

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Aalburg

Bestemmingsplan "De Eng" te Veen

datum: januari 2011

projectnummer: 02133.002.01

Gemeente Aalburg

Bestemmingsplan "De Eng" te Veen

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

Id-nummer: NL.IMRO.0738.16BP103DEENG-VST1

d.d. getekend: 15-12-2010

gewijzigd: -

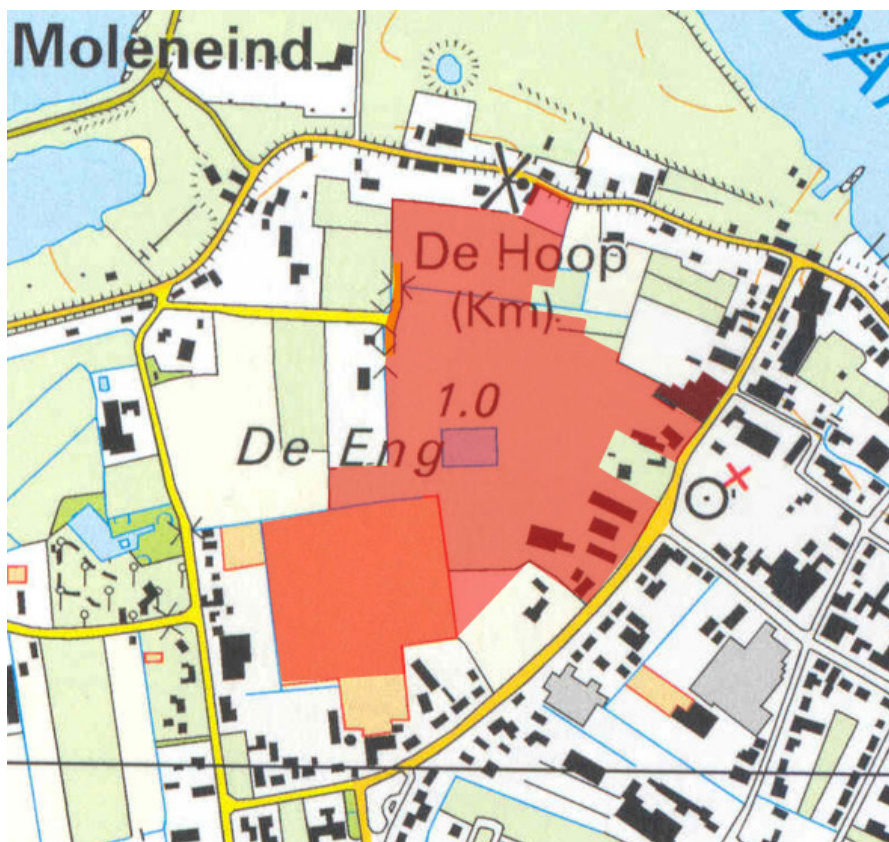
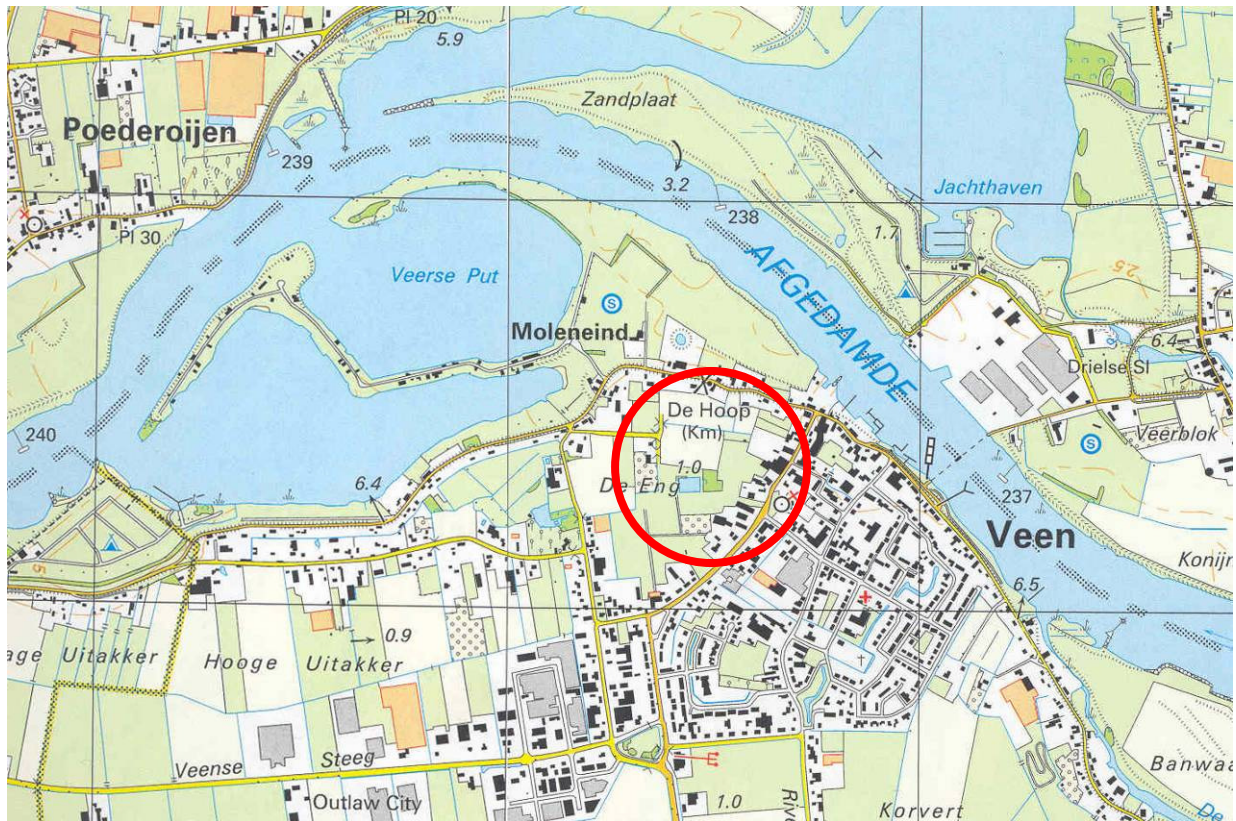
Toelichting



Foto's van het plangebied en omgeving

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Gebiedsprofiel	5
2.1	Veen.....	5
2.2	Plangebied en omgeving	7
3	Stedenbouwkundig plan	9
3.1	Stedenbouwkundige opzet	9
3.2	Bebouwingsstructuur	9
3.3	Groen.....	9
3.4	Verkeer.....	11
3.5	Parkeren	11
3.6	Beeldkwaliteit	12
4	Beleid	15
4.1	Verordening ruimte	15
4.2	structuurvisie	16
4.3	Duurzaam bouwen	17
4.4	StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena.....	19
4.5	Woonvisie 2008 – 2012	21
4.6	Bestemmingsplan Mantelzorg	22
4.7	Vigerend Bestemmingsplan.....	23
5	Planologisch relevante aspecten	27
5.1	Algemeen.....	27
5.2	Bodem	27
5.3	Waterhuishouding	29
5.4	Flora en fauna.....	33
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.6	Molenbiotoop	38
5.7	Akoestiek (wegverkeerslawaaï).....	39
5.8	Bedrijven en milieuzonering	39
5.9	Mobiliteitstoets.....	44
5.10	Luchtkwaliteit	45
5.11	Externe veiligheid	46
5.12	Kabels en leidingen.....	48
6	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Inspraak en overleg	51
7.1	Algemeen.....	51
7.2	Inspraakreacties	51
7.3	Conclusie inspraakreacties.....	54
8	Zienswijzen	55
8.1	Algemeen.....	55
8.2	Zienswijzen.....	55
8.3	Conclusie zienswijzen.....	56
8.4	Ambtshalve aanpassingen	56
9	Juridische plantoelichting	59
9.1	Inleiding	59
9.2	Verbeelding	59
9.3	Bestemmingsplanregels	59
9.4	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	61
9.5	Staat van bedrijven	64
Bijlage 1 Watertoets Oranjewoud		



Topografische kaart met de ligging ten opzichte van Veen

Toelichting

1 INLEIDING

De gemeente Aalburg is voornemens om in samenwerking met woningcorporatie Woonlinie te Woudrichem een deel van het gebied 'De Eng', dat gelegen is ten westen van Veen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en maatschappelijke doeleinden. Binnen het plan is ruimte voor maximaal 160 woningen. Het plan voorziet in diverse woningtypologieën en sluit qua bebouwingsvormen aan op de omliggende bebouwing.

Momenteel hebben de betreffende gronden voornamelijk een agrarisch gebruik en zijn op deze wijze ook bestemd in het vigerende bestemmingsplan "Veen" (2002) en de eerste partiële herziening van dit bestemmingsplan (2004). De ontwikkeling van woningen is derhalve op deze gronden momenteel niet toegestaan.

Om het plan te kunnen realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet daarin en wordt in de navolgende paragrafen toegelicht.



Stratenkaart en luchtfoto van het plangebied

Toelichting

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 VEEN

Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Veen (gemeente Aalburg). Veen is gelegen aan de Afgedamde Maas, in het Land van Heusden en Altena. Het landschappelijk raamwerk rond Veen wordt aan de noord- en oostzijde gevormd door de Maas en haar uiterwaarden. Aan de westzijde is het openhouden van een geleding richting Andel gewenst. Aan de zuidzijde van de kern wordt het raamwerk enerzijds gevormd door een geleding richting provinciale weg, anderzijds door een zeer belangrijke landschappelijk open ruimte, de Korvert, die Veen en Spijk van elkaar scheidt.

In het verleden hoorde het gebied waar Veen onderdeel van uitmaakt bij Zuid-Holland, het Land van Heusden en Altena werd pas later toegevoegd aan Noord-Brabant.

Na de Sint Elizabethsvloed veranderde dit hele gebied. Langs de riviertjes ontstonden nederzettingen die bij hoogwater dikwijls weer wegspoelden, want dijken waren er nog niet. Eerdere archeologische waarnemingen wijzen op een datering in de Romeinse tijd, Vroege en Late Middeleeuwen.



Veen anno 1908

Het dorp heeft een compacte opzet en er is veel groen en water te vinden. In het dorp zijn nog enkele oude structuren aanwezig. De bebouwing in het dorp is in eerste instantie tussen deze structuren gerealiseerd, later zijn de gronden ten oosten van de Witboomstraat bebouwd. De realisatie van de bebouwingsopzet heeft over het algemeen op een logische wijze plaatsgevonden. Om deze reden kan gesproken worden van een duidelijke eenheid. Kenmerkende historische bebouwing zijn de kerk, de diverse T-Boerderijen¹, kortgevelboerderijen, de molen 'De Hoop' en het voormalige raadhuis.

Qua ontsluiting kan worden gesteld dat Veen goed bereikbaar is. Het dorp is middels de Groeneweg verbonden met de Provincialeweg Oost (N267) ten zuidwesten van het dorp. Deze provinciale weg is verbonden met de A27, welke op circa 12 km ten westen van het dorp is gelegen. Tevens is de A59 op 9 km ten zuiden van Veen gelegen.

¹ Een veel voorkomend type van agrarische bebouwing in het rivierengebied, ook wel rivierdwarshuis of T-huis genoemd. Het rivierdwarshuis is ontstaan uit de hallehuisboerderij. Hierbij is het woonhuis dwars voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm ontstaat.



- B Bedrijven
- W Wonen en Bedrijven
- M Maatschappelijk
- A Agrarisch bouwblok
- P Plangebied
- K Kwakerij
- Grens plangebied

Functies in het plangebied en directe omgeving

2.2 PLANGEBIED EN OMGEVING

Algemeen

Onderhavig plangebied ligt, zoals eerder aangegeven ten westen van Veen. De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert globaal tussen NAP +1,2 m en +1,9 m.

De locatie betreft een open binnengebied rondom omsloten door wegen en aan de noord- en oostzijde met lintbebouwing. De omliggende wegen betreffen de Grotestraat, de Maasdijk (een primaire waterkering) en de Tuinstraat. Tevens loopt de weg De Eng vanuit het westen het plangebied in. Voor alle wegen geldt ter plaatse een maximum snelheid van 30 km/u.

Functioneel en bebouwingsvormen

Uit de kaart op de nevenstaande pagina blijkt dat het plangebied zelf grotendeels bestaat uit onbebouwde agrarische gronden. Deze kaart is op basis van de vigerende bestemmingsplankaarten opgesteld.

In de directe omgeving zijn er diverse woningen en bedrijven te vinden. Het betreft hier veelal een combinatie van bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijven. Aan de zuidoostzijde gaat het hier om bedrijven in de vorm van een kapper, een installatiebedrijf, een electrozaak, een poelier etc. Tevens is hier een rundveebedrijf (Grotestraat 38, aangeduid als agrarisch bouwblok) te vinden. Dit agrarisch bouwblok is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik. Aan de zuidzijde van het plangebied (Grotestraat 56) is tevens een transportbedrijf gevestigd.

Aan de westzijde van het plangebied is een tuindersbedrijf (De Eng 6) en een transportbedrijf (De Eng 7) gesitueerd. Een andere opvallende functie is de molen ten noorden van het plangebied aan de Maasdijk 381, welke niet meer als bedrijf in functie is.

De bebouwing heeft met veelal boerderijachtige en lintbebouwingsvormen een typisch landelijke en dorpse uitstraling en is voornamelijk opgebouwd uit één bouwlaag met kap.

Bij de inrichting van het plan dient rekening gehouden te worden met de diverse functies in de omgeving van het plangebied. In paragraaf 5.8 wordt hier meer aandacht aan besteed.



Stedenbouwkundig plan

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het plan is opgezet als woningbouwgebied met een dorps karakter dat de identiteit van Veen versterkt. De dorps sfeer in de Grotestraat en aan de Maasdijk is als uitgangspunt genomen voor het karakter van De Eng. Om een dorps karakter te creëren is het plan opgezet met korte zichtlijnen en gebogen lijnen en heeft het plan een informele opzet met grondgebonden woningen. De hoge belevingswaarde van het groen en water draagt tevens bij aan het vriendelijke karakter van de wijk. Door zorgvuldig aan te sluiten op het bebouwd gebied van Veen wordt De Eng een volwaardig onderdeel van de kern.

3.2 BEBOUWINGSSTRUCTUUR

In De Eng wordt een gevarieerd woonmilieu gecreëerd met afwisselend appartementen, rijwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen. Hierbij wordt (in aansluiting op de woonvisie 2008) de volgende differentiatie aan woningtypen gerealiseerd:

<i>Starters</i>	10-15%
<i>Doorstroom / starters / senioren</i>	30-35%
<i>2-kap / vrijstaand</i>	15-25%
<i>Goedkope huur</i>	5-10%
<i>Middeldure huur</i>	5-10%
<i>Dure huur</i>	5%

Tevens is er ruimte vrijgehouden voor een nieuwe kerk en een dorpshuis.

Het noordelijk deel krijgt een karakter dat aansluit bij het hart van de kern. Rond het groene pleintje liggen de woningen op dorps wijze dicht aan de straat. In het zuidelijk deel is de opzet ruimer en liggen de woningen op grote kavels met een ruime voortuin waardoor een groen beeld ontstaat. Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waardoor achterkant-situaties voorkomen worden.

3.3 GROEN

De groenvoorzieningen zijn geconcentreerd op bijzondere plaatsen.

Centraal in het noordelijk deel ligt een groen pleintje. Deze ruimte wordt groen ingericht als speelveld en biedt eventueel ook mogelijkheden voor kleinschalige evenementen.

De nieuwe kerk wordt centraal in een groene ruimte geplaatst. Deze ruimte zal worden ingericht met gras en bomen.

Langs de randen, in het noordelijk deel van het plangebied, wordt door middel van een groenstrook een geleidelijke overgang naar de Maasdijk en het gebied ten westen gecreëerd. In deze groenstrook wordt tevens een wandelpad aangelegd.



Parkeerkaart

3.4 VERKEER

Het woongebied wordt op twee punten ontsloten vanaf de Grotestraat. Tevens is in het zuidelijk deel van het plan rekening gehouden met een ontsluiting richting de Tuinstraat of de Grotestraat. In het noordelijk deel van het plan zal de huidige doodlopende weg naar de Tuinstraat (De Eng) gehandhaafd worden als een route voor langzaamverkeer en voor de bereikbaarheid van de huidige aanliggende bebouwing. Vanuit het plangebied wordt verder voorzien in een voetpad naar de Maasdijk.

3.5 PARKEREN

De gemeente Aalburg heeft een 'Beleidsvisie ten aanzien van parkeerkencijfers' (versie 11 december 2008). Het doel van deze nota is het aanreiken van uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het autoparkeerbeleid voor de komende jaren. Het plan 'De Eng' dient te voldoen aan deze beleidsvisie. De parkeernormen uit deze visie zijn gebaseerd op de CROW normen. Voor De Eng is vanuit deze beleidsvisie het volgende relevant:

Bij nieuwbouw, verbouw of bij wijziging van een functie moet aan de volgende uitgangspunten voldaan worden:

1. de parkeercapaciteit behoort te voldoen aan de parkeerkencijfers;
2. de parkeercapaciteit behoort op eigen terrein te worden aangelegd.

Ad 1. Het gewenste parkeerkencijfer is voor de gemeente Aalburg het eerste uitgangspunt. Mocht om één of andere reden deze niet gehaald kunnen worden dan dient minimaal voldaan te worden aan het vereiste minimum parkeerkencijfer. Een schriftelijke financiële en ruimtelijke onderbouwing is vereist indien niet voldaan kan worden aan de gewenste parkeerkencijfers.

Het realiseren van minder parkeerplaatsen dan de minimale norm, wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare weg niet toegestaan. Als de toekomstige ruimtelijke plannen en projecten extra parkeerdruk in de omgeving teweeg zullen brengen kan de gemeente Aalburg een hoger parkeerkencijfer voorschrijven.

Het parkeerbeleid is gericht op de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en het verhogen van de leefbaarheid.

Ad 2. Voor woningen wordt bij nieuwe ontwikkelingen uitgegaan van het realiseren van (tenminste) 1 parkeerplaats op het woonperceel. De overige aanvullende parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op openbaar toegankelijk gebied.

Wanneer op een andere wijze aan de parkeereis wordt voldaan dan op eigen terrein, dient nauwkeurig aangegeven te worden hoe dit gebeurt.

In de praktijk blijkt dat voorzieningen op eigen terrein niet optimaal benut worden voor parkeren. Een trend van de laatste jaren is dat garages ingericht worden als hobbyruimten. Voor de parkeerkencijferberekening dient rekening gehouden te worden met dit fenomeen.

Bij onderhavig plan wordt, om te voldoen aan de wens voor duurzaamheid, rekening gehouden met de gewenste kencijfers (zie tabel op volgende pagina).

Parkeerbalans		NORM	P op	P op	
Woningen Noord-zijde en Maasdijk		P-norm	P-totaal	P-eigenerf	P-openbaar
1	vrijstaand, dubbel-/lange oprit	2,1	3	2	
2	2-onder-1-kap, dubbel-/lange oprit	2,1	5	4	
6	appartementen (1-complex)	1,6	10	9	
15	vrijstaand, dubbel-/lange oprit	2,1	32	30	
18	2-onder-1-kap, dubbel-/lange oprit	2,1	38	34	
22	rijwoningen	2,1	47	0	
2	hoekwoning, dubbele oprit	2,1	5	4	
19	starterswoningen / sociale huur	1,6	31	0	
24	appartementen (< 90 m2)	1,8	44	27	
6	appartementen (> 90 m2)	2,1	13	9	
115	Subtotaal Noordelijk deel		228	119	121 12 st Parkeerplaatsen over
Wijzigingsbevoegdheid 4 (Tibo-Veen)				P-eigenerf	P-openbaar
5	appartementen voor starters	1,6	8		
10	appartementen (> 90 m2)	2,1	21		
15	Subtotaal (Tibo-veen)		29	13	17 1 st Parkeerplaatsen over
Woningen Zuid-zijde		P-norm	P-norm Totaal		
22	vrijstaand, dubbel-/lange oprit	2,1	47	44	10 7 st Parkeerplaatsen over
Totalen					
152 woningen			304	176	148 20 st Parkeerplaatsen over
Wijzigingsbevoegdheid 3 (Kerk)					
1	Kerk		33	0	33

Parkeerbalans

Binnen De Eng worden zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte van de appartementen wordt grotendeels opgelost in parkeerhofjes. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap woningen hebben minimaal één opstelplaats op eigen terrein. De ruime kavels in het zuidelijk deel hebben twee opstelplaatsen op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte is opgelost in het straatprofiel en in kleine parkeerhofjes. Tevens kan worden gesteld dat de parkeerplaats ten behoeve van de kerk als buffer gerekend kan worden om eventuele parkeerdruk op te vangen. Uit de parkeerbalans blijkt dat er een overschot aan parkeerplaatsen is.

3.6 BEELDKWALITEIT

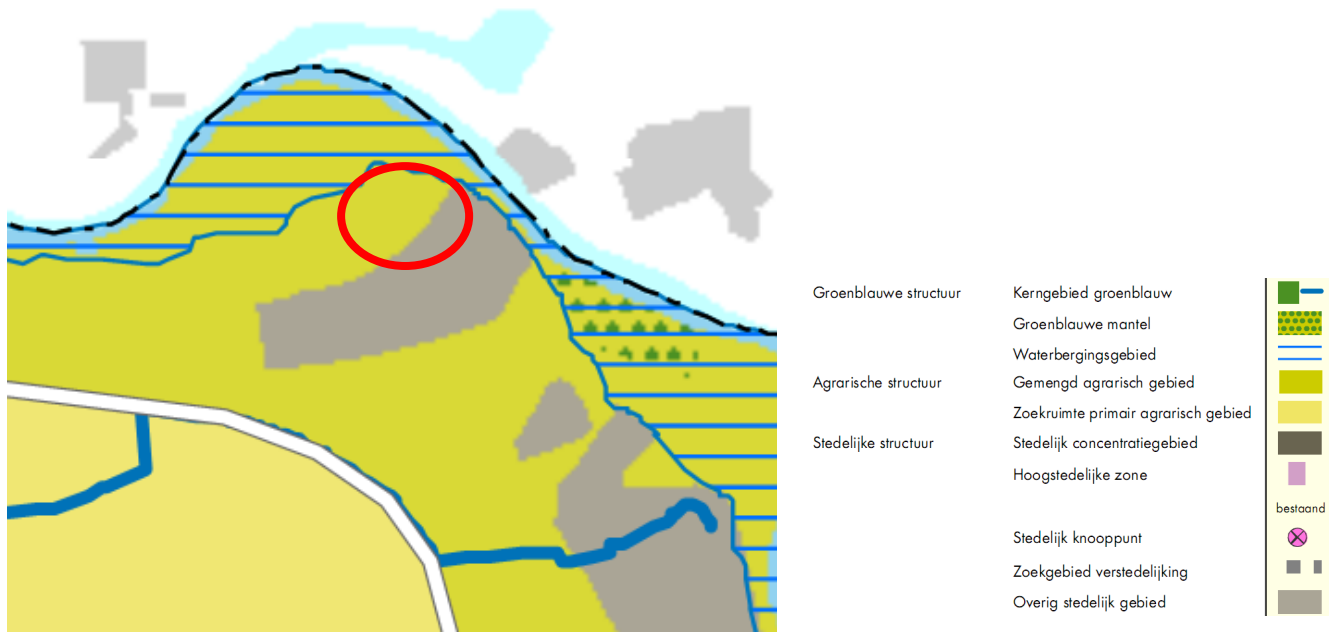
Bij het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van een dorps, kleinschalig karakter met een hoogwaardige uitstraling zowel van de gebouwen als van de buitenruimte.

Om het beeld in De Eng aan te laten sluiten bij het karakter van de kern Veen is er voor gekozen om de historische bebouwing aan de Grotestraat en het informele karakter van de historische dorpsstructuur als uitgangspunt te nemen voor de beeldkwaliteit.

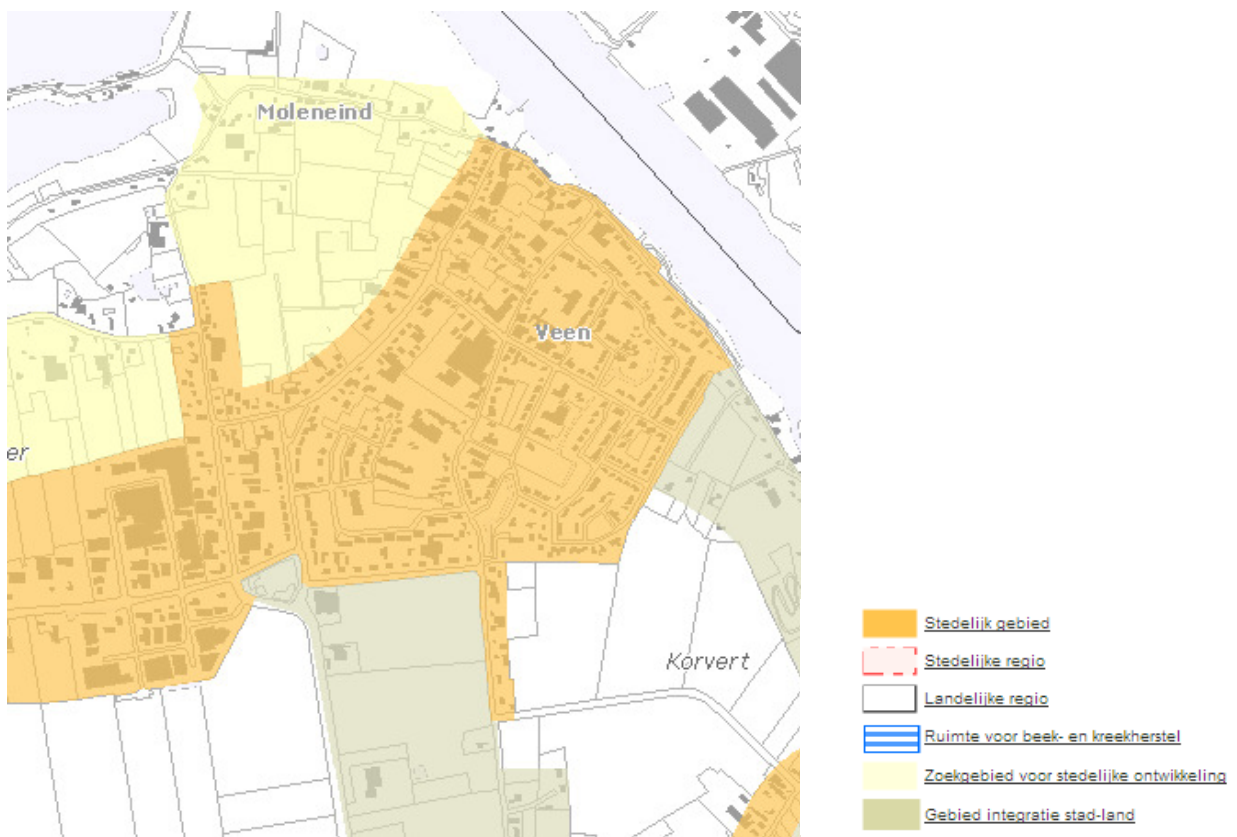
Om bij realisatie, maar ook daarna, een hoogwaardig ruimtelijk beeld te waarborgen is in een beeldkwaliteitplan voor de buitenruimte enerzijds en de stedenbouw anderzijds, een aantal criteria voor de beoogde beeldkwaliteit vastgelegd.



Referentiebeelden beeldkwaliteit



Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie



Uitsnede kaart, 'stedelijk gebied', Verordening ruimte 1e fase

4 BELEID

4.1 VERORDENING RUIMTE

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Gedeputeerde Staten op 9 maart 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Provinciale staten heeft op 10 december 2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Voor de toetsing aan de Verordening ruimte is getoetst aan de versie van 2 november 2010.

Het begrip zuinig ruimtegebruik komt ook in de verordening terug maar dan onder het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voor het ontwikkelingen van woningen binnen dergelijk gebieden gelden conform artikel 3.3 de onderstaande regels:

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.
3. Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt voor wat betreft de kernen in landelijk gebied, voorts dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een nieuw te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in het bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de bestaande 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;

Toetsing aan de Verordening ruimte

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van woningen aan de westzijde van Veen. Het plangebied waarbinnen de woningen gerealiseerd worden staat binnen de Verordening genoemd als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Aalburg heeft voor Veen een woningbouwprogramma (zie verderop in deze rapportage) vastgesteld van 172 woningen voor de periode tot en met 2015. De huidige woningvoorraad betreft iets meer dan 800 woningen. Om deze reden kan logischerwijs worden gesteld dat een programma van 172 nieuwe woningen niet (middels inbreiding en/of herstructurering) te realiseren is binnen de bestaande dorpskern.

Voor wat betreft de regels die verbonden zijn aan het ontwikkelen van woningen binnen een dergelijk gebied kan worden gesteld er binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte is om aan het woningvraagstuk te kunnen voldoen. Derhalve is gekozen voor een locatie grenzend aan de dorpskern. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan zodanig opgezet dat gezorgd wordt voor een goede ruimtelijke inpasbaarheid en aansluiting op de bestaande bebouwings- en landschappelijke structuren. Tevens wordt aansluiting gezocht met de bebouwingstypen in de directe omgeving.

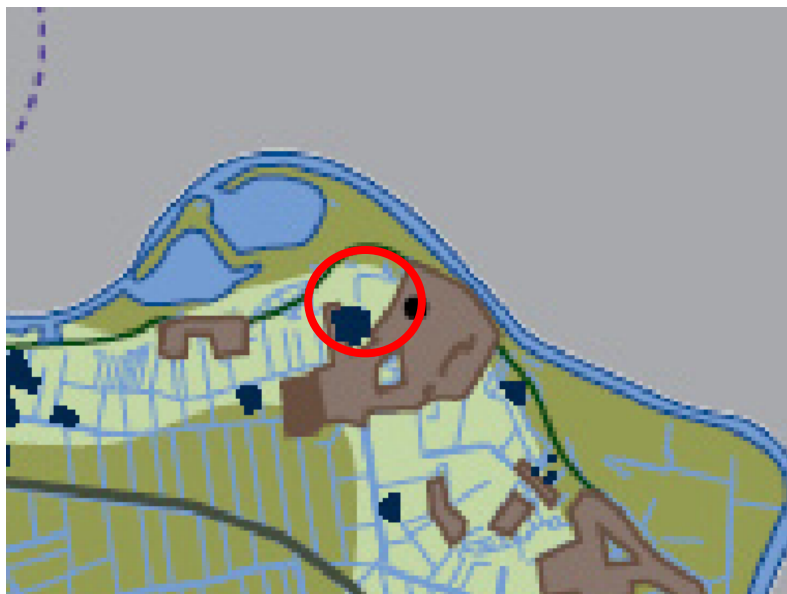
In overleg met het waterschap is gekomen tot een waterhuishoudkundig plan dat voldoet aan de wensen en eisen van het waterschap, aansluit op reeds aanwezige waterstelsel en zorgt voor een juiste verwerking van zowel het hemelwater en afvalwater.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het plan financieel gewaarborgd is.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan passend is binnen de beleidsregels zoals gesteld binnen de Verordening ruimte.

4.2 STRUCTUURVISIE

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid



Uitsnede kaart, gebiedspaspoort 'Land van Heusden en Altena'

uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Onderhavig plangebied is op basis van de structurenkaart gelegen in gemengd agrarisch gebied. Binnen het gebiedspaspoort van het gebied 'Land van Heusden en Altena' is onderhavig plangebied gemarkeerd middels een blauwe vlek. Dit duidt op een aanduiding waar een aanstaande ontwikkeling gaat plaats vinden.

Toetsing aan Structuurvisie

De beleidsuitgangspunten voor woningbouw zoals die in de Structuurvisie zijn opgenomen zijn gelijk aan die van de nog vigerende Interimstructuurvisie. Derhalve wordt voor de toetsing verwezen naar de toetsing aan de Interimstructuurvisie. Belangrijke toevoeging hier aan is dat binnen het gebiedspaspoort voor gebied Land van Heusden en Altena, onderhavig plangebied aangemerkt middels een blauwe vlek. Hetgeen duidt op een aanstaande ontwikkeling.

4.3 DUURZAAM BOUWEN

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben samen met een drietal woningcorporaties op 11 januari 2007 het Manifest 'Meer kwaliteit in bouwen en wonen: Nieuw Altena's Peil' ondertekend. Het doel van het manifest is om de best mogelijke kwaliteit in woningbouw te realiseren, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. Door het ondertekenen van het Manifest is inhoud gegeven aan de gemeentelijke ambitie voor wat betreft duurzaam bouwen.

Bij de realisering van woningen hebben de volgende kwaliteiten de aandacht:

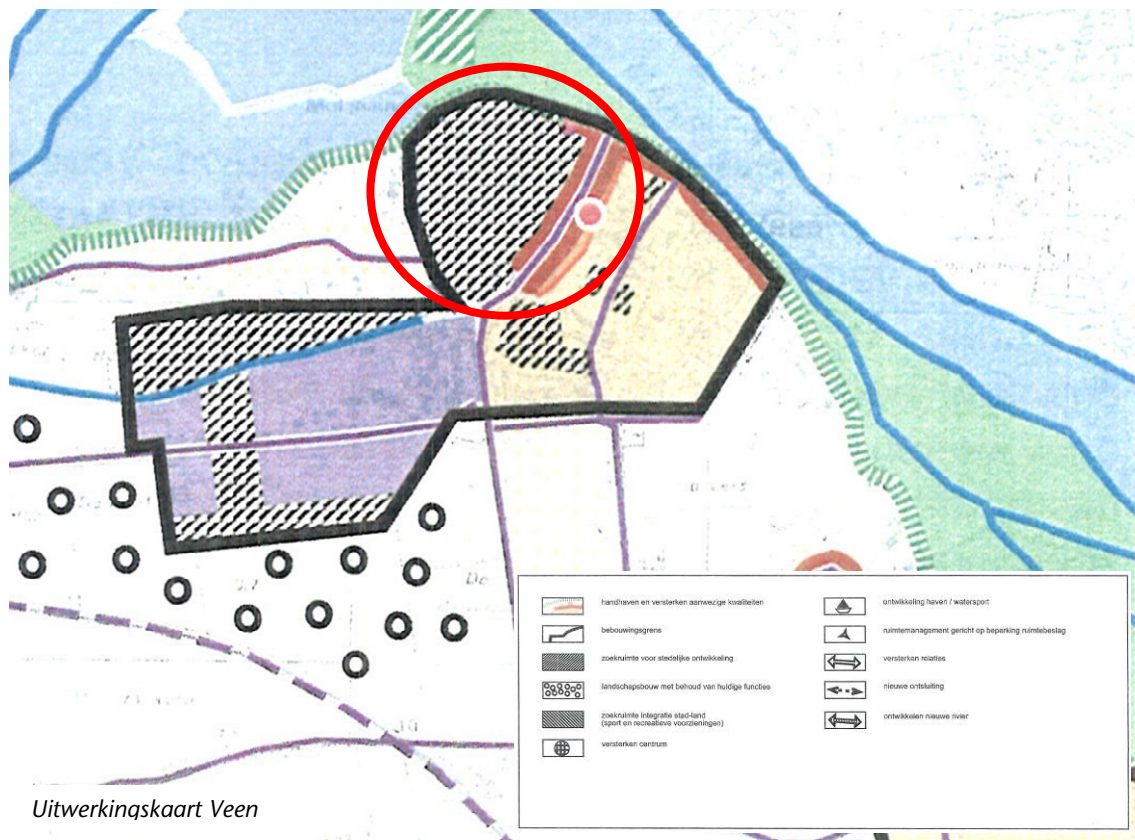
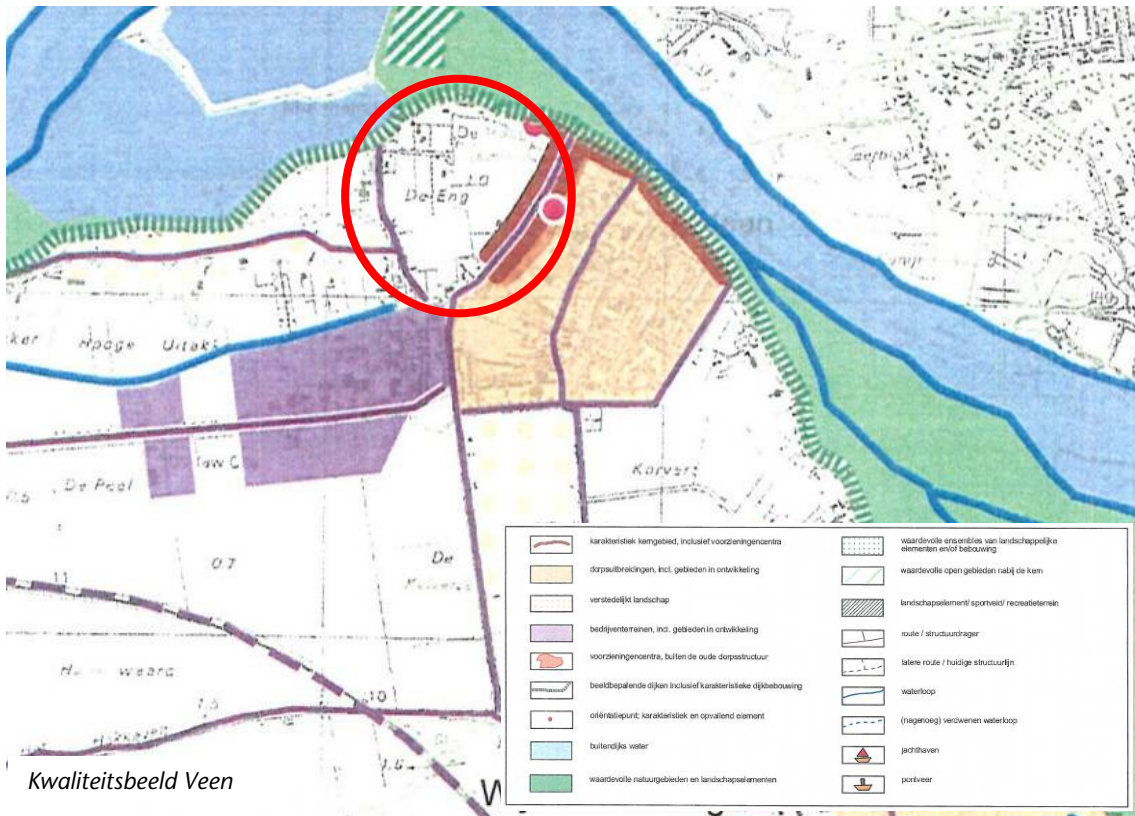
- lage energielasten en CO₂-uitstoot;
- gezond en comfortabel;
- behaaglijk en veilig;
- verantwoord materiaalgebruik;
- flexibel en aanpasbaar.

Het betreft kwaliteiten waarmee bewoners op dit moment al hun voordeel kunnen doen, maar die zich ook positief vertalen naar situaties nu en in de toekomst. De ambitie is om verder te gaan dan de eisen uit het Bouwbesluit.

De gemeenten voeren daartoe, in overleg met de corporaties, een actueel beleid op het gebied van duurzaam bouwen en passen dit toe op alle bouwactiviteiten. Per project worden concrete afspraken gemaakt over de ambities.

Toetsing aan duurzaam bouwen

Alle woningen binnen onderhavig plan worden op een dusdanige manier gerealiseerd en uitgerust dat aangesloten wordt op het manifest.



4.4 STRUCTUURVISIEPLUS LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA

Deze StructuurvisiePlus is in 2004 opgesteld door de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch (inmiddels Rivierenland).

In de StructuurvisiePlus land van Heusden en Altena is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. In de StructuurvisiePlus worden de volgende doelen nagestreefd:

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

In het land van Heusden en Altena speelt een aantal belangrijke ruimtelijke vraagstukken. De StructuurvisiePlus geeft een oplossingsrichting voor deze vraagstukken:

- door middel van een regionale oplossing ruimte bieden voor eigen streekgebonden bedrijven. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven uitwijken naar de stedelijke regio's;
- zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd;
- vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied met ruimte voor zowel vitale landbouw als recreatie;
- water als ordenend principe.

In de StructuurvisiePlus van het land van Heusden en Altena zijn kwaliteitsbeelden van de kernen van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem opgenomen. Daarnaast is voor elke kern een uitwerking opgenomen. In het kwaliteitsbeeld ligt het plangebied tussen een karakteristiek kerngebied (Grotestraat), een beeldbepalende dijk (Maasdijk) een route/structuurdrager (Tuinstraat). Het gebied zelf heeft geen bijzonder aanduiding of markering.

Over Veen en omgeving wordt gesteld dat de rust, kleinschaligheid en de openheid de meest waardevolle karakteristieken zijn van het gebied. Het vormt daarmee een waardevol contrast met de verstedelijkte gebieden aan de overzijde van de grote rivieren. Doelstelling is het duurzaam behouden en versterken van deze waarden. Dat impliceert dat zuinig omgegaan zal worden met nieuw ruimtebeslag voor stedelijke functies. Gebieden en elementen met landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische en ecologische waarden verdienen bescherming. Het imago van openheid, natuur en cultuurhistorie is sturend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

De toekomstvisie zoals deze geschetst wordt in de StructuurvisiePlus is gericht op twee doelen:

- De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- Afstemmen van nieuwe programma's op het kwaliteitsbeeld.

Leefbaarheid en wonen

De ruimtelijke kwaliteit van de kernen wordt gewaarborgd door de dorpsontwikkeling af te stemmen op de kenmerkende stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het benutten

van plekken binnen de huidige bebouwde kommen staat voorop. Plaatselijk kan binnen de kernen ruimte worden gevonden door herstructurering of functieverandering.

Bij de eventuele uitbouw van de kern wordt in principe de landschappelijke onderlegger gevolgd en worden bestaande of nieuwe aanknopingspunten benut om hoogwaardige woonmilieus te realiseren en de positie van de kern in het landschap te optimaliseren. Het voldoen aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar woningen voor de eigen inwoners, met name specifieke doelgroepen, zal belangrijk bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen. Afgestemd op de omvang van de kern dient het voorzieningenniveau en de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen met elkaar in evenwicht te zijn.

Hiërarchie

Het ruimtelijke beleid is gericht op de spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen en een evenwichtige verdeling van de nieuwe woningen over de verschillende kernen.

Voorzieningen worden gebundeld in een viertal hoofdkernen (A-kernen): Werkendam, Woudrichem, Almkerk en Wijk en Aalburg. Woudrichem is bij de A- kernen opgenomen vanwege de positie als bestuurscentrum en vanwege de impuls die een cultureel centrum binnen de vesting zou kunnen geven.

- Daarnaast zijn er B-kernen met een bescheiden voorzieningenpakket, vooral op maatschappelijk vlak: zorg, school, sport, dorps huis. C-kernen tenslotte hebben nauwelijks voorzieningen. De school vervult in deze kernen een belangrijke bindende rol.
- Groei gekoppeld aan kernen-hiërarchie. Dit betekent dat A-kernen in principe steeds ruimte voor stedelijke ontwikkeling krijgen toegewezen. De mate waarin dit geschiedt, wordt beperkt door de ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden. Ook in B-kernen is gezocht naar enige ontwikkelingsruimte. Ook hier is het ruimtelijk kwaliteitsbeeld bepalend voor de omvang. In de C-kernen wordt zeer terughoudend in ontwikkelingsruimte voorzien. Toch zou per kern jaarlijks een aantal van drie tot vijf nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden.
- Voor de kernen geldt dat de bereikbaarheid en de mate van spreiding van voorzieningen met elkaar in evenwicht dienen te zijn. Hierop dient een breed scala aan middelen van openbaar vervoer, zoals een bel- of buurtbus constructie, te worden afgestemd.

De ontwikkeling van Veen

Veen wordt conform de StructuurvisiePlus gezien als een B-kern. De ontwikkeling van Veen richt zich tevens primair op de versterking van de huidige kwaliteiten en de benutting van enkele inbreidingslocaties.

Aan de noordwestzijde van Veen (De Eng) is enige zoekruimte aangegeven voor stedelijke ontwikkeling op termijn. Deze ruimte voor de langere termijn sluit op logische wijze aan op de dorpskern en past binnen de structuren die gevormd worden door de Maasdijk en het bedrijventerrein ten westen van de kern (aan de Veense steeg). Dit bedrijventerrein is nagenoeg volgebouwd. Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid van geringe omvang (tot 5000 m²) is ten noorden en zuiden van het huidige bedrijventerrein zoekruimte aangegeven (maximaal 10 ha). Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid van enige omvang (bedrijven > 5000 m²) moet worden gevonden op het te ontwikkelen regionale bedrijventerrein bij Werkendam. Het gebied tussen

de dorpscontour en de provinciale weg is aangegeven als zoekruimte voor landschappelijke ontwikkeling, in samenhang met recreatieve ontwikkeling, zodat het bedrijventerrein en de weg uit elkaar worden gehouden.

Toetsing aan StructuurvisiePlus

In de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat voor wat betreft de ontwikkeling van woningen gezocht moet worden naar ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreidingen dienen afgestemd te zijn op de omgeving waarbij de landschappelijke onderlegger gevolgd dient te worden. Gesteld kan worden dat onderhavig plan hier op inspeelt. De nieuwe ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat deze past binnen de bestaande infrastructuur en bebouwingsstructuur, hiermee wordt aangesloten op de bestaande aanknopingspunten. De ontwikkeling zorgt hierdoor voor een logische invulling van het gebied en tevens wordt hiermee een logische afronding van de kern gecreëerd. Het feit dat het plangebied waarbinnen de ontwikkeling gaat plaats vinden is gemarkeerd als een zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling, onderstreept de passendheid van de beoogde ontwikkeling ter plaatse.

4.5 WOONVISIE 2008 – 2012

Deze woonvisie uit januari 2008 vervangt de woonvisie uit 2001. In deze woonvisie zijn onder andere van belang:

- Inspelen op de kwalitatieve woningvraag. Dit betekent keuzemogelijkheden voor iedereen waarbij in het bijzonder aandacht uitgaat naar kwetsbare groepen zoals senioren en starters. Daarnaast gaat het ook om kiezen voor woonkwaliteit ofwel: diversiteit in woningtypen en woonmilieus.
- Dorpenbenadering. Een op maat gesneden beleid voor de kernen in de gemeente. Concentratie van de realisatie van de woningbouwopgave in Wijk en Aalburg en, in mindere mate, in Veen en Genderen. Woningbouw in de kleinste dorpen Babyloñienbroek, Eethen, Meeuwen en Drongelen is maatwerk.

De woningvoorraad van de gemeente Aalburg is grotendeels toegerust op het huisvesten van gezinnen. Door de te verwachten huishoudensontwikkeling (meer kleine huishoudens waarvan een groot deel bestaat uit senioren) ontstaat meer en meer vraag naar kleinere en gelijkvloerse woningen. Het huidige woningaanbod kan daarmee niet meer volledig voorzien in de toekomstige woonwensen. Tevens is er vraag naar woningen voor starters. Derhalve is een gedifferentieerd woningaanbod gewenst. Nieuwbouw wordt gezien als een belangrijk middel om in te spelen op de veranderende woonbehoefte.

	2005-2010		2011-2015	
	Absoluut aantal	Aandeel in gemeente	Absoluut aantal	Aandeel in gemeente
Wijk en Aalburg	443	66%	221	69%
Veen	102	15%	60	19%
Genderen	74	11%	6	2%
Eethen	* 21	3%	* 10	3%
Meeuwen	20	3%	20	6%
Drongelen	4	1%	1	0%
Babyloñienbroek	8	1%	0	0%
Gemeente Aalburg	672	100%	318	100%

Beoogde nieuwbouwplannen tot en met 2015

** exclusief plan zuidrand Eethen (bedraagt 90 woningen)*

Toelichting

De nu geplande nieuwbouw van 2005 tot 2015 bedraagt in totaal 994 woningen. Daarmee wordt de provinciale prognose in zeer geringe mate overschreden. Echter, de praktijk leert dat de geplande capaciteit lang niet altijd gerealiseerd wordt. Door planvertraging of -uitval wordt telkens ondervonden dat de planning niet wordt gehaald: in de regel betreft dit ca. 30 - 40% van het geplande aantal. Een zekere overmaat in de planning wordt daarom wenselijk geacht. Het huidige programma voorziet dus in de kwantitatieve behoefte in Aalburg.

Hetgeen in de bovenstaande tabel is opgenomen betreft concrete woningbouwplannen waarvoor een planologische procedure is (of binnenkort wordt) gestart. Daarnaast moet ook naar de (extra) ambitie gekeken worden die de gemeente voor elke kern heeft. Voor Veen wordt aangegeven dat na enkele jaren van achterblijvende nieuwbouw het huidige geplande programma weer in de pas loopt met de ambitie.

De gemeente Aalburg hanteert ten aanzien van de nieuwbouw een verhouding tussen huur en koop van 30% / 70%. Nu is het zaak het woningbouwprogramma iets gedetailleerder uit te werken, zodat er een beter toetsingskader ontstaat voor de woningbouwplannen die ontwikkeld worden in de gemeente. Op basis van de woonwensen, de visie van de gemeente met betrekking tot de te huisvesten doelgroepen en de acties die plaatsvinden met betrekking tot de bestaande woningvoorraad, is het volgende kwalitatieve programma passend.

	Koop: 70%			Huur: 30%			Totaal
	tot €200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 en meer	tot €485/€520	€485/€520 tot €615	€615 en meer	
Grondgebonden	xx	xx	xx	xx	x	x	
Gestapeld	x	x	x	xx	x	x	
Totaal	ca. 20%	ca. 30%	ca. 20%	ca. 15%	ca. 10%	ca. 5%	+/- 780

Indicatieve verdeling woningbouwprogramma

Toetsing aan de Woonvisie

De ontwikkeling van het plan omvat in totaal maximaal 160 woningen. Een dergelijke hoeveelheid is passend binnen het totale woningbouwprogramma voor Veen voor de periode tot en met 2015. Hierbij dient echter wel rekening gehouden te worden met het feit dat hierdoor afgeweken wordt van de planning zoals deze is opgenomen in de woonvisie. Mede door het gebrek aan overige (toekomstige) ontwikkelingsruimte rondom of in de dorpskern van Veen kan worden gesteld dat het verantwoord is om de beoogde planning naar voren te halen en onderhavig plan eerder te realiseren.

Onderhavig plan omvat diverse woningtypologieën (vrijstaand, aaneengebouwd, gestapeld, geschakeld en tweeaaneengebouwd) waarmee ingespeeld wordt op de behoefte aan een gedifferentieerd pakket aan (nieuwe) woningen.

4.6 BESTEMMINGSPLAN MANTELZORG

Op 27 april 2010 heeft de raad van de gemeente Aalburg het bestemmingsplan "mantelzorg" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een viertal criteria vastgelegd waaraan een aanvraag voor een mantelzorgwoning getoetst moet worden. Deze criteria zullen eveneens in nieuwere bestemmingsplannen worden opgenomen. Aan de hand van deze criteria wordt bekeken of, in

het kader van een goede ruimtelijke ordening, medewerking verleend kan worden aan het realiseren van een mantelzorgwoning. Een van die criteria is het criterium `noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg`. Dit criterium is niet nader gedefinieerd en kan zowel breed als eng uitgelegd worden.

De vier criteria zijn:

1. Niet alle bestemmingsplannen bevatten een mantelzorgregeling.
2. In de bestemmingsplannen die wel een mantelzorgregeling bevatten is gebleken dat het lastig is om de noodzaak van mantelzorg te bepalen.
3. Een binnenplanse ontheffing biedt meer mogelijkheden voor een mantelzorgwoning dan een buitenplanse ontheffing.
4. Een tijdelijke ontheffing is sneller dan een bestemmingsplanherziening.

Door een regeling kan een wildgroei aan mantelzorgwoningen voorkomen worden.

Een groot aantal bestemmingsplannen kent nog geen regeling. Gebleken is dat de vraag naar mantelzorgwoningen groeit. Het ontbreken van een regeling in deze bestemmingsplannen maakt het lastig om de bouw van mantelzorgwoningen te reguleren. Dit kan leiden tot de weigering van een mantelzorgwoning terwijl de noodzaak wel aanwezig is of omgekeerd toekenning van een mantelzorgwoning terwijl dit niet gewenst is. Door in het paraplubestemmingsplan een regeling op te nemen worden dergelijke onwenselijke situaties voorkomen.

Toetsing aan bestemmingsplan "mantelzorg"

Binnen de Algemene gebruiksregels van onderhavig plan worden de regels omtrent mantelzorg, in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid, overgenomen.

4.7 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

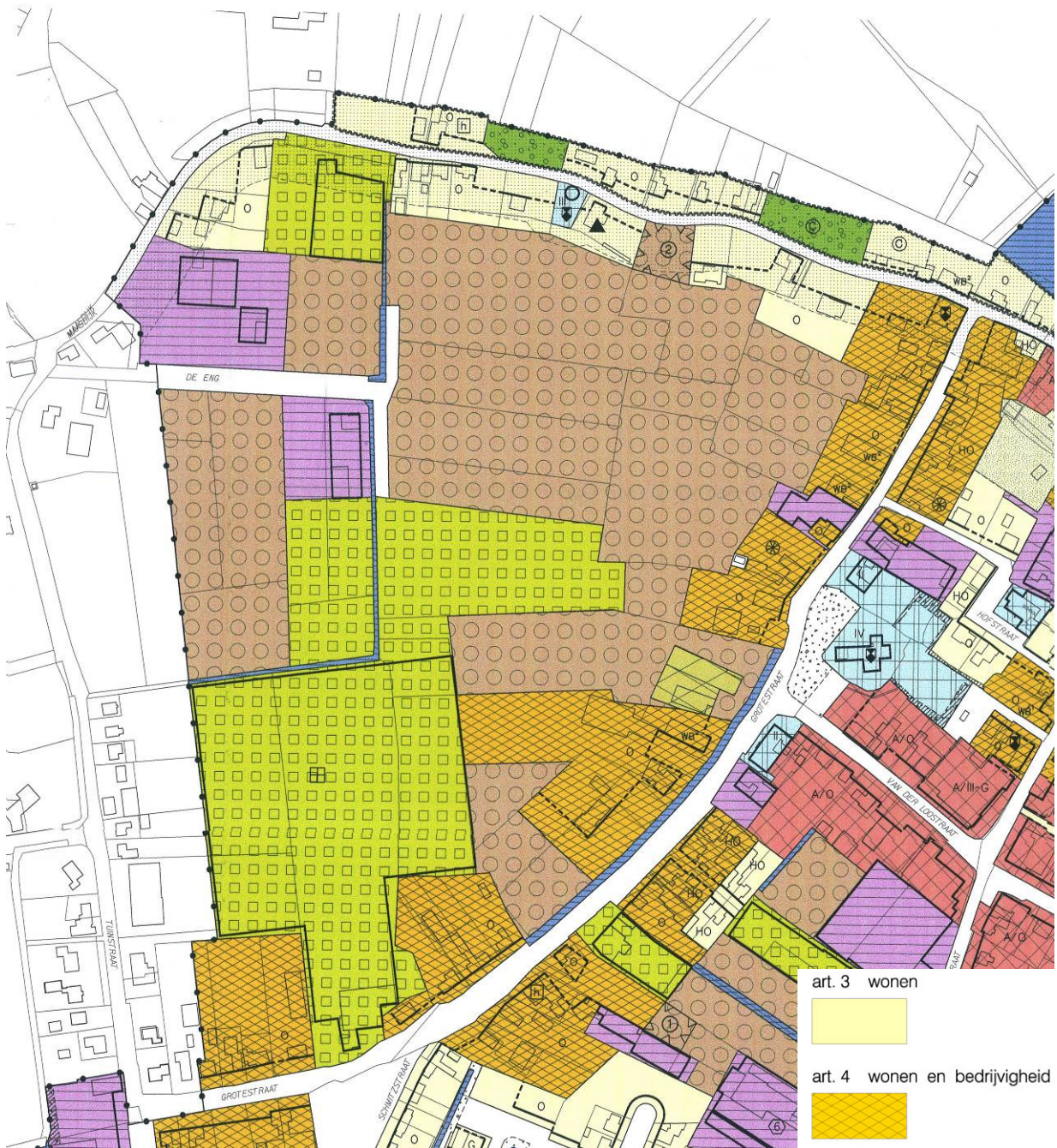
In het plangebied vigeert het bestemmingsplan Veen.

Bestemmingsplan Veen

Het bestemmingsplan Veen is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 februari 2002 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 24 september 2002. Dit bestemmingsplan is tevens tweemaal herzien. Enkel de eerste herziening is relevant in het kader van onderhavig plan.

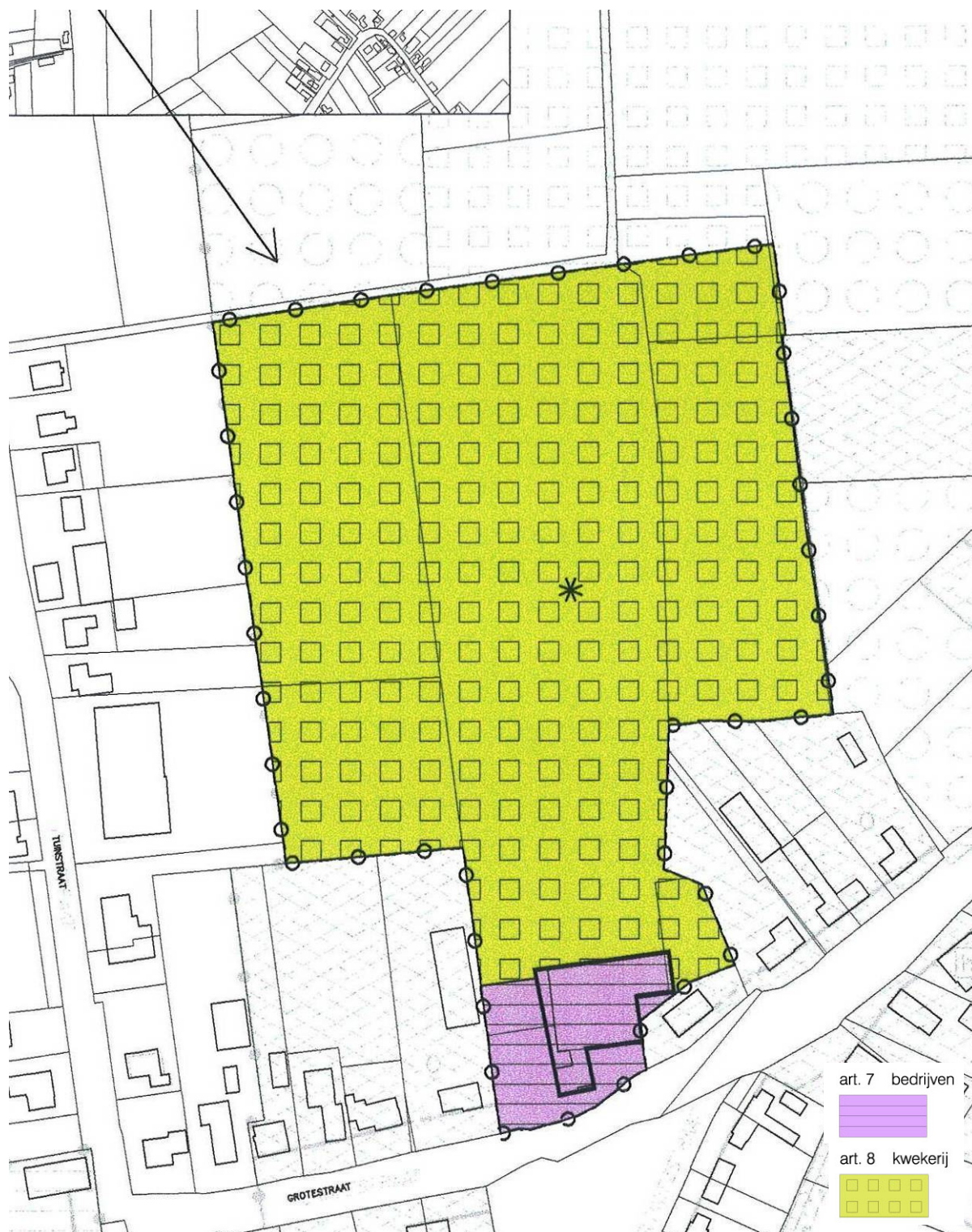
Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch kernrandgebied" tevens hebben delen van het plangebied de bestemming "kwekerij". Deze laatste genoemde gronden zijn opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan (zie volgende paragraaf).

Conform artikel 9 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn gronden, aangewezen voor "agrarisch kernrandgebied", bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, waterlopen, schouwpaden, groen met een afschermdende werking en volkstuinten ter plaatse van de op de plankaart als zodanig voorkomende aanduiding.



Uitsnede plankaart, bestemmingsplan "Veen"

- art. 3 wonen
- art. 4 wonen en bedrijvigheid
- art. 7 bedrijven
- art. 8 kwekerij
- art. 9 agrarisch kernrandgebied
- art. 10 agrarisch bouwblok
- glastuinbouwbedrijf



Plankaart eerste herziening bestemmingsplan "Veen"

Conform artikel 8 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de op de plankkaart als "kwekerij" aangewezen gronden bestemd voor:

- het kweken van gewassen;
- kassen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";
- het verkopen van artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;
- één bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- parkeren ten dienste van de bestemming;
- groen met een afschermdende werking.

Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied heeft een agrarisch karakter en is op deze wijze ook bestemd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan aangezien (burger)woningen op de betreffende gronden niet toegestaan zijn.

Eerste herziening bestemmingsplan "Veen"

Deze herziening van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 september 2004. De gronden (Grotestraat 54) waarvoor deze herziening geldt zijn in het moederplan bestemd als "kwekerij".

Middels de herziening is een deel van deze gronden omgezet naar een bedrijfsbestemming. Ook het bouwblok is verkleind tot enkel de gronden waarvoor de bestemming "bedrijven" vigerend is. Tevens is de aanduiding "glastuinbouw" verwijderd en de aanduiding "geen bedrijfsbebouwing" toegevoegd.

De gronden waar de bestemming "bedrijven" vigerend is, vallen buiten onderhavig plangebied.

Toetsing aan de eerste herziening van het bestemmingsplan

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van woningen niet toegestaan is op de gronden met de bestemming "kwekerij". Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan in strijd is met deze herziening van het bestemmingsplan.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

In het kader van onderhavig bestemmingsplan dienen diverse planologische aspecten behandeld en afgekaart te worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn voor enkele aspecten onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt per aspect aangegeven wat eventuele onderzoeksresultaten zijn en wat eventuele benodigde vervolgstappen zijn. Indien er een onderzoek is uitgevoerd betreft hetgeen in dit hoofdstuk is opgenomen een samenvatting en/of conclusie van dit onderzoek. Voor verdere details of bevindingen wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapporten.

5.2 BODEM

Door Oranjewoud is in juni 2008 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd in november 2008. In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

Onverdacht terrein

In de zintuiglijk met sporen puin en sporen kolengruis verontreinigde bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, lood en zink aangetoond. De zintuiglijk schone bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan barium, zink en cadmium. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel vastgesteld.

Gedempte sloten

In de zintuiglijk met sporen puin en sporen kolengruis verontreinigde bovengrond van de gedempte sloten is een licht verhoogde gehalte Barium aangetroffen. In de puinhoudende ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan barium en lood aangetoond. Het slibhoudende mengmonster van de ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan barium, zink en PCB's .In de zintuiglijk schone grond zijn licht verhoogde gehalten aan barium en lood vastgesteld.

Aan te leggen watergang

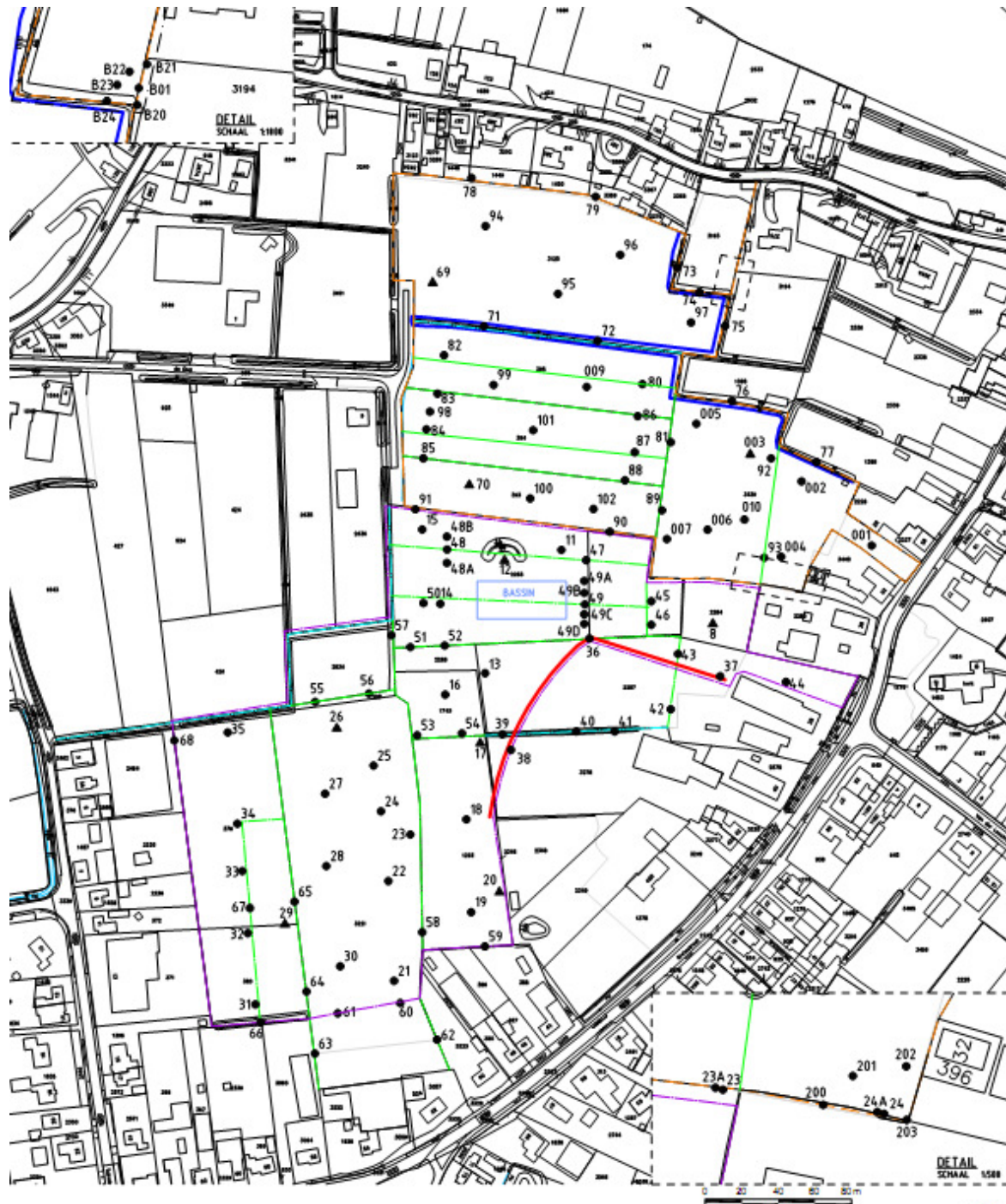
In de met sporen puin zintuiglijk verontreinigde grond ter plaatse van de aan te leggen watergang zijn licht verhoogde gehalten aan barium en kobalt vastgesteld. De zintuiglijk schone grond bevat lichtverhoogde gehalten aan barium, kobalt, nikkel en minerale olie.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond.

Nader bodemonderzoek Maasdijk

Tijdens een voorgaand onderzoek (Inpijn-Blokpoel, 2006) zijn sterk verhoogde gehalten aan lood en koper aangetroffen. In onderhavig onderzoek zijn deze verhoogde gehalten in zowel verticale als horizontale richting afgeperkt tot gehalten onder de achtergrondwaarden.



Situatietekening verkennend bodemonderzoek

Er is sprake van een 'spot' verontreiniging. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek Grotestraat 32

Tijdens een voorgaand onderzoek (Inpijn-Blokpoel, 2006) is in de puin- en kolengruishoudende bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetoond. In een puin- en huisvuilhoudend kleimonster van de ondergrond (van 1,5 tot 2,0 m-mv.) ter plaatse van een gedempte sloot was een sterk verhoogd gehalte aan PAK en matig verhoogde gehalten aan zink en minerale olie vastgesteld.

In onderhavig onderzoek zijn de aangetoonde verhoogde gehalten in zowel horizontale als verticale richting afgeperkt. Er is sprake van een 'spot' verontreiniging. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Waterbodem

Naar aanleiding van het overschrijden van de interventiewaarde voor barium in één van de geanalyseerde mengmonsters, is in overleg met de opdrachtgever besloten het mengmonster uit te splitsen en de individuele waterbodemmonsters te analyseren op barium. Uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de individuele waterbodemmonsters de interventiewaarde voor barium wordt overschreden.

Toetsing van deze resultaten aan het Besluit bodemkwaliteit wijst uit dat de waterbodem kan worden toegepast als klasse B. De waterbodem kan echter niet worden verspreid in zoet en zout oppervlaktewater of worden verspreid op het aangrenzend perceel.

De overige twee mengmonsters worden geclassificeerd als vrij toepasbaar (MMWBO2) en toepasbaar klasse A (MMWBO3).

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen verhoogde gehalten/concentraties in zowel grond, grondwater en waterbodem. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten gehalten de betreffende tussen- en interventiewaarden niet overschrijden. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

5.3 WATERHUISHOUDING

Woonlinie is in nauwe samenwerking met de gemeente Aalburg bezig met de planontwikkeling voor woningbouw binnen het gebied De Eng in de kern Veen. In het kader van de watertoets is ook het waterschap nauw betrokken bij de planvorming en de detailuitwerking van het watersysteem. In diverse overleggen en toetsmomenten heeft het waterschap hun eisen en randvoorwaarden ten aanzien van het plan kenbaar gemaakt en meegedacht over de invulling van het watersysteem. In een brief van 14 juni 2010 heeft het waterschap aangegeven positief te adviseren onder voorbehoud van een aantal opmerkingen die in de rapportage van 16 juli zijn verwerkt.

In dit bestemmingsplan en deze waterparagraaf wordt op hoofdlijnen het watersysteem beschreven. De belangrijkste aspecten ten aanzien van de waterhuishouding en het principe van het watersysteem komen in deze waterparagraaf aan bod.

Voor een gedetailleerde beschrijving van het watersysteem wordt verwezen naar de volgende rapportages:

- Waterhuishoudingsplan De Eng, Veen, Oranjewoud, 16 juli 2010
- Waterhuishouding De Eng te Veen, kwelsituatie, Oranjewoud, 22 februari 2010

(Geo)hydrologische gebiedsbeschrijving De Eng

In de huidige situatie is het gebied grotendeels in gebruik als landbouw- en akkerbouwgrond. In het recente verleden was het zuiden van het plangebied volledig ingericht als kasgebied (circa 2 ha). De drainage onder dit voormalige kassengebied is nog intact en functioneert nog steeds.

Over het algemeen kan gesteld worden dat het maaiveld in zuidelijke richting afloopt. De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert globaal tussen NAP +1,2 m en +1,9 m.

Direct ten noorden van De Eng ligt de Maasdijk welke ook als primaire waterkering is aangemerkt. De waterkering dient ter bescherming voor de Afgedamde Maas die op enige afstand van De Eng is gelegen. De Eng ligt redelijk laag ten opzichte van de directe bebouwde omgeving. De bodem bestaat uit een deklaag van klei waarvan de dikte varieert over het plangebied. Gezien de grondwaterstand (die redelijk hoog kan komen) kan geconcludeerd worden dat in het gebied kwel een rol speelt. Om inzicht te krijgen in de grondwaterstandfluctuatie zijn peilbuizen geplaatst die gedurende 2 jaar zijn gemonitord. Hieruit blijkt het volgende:

	GHG (m tov NAP)	GLG (m tov NAP)
Peilbuis 1, noord	+ 0,90	+ 0,30
Peilbuis 2, midden	+ 0,66	+ 0,20
Peilbuis 3, zuid	+ 0,55	+ 0,05

GHG / GLG De Eng

In en aan de randen van het plangebied liggen een aantal droogvallende watergangen met A-, B- en C-status. Deze watergangen zorgen in de huidige situatie voor het afvoeren van kwel (bij hoge waterstanden in de Afgedamde Maas) en eventueel afstromend hemelwater en drainagewater. In De Eng wordt een streefpeil gehanteerd van NAP +0,0m, echter gezien een bodemligging van de watergangen hierboven (NAP +0,6m) wordt dit peil nooit gehaald zodat de watergangen droogvallend zijn. De watergangen lozen onder vrij verval.

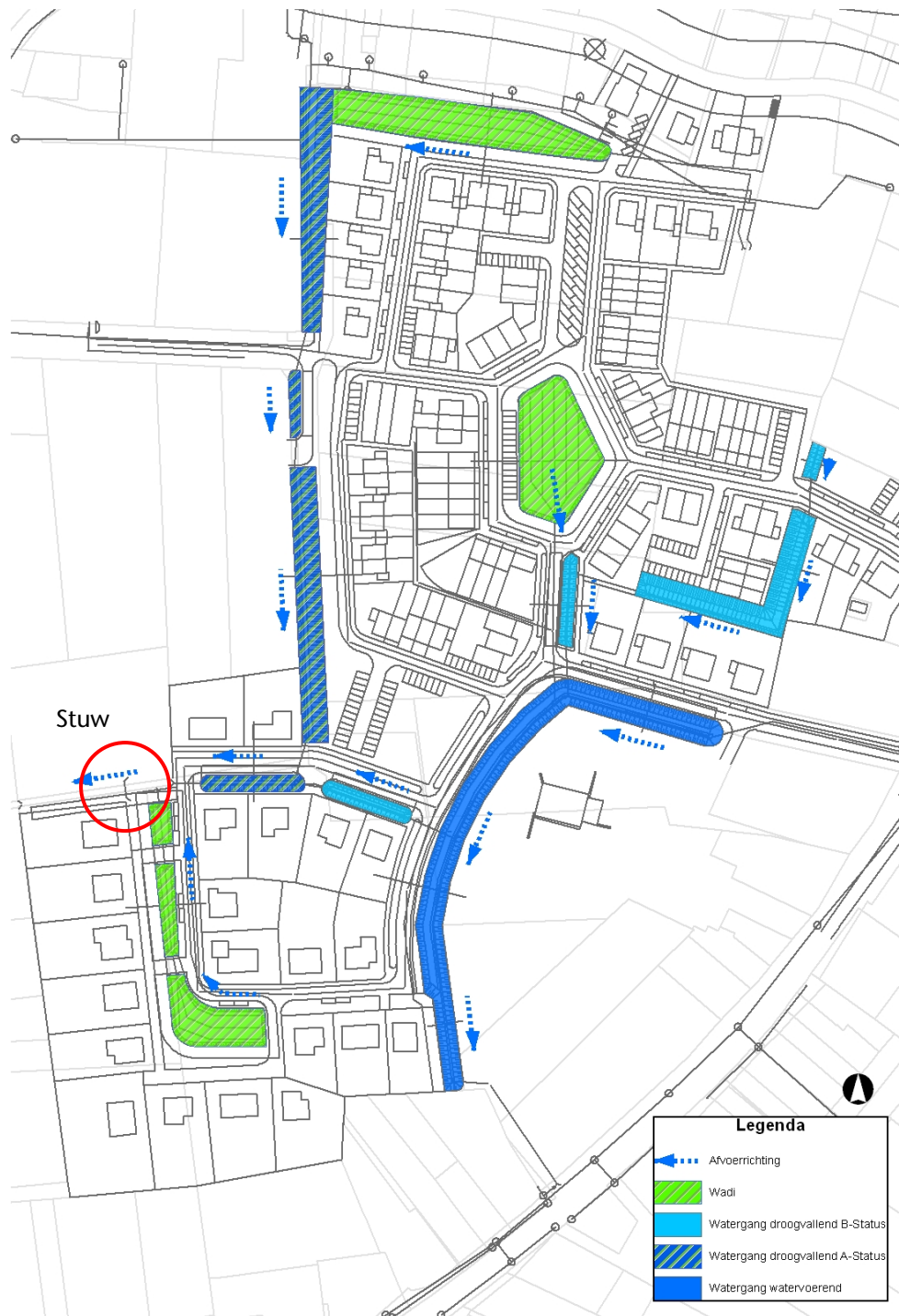
Uitgangspunten

Voor een uitgebreide opsomming van de uitgangspunten wordt omwille van de leesbaarheid van deze waterparagraaf verwezen naar het waterhuishoudingsplan.

Principe watersysteem toekomstige situatie

Watersysteem

De toekomstige waterhuishouding van De Eng is zodanig ingericht dat hemelwater binnen het plangebied kan worden geborgen binnen een deel van de bestaande waterstructuur en nieuw te realiseren waterbergingsvoorzieningen in de vorm van wadi's en nieuw oppervlaktewater (zie onderstaande figuur).



Principe watersysteem De Eng

In De Eng wordt een beperkt rioleringsstelsel aangelegd. Natuurlijk wordt het vuilwater van de woningen opgevangen in een vuilwaterstelsel en afgevoerd naar de waterzuivering. Hemelwater zal grotendeels oppervlakkig tot afstroming komen en dus niet met riolering worden afgevoerd. Het hemelwater stroomt oppervlakkig via bijvoorbeeld goten in de weg af naar de, nooit ver af gelegen, bergingsvoorziening.

In de figuur op pagina 34 is globaal het toekomstige watersysteem weergegeven. De westelijke (bestaande) watergang wordt aanzienlijk verbreed ten behoeve van de bergingscapaciteit. Om deze capaciteit ook daadwerkelijk te kunnen benutten wordt een stuw aangelegd. De stuw wordt uitgevoerd met een doorlaatmiddel zodat vertraagde afvoer mogelijk blijft. Vanuit de westelijke watergang wordt in westelijke richting afgewaterd via het watersysteem van waterschap Rivierenland.

Verder liggen in het plan een aantal wadi's. In deze wadi's wordt hemelwater van de omliggende verhardingen geborgen. Via drains kan het water uit de wadi leeglopen naar de watergang aan de westzijde of de watervoerende watergang aan de zuidoostzijde.

De watergang aan de zuidoostzijde wordt dusdanig diep aangelegd dat deze in principe altijd watervoerend is. Natuurlijk kan het voorkomen dat in droge perioden de watergang droogvalt. Aanvoer van water is immers niet mogelijk. Door de diepe ligging van deze watergang wordt de bodem met klei afgedekt om de extra toetredende kwel terug te dringen. De toename die overblijft kan eenvoudig binnen de watergang worden geborgen. De watergang aan de rand van perceel Timmermans watert af in zuidelijke richting. Bij hoge peilen kan ook in westelijke richting afgewaterd worden.

In de bijlage bij het waterhuishoudingsplan is een detailtekening inclusief maatvoering van het watersysteem te vinden waarnaar verwezen wordt.

In het waterhuishoudingsplan is de benodigde en voorziene bergingscapaciteit berekend op basis van de rekenmethodiek van het waterschap. Geconcludeerd kan worden dat binnen het plan ruim voldoende bergingscapaciteit aanwezig is.

Ontwatering

Gezien de hoge grondwaterstanden die binnen het plangebied voor kunnen komen zijn maatregelen genomen om de benodigde ontwatering onder de woningen en wegen te waarborgen. Het terrein wordt beperkt opgehoogd en woningen worden kruipruimteloos gebouwd. Verder worden in de wegcunetten drains aangelegd om extreme pieken af te toppen.

Waterkering

Noordelijk is het plangebied gelegen in de kernzone en beschermingszone van de waterkering. De geldende regels ten aanzien van deze kern- en beschermingszone worden gerespecteerd. In de keurzone is bebouwing geprojecteerd en is een wadi voorzien voor de opvang van hemelwater en eventuele afvoer van kwel. Voor de wadi wordt het bestaande maaiveld niet afgegraven. Wel wordt een drain aangelegd onder de wadi bodem en de toplaag verbeterd.

Beheer en onderhoud

In overleg met de gemeente en het waterschap zijn principeafspraken gemaakt ten aanzien van het toekomstige onderhoud. De A-watgang wordt onderhouden door het waterschap, B-, en C-watgangen door de gemeente. Binnen het plan is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de te onderhouden watgangen en wadi's. Hiervoor zijn onderhoudsstroken voorzien met een breedte van 5 meter. De A-watgang aan de westzijde wordt vanaf het flauwe talud (1:6) onderhouden. Het waterschap heeft hiermee ingestemd.

Aanvraag Watervergunning

Bij de verdere uitwerking van dit plan wordt een Watervergunning (voormalige Keurontheffing) aangevraagd bij het waterschap voor het graven en dempen van watgangen en wadi's.

5.4 FLORA EN FAUNA

Door Oranjewoud is een natuurtoets (september 2008) uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn hieronder kort samengevat.

Resultaten natuurtoets

Het resultaat van de natuurtoets is dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen woningbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

De beschermde soorten die in de literatuurstudie werden genoemd als potentieel aanwezig in het plangebied zijn niet aangetroffen. Na inspectie van de aanwezige biotopen worden deze soorten ook niet verwacht.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De in het plangebied voorkomende algemeen beschermde soorten die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

De volgende maatregelen worden aanbevolen om schade aan beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen:

- werkzaamheden uitvoeren in de wintermaanden (september tot en met februari). Hierdoor worden aanwezige broedvogels niet verstoord.
- bij grondwerkzaamheden zoveel mogelijk naar één zijde werken, zodat dieren het gebied kunnen ontvluchten.

Effecten op het Natura2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem worden niet verwacht gezien het ontbreken van eco(hydro)logische relaties met het plangebied. Ook de ecologische hoofdstructuur ten noorden van het plangebied zal niet beïnvloed worden door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, als bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

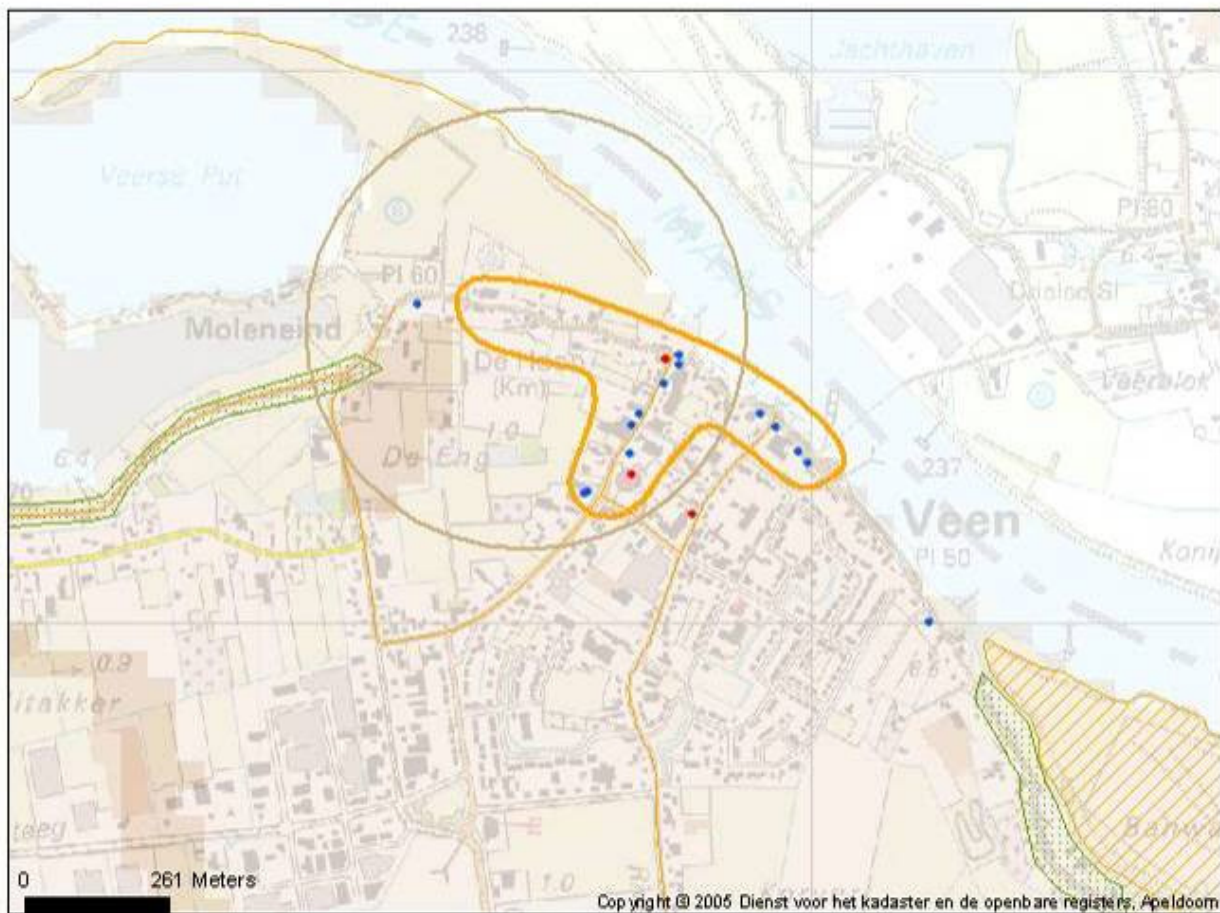
In het kader van onderhavig plan zal rekening gehouden worden met de zorgplicht. De benodigde werkzaamheden zullen zodanig gepland worden dat er in principe geen verstoring plaats vindt.

5.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie

Uit de nevenstaande Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat lintbebouwing ten oosten van het plangebied en de dijk ten noorden van het plangebied voor wat betreft stedenbouw cultuurhistorisch waardevol zijn. Binnen het plangebied zelf zijn geen bijzondere cultuurhistorisch waardevolle elementen, structuren of bebouwing aanwezig zijn. Het plangebied is gelegen binnen de historische zichtrelatie van de molen 'De Hoop'. Een dergelijke zichtrelatie is bij wet beschermd. Dit betreft cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Op de kaart is rond elke traditionele windmolen een dergelijke biotoop weergegeven, met een straal van 400 meter, onafhankelijk van de huidige staat van de molen en van de mate van verstoring van de windvang. De daadwerkelijke molenbiotoop wordt nader toegelicht in paragraaf 5.6.

Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Door toedoen van onderhavig plan worden de omliggende cultuurhistorische waarden niet aangetast. Tevens kan worden gesteld dat het stedenbouwkundig plan qua bouwhoogte rekening houdt met de zichtrelatie en windopvang van de noordelijk gelegen molen. Het plan is zodanig vormgegeven dat de nieuwbouw niet ten koste gaat van de windvang van de betreffende molen.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door Oranjewoud is in december 2008 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het kader van het aspect archeologie.

Bureauonderzoek

Het plangebied ligt in het westelijk rivierengebied en maakt deel uit van de stroomgordel van de Afgedamde Maas. Voordat deze stroomgordel ontstond was de stroomgordel van de Alm vanaf ongeveer 400 jaar voor Chr. actief. Op basis van de bureaustudie werd aan het noordwestelijke gedeelte van het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden toegekend. De verwachte archeologische resten kunnen zich echter ook buiten de reeds bekende oude woongrond bevinden, aangezien het gehele noordelijke gedeelte van het plangebied behoort tot de rivierbedding van de afgedamde Maas en/of de Alm-stroomgordel. Volgens de geomorfologische kaart betreft het een rivieroeverwal. Deze oeverwallen zijn voor de mens van oudsher geliefde plaatsen in het landschap om zich te vestigen vanwege de hogere ligging. Hierdoor waren deze wallen geschikt voor bewoning en akkerbouw, terwijl de lager gelegen gedeeltes, de komgronden, dienst deden als weidegrond.

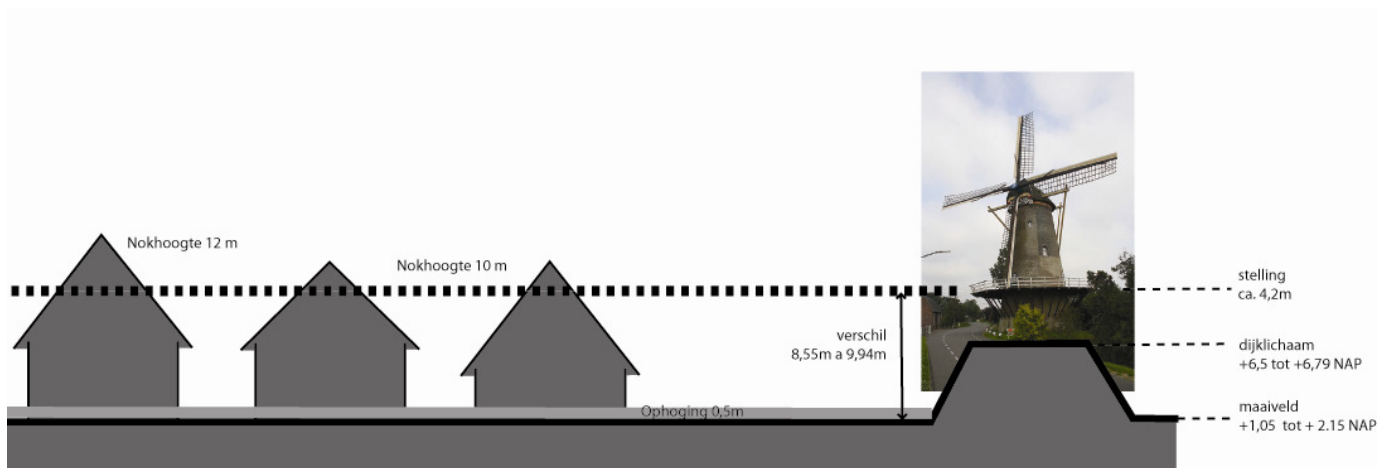
In het kader van de eventuele ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw is het van belang de gebieden waar de trefkans op archeologische vindplaatsen hoog is in kaart te brengen. Om het opgestelde verwachtingsmodel te toetsen, de intactheid van de bodem vast te stellen en om de grenzen van zowel de reeds bekende oude woongrond als de stroomgordel beter in kaart te brengen, wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren.

De doelstellingen voor het verkennende booronderzoek zijn dan ook om de aanwezigheid en begrenzing van bedding, oeverwallen en komgronden in kaart te brengen. Daarbij dient gekeken te worden naar eventuele eroderende processen die de intactheid van de archeologische vindplaatsen hebben kunnen beïnvloeden. Tevens is het verkennend booronderzoek van belang om de te bepalen of de reeds bekende oude woongrond inderdaad nog (intact) aanwezig is en de grenzen ervan scherper af te bakenen.

Inventariserend veldonderzoek

Bij de uitvoering van veldwerk zijn de grenzen van het plangebied enigszins gewijzigd. In elk geval valt de oude woongrond ten westen van het gebied nu buiten het gebied. De omvang van het gewijzigde plangebied bedraagt ca. 8 ha. Hier zijn in totaal 53 archeologische boringen uitgevoerd.

Het veldonderzoek heeft de globale bodemopbouw in kaart kunnen brengen en heeft één vindplaats aangetoond. Het betreft geen nieuwe vindplaats, maar een reeds bekende. Het gaat naar alle waarschijnlijkheid om de westelijke grens van een oude woongrond, waarop de oude kern van Veen is gelegen. Eerdere archeologische waarnemingen wijzen op een datering in de Romeinse tijd, Vroege en Late Middeleeuwen.



Schematische weergave van de relatie tussen de bebouwing binnen onderhavig plan en de molen "De Hoop"



Geplande nokhoogte hoger dan 10 meter en prominente bomenrij (ten opzichte van het nieuwe maaiveld)

De archeologische situatie in en rondom het plangebied laat zich als volgt samenvatten. Ten westen van het plangebied ligt een oude woongrond. Hier heeft, blijkens eerdere vondsten, in elk geval in de Vroege Middeleeuwen (Karolingische periode) bewoning plaatsgehad. Het is niet uit te sluiten dat de woongrond ook in de Romeinse tijd bewoond was. Wel is het waarschijnlijk dat de locatie, zoals ook op veel andere woongronden is aangetoond, aan het begin van de Late Middeleeuwen is verlaten en dat de bewoning zich geconcentreerd heeft ten oosten van het plangebied, ter plaatse van de oude kern van Veen. Ook hier is in het verleden een oude woongrond getraceerd, die dateert uit de Romeinse tijd en Vroege- en Late Middeleeuwen (in feite tot heden).

Tijdens het booronderzoek is in minimaal twee boringen een vondstlaag aangeboord die ongetwijfeld is toe te schrijven aan de oostelijke vindplaats. In de zone tussen beide oude woongronden zijn voornamelijk oeverafzettingen aangetoond. Hoewel de archeologische verwachting op oeverafzettingen groot is, geeft de afwezigheid van archeologische indicatoren en van een vondstlaag in de boringen en van indicatoren aan het oppervlak aan dat de kans op een archeologische vindplaats hier desalniettemin klein is. Het betreft mogelijk een relatief lege zone tussen twee vindplaatsen. De zuidelijke percelen liggen in het komgebied en kennen daarmee een lage archeologische verwachting.

De resultaten stemmen in grote mate overeen met de in het bureauonderzoek geschetste verwachtingen. Er zijn oeverafzettingen aangetoond en in het zuiden, conform verwachting, komafzettingen. De aanwezigheid van een vindplaats, als onderdeel van een oude woongrond aan de oostzijde van het plangebied, past eveneens in de verwachting.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kan (nog) geen uitspraak gedaan worden over de waardering van de vindplaats. Hiertoe zal eerst een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden. Derhalve hebben de gronden waar een nadere bepaling van de archeologische waarden nodig is, een aanlegvergunningstelsel gekregen. Het gebied waarvoor dit stelsel geldend is, is aangegeven op de verbeelding (waarde – Archeologie). Aan dit stelsel is de verplichting gekoppeld dat alvorens met ontwikkeling van deze gronden begonnen kan worden, de archeologische waarde ter plaatse nader onderzocht dient te worden.

5.6 MOLENBIOTOOP

Ten noorden van het plangebied is de molen "De Hoop" gelegen. Molens staan nooit op een willekeurige plek. Binnen het landschap is de molenlocatie zo gekozen dat de molen optimaal kon functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, wordt de molenbiotoop genoemd. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen. Een goede windvang is cruciaal voor het functioneren van een molen. Daarnaast is tevens de zichtbaarheid van de molen in het landschap van belang.

Er zijn algemene richtlijnen voor de bebouwing in de nabijheid van een molen. Om ervoor te zorgen dat er sprake is van een goede afstemming tussen de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied en de molenbiotoop horende bij de molen "De Hoop", is contact gezocht met de Molenstichting van het Land van Heusden & Altena. Deze stichting heeft de molen in eigendom en in samenwerking met deze stichting is bepaald of het plan voor belemmeringen zou kunnen zorgen voor het functioneren van de molen.

Uitgaande van een gemiddelde maaiveld hoogte van + 1.60 m N.A.P heeft dit overleg geleid tot de volgende aanwijzingen voor het plangebied:

- De nokhoogte van de woningen van 10 meter en de nokhoogte van de gestapelde woningen van 12,00 meter (12,5 inclusief 0,5 m ophoging; omgerekend + 14,10 m N.A.P.) geeft geen probleem voor het gevluht van de molen, en het malen;
- De hoogte van de kerktoren betreft + 27.00 N.A.P.. De norm ligt bij de kerk rond + 17,50 N.A.P.. Deze hoogte zal echter door toedoen van de slanke vorm van de toren, nagenoeg geen invloed hebben op het gevluht en het malen;
- Bomen kunnen behoorlijke windvangers zijn en hierdoor ook invloed hebben op de windvang van een molen. In het stedenbouwkundig plan is onder andere een prominente bomenrij ingepland. Ter plaatse van deze bomenrij geldt een norm van + 17,50 m N.A.P. Op basis hiervan is in overleg met de molenstichting besloten dat de bomen binnen onderhavig plan niet hoger mogen zijn dan de hierboven genoemde norm van + 17,50 m N.A.P. wat omgerekend een hoogte van 15,90 m vanaf het maaiveld is.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat onderhavig plan geen belemmering vormt voor de molenbiotoop van de molen "De Hoop".

5.7 AKOESTIEK (WEGVERKEERSLAWAAI)

Op de infrastructuur rondom het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Tevens geldt deze maximum snelheid ook voor de nieuw aan te leggen wegen in het kader van onderhavig plan. Voor dergelijke wegen is een akoestisch wegverkeerslawaaï wettelijk niet vereist. Om deze reden wordt in het kader van onderhavig plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd om de effecten met betrekking wegverkeerslawaaï in beeld te brengen.

5.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Milieuonderzoek

Door Agel adviseurs is een onderzoek gedaan naar de ruimtelijke milieuzonering van bedrijfbestemmingen en reeds gevestigde bedrijven.

In verband met de thans aanwezige functiemenging rondom het plangebied is in het onderzoeksrapport gemotiveerd waarom uitgegaan wordt van verschillende omgevingstyperingen ter plaatse van de rondom het plangebied gelegen percelen. Tevens zijn de omgevingstyperingen van de relevante bedrijfspercelen aangewezen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn conform de vigerende bestemmingsplannen diverse bestemmingen toegelaten waar ter plaatse verscheidene bedrijfsmatige activiteiten mogen worden ontplooid. In het onderzoeksrapport wordt de ruimtelijke milieuzonering op basis van deze bestemmingen beschreven en gemotiveerd. Daarnaast is een uitwerking opgenomen van het milieudossieronderzoek en de uitgevoerde gebiedsinventarisatie ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is het aspect externe veiligheid behandeld in het onderzoeksrapport.

Conclusie

Uit het milieukundig onderzoek blijkt dat wat betreft bedrijfsmatige bestemmingen en bedrijfsmatige activiteiten er enkele beperkingen ontstaan als gevolg van de realisatie van

burgerwoningen binnen het plangebied. Anderzijds geeft de realisatie van de woningen beperkingen voor thans gevestigde bedrijven en de toegelaten bedrijfsbestemmingen.

Derhalve is geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de daadwerkelijke geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied. Bijgevolg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en een rapportage opgesteld waarin de relevante bedrijfsactiviteiten zijn beoordeeld. Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Akoestisch onderzoek

Het onderzoek betreft een nadere uitwerking van het onderzoek naar de milieuzonering.

Uitgaande van het rapport Milieuzonering bedrijven zijn de volgende inrichtingen voor het aspect geluid relevant:

1. De Eng 6 (Johan Vos Tuinplanten)
2. Grotestraat 15 (D. Timmermans & Zn b.v. en Handelonderneming L.D Timmermans)
3. Grotestraat 28 (technisch installatiebedrijf Tibo-Veen b.v.)
4. Grotestraat 36 (bewegingsstudio Slender You Altena)
5. Grotestraat 48 (bloemen en plantenhandel Kok Special Plants)
6. Grotestraat 56 (Transport- en handelonderneming H. den Dekker en Zn.)
7. Tuinstraat 13 (technisch installatiebedrijf Tibo-Veen b.v.)

Onderzocht is of en in hoeverre deze inrichtingen voor het aspect geluid voor de planontwikkeling beperkingen geeft. Met betrekking tot de bedrijfsvoering van de inrichtingen wordt uitgegaan van een worst-case benadering voor de huidige situatie en worden, voor zover bekend, toekomstige ontwikkelingen meegenomen.

Verwijzend naar het rapport Milieuzonering bedrijven is er ter plaatse van de inrichting De Eng 6 sprake van de gebiedstypering 'rustige woonwijk' zoals gedefinieerd in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009". Ter plaatse van de inrichtingen aan de Grotestraat 15, Grotestraat 28, Grotestraat 36, Grotestraat 48, Grotestraat 56 en Tuinstraat 13 is er sprake van de gebiedstypering 'gemengd gebied'.

1. De Eng 6 (Johan Vos Tuinplanten)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat zonder het treffen van maatregelen de planontwikkeling beperking geeft voor de inrichting.

De daarbij maatgevende geluidbronnen betreffen het rijden met rolcontainers en een optrekkende vrachtwagen. Om de geluiduitstraling naar het plangebied te beperken zijn de mogelijkheden onderzocht naar het treffen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel het toepassen van bronmaatregelen als overdrachtmaatregelen om technische of stedenbouwkundige redenen, niet mogelijk blijken. Er kan op basis van het onderzoek worden gemotiveerd om bij de planwoningen gevelmaatregelen toe te passen. De toe te passen gevelmaatregelen dienen op een privaatrechterlijke wijze te worden geregeld waarbij de vereiste geluidwering per woning dient te worden vastgelegd. Daarnaast dient middels maatwerkvoorschriften voor de inrichting, de geluidbelasting op de gevels van de betreffende woningen mogelijk worden gemaakt.

De geluidwering van de gevel dient voor de hoogst belaste gevel minimaal 23 dB te bedragen. Het Bouwbesluit stelt een minimale geluidwering van 20 dB als eis. De extra te realiseren geluidwering blijft beperkt tot 3 dB. Dit is met eenvoudige gevelmaatregelen (gedempte ventilatieroosters of gebalanceerde ventilatie) te realiseren. De gevelmaatregelen behoeven alleen op verdiepingsniveau te worden aangebracht en betreft 5 planwoningen.

2. Grotestraat 15 (D. Timmermans & Zn b.v. en Handels-onderneming L.D Timmermans).

De bedrijfslocatie aan de Grotestraat 15 is voor het onderzoek relevant in verband met een in het bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid voor een woonbestemming ten behoeve van een ontwikkeling op de percelen Grotestraat 24 t/m 28. Op de percelen Grotestraat 24 en 28 is momenteel het bedrijf Tibo Veen B.V. gevestigd, op het perceel Grotestraat 26 is een (bedrijfs)woning gesitueerd. Deze woning ligt recht tegenover de uitrit van Grotestraat 15.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid aan de richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voldaan.

Voor deze inrichting is naast de representatieve situatie relevant ook sprake van een regelmatig afwijkende bedrijfssituatie wanneer de koelcompressor op de vrachtwagen na aankomst niet wordt uitgeschakeld. In die situatie wordt ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, c.q. de huidige woning Grotestraat 26, de richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met 5 dB wordt overschreden. Ter plaatse van de bestaande woning Grotestraat 17 bedraagt de overschrijding 16 dB.

Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, c.q. de huidige woning Grotestraat 26, wordt de richtwaarde van het maximaal niveau in de dagperiode met 2 dB en in de nachtperiode met 12 dB wordt overschreden. Ter plaatse van de bestaande woning Grotestraat 17 bedraagt de overschrijding 4 dB respectievelijk 14 dB. De overschrijdingen worden veroorzaakt door alle vrachtwagen-bewegingen en het laden en lossen met de heftruck.

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Indien de inrichting ter plaatse van de bestaande woning aan de normstelling van het Activiteitenbesluit zal voldoen (na maatregelen), wordt ook ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid aan de richtwaarde voldaan.

3. Grotestraat 28 (technisch installatiebedrijf Tibo-Veen b.v., hoofdvestiging)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de planontwikkeling geen beperking geeft voor deze inrichting.

4. Grotestraat 36 (bewegingsstudio Slender You Altena en een nog op te richten categorie 2 inrichting)

De geluiduitstraling als gevolg van de activiteiten van de inrichting bewegingsstudio Slender You Altena kan als akoestisch niet relevant worden beschouwd.

Met betrekking tot de nu nog ongebruikte loods op het perceel dient er rekening gehouden te worden dat zich daar een bedrijf zal kunnen gaan vestigen. Momenteel nog niet bekend welk

type bedrijf daar zal worden opgericht. Op het perceel ligt een bestemming voor categorie 2 inrichtingen. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009" bedraagt de richtafstand van een categorie 2 inrichting tot de perceelsgrens 30 meter. Omdat ter plaatse van Grotestraat 36 sprake is van een gebiedstypering 'gemengd gebied' kan deze afstand worden verkleind tot 10 meter. De afstand van de perceelsgrens tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt circa 5 meter zodat de aanwezigheid van deze woning de mogelijkheden voor de toekomstige bedrijfsbestemming zal gaan beperken.

Om de mogelijk verhoogde geluidstraling naar het plangebied te beperken zijn de mogelijkheden onderzocht naar het treffen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen. Uit dit onderzoek blijkt dat het treffen van overdrachtsmaatregelen tot de mogelijkheden behoren. Om een afscherming stedenbouwkundig als landschappelijk gezien in de omgeving inpasbaar te houden kan een muur met een hoogte van 2 meter op de westelijke en de noordelijke perceelsgrens van de inrichting worden geplaatst. Omdat de afscherming alleen op begane grondniveau bescherming biedt kan voor de dichtstbijzijnde woningen voor de verdieping (en hoger) worden gemotiveerd gevelmaatregelen toe te passen. De toe te passen gevelmaatregelen dienen op een privaatrechterlijke wijze te worden geregeld waarbij de vereiste geluidwering per woning dient te worden vastgelegd. Daarnaast dient middels maatwerkvoorschriften voor de inrichting, de geluidbelasting op de gevels van de betreffende woningen mogelijk worden gemaakt. Het Bouwbesluit vereist een minimale geluidwering van 20 dB. Deze waarde wordt bij nieuwbouw normaal gesproken reeds gerealiseerd. Indien een extra geluidwering wordt toegepast van 5 dB mag de etmaalwaarde van het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau op de gevel van de woning 60 dB(A) bedragen en de etmaalwaarde van het maximaal niveau 75 dB(A). Deze waarden bieden voor de toekomstige categorie 2 inrichting voldoende ruimte.

De gevelmaatregelen behoeven alleen op verdiepingsniveau te worden aangebracht.

5. Grotestraat 48 (bloemen en plantenhandel Kok Special Plants)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de planontwikkeling geen beperking geeft voor deze inrichting.

6. Grotestraat 56 (Transport- en handelonderneming H. den Dekker en Zn.)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en van het maximaal niveau ter plaatse van zowel 2 planwoningen als ter plaatse van de bestaande woningen Tuinstraat 15 en 17 wordt overschreden.

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt de overschrijding veroorzaakt door het afspuiten op de wasplaats. Hierbij is de hoogste overschrijding is berekend voor de bestaande woningen. Dit houdt in dat indien de inrichting ter plaatse van de bestaande woningen aan de richtwaarde zal gaan voldoen (na maatregelen), dan wordt er ook ter plaatse van de planwoningen aan de richtwaarde voldaan.

Voor het maximaal geluidniveau wordt de overschrijding veroorzaakt door achteruitrij signalering en vrachtwagens die in de nachtperiode vertrekken. De bronnen welke verantwoordelijk zijn voor de overschrijdingen bij de bestaande woningen zijn dezelfde als de bronnen die de overschrijdingen bij de planwoningen veroorzaken waarbij de hoogste

overschrijding is berekend voor de bestaande woningen. De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Indien de inrichting ter plaatse van de bestaande woningen aan de normstelling van het Activiteitenbesluit zal voldoen (na maatregelen), wordt ook ter plaatse van de planwoningen aan de richtwaarde voldaan.

Zowel het afsputten op de wasplaats als de achteruijsignalering van de vrachtauto's zijn laaggelegen bronnen. Het woongenot bij de planwoningen, ook in de achtertuin, verbetert bij realisatie van een muur van 2,5 meter hoog op de perceelsgrens. Deze maatregel wordt in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

7. Tuinstraat 13 (technisch installatiebedrijf Tibo-Veen b.v., nevenvestiging)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat zonder het treffen van maatregelen de planontwikkeling beperking geeft voor de inrichting.

De maatgevende geluidbronnen betreffen het rijden met de palletwagen, het neerzetten van de afvalcontainer bij het wisselen en het rijden van een vrachtwagen in de nachtperiode. Deze bronnen veroorzaken eveneens een overschrijding ter plaatse van bestaande woningen. Maatregelen ter beperking van het geluid ter plaatse van de bestaande woningen beperken zich tot afscherpende maatregelen tussen de bron en de woningen en eventueel gevelmaatregelen. Deze maatregelen hebben geen invloed op de woningen in het plangebied. Om de geluiduitstraling naar het plangebied te beperken zijn de mogelijkheden onderzocht naar het treffen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen. Uit dit onderzoek blijkt dat het toepassen van bronmaatregelen om technische redenen, niet mogelijk is. Wel behoort het realiseren van een afscherming tot een technisch uitvoerbare mogelijkheid.

Uit de modelberekeningen blijkt dat de minimale hoogte van de afscherming 3,20 meter dient te bedragen bij toepassing van een scherm of muur en 3,50 meter bij toepassing van een grondwal. De lengte van de afscherming dient ca. 70 meter te bedragen. De afscherming dient direct op de achtergrens van 2 planwoningen te worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig als landschappelijk gezien past deze grote afscherpende constructie niet in de omgeving en in het beeld van de toekomstige uitbreiding. De aanwezigheid ervan heeft een grote invloed op de verkoopbaarheid van de betreffende percelen en is derhalve niet gewenst. Als acceptabel geldt een afscherming in de vorm van een gemetselde muur met een maximale hoogte van 2,50 meter. Aanvullende geluidreductie kan met gevelmaatregelen worden behaald.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bij 3 inrichtingen beperkingen geeft:

1. De Eng 6 (Johan Vos Tuinplanten)
2. Grotestraat 36 (nog op te richten categorie 2 inrichting naast de bewegingsstudio Slender You Altena)
3. Tuinstraat 13 (technisch installatiebedrijf Tibo-Veen b.v., nevenvestiging)

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat alle beschouwde inrichtingen bij de bestaande woningen zullen voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. De beperkingen zijn in

principe voor alle inrichtingen met afschermende en/of gevelmaatregelen binnen het plangebied weg te nemen.

Vervolgstappen

Per inrichting zal in overleg tot een passende oplossing/ maatregel gekomen worden om de beperking weg te nemen.

5.9 MOBILITEITSTOETS

In de mobiliteitstoets (Oranjewoud 2009) zijn de verkeerseffecten van de ontwikkeling van De Eng berekend en getoetst. Hieruit is gebleken dat De Eng bij een woningaantal van 124 woningen een rittenproductie van ongeveer 866 mvt/etmaal zal produceren. Bij de huidige verkaveling zal De Eng 1085 mvt/etm. produceren. Deze rittenproductie is afgezet tegen de autonome situatie van het verkeer in 2020. De autonome intensiteit in 2020 van de onderzochte wegen is maximaal 3389 mvt/etm. Wanneer hier de rittenproductie van De Eng wordt toegevoegd zal de theoretische capaciteit(maximaal 6000 mvt/etm) van de betreffende wegen niet worden overschreden.

soort woning	ritten per woning per etmaal	aantal woningen	totaal aantal ritten
koop			
duur	8,8	38	334,4
middelduur	8,4	26	218,4
goedkoop	8	36	288
huur			
starters	4,6	10	46
goedkoop	6,2	32	198,4
Totaal aantal ritten			1085,2

Tabel berekening verkeersproductie

Hieruit blijkt dat zich in principe geen capaciteitsproblemen voordoen in 2020 na realisatie van De Eng. Wel is de inschatting dat op enkele wegen het verkeer als druk ervaren kan worden. Dit hoeft echter geen belemmering te zijn voor ontwikkeling van De Eng.

Naast de automobilititeit is De Eng bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. De Eng ligt in de nabijheid van regionale en toeristische fietsroutes. Deze routes zijn te bereiken via de viertal ontsluitingen die de wijk biedt.

De Eng ligt op acceptabele loopafstand van een bushalte. Vanaf deze halte vertrekt om het uur een bus naar Den Bosch en naar Gorinchem. In de mobiliteitstoets wordt aangegeven dat de toekomstige bewoners van De Eng de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

5.10 LUCHTKWALITEIT

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Voor onderhavig project is de grens van 1% dus nog geldig.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van maximaal 160 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

5.11 EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

Agel adviseurs heeft in het uitgevoerde milieuonderzoek ook aandacht besteed aan de aanwezige inrichtingen in de directe omgeving.

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

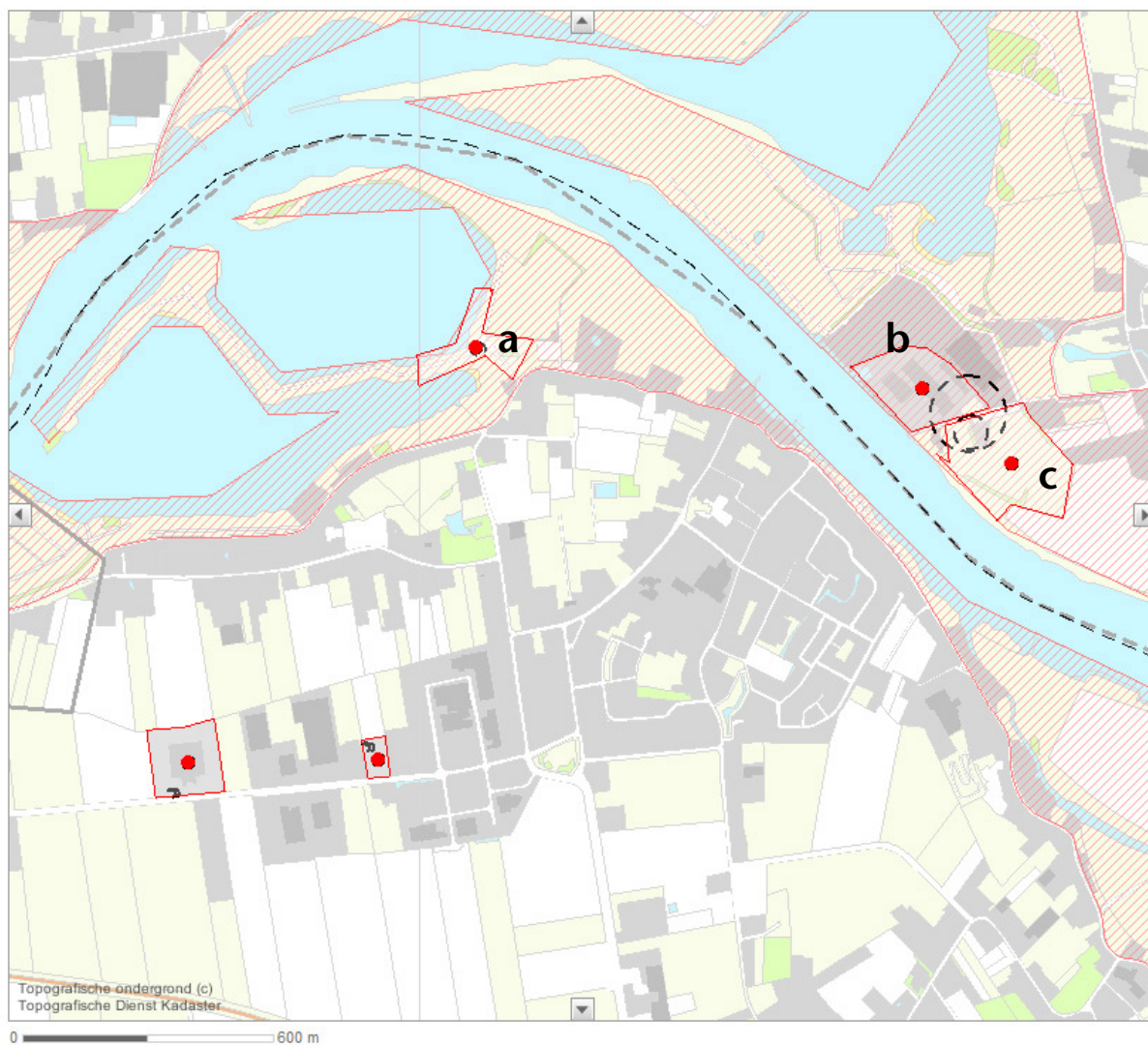
Het onderdeel externe veiligheid is in beginsel beoordeeld op basis van de risicokaart van Noord-Brabant. Uit deze beoordeling blijkt dat op een afstand van circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied een risicovolle activiteit is gesitueerd. Het betreft de opslag van propaan in een bovengrondse opslagtank met een waterinhoud van 13 m³. Deze opslagtank is gesitueerd op het terrein van Vereniging De Veense Put, gevestigd Maasdijk 128a te Veen. Gezien de grote afstand tussen de risicovolle activiteit en het plangebied zijn er bijgevolg voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen aanwezig voor de nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied. De Grotestraat, de Tuinstraat en de Maasdijk zijn niet aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Daarnaast vormen de nabijgelegen waterwegen voor wat betreft het aspect groepsrisico in de zin van externe veiligheid geen beperkende factor voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect vervoer gevaarlijke stoffen er geen beperkingen zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.



- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Veiligheidsafstanden | <input checked="" type="checkbox"/> Transport |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ongevallen gevaarlijke stoffen | <input checked="" type="checkbox"/> Ongevallen verkeer en vervoer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingen | <input checked="" type="checkbox"/> Natuurrampen |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> LPG | <input checked="" type="checkbox"/> Overstroming |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Opslag | <input type="checkbox"/> Overstromingsdiepte |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ammoniak | <input type="checkbox"/> Overstromingsgebied |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Emplacement | <input checked="" type="checkbox"/> Buitendijksgebied |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vervoer | <input type="checkbox"/> Dijkkringen |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vuurwerk | <input checked="" type="checkbox"/> Overstroming onbediakte rivier |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Nucleair | <input checked="" type="checkbox"/> Overstromingsdiepte |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ontpofbare stoffen | <input type="checkbox"/> Kans 1 op 10 per jaar |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Defensie | <input type="checkbox"/> Kans 1 op 50 per jaar |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Overig | <input type="checkbox"/> Kans 1 op 250 per jaar |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> BRZO | <input type="checkbox"/> Gebied kans 1:250 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Terrein grens | <input checked="" type="checkbox"/> Natuurbrand |

Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

In 2003 is de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland verschenen. Het doel van deze atlas is het verkrijgen van een actueel beeld van het externe risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Nederlandse net van hoofdtransportassen en hoofdvaarwegen. Het plaatsgebonden risico overschrijdt de waarde van 10^{-6} per jaar op de oever alleen langs de Westerschelde, langs het Lekkanaal, langs een gedeelte van het Amsterdam Rijnkanaal en een klein gedeelte van de Oude Maas. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt alleen overschreden in het centrum van Rotterdam en wellicht ter plaatse van enkele woonkernen langs de Westerschelde.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de nabij gelegen waterwegen geen belemmeringen vormen in het kader van externe veiligheid.

Voor de projectlocatie zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoorwegen, buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

5.12 KABELS EN LEIDINGEN

Ter plaatse zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig waar bij de realisatie van onderhavig plan rekening mee gehouden dienen te worden. Ten tijde van de realisatie zal een Klic-melding worden uitgevoerd.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan zal een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Aalburg en Woonlinie worden gesloten. Daarmee zal de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn gewaarborgd.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 ALGEMEEN

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november 2009 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn kon van het plan kennis worden genomen en was de mogelijkheid aanwezig om tevens inspraakreacties dienaangaande schriftelijk dan wel mondeling in te dienen bij het gemeentebestuur.

Op donderdagwoensdag 19 november 2009 is tevens een inloopmiddag en -avond georganiseerd in het dorps huis Veen.

7.2 INSPRAAKREACTIES

Van de mogelijkheid om in te spreken, hebben de volgende personen en/of instanties gebruik gemaakt:

	Indiener	namens	adres	Mondeling/ schriftelijk	Datum inkomst
1	Provincie Noord-Brabant			schriftelijk	26 nov. 2009
2	A. den Dekker	H. den Dekker en Zn.	Grotestraat 56 Veen	schriftelijk	26 nov. 2009
3	Vrom-Inspectie			schriftelijk	16 dec. 2009
4	R.J.C.P. Loeff	Tibo-Veen	Grotestraat 28 Veen	schriftelijk	22 dec. 2009
5	M.F. Timmermans		Grotestraat 40 Veen	schriftelijk	23 dec. 2009
6	H. Meijwaard	Woonlinie	't Rond Woudrichem	schriftelijk	24 dec. 2009
7	Waterschap Rivierenland			schriftelijk	24 dec. 2009
8	Gemeente Aalburg			mondeling	

Hieronder worden de inspraakreacties kort samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties worden in hun geheel beoordeeld en van gemeentewege beantwoord. Vervolgens is aangegeven of zij aanleiding geven tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Provincie Noord-Brabant

- a. Inspreker geeft aan dat zij zich hebben beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Er is geconstateerd dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.

Reactie gemeente:

- a. Deze inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. De heer A. den Dekker (H den Dekker en Zn.), Grotestraat 56 te Veen

- a. Inspreker geeft aan dat zijn bedrijf valt in de milieucategorie 3. Volgens de vigerende bestemming is milieucategorie 2 toegestaan. Den Dekker geeft aan grote zorgen te hebben over mogelijke klachten die kunnen ontstaan.
- b. Inspreker geeft tevens aan in zijn bedrijfsvoering belemmerd te worden omdat zijn bedrijf in uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Een bedrijfsverplaatsing behoort volgens inspreker tot de opties.
- c. Inspreker geeft aan een gesprek te willen.

Reactie gemeente:

- a. Uit onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zonder het treffen van afscherpende maatregelen, beperkingen geeft aan de huidige bedrijfsvoering van de inrichting, vanwege de hoogte van de optredende piekgeluiden. Voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied zijn geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk. De extra te realiseren geluidwering blijft beperkt. Na het treffen van maatregelen zal de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen beperkingen opleveren voor de piekgeluiden van de huidige bedrijfsvoering van de inrichting. Ook eventueel toekomstige ontwikkelingen zoals het uitbreiden van het aantal transportbewegingen wordt niet beperkt.
- b. Op het plangebied in De Eng grenzend aan het perceel van inspreker is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft Burgemeester en wethouders het recht om ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied in westelijke of zuidelijke richting de gronden te wijzigen naar de bestemming "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen". De gronden van H. den Dekker en Zn. kunnen wellicht voor deze ontsluiting benodigd zijn. De gemeente spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen het bedrijf H. den Dekker en Zn. te verplaatsen naar het nog te realiseren industrieterrein aan de Veensesteeg. Momenteel is het te vroeg om daar concreet uitspraken over te doen. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft overigens geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van inspreker dan de vigerende bestemming. Ook onder de vigerende bestemming is een milieucategorie 3 bedrijf niet toegestaan.
- c. Op woensdag 7 december 2009 en op vrijdag 15 januari 2010 hebben gesprekken plaatsgevonden. Inspreker licht zijn inspraakreactie toe en geeft aan open te staan voor een bedrijfsverplaatsing naar het industrieterrein in Veen. De mogelijkheden voor een bedrijfsverplaatsing worden afgetast. Inspreker geeft aan in een verplaatsing kansen te zien. Het is echter nog niet mogelijk concreet afspraken hierover te maken.

3. Vrom-inspectie

- a. Inspreker geeft aan dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid).

Reactie gemeente:

- a. Deze inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot het maken van aanpassingen.

4. R.J.C.P. Loeff (Tibo-Veen B.V.)

- a. Inspreker geeft de wens aan om op het perceel Grotestraat 28 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat het mogelijk is om later de bestemming te wijzigen in Wonen.

Reactie gemeente:

- a. Aan de wens van inspreker wordt tegemoet gekomen. Op het beoogde perceel zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Hiertoe zal tussen partijen een overeenkomst gesloten worden.

5. M.F. Timmermans, Grotestraat 40 te Veen

- a. Inspreker geeft aan dat het ingetekende bouwvlak op zijn perceel van 12x20 m² niet overeenkomstig eerder gemaakte afspraken is. Het bouwblok dient een afmeting van 15x20 m² te krijgen.
- b. Inspreker geeft tevens aan dat vanwege voortschrijdend inzicht graag het bouwblok willen kantelen.

Reactie gemeente:

- a. Aan de wens van inspreker wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast.
- b. Ook aan deze wens wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt gekanteld conform verzoek van inspreker.

6. H. Meijwaard (Woonlinie)

- a. Inspreker wenst een ruimere bestemming voor het Molenhuis, met mogelijkheden voor de huisvesting van doelgroepen, voor circa 3 tot 6 kleine eenheden.
- b. Inspreker geeft aan dat er in de regels voor twee-aan-een gebouwd of geschakelde woningen de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet juist is weergegeven. Tevens heeft inspreker de wens om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde te reduceren tot 1,5 meter.

Reactie gemeente:

- a. Aan deze inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. Het betreffende Molenhuis krijgt een gemengde bestemming waar naast wonen ook functies zoals kantoor, voorzieningen, detailhandel etc. toegestaan zijn. De gemeente acht de locatie niet geschikt voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- b. De omschrijving van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt herzien. Aan de wens om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te beperken tot 1,5 meter wordt niet tegemoet gekomen. De gemeente Aalburg hanteert in al haar 'komplannen' een minimale afstand van 3 meter en wil dit beleid consistent in nieuwe plannen doorvoeren.

7. Waterschap Rivierenland

- a. Inspreker geeft op een aantal onderdelen een reactie. Conclusie van inspreker is dat er negatief geadviseerd wordt over het voorontwerp bestemmingsplan. Voor de opsomming van opmerkingen wordt korthedshalve verwezen naar de het wateradvies van inspreker van 8 januari 2010.

Reactie gemeente:

- a. Naar aanleiding van deze reactie is het waterhuishoudkundig plan aangepast en opnieuw door het waterschap beoordeeld. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een voorwaardelijk positief advies van het waterschap. De voorwaarden zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

8. Gemeente Aalburg

- a. De gemeente Aalburg geeft ambtshalve aan dat de mantelzorgregeling, zijnde een paraplubestemmingsplan Mantelzorg, in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

Reactie gemeente:

- a. Deze regeling wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 CONCLUSIE INSPRAAKREACTIES

Naar ons oordeel heeft de inspraakprocedure op juiste wijze plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan zal op enkele onderdelen worden aangepast. Het plan levert geen onaanvaardbare inbreuk op mogelijk in het geding zijnde c.q. komende belangen. Het plan blijft binnen redelijke proporties en kent geen onaanvaardbare omvang. Wij kennen in deze een zwaarder gewicht toe aan het maatschappelijk belang dat met deze ontwikkeling wordt gediend. Geen bezwaren zijn aanwezig die ertoe zouden kunnen leiden dat afgezien zou moeten worden van het vervolgen van de planologische procedure.

8 ZIENSWIJZEN

8.1 ALGEMEEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 oktober 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn kon van het plan kennis worden genomen en was de mogelijkheid aanwezig om tevens zienswijzen dienaangaande schriftelijk dan wel mondeling in te dienen bij het gemeentebestuur.

8.2 ZIENSWIJZEN

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, hebben de volgende personen en/of instanties gebruik gemaakt:

	Indiener	namens	adres	Mondeling/ schriftelijk	Datum inkomst
1	Waterschap Rivierenland			schriftelijk	2 november 2010

1. Waterschap Rivierenland

a. Waterkering

Op de verbeelding is ten onrechte met de gehele Keurzone (kern- en beschermingszone) van de waterkering opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. In het toegezonden plan is alleen de kernzone bestemd. Door het ontbreken van de beschermingszone van de waterkering op de plankaart, wordt de waterkering onvoldoende planologisch beschermd.

In het artikel 10 'Waterstaat - Waterkering' wordt de waterkerende functie niet als primaire functie gezien, waardoor de waterkering onvoldoende is beschermd. Volgens de Keur van het waterschap is bouwen ten behoeve van andere bestemmingen verboden, tenzij er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap en het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Bouwen zou alleen mogelijk moeten zijn middels een ontheffing van de bouwregels. Het waterschap heeft modelregels aangedragen die toegepast kunnen worden.

Reactie gemeente;

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ten behoeve van de keurzone uitgebreid met de beschermingszone van de waterkering. Artikel 10 wordt aan de hand van de modelregels van het waterschap herschreven. Hiermee is de waterkering, naar wens van het waterschap, beter planologisch beschermd.

b. Watersysteem:

De taluds van de A-watgang ten zuidwesten van het plangebied hebben nog geen bestemming 'Water' gekregen, waardoor de A-watgang onvoldoende wordt beschermd.

In artikel 7 'Water' zijn 'water en waterhuishoudkundige doeleinden' niet als primaire bestemming opgenomen. Volgens het waterschap zijn overige bestemmingen zoals 'bermen' en 'groenvoorzieningen' ondergeschikt en moeten deze alsnog als zodanig worden opgenomen.

Doordat 'water en waterhuishoudkundige doeleinden' niet mogelijk is binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf, moeten voor eventuele aanpassingen van aangrenzende watergangen in de toekomst, separate bestemmingsplanprocedures worden doorlopen. Dit is wat het waterschap betreft een ongewenste situatie, die kan worden opgelost.

Reactie gemeente;

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de betreffende A-watergang bestemd als water.

In artikel 7 'Water' worden 'water en waterhuishoudkundige doeleinden' als primaire bestemming opgenomen.

De doeleinden 'water en waterhuishoudkundige doeleinden' worden binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' mogelijk gemaakt, eventuele separate bestemmingsplanprocedures ten behoeve van veranderingen worden hierdoor voorkomen.

8.3 CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

De gemeente Aalburg heeft alle gewenste aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze van het waterschap Rivierenland.

8.4 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Naast de aanpassingen door toedoen van de zienswijzen van het waterschap Rivierenland, heeft de gemeente ook diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

In overleg met het regiobureau is bepaald dat het gebied waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt uitgebreid dient te worden met de percelen aan de Grotestraat 38 en 40. Ook de aangrenzende verkeersbestemming wordt opgenomen in de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat deze gronden niet zijn meegenomen in het inventariserend archeologisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Daarnaast is de regeling van deze dubbelbestemming (artikel 9) in overleg met het regiobureau aangepast. Deze aanpassing heeft met name betrekking op de verplichting van een omgevingsvergunning bij het uitvoeren van diverse werkzaamheden.

De provincie Noord-Brabant heeft haar Verordening ruimte (fase 1 en 2) en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening definitief vastgesteld. Derhalve is de beleidstoetsing aan het provinciale beleid aangepast en wordt enkel nog getoetst aan de Verordening ruimte en de Structuurvisie RO.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met in de ingang van de Wabo zijn er diverse zaken veranderd in de wereld van de ruimtelijke ordening. Zo zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden vanuit een bestemmingsplan, qua procedure voortaan aan de Wabo verbonden en zijn er vergunningsvrij meer bouw mogelijkheden. Ook zijn diverse begrippen aangepast en is onder andere het begrip omgevingsvergunning geïntroduceerd. De planregels en de juridische plantoelichting van onderhavig bestemmingsplan is hier op afgestemd.

Het begrip achtererfgebied is eveneens geïntroduceerd vanuit de Wabo. Ten behoeve van een goede aansluiting op de Wabo en de daaruit voortvloeiende vergunningsvrije bouw mogelijkheden, is dit begrip opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en verwerkt in de planregels.

9 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

9.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Een uitvloeisel van deze nieuwe wet- en regelgeving is dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar moeten zijn. Om aan die eisen te kunnen voldoen zijn landelijke standaarden ontwikkeld, onder meer de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008, Bro).

Als basis voor het opstellen van de verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn de SVBP 2008 en het voorontwerp bestemmingsplan “Zuidrand Eethen” gebruikt. Mede door toepassing van de SVBP 2008 zijn de verbeelding -qua uiterlijk- en de bestemmingsregels -qua opzetting- ingrijpend gewijzigd ten opzichte van de verbeelding en de regels van vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Aalburg.

9.2 VERBEELDING

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Het bestemmingsplan “De Eng” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat.

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

9.3 BESTEMMINGSPANREGELS

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2: Bestemmingregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingen, die in het plangebied voorkomen.

Bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen besproken. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
4. afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin middels een omgevingsvergunning van de bouwregels afgeweken kan worden;
5. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
6. afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin middels een omgevingsvergunning van de gebruiksregels afgeweken kan worden;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven;
8. wijzigingsbevoegdheid: de gevallen waarin de bestemming naar één of meerdere bestemmingen kan worden gewijzigd.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- antidubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- algemene procedureregels;
- overige regels.

In de algemene wijzigingsregels is voor een drietal gebieden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid 1: Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor het gehele zuidwestelijke deel van het plangebied. Op deze manier wordt de mogelijkheid geboden om bij een eventuele extra ontsluiting (hetgeen gevolgen kan hebben voor de stedenbouwkundige opzet en verkaveling) de bestemmingen ter plaatse aan te passen.

Wijzigingsbevoegdheid 2: Onder voorwaarden mag de bestemming "Wonen" worden gewijzigd naar de bestemming "Maatschappelijk" ten behoeve van de realisatie van een gebouw voor een sociaal-cultureel centrum met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren.

Wijzigingsbevoegdheid 3: Een groenstrook aan de westzijde is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Onder voorwaarden mag de bestemming "Groen" worden gewijzigd naar de bestemming "Maatschappelijk" ten behoeve van de realisatie van een kerk(gebouw) met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren.

Wijzigingsbevoegdheid 4: De locatie van het bedrijf Tibo-Veen is bestemd als bedrijf. Voor in de toekomst is de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse woningbouw mogelijk te maken. Voor deze wijziging dient voldaan te worden aan gestelde voorwaarden.

In het artikel inzake "overige regels" is een regeling ("molenbiotoop") opgenomen ter bescherming van de windvang van de molen "De Hoop", die ten noorden van het plangebied gelegen is. De regeling houdt in dat beplanting niet hoger mag zijn c.q. worden dan 16 meter. De goot- en bouwhoogtes van de toekomstige bebouwing zijn afgestemd op de molenbiotoop en zijn geregeld in de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

9.4 REGELING VAN DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

De bestemmingsplanregels bevatten 6 bestemmingen en 3 dubbelbestemmingen.

Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan een bestaand bedrijf (gelegen aan de Grotestraat) in het plangebied. Ten aanzien van bedrijfswoningen is bepaald dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

Voor deze bestemming is een passende bouw- en gebruiksregeling opgesteld. Daarbij is het bedrijf positief bestemd en is voor de bebouwing gekozen voor een conserverend regime.

Artikel 4 Gemengd

Deze bestemming is gegeven aan de locatie het van het molenhuis aan de Maasdijk. Kleinschalige detailhandel, dienstverlening, culturele en maatschappelijke voorzieningen en wonen zijn functies die op deze locatie mogelijk zijn. Binnen deze bestemming zijn maximaal 6 gestapelde woningen mogelijk.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groenstroken met een openbaar karakter. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen,

speelvoorzieningen, bermen, beplanting, waterlopen, waterpartijen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en nutsvoorzieningen toegestaan.

De groenstroken aan de west- en noordzijde zijn -ten behoeve van de waterhuishouding- tevens voorzien van de aanduiding "waterberging". Voor deze groenstroken wordt de mogelijkheid geboden om deze in te richten als een "wadi", om hiermee een bijdrage te leveren aan de opvang en verwerking van het hemelwater. De bedoeling is dat er in het totaalplan voldoende capaciteit aan waterberging aanwezig is, de waar deze waterberging exact gerealiseerd gaat worden (welke groenvoorzieningen worden als wadi ingericht) is bij de civieltechnische uitwerking van het plan nader te bepalen.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan de wegen, straten en (voet- en rijwiel)paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Binnen de bestemming zijn verder bermen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Water

Deze bestemming heeft betrekking op enkele watergangen in het plangebied, die van belang zijn voor de waterhuishouding. Deze watergangen worden c.q. zijn onderling verbonden met duikers en wadi's om doorstroming van het water mogelijk te maken.

Artikel 8 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan enerzijds de nieuwe bouwpercelen met de te bouwen vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen en anderzijds een aantal bestaande woningen. Het aantal woningen binnen het plangebied mag maximaal 160 zijn.

Een (bouw)perceel met de aanduiding "gestapeld" is tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Bouwregels

Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing, de vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen. Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 160;
- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- hoofdgebouwen in de vorm van gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding;
- hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in of maximaal 3 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 9 m en 12 m;
- de diepte van een hoofdgebouw in de vorm van gestapelde woningen mag niet meer dan 16 m bedragen;

- de diepte van een hoofdgebouw in de vorm van vrijstaande woningen mag niet meer dan 15 m bedragen;
- de diepte van een hoofdgebouw in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'diepte (m)' mag de diepte van een hoofdgebouw in de vorm van vrijstaande woningen niet meer dan 26,5 m bedragen;
- de afstand een vrijstaande woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'minimale afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens (m)' waar de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan beide zijden niet minder mag bedragen dan 1 m;
- de afstand van een twee-aaneen gebouwde of geschakelde woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'minimale afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens (m)' waar de afstand van een twee-aaneen gebouwde of geschakelde woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan één zijde niet minder mag bedragen dan 1 m;
- bij vrijstaande woningen dienen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- bij geschakelde en twee- aaneen gebouwde woningen dient tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Gebruiksregels

Op hoofdlijnen ziet de gebruiksegeling er als volgt uit:

- een aan-huis-verbonden beroep is onder voorwaarden toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Waarde - Archeologie

Aan de oostzijde van het plangebied zijn diverse percelen gelegen, die een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Ter bescherming van deze archeologische waarden is een verplichting tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, opgenomen in de bestemmingsplanregels. Dit is geregeld middels een dubbelbestemming naast de hoofdbestemming (wonen, groen, verkeer).

Artikel 10 Waterstaat – Waterkering

De waterkering ten noorden van het plangebied (De Maasdijk) is als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Middels deze dubbelbestemming wordt de kerende functie van de waterkering beschermd.

Artikel 11 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Om de diverse A-watergangen binnen het plangebied en de directe omgeving te kunnen onderhouden is het noodzakelijk om aan één zijde van de betreffende watergang een (obstakelvrije) onderhoudszone op te nemen. Middels deze zone wordt gewaarborgd dat te allen tijde het onderhoud aan de betreffende watergang kan plaats vinden zonder dat men hierbij gehinderd wordt door bebouwing, bomen of andere obstakels. Voor bomen geldt

overigens dat indien er voldoende onderlinge afstand (10 tot 15 m) bewaard blijft, er wel bomen binnen de onderhoudszone geplaatst kunnen worden.

9.5 STAAT VAN BEDRIJVEN

De Staat van Bedrijven is bedoeld als middel voor het bepalen hoe bedrijven en woningen ten opzichte van elkaar kunnen worden gesitueerd ("milieuzonering") bij het opstellen van bestemmingsplannen. De indeling van de Staat van Bedrijven is gebaseerd op de systematiek van de VNG (VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009).

De VNG-brochure bevat drie bouwstenen van milieuzonering, namelijk de richtafstandenlijst, de omgevingstypen en functiemenging.

Richtafstandenlijst

De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstanden en andere kenmerken gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid.

Omgevingstypen

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Bij het omgevingstype "gemengd gebied" kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. De gronden met de vigerende bestemming wonen en bedrijvigheid zijn gelegen in gemengd gebied.

Categorie-indeling functiemenging

De Staat van Bedrijven voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten, die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Een specifieke Staat van Bedrijven is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein.

De activiteiten in de Staat van Bedrijven voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B en C:

- Categorie A: Activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De Eng en functiemenging

Het plangebied "De Eng" is een (toekomstig) woongebied. In het oostelijk deel van het plangebied bevinden zich twee bedrijfspercelen, die als zodanig bestemd zijn. Gezien de nabije ligging van de nieuwe woningen is ervoor gekozen om activiteiten uit categorie C niet toe te staan. Deze activiteiten zijn dan ook niet opgenomen in de Staat van Bedrijven.

Verder bevinden zich bedrijven buiten het plangebied. Om die reden is eveneens gekozen voor functiemenging.