

## **Gemeente Aalburg**

### Bestemmingsplan

### **Wijk en Aalburg, herziening Markt 60**

NL.IMRO.0738.BP7011-VG01

***Vastgesteld***  
31 januari 2017



## Inhoudsopgave

### **1. Inleiding**

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Projectlocatie
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

### **2. Beleidskader**

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

### **3. Randvoorwaarden**

- 3.1 Archeologie
- 3.3 Geluid
- 3.4 Bodem
- 3.5 Luchtkwaliteit
- 3.6 Externe veiligheid
- 3.7 Water
- 3.8 Natuur
- 3.9 Verkeer en parkeren
- 3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen
- 3.11 Kabels en leidingen

### **4. Juridische toelichting**

- 4.1 Inleiding
- 4.2 De regels

### **5. Uitvoerbaarheid**

- 4.1 Economische uitvoerbaarheid
- 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### **Bijlage**

Resultaten digitale watertoets

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Op de locatie Markt 60 te Wijk en Aalburg bevindt zich een winkelpand met daarboven een opslagruimte. Het voornemen bestaat om op dit winkelpand een extra bouwlaag te bouwen en op de verdiepingen van dit pand 16 appartementen te realiseren. Deze appartementen zullen een specifieke woonfunctie krijgen, aangezien in deze appartementen mensen met een beperking zelfstandig gaan wonen.

Het voorgestelde bouwplan op de locatie Markt 60 past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Wijk en Aalburg”, omdat de goothoogte van het bouwplan niet voldoet aan de in het bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte.

Het college van burgemeester en wethouders heeft echter aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn om medewerking te verlenen aan deze voorgestelde ontwikkeling.

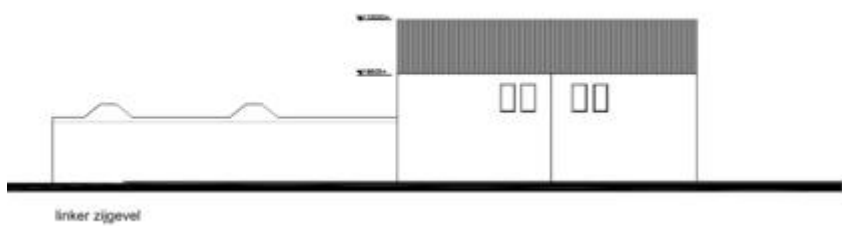
## 1.2 Projectlocatie

De locatie Markt 60 ligt in de bebouwde kom van Wijk en Aalburg. Het betreft het centrum van dit dorp en de locatie wordt derhalve omgeven door diverse winkels en woningen, al dan niet op de verdiepingen van de (winkel)panden.



Ligging projectlocatie

In de bestaande situatie bevindt zich op de projectlocatie een pand bestaande uit een begane grond en daarop een bouwlaag. Op de begane grond bevindt zich een winkelruimte. In de verdieping daarboven bevinden zich opslagruimten.



Gevels bouwplan en ligging projectlocatie

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie aan Markt 60 in Wijk en Aalburg geldt het bestemmingsplan “Wijk en Aalburg”, zoals dat op 30 maart 2000 is vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 november 2000.

Op grond van het genoemde bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Centrumgebied”. Deze bestemming staat wonen op de verdieping toe. Het voorgestelde bouwplan is echter in strijd met de bouwregels van deze bestemming. Volgens de bouwvoorschriften van deze bestemming bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen tussen de 6 en 9 meter. Het voorgestelde bouwplan voorziet in een goothoogte van 10 meter. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan is daarom alleen nodig voor de aanpassing van de toegestane hoogte.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Verder is het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” van toepassing, zoals dat op 23 januari 2013 door de gemeenteraad van Aalburg is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan is op de locatie Markt 60 de vrijwaringszone-molenbiotoop van toepassing. Deze molenbiotoop houdt verband met molen De Twee Gebroeders.

In 2013 is een voorontwerp van het bestemmingsplan “Wijk en Aalburg” ter inzage gelegd. Het ontwerp van dit plan is in mei 2016 ter inzage gelegd. Dit plan heeft onder andere betrekking op de herziening van het bestemmingsplan dat geldt voor de locatie Markt 60. Dit nieuwe bestemmingsplan is tot op heden niet vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Centrum”. Binnen deze bestemming is een woonfunctie op de verdieping toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt volgens dit voorontwerpbestemmingsplan respectievelijk 6 en 11 meter. Aangezien het voorgestelde bouwplan voorziet in een gebouw met een goot- en bouwhoogte van 10 meter, past het plan eveneens niet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

#### ***Ladder duurzame verstedelijking***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het nu geldende bestemmingsplan staat op de locatie Markt 60 reeds woningen toe op de verdiepingen van gebouwen. De voorliggende herziening is enkel noodzakelijk omdat het voorgestelde bouwplan niet voldoet aan de voorgeschreven goothoogte. Om die reden kan de geplande ontwikkeling niet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en is de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing.

### 2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn

juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 18 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De bij de Verordening ruimte behorende kaart duidt de locatie Markt 60 aan als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Volgens de verordening is een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied toegestaan. Bij de ontwikkeling van woningbouw dient volgens de verordening kortgezegd verantwoord te worden dat het geplande complex past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. De navolgende paragraaf gaat daar nader op in.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurvisie Land van Heusden en Altena***

Op 2 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Aalburg de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de gemeenten Aalburg, Woudrichem en Werkendam en heeft de in 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' vervangen.

De gemeenten streven volgens de visie naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staan echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed.

### ***Woningbouwprogrammering***

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg maakt de provincie samen met de regio-gemeenten in West-Brabant jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken hoort een set van regionale spelregels of uitgangspunten die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De bindende afspraken zijn tenminste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten.

De meest recente afspraken over de woningbouwopgave in West-Brabant zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Deel A, zoals vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant op 18 december 2014. Uit dit document blijkt dat de komende jaren bij de meeste gemeenten in de regio West-Brabant nog een groei is in de woningbehoefte. Deze groei wordt wel steeds minder dan voorheen. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer. Niet alleen veranderingen in de financieringsmogelijkheden, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen door veranderingen in de zorg leveren hier een bijdrage aan.

Voor de nieuwe regionale woningbouwafspraken wordt uitgegaan van de komende 10-jaarsperiode 2014 t/m 2023. Uit de afspraken blijkt dat er in de gemeente Aalburg in deze periode een toevoeging van tussen de 630 (bandbreedte laag) en 715 (bandbreedte hoog) woningen benodigd zijn om de woningbehoefte op te vangen.

Uit het voorgaande blijkt dat in de gemeente voldoende woningbouwbehoefte bestaat en dat over de woningbouwcapaciteit in regionaal verband afspraken zijn gemaakt. Daarom wordt voldaan aan betreffende onderdeel uit de Verordening ruimte.



### ***Welstandsbeleid***

De gemeenteraad van Aalburg heeft in 2013 de thans geldende Welstandsnota Aalburg vastgesteld. De huidige nota heeft het in 2003 vastgestelde welstandsbeleid vervangen. Uitgangspunt van de aanpassing van het welstandsbeleid is dat welstandscriteria alleen voor waardevolle delen van de gemeente. Dit uitgangspunt heeft ertoe geleid dat het centrumgebied van Wijk en Aalburg op grond van de nu geldende welstandsnota welstandsvrij is verklaard. Dit heeft tot gevolg dat voor het bouwplan op Markt 60 geen welstandscriteria gelden.

### 3. Randvoorwaarden

#### 3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Door deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan het archeologiebeleid. Dit beleid is verankerd in de nota en archeologie en is juridisch door vertaald in het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen”. Op grond van dit bestemmingsplan is voor de locatie Markt 60 geen dubbelbestemming en/of aanduiding toepassing die voorziet in archeologische waarden.

Als gevolg van het voorgestelde bouwplan vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Een archeologisch onderzoek is daarom in dit geval niet nodig.

#### 3.2 Molenbiotoop

De locatie Markt 60 ligt in de molenbiotoop van molen De Twee Gebroeders in Wijk een Aalburg. Voor een molen is voldoende vrije windvang belangrijk. Om dat belang te beschermen wordt er aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er een beschermingszone opgenomen rondom een molen: de molenbiotoop.

Deze molenbiotoop is opgenomen in het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen”. Deze juridische vertaling heeft plaatsgevonden door middel van een formule. Door toepassing van die formule is te berekenen hoe de hoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag rekening gehouden worden met de hoogte van aanwezige tussenliggende bebouwing. Daarnaast dient er rekening worden gehouden met hoogteverschillen in het landschap. Het kan voorkomen dat het bouwplan lager of hoger ligt dan het maaiveld van de molen. Hiervoor is het laatste deel van de formule toegevoegd (hm-hb). Hiermee wordt het verschil berekend ten opzichte van een constante hoogtemaat, namelijk NAP.

De formule luidt als volgt:  $Hx = X/n + c * z + (hm-hb)$ , waarin:

- **Hx** de hoogte van het obstakel **x** ten opzichte van maaiveld van het bouwplan is
- **X** de afstand van **x** tot de molen is
- **n** een constante (voor open gebied 140, voor ruw gebied 75, voor gesloten gebied 50)
- **c** een constante van 0,2
- **z** askophoogte van de molen (helft van lengte gevluucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)
- **hm** hoogte mv van de molen ten opzichte van NAP (exclusief belt, berg of stelling)
- **hb** hoogte mv van bouwplan ten opzichte van NAP

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” heeft molen De Twee Gebroeders de volgende kenmerken:

- Stelling: 5,1 meter
- Maaiveld molen t.o.v. NAP: + 6,6 meter
- Vlucht: 23,15 meter
- Soort gebied: gesloten gebied

De afstand van de projectlocatie tot molen De Twee Gebroeders bedraagt circa 300 meter. Volgens dit bestemmingsplan is een hoogte toegestaan van maximaal 11 meter. Deze kenmerken leiden tot de volgende berekeningswijze van toegestane hoogte binnen de molenbiotop op de locatie Markt 60:

$$H_x = 300/50 + 0,2 * (23,15/2+5,1) + (6,6-11) = \underline{996,4 \text{ meter}}$$

De aanwezige molenbiotop vormt derhalve geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op Markt 60.

### 3.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Een dergelijk akoestisch onderzoek kan achterwege blijven indien op de onderzoeksplichtige weg een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer.

Voor de wegen rondom de projectlocatie geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

### 3.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient aangetoond te worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het plan voorziet in de realisatie bovenop een reeds bestaande winkel. De nieuw te realiseren appartementen worden derhalve niet rechtstreeks op de bestaande bodem gebouwd. Om die reden kan in dit geval een bodemonderzoek achterwege blijven.

### 3.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande

project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Met behulp van de NIBM tool is bepaald de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Deze resultaten van deze berekening is weergegeven in tabel op de volgende bladzijde.

Bij deze berekening is er van uit gegaan dat elk appartement op een weekdag 8 verkeerswegingen met personenauto's tot gevolg heeft. Verder is rekening gehouden met 2 vrachtwagenbewegingen per dag. De 16 appartementen leiden in dat geval tot een totaal van 130 verkeersbewegingen.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	130
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,16
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

### **3.6 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie in Wijk en Aalburg zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van 16 appartementen.

### **3.7 Water**

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het stedelijk gebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 500 m<sup>2</sup> aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De

als gevolg van de voorgestane woningbouwontwikkeling nieuw toe te voegen oppervlakteverharding bedraagt minder dan 500 m<sup>2</sup>. Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren.

Bij de bouw van het complex wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuilwater en het hemelwater wordt daarmee gescheiden aangeboden aan het ter plaatse aanwezige gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het bestaande riool zal een vergunning bij de gemeente te worden aangevraagd.

### 3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of op grond van de Flora en Faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of Natura 2000-gebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 2 verdiepingen op een bestaand gebouw in het centrum van Wijk en Aalburg. Ter plaatse zijn geen natuurwaarden aanwezig die met de geplande ontwikkeling worden verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

### 3.9 Verkeer en parkeren

Om te voorkomen dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling parkeerproblemen ontstaan, is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van de te realiseren zorgappartementen is uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat de voorgestelde ontwikkeling een parkeerbehoefte heeft van 11,2 parkeerplaatsen (16 appartementen x 0,7 parkeerplaatsen).

In dit centrumgebied is sprake van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Volgens de parkeerberekening van Goudappel Coffeng d.d. 2 februari 2004 voor het centrum van Wijk en Aalburg mag in het kader van dubbelgebruik van parkeerplaatsen uitgegaan van een gebruikspercentage van 70% voor zorgappartementen. Dit betekent dat voor 70% van de parkeerbehoefte van de zorgappartementen parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. In dit geval zijn dat 7,8 parkeerplaatsen (70% van 11,2).

In de bestaande situatie bevindt zich op de verdieping van het pand op Markt 60 een opslagruimte. Deze opslagruimte genereert een parkeerbehoefte. Volgens de parkeerberekening van Goudappel Coffeng d.d. 2 februari 2004 voor het centrum van Wijk en Aalburg bedraagt deze parkeerbehoefte 0,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. De opslagruimte die verdwijnt heeft een oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup>. De opslagruimte heeft derhalve een parkeerbehoefte van 2,5 parkeerplaatsen.



De parkeerbehoefte van de opslagruimte die verdwijnt mag in mindering worden gebracht op de parkeerbehoefte van de zorgappartementen. Dit leidt ertoe dat voor de geplande ontwikkeling afgerond 5 parkeerplaatsen (7,8 parkeerplaatsen minus 2,5 parkeerplaatsen) parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd dienen te worden. Hiervoor is ruimte beschikbaar in de Tempelierstraat, tegenover de apotheek. Deze locatie bevindt zich op ongeveer 100 meter van het plan. De ligging van de locatie voor de aanleg van deze nieuwe parkeerplaatsen is weergegeven op bovenstaande afbeelding.

De nieuwe parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd, voor rekening van de initiatiefnemer. De concrete afspraken hierover worden vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### **3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

De locatie bevindt zich in het centrumgebied. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels. Milieubelastende bedrijven zijn niet in de direct omgeving aanwezig. Derhalve vormen omliggende bedrijven geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkeling.

### **3.11 Kabels en leidingen**

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Markt 60 te Wijk en Aalburg.



## 4. Juridische toelichting

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010. welke verplicht is sinds 1 januari 2010.

De in deze gehanteerde partiele herziening zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op het voorontwerp-bestemmingsplan “Wijk en Aalburg”, zoals dat in 2013 in procedure is gebracht.

### 4.2 De regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van onder andere maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 bevat de enige bestemming van het plan, de bestemming “Centrum”. In de regels van deze bestemming is vastgelegd dat niet-zelfstandige beschermde woon- en verblijfsvormen zijn toegestaan met 24-uurs nabije en geïndiceerde zorg. Tevens is binnen deze bestemming detailhandel toegestaan. Naast detailhandel zijn tevens horeca (in de categorie 1), maatschappelijke-, culturele voorzieningen en dienstverlening toegestaan binnen deze bestemming.

Hoofdstuk 3 behandelt de algemene regels. Dit zijn onder meer de algemene bouwregels en de algemene afwijkingsregels. Tevens bevat dit hoofdstuk een verwijzing naar het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg op 29 januari 2013. Dit is van belang om de molenbiotoop van de molen De Twee Gebroeders juridisch door te vertalen.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven. In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Aalburg geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met de herziening van het bestemmingsplan worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Uit de resultaten van de digitale watertoets is reeds gebleken dat geen nader overleg nodig is met het Waterschap Rivierenland. De resultaten van deze toets zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 29 september 2016 tot en met woensdag 9 november 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk over het plan zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Binnen deze periode zijn geen ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is op 31 januari 2017 ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

## **Bijlage**

### Digitale watertoets



**datum** 20-12-2015  
**dossiercode** 20151220-9-12142

#### **Standaard wateradvies**

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](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 dit automatisch gegenereerd wateradvies.

#### **Algemene projectgegevens**

Projectomschrijving: Bouw appartementen boven bestaande winkel  
Oppervlakte plangebied: 839  
Adres: Markt 60, Aalburg  
Gemeente: Aalburg  
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg - Advies in ruimtelijke ordening b.v.

#### **Beleid van Waterschap Rivierenland**

Met ingang van 27 november 2015 is 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 beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### **Waterberging**

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied. Bent u particulier, dan kunt u gebruik maken van de eenmalige vrijstelling indien u deze niet eerder heeft benut. Er is geen compenserende waterberging nodig. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap.

#### **Conclusie**

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

#### **Vervolg**

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres [secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl](mailto:secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl) en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: [www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen](http://www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen)

© Digitale Watertoets - [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.