

# Bestemmingsplan

## Bedrijventerrein Veensesteeg Noord

Gemeente Aalburg





# Bestemmingsplan

## Bedrijventerrein Veensesteeg Noord

Gemeente Aalburg

**Toelichting:**

Bijlagen

**Regels:**

Bijlage

**Verbeelding:**

Schaal 1:1000

**Datum:**

Juli 2013

**Datum vaststelling:**

2 juli 2013

**Projectgegevens:**

TOE03-AAL00113-01b

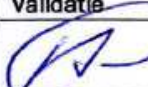
REG03-AAL00113-01b

TEK03-AAL00113-01b

SVB01-AAL00113-01c

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0738.BP6005-GV01

Datum	Omschrijving	Gevalideerd door	Validatie
03-07-2013	Vastgesteld bestemmingsplan (imro)	Dhr. A. Derks	

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl



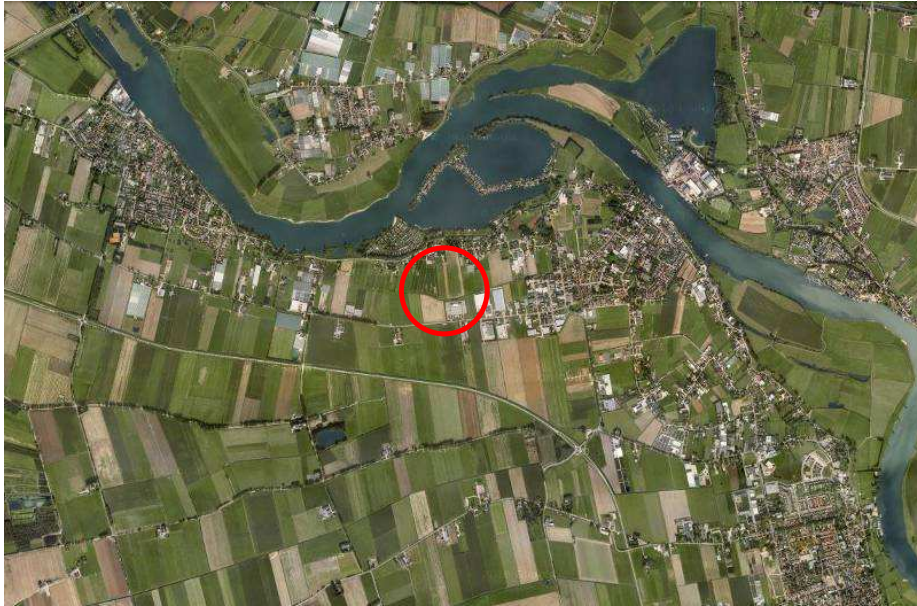
# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Plangebiedbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Historie	3
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	4
<b>3</b>	<b>Ontwikkelingen in plangebied</b>	<b>7</b>
3.1	Uitgangspunten	7
3.2	Planbeschrijving	9
3.3	Beeldkwaliteit	11
<b>4</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	27
<b>5</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>33</b>
5.1	Bodem	33
5.2	Water	34
5.3	Geluid	41
5.4	Luchtkwaliteit	42
5.5	Externe veiligheid	43
5.6	Flora en Fauna	45
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	48
5.8	Bedrijven en milieuzonering algemeen	51
5.9	Kabels en leidingen	54
5.10	Brandveiligheid	55
5.11	Afweging noodzaak m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht	55
<b>6</b>	<b>Het bestemmingsplan</b>	<b>57</b>
6.1	Inleiding	57
6.2	Wijze van bestemmen	57
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
<b>8</b>	<b>Bronnen</b>	<b>61</b>
8.1	Boeken en rapporten	61
8.2	Websites	61

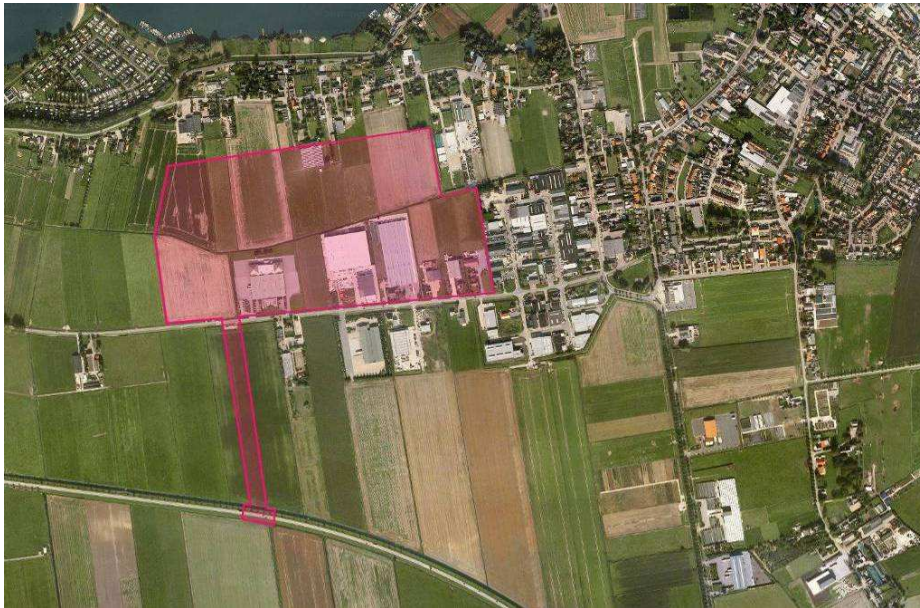


**Bijlagen**

- 1 Duurzaamheid bij bedrijventerreinen in het Land van Heusden & Altena - Basispakket en Pluspakket. 6 juli 2011.
- 2 Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Veensesteeg Noord', Houtman en Sander Landschapsarchitectuur, augustus 2011.
- 3 Verkennend bodemonderzoek Veensesteeg, Adcim B.V., 23 maart 2011
- 4 Akoestisch onderzoek verkeer van en naar het bedrijventerrein Veensesteeg te Aalburg, Windmill Milieu en Management, 5 augustus 2011 (rapport nr. 2011.052.02-02)
- 5 Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Veensesteeg te Aalburg, Windmill Milieu en Management, 4 augustus 2011 (rapport nr. 2011.052.01-2)
- 6 Overzicht bluswater en bereikbaarheid, Brandweer Midden- en West Brabant, 11 januari 2012
- 7 Onderzoek flora en fauna 'Bedrijventerrein Veensesteeg', Kragten, 7 juli 2011
- 8 Vleermuisonderzoek Veensesteeg, Kragten, 26 juli 2012
- 9 Archeologisch bureauonderzoek, SOB Research, april 2011
- 10 Inventariserend veldonderzoek Veensesteeg, Oranjewoud BV, 15 mei 2012
- 11 Verzoekbrief vormvrije MER, Riverland Investments BV, 10 mei 2012
- 12 Effecten verplaatsing en uitbreiding doe-het-zelf Outlet Bouwie, BRO, 10 juni 2011
- 13 Nota vooroverleg
- 14 Nota van zienswijzen



Ligging plangebied aan de westzijde van Veen ([www.google.nl](http://www.google.nl))



Begrenzing plangebied



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de gemeente Aalburg bestaat behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein. Bestaande bedrijventerreinen zijn in belangrijke mate benut. In het Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena en de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena is eveneens de behoefte aan bedrijfsterrein geanalyseerd en zijn diverse potentiële locaties onderzocht. Het gebied bij de Veensesteeg, aansluitend aan het bestaand bedrijventerrein, is daarbij als voorkeurslocatie naar voren gekomen.

Het initiatief betreft de ontwikkeling van totaal circa 11,8 hectare bedrijventerrein, waarvan circa 7,5 hectare uitgeefbaar is. Aansluitend op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn nog enkele kavels gelegen die op termijn ontwikkeld gaan worden. Deze percelen zijn in onderhavig plan nog met een agrarische bestemming opgenomen. Daarnaast zijn enkele bestaande bedrijfspercelen aan de Veensesteeg opgenomen, die conserverend bestemd zijn.

Met voorliggend plan wordt een juridische regeling geboden voor deze ontwikkeling. Tevens wordt met dit plan de aanleg van een nieuwe ontsluiting tussen de Veensesteeg en de Provincialeweg N267 mogelijk gemaakt, waardoor de Groeneweg (ontsluitingsweg van Veen) en daarmee ook de woonkern Veen ontlast worden van vrachtverkeer.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van Veen, gesitueerd tussen de Veensesteeg en Wielstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de bedrijventerreinen Bagijnhof en De Weerackers. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de percelen van (woon)bebouwing en agrarische bedrijven aan de Wielstraat en aan de zuidzijde door de Veensesteeg, behalve waar de ontsluiting tussen het toekomstige bedrijventerrein en de Provincialeweg N267 gesitueerd is. Deze ligt ten zuiden van de Veensesteeg.

Aan de westzijde grenst het plangebied deels aan de gemeente Woudrichem en deels aan enkele agrarische percelen tussen het toekomstige bedrijventerrein en de gemeentegrens. Het plangebied heeft in de huidige situatie een overwegend agrarisch functie.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de gronden binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- ‘Bedrijvenlint Veensesteeg 2000’ (vastgesteld door de Raad op 25 mei 2000 en goedgekeurd door GS op 31 augustus 2000),
- ‘Spijk en Wielstraat’ (vastgesteld door de Raad op 27 januari 1994 en goedgekeurd door GS op 8 september 1994, G nr. 119206).
- ‘Buitengebied 1999’ (gewijzigd vastgesteld door de Raad op 30 maart 2000 (en op 7 november 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door GS).
- ‘Buitengebied, herziening 2009’ (gewijzigd vastgesteld door de Raad op 27 april 2010).

Voorliggend bestemmingsplan vervangt, voor zover dit het plangebied betreft, deze plannen.

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Voorts staat in de toelichting beschreven hoe het plan zich verhoudt tot geldend beleid en hoe met relevante omgevingsaspecten is omgegaan.

In voorliggend bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor voorliggend bestemmingsplan. Ook worden de keuzes die gemaakt zijn in dit hoofdstuk verantwoord. De milieuhygiënische en planologische aspecten worden beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de opzet van het bestemmingsplan en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 8 betreft een lijst met bronnen waarvan gebruik is gemaakt.

## 2 Plangebiedbeschrijving

Veen is het op één na grootste dorp binnen de gemeente Aalburg. Veen is gelegen aan de Maas. In Veen zijn veel handelaren gevestigd (onder meer bloemen, planten, boter, kaas en eieren). Het dorp Veen beschikt over drie bedrijventerreinen: Bagijnhof, Weerakkers en Veensesteeg.

### 2.1 Historie

Het oudste gedeelte van Veen is de Eng, gelegen tussen de Grotestraat en de Maasdijk en de latere Tuinstraat. Tegenover de Eng werd in het begin van de twaalfde eeuw het eerste kerkje gebouwd, de toren volgde in de dertiende eeuw. Het stroompje waaraan het dorp toen lag is de Alm. Pas na 1400 veranderde het gedeelte vanaf Heusden tot Woudrichem in de Nieuwe Maas en kwam er in Giessen een splitsing naar het riviertje de Alm. Na de Sint Elizabethsvloed in 1421 veranderde dit hele gebied. Langs de riviertjes ontstonden nederzettingen die bij hoogwater dikwijls weer wegspoelden, want de dijken waren vaak te zwak.

De kaart uit 1916 laat zien dat het gebied ten westen van Veen van oorsprong een slaggenlandschap is met langgerekte noord-zuid lopende percelen. De Veensesteeg vormt een van de oude ontsluitingswegen van dit gebied. Het beloop van de Veensesteeg is in de jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw gewijzigd tijdens de ruilverkaveling. De bedrijvigheid aan de Veensesteeg is de laatste decennia van de vorige eeuw ontstaan.



Topografische kaart uit 1916

## **2.2 Ruimtelijke en functionele structuur**

### **2.2.1 Landschappelijke structuur**

De landschappelijke structuur in het oostelijk deel van het Land van Heusden en Altena wordt bepaald door dijken, oeverwallen, stroomruggen en komgronden. In de loop van de tijd zijn op de stroomruggen wegen met daarlangs bebouwing ontstaan. Het bebouwingslint Veensesteeg is hier een voorbeeld van. De stroomruggen en oeverwallen vertonen ter plaatse van het plangebied een lineaire structuur en lopen in oost-west richting.

### **2.2.2 Bebouwingsstructuur**

Het plangebied vormt de overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied van Veen. De bebouwing aan de oostkant van het plangebied, bestaat uit het bedrijventerrein Bagijnhof, dat in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw is ontwikkeld. In die tijd is de kern Veen aangewezen als plaats voor de concentratie van de bedrijvigheid binnen de gemeente. Dit uitgangspunt is nog steeds van toepassing. Een aantal jaren geleden is vanwege extra behoefte aan bedrijventerreinen ten zuiden van de Bagijnhof het bedrijventerrein De Weerakkers tot ontwikkeling gebracht. Dit bedrijventerrein was bedoeld voor de opvang van plaatselijk gevestigde en startende kleinschalige bedrijven met een maximale kavelgrootte van 5.000 m<sup>2</sup>.

Het feit dat Veen fungeert als concentratiepunt van bedrijvigheid in de gemeente Aalburg blijkt onder andere uit de aanwezigheid van een relatief groot aantal grootschalige bedrijven in Veen. De omvang en het aantal van deze bedrijven is in ieder geval groter dan op grond van de omvang van een kern als Veen te verwachten is. De grootschalige bedrijvigheid is met name gesitueerd aan de Veensesteeg. De bedrijvigheid aan de Veensesteeg bestaat onder andere uit een kwekerij en een handelsbedrijf. Eiergroot-handelbedrijf Kwetters B.V. is het meest westelijk gelegen bedrijf aan de Veensesteeg binnen de gemeente Aalburg. In de gemeente Woudrichem loopt de Veensesteeg over in de Middenweg. Ook aan de Middenweg, nabij Andel, zijn enkele grootschalige bedrijven gevestigd.

De noordelijke en zuidelijke zijde van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord worden beide begrensd door bebouwingslinten. Aan de Wielstraat domineert aan de noordzijde woonbebouwing, terwijl de bebouwing aan de zuidzijde meer een menging van woon- en bedrijfsfuncties kent. Het bebouwinglint Veensesteeg ontsluit het bedrijventerrein de Bagijnhof en loopt parallel aan de Wielstraat richting de gemeente Woudrichem. Kenmerkend voor de Veensesteeg is dat zich aan deze weg enkele grootschalige semi-agrarische bedrijven hebben gevestigd temidden van het open landschap van het buitengebied.

### 2.2.3 Ontsluiting

Tot op heden hebben de bestaande wegen volstaan als ontsluiting voor het bedrijvengebied bij Veen. De ontsluiting loopt langs de zuidzijde van de dorpskern, via de Groeneweg naar de Provincialeweg Oost, waardoor er geen (directe) hinder van het aan- en afrijden-de verkeer bestaat voor de dorpskern. Wel is het zo dat (vracht)verkeer een relatief lange afstand moet afleggen, zeker wanneer verkeer aan de westzijde van de Veensesteeg moet zijn.

Er worden diverse plannen ontwikkeld, zoals het verplaatsen van de voetbalvereniging Achilles naar de hoek aan de Groeneweg – Hoefakker en het verbeteren van de fietsverbinding tussen Veen en Andel langs de Veensesteeg. Deze ontwikkelingen vormen een duidelijke aanleiding om een andere manier van ontsluiten voor het bedrijvengebied rond de Veensesteeg te overwegen.

In westelijke richting wordt het gebied (voor met name langzaam verkeer) ontsloten via de Veensesteeg. Daarnaast sluit Veen via een stelsel van kleinere wegen (via het gebied Spijk) aan op de kern Wijk en Aalburg. Ook is het vanuit Veen mogelijk om met een kabelpontje over de Maas de gemeente Zaltbommel te bereiken.



## 3 Ontwikkelingen in plangebied

In deze beschrijving van de ontwikkelingen in het plangebied wordt uiteengezet, welke uitgangspunten vanuit beleidsmatig, ruimtelijk en functioneel oogpunt van belang worden geacht voor het bedrijventerrein. Daarna wordt beschreven hoe deze uitgangspunten in een plan zijn vertaald. Vervolgens wordt aangegeven welke beeldkwaliteit voor het plan wordt nagestreefd.

### 3.1 Uitgangspunten

Hieronder zijn de uitgangspunten voor het plangebied puntsgewijs weergegeven.
















#### 3.1.1 Functie

- Het terrein wordt ingericht voor plaatselijke, kleinschalige bedrijven.
- Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik bedraagt de minimale grootte van bedrijfskavels 1.000 m<sup>2</sup>.
- Bij het ontwerp wordt uitgegaan van nieuwe bedrijfskavels tot een maximale grootte van 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de bestaande eiergroothandel waarvoor een uitbreiding van ca. 15.000 m<sup>2</sup> is voorzien. Ook zijn enkele bestaande bedrijfskavels opgenomen in het bestemmingsplan die een kavel hebben van meer dan 5000 m<sup>2</sup>.
- In het plangebied zijn geen nieuwe bedrijfswoningen voorzien. Wel zijn enkele bestaande bedrijfswoningen in het plangebied gesitueerd. Deze bevinden zich aan de Veensesteeg.
- Op het terrein worden geen zelfstandige kantoren (kantoren zonder bijbehorende bedrijfsfunctie) toegelaten.
- Uitsluitend bedrijven in de categorieën 2 en 3 (4 na vrijstelling) van de Staat van Bedrijven uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) en volgens de Standaardbedrijfsindeling (SBI) Aalburg zijn toegelaten.

#### 3.1.2 Relatie met omgeving

- Het bedrijventerrein zal landschappelijk worden ingepast. Waar het bedrijventerrein aan de percelen aan de Wielstraat en aan het buitengebied grenst, zal voorzien worden in een groenzone met opgaande beplanting.
- Beeldkwaliteit dient bij de architectonische uitwerking bijzondere aandacht te krijgen.
- Opslag dient achter of in de bebouwing plaats te vinden.
- Woonbebouwing en bedrijfsbebouwing dienen duidelijk visueel van elkaar te worden gescheiden (alleen aan de orde bij bestaande woningen aan de Veensesteeg).
- De bedrijfsgebouwen kunnen gestapeld worden uitgevoerd.
- De voorterreinen van de bedrijfskavels bieden ruimte aan parkeren op eigen erf.
- Voorzien wordt in profielen, waarin door boombegeleiding en haagbeplanting zorggedragen kan worden voor een eenduidige afbakening van openbaar en privé.



	Rijbaan, asfalt		Inrit		Boom
	Kavel		Grasberm		Houtwal
	Lange en zware vrachtwagencombinatie (Izv)		Wadi/waterberging		Haag
	Rijcurve Izv		Watergang		Afwatering van kavels richting berging
	4034 m <sup>2</sup> Kaveloppervlakte		3611m <sup>2</sup> Oppervlakte bodem waterberging		7486m <sup>2</sup> Oppervlakte bodem waterberging

Bedrijventerrein Veensesteeg Noord, fase I (Kragten, d.d. 11-06-2012)



### 3.1.3 Ontsluiting/verkeer

- Binnen de mogelijkheden die voorhanden zijn om tot ontsluiting vanaf de Veensesteeg en Bagijnhof te komen, moet worden gezocht naar een efficiënte ontsluiting van het bedrijventerrein, waarbij doodlopende straten zoveel mogelijk worden voorkomen en waarbij de wegen zoveel mogelijk tussen de percelen doorlopen (eenzijdige ontsluiting alleen toepassen indien noodzakelijk en indien dit een ruimtelijke meerwaarde oplevert).
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 3.1.4 Duurzaamheidsaspecten

De aspecten van duurzaam bouwen en duurzaam beheer zijn beleidsspeerpunten waarmee in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord rekening zal worden gehouden. Een en ander hieromtrent is vastgelegd in de notitie 'Duurzaamheid bij bedrijventerreinen in het Land van Heusden & Altena - Basispakket en Pluspakket', die op 12 januari 2012 is vastgesteld. Deze notitie is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

### 3.1.5 Hinderaspecten

Op het terrein zijn bedrijven toegestaan met milieucategorie 2 en 3 zoals aangegeven op de, bij de regels gevoegde, Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Veensesteeg Noord.

## 3.2 Planbeschrijving

### 3.2.1 Raamwerk

Voor het bedrijventerrein is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, die inspeelt op het historische verkavelingspatroon met langgerekte noord-zuid gerichte kavels.

### 3.2.2 Ontsluiting

Vanaf de Veensesteeg is een U-vormige ontsluiting rond het terrein van de eiergroot-handel gesitueerd. De noord-zuid lopende weggedeelten van deze U-ontsluiting worden benadrukt door een intensievere boombegeleiding. Zij bieden een visueel-ruimtelijk doorzicht naar het groene gebied rond de Wielstraat. Het oost-west lopende deel van de U-ontsluiting kan in oostelijke richting gecontinueerd worden om Fase 2 van het bedrijventerrein te ontsluiten.

Het westelijk deel van de U-vormige ontsluiting vindt in zuidelijke richting continuïteit in de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg tussen de Veensesteeg en de N267. Aanleg van deze nieuwe verbinding kent de volgende voordelen:

- Het verkeer hoeft niet meer via de Groeneweg, de Bagijnhof en de Veensesteeg. Hierdoor wordt de Groeneweg, als belangrijke entreeweg tot het dorp Veen, ontlast van vrachtverkeer, wat de verkeersveiligheid ten goede komt, zeker nu vanwege de uitbreiding de verkeersbelasting toeneemt. Ook is ontlasting van de Groeneweg wenselijk omdat de voetbalvereniging Achilles Veen van de Veense Plassen naar een locatie ten westen van de Groeneweg verhuist.

- De rijafstand naar het bedrijventerrein wordt bekort ten opzichte van de bestaande route via de Groeneweg, de Bagijnhof en de Veensesteeg.
- Langs de Veensesteeg wordt, indien mogelijk, een vrijliggend fietspad tussen Veen en Andel gesitueerd, onder andere om te voorzien in een betere fietsvoorziening tussen Veen en het zwembad in Andel. Dit tweerichtingsfietspad wordt aan de noordzijde van de Veensesteeg voorzien. Voor de veiligheid van het fietsverkeer is het beperken van de (vracht)verkeersbewegingen op de Veensesteeg een pré.

De nieuwe ontsluiting zal zowel op de Provincialeweg Zuid (N267) als de Veensesteeg worden aangesloten door middel van een rotonde, wat de meest verkeersveilige oplossing biedt. De dimensionering van de verkeersontsluiting inclusief rotondes is toereikend voor langere en zwaardere vrachtwagencombinaties (LZV). Er wordt een rijbaanbreedte van 8 m gehanteerd.

### **3.2.3 Groen en water**

Aan de zuidzijde sluit de nieuwe bedrijvigheid van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord aan op de bestaande bedrijvigheid langs de Veensesteeg. Aan de oostzijde sluit het gebied aan op enkele agrarische percelen ten westen van het bestaande bedrijventerrein Bagijnhof. Aan de west- en noordzijde is sprake van een overgang naar gebieden met een andere ruimtelijke en functionele karakteristiek:

- Aan de westzijde betreft dit het open buitengebied tussen het bedrijvengebied en Andel.
- Aan de noordzijde betreft dit het kleinschalige gemengde gebied rond het bebouwingslint Wielstraat.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is voorzien in een brede groenzone. Met opgaande beplanting en een groenwal met gevarieerde vegetatie tegen een keerwand op de erfscheiding met de bedrijfspercelen zal worden zorggedragen voor visuele afscherming van de bedrijvigheid. Een dergelijke groenwal is ook voorzien aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Ook hier is een groenzone gesitueerd waar opgaande beplanting kan zorgen voor een verdere landschappelijke inpassing.

De groenzones aan west- en oostzijde bieden ruimte aan een wadistructuur, die voorziet in de vereiste waterbergingsruimte voor het nieuwe bedrijventerrein. De bestaande A-watergang, die van oost naar west midden door het plangebied loopt, wordt verlegd naar de noordzijde en westzijde.

### **3.2.4 Bebouwing**

De situeringsmogelijkheden voor bebouwing zijn zodanig bepaald dat er voldaan kan worden aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik. Zo is er in het bestemmingsplan geen minimumafstand tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald en is de bebouwingshoogte van de bedrijfsbebouwing zodanig dat stapeling kan plaatsvinden. Parkeeren moet worden opgelost op eigen terrein. Hierbij is de mogelijkheid aanwezig om deze te overbouwen (op maaiveld onder de bebouwing).

Voor de beeldkwaliteit is gekozen voor een principe van lagere, representatieve bedrijfsbebouwing (entrees, kantoorgedeelten, showrooms e.d.) aan de wegzijde (maximumhoogte 6 meter) en daarachter de meer utilitaire, hogere loodsachtige bebouwing (maximumhoogte 12meter).

Alleen aan de voorzijde wordt enige afstand tot de perceelsgrens in acht genomen (6 meter) om bij te dragen aan een goed ruimtelijk beeld van de wegen in het bedrijvengebied.

### **3.3 Beeldkwaliteit**

Om een goede beeldkwaliteit te bereiken bij de realisatie van het plan, is voorzien in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het stedenbouwkundig-landschappelijke en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer, kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal (door de welstandscommissie) worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen, gelegen in het plangebied.

Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan worden vastgesteld, waarna het in de hoedanigheid van vastgesteld beleidsstuk als toetsingskader kan worden gehanteerd.



## 4 Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor bedrijventerrein Veensesteeg Noord is vooral het beleid ter vergroting van de concurrentiekracht van Nederland van belang. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid te realiseren. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

## 4.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

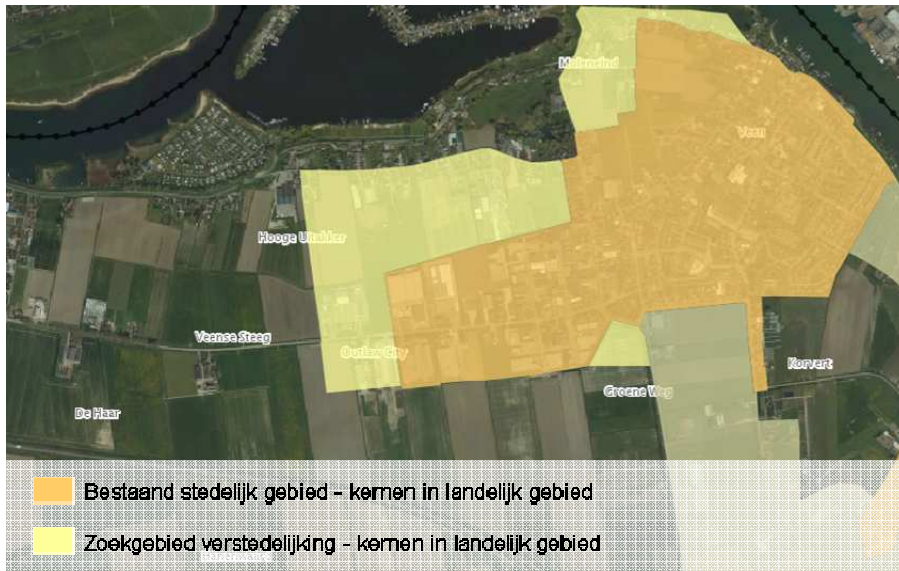
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

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

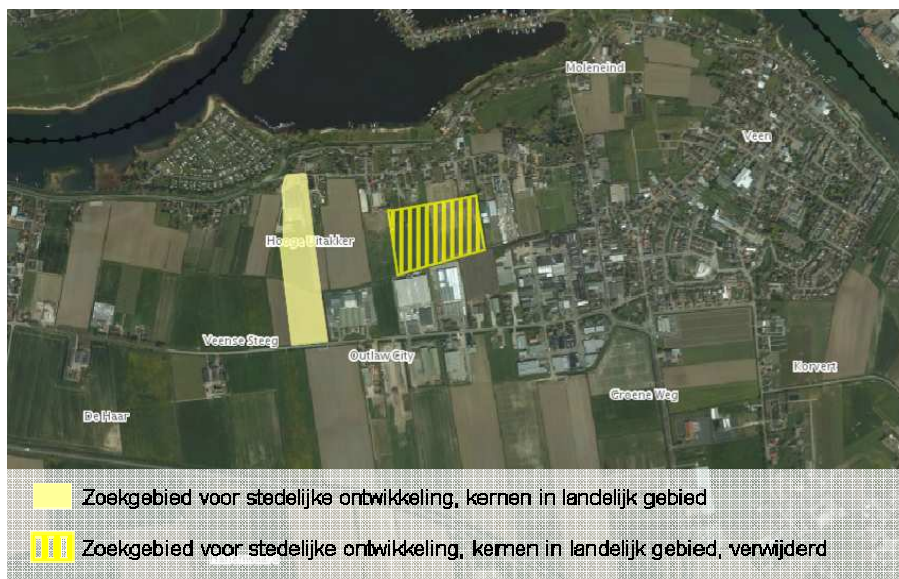
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

De provincie wil de veroudering van werklocaties voorkomen door bedrijventerreinen kwalitatief 'up to date' te houden, en de herstructurering van de verouderde terreinen te bevorderen. Een deel van de ruimtebehoefte kan gerealiseerd worden door herstructurering van verouderde werklocaties en intensivering van het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen werklocaties. Daarbij wil de provincie dat gemeenten terughoudend omgaan met de transformatie van verouderde bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties.



Verordening ruimte 2012: stedelijke ontwikkeling ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Wijziging Verordening ruimte 2012, kaartaanpassingen 1 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



#### **4.2.2 Verordening Ruimte 2012**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012 en is in werking getreden op 1 juni 2012.

##### **Verordening Ruimte**

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. De Verordening ruimte vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan (middel)zware bedrijventerreinen zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin wordt voorzien en dat een substantieel deel hiervan gerealiseerd wordt door verouderde (middel)zware bedrijventerreinen te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen (middel)zware bedrijventerreinen te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. In de Verordening ruimte is deze ambitie verder geconcretiseerd in regels. In het bijzonder wordt de door de provincie opgestelde prognose van de ruimtebehoefte van (middel)zware bedrijventerreinen in het kader van het regionaal planningsoverleg omgezet tot afspraken ter voorbereiding van de gemeentelijke planologische besluitvorming. Aldus wordt aangegeven welke bestaande (middel)zware bedrijventerreinen kunnen worden uitgebreid of op welke locaties nieuwe (middel)zware bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Kort samengevat past de voorgestane ontwikkeling van het plangebied binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012. Hieronder wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten

### **Wijziging Verordening ruimte 2012, kaartaanpassingen 1**

In 2011 is richting alle gemeenten aangegeven dat zij jaarlijks kunnen verzoeken de kaarten van de Verordening ruimte aan te passen. De verzoeken betreffen in het algemeen de aanwijzing van kleinere zoekgebieden verstedelijking die reeds in planologische procedures (visies) bij de gemeenten zijn afgewogen. Dit besluit tot wijziging van de Verordening ruimte 2012 voorziet in de wijzigingen van de begrenzingen voor die verzoeken die onder meer vanuit de lagenbenadering voldoende zijn onderbouwd en daarom gehonoreerd zijn.

Vanuit de gemeente Aalburg is een verzoek ingediend om de Verordening Ruimte op twee onderdelen aan te passen. Het oorspronkelijk in de verordening opgenomen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij Veen, ten noorden van de Veensesteeg, is vanwege hoge waterstanden en het optreden van kwel namelijk ongeschikt gebleken voor de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief. De gemeente Aalburg heeft derhalve in samenspraak met het waterschap naar een aanvaardbare nieuwe plek voor de beoogde bedrijventerreinontwikkeling gezocht aan de westzijde. Hierdoor kan ook de aanleg van een ontsluitingsweg, die de kern van het dorp vrijwaart van vrachtverkeer doorgaan. De aanwijzing van het nieuwe zoekgebied stedelijke ontwikkeling stuit niet op bezwaren vanuit de lagenbenadering en de stedelijke structuur. Daarom is een nieuw zoekgebied opgenomen aan de westzijde van het huidige zoekgebied

### **Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Zoals in het onderhavige bestemmingsplan is aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten. Conform de SER-ladder is nut en noodzaak voor uitbreiding en mogelijkheden tot verplaatsing overwogen. Op basis van deze afweging is besloten dat uitbreiding ter plaatse, in combinatie met een versterking van het landschap, de enige reële optie is, zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk en bedrijfsmatig.

**Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Het project betreft een stedelijke ontwikkeling, die dient te voldoen aan de begripsbepaling genoemd in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Conform artikel 2.2 van de Verordening dient de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is.

De gemeente Aalburg hanteert een rood-voor-groen regeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze regeling wordt toegepast doordat er € 4,- per m<sup>2</sup> uit te geven grond ten behoeve van stedelijke ontwikkeling/uitbreiding afgedragen wordt in het rood-voor-groen fonds ten behoeve van de ontwikkeling van groene en blauwe componenten in het landschap. Voor de onderhavige ontwikkeling betekent dit dat er een investering in het landschap wordt gedaan, conform een gesloten anterieure overeenkomst.

Het plangebied betreft circa 7,3 hectare uitgeefbare grond waarmee het om een investering in het landschap gaat van € 292.000,-. Dit bedrag komt in het rood-voor-groen fonds, met dit fonds worden vervolgens landschapontwikkelingen gefinancierd. Inmiddels is duidelijk dat het bovengenoemd bedrag ingezet zal worden voor de groene en blauwe ontwikkelingen in het project De Veense Plassen, deelproject ontwikkellocatie. Indien het fonds middelen overhoudt worden andere landschappelijke kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd. Deze zijn benoemd in de structuurvisie Land van Heusden en Altena. Naast de financiële investering in het landschap bestaat er in de Verordening Ruimte de mogelijkheid om tevens een fysieke bijdrage (verkapitaliseerd) uit te voeren. In aanvulling hierop staat hieronder aangegeven hoe de zes mogelijkheden van landschapsverbetering, naast de bovenstaande investeringsbijdrage, worden toegepast:

A: De landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij.

Dit is voor onderhavig plan niet van toepassing.

B Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de stad-land relatie: Voor het gebied is met zorgvuldigheid een inrichtingsplan opgesteld, waarbij is rekening gehouden met de historische verkavelingsstructuur van het gebied. Dit komt tot uitdrukking in de parcellering (lengterichting noord-zuid) en beplanting (opgaande beplantingslijnen in noord-zuidrichting).

Zoals omschreven in de plantoelichting is aan de west- en noordzijde van het plangebied sprake van een overgang naar gebieden met een andere ruimtelijke en functionele karakteristiek:

- Aan de westzijde betreft dit het open buitengebied tussen het bedrijvengebied en Andel.
- Aan de noordzijde betreft dit het kleinschalige gemengde gebied rond het bebouwingslint Wielstraat.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is voorzien in een brede groenzone. Met opgaande beplanting, water en een groenwal met gevarieerde vegetatie tegen een keerwand op de erfscheiding met de bedrijfpercelen zal worden zorggedragen voor visuele afscherming van de bedrijvigheid. Een dergelijke groenwal is ook voorzien aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Ook hier is een groenzone gesitueerd waar opgaande beplanting en watergangen zorgen voor een verdere landschappelijke inpassing.

De groenzones aan west- en oostzijde bieden ruimte aan een wadistructuur, die voorziet in de vereiste waterbergingsruimte voor het nieuwe bedrijventerrein. De bestaande A-watergang, die van oost naar west midden door het plangebied loopt, wordt verlegd naar de noordzijde en westzijde. Dit gebied zal niet vaak volledig ten behoeve van de waterberging nodig zijn maar bij calamiteiten (extreme neerslag in korte tijd) is deze ruimte noodzakelijk. Dit biedt kansen om een geregisseerde natuurontwikkeling in deze zone te ontwikkelen. Door strooksgewijs het land dieper te ontgraven dan voor de waterberging strikt noodzakelijk is, zal op sommige plekken het water langer blijven staan. Dit kan ook plaatsvinden in de vorm van poelen. Op de overgangen van de natte en drogere oevers kan zich een bijzondere vegetatie ontwikkelen die uiteindelijk zelfs een houtig karakter kan krijgen (afhankelijk van intensiteit van onderhoud en overstroming). Bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan kan direct het beheer van het gebied worden meegenomen en bekeken worden hoe deze waterberging gemonitord kan worden zodat de kwantiteit van de berging en de kwaliteit van de natuurontwikkeling hand in hand gaan. Door het aanbrengen van deze brede groenstructuur met wadi's wordt op deze wijze zorggedragen voor een duurzaam groen casco rond het bedrijventerrein, waar de kansen voor biodiversiteit benut worden. De kosten voor deze landschappelijke inpassing, die verder gaat dan inpassing in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden marktconform geraamd op circa € 100,000,-.

**C Activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen:**

In het gebied is op zich geen sprake van cultuurhistorische waarden. Wel is, zoals reeds aangegeven, rekening gehouden met de verkavelingsrichting van het oorspronkelijke slagenlandschap.

**D Het wegnemen van verharding:**

Dit is niet aan de orde in het plangebied.

**E Het slopen van bebouwing:**

Dit is niet aan de orde in het plangebied.

**F Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones:**

Door de aanleg van een groenstructuur met waterberging, zoals beschreven onder B en in het bij deze toelichting gevoegde beeldkwaliteitplan, zal het gebied een ecologisch interessant worden voor vleermuizen, (trek)vogels en overige flora en fauna.

**Artikel 3.8: Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied**

Ingevolge artikel 3.8 van de Verordening ruimte zijn in kernen in landelijk gebied, waartoe Veen behoort, bedrijven met een grotere omvang dan 5000 m<sup>2</sup> uitgesloten. Uitzonderingen daarop zijn op grond van artikel 3.8, lid 3 mogelijk mits de toelichting van het bestemmingsplan daarop een verantwoording bevat. Artikel 3.8, lid 4 bevat de motiveringseisen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenlint Veensesteeg 2000', zijn een drietal bedrijven opgericht die groter zijn dan de in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' opgenomen maximale maat van 5.000 m<sup>2</sup>. De reeds bestaande rechten van deze bedrijven worden in het voorliggende bestemmingsplan Veensesteeg Noord gerespecteerd. Deze bedrijven betreffen: Eierhandel Kwetters, het voormalig hoofdgebouw van Timmerfabriek Van Alphen en de bedrijfsactiviteiten van 't Lam. De laatste twee bedrijfslocaties omvatten meerdere bedrijven in één gebouw. Eierhandel Kwetters betreft echter één bedrijf dat momenteel een grondoppervlakte heeft van ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Dit bedrijf heeft bovendien verzocht een uitbreiding van 15.000 m<sup>2</sup> te mogen realiseren.

De gemeente Aalburg wil een bedrijf als Kwetters, dat al 65 jaar (inmiddels derde generatie) in Veen gevestigd is, graag binnen haar gemeente behouden en de mogelijkheid bieden om nog één keer uit te breiden zoals in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het bedrijf voorziet in werkgelegenheid binnen de gemeente en is meer dan een begrip binnen de kern Veen (draagvlak verenigingen, leefbaarheid van het dorp, etc.). Daarnaast heeft de gemeente inmiddels negatieve ervaringen met leegstand van grotere bedrijfspanden (vergelijkbaar met huidig pand Kwetters). Panden staan meerdere jaren leeg met het gevolg van verloedering van het bedrijf en de omgeving, de gemeente Aalburg zal zich inspannen om dergelijke gevolgen te voorkomen en biedt daarom Kwetters de mogelijkheid om het huidig bedrijf uit te breiden zodat het toekomstbestendig is binnen de gemeente Aalburg.

De uitbreiding van het bedrijf Kwetters die middels onderhavig bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt is in strijd met artikel 3.8 lid 1 van de Verordening Ruimte. Bedrijven of uitbreidingen van een bedrijf groter dan 5.000 m<sup>2</sup> worden niet toegestaan op onderhavige locatie. Met de onderstaande bedrijfsspecifieke onderbouwing conform artikel 3.8 lid 3 en 4, kan hiervoor vrijstelling verleend worden en de voorziene uitbreiding van 1,5 hectare bestemmingsvlak mogelijk gemaakt worden.

Wanneer het bedrijf zich op een andere locatie zou moeten vestigen, bijvoorbeeld op een regionaal of bovenregionaal bedrijventerrein, is het niet rendabel voor het bedrijf. De reden daarvoor is dat het bedrijf op de huidige locatie de grond al in bezit heeft en niet in de financiële positie verkeert om grond en nieuwbouw te financieren. Geschikte grond op een alternatieve en vergelijkbare locatie is financieel niet haalbaar voor het bedrijf.

Uitbreiding is echter wel noodzakelijk om binnen de huidige marktsituatie te overleven. Nieuwbouw zou negatieve gevolgen hebben voor de financiële situatie van het bedrijf (in combinatie met moeizame verkoop van het huidige pand. Het huidige bedrijfspand is specifiek gebouwd voor de eiergroothandeldistributie en de daarop toegesneden logistiek. Er zijn maar enkele van deze panden op deze schaal in Nederland. Dat maakt verkoop nog moeilijker, zeker binnen het huidige economische tijdgewricht.

Binnen de regio Land van Heusden en Altena, waar gemeente Aalburg onderdeel van uitmaakt, ligt het regionale bedrijventerrein in Werkendam. Op dit terrein is geen grond en bestemming ter beschikking waar Kwetters zich eventueel zou kunnen vestigen. Daarnaast is dat in strijd met een zorgvuldig ruimtegebruik. Het huidige bedrijf heeft een bestemmingsvlak van circa 2,6 hectare, door de huidige indeling van het gebouw en de logistiek binnen het bedrijf is het mogelijk om in de uitbreidingsbehoefte met een bestemmingsvlak van 1,5 hectare te kunnen voldoen aan de toekomstige bedrijfsactiviteiten. Juist doordat de interne logistiek van het huidige gebouw op maat en doelmatig is, kan de uitbreiding beperkt worden tot 1,5 hectare. Het zorgvuldige ruimtegebruik ontstaat juist doordat er “slechts” 1,5 hectare aan bedrijfsvlak wordt uitgebreid. Dit zou bij een verplaatsing altijd meer zijn, dan de bedrijfsomvang van 4,1 hectare (huidige 2,6 plus 1,5 uitbreidingsbehoefte) die in onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt. Op het regionaal bedrijventerrein in Werkendam (in de regio Land van Heusden en Altena) is, ruimtelijk en planologisch, geen ruimte beschikbaar die voorziet in ruim 4 hectare bedrijfsvlak dat geschikt is voor de logistieke stromen binnen de eiergroothandel. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het zorgvuldig ruimtegebruik conform artikel 3.6 derde lid Verordening Ruimte.

### **Artikel 3.6: Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties**

Bezien is, welke mogelijkheden aanwezig zijn om aan de uitbreidingswens van Kwetters tegemoet te komen met inachtneming van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals omschreven in artikel 3.6, lid 3 van de Verordening ruimte.

A De wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert

De mogelijkheden om tot een inrichting van het bedrijventerrein van Kwetters te komen, waarbij een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert wordt, zijn onderzocht in het, bij deze toelichting gevoegde, beeldkwaliteitplan. Dit heeft ertoe geleid dat de hoeveelheid terrein om de bebouwing zo beperkt mogelijk kan worden gehouden met inachtneming van een goede beeldkwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik. De mogelijkheden om boven of onder maaiveld te intensiveren zijn gezien. Hierover kan het volgende worden aangegeven:

- Onder maaiveld zijn geen mogelijkheden aanwezig, gezien de kwelgevoeligheid van het plangebied. Ondergronds bouwen kan leiden tot een toename van de kwel, wat absoluut ongewenst is.
- Boven maaiveld is met een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 8 meter voorzien in bedrijfsbebouwing in 2 lagen. Bedrijfsbebouwing in 3 lagen is, gezien de situering in de nabijheid van de buitenrand van het bedrijventerrein, de maatregelen voor landschappelijke inpassing die worden getroffen en de situatie in Veen, waar de bebouwing overwegend in 1 of 2 lagen is opgetrokken, ongewenst.

B Voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën.

Voor het terrein van Kwetters is één milieucategorie van toepassing (3.1), die voor het betreffende bedrijf adequaat is. Er is derhalve geen sprake van inefficiënt ruimtegebruik vanwege een zonerings met verschillende milieucategorieën op het terrein dat voorzien is voor Kwetters.

C Regels inzake de minimale omvang van bedrijfskavels zijn, in relatie tot de maximale uitbreidingsmogelijkheid voor Kwetters, niet relevant.

D Inzake de regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte: zie beantwoording onder A.

E Regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

De uitbreiding van Kwetters betreft uitsluitend bebouwing ten behoeve van distributie van eieren. Nieuwbouw van bedrijfswoningen of bebouwing ten behoeve van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen maakt geen onderdeel uit van de uitbreidingsbehoefte.

#### 4.2.3 StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

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 één 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 op de rand van het stedelijk gebied.

#### 4.2.4 Detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena

##### Algemeen

In maart 2011 is beleid geformuleerd voor de detailhandel in het Land van Heusden en Altena, waaronder de volumineuze en grootschalige detailhandel. Dit beleid is vervat in de Detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena, die op 28 juni 2011 is vastgesteld. De gemeente streeft naar het op verantwoorde wijze faciliteren van dynamiek in de detailhandel en het versterken van de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur. Er wordt dus niet gekozen voor een regionaal cluster. Hierbij is ook aangegeven welke winkelgebieden perspectiefrijk zijn, wanneer wordt gekeken naar koopgedrag en verzorgingsfunctie. Voor volumineuze en grootschalige detailhandel is, in lijn met de fijnmazige detailhandelsstructuur gekozen voor verscheidene locaties van kleinere omvang.

Woonboulevards met bekende winkelformules zijn reeds aanwezig in de omringende grotere plaatsen (Oosterhout, Gorinchem, Waalwijk en Zaltbommel).

In dit verband wordt voorgesteld om detailhandel alleen toe te staan op de volgende bedrijventerreinen:

- de Bruine Kilhaven in Werkendam
- de Rietdijk te Giessen
- de Sluis te Dussen
- de Perzikstraat te Wijk en Aalburg
- het bedrijventerrein in Veen

Al geruime tijd is het gemeenten toegestaan om een aantal branches die vanwege hun aard, omvang van de goederen en/of verkeersaantrekkende werking niet passen in de bestaande winkelcentra, zich buiten deze winkelcentra, maar wel in –of direct aansluitend aan- het bebouwde gebied te laten vestigen (geen weidewinkels). In concreto wordt in de regiovisie voor de Regio West-Brabant aangegeven welke branches hiervoor in aanmerking komen. Het gaat om:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- de gehele woninginrichtingbranche (meubelen, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels);
- detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
- bouwmarkten en andere all-round doe het zelfzaken;
- tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie);
- detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens etc;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Er is nog een categorie winkels die overwegend doelgericht bezocht wordt en waarvan de meerwaarde voor centrumgebieden relatief beperkt is. Het gaat hierbij met name om winkels op het gebied van elektronica (bruin- en witgoedzaken), rijwielen of dierenbenodigdheden.



Bij deze winkels hebben de gevoerde artikelen deels ook een volumineus karakter. Het mogelijk maken van perifere vestiging van deze winkels op de aangegeven bedrijventerreinen, zal echter ten koste gaan van de hoofdwinkelcentra en de overige wat grotere dorpscentra: het aanbod wordt (nog) minder compleet en de kans op uitbreiding van aanbod buiten het specifieke boodschappenaanbod wordt heel klein.

Om deze reden wordt een brancheverbreding voor de perifere locaties niet voorgestaan. Slechts bij hoge uitzondering zouden initiatieven op dit gebied na zorgvuldige toetsing gehonoreerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan het uitplaatsen van zaken die op de huidige locaties overlast bezorgen of absoluut geen fysieke uitbreidingsruimte hebben

### **Nevenassortiment in de periferie**

Bouwmarkten, tuincentra, maar ook woonwinkels voeren vaak een (branchevreemd) nevenassortiment. Met de keuze voor bepaalde branches in de periferie, is het noodzakelijk om ook goede afspraken te maken over het te voeren nevenassortiment. Op deze manier wordt voorkomen dat in de periferie ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Het voorstel is om het nevenassortiment te beperken tot een percentage van 10% van de verkoopruimte met een maximum van 100 m<sup>2</sup> vvo. In zeer specifieke gevallen kan hier in het bestemmingsplan vanaf geweken worden.

### **Criteria voor regionale toetsing**

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem zijn verplicht om initiatieven van een bepaalde omvang te melden aan de Regio West-Brabant.

Hierbij wordt voorgesteld om, o.a. voor de PDV-locatie Bedrijventerrein Veen de volgende ondergrenzen te hanteren:

- Winkelprojecten (1 of meer winkels) met een bvo van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> met een regionale verzorgingsfunctie.
- Winkelprojecten (1 of meer winkels) met een bvo van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> met een kernverzorgende functie.

Aan dergelijke winkelontwikkelingen wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat de branche zwak vertegenwoordigd is. Ook als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond wordt dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan.

### **Conclusie**

Geconstateerd wordt dat het plan past binnen het provinciaal en regionaal beleid.

#### 4.2.5 Gezamenlijk Verkeers- en Vervoerplan Land van Heusden en Altena

Op 31 mei 2011 is het Gezamenlijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Land van Heusden en Altena vastgesteld. Hierin is het gezamenlijke verkeersbeleid voor de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vastgelegd. Het GVVP is opgebouwd rond drie hoofdpijlers: leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Het principe 'Verkeer op de juiste plaats' geldt bij deze drie thema's als uitgangspunt. In het GVVP wordt de volgende wegcategorisering voor de gemeente Aalburg voorgesteld:

- binnen de kom: doorgaande route door Wijk en Aalburg gebiedsontsluitingsweg (GOW), verder alles erftoegangsweg (ETW).
- buiten de kom: Groeneweg, Wijksestraat, Polstraat gebiedsontsluitingsweg (GOW), verder alles erftoegangsweg (ETW).

Inzake het plangebied wordt in het GVVP geconstateerd dat in de omgeving van de Veensesteeg diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn gepland, zoals woningbouw, verplaatsing van sportvoorzieningen, uitbreiding van het bedrijventerrein en de vestiging van een zwembad nabij Andel. Dit genereert extra verkeer, dat via het wegennet moet worden afgewikkeld. De aanleg van een nieuwe verbinding tussen de N267 en het bedrijventerrein Veensesteeg is hierbij een optie. Zonder veranderingen in het wegennet zal met name de hoeveelheid verkeer op de Groeneweg toenemen. De verwachte intensiteiten op de Groeneweg blijven verkeerskundig gezien op acceptabel niveau voor een gebiedsontsluitingsweg. Wel spelen er andere belangen die pleiten voor een eventuele nieuwe verbinding. Hiervoor is een nadere afweging van de positieve en negatieve effecten nodig, waarbij zowel de bereikbaarheid, leefbaarheid (zowel overlast als flora en fauna) en verkeersveiligheid worden betrokken. Relevante zaken die hierbij een rol spelen zijn de verkeerssluis in de Veensesteeg en de belangrijke (school)fietsroute die via de Veensesteeg loopt.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe verbinding tussen N267 en Veensesteeg onderzocht, afgestemd met de Provincie en juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Bedrijventerrein Veensesteeg

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen

#### Capaciteit

Op 13 december 2006 hebben de gemeenten Werkendam, Woudrichem, Aalburg en de provincie een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein te Werkendam en de subregionale bedrijventerreinen. De capaciteit van de bedrijventerreinen is gebaseerd op onderzoek en prognoses en inmiddels opgenomen in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor de gemeente Aalburg, in casu voor het dorp Veen, gelden er de volgende afspraken:

- Vooruitlopend op de ontwikkelingen van het Regionaal bedrijventerrein te Werkendam mag 3 hectare bedrijventerrein ontwikkeld worden voor lokale behoefte.  
Afgesproken is dat de gemeente Aalburg 3 hectare mag ontwikkelen, vooruitlopend op de ontwikkeling van het subregionaal bedrijventerrein in Veen. Het bedrijf Van Zandwijk heeft hiervan in 2008 gebruik gemaakt. Dit bedrijf heeft een oppervlakte van 1 hectare. Van de overige 2 hectare is nog geen gebruik gemaakt.
- Het bedrijventerrein Veensesteeg mag 7,4 hectare netto omvatten.  
Het door de provincie aangemerkte gebied: bedrijventerrein Veensesteeg omvat 7,4 hectare netto bedrijventerrein. Dit betreft het, nevenstaande gebied.
- Het bedrijventerrein Veensesteeg Noord mag maximaal 7,7 hectare netto omvatten.  
Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' voorziet in 7,5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein en: Voor de komende periode voorziet deze uitbreiding in de behoefte, zoals berekend in de marktanalyse van DTZ Zadelhoff d.d. augustus 2009 en afspraken zoals deze met de provincie Noord-Brabant en binnen de samenwerkende gemeenten in het Land van Heusden en Altena zijn gemaakt en aanzien van de subregionale bedrijventerreinen d.d. 10 november 2004.

Een mogelijk latere uitbreiding voorziet in een stedenbouwkundige wenselijke invulling van het ingesloten gebied tussen de woonpercelen aan de Wielstraat en de bedrijven direct grenzend aan de Veensesteeg. Op dit moment is het, vanwege bestuurlijke afspraken en marktanalyses, niet aan de orde om deze uitbreiding planologisch mogelijk te maken. De uitbreiding heeft in onderhavig bestemmingsplan de vigerende agrarische bestemming behouden. Op de navolgende pagina is de fasering van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord inzichtelijk gemaakt.



Bedrijventerrein Veensesteeg Noord, fase I (Kragten, d.d. 11-06-2012)



Bedrijventerrein Veensesteeg Noord, fase I en II (Kragten, d.d. 11-06-2012)

### **Uitgifte**

Het subregionaal bedrijventerrein Veensesteeg Noord heeft ingevolge de Verordening Ruimte, rekening gehouden met een uitgifte van 7,5 hectare in de periode tussen 2012 en 2015. Op 4 augustus 2008 heeft de gemeente Aalburg met Riverland Investments B.V., een intentieovereenkomst gesloten. Het streven is om uiterlijk 2022 het gehele terrein uitgegeven te hebben. Het bestemmingsplan voorziet in een gefaseerde uitgifte. Ingegeven door de marktvraag, bovenwijkse kosten (ontsluitingsweg richting provinciale weg N267) en de grondposities in het plangebied, ligt het voor de hand om twee fases te hanteren.

### **Behoefte**

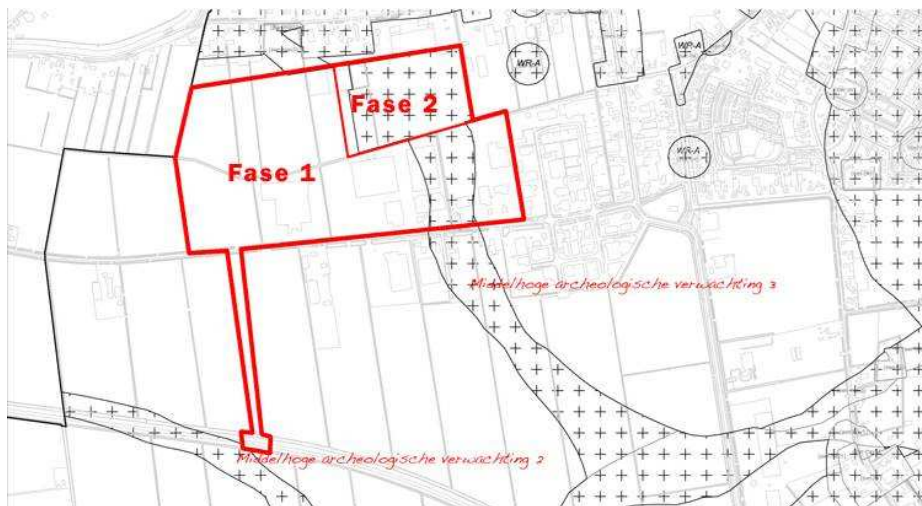
Tot dusver zijn circa 15 verzoeken binnengekomen. De gewenste perceelsgrootte varieert tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van het bedrijf Kwetters dat tot ca. 15.000 m<sup>2</sup> uit mag breiden. De bedrijvigheid varieert van transport (planten), bedrijfsverzamelgebouw, auto-onderdelen/technologie tot handels- en bouwbedrijven.

De verwachting is dat -gelet op de bovengenoemde behoefte- fase I (circa 7.5 hectare) binnen een periode van hooguit 3 jaar is ingevuld. De opbrengsten voor de gemeente zullen mede worden ingezet om de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Provincialeweg N267 en de Veensesteeg (direct) te kunnen realiseren.

Ten aanzien van fase II (circa 5 hectare) wordt beoogd om bedrijvigheid, die hinderlijk is voor de woonomgeving', te verplaatsen naar dit gedeelte van het bedrijventerrein. Fase II heeft in onderhavig bestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. De ontwikkeling van fase II wordt te zijner tijd in een aparte ruimtelijke ordeningsprocedure geregeld.

### **Sectorplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen'**

Voor de gemeente Aalburg is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (hierna Sectorplan) opgesteld. Het Sectorplan geeft een regeling voor die onderwerpen die in aanmerking komen voor dubbelbestemming en / of gebiedsaanduiding. Denk hierbij aan archeologie, (gas)leidingen, molenbiotopen, veiligheidszones bij dijken, bebouwingsvrije zones bij watergangen. Al deze aspecten zijn in één bestemmingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld. Dit bestemmingsplan blijft naast voorliggend bestemmingsplan gelden. Voor onderhavig bestemmingsplan is er één dubbelbestemming van toepassing, die in het Sectorplan is opgenomen. Het betreft de bestemming 'Waarde archeologie'. Op de navolgende pagina is een uitsnede van het sectorplan opgenomen waarop de dubbelbestemming in het oostelijk plandeel van onderhavig bestemmingsplan zichtbaar is.



Archeologische verwachtingswaarden

Voorziening	Centrum	Schil / overloopgebied centrum	Rest bebouwde kom	Eenheid	Aandeel bezoek
<b>Detailhandel</b>					
Wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt	4,5	4,5	4,5	100m <sup>2</sup> bvo	85%
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	-	2,7	2,7	100m <sup>2</sup> bvo	85%
(week)Markt	0,27	0,27	0,27	1m kraam	85%
<b>Werken</b>					
Kantoren met baliefunctie, (commerciële) dienstverlening	2,5	3,3	3,5	100m <sup>2</sup> bvo	20%
Kantoren zonder baliefunctie	2,0	2,1	2,5	100m <sup>2</sup> bvo	5%
Loods, opslag, transportbedrijf, etc	0,6	0,7	0,9	100m <sup>2</sup> bvo	5%
Industrie, laboratorium, werkplaats, etc	1,7	2,2	2,8	100m <sup>2</sup> bvo	5%
Showroom	1,2	1,4	1,8	100m <sup>2</sup> bvo	35%
Grootschalige detailhandel (zoals IKEA)	-	8,5	8,5	100m <sup>2</sup> bvo	85%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	1,7	1,7	100m <sup>2</sup> bvo	10%
<b>Verzorging</b>					
Verpleeg / verzorgingstehuis	0,7	0,7	0,7	woon- eenheid	60%
Arts / maatschap / kruisgebouw/therapeut	2,0	2,0	2,0	behandel- kamer	65%
Apotheek	2,7	2,7	2,7	100m <sup>2</sup> bvo	

Parkeernormen (parkeernotitie Aalburg, Werkendam, en Woudricem)

#### **4.3.2 Parkeernota**

Voor het bedrijventerrein wordt uitgegaan van de parkeernormen die zijn vastgelegd in de Parkeernotitie Aalburg, Werkendam en Woudrichem van 23 februari 2011. Hierin is het volgende aangegeven. Voor het plangebied zijn de normen in de gemarkeerde kolom van toepassing.





## 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' is deels een conserverend plan voor bestaande bedrijvigheid, maar betreft voor het grootste deel van het plangebied een plan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De nieuwe ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten nader belicht. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

### 5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging dient een onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Door Adcim B.V. is een bodemonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Veensesteeg, Veen' van 23 maart 2011. Dit bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Op basis van dit bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- Zintuiglijk zijn aan de uitkomende grond geen verontreinigingen of bijmengingen waargenomen. De drie opritten/dammen van de agrarische gronden aan de Veense Steeg zijn zoals gebruikelijk wel puinhoudend, doch over de gehele oppervlakte van het terrein beschouwd is dit een minimaal oppervlak;
- De bodemopbouw is zeer eenduidig. De bodem bestaat globaal genomen uit klei tot 1 m-mv met een matig humeuze bruine of grijsbruine toplaag overgaand in duidelijk minder humeuze zware grijze klei. Rond 1 m-mv is er sprake van een overgang naar een moerig bodemtype, zijnde sterk humeuze klei danwel kleilig veen;
- Het gebied, waarvoor bodemonderzoek is verricht, is groter dan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De bovengrond van de 22 hectare onderzocht terrein is in 12 mengmonsters onderzocht. In 11 van de 12 monsters zijn geen verhogingen boven de AW 2000 aangetroffen. Alleen het bovengrondmengmonster van het bouwland ten noorden van het Kwettersterrein (sectie E percelen 272 en 3390) blijkt licht verontreinigd met PCB. De oorzaak hiervan is niet duidelijk en om deze reden is er aanvullend een heranalyse op dit monster ingezet;
- De ondergrond is in 11 mengmonsters onderzocht en in al deze mengmonsters zijn geen verhogingen boven de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater uit de 23 peilbuizen zijn de gehalten aan barium en zink licht verhoogd aangetroffen. Voor beide metalen komen overschrijdingen van de streefwaarde bijna standaard voor en om deze reden kan dit beschouwd worden als van nature aanwezig verhoogde gehalten.

### **Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor eventuele herontwikkelingsplannen.

## **5.2 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Kragten een watertoets opgesteld.

### **5.2.1 Beleid en regelgeving**

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

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Aalburg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Aalburg opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfilteerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Aalburg gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

## 5.2.2 Locatiestudie

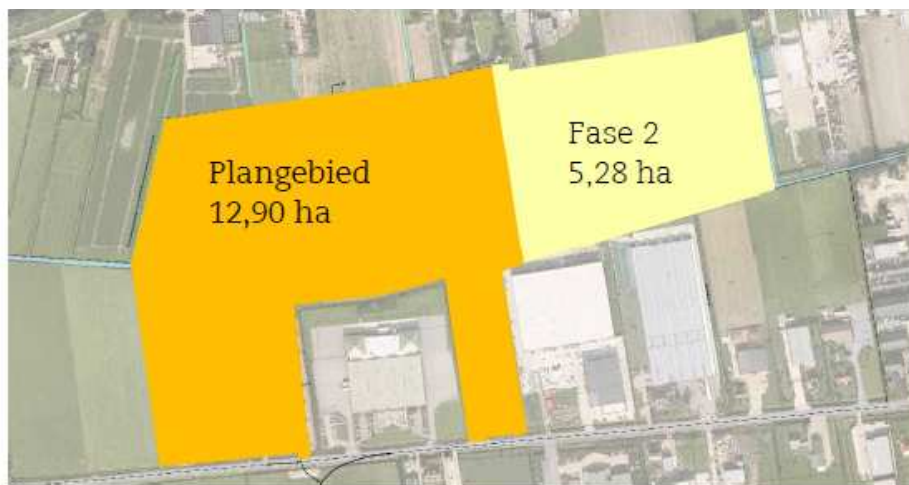
Aan de Veensesteeg te Veen in de gemeente Aalburg wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. Door Akertech is in 2008 een waterhuishoudingsplan opgesteld. Hiermee is richting gegeven aan de invulling van de waterbelangen binnen het plangebied. Kragten heeft vervolgens opdracht gekregen om het plan verder uit te werken. Hiervoor is eerst een nota van uitgangspunten opgesteld, d.d 19 maart 2012, zijn hoogtemetingen van het terrein uitgevoerd en is de afwatering van de bestaande bedrijven in beeld gebracht. Het conceptontwerp is op 26 maart 2012 besproken met gemeente, waterschap en de ontwikkelaar. Uit dit overleg en enkele mailwisselingen daarna zijn alle belangen naar voren gekomen. Kragten heeft vervolgens het definitief ontwerp opgesteld.

Het plan Veensesteeg kent de volgende raakvlakken:

- Bij de realisatie van het bedrijventerrein mag geen nadelig effect op de waterhuishouding ontstaan. De zomer- en winterpeilen mogen niet zonder nader onderzoek c.q. onderbouwing worden gewijzigd.
- De afvoer van de bestaande bedrijven aan de Veensesteeg moet worden gewaarborgd en er mag geen nadelig effect ontstaan voor de aanleg van het fietspad langs de Veensesteeg. Bij de aanleg van het fietspad behoudt de B-watergang tussen Veensesteeg 8 en 10 een belangrijke afvoerende functie richting de A-watergang. Ter hoogte van Veensesteeg 18 (eierhandel Kwetters) hebben de B-watergangen in het plangebied geen relatie met de plannen van het fietspad.
- Door afspraken met de provincie kan fase II pas na 2022 worden gerealiseerd. Omdat deze fase tussen het plangebied en de bestaande kern ligt, moet een doorkijk worden gemaakt zodat het plangebied geen beperkingen aan fase II oplegt. Fase II maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan dat nu wordt opgesteld.

### Plangebied

In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven. Het bruto oppervlak bedraagt circa 12,9 hectare. Na 2022 wordt mogelijk fase 2 gerealiseerd met een bruto oppervlak van circa 5,28 hectare.



Plangebied Veensesteeg

### Verdeling oppervlak

De omvang van het verharde oppervlak is bepaald op basis van de plantekening. De verdeling van de oppervlakken is weergegeven in onderstaande tabel.

	Plangebied	Fase 2	Totaal
Bruto	12,90 ha	5,28 ha	18,18 ha
Water	2,54 ha	1,13 ha	3,67 ha
Wegen	0,75 ha	0,26 ha	1,01 ha
Kavels	7,46 ha	3,47 ha	10,93 ha
Groen	2,15 ha	0,42 ha	2,57 ha

Als 90% van de bouw kavels verhard wordt, resulteert dit in de volgende verdeling van het oppervlak.

- Openbare verharding 0,75 ha
- Bouw kavels 90% verhard  $0,9 \cdot 7,46 \text{ ha} = 6,71 \text{ ha}$
- Totaal verhard 7,46 ha

In de toekomst wordt de volgende verdeling in fase II verwacht:

- Openbare verharding 0,26 ha
- Bouw kavels 90% verhard  $0,9 \cdot 3,47 \text{ ha} = 3,12 \text{ ha}$
- Totaal verhard 3,38 ha

### Wateropgave

De wateropgave is bepaald aan de hand van een te bergen hoeveelheid neerslag bij de maatgevende neerslagstatistiek, volgens de kengetallen van het waterschap.

$$T=10+10\% \quad 43,6 \text{ mm} \quad 3.253 \text{ m}^3 \text{ (toekomst } +1.474 = 4727 \text{ m}^3)$$

$$T=100+10\% \quad 66,4 \text{ mm} \quad 4.954 \text{ m}^3 \text{ (toekomst } +2.245 = 7199 \text{ m}^3)$$

Omdat in het plangebied watergangen worden gedempt, dienen deze gecompenseerd te worden. Deze opgave bedraagt:

$$T=10+10\% \quad 521 \text{ m}^3 \text{ oppervlakte x reguliere peilstijging van 30cm (conform keur)}$$

$$T=100+10\% \quad 1.519 \text{ m}^3 \text{ oppervlakte x peilstijging van 70cm volgens (conform keur)}$$

In fase II geldt de volgende extra compensatie:

$$T=10+10\% \quad 367 \text{ m}^3$$

$$T=100+10\% \quad 1.088 \text{ m}^3$$

Uit de kwelberekening blijkt dat deze toeneemt ter plaatse van de noordelijke buffer met 11 mm/dag en ter plaatse van de westelijke buffer met 2,1 mm/dag. Bij te ontgraven oppervlakte van respectievelijk 4.320 m<sup>2</sup> en 9.025 m<sup>2</sup> en een zesdaagse hoogwatergolf resulteert dit in een extra bergingsopgave van 285 m<sup>3</sup> + 115 m<sup>3</sup> = 400 m<sup>3</sup>. Als in de toekomst de waterberging wordt uitgebreid volgens het nu gepresenteerde plan, ontstaat aan de noordzijde van het plan 4.300 m<sup>2</sup> en 390 m<sup>2</sup> extra waterbergingsoppervlakte. Bij een zesdaagse hoogwatergolf resulteert dit dan in een extra bergingsopgave van 310 m<sup>3</sup>.

Samenvattend dient dus de volgende berging in het plangebied te worden gerealiseerd:

$$T=10+10\% \quad 3.253 \text{ m}^3 + 521 \text{ m}^3 + 400 \text{ m}^3 \quad = 4.174 \text{ m}^3$$

$$T=100+10\% \quad 4.954 \text{ m}^3 + 1.519 \text{ m}^3 + 400 \text{ m}^3 \quad = 6.873 \text{ m}^3$$

De waterberging wordt in de toekomst uitgebreid tot:

$$T=10+10\% \quad 4.174 \text{ m}^3 + 1.461 \text{ m}^3 + 367 \text{ m}^3 + 310 \text{ m}^3 \quad = 6.312 \text{ m}^3$$

$$T=100+10\% \quad 6.873 \text{ m}^3 + 2.224 \text{ m}^3 + 1.088 \text{ m}^3 + 310 \text{ m}^3 \quad = 10.495 \text{ m}^3$$

### Kwelberekening

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Formule van Mazure	$q(x) = (H_{rivier} - H_{polder}) / c \cdot e^{-x/\bar{O}(kDc)}$
T=10 rivierstand (Hrivier)	3,2m+ NAP (volgens opgave RWS)
Winterpeil (Hpolder)	0,7m - NAP
Hydraulische weerstand deklaag (c)	100 dagen per meter deklaag
Afstand tot primaire waterkering (x)	155 m (centrum van noordelijke voorziening) 340 m (centrum van westelijke voorziening)
Doorlatendheid watervoerend pakket (kD)	1.000 m <sup>2</sup> /d
Minimale dikte deklaag (D)	Ca. 2m (bevestigd door verkennend bodemonderzoek)

Ter plaatse van de noordelijke buffervoorziening ligt het gemiddelde maaiveld op circa 0,75m+NAP. De bodem van de voorziening is op -0,3m+NAP ontworpen. Hier wordt de deklaag dus 1,05m afgegraven. De huidige kwel bedraagt 13,8mm/dag. Door de maaiveldverlaging met 1,05m neemt de weerstand van de deklaag met 105 dagen af. De kwel neemt met 11mm/dag toe tot 24,8mm/dag. Ter plaatse van de westelijke buffervoorziening ligt het huidige maaiveld op circa 0,4m+NAP. De bodem van de voorziening is op -0,3m+NAP ontworpen. Hier wordt de deklaag dus 0,7m afgegraven. De huidige kwel bedraagt 8,3mm/dag. Door de maaiveldverlaging met 0,7m neemt weerstand van de deklaag met 70 dagen af. De kwel neemt met 2,1mm/dag toe tot 10,5mm/dag.

Het bouwen met kelders of kruipruimten wordt afgeraden. De bouwaanvragen moeten worden getoetst op het niet doorbreken en voldoende in standhouden van de deklaag.

### Ontwerp buffervoorziening

In het plangebied is een noordelijke en westelijke buffer ontworpen. De bodem van deze buffers ligt op maximaal 0,3m- NAP (er is een licht afschot aangebracht om plasvorming op de bodem te voorkomen). De insteek wordt minimaal 0,7m+ NAP. De bodemoppervlakte van de buffers wordt respectievelijk 4.320 m<sup>2</sup> en 9.025 m<sup>2</sup>. De bergende waterschijf in deze buffers bedraagt dus maximaal 0,32 meter bij een gebeurtenis die één maal per 10 jaar optreedt (T=10+10%) en 0,52 meter bij een gebeurtenis die één maal per 100 jaar wordt verwacht (T=100+10%). Als gevolg van de afvoer van de bestaande bedrijven aan de Veensesteeg naar het plangebied zal in de praktijk de waterschijf enkele centimeters hoger zijn (bij een oppervlak van circa 150x150 m<sup>2</sup> bij eierhandel Kwetters is dat respectievelijk 0,40m en 0,64m).

In fase II wordt 4690 m<sup>2</sup> extra waterberging gegraven. Er ontstaat dan een maximale peilstijging van 0,35 m bij T=10+10% en 0,59m bij T=100+10%. Als een oppervlakte van circa 350x150 meter wordt geteld voor de bestaande bedrijven aan de Veensesteeg (incl. terreinverharding) ontstaat een peilstijging van respectievelijk 0,48m en 0,78). Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat er voor waterberging in fase II ook nog aanvullende percelen beschikbaar zijn. Fase II valt echter buiten het onderhavige bestemmingsplan en zal te zijner tijd verder worden uitgewerkt.

Er is voldoende waakhoogte en er treedt geen inundatie op. Hiermee wordt voldaan aan de normen van het waterschap om hydrologisch neutraal te bouwen. De doorkijk naar de toekomst geeft aan dat er ook dan voldoende bergingsruimte kan worden gerealiseerd en dat het voorliggende plan geen beperkingen geeft.

De lediging van de regenwaterbuffers vindt plaats via een debietregulerend kunstwerk. Deze bestaat uit een duiker 315mm naar de te verleggen A-watergang met een spindelschuif in de taludbak (planzijde). Het debiet mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterschap hanteert hiervoor de norm van 1,5 l/sec/ha. Bij een verhard oppervlak van 7,46 ha bedraagt dit dus 11,4 l/sec (toekomst 16,3 l/s). Bij eventuele calamiteiten wordt de spindelschuif dicht gedraaid, zodat geen vervuiling van het oppervlaktewater plaatsvindt. Om bij incidenteel hogere waterstanden in de A-watergang terugstroming te vermijden wordt op verzoek van het waterschap een terugslagklep op de taludbak aan de zijde van de watergang aangebracht.

### **Greppelsysteem**

Het regenwater wordt via een greppelsysteem ingezameld en getransporteerd naar de bergingsvoorzieningen. Deze voorzieningen krijgen een C-status en komen in beheer en onderhoud bij de gemeente. De greppels krijgen een talud van 1:3 en worden 0,7 à 0,9m diep. In het plangebied zijn geen duikers nodig ter plaatse van de inritten. De meeste percelen grenzen direct aan een buffervoorziening of greppel. De toekomstige percelen tussen Veensesteeg 16 en 18 kunnen het water afvoeren naar de greppels aan de overzijde van de weg (waar nu de B-watergang ligt). Hiervoor dienen de regenwaterafvoeren te worden voorzien van een 'stijgput' met zandvang (bijvoorbeeld een straatkolk, die gaat fungeren als een 'spuug-uit'.

Bij een toekomstige uitbreiding (fase II) zijn wel enkele duikers nodig. Die kunnen dan worden uitgevoerd in PVC klasse SN16 met een uitwendige diameter van 630mm. Deze zijn geschikt om met een lagere gronddekking (hier circa 0,3m) aan te leggen. De kabels en leidingen strook hoeft geen duikers te passeren. De perceelaansluitingen moeten wel ter plaatse van de duiker verdiept worden aangelegd. Op deze manier worden sifonconstructies in de duikers vermeden. Dit heeft de voorkeur van het waterschap. De duikers kunnen 70 liter per seconde afvoeren (bij een energieverhang van 5mm). Bij een ontwerpneerslagintensiteit van 110 l/s/ha komt dit overeen met circa 6.400 m<sup>2</sup>. Er is in twee richtingen afvoer mogelijk naar de buffervoorziening waardoor in totaal circa 12.800 m<sup>2</sup> via de duikers kan worden afgevoerd. Dit levert geen beperkingen op in het afvoersysteem van fase II.

De aanlegpeilen zijn afgestemd op de omliggende percelen en de weghoogte van de Veensesteeg. Bij een zomerpeil van 0,65m- NAP en een laagste wegpeil van 0,7 m+ NAP ontstaat een drooglegging van 1,35m. Hiermee wordt ruim voldaan aan de ontwateringsnormen (1m). De bouwpeilen van de kavels zijn 0,3m hoger dan het wegpeil.

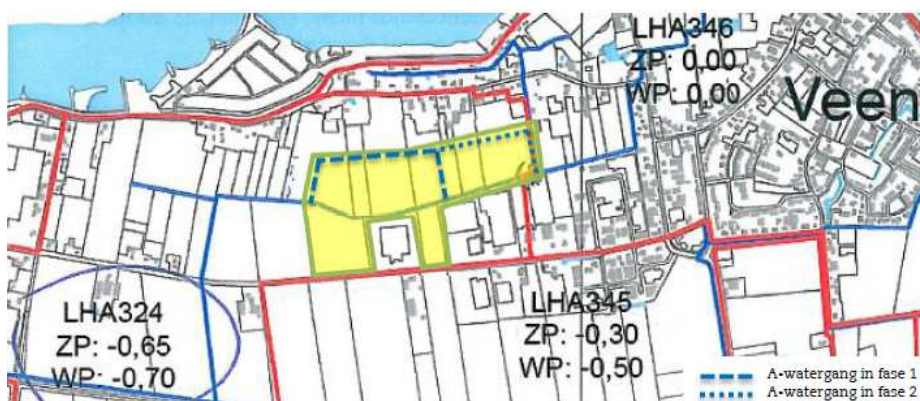
### Watergangen

De A-watergang wordt omgelegd en komt aan de oost- en noordzijde van het plangebied te liggen en vormt de grens van het plangebied. Naast de watergang komt een onderhoudspad van 5m, dat op 0,5m+NAP wordt aangelegd. De bestaande bedrijven en het toekomstige fietspad blijven afwateren naar de bestaande A-watergang.

Na 2022 wordt de watergang verder naar het oosten verlegd, en komt dan parallel aan de bestaande B-watergang te liggen. De huidige stuw wordt nu gehandhaafd en wordt in fase II verplaatst in oostelijke richting. Te zijner tijd wordt dit verder uitgewerkt. De toegankelijkheid is dan nog steeds gewaarborgd, omdat de stuw in de nabijheid van het nieuwe onderhoudspad wordt geplaatst.

Als alternatief voor twee parallel gelegen watergang kan worden onderzocht of het mogelijk is om het peil in de B-watergang tussen Veensesteeg 8 en 10 te verhogen. Als dit mogelijk is kan de stuw worden verplaatst naar de noordoostzijde van de toekomstige uitbreiding (fase II) en wordt de bestaande B-watergang ten oosten van het plangebied een A-watergang. Dit alternatief wordt in het bestemmingsplan voor fase II onderzocht.

Het profiel van de te verleggen A-watergang is afgestemd op de keur van het waterschap. Omdat hier sprake is van een kwelgebied, is een minimale waterdiepte van 0,5m beneden winterpeil gehanteerd. Het nieuw te graven nat profiel is equivalent aan het huidige nat profiel, waardoor de capaciteit voldoende is (huidig 0,96 m<sup>2</sup> tot 1,0m-NAP, nieuw 1,0 m<sup>2</sup> tot 1,15m-NAP).



Peilgebieden en omlegging A-watergang.

Uitgaande van een energieverhang van 5cm per km kent de huidige A-watergang een debiet van circa 0,2 m<sup>3</sup>/s. Bij een nat oppervlak van 1m<sup>2</sup> is dit een stroomsnelheid van 0,2 m/s. In klei is een maximale stroomsnelheid van 0,6 m/s acceptabel. Oeverbescherming is daardoor niet noodzakelijk. Ter plaatse van scherpe bochten, duikers en uitmondingen ontstaan hogere snelheden en worden deze wel aanbevolen. Deze locaties worden in de besteksfase uitgewerkt.

Waterschap Rivierenland toetst de duikers in haar watergangen op een maximale opstuwing van 5 mm en verlangt dat deze minimaal 1/3 deel lucht moeten bevatten. Dit betekent dat de nieuwe duikers in de watergangen uitgevoerd moeten worden als kokers met minimale afmetingen van 1,6 x 0,6 m (bxh). Als praktische maat (prefab) is in het ontwerp een duiker van 2,0 x 1,0m aangegeven. Deze duiker is nodig om de onderhoudspaden niet 'dood' te laten lopen.

De afwatering van de bestaande bedrijven is geïventariseerd. Hieruit volgt dat in de toekomst (fase II) de afwatering van de bedrijven Veensesteeg 10 t/m 16 moet worden aangesloten op de nabijgelegen bergingslaagte. Wij adviseren de projectontwikkelaar om te zijner tijd met deze bedrijven in gesprek te gaan en aan te bieden om de regenwaterafvoer van deze percelen kosteloos, doch over eigen terrein naar de bergingslaagte te leiden. Bij eierhandel Kwetters (Veensesteeg 18) vindt de afvoer hoofdzakelijk naar de oost en westzijde van het perceel plaats. Omdat dit bedrijf in noordelijke richting wil uitbreiden is hier geen compensatie nodig. De bestaande watergangen aan de oost en westzijde van het perceel worden vervangen door greppels. De bestaande bedrijven lozen dus op de buffervoorzieningen in het plangebied. Omdat het bestaande bedrijven betreft geldt er geen extra wateropgave. Het effect op de peilstijging in de buffervoorziening is hiervoor wel aangegeven.

### **Vuilwaterriolering**

De vuilwaterriolering wordt niet in deze opdracht ontworpen. Dit behoort tot de besteksuitwerking van het plan. Omdat er sprake is van een kwelgebied met zandbanen heeft het de voorkeur om de deklaag zo min mogelijk te doorgraven. Uit onderzoek blijkt dat de deklaag minimaal 2m dik is. Uit boringen van het dinoloket blijkt dat de deklaag in het grootste deel van het plangebied dikker is dan de onderzochte diepte. Bij het ontwerp van de vuilwaterriolering moet rekening worden gehouden met:

- Op basis van de ontwerpnorm 1 l/sec/ha uit de leidraad riolering en een bruto planoppervlak van 13,13 ha, wordt een vuilwateraanbod van circa 13,2 l/sec verwacht.
- Indien zich 'natte bedrijven' gaan vestigen, moet een nauwkeurigere schatting van het te lozen debiet worden gemaakt. Na 2022 komt fase II in beeld en kan de droogweerafvoer toenemen tot circa 18,3 l/sec.
- Een diameter van 250mm met een afschot van 1:300 tot 1:500 kan dit aanbod verwerken en geeft een vullingsgraad van maximaal 45%.



- De maximale lengte van de vuilwaterriolering is circa 500m. Als de beginstrengen (eerste 150m) met een afschot van 1:300 wordt gelegd en het overige met een afschot van 1:500 is 1,2m afschot nodig. Bij een minimale gronddekking van 1,0m geeft dit een maximale diepte van 2,2m. Door het toepassen van inspectieputten kunnen de perceelaansluitingen worden gemaakt.
- Gegevens over de capaciteit van de bestaande riolering zijn nog niet bestudeerd. In de Veensesteeg is vanaf nummer 16 vrijerval riolering aanwezig. Afhankelijk van de diepteligging moet een opvoergemaal worden toegepast.
- Ter plaatse van de zandbaan (oostzijde plangebied) komt het riool het ondiepst te liggen (circa 1,3m). Mocht onverhoopt toch de kleilaag worden doorbroken, dan dient deze te worden hersteld met zwelklei.

### **Conclusie**

In overleg met het Waterschap Rivierenland is voorzien in een waterhuishoudkundig plan dat is toegesneden op de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

## **5.3 Geluid**

### **Industrielawaai**

Indien sprake is van een gezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder moet de geluidszone worden vastgelegd in één of meerdere bestemmingsplannen. Dit legt enerzijds beperkingen op aan de industrie (via bestemmingsplan en omgevingsvergunning) en anderzijds aan de bouw van nieuwe woningen in de zone rondom het industrieterrein. De geluidsbelasting afkomstig van alle bedrijven op het terrein mag buiten deze zone niet hoger zijn dan 50 dB(A).

Het bedrijventerrein Veensesteeg Noord is geen gezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Nieuwe geluidszoneringsplichtige bedrijven worden niet toegestaan.

### **Verkeerslawaai**

Ten behoeve van het bedrijventerrein wordt een nieuwe verbindingsweg aangelegd. Door Windmill Milieu en Management is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport van 5 augustus 2011 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Met dit onderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer over de nieuw aan te leggen verbindingsweg ter plaatse van de bestaande woningen bepaald. De geluidsbelastingen zijn getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De te toetsen geluidsbelasting ter plaatse van de dichtstbijgelegen woning bedraagt ten gevolge van het aanleggen van de nieuwe verbindingsweg ten hoogste 39 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in art. 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt ruimschoots gerespecteerd. Ten behoeve van het aansluiten van de nieuw aan te leggen verbindingsweg op reeds bestaande wegen wordt een aantal weggedelen fysiek gewijzigd (gereconstrueerd). Aan de hand van het akoestisch onderzoek is bepaald of er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Hiervan is sprake indien de geluidsbelasting (vanwege gezoneerde wegen) ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen toeneemt met 2 dB of meer. Ten behoeve van het bestemmingsplan is in het onderzoek, naast de kwalitatieve toets van de geluidsbelastingen aan de normen uit de wet geluidhinder, ook op kwalitatieve wijze ingegaan op de geluidsbelasting langs de (bestaande) wegen waar de aanleg van de weg leidt tot een toename van de verkeersintensiteit.

De toename van de geluidsbelasting ter plaatse van de dichtstbij gelegen woning draagt ten gevolge van de wijzigingen aan de weg en de verkeerstoename ten gevolge van de realisatie van het plan minder dan 2 dB. Er is geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Ook is er geen sprake van cumulatie en is er geen relevante invloed op omliggende wegen.

#### **Conclusie**

Vanwege wegverkeerslawaaai zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.4 Luchtkwaliteit**

Door Windmill Milieu en Management is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport van 4 augustus 2011 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van dit rapport luidt als volgt:

Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (artikel 5.16, eerste lid, onder a) kan ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit worden geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden. Daarnaast is aangetoond dat ook in de toekomst, ondanks toenemende verkeersintensiteit, de luchtkwaliteit blijft verbeteren. Gezien de blootstellingconcentraties, ver onder de gestelde grenswaarden, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van het plan.

#### **Conclusie**

Hiermee vormt de lokale luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het bedrijventerrein aan de Veensesteeg, gelegen in de gemeente Aalburg.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Brabant, waarvan een uitsnede op de navolgende pagina is opgenomen blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Het plangebied ligt wel binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Er zijn wel twee propaantanks in en nabij het plangebied gelegen (zie markeringen afbeelding risicokaart). Het betreft propaantanks van 5 m<sup>3</sup>. Zoals aangegeven in het brandweeraadvies van 23 januari 2012, dat bij deze toelichting is gevoegd, is hiervoor geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied gelegen buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Maas. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

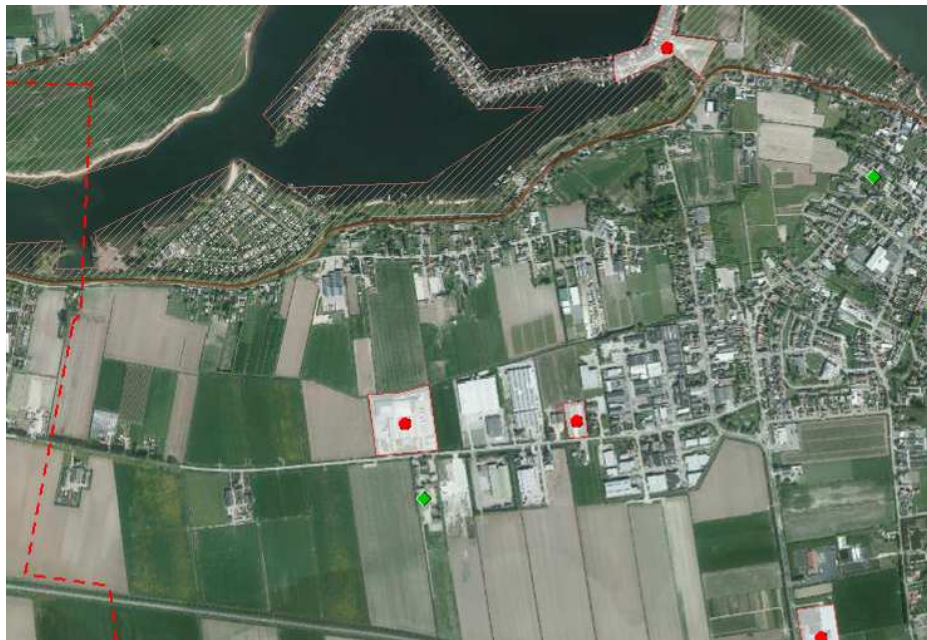
### Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Noord Brabant blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen.

Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

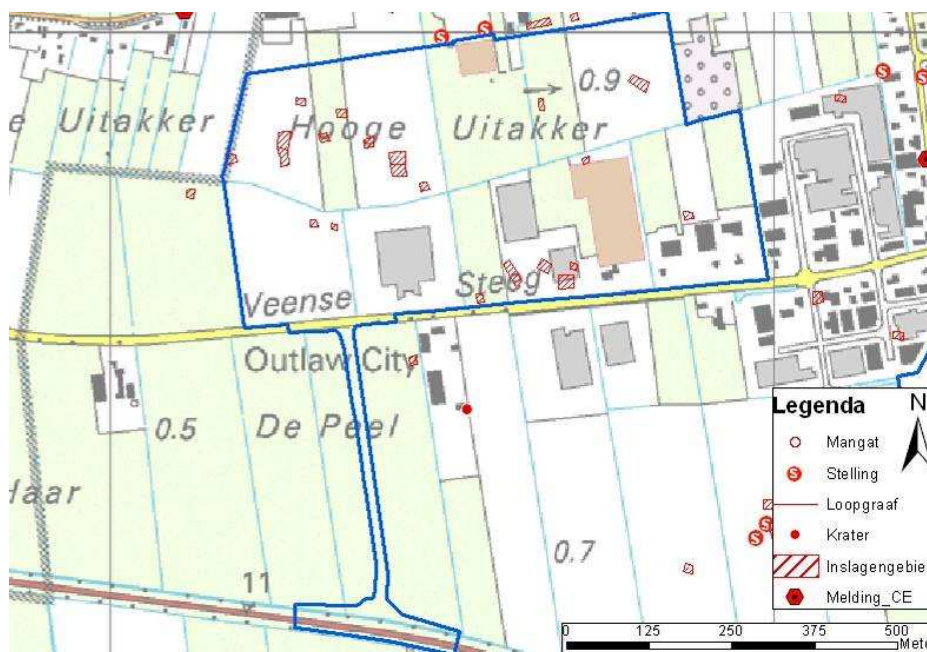
### Explosieven

Door Saricon uit Sliedrecht is in mei 2012 onderzoek verricht naar de trefkans op explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. De resultaten van dit onderzoek laten zich als volgt samenvatten: De bij Saricon bekende gegevens uit het lopende vooronderzoek explosieven voor de gehele gemeente Aalburg (kenmerk 11S115) bieden onvoldoende aanleiding afwerpmunitie (vliegtuigbommen) in de drie gebieden te verwachten. Wel is er voor grote gedeeltes van alle onderzochte gebieden aanleiding om verschoten geschutmunitie aan te treffen; alle onderzochte gebieden zijn getroffen door geallieerde beschietingen.



<b>Inrichtingen</b> <input checked="" type="checkbox"/> ▲ LPG <input checked="" type="checkbox"/> ● Opslag <input checked="" type="checkbox"/> ● Ammoniak <input checked="" type="checkbox"/> ● Emplacement <input checked="" type="checkbox"/> ● Vervoer <input checked="" type="checkbox"/> ● Vuurwerk <input checked="" type="checkbox"/> ● Nucleair <input checked="" type="checkbox"/> ● Defensie <input checked="" type="checkbox"/> ● Overig	<b>Transport</b> <input checked="" type="checkbox"/> Weg <input checked="" type="checkbox"/> Spoorweg <input checked="" type="checkbox"/> Waterweg <input checked="" type="checkbox"/> Buisleiding <input checked="" type="checkbox"/> Buisleiding (gasunie)	<b>Kwetsbare objecten</b> <input checked="" type="checkbox"/> ▼ Woonverblijf <input checked="" type="checkbox"/> ● Hotel/pensioen <input checked="" type="checkbox"/> ▲ Onderwijsinstelling <input checked="" type="checkbox"/> + Ziekenhuis <input checked="" type="checkbox"/> ✕ Tehuis <input checked="" type="checkbox"/> ◆ Publiekgebouw <input checked="" type="checkbox"/> ■ Kantoor/bedrijf <input checked="" type="checkbox"/> ★ Ander object	<input checked="" type="checkbox"/> Buitendijksgebied
--	---	--	---

Uitsnede risicokaart (www.nederland.risicokaart.nl)



Onderzoekslocatie 4 (Veensesteeg Noord) explosievenonderzoek Saricon

Geadviseerd wordt voor deze locaties op alle plaatsen waar de bodem zal worden beïnvloed een oppervlakedetectie te laten uitvoeren voorafgaand aan de werkzaamheden. Deze detectiemethode meet onder de meest gunstige omstandigheden ferromagnetische objecten tot 4,5 meter beneden het maaiveld. Er is geen aanleiding munitieartikelen beneden deze diepte te verwachten. Voor locatie 4 geldt dat onvoldoende aanleiding wordt gezien voor een detectie in het gebied ten zuiden van de Veense Steeg.

Er is door Saricon geen onderzoek verricht naar naoorlogse bodemingrepen; al het bovenstaande is onder de aanname dat het maaiveld in de drie projectgebieden heden op min of meer dezelfde hoogte is gelegen als gedurende WOII. Alle bebouwing in de onderzochte gebieden is overigens naoorlogs.

### **Conclusie**

Het initiatief ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. De aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog kan middels oppervlakedetectie worden bepaald, voorafgaand aan werkzaamheden. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

Op het bedrijventerrein zelf wordt bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3 toegestaan. Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en leidingen met een risicozone maken geen deel uit van het bedrijventerrein.

## **5.6 Flora en Fauna**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke conclusies getrokken kunnen worden ten aanzien van het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten en gebieden in en nabij het plangebied voor bedrijventerrein Veensesteeg Noord en de bijbehorende ontsluitingsweg.

### **5.6.1 Onderzoek flora en fauna**

Door Kragten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarover in juli 2011 gerapporteerd is. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

#### **Verkennd onderzoek ontsluitingsweg**

Streng beschermde planten- en diersoorten zijn ter plaatse van de geplande nieuwe ontsluitingsweg niet aangetroffen. Mogelijk komen in het zoekgebied wel broedvogels (tabel 2, AMvB artikel 75) voor. Ook kan de aanwezigheid van vleermuizen (tabel 3, AMvB artikel 75) binnen het zoekgebied niet op voorhand worden uitgesloten. Alle maatregelen die direct (vernietiging van nesten of jonge vogels) of indirect (bijvoorbeeld geluidsoverlast) verstorend werken op broedvogels moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels of in ieder geval voor het begin ervan aanvangen. Het Ministerie van EL&I geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli.

Aanvullend onderzoek is nodig naar de functie(-s) van zowel de bomenrij als de watergang langs de provinciale weg N267 voor vleermuizen, en de negatieve effecten van de maatregelen op deze elementen. Zijn er negatieve effecten te verwachten, dan dienen mitigerende (verzachtende) maatregelen genomen te worden. Worden desondanks vleermuizen (tijdelijk) negatief beïnvloed door de maatregelen, dan is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol, in de maand juni. Dit onderzoek loopt inmiddels. De conclusies uit dit verkennend onderzoek geven geen aanleiding aan te nemen dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is. Wel moet de locatiekeuze goed onderbouwd zijn en de maatregel moet een groot maatschappelijk belang dienen. Afhankelijk van het onderzoeksresultaat zullen geen verdere planaanpassingen nodig zijn als geen vleermuizen worden aangetroffen. Als het vleermuisonderzoek uitwijst dat ontheffing nodig is, dan hiervoor voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden zorggedragen.

Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden moet altijd de zorgplicht in acht worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Het doden van dieren is altijd verboden.

#### **Soortspecifiek onderzoek bedrijventerrein Veensesteeg Noord**

Uit het uitgevoerde soortspecifieke onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen populatie rugstreepvallen (tabel 3, AMvB artikel 75) aanwezig is binnen het onderzoeksgebied. Er is uitvoerig gezocht op de meest geschikte locaties; hier werden echter geen rugstreepvallen aangetroffen. De aanwezigheid van vis versterkt het vermoeden dat de rugstreepval niet voorkomt in de onderzochte watergangen. Er is vis aangetroffen in vrijwel alle watergangen in het onderzoeksgebied en de rugstreepval is erg gevoelig voor de aanwezigheid van vis vanwege de roofjacht op larven. Wel is het mogelijk dat nu en dan een rondzwervende volwassen rugstreepval aanwezig is in het plangebied, afkomstig uit een eventuele populatie in de omgeving. De geplande maatregelen zullen echter geen negatief effect hebben op het voortbestaan van deze populaties.

Ook de kleine modderkruiper (tabel 2, AMvB artikel 75) is ondanks uitvoerig scheppen niet aangetroffen binnen het plangebied. Aangenomen mag worden dat ook deze soort geen populatie heeft binnen het plangebied.

#### **Beschermde gebieden**

Het bedrijventerrein Veensesteeg Noord zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Verkeer zorgt voor stikstofemissie, wat kan leiden tot stikstofdepositie binnen het Natura2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem. De habitattypen van dit Natura2000-gebied, die voorkomen in deelgebied Loevestein, en de leefgebieden van de habitatrictlijnsoorten kunnen door stikstofdepositie worden aangetast.

De verwachting is, dat de toename van verkeer bij het plangebied -en daarmee de toename in stikstofdepositie op het Natura2000-gebied -relatief gering zal zijn ten opzichte van het reeds aanwezige verkeer in deze omgeving en provinciale weg. In overleg met de Provincie Gelderland zal bepaald moeten worden of aanvullend onderzoek nodig is, of dat op voorhand kan worden aangetoond dat realisatie van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied.

Effecten op de Ecologische Hoofdstructuur zullen als gevolg van realisatie van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord niet optreden. Er bestaat geen directe relatie tussen het plangebied en de EHS-gebieden en de in de nabijheid gelegen EHS-gebieden zijn niet aangeduid als kwetsbaar voor stikstofdepositie.

### **5.6.2 Vleermuisonderzoek Veensesteeg**

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is naar voren gekomen dat een aanvullend vleermuisonderzoek wenselijk is. Tot dit doel is door Kragten een vleermuisonderzoek verricht. Deze rapportage, d.d. 26 juli 2012, is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

In Veen is langs de Veensesteeg een industrieterrein in ontwikkeling. Deze locatie is weinig aantrekkelijk voor vleermuizen vanwege het onsamenhangende landschap met weinig groen en betrekkelijk veel kunstlicht. Naar het westen wordt het landschap geheel open en onaantrekkelijk voor vleermuizen. Langs de N267 is een grotendeels doorgaande bomenrij van essen en een poldersloot. Deze structuren zouden als foerageergebied en als vliegroute door gewone dwergvleermuis en meervleermuis gebruikt kunnen worden. Daarom is met name daar aandacht aan besteed. Het onderzoek werd uitgevoerd met behulp van een D240x detector, afgesteld op 40 kHz. Op die frequentie zijn de geluiden van alle te verwachten vleermuissoorten te horen.

#### **Conclusie**

De locatie blijkt niet of hoogstens incidenteel door vleermuizen gebruikt te worden. Daarom hoeft er geen rekening gehouden te worden met vleermuizen bij de aanleg van de geplande verbindingsweg.

### **5.6.3 Conclusie**

Er liggen vanwege flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente bevoegd gezag in het kader van archeologie.

### 5.7.1 Archeologisch bureauonderzoek

In opdracht van de gemeente is door SOB Research in april 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Navolgend zijn de conclusies weergegeven.

Aanleiding voor het archeologisch onderzoek vormt de vergunningverlening voor de aanleg van een nieuw industrieterrein tussen de Veensesteeg en de Wielstraat te Veen. De oppervlakte van het onderzoeksgebied bedraagt circa 30 hectare. Ten behoeve van de vergunningverlening is door SOB Research een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is een Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld.

#### Archeologisch Verwachtingsmodel

Op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens kan worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied in principe archeologische sporen uit de Prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen.

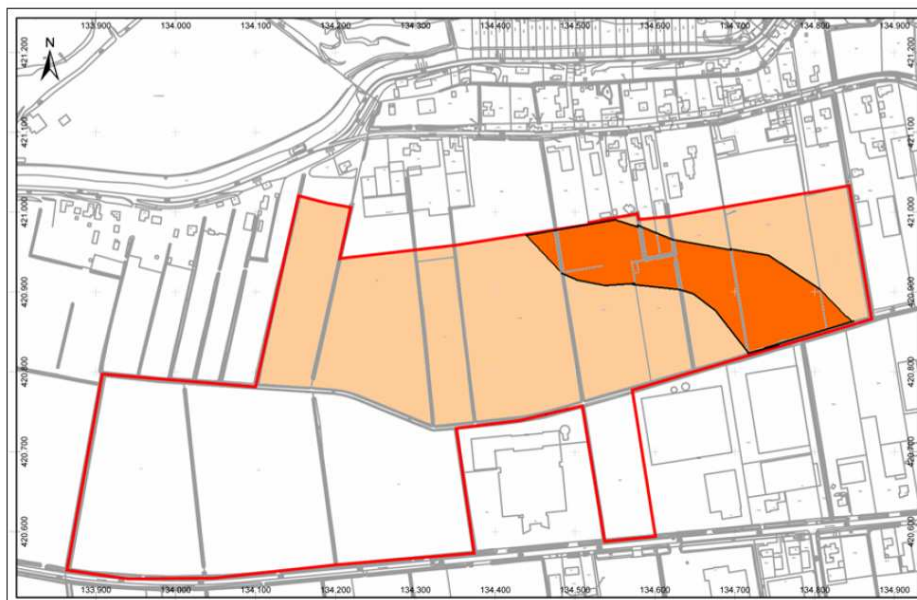
Over de diepteligging van de verschillende afzettingen kan geen duidelijkheid worden gegeven vanwege het ontbreken van gedetailleerde geologische gegevens met betrekking tot het onderzoeksgebied. Op basis van geologische gegevens met betrekking tot de omgeving van het onderzoeksgebied kan wel een indicatie worden gegeven. De top van de Formatie van Kreftenheye kan waarschijnlijk op een diepte van circa 5,5 meter onder NAP worden aangetroffen (6 tot 6,5 m-mv). In het oostelijk deel van het onderzoeksgebied ligt de stroomrug van Wijk en Aalburg, waarvan de geul actief was tussen circa 5590 en 4820 BP (Midden- /Laat Neolithicum). De top van deze stroomrug, met (geul)afzettingen van Gorkum II/III, kan op een diepte tussen 1,5 en 3 meter beneden het maaiveld worden aangetroffen. Ter plaatse van het uiterste noordwestelijke deel van het onderzoeksgebied is er sprake van een oeverwal gerelateerd aan de Maas.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied kunnen archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen worden aangetroffen in of op de Afzettingen van Tiel. Eventuele archeologische resten kunnen al dagzomend worden aangetroffen. Archeologische vindplaatsen uit de Bronstijd en het Neolithicum kunnen in/op de Afzettingen van Gorkum worden aangetroffen. Op de zandafzettingen van de Formatie van Kreftenheye kunnen archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum worden verwacht. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe Tijd. Ter plaatse van de stroomrug van Wijk en Aalburg kunnen archeologische resten vanaf het Laat-Neolithicum worden aangetroffen. De kans hierop is, vanwege de relatief hoge ligging van de top van de stroomrug ten opzichte van het omliggende komgebied, hoog.



### Aanbevelingen archeologisch bureauonderzoek

Ter plaatse van het onderzoeksgebied wordt een industrieterrein gerealiseerd. Hierdoor kunnen, als gevolg van graaf- en heiwerkzaamheden, archeologische resten worden verstoord. Op basis van het archeologisch beleid van de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg, is het alleen verplicht om een archeologisch onderzoek uit te voeren ter plaatse van de zone waar op de geldende beleidskaarten een middelhoge of hoge archeologische verwachting geldt. Dit betreft de zone ter plaatse van het oostelijke deel van het onderzoeksgebied, daar waar de stroomrug van Wijk en Aalburg is gelegen. Hier dient een verkennend Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen te worden uitgevoerd.



Archeologie: gebieden met middelhoge (zalmroze) en hoge (oranje) verwachtingswaarden

#### 5.7.2 Archeologisch veldonderzoek

In mei 2012 is door Oranjewoud een archeologisch veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken. Op basis van de resultaten van het aanvullende booronderzoek kunnen de vragen uit de vraagstelling als volgt worden beantwoord:

- Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen? Zijn er aanwijzingen voor oever- en beddingafzettingen? Kunnen deze worden gerelateerd aan een bestaande stroomgordel?

Tijdens fase 1 werden 6 booraaian afgewerkt haaks geplaatst op de veronderstelde richting van de Andel stroomrug zoals afgeleid op basis van het vooronderzoek. De eerste booraaai A (boring 1-4) leverde geen aanwijzingen op voor de aanwezigheid van zandige afzettingen in de ondergrond. Ook de noordelijke helft van booraaai B (boring 6-19) bevatte geen zandig pakket op diepte.

Het zuidelijk deel van die tweede boorraai bevatte daarentegen meerdere boringen met veelal fijnzandig sediment vanaf diepten rond circa 2 m -NAP (Afbeelding 4). Bij de booraaian C-F werden vervolgens conform verwachting zandige pakketten aangeboord. Deze zandige afzettingen konden in boorraai C, D en F duidelijk in noordelijke richting worden begrensd. De exacte dikte van het zandpakket bleek moeilijk te bepalen vanwege de combinatie van het aanwezige grondwater en de beschikbare boormethoden. Geschat wordt dat deze maximaal circa 2 m bedraagt. Bij analyse van de profielen kan ook geen duidelijke bedding inclusief oeverwal van de Andel worden herkend. Een goed mogelijke verklaring voor de aangetroffen zandige structuur in de ondergrond is die van een crevasse *splay*, afgezet vanuit een (de) ten zuidwesten van het plangebied gelegen (Andel) stroomrug.

- Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringsstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte?

Niet van toepassing: er is geen archeologische laag aangetroffen.

- Waaruit bestaat of bestaan deze archeologische laag of lagen?

Niet van toepassing: er is geen archeologische laag aangetroffen.

- In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?

Niet van toepassing: er is geen vindplaats aangetroffen.

- Hoe kan deze verstooring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?

Niet van toepassing: er is geen vindplaats aangetroffen.

- In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van de bureaustudie en/of eerder verkennend onderzoek?

Uit het booronderzoek uit 2011 is destijds de conclusie getrokken dat de verwachte stroomgordel weliswaar wel is aangetroffen, maar dat deze een afwijkende (NO-ZW) oriëntatie kende. Onderhavig onderzoek maakt echter aannemelijk dat van een stroomrug geen sprake is. De zandige afzettingen kunnen hoogstwaarschijnlijk worden toegeschreven aan een crevasse.

- Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?

Zie selectieadvies

### Selectieadvies

Evenals oever- en in mindere mate beddingafzettingen, kunnen ook crevasse afzettingen worden beschouwd als gunstige bewoningslocaties. Om die reden is de zone waar deze zijn aangetroffen dan ook middels een karterend booronderzoek afgeboord. Omdat hierbij geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats zijn aangetroffen, adviseren wij het westelijk deel van het plangebied vrij te geven wat betreft het aspect archeologie. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie zoals die momenteel nog geldt voor een groot deel van dit westelijk deel kan uit het bestemmingsplan worden geschrapt.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

#### 5.7.3 Conclusie

Fase I, het plandeel waar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer', 'Water' gesitueerd zijn, kan, ingevolge het selectieadvies, archeologisch worden vrijgegeven. Fase II (de bestemming 'agrarisch') krijgt een dubbelbestemming 'waarde archeologie'. Deze dubbelbestemming wordt vastgelegd in het Sectorplan Dubbelbestemmingen van de gemeente Aalburg.

### 5.8 Bedrijven en milieuzonering algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Aalburg de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer. Deze richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', editie 2009)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstypen Bedrijventerrein en gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Milieuzonering Bedrijventerrein Veensesteeg Noord

Onderhavig bestemmingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de Regionale Milieudienst RMD te Roosendaal. De RMD geeft aan dat zowel voor het plangebied als de directe omgeving sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De woonbebouwing langs de Wielstraat wordt aangemerkt als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aangegeven wordt dat milieugevoelige functies voor de aspecten geur, stof en geluid minder hindergevoelig zijn. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Op basis van onder meer de gemeentelijke uitgangspunten en het provinciale beleid is bepaald dat bedrijven in de categorieën 2 en 3 rechtstreeks toelaatbaar zijn in dit plangebied, voor zover deze voorkomen in de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Veensesteeg Noord. Het beleid met betrekking tot categorie-1-bedrijven is erop gericht om deze bedrijvigheid -die immers op dat aspect vaak goed inpasbaar is in gebieden met gemengde functies- niet op dit bedrijventerrein te honoreren. De grootste in acht te nemen afstand bedraagt 50 meter tot het omgevingstype 'gemengd gebied' en 100 meter tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het omgevingstype 'rustige woonwijk' ligt op meer dan 100 meter afstand van het plangebied.

De bestaande bedrijvigheid in het plangebied heeft in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen een milieucategorie 3. Deze milieucategorie is in onderhavig plan overgenomen, mede om planschade te voorkomen. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein Veensesteeg Noord, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van binnenplanse afwijking.

### Conclusie

Nieuwvestiging van woningen is niet aan de orde in het plangebied. Op het bestaande bedrijventerrein (bedrijfspercelen aan de Veensesteeg), dat in onderhavig plan is meegenomen, zijn bestaande woningen aanwezig, die met een aanduiding op de verbeelding zijn opgenomen. Deze woningen bevinden zich op meer dan 50 m afstand van nieuwe bedrijfsbestemmingen of zijn bedrijfswoningen. Ook de bestaande woningen en eventuele nieuw te bouwen woningen aan de Wielstraat bevinden zich op meer dan 50 m van de bedrijfsbestemming.

Er liggen derhalve vanwege de in -en rond- het plangebied aanwezige woningen geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering

## 5.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Voor aanvang van de bouwen en graafwerkzaamheden dient door de initiatiefnemer een KLIC-melding te worden gedaan om de exacte ligging van lokale kabels en leidingen te bepalen.

### Conclusie

Vanwege kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.



Overzicht bluswater en bereikbaarheid

## 5.10 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid stelt voorwaarden aan de afstand tussen gebouwen op een bedrijventerrein. In geval van calamiteiten is het van groot belang dat de bereikbaarheid en de ontsluiting op het bedrijventerrein goed zijn. Door de brandweer is aangegeven dat geen brandwerende maatregelen aan de bebouwing hoeven te worden genomen, als deze op een minimale afstand van 5m uit de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd.

Dit bestemmingsplan maakt situering van bebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrens mogelijk. In de omgevingsvergunningverlening wordt, waar dit nodig is, de activiteit brandveilig gebruik getoetst. In geval van calamiteit dienen er 2 ontsluitingsroutes aanwezig te zijn. Doordat het terrein met een U-vormige weg op de Veensesteeg ontsloten wordt, wordt hierin voor het westelijk deel van het bedrijventerrein voorzien. Op het afgebeelde kaartje, dat op 11 januari 2012 is geaccordeerd door de brandweer, is middels een gele lijn een calamiteitenroute aangegeven langs de west-, noord- en oostzijde van het bedrijventerrein, waarmee voor het gehele terrein voorzien wordt in een alternatieve route. Op deze kaart staan ook de bluswaterputten (rode stippen) aangegeven.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van brandveiligheid voldoet het plan aan de gestelde eisen.

## 5.11 Afweging noodzaak m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht

Er heeft een quickscan plaatsgevonden in hoeverre er, vanwege de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een MER-plicht of een MER-beoordelingsplicht aan de orde is. Hierbij is gebruik gemaakt van het 'Besluit van 4 juli 1994, houdende uitvoering van het hoofdstuk Milieu-effectrapportage van de Wet milieubeheer' (tekst, geldend op 13 juli 2011).

De volgende ontwikkelingen zijn aan de orde:

- de aanleg van een bedrijventerrein met een omvang van 14 hectare
- de aanleg van een ontsluitingweg van twee rijstroken tussen de Provincialeweg Zuid (N267) en het bedrijventerrein. Hiertoe wordt een watergang verlegd.

### m.e.r. plicht

Er is een MER-plicht als er sprake is van activiteiten die voorkomen in de lijst, die is opgenomen in bijlage C van genoemd besluit. Blijkens lijst C is sprake van MER-plicht bij:

- De aanleg van een industrieterrein van meer dan 150 hectare.
- De aanleg van een autosnelweg of autoweg of de aanleg, wijziging of uitbreiding van een weg bestaande uit vier rijstroken, of verlegging of verbreding van een bestaande weg van twee rijstroken of minder tot wegen met vier of meer rijstroken, niet zijnde een autoweg of autosnelweg.
- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een binnenvaarweg.

De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan onderschrijden de omvang van de genoemde activiteiten in lijst C ruimschoots. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van m.e.r.-plichtigheid.

#### **m.e.r.-beoordelingsplicht**

Daarnaast is er een lijst, die is opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r. Bij een activiteit boven de richtwaarden uit de D-lijst, maar onder de drempel uit de C-lijst moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. In deze beoordeling moet vast komen te staan of er belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn door het uitvoeren van de activiteit. Als dat zo is, moet er een m.e.r. worden doorlopen voor de omgevingsvergunning.

Boven de richtwaarde in de D-lijst moet er een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden als de activiteit:

- voorkomt in kolom 1 van de D-lijst en
- groter is dan de drempelwaarden in kolom 2 en
- mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4.

Als een activiteit voorkomt in kolom 1 (activiteit) moet het bevoegd gezag altijd motiveren of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Ook al blijft deze onder de richtwaarden van 'kolom 2-gevallen'. Geconstateerd kan worden dat bedrijven toegelaten worden tot milieucategorie 3.2. De industriële activiteiten, zoals genoemd in kolom 1 van de D-lijst zijn op het bedrijventerrein Veensesteeg Noord niet mogelijk.

Onder D 11.3 wordt als activiteit aangegeven:

- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (kolom 1). In alle gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer (kolom 2) middels vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b van de Wet ruimtelijke ordening (kolom 4).

Het bedrijventerrein Veensesteeg Noord onderschrijdt met een omvang van 14 hectare ruimschoots de oppervlakte die is aangegeven in kolom 2. Ingevolge het milieuonderzoek, zoals omschreven in dit hoofdstuk van het bestemmingsplan, zijn er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Geconcludeerd kan derhalve worden dat geen m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden.

Door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein is het bovenstaande in een brief opgenomen, gericht aan het gemeentebestuur met het verzoek om deze brief en de toelichting van het bestemmingsplan te beschouwen als zijnde de vormvrije m.e.r.-beoordeling en op basis hiervan te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is. Deze brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied van het noordelijke deel van bedrijventerrein Veensesteeg. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Verder is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek bestemmingsplannen, gemeente Aalburg van 10 mei 2011.

### 6.2 Wijze van bestemmen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit vijf bestemmingen die hieronder worden omschreven.

#### **Agrarisch**

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er mogen kleine gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De maximale maatvoeringen staan in de regels.

#### **Bedrijventerrein**

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven met bijbehorende bouwwerken, en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Met aanduidingen is aangegeven welke categorieën van bedrijven zijn toegestaan, dat is ofwel categorie 2 en 3.1, of categorie 2, 3.1 en 3.2. Bedrijfswoningen zijn aangeduid. Ook de eiergroothandel in het plangebied is, vanwege bedrijfsomvang en uitbreidingsbehoefte specifiek aangeduid op de verbeelding. Ook ondergeschikte productiegebonden detailhandel, en opslag en uitstalling zijn toegestaan. Op een perceel is grootschalige detailhandel toegestaan en specifiek aangeduid.

De oppervlakte van een bouwperceel is maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Voor bestaande grotere bedrijven zijn afwijkende maten mogelijk. Het gaat hier om de bedrijven in het zuidoostelijk deel van het plangebied aan de Veensesteeg. Het bebouwingspercentage is aangeduid. Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding. Aanvullende maatvoerings- en situeringseisen zijn in de bouwregels opgenomen.

Er is een aanduiding voor de representatieve zone opgenomen, waar uitsluitend bedrijfswoningen en niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan en buitenopslag is uitgesloten. Met een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegestaan, en grootschalige detailhandel in de genoemde branches.

Deze laatste afwijkingsbevoegdheid sluit aan op de Detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena, zoals besproken in paragraaf 3.4.2. Eén bedrijf aan de Veensesteeg heeft reeds voldaan aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid om grootschalige detailhandel mogelijk te maken. Voor dit bedrijf is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waardoor grootschalige detailhandel ter plaatse is toegestaan.

In het rapport 'Effecten verplaatsing en uitbreiding doe-het-zelf Outlet Bouwie' (BRO, 10 juni 2011) is onderbouwd dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door (een van) de aanduidingen voor de grote bedrijven te verwijderen, indien het betreffende bedrijf beëindigd is. Daarna geldt een maximale oppervlakte per bouwperceel van 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Groen**

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen. Er mogen kleine gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De maximale maatvoeringen staan in de regels.

### **Verkeer**

Deze gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van het verkeer met bijhorende verblijfsruimte, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en straatmeubilair, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken. Er mogen kleine gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De maximale maatvoeringen staan in de regels.

### **Water**

Deze gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer te water, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bruggen met bijhorende verkeersfunctie. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan de maximale maatvoeringen in de regels.

### **Sectorplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen': Waarde – Archeologie**

In het Sectorplan van de gemeente Aalburg is een dubbelbestemming 'waarde archeologie' opgenomen die van toepassing is voor gronden die binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vallen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 1,4 m is archeologisch onderzoek vereist. Indien noodzakelijk kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden worden verbonden. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hier moet archeologisch onderzoek worden gedaan, en kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden.

# 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de grondeigenaren, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn.

Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

### 7.2.2 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals benoemd in de Nota vooroverleg en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij vanaf donderdag 28 juni 2012, gedurende een periode van 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

### 7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' in haar vergadering van 2 juli 2013 gewijzigd vastgesteld.



# 8 Bronnen

## 8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2004) Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijk Plannen ‘Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’
- Provincie Noord-Brabant (2010), *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010), *Verordening Ruimte*
- Gemeente Aalburg (1994). *Bestemmingsplan ‘Spijk en Wielstraat’*.
- Gemeente Aalburg (2000). *Bestemmingsplan ‘Spijk en Wielstraat’*.
- Gemeente Aalburg (2000). *Bestemmingsplan ‘Buitengebied 1999’*.
- Gemeente Aalburg (2010). *Bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2009’*.
- Gemeente Aalburg (2011). *Parkeernotitie Aalburg, Werkendam en Woudrichem*
- Thijs Caspers, Anoeck van der Leest en Huib Stam (2005) *Noord-brabant: Grote historische topografische atlas circa 1905*
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (2009), ‘*Bedrijven en Milieuzonering*’

## 8.2 Websites

- Google (2009), Google Maps. [maps.google.nl](https://maps.google.nl).