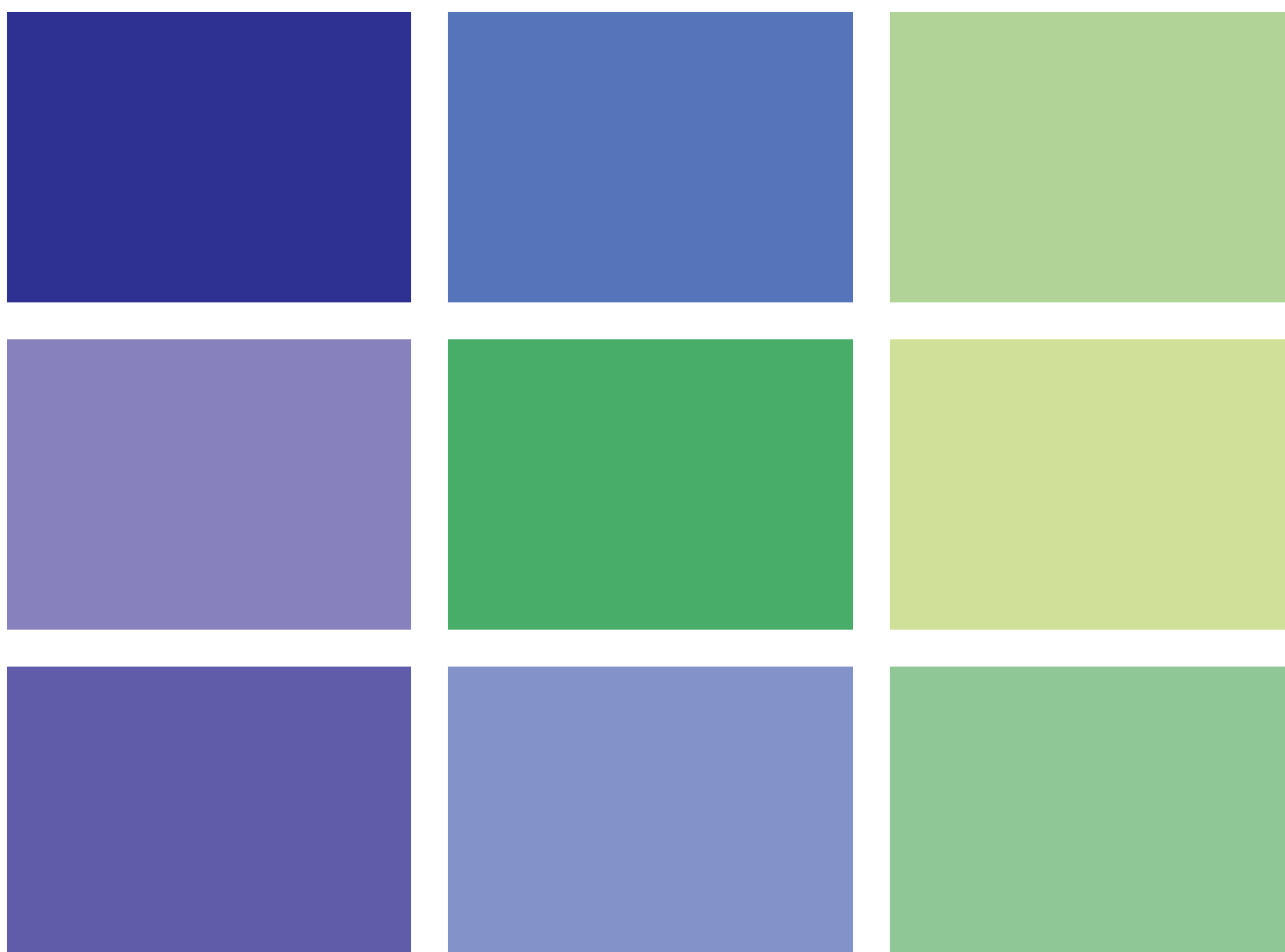


# Bestemmingsplan

## Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg

Gemeente Aalburg





# Bestemmingsplan

## Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg

Gemeente Aalburg

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

24 juni 2014

**Projectgegevens:**

TOE03-0252778-01a

REG03-0252778-01a

TEK03-0252778-01a

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0738.BP6014-VS01



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	De bedrijfskavel	5
2.2	Motel Veensesteeg	7
2.3	Beeldkwaliteit	7
2.4	Landschappelijke inpassing	9
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	19
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>23</b>
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	27
4.6	Kabels en leidingen	29
4.7	Verkeer en parkeren	29
4.8	Water	30
4.9	Flora en fauna	33
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	33
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>35</b>
5.1	Plansystematiek	35
5.2	Bestemmingen	35
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>37</b>
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37



## **Bijlagen**

- 1 Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Veensesteeg Noord',  
Houtman en Sander Landschapsarchitectuur, augustus 2011.
- 2 Verkennend bodemonderzoek Veensesteeg, ADCIM BV, 14 augustus 2013
- 3 Verkennend waterbodemonderzoek Veensesteeg, ADCIM BV, 15 augustus 2013
- 4 Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Veensesteeg,  
Windmill Milieu en Management, 4 augustus 2011.
- 5 Berekening waterbergingsbehoefte, H2rio, 16 april 2014
- 6 Uitgangspuntennotitie Waterschap Rivierenland, 10 september 2013
- 7 Onderzoek flora en fauna 'Bedrijventerrein Veensesteeg', Kragten, 7 juli 2011
- 8 Vleermuisonderzoek Veensesteeg, Kragten, 26 juli 2012
- 9 Nota vooroverleg, 22 januari 2014
- 10 Nota van zienswijzen, juni 2014



Ligging plangebied aan de westzijde van Veen (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING Maps, 2012)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 2 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Aalburg het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' vastgesteld. Hiermee is een juridische regeling geboden voor de realisatie van een bedrijventerrein met een omvang van circa 11,8 hectare. Tevens wordt met dit plan de aanleg van een nieuwe ontsluiting tussen de Veensesteeg en de Provincialeweg Zuid (N267) mogelijk gemaakt.

Het is hierna wenselijk gebleken om een bedrijfskavel te realiseren ter afronding van het bedrijvenlint aan de Veensesteeg én als kwalitatief hoogwaardige entree tot het bedrijventerrein Veensesteeg Noord. Tevens biedt de voorgenomen ontwikkeling de mogelijkheid om de vigerende bestemmingsplanregeling aan de Veensesteeg 17 t/m 21 te actualiseren, conform de bestaande vergunde horeca-activiteiten. Op basis hiervan is vanuit de gemeente Aalburg een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen, maar tevens geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet passen binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Tot dit doel is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

## 1.2 Plangebied

Het voorliggend initiatief is gelegen in de gemeente Aalburg, ten westen van de dorpskern Veen. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van Eierhandel Kwetters, welke onderdeel uitmaakt van het toekomstige bedrijventerrein Veensesteeg Noord.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend als sectie E, nr. 1529, 1522 evenals een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend als sectie E, nr. 1521, 1799, 3756 en 3757. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 28.915 m<sup>2</sup>. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de toekomstige ontsluitingsweg naar de Provincialeweg Zuid (N267). De ontsluiting sluit aan de Veensesteeg, de noordelijke begrenzing van het plangebied. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de naastgelegen bedrijfspercelen aan de Veensesteeg. Tot slot bestaat de zuidelijke begrenzing van het plangebied uit de rondomliggende agrarische percelen.

Op nevenstaande afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijvenlint Veensesteeg 2000', het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' alsmede het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen'. Hieronder worden de desbetreffende bestemmingsplannen in het kort benoemd in relatie tot het voorliggend initiatief.

#### **Bestemmingsplan 'Bedrijvenlint Veensesteeg 2000'**

Voor het merendeel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijvenlint Veensesteeg 2000'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 mei 2000 door de gemeente Aalburg vastgesteld en op 31 augustus 2000 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plangebied heeft hierbij de bestemming 'Agrarisch' en voor het perceel aan de Veensesteeg 17 t/m 21 de bestemming 'Recreatieve doeleinden manege'. De voorgenomen ontwikkeling is binnen deze bestemmingen niet realiseerbaar.

#### **Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'**

Aan de westzijde van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2013 door de gemeenteraad van Aalburg. Het plangebied heeft hierbij de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de toekomstige ontsluitingsweg naar de Provincialeweg Zuid (N267). Aangezien in dit stadium zowel de ontsluitingsweg alsmede het onderhavig initiatief nader wordt gedimensioneerd is het wenselijk om dit bestemmingsplan in beperkte mate te herzien.

#### **Bestemmingsplan '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 in combinatie met de bovenstaande bestemmingsplannen gelden. Voor het plangebied zijn er geen nadere dubbelbestemmingen of aanduidingen van toepassingen. De voorgenomen ontwikkeling is binnen dit bestemmingsplan realiseerbaar.

#### **Conclusie**

De voorgenomen realisatie van een bedrijfskavel, in combinatie met het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het motel aan de Veensesteeg 17 t/m 21 is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan 'Bedrijvenlint Veensesteeg 2000' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

## **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

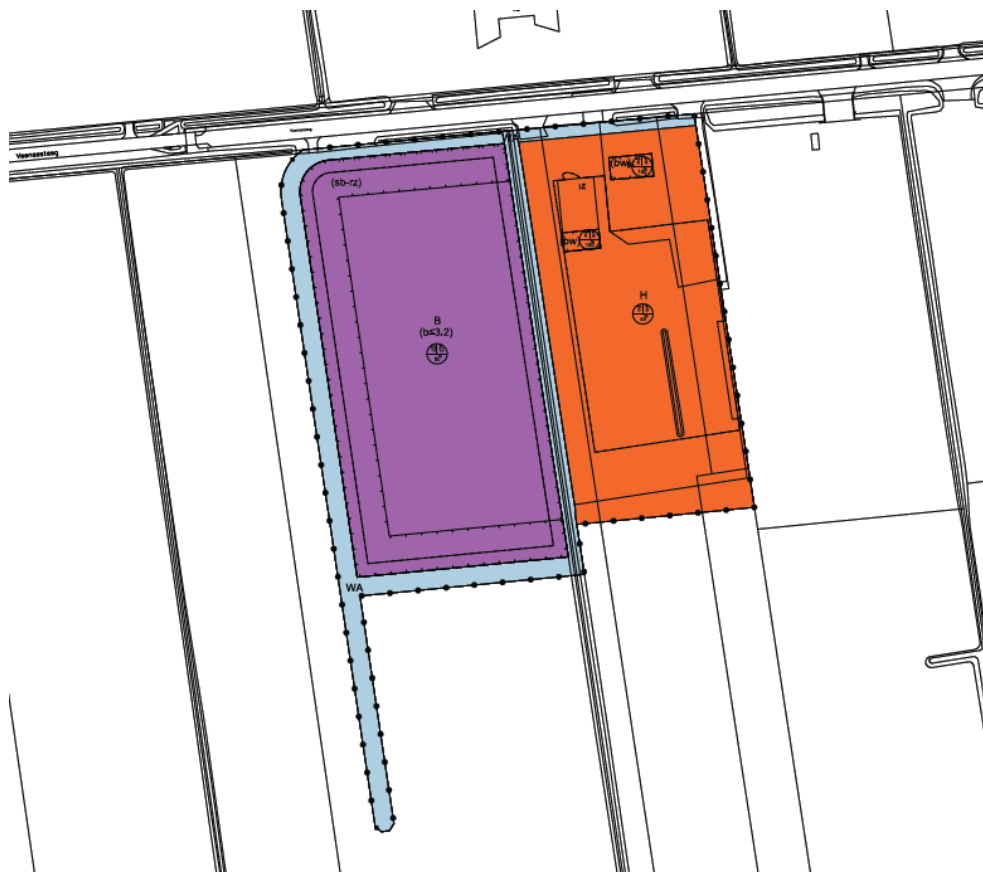
De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Toenmalige situatie plangebied (bron: BING Maps, 2012)



Verbeelding bestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' (TEK03-0252778-01a)

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 De bedrijfskavel

#### 2.1.1 Uitgangspunten

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' is de aanleg van een nieuwe ontsluitingsstructuur naar de Provincialeweg Zuid (N267) mogelijk gemaakt. Het plangebied vervult hierbij een belangrijke functie als zichtlocatie van én naar de omgeving. Om deze reden is het wenselijk om een kwalitatief hoogwaardig bedrijfskavel te ontwikkelen als entree én afronding van het bedrijvenlint aan de Veensesteeg.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarische akkergrond. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling vindt een herinrichting plaats van het gehele perceel. Bij deze herinrichting wordt gestreefd naar een hoge mate van flexibiliteit ten behoeve van de toekomstige bedrijfsvoering. Tot dit doel is een bestemmingvlak 'Bedrijf' opgenomen waarbinnen deze bedrijfsbebouwing gesitueerd dient te worden. Aangezien er nog geen sprake is van een concreet bouwplan is, op basis van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie, een passende situering en maatvoering bepaald. Het is wenselijk dat de bebouwing aansluit op de omliggende bebouwing qua typologie, positionering en bouwmassa.

De inrichting en omvang van het bestemmingsvlak is afgestemd op de kadastrale begrenzing en het stedenbouwkundig ontwerp van de toekomstige ontsluitingsstructuur. Hierbij wordt als beoogde eindsituatie voor deze locatie een maximaal bestemmingsvlak voor de bestemming 'Bedrijf' van circa 13.770 m<sup>2</sup> voorgesteld. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2, ondergeschikte productiegebonden detailhandel en opslag en uitstalling.

#### 2.1.2 Bedrijfsbebouwing

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen met een totale oppervlakte van circa 1,13 hectare, waarbinnen de bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden. In de regels zijn aanvullende eisen en voorwaarden opgenomen waardoor de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing die gerealiseerd kan worden, wordt beperkt tot circa 9.110 m<sup>2</sup> (bebouwingspercentage 80%), welke wordt beschouwd als een bouwvlak op maat voor de toekomstige bedrijfsvoering.

Ten behoeve van de aansluiting op de omliggende bedrijfsbebouwing is voor het bedrijfsgebouw een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen voorzien, wat zich vertaalt naar een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 meter. Door de mogelijkheid van de toepassing van meerdere bouwlagen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Sfeerimpressie Motel Veensesteeg (bron: [www.hetkontakt.nl](http://www.hetkontakt.nl), d.d. 12 juli 2012)

### 2.1.3 Overige aspecten

Aangezien het bestemmingvlak 'Bedrijf' zich naar verwachting vertaalt in drie individuele bedrijfspercelen is een inritconstructie op zowel de Veensesteeg als de toekomstige ontsluitingsweg wenselijk. De aansluiting op de omliggende wegenstructuur wordt in een later stadium, na de precieze situering van de bedrijfspercelen, bepaald. Tot slot is ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het planvoornemen een inrichtingsplan opgesteld, dat als voorwaarde dient bij de ingebruikname van het perceel, ten behoeve van de hiervoor beschreven bestemming.

## 2.2 Motel Veensesteeg

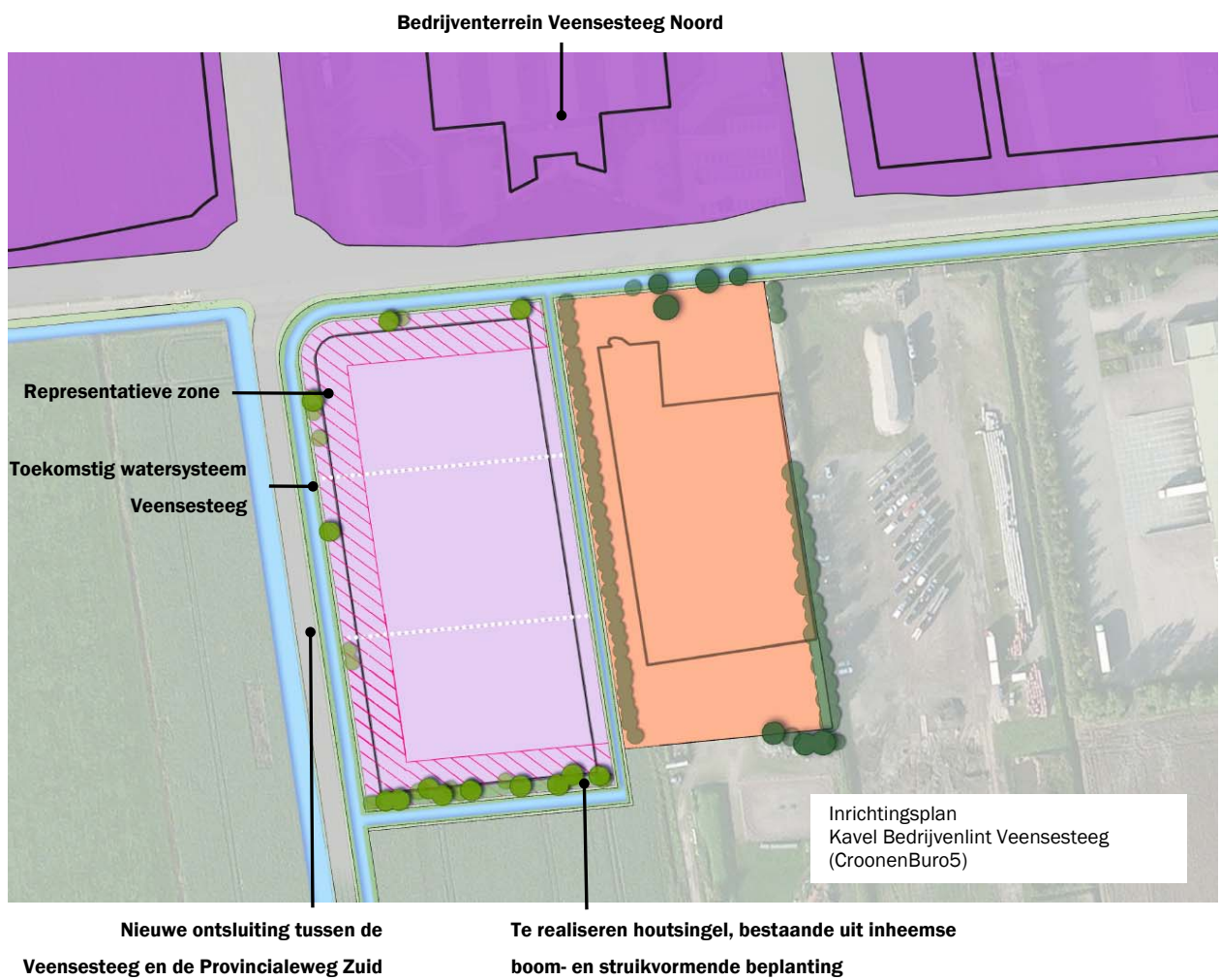
Op het terrein van het voormalige partycentrum Outlaw City in Veen is het motel Veensesteeg gesitueerd. Het motel heeft circa 40 motelkamers met als voornaamste doelgroep toeristen en internationale zakenlui. Tevens biedt het motel overnachtingsmogelijkheden voor seizoensarbeiders en vrachtwagenchauffeurs. In het bestemmingsplan 'Bedrijvenlint Veensesteeg 2000' is voor de locatie echter een bestemming 'Recreatieve doeleinden manege' opgenomen, waarbinnen de aangewezen gronden bestemd zijn voor een manege en een partycentrum.

In het voorliggend bestemmingsplan vindt de gewenste actualisatie plaats, waarbij de bestemming 'Recreatieve doeleinden manege' is komen te vervallen ten behoeve van de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn horeca-activiteiten tot en met categorie 1c, conform de Staat van Horeca-activiteiten, toegestaan. Hiertoe behoren de bestaande vergunde horeca-activiteiten. De aanwezige bebouwing is opgenomen in een bouwvlak. Tot slot zijn de bestaande bedrijfswoningen opgenomen met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

## 2.3 Beeldkwaliteit

Om een goede beeldkwaliteit te bereiken bij de realisatie van het plan, wordt aangesloten op het beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'. 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.





## **2.4 Landschappelijke inpassing**

### **2.4.1 Algemeen**

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2012 bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

### **2.4.2 Inrichtingsplan**

De entreefunctie van de bedrijfskavel voor het bedrijvenlint én het bedrijventerrein Veensesteeg, in combinatie met het rondomliggend open agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het inrichtingsplan dient niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur maar dient tevens aansluiting te zoeken met het omliggend gebied en indien mogelijk te versterken. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing van de bedrijfskavel wordt, door middel van navolgende inrichtingsoplossing, aangesloten op de desbetreffende uitgangspunten.

#### **Houtsingel**

De bedrijfskavel wordt aan de zuidzijde begrensd door middel van een brede houtsingel, met een oppervlakte van circa 420 m<sup>2</sup>, landschappelijk ingepast. De houtsingel dient ten behoeve van een groene afscherming naar het rondomliggend gebied. Een houtsingel is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit een mengeling van inheemse boom- en struikvormende beplanting. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 5 meter breed. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. Aanvullende landschappelijke inpassingen zijn niet noodzakelijk; er zijn geen cultuurhistorische of landschappelijke structuren die al dan niet benadrukt of ontkent behoeven te worden.

### **2.4.3 Tot slot**

Middels een goede borging zullen realisatie, instandhouding en beheer van de landschappelijke inpassing gegarandeerd worden. Daartoe is een regeling opgenomen in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer te sluiten zogenaamde anterieure overeenkomst. De definitieve anterieure overeenkomst is ondertekend op 28 januari 2013. Daarnaast wordt het inrichtingsplan als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' opgenomen.



## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 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 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. Aangezien het voorliggend initiatief een uitbreiding van het bedrijventerrein Veensesteeg vormt, 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.

### **3.1.2 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.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de ontwerpstructuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 30 augustus 2013 vrijgegeven is voor inspraak.

De structuurvisie 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 kennis-innovatieve 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.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structuurkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en als 'zoekgebied verstedelijking'.

### **Gemengd landelijk gebied**

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen; in de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Op basis van de conclusies en bevindingen uit paragraaf 4.5 is bij het voorliggend initiatief hiervan geen sprake.

### **Zoekgebied verstedelijking**

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

### **Conclusie**

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfskavel en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelegen motel. Het voorliggend initiatief sluit derhalve aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening.



- Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied

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



- Agrarisch gebied

Verordening ruimte 2012: overige agrarische ontwikkeling en windturbines  
([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen - algemeen

Verordening ruimte 2012: niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen  
([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 3.2.2 Verordening Ruimte

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 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 op 11 mei 2012 en is in werking getreden op 1 juni 2012.

#### Verordening Ruimte 2012

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.

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. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte 2012 is het plangebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied', 'agrarisch gebied' en 'niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied'. Hieronder wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

#### Artikel 2: Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. Zoals in het onderhavige bestemmingsplan is aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Conform de SER-ladder is de nut en noodzaak voor uitbreiding en mogelijkheden tot verplaatsing overwogen.

Op basis van deze afweging is besloten dat de realisatie van een bedrijfskavel ter plaatse, in combinatie met een versterking van het landschap, de enige reële optie is, zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk en bedrijfsmatig.

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. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit de afronding van het bedrijvenlint aan de Veensesteeg. De bedrijfskavel vormt vanuit de toekomstige ontsluitingsweg naar de Provincialeweg Zuid (N267) de entree tot het bedrijventerrein Veensesteeg. Het is wenselijk om deze zichtlocatie kwalitatief hoogwaardig vorm te geven, zoals in paragraaf 2.3 en 2.4 nader uiteengezet is.

Daarnaast hanteert de gemeente Aalburg 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. De definitieve anterieure overeenkomst is ondertekend op 28 januari 2013.

Het plangebied betreft circa 1,37 hectare uitgeefbare grond waarmee het om een investering in het landschap gaat van circa € 55.100,-. Dit bedrag komt in het rood-voor-groen fonds, met dit fonds worden vervolgens landschapontwikkelingen gefinancierd. Indien het fonds middelen overhoudt worden andere landschappelijke kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd. Deze zijn benoemd in de structuurvisie Land van Heusden en Altena.

### **Artikel 3: Stedelijke ontwikkeling**

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en daarmee de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Indien nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Het onderhavig bestemmingsplan is gesitueerd in het 'zoekgebied verstedelijking –kernen in het landelijk gebied'.

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin wordt voorzien en dat een substantieel deel hiervan gerealiseerd wordt door verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantorenlocaties te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken.



Binnen de gemeente Aalburg zijn geen alternatieve locaties beschikbaar ten behoeve van het planvoornemen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is er geen ruimte aanwezig waarop, naast de benodigde oppervlakte, tevens de benodigde infrastructuur aanwezig is en waarbij de ontwikkeling kan voldoen aan alle milieuhygiënische en planologische aspecten. Tot dit doel is gezocht naar een locatie gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de afronding aan de westzijde van de kern Veen mede ingegeven doordat de initiatiefnemer medefinancier is van de ontsluitingsweg op de N267. De financiële haalbaarheid vanuit de gemeente of initiatiefnemer ontbreekt om de ontsluitingsstructuur te realiseren zonder de afronding van het bedrijvenlint.

Bestemmingsplannen die zijn gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een kern in landelijk gebied, sluiten uit dat bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. In afwijking hierop kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging van een bedrijf, met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, waarbij naar voren dient te komen dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse. Conform het procesconvenant met de provincie Noord-Brabant omtrent het subregionaal bedrijventerrein Veensesteeg resteert voor de gemeente Aalburg nog 1,6 hectare. Deze worden benut middels onderhavig plan. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op deze regeling

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan maken onderdeel uit van het gemeentelijk uitplaatsingsbeleid om bedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven vanuit de kern Veen te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Deze bedrijven dienen naast het gestelde in de afwijkingsregels tevens te voldoen aan het op dat moment geldende detailhandelsbeleid om een onevenredig aantal grootschalige detailhandelsbedrijven op het bedrijventerrein te voorkomen.

Naast de afwijkingsmogelijkheid naar grootschalige detailhandel wordt in het onderhavig bestemmingsplan voor de Veensesteeg 17 t/m 21 de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de functieaanduiding 'manege' omgezet naar de bestemming 'Horeca', conform de bestaande vergunde horeca-activiteiten. Een horecabestemming is conform de Verordening Ruimte een oneigenlijk gebruik van een bedrijventerrein, tenzij het direct verband houdt met een of meer op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven. De horeca-activiteiten aan de Veensesteeg 17 t/m 21 betreft een regionale functie die bezoekers of arbeiders van naastgelegen bedrijven, op het bedrijventerrein of omliggende bedrijven in het buitengebied de mogelijkheid biedt om te overnachten. Daarnaast betreft deze bestemmingsplanwijziging een actualisatie naar de huidige én vergunde activiteiten. Derhalve passen de horeca-activiteiten binnen het karakter van het bedrijvenlint.

**Artikel 8: Agrarisch gebied**

Het provinciaal beleid is erop gericht om een onderscheid te maken tussen twee ontwikkelingsperspectieven binnen het agrarisch gebied. Op grond van lokale ruimtelijke afwegingen wordt bepaald voor welke delen van het agrarisch gebied de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en voor welke gebieden in hoofdzaak een agrarische ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking en is gesitueerd aan het bedrijventerrein Veensesteeg, derhalve kan met recht gesproken worden over het nastreven van een gemengde plattelands-economie voor het plangebied en de directe omgeving. De realisatie van een bedrijfskavel sluit derhalve aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte, mits de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de, op grond van artikel 2.1 van de Verordening Ruimte, vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

**Artikel 11: Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied**

In artikel 11.6 zijn regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. Tevens is het van belang dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen zijn toegelaten op locaties waar op grond van de geldende planologische regeling het bouwen van gebouwen is toegestaan (het zogenaamde VAB-beleid). In de gevallen waarin een dergelijk hergebruik niet mogelijk of nodig is, wordt dit expliciet in de voorschriften bepaald. Aangezien het voorliggend initiatief is gesitueerd in een 'zoekgebied verstedelijking – kernen in het landelijk gebied' dient aangesloten te worden op artikel 3.8 van de Verordening Ruimte met betrekking tot de vestiging van nieuwe bedrijvigheid, zoals beschreven op de voorgaande pagina onder 'artikel 3: stedelijke ontwikkeling'.

**Artikel 12: Regionaal ruimtelijk overleg**

In het Regionaal Ruimtelijk overleg (RRO) is conform artikel 12.4 afstemming gepleegd en afspraken gemaakt met de gemeente Aalburg over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties. Op basis van het RRO is besloten dat de gemeente Aalburg 10 hectare netto bedrijventerrein mocht ontwikkelen. Middels de ontwikkeling van het bedrijventerrein Veensesteeg Noord is reeds 7,5 hectare aan bedrijventerrein voorzien. Binnen de gemeente Aalburg resteert derhalve nog 2,5 hectare voor toekomstige ontwikkelingen.

Het onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van circa 1,37 hectare bedrijventerrein, passend binnen de afspraken uit het RRO. Daarnaast is de huidige situatie vraag vanuit de markt, in tegenstelling tot de landelijke trend, aanwezig naar bedrijfskavels in dit gebied. De regionale vraag en de vraag vanuit de markt voor onderhavige ontwikkeling vormt conform de RRO-afspraken de basis om het planvoornemen te realiseren.

### **(Ontwerp)verordening Ruimte 2014**

Naar aanleiding van de ontwerpstructuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 heeft eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. Deze verordening treedt naar verwachting in maart 2014 in werking en vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO, die gelijktijdig met het ontwerp van de Verordening ruimte 2014 in procedure is gebracht.

Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 zijn hierbij geen inhoudelijke wijzigingen geconstateerd voor het planvoornemen. Het initiatief sluit derhalve aan op de randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de Verordening Ruimte 2014.

#### **Conclusie**

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena**

In de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena willen de gemeente Aalburg, Werkendam, Woudrichem en het Waterschap de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied veilig stellen en als uitgangspunt nemen voor de toekomst. Hierbij is de toekomstvisie gericht op twee doelen namelijk de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het afstemmen van nieuwe programma's op het kwaliteitsbeeld.

Langs de oevers van de Afgedamde Maas en Merwede vormt de reeks kernen van Werkendam tot en met Aalburg een verstedelijkte zone. Door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in deze verstedelijkte zone te bundelen, kan in de rest van het gebied de rust en openheid maximaal behouden blijven. Dit is de basis voor de regionale oplossing voor bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena. Het streefbeeld voor de regionale vraag betreft een groot nieuw bedrijventerrein bij Werkendam. De geconcentreerde ontwikkeling bij Werkendam zal echter pas op termijn tot stand komen, het is derhalve noodzakelijk dat op korte termijn aanvullende ruimte wordt geboden voor (lokale) bedrijvigheid. Hierbij is het bedrijventerrein Veensesteeg naar voren gekomen als voorkeurslocatie.

#### **Conclusie**

Het voorliggend initiatief vormt een afronding van het bedrijvenlint Veensesteeg, aansluitend aan de toekomstige ontsluitingsweg naar de Provincialeweg Zuid (N267), en vormt hierbij de entree tot het bedrijventerrein Veensesteeg.

### 3.3.2 Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de BOM-BHB werken, op initiatief van de provincie Noord Brabant, samen aan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein (RBT) en drie subregionale bedrijventerreinen. Het doel hierbij is enerzijds om met zo effectief mogelijk ruimtegebruik aan de regionale vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voldoen. Anderzijds wordt beoogd de herstructureringsopgave gecoördineerd aan te pakken en de hiervoor benodigde middelen te genereren.

In 2004 tekenden de provincie Noord-Brabant en de drie gemeenten een intentieovereenkomst gevolgd door een procesconvenant in 2006. Realisatie van het RBT, gecombineerd met een drietal kleinere subregionale terreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen sluit uitstekend aan bij het provinciale en landelijke beleid ten aanzien van zuinig ruimtegebruik. De capaciteit van de bedrijventerreinen is gebaseerd op onderzoek en prognoses en inmiddels opgenomen in het provinciaal en gemeentelijk beleid. De gemeente Aalburg mocht hierbij 3 hectare aan bedrijventerrein ontwikkelen, voorafgaand aan het bedrijventerrein Veensesteeg Noord. De bedrijven die dit betroffen waren Van Zandwijk, Eierhandel Kwetters, en Van Dool. Alleen het bedrijf Van Zandwijk heeft hiervan in 2007 gebruik gemaakt en heeft circa 1,4 hectare benut.

#### Conclusie

Conform het procesconvenant met de provincie Noord-Brabant omtrent het subregionaal bedrijventerrein Veensesteeg resteert voor de gemeente Aalburg derhalve nog 1,6 hectare. Het onderhavig bestemmingsplan wordt middels deze regeling gerealiseerd.

### 3.3.3 Detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena

In het kader van de economische samenwerking tussen de gemeenten in het Land van Heusden en Altena is een gezamenlijke detailhandelsvisie opgesteld. Het hoofddoel van de regionale detailhandelsvisie is het bieden van een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van het Land van Heusden en Altena en een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie van de winkels mogelijk is met perspectief voor de langere termijn.

Het aanbod, gericht op doelgerichte winkelen, is momenteel sterk versnipperd over de bedrijventerreinen aanwezig en het aantal landelijke formules is beperkt. Het inwonertal van het land van Heusden en Altena is op zichzelf voldoende groot voor de vestiging van diverse landelijk veel op PDV-locaties voorkomende winkelformules. Deze formules zijn echter reeds gevestigd in de drie omringende plaatsen Oosterhout, Gorinchem en Waalwijk.

In de lijn van een fijnmazige detailhandelsstructuur is er derhalve gekozen voor meerdere perifere detailhandelsvoorzieningen van kleinere omvang. Deze concentraties hebben een lokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie.

In dit verband wordt hiervoor in aanmerking komende detailhandel alleen toegestaan op de onderstaande bedrijventerreinen

- De bruine Kilhaven in Werkendam;
- De Rietdijk in Giessen;
- Bedrijventerrein Veensesteeg;
- De sluis in Dussen;
- Perzikstraat Wijk & Aalburg

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 het bedrijventerrein Veensesteeg 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. Tevens dient te worden aangetoond dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan.

### **Conclusie**

Het onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten en doelstellingen uit de detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena.

### **3.3.4 Horecanota Aalburg, Werkendam en Woudrichem**

Op 13 september 2011 is de horecanota Aalburg, Werkendam en Woudrichem' vastgesteld. In deze horecanota staan de belangrijkste landelijke en gemeentelijke regels beschreven die gelden voor horecagelegenheden en paracommerciële bedrijven. De horeca vervult binnen de gemeente een belangrijke maatschappelijke en economische functie. Veel mensen beleven dagelijks veel plezier aan de horeca. Echter, soms kan het woon- en leefklimaat worden aangetast door horeca-activiteiten, bijvoorbeeld door geluids-, stank-, en parkeeroverlast of door verstoring van de openbare orde. Om te voorkomen dat enige vorm van overlast de overhand krijgt boven het plezier dat mensen aan de horeca kunnen beleven, moeten horecaondernemers voldoen aan talloze wettelijke voorschriften.

Uitgangspunt in het ruimtelijk beleid is dat horecaontwikkelingen zijn afgestemd op de functie van het omliggende gebied. In woongebieden en op bedrijventerreinen is nieuwvestiging van horeca in principe niet toegestaan, tenzij de horeca op het bedrijventerrein ten dienste staat van het bedrijventerrein.

In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met nieuwvestiging van horecabedrijven. Als daar al sprake van moet zijn, dient gebruik gemaakt te worden van bestaande bebouwing om nieuw ruimtebeslag te voorkomen; en als dit niet te voorkomen is dient aansluiting gezocht te worden bij bestaande functies of bouwblokken. In het algemeen geldt dat bestaande horecalocaties specifiek worden bestemd.

### **Conclusie**

Met betrekking tot de horeca-activiteiten aan de Veensesteeg 21 te Veen is in het onderhavig bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke en functionele structuur vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft hierbij voornamelijk een conserverend karakter en past derhalve binnen de uitgangspunten en doelstellingen van de horecanota.

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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 planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

Het bestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfskavel, in combinatie met het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelegen motel. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen planologische en milieuaspecten te worden onderzocht. Derhalve wordt in dit hoofdstuk met name ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling van de bedrijfskavel.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Tot dit doel is door Adcim BV een verkennend bodemonderzoek alsmede een verkennend waterbodemonderzoek verricht. De rapportages zijn als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

#### 4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Het doel van het bodemonderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het perceel verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij het voorliggend initiatief. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn in de kleiige onder- en bovengrond op het gehele onderzoeksterrein alle NEN-5740 parameters in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen. In de moerige ondergrond is alleen voor molybdeen sprake van een minimale overschrijding van de AW 2000. Dit heeft echter geen consequenties. In het grondwater is barium matig verhoogd aangetroffen. Voor barium komt een streefwaarde-overschrijding standaard voor en soms, zoals in onderhavig geval, wordt ook de tussenwaarde zonder aanwijsbare oorzaak overschreden. Dit wordt inmiddels als van nature verhoogd beschouwd en om deze reden is er geen noodzaak tot aanvullend onderzoek.

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bedrijfsbestemming.

#### **4.1.2 Verkennend waterbodemonderzoek**

De aanleiding voor het verkennend waterbodemonderzoek is om vast te stellen wat de kwaliteit van de waterbodem is. Het doel van het onderzoek betreft het bepalen van de kwaliteit van de waterbodem in het kader van de voorgenomen baggerwerkzaamheden. In het onderzoeksgebied is een partij baggerspecie aanwezig met een totale geschatte omvang van 10 m<sup>3</sup>. In de waterbodem zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Tevens zijn tijdens de uitvoering van het onderzoek geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Er bestaat derhalve geen saneringsnoodzaak met betrekking tot de waterbodem. Het aanwezige slib is geschikt voor verspreiding in het oppervlaktewater of op het aangrenzende perceel. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### **4.1.3 Conclusie**

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

### **4.2 Geluid**

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfskavel, in combinatie van het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelegen motel. Beide activiteiten worden in het kader van de Wet Geluidhinder als niet-geluidsgevoelige objecten beschouwd.

#### **Conclusie**

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied belemmeringen vanuit het aspect geluid aanwezig zijn. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai hoeft derhalve niet verricht te worden.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Wet milieubeheer**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- C het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).



Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De realisatie van een nieuw bedrijfskavel behoort echter niet tot een ontwikkeling die behoort tot een categorie die als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt. Derhalve is formeel gezien een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het ligt echter niet in lijn der verwachting dat door deze ontwikkeling de wettelijke grenswaarden worden overschreden.

#### **4.3.2 Luchtkwaliteitsonderzoek bedrijventerrein Veensesteeg**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het naastgelegen bedrijventerrein Veensesteeg Noord is reeds een luchtkwaliteitsonderzoek verricht door Windmill Milieu en Management. Het onderzoeksrapport van 4 augustus 2011 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ter plaatse bedragen de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) maximaal 40 microgram/m<sup>3</sup>. De aanwezige en toegestane bedrijfsactiviteiten betreffen geen ontwikkelingen met een te verwachten relevante emissie. De toename van concentraties van stoffen in de lucht wordt dan ook bepaald door de verkeersaantrekkende werking. Uit de berekening is naar voren gekomen dat zowel in de huidige situatie (2011) als in de toekomstige situatie (2020) ruimschoots aan de normstellingen wordt voldaan. In de toekomst vindt zelfs een afname plaats van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide als gevolg van een verbeterd wagenpark (in Nederland in zijn algemeen). Na de verplichte afronding van de immisiecijfers bedraagt de grenswaarde voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) respectievelijk 17 microgram/m<sup>3</sup> en 22 microgram/m<sup>3</sup>.

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van een nieuw bedrijfskavel met een omvang van circa 13.770 m<sup>2</sup>. Aangezien het bedrijventerrein Veensesteeg Noord een gebied van ongeveer 18 hectare betreft, waarvan ruim 10 hectare aan uitgeefbaar terrein, is het niet aannemelijk dat het planvoornemen leidt tot een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

#### **4.3.3 Conclusie**

Middels het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen te verwachten is. Derhalve zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Algemeen**

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 (o.a. 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 (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. 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 vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)), d.d. 12 juli 2013, blijkt dat de onderstaande risicobronnen voor het plangebied relevant kunnen zijn. Hierna wordt het risico bepaald en de consequenties hiervan voor het initiatief.

### **4.4.2 Risicovolle inrichtingen**

Het planvoornemen is niet gelegen in de omgeving van een bevi-bedrijf of een bijbehorend invloedsgebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter wel twee risicovolle inrichtingen gevestigd. Dit betreffen twee bedrijven gesitueerd aan de Veensesteeg 6 en 18, waarop een propaangastank aanwezig is. De grootte van de propaangastanks is beperkt, zodat het bedrijf niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Voor kleinere propaangastanks (tot een inhoud van 13 m<sup>3</sup>) zijn veiligheidsafstanden opgenomen in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Hiervoor geldt ingevolge het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter die moet worden aangehouden tussen de tank en (beperkt) kwetsbare objecten.

De bouwmogelijkheden in het plangebied zijn gesitueerd op een grotere afstand tot deze propaangastanks. De aanwezigheid van deze tanks leveren derhalve geen belemmeringen op.

#### **4.4.3 Explosieven**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bedrijventerrein Veensesteeg Noord is door Saricon in mei 2012 onderzoek verricht naar de trefkans op explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Naar aanleiding van dit onderzoek is er een hoge trefkans geconstateerd om verschoten geschutmunitie aan te treffen, afkomstig van geallieerde beschietingen. Op basis van deze bevindingen wordt geadviseerd om op locaties waar de bodem zal worden geroerd een oppervlakedetectie uit te laten voeren voorafgaand aan de werkzaamheden. Deze detectiemethode meet onder de meest gunstige omstandigheden ferrohoudende objecten tot 4,5 meter beneden het maaiveld. Er is geen aanleiding munitieartikelen beneden deze diepte te verwachten.

#### **4.4.4 Conclusie**

Het initiatief ligt niet in het invloedsgedebied 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 tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en leidingen met een risicozone maken geen deel uit van het initiatief.

### **4.5 Hinderlijke bedrijvigheid**

#### **4.5.1 Algemeen**

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

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.

#### **4.5.2 Milieuzonering Bedrijventerrein Veensesteeg Noord**

De realisatie van een nieuw bedrijfskavel leidt tot een logische begrenzing van het bedrijvenlint aan de Veensesteeg en vormt een entree, vanuit de nieuwe ontsluitingweg, tot het bedrijventerrein Veensesteeg Noord. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bedrijventerrein Veensesteeg Noord heeft de voormalige Regionale Milieudienst (RMD) te Roosendaal aangegeven dat voor zowel het plangebied als de directe omgeving sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. 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 Staat van bedrijfsactiviteiten bij het Bedrijventerrein Veensesteeg Noord.

#### **4.5.3 Planvoornemen**

De ontwikkeling in het plangebied zelf betreft de realisatie van een nieuw bedrijfskavel en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelegen motel. Omdat er geen sprake is van de realisatie van een milieugevoelige functie is er geen sprake van hinder door omliggende (agrarische) bedrijvigheid. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een indicatieve richtafstand voor hotel- en motelvoorziening van 10 meter voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geur, geluid en gevaar. Deze afstand levert geen belemmeringen op, omdat er binnen deze afstand geen woningen aanwezig zijn en er ten opzichte van de vigerende situatie geen verandering plaatsvindt. Voor de bedrijfskavel wordt aangesloten op de regelgeving behorend bij het bedrijventerrein Veensesteeg Noord. Op basis van deze uitgangspunten is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, voor zover deze in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij het onderhavig bestemmingsplan voorkomen.

#### **4.5.4 Conclusie**

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

## **4.6 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 bouw- en graafwerkzaamheden dient door de initiatiefnemer een KLIC-melding te worden gedaan om de exacte ligging van lokale kabels en leidingen te bepalen. Vanwege kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

### **4.7.1 Parkeerbalans**

De gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben op 23 februari 2011 gezamenlijk de Notitie Parkeren vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de eisen en randvoorwaarden die met betrekking tot parkeren gehanteerd worden. Het doel hiervan is om de kwaliteit van de parkeervoorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen te waarborgen.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfskavel, in combinatie met het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelen motel. Om inzicht te verkrijgen in de parkeerbehoefte van de toekomstige bedrijfskavel is in de Notitie Parkeren onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gesitueerd in de rest van de bebouwde kom. De parkeernorm voor een loods, opslag of transportbedrijf is hierbij gesteld op 0,9 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo. In het voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 6.600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 59,4 parkeerplaatsen, die volledig op eigen terrein kan worden opgevangen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren.

### **4.7.2 Verkeersgeneratie**

Ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt een nieuwe ontsluiting op de Veensesteeg gerealiseerd én op de toekomstige ontsluitingsweg naar de Provincialeweg Zuid (N267). Vanuit verkeersveiligheid levert dit geen nadelige gevolgen aangezien aankomend verkeer vanwege het open karakter van het landschap en middels de positionering van de entrees duidelijk zichtbaar is. Het is echter wel noodzakelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen bij de realisatie van een inritconstructie. Deze zal in een later stadium, bij een daadwerkelijke situering en detaillering, aangevraagd worden.

De realisatie van een bedrijfskavel heeft tevens een bepaalde verkeersaantrekkende werking vanwege de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden. In het kader hiervan is de verkeersaantrekkende werking van het voorliggend initiatief nader onderzocht, middels de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', behorend tot de ASVV 2012. Het gebied heeft momenteel een agrarische bestemming, zonder bedrijfsbebouwing. De verkeersgeneratie van de huidige situatie is daarom verwaarloosbaar. Voor het bedrijfskavel is uitgegaan van de verkeersgeneratie bij een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf, overeenkomstig met een loods, opslag of transportbedrijf.

De verkeersgeneratie is hierbij gesteld 0,8 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Op basis van deze uitgangspunten is het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 52,8. Het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 70,2. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van werknemers/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering.

#### **4.7.3 Conclusie**

Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

### **4.8 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.

#### **4.8.1 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'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. 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 in samenwerking met het Waterschap Rivierenland, de provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Aalburg' alsmede het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012' opgesteld.

#### **4.8.2 Locatiestudie**

Aan de Veensesteeg te Veen in de gemeente Aalburg vindt de realisatie van een nieuw bedrijfskavel plaats en wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelegen motel vastgelegd. De begrenzing tussen de beide bestemmingen wordt gevormd door een B-watergang, die zowel een waterbergende als afvoerende functie heeft.

Om inzicht te verkrijgen in de benodigde waterberging is door H2rio een berekening uitgevoerd voor zowel de toekomstige bedrijfskavel alsmede de ontsluitingsweg. De rapportage, d.d. 12 december 2013, is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Aangezien er nog geen concreet planvoornemen aanwezig is voor de toekomstige bedrijfskavel is uitgegaan van een worst-case scenario. Hierbij is de oppervlakte van de bedrijfskavel bepaald op circa 13.750 m<sup>2</sup>, waarbij is uitgegaan van een verhardingspercentage van 95%. In totaal bedraagt het maximaal verhard oppervlak derhalve 13.062,5 m<sup>2</sup>. Het toekomstig bouwpeil van de bedrijfskavel is bepaald op 1,1 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 0,0 m + NAP. Tot slot bedraagt de oppervlakte van de ontsluitingsweg circa 3.030 m<sup>2</sup> en voor de boveninsteek 7.041 m<sup>2</sup>. Het totaal verhard oppervlak bedraagt derhalve 23.134 m<sup>2</sup>.

#### **4.8.3 Waterkwantiteit**

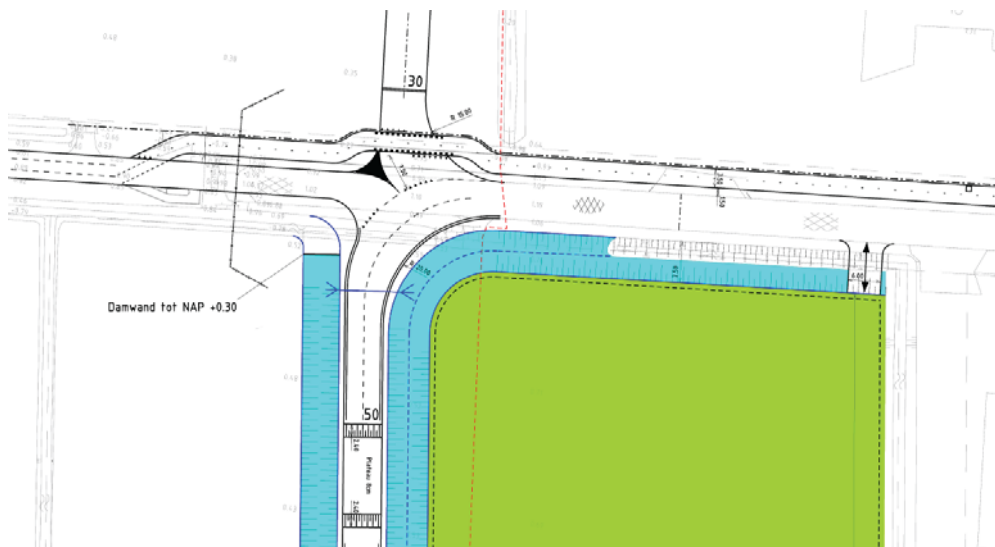
Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor ontwikkelingen met meer dan 500 m<sup>2</sup> toename verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 500 m<sup>2</sup> geldt.

Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 23.134 m<sup>2</sup>. Derhalve is voor circa 22.634 m<sup>2</sup> (23.134 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>) compenserende waterberging vereist. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

Dit leidt derhalve tot een waterbergingsbehoefte van circa 986,8 m<sup>3</sup> (2,2634 hectare x 436 m<sup>3</sup>). Hierbij wordt de benodigde waterberging gerealiseerd middels de realisatie van watergangen, aan weerszijden van de toekomstige ontsluitingsweg, die zodanig zijn gedimensioneerd dat volledig wordt voldaan aan de waterbergingsbehoefte. Middels een duiker onder de toekomstige ontsluitingsweg wordt een verbinding tussen de beide watergangen gecreëerd zodat één waterhuishoudkundig systeem ontstaat.

De toekomstige waterberging bij een T=10+10% bedraagt circa 1.081 m<sup>3</sup> en voldoet derhalve ruimschoots aan de benodigde bergingsopgave. De watergangen binnen het onderhavig bestemmingsplangebied zijn op de verbeelding en in de regels opgenomen middels de bestemming 'Water'. Tevens zijn binnen alle bestemmingen de realisatie van water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

De watergang ten westen van de nieuwe ontsluitingsweg maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' en is hierin reeds planologisch mogelijk gemaakt. Tot slot zijn middels de watervergunning voor de nieuwe ontsluitingsweg de westelijke watergang, de totale waterberging en de verbindende duiker nogmaals gewaarborgd.



Uitsnede waterhuishoudkundig plan ontsluitingsweg Veensesteeg, inclusief duiker (Akertech, 30 april 2014)

#### 4.8.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen.

#### 4.8.5 Proces

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap en geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de bovenstaande conclusies en bevindingen bij het Waterschap Rivierenland neergelegd voor een wateradvies. Op basis van de ontvangen vooroverlegreactie is de waterparagraaf aangepast en definitief gemaakt.



## **4.9 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt, in overleg met de gemeente Aalburg, aangesloten worden op de bevindingen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het naastgelegen bedrijventerrein Veensesteeg Noord. Hierbij is door Kragten een onderzoek flora en fauna, d.d. 7 juli 2011 en een vleermuisonderzoek, 26 juli 2012. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

### **4.9.1 Beschermde natuurgebieden**

Aan de hand van de onderzoeksrapportages is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied geen gebieden aanwezig zijn die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Om deze reden is er geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

### **4.9.2 Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)**

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

In het plangebied zijn echter geen zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Tevens is uit onderzoek gebleken dat de omgeving weinig aantrekkelijk is voor vleermuizen. De locatie blijkt niet of hoogstens incidenteel door vleermuizen gebruikt te worden. Daarom hoeft er geen rekening gehouden te worden met vleermuizen bij het voorliggend initiatief.

### **4.9.3 Conclusie**

Het initiatief heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Vanwege het aspect natuur zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.10.1 Archeologie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel is door de gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem de beleidsnota 'Archeologie' opgesteld. Als onderdeel van de beleidsnota 'Archeologie' is een archeologische beleidskaart opgenomen.

Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 6 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting.

Binnen het onderhavig bestemmingsplangebied alsmede de directe omgeving is een lage archeologische verwachting aanwezig (categorie 4). Een lage verwachting geldt voor de gebieden waar uitsluitend komafzettingen voorkomen. Hierin worden in principe geen locatiegebonden archeologische resten verwacht. Losse archeologische resten kunnen niet worden uitgesloten, maar aangezien hierop geen beleid is te maken gelden voor deze zones vanuit archeologisch oogpunt geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.

#### **4.10.2 Cultuurhistorie**

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, in combinatie met de cultuurhistorische kaart van de gemeente Aalburg, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Aalburg is de planlocatie en het omliggend gebied niet benoemd als een gebied van cultuurhistorische waarde. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

#### **4.10.3 Conclusie**

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

## 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 5.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012, waarvan de toepassing sinds 1 juli 2013 verplicht is.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan staat tussen beide in. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op de realisatie van een nieuw bedrijfskavel en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het naastgelegen motel.

### 5.2 Bestemmingen

#### Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2, ondergeschikte productiegebonden detailhandel en opslag en uitstalling. Hierbij is in de regels opgenomen dat de oppervlakte van een bouwperceel maximaal 5.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. De overige bouwregels met betrekking tot ondermeer de maximum goot- en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding bij dit bestemmingsplan weergegeven. Tot slot zijn deze gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

**Horeca**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca in de categorie 1c conform de Staat van horeca-activiteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan. De aanwezige bebouwing dient te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan. Tot slot zijn deze gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Onder voorwaarden kunnen de gronden binnen de bestemming 'Horeca' gewijzigd worden in de bestemming 'Bedrijf'.

**Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding alsmede voor overkluizingen ten behoeve van in- en uitritten, in combinatie met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bruggen met bijhorende verkeersfunctie.

## 6 Haalbaarheid

### 6.1 Financieel

#### 6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

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 is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 6.2 Maatschappelijk

#### 6.2.1 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 geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' is op 18 december 2013 in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. Beide vooroverleginstanties hebben gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota vooroverleg', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

#### 6.2.2 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals naar voren gekomen in het vooroverleg alsmede enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het bestemmingsplan heeft hierbij vanaf 6 februari 2014, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Aalburg. Ook was het plan te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De binnengekomen zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de doorvertaling in het juridische deel (verbeelding en regels) van het bestemmingsplan.

### **6.2.3 Vaststelling**

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' in haar vergadering van 24 juni 2014 vastgesteld.