaeus - kardinaalsmuts
- 10 % Corylus avellana - hazelaar
- 15 % Ligustrum ovalifolium - liguster
- 10 % Viburnum opulus - Gelderse roos
- 10 % Prunus spinosa - sleedoorn
- 10 % Crataegus monogyna - meidoorn
- 15 % Acer campestre - veldesdoorn

Bomen

- 16 Fraxinus excelsior - es, 12/14
- 8 Alnus glutinosa - zwarte els, 12/14
- 12 Salix alba - knotwilg

Haagplantsoen, dubbele rij, 7 stuks/m¹, circa 100 m, totaal 700 stuks

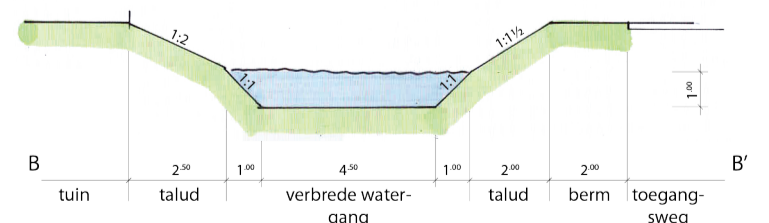
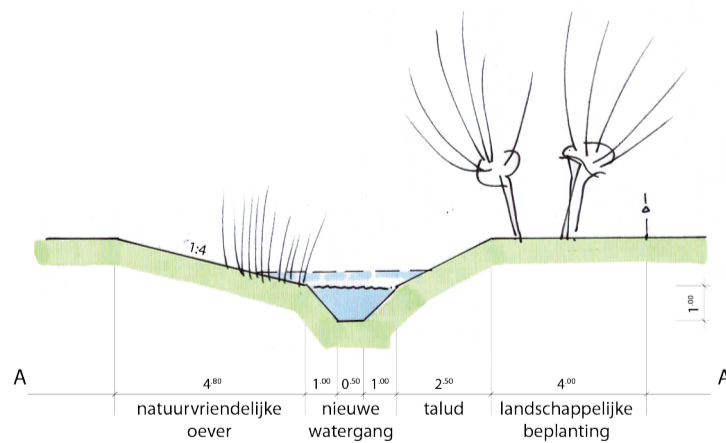
- Fagus sylvatica - beuk, 100/120



uitsnede leggerplan Waterschap - huidige situatie



uitsnede leggerplan Waterschap - nieuwe situatie



GLOBALE KOSTENRAMING

Showroom Mavo Auto Wijksestraat 3 Wijk en Aalburg

25-04-2016

op basis van de voorstel landschappelijke inpassing d.d. april 2016

prijsspeil 2016

blad 1/1

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal per onderdeel afgerond	opmerkingen
1. Grondwerk						
uitzetten	4165	m2	€ 0,06	€ 251,98		uitgangspunt schone grond
ontgraven waterberging achterliggend terrein	1287	m3	€ 6,05	€ 7.786,35		en verwerken in terrein
ontgraven verbreding bestaande sloot voorzijde	350	m3	€ 4,84	€ 1.694,00		
ontgraven cunet tbv bosplantsoen oostzijde	425	m2	€ 6,29	€ 2.674,10		0,2 zand verwerken op terrein
verwerken grond uit het werk in plantvak bosplantsoen	128	m3	€ 2,42	€ 308,55		0,25 m uit het werk
spreiden restant grond uit het werk in het achterterrein	223	m3	€ 2,42	€ 538,45		
				€	13.300,00	
2. Bepanting						
frezen terrein	2710	m2	€ 0,61	€ 1.639,55		
grondverbetering terrein tbv haag	100	m2	€ 0,61	€ 60,50		
leveren en planten bomen elzen	8	st	€ 108,90	€ 871,20		maat 12-14 incl. grondwerk en boompalen
leveren en planten bomen essen	16	st	€ 181,50	€ 2.904,00		maat 12-14 incl. grondwerk en boompalen
leveren en planten knotwilgen	12	st	€ 118,58	€ 1.422,96		knotvorm maat 12-14 4x geknot
leveren en planten bosplantsoen	770	st	€ 3,03	€ 2.329,25		1,5 m in de rij, 1 m tussen de rij maat 100/125
leveren en planten haagplantsoen	700	st	€ 3,63	€ 2.541,00		beuk 7 st/m1 maat 100/125
inzaaien natuurvriendelijke oever	1455	m2	€ 0,61	€ 880,28		kruidmengsel
aanbrengen wortelstokken riet		stelpost		€ 500,00		3 pollen per m2 of 6 stekken per m2
				€	13.200,00	
subtotaal aanleg				€	26.500,00	
3. Beheer bepanting voor 6 jaar						
inboet bepanting (10%)		stelpost		€ 1.006,84		
controle landschapsboom	24	st	€ 36,30	€ 871,20		exclusief water geven
controle en snoeien knotboom	12	st	€ 43,56	€ 522,72		
onkruidvrij houden bosplantsoen	1155	m2	€ 3,99	€ 4.611,92		alleen eerste 3 jaar
knippen haag (2x per jaar)	300	m2	€ 25,41	€ 7.623,00		
natuuroever riet	7	are	€ 50,70	€ 365,04		op basis van beheervergoeding
				€	15.100,00	
subtotaal aanleg en 6 jaar onderhoud				€	41.600,00	
opstellen landschapsplan				€	2.541,00	incl. BTW
totale kosten incl. 21% BTW				€	44.200,00	

algemeen

maatregelen beheer op basis van uitbesteding

niet opgenomen in de raming:

kosten vergunningaanvragen

kosten bestek en directievoering

hagen rondom de woning / parkeerterrein

opruimwerkwerkzaamheden