



Bestemmingsplan

“herziening Van der Loostraat 5 te Veen”

November 2016

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

“HERZIENING VAN DER LOOSTRAAT 5 TE VEEN”

Plan: “herziening Van der Loostraat te Veen”
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0738.BP6022-VG01



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	VEEN.....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL BELEID.....	18
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	ECOLOGIE.....	40
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.8	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	45
5.9	KABELS EN LEIDINGEN	46
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	47
6.1	WATERBELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	53
9.1	VOOROVERLEG.....	53
9.2	INSPRAAK	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		54

BIJLAGE 1:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 2:	AANVULLEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	54
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54
BIJLAGE 4:	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VERKENNEND BOORONDERZOEK	54
BIJLAGE 5:	WATERTOETS.....	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Van der Loostraat 5 te Veen bevindt zich een vrijstaande woning die niet meer aan de wooneisen en –wensen van de huidige eigenaar voldoet. Initiatiefnemer is voornemens de woning te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren in de vorm van een dubbele woning. Gebleken is dat de realisatie van een dubbele woning op deze locatie zowel ruimtelijk als functioneel goed in te passen is op deze locatie.

Omdat de gewenste ontwikkeling aan de Van der Loostraat 5 te Veen niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Van der Loostraat 5 in de historische dorpskern van Veen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Aalburg, sectie E, nummer 955. De ligging van het plangebied in Veen is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied aan de Van der Loostraat 5 te Veen (Bron: opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “herziening Van der Loostraat 5 te Veen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0738.BP6022-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

zelfstandige functie als in combinatie met andere functies plaatsvinden. De bebouwing dient binnen een bebouwingsvlak te worden gesitueerd. De breedte van toegestane bebouwing is gekoppeld aan diverse aanduidingen, te weten ‘zeer open’, ‘open’, ‘halfopen’ en ‘gesloten’. In voorliggend geval is de aanduiding ‘open’ van toepassing. Dit houdt in dat er vrijstaande woningen gebouwd moeten worden, waarbij de diepte niet meer mag bedragen dan 15 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 meter moet zijn.

1.4.1.3 *Strijdigheid*

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een dubbele woning ter vervanging van een bestaande (vrijstaande) woning. De beoogde dubbele woning wordt deels buiten het bouwvlak gerealiseerd. Tevens wordt niet voldaan aan de aan te houden afstand voor wat betreft de zijdelingse perceelsgrens (3 meter). Het realiseren van het beoogde bouwplan is hiermee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het gewenste plan planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4.2 Bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen”

1.4.2.1 *Algemeen*

In het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” (ook wel ‘sectorplan’ genoemd) worden diverse beleidsaspecten en juridisch regelingen samengevoegd en in één plan geregeld voor de gehele gemeente. Dit sectorplan, vastgesteld op 29 januari 2013, regelt de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die naast de feitelijke gebiedsbestemmingen (zoals wonen, groen, agrarisch) gelden. Denk hierbij aan archeologie, gas- en waterleidingen, molenbiotopen, veiligheidszones bij dijken, bebouwingsvrije zones bij watergangen.

1.4.2.2 *Beschrijving planologische kaders*

In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – historische kern’. Voor dergelijke gebieden geldt bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld een archeologische onderzoeksplicht. In verband met het overschrijden van deze oppervlakte en diepte is onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.8 waarin dit aspect behandeld wordt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Veen en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

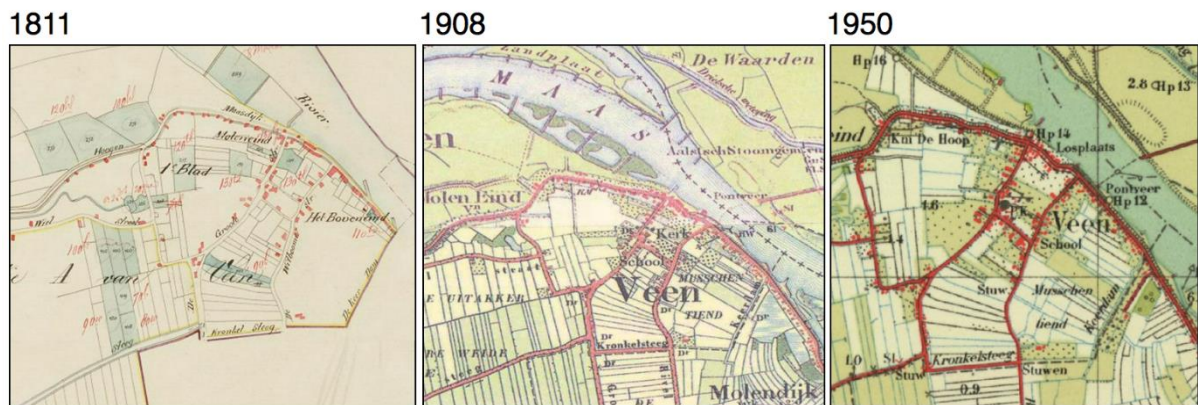
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 ONTSTAANGESCHIEDENIS EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Veen

De oudste schriftelijke vermelding van Veen (Vene) dateert uit het jaar 1108. Veen is van oorsprong een oeverwalddorp dat bestaat uit enkele straten rond de grotendeels uit de 12^e eeuw stammende kerk. In een later stadium is een dijk langs de Maas aangelegd om het dorp tegen het water te beschermen, de Maasdijk. Van oudsher staat bebouwing aan de Maasdijk, de parallel aan de rivier lopende Grotestraat en de loodrecht daarop staande Witboomstraat en Van der Loostraat. In 1880 is het oorspronkelijke dorp door dijkdoorbraken grotendeels verwoest, maar is daarna min of meer herbouwd in zijn oorspronkelijke contour. Ondanks deze dijkdoorbraak zijn de oudste huizen in de gemeente Aalburg te vinden in Veen. Deze woningen staan voornamelijk aan de Grotestraat en Van der Loostraat. Verder staan op een aantal plekken in het dorp oude boerderijen. Pas na 1950 heeft uitbreiding van de dorpsbebouwing plaatsgevonden: tussen de Dr. Tjalmastraat en de Nieuwstraat aan de zuidzijde van het oorspronkelijke dorp en ten oosten van de Witboomstraat. Meer recent zijn woningen gerealiseerd tussen de Schmitzstraat en Witboomstraat. De ruimtelijke karakteristiek van Veen wordt bepaald door de Maasdijk en Van der Loostraat/Mussentiend, en de haaks daarop staande straten Grotestraat en Witboomstraat.

Het plangebied bevindt zich aan de Van der Loostraat, in de negentiende eeuw aangeduid als de Dwarsstraat. In de volgende paragraaf wordt het plangebied en de omgeving nader beschreven.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Veen 1811-1950 (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Van der Loostraat 5 in de historische dorpskern van Veen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager ter hoogte van het plangebied betreft de Grotestraat. De functionele structuur is divers: naast woningen, maatschappelijke voorzieningen (o.a. kerk, bijeenkomstgebouw, begraafplaats) en bedrijvigheid mogen diverse omliggende percelen worden gebruikt ten dienste van diverse gemengde doeleinden. Het plangebied wordt begrensd door de begraafplaats van de kerk aan de noordzijde, de Van der Loostraat aan de zuidzijde en de percelen Van der Loostraat 3 en 7 aan de west- en oostzijde. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning met bijgebouwen en bijbehorende tuin. Aan de voorzijde staat een leilinde. De luchtfoto's in afbeelding 2.2 en 2.3 geven een goed beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied aan de Van der Loostraat 5 te Veen (Bron: Bing maps)

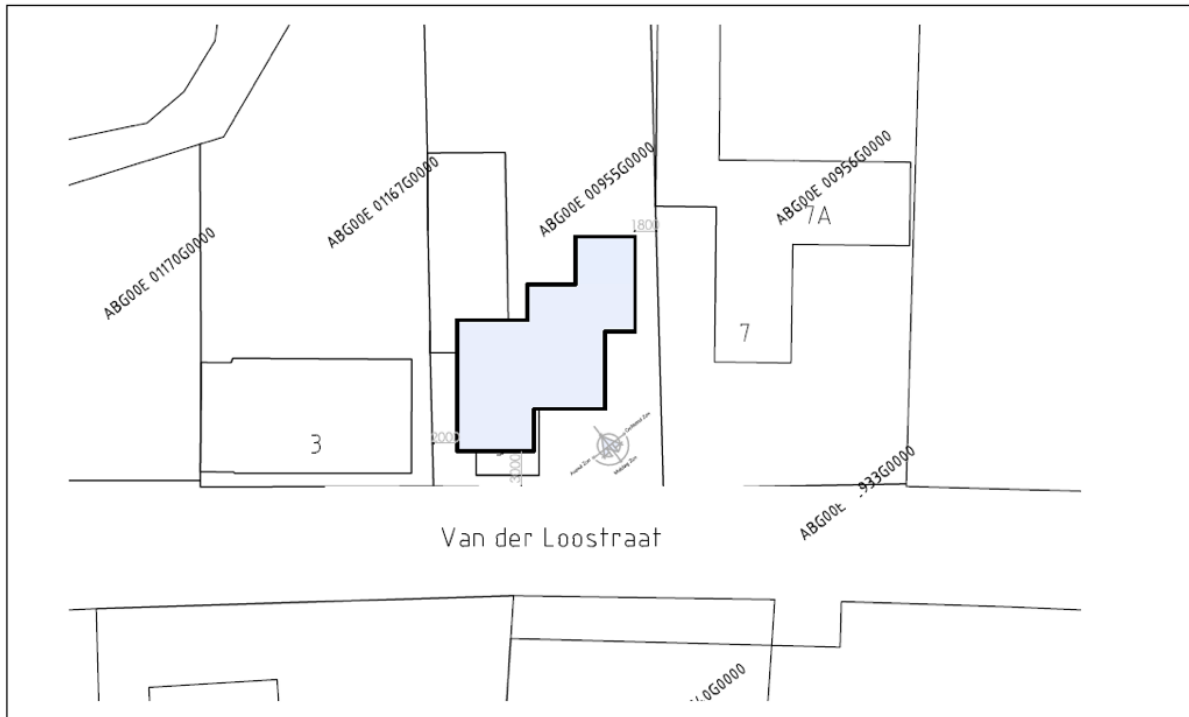


Afbeelding 2.3: Straatbeeld van het plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande vrijstaande woning en vervangende nieuwbouw van een dubbele woning. De projectering van de nieuwe bebouwing op de kavel wordt hieronder weergegeven.

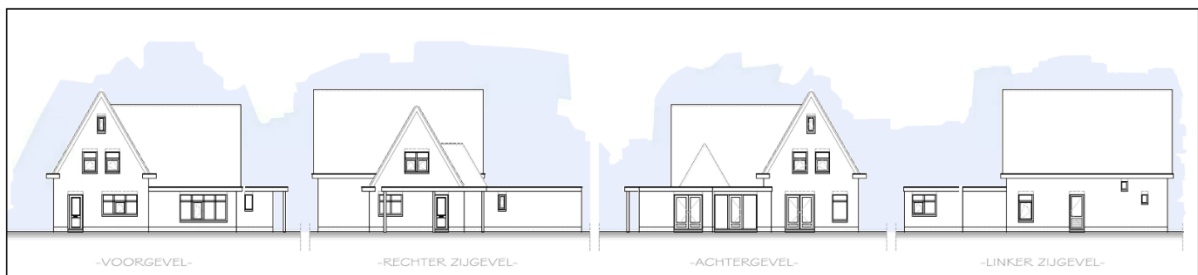


Afbeelding 3.1: Bovenaanzicht plangebied (Bron: Allure Bouw)

De nieuwe dubbele woning heeft een goothoogte van minimaal 3 en maximaal 4 meter. De bouwhoogte bedraagt respectievelijke 8,5 en 9,5 meter. Door deze verschillende maatvoering wordt het onderscheid tussen beide woning geaccentueerd. Beide woningen beschikken over een eigen entree. De oostelijke woning (in de toekomstige situatie Van der Loostraat 5b) beschikt over een slaapkamer op de begane grond en is hiermee levensloopgeschikt. De nieuwe bebouwing wordt ten opzichte van de huidige, te slopen woning iets verder naar achteren geplaatst om zodoende te zorgen voor een trapsgewijze verspringing van de voorgevelrooilijn tussen Van der Loostraat 3 en 7. De nieuwe bebouwing past zowel qua stedenbouwkundige uitstraling, projectering op de kavel als functioneel in de omgeving c.q. straatbeeld.



Afbeelding 3.2: 3D tekening woning (Bron: Allure Bouw)



Afbeelding 3.3: Gevelaanzichten woning (Bron: Allure Bouw)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De locatie blijft ontsloten op de Van der Loostraat. De ontwikkeling leidt tot een zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van hetgeen planologisch nu toegestaan is. De planologische toename van één extra woning zorgt niet voor een aantasting van de verkeersveiligheid, dan wel doorstroming op de Van der Loostraat en omliggende wegen.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de dubbele woning zal plaatsvinden op eigen perceel. Het perceel biedt hier voldoende ruimte voor. Hierbij zal worden voldaan aan de CROW parkeerkencijfers. Opgemerkt wordt dat het parkeeraspect ook in de regels is vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincies Noord-Brabant en Limburg zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren:

- drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138.);
- drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.);
- vier woningen (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223.)
- zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.)
- acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720)
- en ook tien woningen niet (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van de bouw van een dubbele woning, waarbij het aantal woningen ten opzichte van hetgeen nu is toegestaan met één woning toeneemt.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegrondregels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapkenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

4.2.1.2 Visie: kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening'

Gelet op het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die passend is binnen het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik', de ontwikkeling aansluit bij de maat en schaal van de omgeving en er wordt gebouwd naar behoefte, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling aansluit bij de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening'.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

4.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Van belang zijn artikel 3.1 (lid 1 en 2), artikel 4.1. tot en met 4.3 van de Verordening ruimte 2014.

4.2.2.2 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

4.2.2.3 Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a) stedelijk concentratiegebied;*
- b) kernen in landelijk gebied.*

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling¹ is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

4.2.2.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Verordening ruimte 2014’

Op basis van de ‘Verordening ruimte 2014’ ligt de locatie in een gebied aangemerkt als ‘Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling die functioneel als passend wordt aangemerkt op deze locatie. Door het realiseren van vervangende nieuwbouw is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 4.1.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gebleken is dat de zogenaamde ladder de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. In paragraaf 4.4.3 zal worden onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling zich zowel kwantitatief als kwalitatief verhoudt tot het geldende woningbouwprogramma.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Uit vorenstaande toetsing is gebleken dat de ontwikkeling passend is binnen de provinciale beleidskader.

¹ Artikel 1.75 Stedelijke ontwikkeling: nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)

4.3.1.1 Algemeen

De woningvoorraad in Veen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en een beperkt aantal meergezinswoningen. Het ontbreekt in Veen aan moderne levensloopbestendige woningen. Deels wordt dat door de bewoners opgevangen door de eigen woning aan te passen. Een beduidend aantal inwoners denkt, omdat aanpassing van de huidige woning geen optie is, aan nieuwbouw. De inwoners van Veen hebben zich duidelijk uitgesproken om in het volkshuisvestingsbeleid ook aandacht te schenken aan deze woningbehoefte. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocatie of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Aalburg is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

4.3.1.2 Afspraken

Tijdens het RRO van 19 december 2014 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen gemaakt. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De gemeente Aalburg is één van de 16 (van de totaal 18 binnen de regio West-Brabant) gemeenten die haar woningbouwcapaciteit en opgaven, conform de RRO afspraken uitvoert. De gemeente Aalburg heeft hieruit een benodigde capaciteit aan woningbouwopgave van 805 woningen, waarvan er 770 voorzien zijn in plannen (waaronder Waterfront De Veene) waarvan er op dat moment 280 aanwezig waren in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). Resteerde een opgave per 19 december 2014 van 805 minus 280, wat neerkomt op 525 woningen voor de komende acht jaren. De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. Per 1 januari 2016 is de Woningbouwmatrix van de gemeente Aalburg geactualiseerd conform de woningbouwopgaven vanuit het RRO van 19 december 2014 en zijn plannen, die van zachte in harde plancapaciteit zijn gekomen, verwerkt. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.3, waar dit nader getoetst wordt.

4.3.2 Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena

4.3.2.1 Algemeen

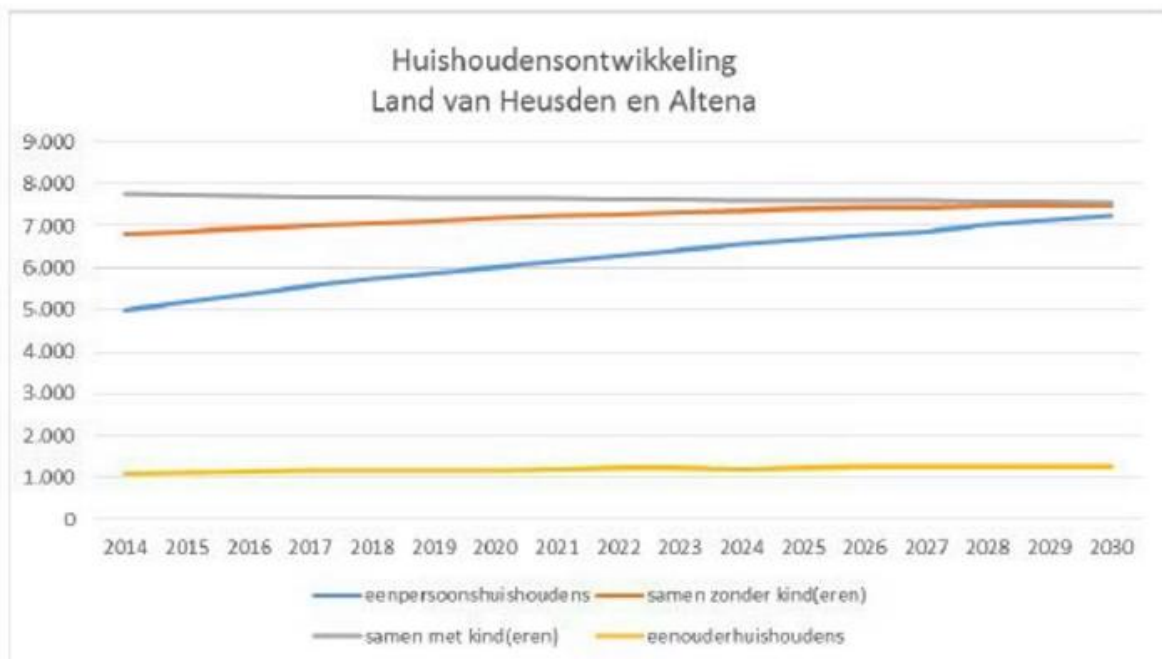
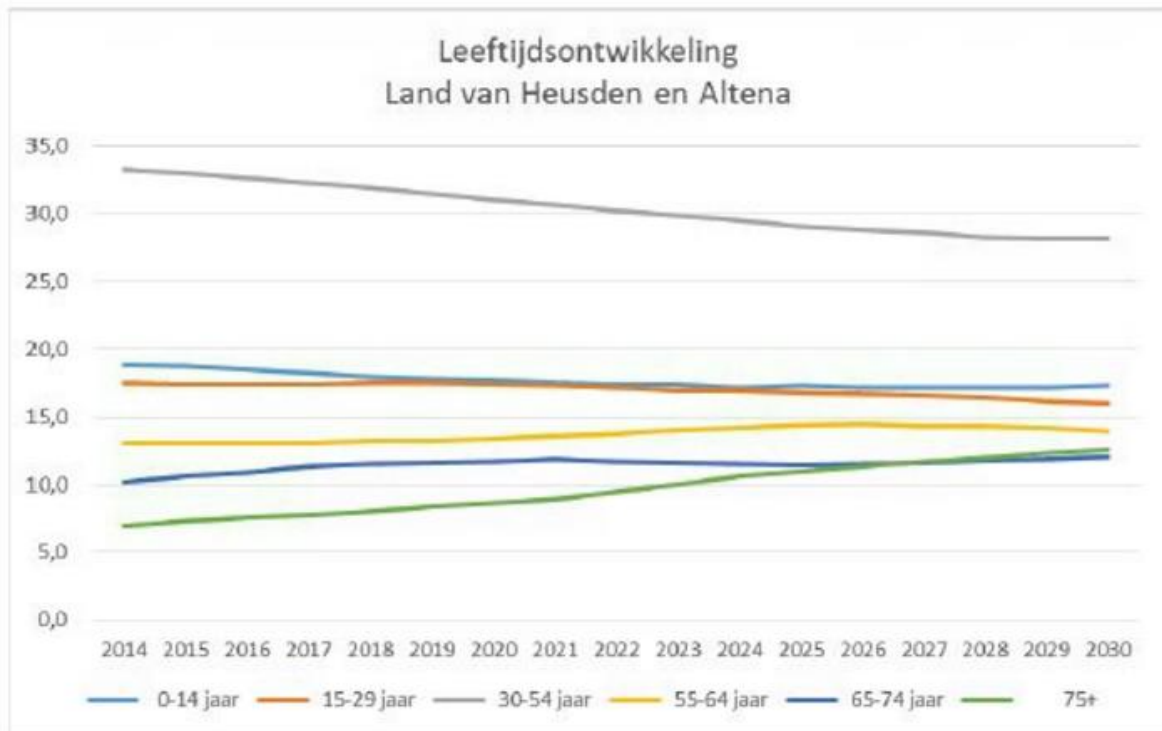
De gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben op 15 december 2015 de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. De Regionale Woonvisie is een gezamenlijke visie en bevat de ambities op het terrein van wonen, welzijn, zorg en duurzaamheid van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de woningcorporaties Land van Altena, Woonservice Meander en Woonlinie. De regionale woonvisie vormt tevens de basis voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen in brede zin in het Land van Heusden en Altena. De woonvisie benoemt tien principes die als richtinggevend worden beschouwd. Deze principes worden in de woonvisie verder uitgewerkt in 8 handelingsperspectieven. Deze richtinggevende principes en handelingsperspectieven vormen de basis voor de prestatieafspraken tussen de drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena en de betrokken woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

4.3.2.2 Context; de veranderende samenleving

Zoals eigenlijk overal in Nederland wordt de bevolking in het Land van Heusden en Altena ouder. De leeftijdstoename gaat gepaard met een wijziging van de huishoudensstructuur en dus de vraag en

programmering van woningen (zowel kwalitatief als kwantitatief). In de onderstaande grafiek is te zien dat de groep 75+ een continue stijging doormaakt, gevolgd door de groep 65-75 en 55-65. De leeftijdstoename gaat gepaard met een wijziging van de huishoudensstructuur. In de grafiek is te zien dat het aantal gezinshuishoudens (de grijze lijn) nagenoeg gelijk blijft. Dat geldt ook voor de eenoudergezinnen (de gele lijn). De eenpersoonshuishoudens (waaronder erg veel ouderen) groeien volgens de provinciale prognoses van 5.000 naar 7.000 in 2030. En de tweepersoonshuishoudens groeien naar ongeveer 7.500. Dat betekent dat 2/3 van het aantal huishoudens in het Land van Heusden en Altena uit één of twee personen bestaat.



4.3.2.3 Doorvertaling handelingsprincipes

Aan de hand van de richtinggevende principes voor een bestendige woningvoorraad zijn een achttal handelingsperspectieven uitgewerkt om invulling aan deze principes te geven. De 8 handelingsperspectieven zijn hierna weergegeven.

1. Afwegingskader: bewuste sturing op richtinggevende principes
2. Grondbeleid voor kwaliteit in woon- en leefomgeving
3. De burger weet, denkt, doet en beslist mee
4. Ideeën en ondernemerschap
5. Nieuwe woonconcepten en partijen
6. Een betaalbare en beschikbare woningvoorraad
7. Hardware en software
8. Profileren Land van Heusden en Altena

4.3.2.4 Effectieve vraag

In de studie voor de woonvisie is gebruik gemaakt van een model waarmee de effectieve vraag in de markt kan worden bepaald. Daarbij is ervoor gekozen om de verhuizingen in de periode 2009-2013 als basis voor de analyse te nemen. De verhuizingen in de periode 2005-2009 reflecteren een situatie van hoogconjunctuur en zijn minder representatief voor de huidige situatie. De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen bedraagt in het Land van Heusden en Altena -uitgaande van het verhuispatroon in de periode 2009-2013 -ongeveer 210 woningen per jaar. Dit past goed bij de provinciale prognoses met betrekking tot de groei van het aantal huishoudens. De woningbehoefte schat de provincie op basis van de huishoudensprognose iets hoger in (De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord- Brabant, actualisering 2014, oktober 2014).

De bandbreedte tussen de provinciale woningbehoefteprognose en de effectieve vraag op basis van het verhuispatroon in de periode 2009-2013 wordt beschouwd als een verantwoorde basis voor de invulling van de woningbehoefte. Deze bandbreedte wordt op kern- en projectniveau als uitgangspunt genomen voor wat betreft de verantwoording in het kader van de Ladder voor duurzame Verstedelijking. Om die reden zal de effectieve vraag ook elke twee jaar worden geactualiseerd en worden de prognoses na de actualisatie van de provinciale woningbouwbehoefteprognoses ook doorgerekend in het model.

De volgende tabel laat de effectieve vraag zien in het Land van Heusden en Altena voor de komende 10 jaar. Deze zijn op gemeenteniveau vergeleken met de provinciale woningbehoefteprognose. Om de benodigde woningbouwcapaciteit in beeld te brengen, is in de tabel tevens de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2024 weergegeven. Saldering van de vraag (onderzijde bandbreedte) met de harde plancapaciteit geeft een beeld van de minimaal nog benodigde plancapaciteit. De termijnen in de tabel zijn afgestemd op de horizon van de provinciale woningbouwafspraken.

Voor de harde plancapaciteit worden de definities van de provincie aangehouden, waarbij de harde plancapaciteit bestaat uit die projecten die planologisch zijn vastgesteld of onherroepelijk zijn. Leidend hierin zijn de woningbouwcijfers zoals de gemeenten deze elk jaar aan de provincie aanleveren in de vorm van een gemeentelijke woningbouwmatrix.

De benoemde plancapaciteit dient nog door de gemeenten verder lokaal uitgewerkt te worden tot op kernen projectniveau inclusief de kwalitatieve vraag naar woningbouw.

	HUUR - Eengezins - tot 175	HUUR - Eengezins - 175-225	HUUR - Eengezins - 225+	HUUR - Meergezins - tot 175	HUUR - Meergezins - 175-225	HUUR - Meergezins - 225+	KOOP - Eengezins - tot 200	KOOP - Eengezins - 200-300	KOOP - Eengezins - 300+	KOOP - Meergezins - tot 200	KOOP - Meergezins - 200-300	KOOP - Meergezins - 300+	Totaal
Harde plancapaciteit 2015-2024													
Gemeente Aalburg	2	19	0	0	0	0	54	71	260	3	8	0	418
Gemeente Werkendam	4	31	0	25	25	0	79	104	192	1	46	21	530
Gemeente Woudrichem	16	23	0	18	15	0	107	87	122	0	40	29	456
Land van Heusden en Altena	21	74	0	43	40	0	240	263	574	4	94	50	1404
Bandbreedte woningvraag 2015-2024													
Gemeente Aalburg EV	26	24	14	60	49	30	42	56	72	43	26	27	469
Gemeente Aalburg WB	37	35	20	87	70	43	60	80	104	63	37	39	675
Gemeente Werkendam EV	57	64	49	147	114	75	98	109	142	98	56	57	1067
Gemeente Werkendam WB	66	74	57	171	132	87	114	126	164	113	64	66	1235
Gemeente Woudrichem EV	34	34	32	75	66	38	55	59	86	47	26	29	583
Gemeente Woudrichem WB	34	34	32	76	66	39	56	59	86	47	27	29	585
Land van Heusden en Altena EV	117	123	95	283	230	143	195	223	300	188	108	113	2119
Land van Heusden en Altena WB	138	144	112	333	270	169	230	263	353	222	127	133	2495
Nog benodigde capaciteit													
Gemeente Aalburg	25	5	14	60	49	30	-13	-16	-188	40	18	27	51
Gemeente Aalburg	36	15	20	87	70	43	6	8	-156	60	29	39	257
Gemeente Werkendam	53	33	49	122	89	75	19	5	-50	97	9	36	537
Gemeente Werkendam	62	43	57	145	107	87	35	22	-28	112	18	45	705
Gemeente Woudrichem	19	11	32	57	51	38	-51	-28	-36	47	-14	0	127
Gemeente Woudrichem	19	11	32	58	51	39	-51	-28	-35	47	-13	0	129
Land van Heusden en Altena	96	48	95	240	189	143	-45	-39	-274	185	13	63	715
Land van Heusden en Altena	117	70	112	290	230	169	-10	0	-221	218	32	83	1091

4.3.2.5 Plancapaciteit

Op basis van gemeentelijke informatie is de plancapaciteit in beeld gebracht. In het model hiervoor is de harde plancapaciteit opgenomen voor de komende tien jaar in het hele Land van Heusden en Altena. Dit is ongeveer drievijfde van de totale woningbouwbehoefte tot 2024. Van deze 1.404 woningen zijn 418 woningen gelegen in de gemeente Aalburg.

4.3.2.6 Confrontatie vraag en aanbod

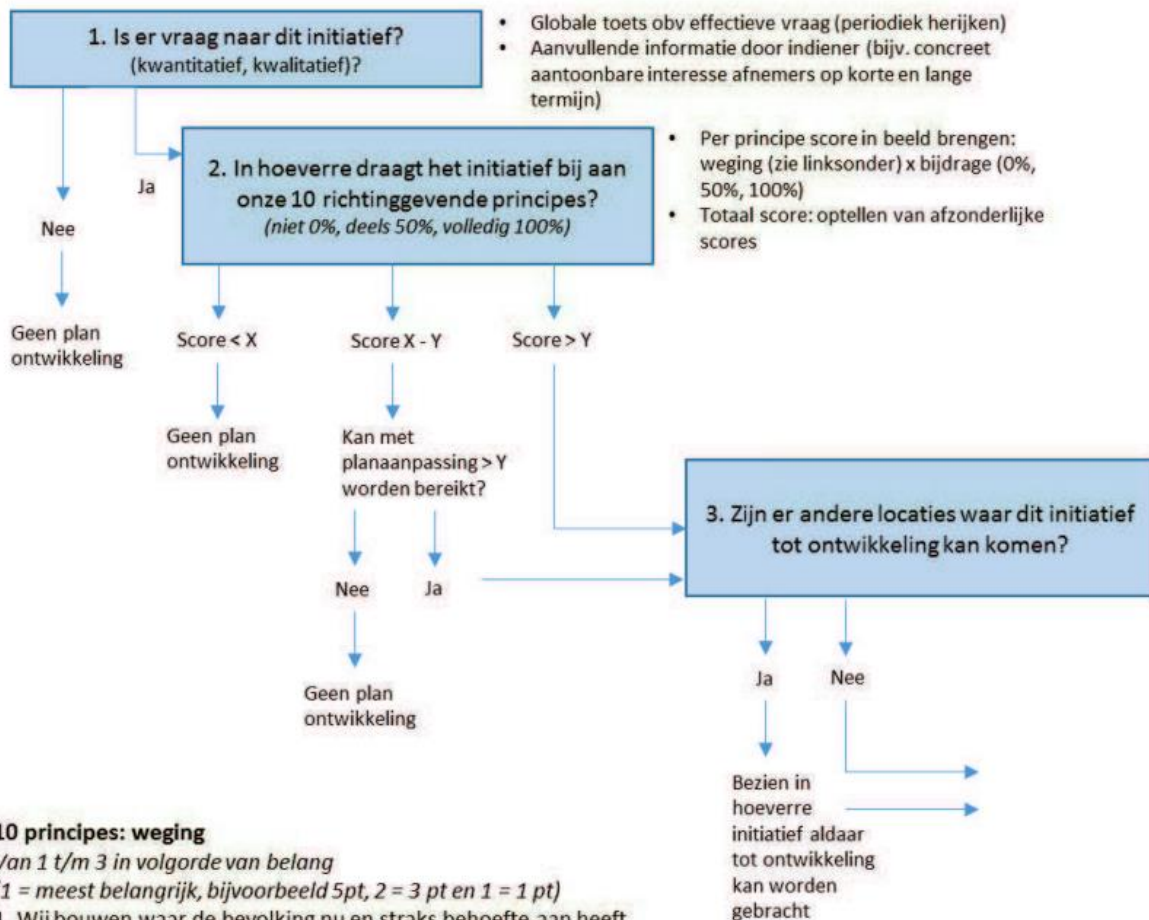
Vergelijking van de aldus bepaalde vraag met de beschikbare plancapaciteit –beide bepaald voor de komende 10 jaar –laat zien dat de plancapaciteit in de gemeente Aalburg voldoende groot is voor deze periode. Niet alle capaciteit zal worden benut. Naar woningtype wordt geconstateerd dat er een overaanbod aan koopwoningen dreigt, met name in het dure segment. Op basis van de effectieve vraag is er nog ruimte voor huurwoningen in alle segmenten. Naar prijs wordt de goedkope sector te weinig bediend, maar dit is sterk afhankelijk van de groei van de economie en de financieringscondities voor woningbouw.

4.3.2.7 Afwegingskader: Lokale ladder voor duurzame ontwikkeling

4.3.2.7.1 Beschrijving

De treden van de lokale ladder voor duurzame ontwikkeling zijn uitgewerkt in bijlage 11 van de woonvisie. De initiatiefnemers van een plan zorgen voor de bewijsvoering en overtuiging dat hun ideeën en plannen

bijdragen aan de principes in de Woonvisie. Voorts wordt gekeken of, met name in het geval van nieuwbouw in de uitleg, het initiatief ook in de bestaande voorraad of bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, welke belemmeringen er mogelijk zijn en hoe deze op te lossen en welke samenwerking nodig is om het initiatief tot ontwikkeling te brengen.



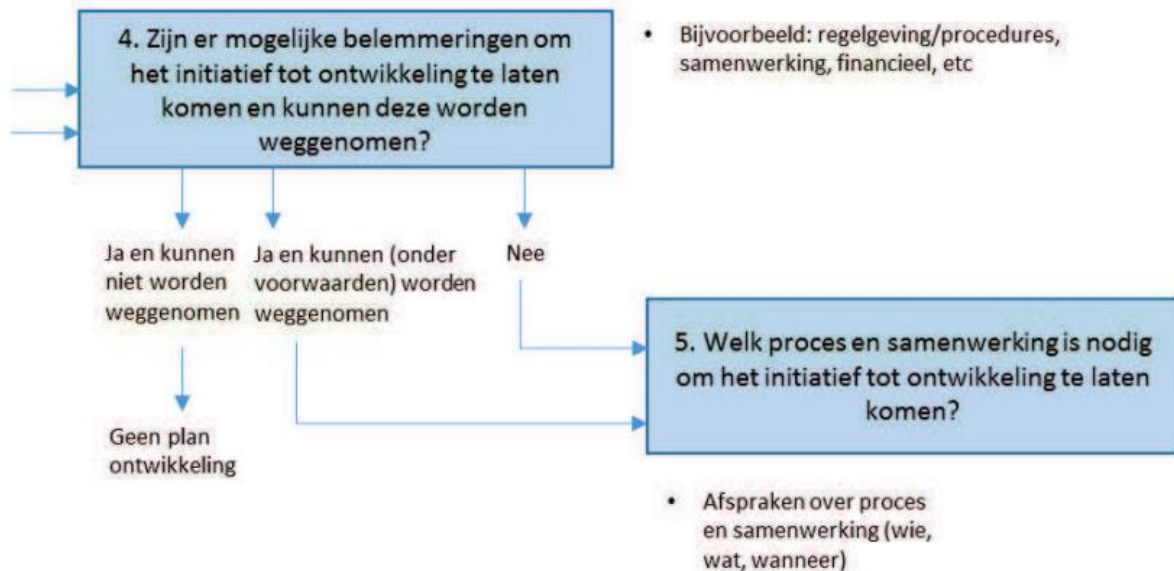
10 principes: weging

Van 1 t/m 3 in volgorde van belang

(1 = meest belangrijk, bijvoorbeeld 5pt, 2 = 3 pt en 1 = 1 pt)

1. Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft
1. Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad
1. Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant
1. Wij dragen bij aan het 'zorgeloos grijs worden'
2. Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit
2. Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen
2. Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar'
2. Wij knesteren ondernemerschap en eigen initiatief
3. Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten
3. Wij sturen vanuit organische ontwikkeling

- Ook bezien vanuit voorzieningen in de omgeving en mogelijke oplossingen in de bestaande voorraad
- Bezien of dit dan beter scoort op de principes



4.3.2.7.2 Toetsing afwegingskader

Ad 1: Is er vraag naar dit initiatief (kwantitatief, kwalitatief)?

Kwalitatief

De ruimtelijke ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande vrijstaande woning en vervangende nieuwbouw van een dubbele woning. De oostelijke woning (in de toekomstige situatie Van der Loostraat 5b) is volledig levensloopbestendig ingericht en beschikt dan ook over onder meer een slaapkamer, badkamer en toilet op de begane grond. Bij de exacte uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het handboek Woonkeur. Wanneer levensloopbestendig wordt gebouwd, voldoen woningen aan een basiskwaliteit. Een keurmerk als WoonKeur biedt hierin houvast. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om zaken zoals: ophogen galerijen, keuken/toilet/douche rollator doorgankelijk, geen drempels, verbreden (voor)deur(en), sanitair, sloten, hang- en sluitwerk, verhoogd toilet, 2^e toilet, inloepdouche zonder drempel.

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door vergrijzing zal het aantal senioren toenemen. Dit blijkt ook uit de grafieken zoals eerder weergegeven in deze paragraaf. Ook leiden autonome maatschappelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering en het gestegen welvaartsniveau ertoe dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen en in sommige gevallen moeten blijven wonen. Dit betekent dat de gemeente in haar woningaanbod dient te anticiperen op dergelijke demografische ontwikkelingen door ruimte te bieden aan dergelijke ontwikkelingen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voorziet in de aantoonbare behoefte aan de te realiseren woningen.

Kwantitatief

Ten opzichte van hetgeen planologisch is toegestaan betekent de ontwikkeling een toevoeging van 1 extra woning. De uitwerking op gemeentelijk niveau vindt plaats in paragraaf 4.4.3. Hieruit blijkt dat er de komende jaren beperkte ruimte is voor toevoeging van woningen. Verwezen wordt naar deze paragraaf waar dit nader gemotiveerd wordt.

Ad 2: In hoeverre draagt het initiatief bij aan de 10 richtinggevende principes?

• Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft	100%
• Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad	50%
• Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant	100%
• Wij dragen bij aan het zorgeloos grijs worden	100%
• Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit	50%
• Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen	50%
• Wij faciliteren het ‘zorgen voor elkaar’	100%
• Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief	0%
• Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten	0%
• Wij sturen vanuit organische ontwikkeling	0%

Totaal: 55%

Daarbij wordt opgemerkt dat volledig aan bijna alle richtinggevende principes wordt voldaan die vanuit gemeentewege belangrijk worden geacht. De ontwikkeling voldoet voor het grootste gedeelte aan de richtinggevende principes.

Ad 3: Zijn er andere locaties waar dit initiatief tot ontwikkeling kan komen?

Om andere locaties te beoordelen kan gekeken worden naar:

- 1 Beschikbare gronden, restruimte of kavels binnen bestaand stedelijk gebied die nog niet bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt zijn voor het gewenste initiatief;
- 2 Leegstaand vastgoed dat mogelijk geschikt te maken is voor grondgebonden woningbouw;

Indien een en ander geanalyseerd wordt, dan kan geconstateerd worden dat er geen beschikbare gronden, restruimte of kavels beschikbaar zijn waar de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Redenen zijn:

- Te kleine of te grote kavels / percelen om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen realiseren;
- Milieubelemmeringen;
- Overige inbreidingslocaties geen reële opties zijn (grondeigendom en financieel onhaalbaar);

Ook wordt opgemerkt dat ook leegstaande gebouwen onvoldoende mogelijkheden bieden om in de behoefte te voorzien. Geconcludeerd kan worden dat er geen andere beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied zijn, die redelijkerwijs een beter alternatief is voor de gewenste ontwikkeling. De inbreiding op deze locatie is indachtig het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, door benutting van beschikbare gronden, waarbij een stedenbouwkundige verbetering ontstaat.

Ad 4: Zijn er mogelijke belemmeringen om het initiatief tot ontwikkeling te laten komen en kunnen deze worden weggenomen?

Uit de toetsing in dit hoofdstuk blijken er geen onoverkomelijke beleidsmatige belemmeringen. Tevens staan milieu-, omgevings- en wateraspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Dit blijkt uit hoofdstuk 5 en 6. Tevens is in hoofdstuk 8 geconstateerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Ad 5: Welk proces en samenwerking is nodig om het initiatief tot ontwikkeling te laten komen?

De ontwikkelaar van het plan sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente. Hierin zijn diverse afspraken opgenomen om te komen tot het gewenste plan. Voor het overige zijn afspraken over wie, wat en wanneer voldoende helder om het plan uitvoerbaar te maken.

Conclusie: de ontwikkeling voldoet aan de treden met betrekking tot de lokale ladder voor duurzame ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische visie Aalburg 2007-2027

4.4.1.1 Algemeen

Deze visie heeft betrekking op de sociale, culturele en economische aspecten van de lokale samenleving in de toekomst, op de plaats van die samenleving in de bredere omgeving en op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied. De visie is vastgesteld op 30 oktober 2007 door de gemeenteraad van Aalburg. Voor de inwoners en ondernemers van Aalburg, maar ook voor anderen die in Aalburg zijn geïnteresseerd als bezoeker of zich er zouden willen vestigen, moet de visie een beeld schetsen van Aalburg in de toekomst. De Strategische Visie zal daarbij als kompas kunnen dienen, dat regelmatig aan de gewenste herijking kan worden onderworpen. De Strategische Visie Aalburg 2027 is ontwikkeld volgens zes thema's, die de belangrijkste aspecten omvatten waarover de Strategische Visie zich met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van Aalburg wil uitspreken. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Kerk en geloof; gemeenschap; relatie met de omgeving; cultureel erfgoed; kenmerken van landschap en ligging. Deze komen aan de orde in het thema: Identiteit & Imago.
2. Landbouw; industrie; handel en dienstverlening; detailhandel; toerisme en recreatie; onderwijs; vestigingsklimaat; werkgelegenheid; innovatie. Deze komen aan de orde in het thema: Economie & Werkgelegenheid.
3. Bevolking; wonen; voorzieningen; onderwijs; kerken; sport; verenigingen; sociaal-culturele voorzieningen; openbaar vervoersvoorzieningen; veiligheid; gezondheid; leefmilieu. Deze komen aan de orde in het thema: Wonen & Leefbaarheid.
4. Gemeentelijke dienstverlening; bestuurlijke samenwerking; relatie van de gemeente met burgers, bedrijfsleven en maatschappelijk middenveld; democratische invulling; rol van de overheid. Deze komen aan de orde in het thema: Governance.
5. Bebouwing; buitengebied; kernen; natuur; bodem; mobiliteit; openbaar vervoer; infrastructuur; waterhuishouding. Deze komen aan de orde in het thema: Ruimtelijke Inrichting.
6. Milieu kwaliteit; water en lucht kwaliteit; energie; geluidshinder; ruimtegebruik; mobiliteit; afval; duurzaam bouwen. Deze komen aan de orde in het thema: Duurzame Ontwikkeling & Milieu.

4.4.1.2 Thema 'Wonen en Leefbaarheid'

In de Strategische Visie heeft de Gemeenteraad haar visie op de toekomstige ontwikkeling van Aalburg geformuleerd. Daarbij is de indeling in de zes bovengenoemde thema's aangehouden. Per thema is die visie kort samengevat in een overzichtelijk aantal ambities voor 2027. Voor wat betreft het thema 'Wonen en Leefbaarheid' gelden (samengevat) onderstaande uitgangspunten:

- Een veelzijdig samengestelde, actieve bevolking;
- Een door een actief woonbeleid daarbij passend gemaakte woningvoorraad;
- Een schone, veilige, rustige en gezonde leefomgeving voor een vitale gemeenschap;
- Bereikbare voorzieningen en goede zorg voor alle inwoners van alle kernen;
- Goede verbindingen ook met openbaar vervoer naar de omgeving en met nationale spoor- en snelbusnetwerken;
- Samenwerking met alle relevante maatschappelijke partners bij het realiseren van bovenstaande doelstellingen.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Strategische visie Aalburg 2007-2027'

De realisatie van een dubbele woning ter vervanging van een bestaande woning wordt zowel ruimtelijk als functioneel als passend aangemerkt op deze locatie. Het plan sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de woningbouwbehoefte voor de kern Veen. Tot slot is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de 'Strategische visie Aalburg 2007-2027'.

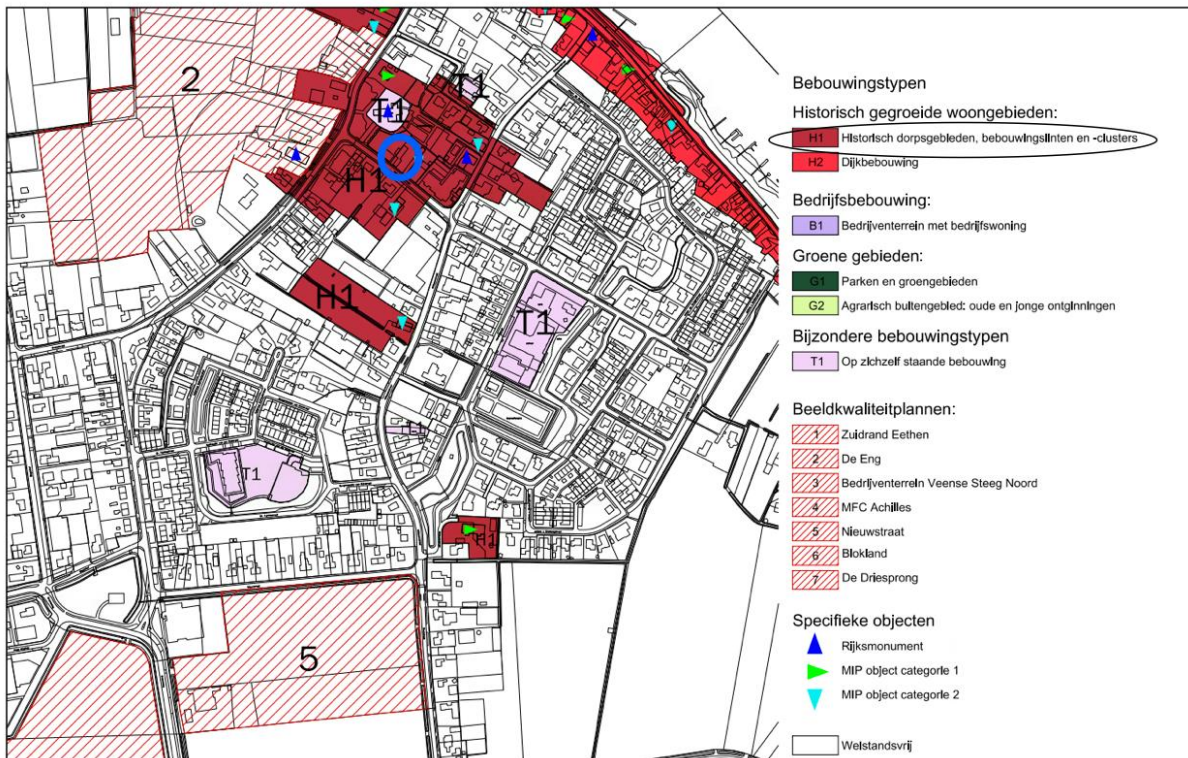
4.4.2 Welstandsnota

4.4.2.1 Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen en bouwkundige ingrepen getoetst worden. Deel B welstandscriteria is onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Aalburg. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwplannen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van specifiek aanwezige waarden. Voor sommige gebieden wordt bijvoorbeeld de architectonische kant belicht en voor een ander gebied kan het de cultuurhistorie zijn. Per gebied gelden criteria die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde die in het gebied aanwezig is kan het kader meer of minder streng zijn.

4.4.2.2 H1: Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en –clusters

Onderhavig plangebied bevindt zich in het deelgebied H1: Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en –clusters. Een uitsnede van de welstandskaart wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede welstandskaart (Bron: Gemeente Aalburg)

Historische gebieden kenmerken zich doordat de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. Slechts incidenteel is een beperkte herhaling van een woningtype aanwezig. Dit heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met een diversiteit aan functies, stijlen, kleuren en materialen. Ook kenmerkend is dat een (historische) ontwikkeling over een lange periode waarneembaar is. Er komen uiteenlopende functies voor, zoals wonen, detailhandel en verschillende ambachten, horeca en (voormalige) boerderijen. Kleinschalige en meer grootschalige panden wisselen elkaar af.

Nieuwe ontwikkelingen komen regelmatig voor en hebben geen historische waarde. Gezien het individuele karakter van de bebouwing voegen deze nieuwe ontwikkelingen zich echter eenvoudig in het straatbeeld. Bij de toetsing is de relatie met de historische context van belang en dit belang weegt zwaarder dan de detaillering van het individuele pand.

De welstandsnota maakt onderscheid in:

- Hoofdaspecten: bebouwing en omgeving;
- Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen;
- Detailspecten; detaillering, kleur en materiaal.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota’

Bij de totstandkoming van het ontwerp van de dubbele woning zijn de uitgangspunten van de welstandsnota in acht genomen. Het ontwerp is inmiddels getoetst aan de redelijke eisen van welstand en op 3 augustus 2015 akkoord bevonden door de welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

4.4.3 Gemeentelijke woningbouwmatrix

4.4.3.1 Algemeen

Per 1 januari 2016 is de Woningbouwmatrix van de gemeente Aalburg geactualiseerd conform de woningbouwopgaven vanuit het RRO van 19 december 2014 en zijn plannen, die van zachte in harde plancapaciteit zijn gekomen, verwerkt.

4.4.3.2 Woningbouwopgave

Per 1 januari 2016 wordt dan ook uitgegaan van de volgende getallen:

Gemeente totaal 2016-2025 woningbouwopgave per 1-1- 2016	796
<i>Stand van zaken</i>	
Harde plancapaciteit	394
Contractueel hard < 5 jaar:	
Kerkverreweide	82
Wijk en Aalburg	76
Maasdijk 207	8
Nieuwstraat	7
Aanbod nieuwbouw <5jr.	567

Voor Veen zijn de volgende gegevens relevant:

Veen		
<i>Vraag (prognose)</i>	Per jaar	Tien jaar
vraag naar woningen Min	8	80
vraag naar woningen Max	12,3	123
<i>Actueel aanbod (komende 10 jaar)</i>		
Tjalmastraat	8	
Den Eng	112	
Nieuwstraat	32	
Waterfront De Veene	27	
Wielstraat e.o.	11	
	190	

4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woningbouwmatrix

De ontwikkeling brengt de toevoeging van 1 extra woning aan de woningvoorraad van de kern Veen met zich mee. Zoals hiervoor reeds beschreven is er sprake van een gespannen situatie op de woningbouwmarkt van Veen. Dit betekent echter niet dat toevoeging van woningen niet mogelijk is. Indien aangetoond wordt dat de realisatie een toegevoegde waarde heeft voor de realisering van de gemeentelijke doelstellingen, dan kan medewerking worden verleend.

De toe te voegen extra woning betreft een levensloopbestendige woning. De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma wordt met name bepaald door de woonwensen van de consument. Als gevolg van demografische en autonome ontwikkelingen is het van belang om hier ook in het (duurzame) woningaanbod op in te spelen.

Bij de exacte uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het handboek Woonkeur. Wanneer levensloopbestendig wordt gebouwd, voldoen woningen aan een basiskwaliteit. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om zaken zoals: ophogen galerijen, keuken/toilet/douche rollator doorgankelijk, geen drempels, verbreden (voor)deur(en), sanitair, sloten, hang- en sluitwerk, verhoogd toilet, 2^e toilet, inloopdouche zonder drempel.

Tevens is aandacht voor duurzaam bouwen. Duurzame woningen en gebouwen zijn voor bewoners en gebruikers. Ook zijn ze energiezuiniger en beter voor het milieu dan de traditionele woning die nu aanwezig is. In dat kader is er sprake van een forse verbetering. Duurzaam bouwen bespaart ook grondstoffen. De woningen worden voorzien van een warmtepomp om ze duurzaam te maken. Tevens worden warmteterugwininstallaties gerealiseerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de gebruikelijke isolatie (zowel dak- vloer, muur als glasisolatie) conform eisen van de tijd om het huis zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk te maken.

Met het levensloopbestendig en duurzaam bouwen van de woning wordt voldaan aan diverse gemeentelijke doelstellingen en betekent het plan – mede de stedenbouwkundige verbetering in ogenschouw nemend - een toegevoegde waarde voor de bestaande woningbouwvoorraad.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woningbouwmatrix.

4.4.4 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

4.4.4.1 Algemeen

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de structuurvisie ‘Land van Heusden en Altena’ opgesteld. De structuurvisie is door de gemeenteraad van Aalburg vastgesteld op 2 juli 2013. De vorige StructuurvisiePlus ‘Land van Heusden en Altena’ (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie ‘Land van Heusden en Altena’ met de bijbehorende structuurvisiekaart. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met de beleidsvelden wonen, voorzieningen (commercieel en niet-commercieel), economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven), omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving) en verkeer en mobiliteit. Voor de verschillende beleidsvelden zijn vier vormen van beleid uitgewerkt. In voorliggend geval is met name het beleid voor goed wonen en leven van belang.

4.4.4.2 Beleid goed wonen en leven

Het beleid voor goed wonen en leven is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- invulling geven aan de prestatieafspraken;
- woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

4.4.4.3 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Land van Heusden en Altena’*

In de vorige subparagraaf is geconstateerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van een aanvaardbare woningbouwontwikkeling, die bijdraagt aan een verbetering van de woonkwaliteit. De uitgangspunten zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Land van Heusden en Altena’ staan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.4.5 **Bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen”**

4.4.5.1 *Algemeen*

Voor de gemeente Aalburg is het bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen’ (Sectorplan) opgesteld. Het sectorplan geeft een planologische regeling voor nagenoeg alle dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Denk hierbij aan de dubbelbestemmingen Waarde (Archeologie, Cultuurhistorie en Ecologie), Leiding (Gas en Water) en Waterstaat (Waterkeringen, Waterlopen en Waterstaatkundige functie) en de gebiedsaanduidingen zoals de milieuzones, veiligheidszones en vrijwaringszone. Al deze aspecten zijn in één bestemmingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld. Dit bestemmingsplan blijft naast het voorliggende bestemmingsplan van kracht.

4.4.5.2 *Archeologische verwachting plangebied*

Op grond van het bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen’ is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

4.4.5.3 *Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen”*

In de overige regels van voorliggend bestemmingsplan is een van toepassing verklaring van het bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen’ opgenomen.

4.4.6 **Erfgoedverordening 2011 gemeente Aalburg**

4.4.6.1 *Algemeen*

Tegelijkertijd met de Nota archeologie met bijbehorende archeologische beleidskaart, is de Erfgoedverordening van de gemeente Aalburg vastgesteld. De voornoemde nota, beleidskaart en verordening zijn op 14 oktober 2011 in werking getreden.

In de gemeentelijke erfgoedverordening staan regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

4.4.6.2 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Erfgoedverordening 2011 gemeente Aalburg’*

In paragraaf 5.7.2. wordt nader ingegaan op het aspect ‘cultuurhistorie’. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

4.4.7 **Nota Archeologie; Tot op de bodem**

4.4.7.1 *Algemeen*

De beleidsnota Archeologie is tot stand gekomen door samenwerking van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en is op 27 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg. Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 ligt de verantwoordelijkheid voor de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden.

4.4.7.2 Uitgangspunten

Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven hebben de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem besloten om gezamenlijk te komen tot één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten. De basis hiervoor is de actuele archeologie kaart en cultuurhistorie kaart, die in opdracht van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem in 2010 door Archeologisch Adviesbureau RAAP zijn vervaardigd. Op de Archeologische en Cultuurhistorische Beleidsadvieskaart worden voorstellen gedaan voor het toekomstige erfgoedbeleid. Het uitgangspunt voor het archeologiebeleid van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem wordt gevormd door deze beiden tezamen en is uiteindelijk in de archeologische beleidskaart verbeeld. De beleidsnota en beleidskaart Land van Heusden en Altena zijn leidend voor het archeologiebeleid voor lokale projecten. Uitzondering hierop zijn de provinciale archeologische landschappen die dienen als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

4.4.7.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Nota Archeologie; Tot op de bodem’

In paragraaf 5.7.1 wordt het aspect ‘Archeologie’ behandeld en getoetst. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

4.4.8 Leidraad gedragscodes flora- en faunawet

4.4.8.1 Algemeen

De ‘Leidraad gedragscodes flora- en faunawet’, met bijbehorende ‘Gedragsregels Bestendig Beheer’, de ‘Gedragsregels Ruimtelijke Ordening’ en de ‘Natuurwaardenkaart’ is op 27 maart 2012 door het college van Aalburg vastgesteld. Deze leidraad bevat gedragsregels voor het uitvoeren van beheerswerkzaamheden en voor het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen conform de Flora- en faunawet. Daarnaast geeft de daarbij behorende Natuurwaardenkaart aan met welke specifieke natuurwaarden in welk gebied in het bijzonder rekening gehouden moet worden.

4.4.8.2 Doel leidraad

Het doel van deze leidraad is om het gewenste handelen conform de Flora- en faunawet vast te leggen. De leidraad is bedoeld voor iedereen die werkzaam/betrokken is bij het gemeentelijke groenbeheer en/of ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Door werkzaamheden uit te voeren conform de richtlijnen van de gedragscodes ‘Bestendig beheer’ en ‘Ruimtelijke ontwikkelingen’, blijven de waarden van de voorkomende flora en fauna behouden. Voor het uitvoeren van groenbeheer is het daarmee niet nodig ontheffing aan te vragen. Ditzelfde geldt voor ruimtelijke ingrepen, met uitzondering van tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogels. Voor het opheffen van permanente vaste rust en verblijfplaatsen van de laatstgenoemde soorten tijdens de uitvoering van ruimtelijke ingrepen, blijft een ontheffingsaanvraag bij het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) nodig.

4.4.8.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Leidraad gedragscodes flora- en faunawet’

In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de aspecten flora en fauna. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

4.4.9 Verkeersmodel Aalburg

4.4.9.1 Algemeen

Verkeersmodellen zijn tegenwoordig onmisbaar bij het opstellen van gemeentelijke verkeers- en vervoersplannen. Het is een belangrijk instrument bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid. Verkeersmodellen geven een vereenvoudigde weergave van de in werkelijkheid complexe infrastructuur en verkeersstromen weer. Met behulp van een model kunnen huidige en toekomstige verkeersstromen in kaart gebracht worden. Ook het effect van veranderend beleid en aanpassingen in de infrastructuur kunnen worden weergegeven. Bij het aanpassen van de infrastructuur kunnen verschillende varianten met elkaar worden vergeleken om zo tot een goed gefundeerde oplossing te komen.

4.4.9.2 Het verkeersmodel

In het verkeersmodel zijn de intensiteiten in 2011 aangegeven. Ook is een prognose gemaakt voor 2020. De wegen in het plangebied kennen relatief lage intensiteiten. Voor de meeste wegen ligt deze beneden de 1000 motorvoertuigen/etmaal. Alleen delen van de Maasdijk en de Rivelstraat kennen in 2020 intensiteiten tussen de 1000 en 1500 mvt/etm.

4.4.9.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Verkeersmodel Aalburg’

In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de aspecten ‘Verkeer en parkeren’. In deze paragraaf wordt aangetoond dat verkeersaspecten geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.10 Geluidscontourenkaart Aalburg

4.4.10.1 Algemeen

Voor de gemeente is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een geluidcontourenkaart opgesteld. Daarin zijn de gezoneerde wegen met begrenzingen van de periodengroepen (40-48 dB, 48-53 dB etc.) opgenomen. Bij eventuele ontwikkelingen dient de geluidcontourenkaart als uitgangspunt.

4.4.10.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Geluidscontourenkaart Aalburg’

Verwezen wordt naar paragraaf 5.1. waarin de toetsing ten aanzien van de Wet geluidhinder plaatsvindt. Bij de toetsing wordt onder andere de geluidscontourenkaart betrokken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, conventionele explosieven en kabels en leidingen.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Verantwoording

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

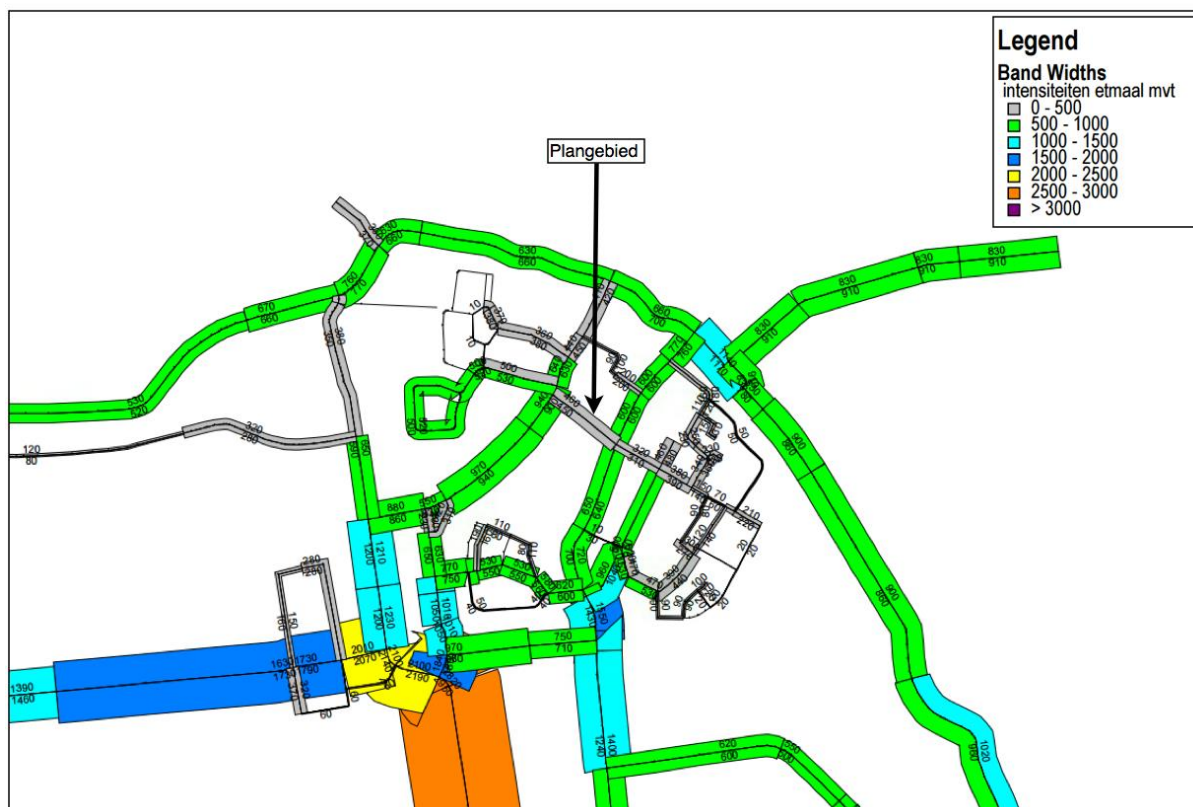
a. In stedelijk gebied		
1°.	voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken:	350 meter;
2°.	voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken genoemde geval:	200 meter;
b. In buitenstedelijk gebied:		
1°.	voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken:	600 meter
2°.	voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken:	400 meter
3°.	voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken:	250 meter

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2 Wgh);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2 Wgh);

De Van der Loostraat betreft een weg waarop een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dit betekent dat de Van der Loostraat geen wettelijke geluidszone heeft. Een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze weg kan in beginsel achterwege blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De Van der Loostraat wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. De Van der Loostraat heeft een zeer geringe verkeersintensiteit. Dit blijkt ook uit het gemeentelijke verkeersmodel:



Afbeelding 5.1 Uitsnede verkeersmodel gemeente (Bron: gemeente Aalborg)

De geluidbelasting ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde. Dit blijkt uit de geluidscontourenkaart van de gemeente:



Afbeelding 5.2 Uitsnede geluidscontourenkaart gemeente (Bron: gemeente Aalborg)

In het kader van het Bouwbesluit worden afhankelijk van de functie eisen gesteld aan het optredende binnenniveau. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering (isolatiewaarde) heeft van 20 dB. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een acceptabel binnenniveau.

5.1.2.2 Railverkeers- en industrielawaai

Railverkeers- en industrielawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorwegen zijn gelegen op grote afstand en in de nabijheid van het plangebied is geen (grootschalige) geluidsproducerende bedrijvigheid aanwezig.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Hierna wordt nader ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van het sterk verhoogde gehalte PAK welke is aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van boring 3, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigde grond). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen.

Indien blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, moet bepaald worden of er sprake is van een spoedeisend geval. Op basis hiervan kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Verder moet worden vastgesteld of de verontreinigende stoffen vóór of na 1987 in de bodem zijn gekomen. Vóór 1987 betreft het een 'historische geval van bodemverontreiniging', na 1987 betreft het een 'nieuw geval van bodemverontreiniging' en gelden er strengere regels.

Omdat er op het maaiveld asbest is aangetroffen, wordt tevens geadviseerd om op deze locatie een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Door het aantreffen van asbest op het maaiveld en puin in de bodem is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest. Een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707 kan aantonen of er asbest in de bodem is of niet.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht er grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dan dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het aanvullend onderzoek. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage 2, waarin het aanvullend onderzoek is opgenomen.

5.2.3 Aanvullend onderzoek

Op de locatie is sprake van een PAK verontreiniging. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is geen saneringsplicht op basis van de wet bodembescherming. Aangeraden wordt om, voordat er grond- en/of bouwwerkzaamheden ter plaatse worden uitgevoerd, een saneringsplan in te dienen bij de gemeente. Zonder toestemming van het bevoegd gezag mag er niet worden gegraven in de verontreinigde grond.

Omdat er bij meerdere analyses licht verhoogde gehalten PAK zijn aangetroffen, heeft er geen afperking tot de achtergrondwaarde plaats gevonden. Er dient rekening mee gehouden te worden dat indien terug gesaneerd wordt naar schoon (klasse achtergrondwaarde) of licht verontreinigd (klasse wonen), de kans bestaat dat er meer grond moet worden afgevoerd dan de hoeveelheden zoals in het bijlage 2 opgenomen onderzoek staan beschreven. Het is aan te raden bij het opstellen van de grondbalans goed rekening mee te houden.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

5.2.4 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Verantwoording**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een dubbel woning ter vervanging van een bestaande woning. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 **Veiligheid**

5.4.1 **Externe veiligheid**

5.4.1.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

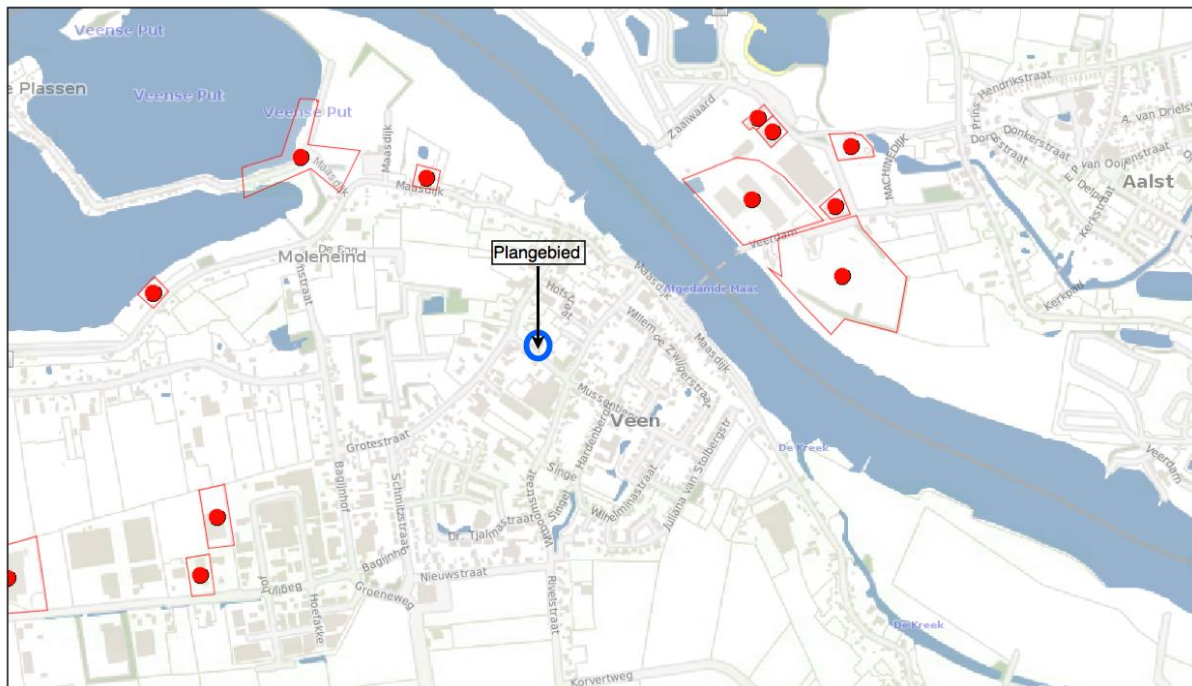
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.1.2 Verantwoording

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.1.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. 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. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. 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 mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. De functionele structuur van de omgeving is zeer divers (zie ook de planologische en ruimtelijke-functionele beschrijving in paragraaf 1.4 en 2.2). De omgeving van het plangebied wordt dan ook getypeerd als gebied waar wordt gestreefd naar functiemenging.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype 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

5.5.3 Verantwoording

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving:

Adres	Bestemming	Bedrijf	Afstand
Grotestraat 19/21	Maatschappelijk	Kerk	30 meter
Grotestraat 19/21	Maatschappelijk	Begraafplaats	10 meter
Grotestraat 25	Maatschappelijk	‘cultureel centrum’	30/50 meter
Grotestraat 29	Bedrijven cat II	Plantenhandel	30 meter
Grote Kerkstraat 36	Wonen en bedrijvigheid	Woonhuis	
Grote Kerkstraat 38	Wonen		
Grote Kerkstraat 40	Bedrijf	Plantenhandelaar	30 meter
Witboomstraat 22	Wonen en bedrijvigheid	Woonhuis	
Witboomstraat 28	Wonen en bedrijvigheid	Woonhuis	
Witboomstraat 34	Bedrijf	Koelhuis	50 meter

In alle gevallen zijn er geen belemmeringen om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Temeer nu het gaat om een zogenaamd ‘gemengd gebiedstype’. Opgemerkt wordt dat in het te actualiseren bestemmingsplan “Veen” wordt voorgesteld om de afstand af te schalen.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De omgang met de flora- en faunawet heeft de gemeente Aalburg vastgelegd in de ‘Leidraad gedragscodes flora- en faunawet’, met bijbehorende ‘Gedragsregels Bestendig Beheer’, de ‘Gedragsregels Ruimtelijke Ordening’ en de ‘Natuurwaardenkaart’ (vastgesteld d.d. 27 maart 2012 door het college van Aalburg). Deze leidraad bevat gedragsregels voor het uitvoeren van beheerswerkzaamheden en voor het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen conform de Flora- en faunawet. Daarnaast geeft de daarbij behorende Natuurwaardenkaart aan met welke specifieke natuurwaarden in welk gebied in het bijzonder rekening gehouden moet worden.

5.6.2.2 Verantwoording

5.6.2.2.1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Ligging t.o.v. de EHS

Het plangebied ligt niet in, of direct naast de EHS. Het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op een kortste afstand van 400 meter. Op afbeelding 5.4 wordt de ligging van de EHS in de omgeving van het plangebied (aangegeven met de rode stip) weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging plangebied t.o.v. EHS (Bron: Atlas Leefomgeving)

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS heeft.

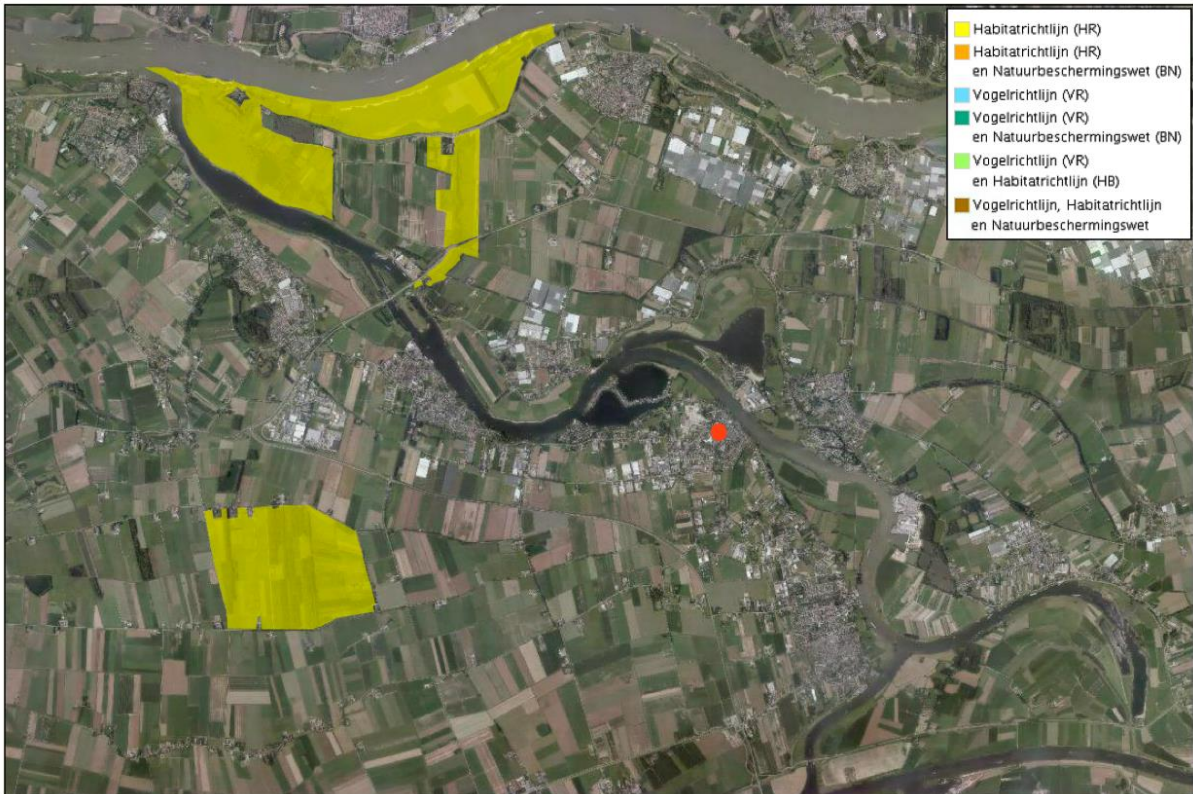
Conclusie

Het plangebied ligt niet in EHS. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de EHS. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.6.2.2.2 Natura 2000-gebieden

Ligging t.o.v. beschermd natuurgebied

Het plangebied ligt niet in- of in de directe omgeving van Natura 2000-gebied. In een straal van drie kilometer rondom het plangebied ligt geen Natura2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' op een kortste afstand van 3,6 kilometer. De ligging van het plangebied (aangegeven met de rode stip) ten opzichte van dit Natura 2000-gebied is hierna weergegeven.



Afbeelding 5.5 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt buiten het Natura2000-gebied en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied.

Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.6.3 Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied bestaat uit bebouwing welke omgeven wordt door een kleine en ‘eenvoudige’ siertuin. De aard en omvang van het plangebied, de inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een weinig geschikte habitat voor beschermde soorten. Mogelijk foerageren sommige grondgebonden zoogdieren- en amfibieënsoorten in de tuin van het erf en nestelen er vogels in de tuinbeplanting. De amfibieën en zoogdieren benutten het onderzoeksgebied incidenteel als foerageergebied, maar bezetten er geen vaste verblijf- of voortplantingslocaties. De voorgenomen activiteit heeft voor deze soorten geen wettelijke consequenties.

In de beplanting nestelen mogelijk vogels. Van de in het gebied voorkomende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten (zoals het rooien van beplanting) dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor het verstoren/vernietigen van vogelnesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd ‘belang’ wordt beschouwd.

Met inachtneming van bezette vogelnesten, vormt de Ff-wet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten

buiten het plangebied. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Verantwoording

5.7.1.2.1 Algemeen

Het door Hamaland Advies uitgevoerde onderzoek (bijgevoegd in bijlage 4) bestaat uit een KNA conform bureauonderzoek gecombineerd met een verkennend booronderzoek, waarbij een archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld, de bodemintactheid is getoetst en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen vast is gesteld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de conclusie en het selectieadvies.

5.7.1.2.2 Conclusie en selectieadvies

Conclusie

Op grond van de bestudeerde bronnen en gezien de waarnemingen in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van de Steentijd tot en met heden. Vondsten vanaf de Middeleeuwen tot heden zijn aangetoond in de omgeving van het plangebied.

Door de realisatie van bebouwing vanaf 1811 is de bodem naar verwachting verstoord zijn geraakt tot op onbekende diepte. Dit zal met het booronderzoek moeten worden bevestigd.

In het totaal zijn op 6 juli 2015, zes (6) verkennende boringen op de onderzoekslocatie gezet door E. van der Kuijl (senior KNA archeoloog). De bodemopbouw bestaat uit subrecent opgebrachte lagen tot een gemiddelde diepte van 90 cm-mv. Daaronder is een intacte oude akkerlaag of cultuurlaag aangetroffen en de omgewerkte top van de Formatie van Echteld die zeer fosfaatrijk is. Dit wijst erop dat er vermoedelijk al in de Late Middeleeuwen sprake is van bewoning op de locatie. Echter door het ontbreken van dateerbare archeologische indicatoren kan hieraan vooralsnog geen datering gekoppeld worden.

Advies Hamaland Advies

Het uitgevoerde booronderzoek was gericht op het toetsen van de bodemintactheid en het selecteren van kansrijke en/of kansarme zones. Potentiële archeologische vindplaatsen kunnen zich daardoor al vanaf 80 cm –mv bevinden. Op verzoek van het bevoegd gezag wordt geadviseerd om rekening in het advies te houden met een bufferzone. In het algemeen wordt een bufferzone van 20 cm aangehouden om onderliggende

archeologische niveaus te beschermen (in situ te kunnen bewaren). Dit zou betekenen dat geplande bodemingrepen niet dieper mogen reiken dan 60 cm-mv.

De omvang en de situering van de proefsleuven zullen in dat geval in overleg met de regioarcheoloog worden bepaald. Het uitvoeren van opgravingen is voorbehouden aan gecertificeerde bedrijven. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat ter toetsing aangeboden dient te worden aan de regioarcheoloog van West-Brabant.

Standpunt gemeente

Het rapport van Hamaland Advies is beoordeeld door de RWB (Regio West Brabant) d.d. 19 januari 2016. Het advies betreffende het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van Hamaland Advies om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en de volgende stap te zetten in de Archeologische Monumentenzorg. Tijdens het vooronderzoek zijn potentiële archeologische lagen vanaf 80 cm –mv aangetroffen. Om deze voldoende te beschermen wordt geadviseerd om bij activiteiten waar de bodem vanaf 60 cm –mv geroerd wordt het proefsleuvenonderzoek verplicht te stellen. Wanneer de grondroerende activiteiten boven deze grens blijven hoeven er geen maatregelen voor archeologie genomen te worden. Er kan op twee manier invulling gegeven worden aan het vervolgonderzoek.

1. Ten eerste kan men ervoor kiezen om het hele plangebied middels proefsleuven te onderzoeken ten einde inzicht te krijgen in welke delen archeologisch waardevol zijn of dat het plangebied kan worden vrijgegeven van het aspect archeologie. O.b.v. het onderzoek en eventueel vervolgonderzoek kan men besluiten al dan niet delen in de bodem te behouden. Die delen krijgen dan de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ in het bestemmingsplan.
2. Ten tweede kan men ervoor kiezen om alleen de bouwblokken te onderzoeken. Op deze wijze krijgt of behoud de rest van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ in het bestemmingsplan. Indien hiervoor gekozen wordt, dan wordt geadviseerd om ter hoogte van de voorgenomen bebouwing één of twee proefsleuven van 4 m breed aan te leggen en bij het aantreffen van archeologische resten gelijk door te starten naar het onderzoeken van het gehele bouwblok en de overige delen waar de bodem verstoord gaat worden (riolering e.d.) middels een opgraving. Indien er geen archeologische resten worden aangetroffen in de proefsleuf of proefsleuven, dan kan de Archeologische Monumentenzorg-cyclus worden afgerond. Dat is ook het geval wanneer de bouwblokken na een eventuele doorstart t.b.v. een opgraving zijn onderzocht.

Initiatiefnemer heeft vervolgens een voorstel tot archeologie sparend bouwen gedaan. Dit voorstel houdt in dat het perceel opgehoogd wordt. Het huidige perceel ligt in de huidige situatie beneden maaiveld. Het perceel is rond 1910 bebouwd en sindsdien nooit opgehoogd. Het perceel is in de loop der tijd waarschijnlijk ingeklonken terwijl de straat met diverse renovaties aan het wegdek hoger kwam te liggen. Afwatering is overigens ook wenselijk in verband met afwatering. Door het perceel op te hogen en een halve meter boven peil te bouwen, zou de fundering van 95 cm zou de bodemingreep 45 cm bedragen en wordt de archeologische laag gespaard (in-situ bewaren). Dit voorstel is beoordeeld.

Het voorstel is mogelijk, met dien verstande dat er enkele randvoorwaarden aan verbonden worden:

- Er mag zonder archeologisch vervolgonderzoek met palen worden gebouwd indien men niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak door de palen verstoort. Het palenplan moet dus worden afgestemd met de gemeente.
- Het uitgraven van de bouwput tot de toegestane diepte (60 cm –Mv) moet door de gemeente Aalburg gehandhaafd worden. M.a.w. er moet dus iemand gaan meten in het veld en als men zich er niet aan houdt, dan worden de werkzaamheden stilgelegd.
- Bouwput uitgraven = machinerie daarna uit het veld. Anders veroorzaakt de machinerie alsnog diepe verstoringen aan het archeologisch vlak door rijden in de put.

De randvoorwaarden zijn doorvertaald in de overige regels (artikel 11.2). Hierbij is bepaald dat in aanvulling op de van toepassing verklaring voor wat betreft het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' ten aanzien van archeologie geldt dat een omgevingsvergunning wordt verleend en archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is mits:

- a. de bouwput niet dieper wordt afgegraven dan 60 cm - MV en met palen wordt gebouwd indien en voor zover niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak door de palen wordt verstoort.

Daarna zijn randvoorwaarden / voorschriften uitgewerkt die aan de vergunning verbonden kunnen worden. Hiermee zijn de voorwaarden ook planologisch doorvertaald in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In het Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

De gemeente Aalburg heeft haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie verankerd in de Erfgoedverordening 2011, die samen met de Nota Archeologie op 27 september 2011 is vastgesteld.

5.7.2.2 Verantwoording

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Het plangebied is wel gelegen in een gebied dat als historisch stedenbouwkundig waardevol gebied gezien wordt, dit betreft de dijknederzetting van Veen.

Tevens komen in de nabijheid van het plangebied een tweetal rijksmonumenten voor, te weten de woning aan de Witboomstraat 28 (monumentnummer 6824) en de Nederlands Hervormde Kerk aan de Grotestraat bij 19 (monumentnummer 6822). Deze monumenten zijn tevens beschermd op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening 2011. Overigens zijn er voor het overige geen artikelen in de Erfgoedverordening 2011 die de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

Onderhavig plan betreft vervangende nieuwbouw binnen de bestaande bebouwingsstructuur. De vervangende nieuwbouw brengt geen negatieve invloed op de structuren en waarden van het historisch stedenbouwkundig gebied met zich mee. Tevens doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de voornoemde rijksmonumenten. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorische aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Conventionele explosieven

5.8.1 Algemeen

De Bergsche Maas, de zuidgrens van de gemeente Aalburg, vormde gedurende de periode 5 november 1944 - 5 mei 1945 de scheidslijn tussen bevrijd en bezet gebied. Langs dit statisch front hebben zich in deze periode diverse oorlogshandelingen afgespeeld. Het grondgebied van de gemeente Aalburg was in handen van de Duitse bezetter, kende een omvangrijke Duitse militaire aanwezigheid en was bijgevolg doelwit van diverse geallieerde luchtaanvallen en artilleriebeschietingen.

5.8.2 Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Aalburg

Met bovenstaande wetenschap heeft de gemeente Aalburg het toentertijd BRL-OCE 2007 gecertificeerde explosievenopsporingsbedrijf Saricon uit Heerjansdam (nu gevestigd in Slidrecht) opdracht gegeven om een vooronderzoek naar Conventionele Explosieven in de gemeente Aalburg uit te voeren. Dit rapport is opgeleverd op 25 januari 2013. Hierna is een uitsnede weergegeven van de kaart van dit onderzoek ter hoogte van het plangebied.



Afbeelding 5.6 Kaart conventionele explosieven (Bron: gemeente Aalburg)

5.8.3 Toetsing van het initiatief aan de explosievenkaart

Ter plaatse van het plangebied zijn voor wat explosieven geen belemmeringen te verwachten.

5.9 Kabels en leidingen

Er komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor in het plangebied.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Waterbeleid

6.1.1 Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Aalburg. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap is echter niet verantwoordelijk voor de waterveiligheid van gebouwen en bouwwerken die zijn gelegen buiten de primaire waterkering. Deze verantwoordelijkheid voor de waterveiligheid ligt bij de gemeente. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Met ingang van 27 november 2015 zal het Waterbeheerprogramma 2016-2021 ‘Koers houden, kansen benutten’ bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke ingrepen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

6.1.2 Waterplan Aalburg 2010-2020

De vele ontwikkelingen op het gebied van waterbeheer, in zowel beleid als wetgeving, hebben gemeente Aalburg en het waterschap Rivierenland ertoe aangezet om gezamenlijk met de provincie Noord-Brabant en Brabant Water op te trekken op het gebied van water. Gemeente en waterschap geven met dit waterplan invulling aan het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en anticiperen op de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is daarom vastgelegd in het "Waterplan Aalburg". De planperiode voor het waterplan loopt van 2010-2020 met een doorkijk naar 2027. De doelstelling van het Waterplan is tweeledig: De gemeente en het waterschap willen met dit waterplan een gezond, veerkrachtig en duurzaam watersysteem in Aalburg realiseren. Daarnaast is het van belang dat behalve het waterbeheerder, ook de mensen die dagelijks met water te maken hebben, zich bewust zijn van water. De focus van het waterplan ligt voornamelijk op water in het binnendijks bebouwd gebied.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met een automatisch gegeneerd wateradvies. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 5. In de watertoets wordt ten aanzien van waterberging het volgende genoemd:

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde aandachtspunten. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels ;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel wordt ingegaan op de verhouding bouwhoogte ondergeschikte gebouwen (aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en het hoofdgebouw, kapvormen, ondergronds bouwen en bestaande maatvoering.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Dit artikel bevat bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*
Dit artikel bevat de procedure-eisen die gelden bij het stellen van een nadere eis.
- *Overige regels (Artikel 11)*
Dit artikel bevat diverse bepalingen omtrent parkeren. Tevens bevat dit artikel de van toepassing verklaring voor wat betreft het bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen’. Tevens is maatwerk geleverd om de aanbevelingen van de regio-archeoloog in relatie tot het archeologisch onderzoek planologisch door te vertalen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Tuin’ (Artikel 3)

De gronden voor de voorgevel zijn conform de gemeentelijke bestemmingssystematiek bestemd tot ‘Tuin’.

Deze gronden zijn aangewezen voor tuinen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en parkeerplaatsen op de eigen oprit. De bouwregels maken onderscheid tussen erkers, overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

‘Wonen’ (Artikel 4)

Voor deze bestemming is gekozen aangezien het gebruik zich enkel richt op de woonfunctie en geen sprake zal zijn van gemengd gebruik (en daarom een bestemming ‘Gemengd’ in voorliggend geval niet in de rede ligt). De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn aangewezen voor de woonfunctie, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden en parkeervoorzieningen. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen. Om het woningtype vast te leggen is een aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn middels een aanduiding vastgelegd op de verbeelding. Daarnaast gelden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook specifieke bouwregels.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Noord-Brabant

Indien noodzakelijk zal een eventuele reactie van de provincie opgenomen in deze paragraaf.

9.1.3 Waterschap Rivierenland

Op basis van de uitgevoerde watertoets wordt positief geadviseerd over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

9.2 Inspraak

Bij dit plan wordt – gelet op de aard en omvang - afgezien van een inspraakprocedure. Het plan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 5: Watertoets