

Wijzigingsplan

Dr. Tjalmastraat - Burg. van Dijkstraat, Veen

Gemeente Aalburg



Wijzigingsplan

Dr. Tjalmastraat - Burg. van Dijkstraat, Veen

Gemeente Aalburg

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Vastgesteld:

6 november 2012

Projectgegevens:

TOE03-0251238-01A

REG03-0251238-01A

SVB01-AAL00117-01A

TEK03-0251238-01A

NAT01-0251238-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0738.BP6000-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

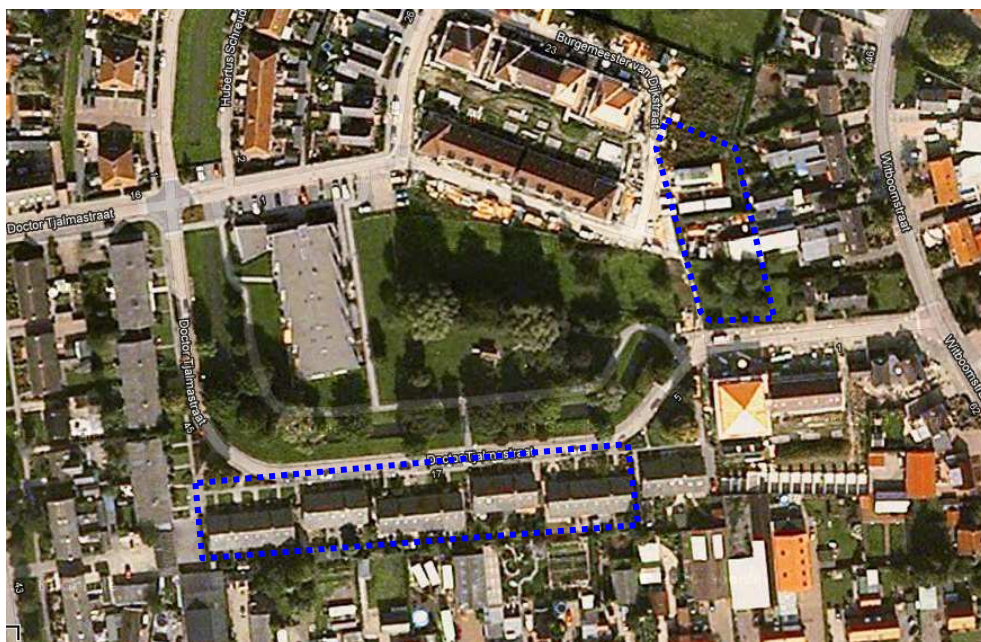
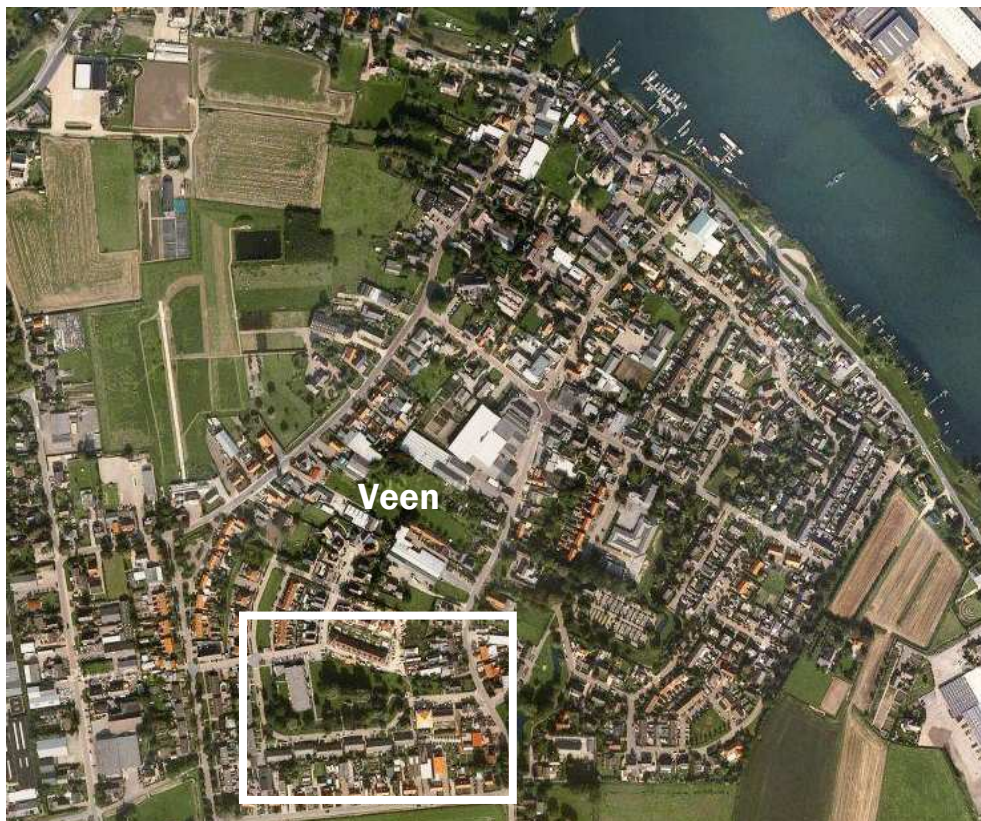
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Historie	4
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	7
3	Beleid	9
3.1	Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
3.3	Conclusie	11
4	Uitvoeringsaspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Water	13
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Flora en fauna	17
4.7	Archeologie	18
4.8	Bedrijven en milieuzonering	18
4.9	Kabels en leidingen	20
5	Juridische planopzet	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Wijze van bestemmen	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7	Conclusie	25
8	Bronnen	27
8.1	Boeken en rapporten	27
8.2	Websites	27

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, 13 juli 2011
- Watertoets: Uitgangspuntennotitie, Waterschap Rivierenland, 27 maart 2012
- Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 29 augustus 2011



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2003 is voor het gebied rond de Dr. Tjalmastraat een stedenbouwkundig plan gemaakt en een procedure gevolgd om dit plan te realiseren. Aan een gedeelte van het plan is echter door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedkeuring onthouden vanwege de aanwezigheid van een hindercirkel van het aannemersbedrijf aan de Witboomstraat 54. Het betreft een strook grond gelegen aan de Burgemeester van Dijkstraat en de Wethouder van der Polstraat. Op dit stuk is de realisatie van 3 vrijstaande woningen voorzien.

Na het besluit van de provincie is de situatie van het aannemersbedrijf nader onderzocht en de daadwerkelijke hinder in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat er voorop de kavels toch ruimte is om de 3 woningen te realiseren, zonder dat er sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat. De gemeente wil daarom nu graag beschikken over een juridisch en planologisch kader op basis waarvan deze 3 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Omdat goedkeuring is onthouden aan de realisatie van de betreffende 3 woningen, geldt voor de strook grond nog het bestemmingsplan 'Veen' en heeft het plangebied daarin de bestemming 'Verkeer en verblijf'. De realisatie van de woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk, zodat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

Daarnaast maakt het zuidelijk deel van het stedenbouwkundig plan aan de Dr. Tjalmastraat onderdeel uit van het onderhavig plangebied. Oorspronkelijk waren hier 6 particuliere kavels gepland, echter vanwege nieuwe inzichten en door de huidige marktomstandigheden is hier niet langer sprake van en worden er 16 à 17 woningen gerealiseerd in de typologieën aaneengebouwd, halfvrijstaand en vrijstaand. Deze nieuwe woningen met aan de voorzijde openbare parkeerplaatsen passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Veen' en de verleende vrijstelling vanwege de functie (parkeerplaatsen), de voorgestane typologieën, hoogtes en het verloop van de voorste bebouwingsgrenzen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Veen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in een binnengebied in de kern Veen en bestaat uit een oostelijk en zuidelijk deel. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied dat na het vertrek van het bedrijf Jonker Petfoods wordt herontwikkeld tot een woongebied, waarvan een groot deel inmiddels is gerealiseerd.

Het resterende deel omvat enerzijds de gronden waar de realisatie van 3 vrijstaande woningen is voorzien aan de oostrand van het herontwikkelingsgebied, tegen de achterste perceelsgrenzen van de woningen en het aannemersbedrijf aan de Witboomstraat. Anderzijds betreft het de realisatie van 16 à 17 woningen met aan de voorzijde openbare parkeerplaatsen aan de Dr. Tjalmastraat, grenzend aan de achterzijde van de woon-werkpercelen aan de Nieuwstraat.

De plangrens van het oostelijk deel wordt aan de oostzijde gevormd door de perceelsgrens van de woningen aan de Witboomstraat 50 tot en met 58, aan de zuid- en westzijde door de Burgemeester van Dijkstraat en aan de noordzijde door de perceelsgrens van de woning aan de Burgemeester van Dijkstraat 8.

De plangrens van het zuidelijk deel wordt aan de noordzijde gevormd door de Dr. Tjalmastraat, aan de oost- en westzijde door respectievelijk bestaande en nieuwe woonpercelen aan de Dr. Tjalmastraat en aan de zuidzijde door de hiervoor genoemde woon-werkpercelen aan de Nieuwstraat.

1.3 Geldend bestemmingsplan

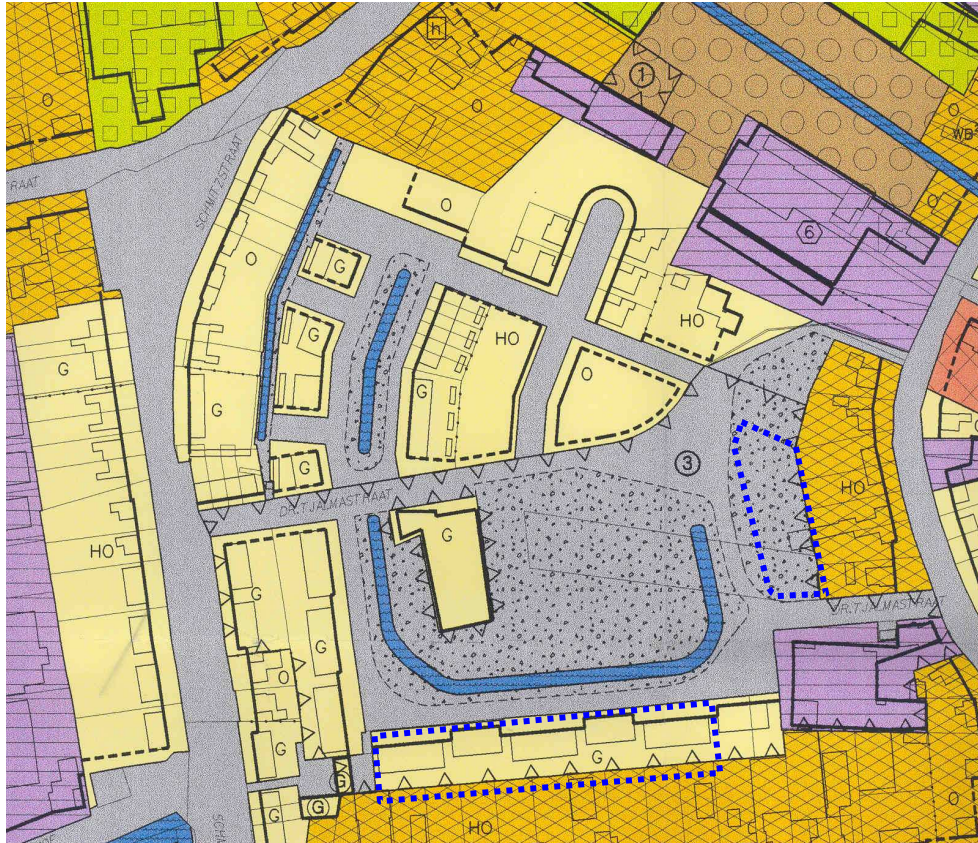
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Veen'. Dit bestemmingsplan is op 28 februari 2002 vastgesteld. Op 24 september 2002 is het bestemmingsplan vrijwel geheel goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten destijds geen goedkeuring onthouden.

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen 'Verkeer en verblijf' (oostelijk deel) en 'Wonen' (zuidelijk deel) van toepassing. Daarnaast valt het plangebied binnen een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om woningbouw mogelijk te maken op het moment dat de bedrijfsactiviteiten van diervoederfabriek Jonker Petfood zijn gestaakt en het bedrijf is gesaneerd uit de woonkern.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het op de plankaart aangeduide gebied te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Waterhuishoudkundige doeleinden' en/of 'Verkeer en verblijf' onder de volgende voorwaarden:

- de bestaande watergangen dienen gehandhaafd te blijven;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- de plannen dienen vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt inpasbaar te zijn;
- de nieuwbouwmogelijkheden voor woningen moeten passen binnen het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant voor de gemeente Aalburg vastgesteld planingsgetal, en in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Veen' met globale aanduiding van de planbegrenzing
(Bron: gemeente Aalburg, 2002)

De voorgenomen realisatie van de woningen past niet in het vigerend bestemmingsplan, maar past wel binnen voorschriften van de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer en verblijf' en de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de ontwikkeling toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 7 een conclusie weergegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Veen ligt in het uiterste noorden van de gemeente Aalburg en is een compact dorp met veel groen en water. Veen is ontstaan op de oeverwal van de Maas. Het is een dorp met een eigen historie en een eigen identiteit. Handelsgeest en nijvere instelling zijn af te lezen uit het grote aantal en de verscheidenheid aan bedrijven, veelal gemengd tussen de woonbebouwing.

De structuur van Veen is voornamelijk ontstaan langs de dijk en enkele routes op de hoogte van de oeverwal. De oorspronkelijk bebouwing is gesitueerd langs deze routes. De van oudsher aanwezige dorpslinten en structuren zijn grotendeels behouden gebleven.

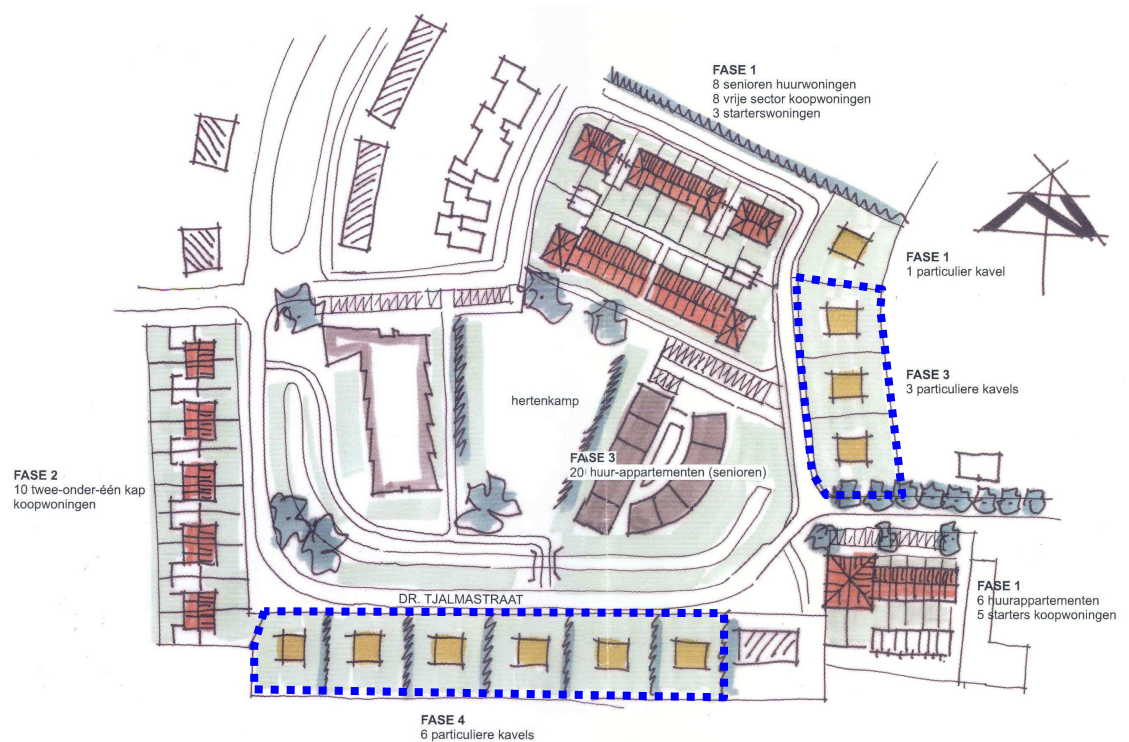
De ruimten achter de bebouwing aan de oude dorpslinten zijn op bepaalde plekken in de loop van de tijd 'opgevuld' met bebouwing. Van oudsher waren deze binnenterreinen ingevuld met weilanden en de diepe kavels van de woningen, gelegen aan de oude dorpslinten. Ook de recente ontwikkeling van het woongebied rondom de Dr. Tjalmastraat vormt een 'opvulling' van een binnengebied in de kern Veen.

2.2 Ruimtelijke structuur

De realisatie van de voorgestane woningen in het plangebied vormt de laatste fase van de herontwikkeling van het gebied rondom de Dr. Tjalmastraat. Het oostelijk deel waar 3 vrijstaande woningen zijn voorzien wordt aan de oost- en westzijde omgeven door oudere woningen, die vrijwel allemaal bestaan uit twee bouwlagen met kap. De nieuwe woningen die in het gebied zijn gerealiseerd sluiten qua schaal en verschijningsvorm aan op de omliggende woningen. Het hertenkamp, de bestaande singels en groenstructuren in het midden van het plangebied zijn blijven bestaan. Hierdoor heeft het gehele gebied een groene, 'parkachtige' uitstraling.

In het meest noordelijke deel van het gebied zijn aaneengebouwde en twee-onder-één-kapwoningen in 1 bouwlaag met kap gerealiseerd. De eindwoningen van de zuidelijkste bouwmassa zijn gerealiseerd in twee bouwlagen met kap. Centraal in het gebied is een appartementencomplex gerealiseerd dat bestaat uit 2 bouwmassa's. De halfronde bouwmassa sluit aan bij het beloop van de singel en de aanwezige infrastructuur. Beide bouwmassa's bestaan uit 2 bouwlagen.

Op de locatie waar voorheen de diervoederfabriek was gelegen, is een gebouw gerealiseerd bestaande uit een 'toren' met daaraan verbonden 5 grondgebonden woningen. In de 'toren' zijn 6 appartementen gerealiseerd.

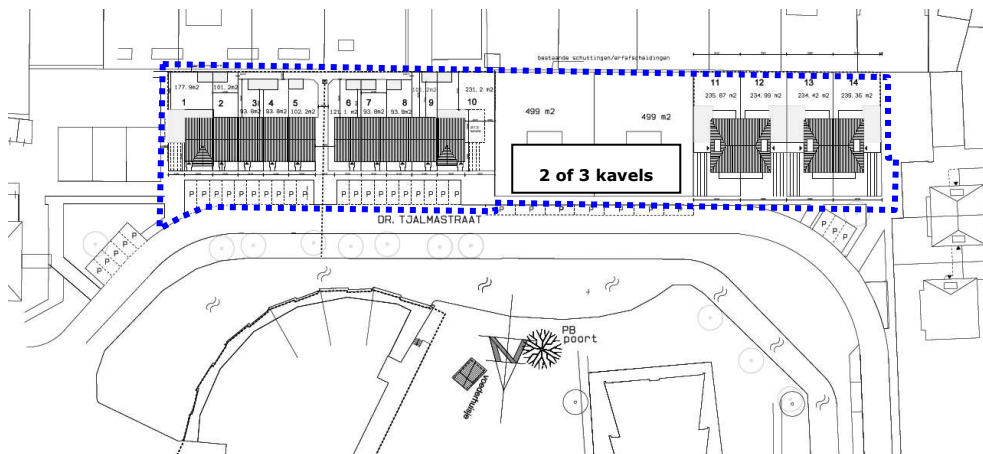


Verkevelingsplan gebied Dr. Tjalmastraat met aanduiding plangebied van voorliggend bestemmingsplan



Huidige situatie oostelijk deel plangebied (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)

De strook langs de Dr. Tjalmastraat aan de westelijke zijde van het gebied is ingevuld met tien twee-onder-één-kapwoningen. De andere strook langs de Dr. Tjalmastraat betreft het zuidelijk deel van voorliggend wijzigingsplan. De ter plaatse aanwezige blokken van 3 tot 4 rijwoningen bestaande uit 1 bouwlaag met kap zijn inmiddels gesloopt. Oorspronkelijk waren hier 6 particuliere kavels gepland, echter vanwege nieuwe inzichten en door de huidige marktomstandigheden is hier niet langer sprake van en worden er 16 à 17 woningen gerealiseerd in de typologieën aaneengebouwd, halfvrijstaand en vrijstaand. Alle woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. Aan de voorzijde wordt het straatprofiel heringericht en komen openbare parkeerplaatsen.



Invulling zuidelijke deel plangebied met aanduiding planbegrenzing



foto gesloopte woonbebouwing

Aan de oostzijde van het gebied worden eveneens 4 kavels uitgegeven in de particuliere sector. Drie van deze kavels vormen het oostelijk deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, de vierde kavel is reeds bebouwd met een vrijstaande woning.

De 3 kavels in het oostelijk deel van het plangebied zijn momenteel onbebouwd en bestaan uit grasland. Aan de zuidzijde staan enkele fruitbomen. De kavels grenzen aan de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Witboomstraat 50 tot en met 58. Op de achterterreinen van deze percelen staan bijgebouwen.

Op de 3 kavels komen vrijstaande woningen, waarvoor nog geen bouwplan gereed is. De woningen dienen in ieder geval gerealiseerd te worden in een zelfde ruimtelijke verschijningsvorm als de omliggende woningen. Zodoende bedraagt de maximale hoogte 2 lagen met kap, ofwel een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Bij de situering van de woningen wordt rekening gehouden met de geluidscontouren van het aannemersbedrijf aan de Witboomstraat. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.8.

De 3 kavels worden direct ontsloten op de Burgemeester van Dijkstraat. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning.

2.3 Functionele structuur

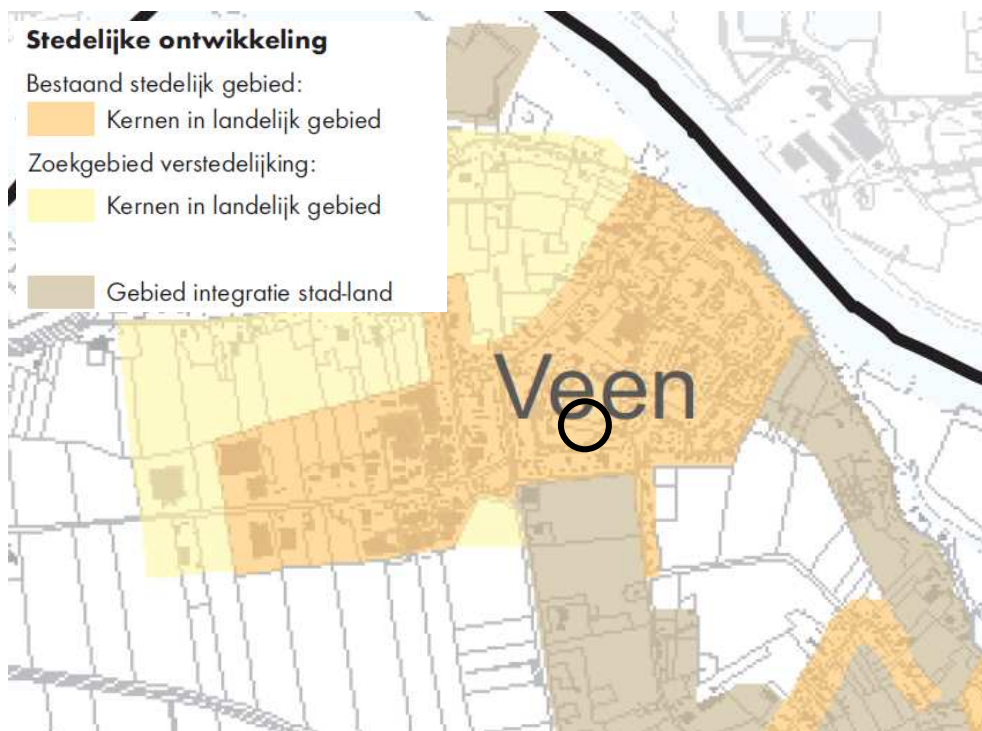
Het plangebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied aan de Dr. Tjalmastraat. Ook in de directe omgeving van het plangebied staan overwegend woningen. Op het aanpalende perceel Witboomstraat 54 bevindt zich een aannemersbedrijf met werkplaats.

3 Beleid

Voor de ontwikkeling van het gehele gebied aan de Dr. Tjalmastraat is reeds in het kader van de betreffende planprocedure in 2002 een uitvoerige beleidsafweging gemaakt. Hierbij waren ook de drie kavels betrokken waarvoor nu voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Het door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant genomen besluit tot het onthouden van goedkeuring aan de realisatie van woningen op de drie kavels was niet om beleidsmatige redenen. Daarom kan er vanuit worden gegaan dat de realisatie van de woningen nog steeds past in het provinciaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het actuele beleid.

3.1 Provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het provinciaal beleid. In de Structuurvisie (2010) ligt het plangebied binnen het bebouwd gebied van de kern Veen. In de Verordening Ruimte van de provincie (2012) is aangegeven dat stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk is. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van het bebouwd gebied.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met aanduiding plangebied
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2012)

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Woonbeleid

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is verwoord in het volkshuisvestingsplan 'Wonen in de Aalburgse dorpen'. Dit plan dateert uit 2001 en is daardoor in kwantitatief opzicht achterhaald door de meer recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. In kwalitatief opzicht zijn echter nog steeds dezelfde uitgangspunten van belang.

Uitgangspunten voor het gemeentelijk woningbouwbeleid zijn:

- Inspelen op de kwalitatieve woningvraag: de doelstelling is dat de verschillende groepen in de Aalburgse samenleving zoveel mogelijk gelijke kansen krijgen. Daarnaast is vergroting van de woonkwaliteit en differentiatie in het wonen van belang om tegemoet te komen aan diverse woonwensen. Hierbij zijn met name de doelgroepen senioren en starters van belang.
- Dorpenbenadering: de visie is gebiedsgericht geconcretiseerd en is bewust niet beperkt tot de woning. Zo worden ook uitspraken gedaan over zaken als de woonomgeving, voorzieningen en de sociale samenhang in een wijk of dorp.
- Een goede samenwerking met de partijen op de Aalburgse woningmarkt.

Op basis van deze aspecten is onder andere voor nieuwbouw een visie opgesteld. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- inbreiding vóór uitbreiding;
- nadruk op de eengezinsfeer;
- bij de vraag aansluitende verhouding tussen koop en huur;
- vrije kaveluitgifte;
- bouwen van levensloopbestendige woningen, zowel huur als koop.

Op 31 maart 2008 is de Actualisatie Woonvisie 2008-2012 'wonen naar wens in de dorpen' vastgesteld. Hierin is geconcludeerd dat de thema's en uitgangspunten uit het Volkshuisvestingsplan nog altijd actueel zijn.

Om te voorzien in voldoende en de juiste woningen zijn zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave van belang. Uitgangspunt is de meest recente provinciale prognose op dat moment, waarin wordt uitgegaan van de realisering van 630 woningen in de periode tot 2016. Hiermee wordt voorzien in de woningbehoefte van de Aalburgse bevolking (bouwen voor 'migratiesaldo nul').

De realisatie van de voorgestane woningen in het plangebied voorziet in de lokale woningbehoefte van de gemeente en past hiermee binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3.2.2 Duurzaam bouwen

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

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

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

Het betreft kwaliteiten waarmee bewoners op dit moment al hun voordeel kunnen doen, maar die zich ook positief vertalen naar situaties nu en in de toekomst. De ambitie is om verder te gaan dan de eisen uit het Bouwbesluit. De gemeenten voeren daar toe, in overleg met de corporaties, een actueel beleid op het gebied van duurzaam bouwen en passen dit toe op alle bouwactiviteiten. Per project worden concrete afspraken gemaakt over de ambities.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied van Veen en past hiermee binnen de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast voorziet de realisatie van de woningen in de lokale woningbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Uitvoeringsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor het zuidelijk deel van het plangebied aan de Dr. Tjalmastraat is er geen sprake van een functiewijziging aangezien in het vigerend bestemmingsplan 'Veen' reeds sprake was van een woonbestemming. In het kader van dit wijzigingsplan hoeft dan ook geen bodemonderzoek te worden overlegd.

Dit geldt niet voor het oostelijke deel aan de Dijkstraat. Door Geofox-Lexmond is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 13 juli 2011, is als bijlage opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er zowel in de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aanwezig zijn. In het grondwater zijn enkele licht verhoogde concentraties van stoffen aangetroffen, maar deze concentraties zijn dermate gering dat er geen sprake is van verontreiniging.

Conclusie

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

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in maart 2012 navolgende watertoets opgesteld. In deze toets wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.2.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

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

Het beleid van de gemeente Aalburg voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Aalburg opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Aalburg, in combinatie met het gemeentelijk rioleringsplan, gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.2.2 Locatiestudie

De locatie aan de Burgemeester van Dijkstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 1,0m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort (lichte) klei, welke ongeschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte bebouwing	1.090	1.390
Terreinverharding	650	1.050
Onverhard terrein	3.580	2.880
Totaal	5.320	5.320

*Indicatie maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 700 m² tot gevolg hebben.

4.2.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² in het stedelijk gebied. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Dit leidt derhalve tot een waterbergingsbehoefte van circa 31 m³ (0,07 hectare x 436 m³). Deze berging vindt plaats door middel van een directe aansluiting van elk kavel op het gemeentelijk rioolstelsel, dat bestaat uit een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Tot slot zal ten behoeve van de waterkwaliteit de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de toename van het verhard oppervlak, alsmede de nabijheid van een A-watergang, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidsgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het wijzigingsplan aan de orde. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 19 à 20 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Een quickscan flora en fauna is nodig om inzicht te geven in de aanwezige natuurwaarden. Het bestaande weiland en openbaar groen in het oostelijk deel van het plangebied wordt namelijk verhard of bebouwd, waardoor mogelijk aanwezige natuurwaarden verloren kunnen gaan. Door Croonen Adviseurs is een bureaustudie en een veldbezoek uitgevoerd op 14 juni 2011 voor dit deel van het plangebied. De rapportage, d.d. 29 augustus 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Nb. het zuidelijke deel van het plangebied aan de Dr. Tjalmastraat is niet in het onderzoek betrokken omdat alle aanwezige bebouwing reeds is gesloopt en het terrein inmiddels bouwrijp is gemaakt.

Conclusie

Uit bureaustudie volgt dat in de omgeving van het plangebied beschermde vleermuissoorten, amfibieën, vissen en broedvogels voorkomen. Echter, het plangebied herbergt geen geschikt habitat voor beschermde amfibieën en vissen; de huidige situatie betreft deels een extensief gebruikte hoogstamboomgaard en deels openbaar groen bestaande uit kaal grasland. In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen te verwachten van amfibieën en vissen. In de bomen van de boomgaard zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde broedvogels. Ook biedt het plangebied geen optimaal foerageergebied voor jaarrond beschermde broedvogels. Verder zouden vleermuizen mogelijk gebruik kunnen maken van het plangebied als foerageergebied.

Echter, gezien de watergangen in de omgeving van het plangebied en het relatief open karakter van het plangebied ten opzichte van de omringende wijk, wordt niet verwacht dat het plangebied een cruciaal onderdeel vormt van het functioneel leefgebied van vleermuizen. Een effect op beschermde soorten wordt derhalve niet verwacht. Een procedure inzake de Flora- en faunawet is daarmee niet nodig en staat de uitvoering van het woningbouwplan niet in de weg.

4.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Veen ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). Er kan daarom zonder het uitvoeren van een specifiek onderzoek vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van de woningen in het plangebied geen archeologische waarden worden aangetast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van archeologie geen belemmeringen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

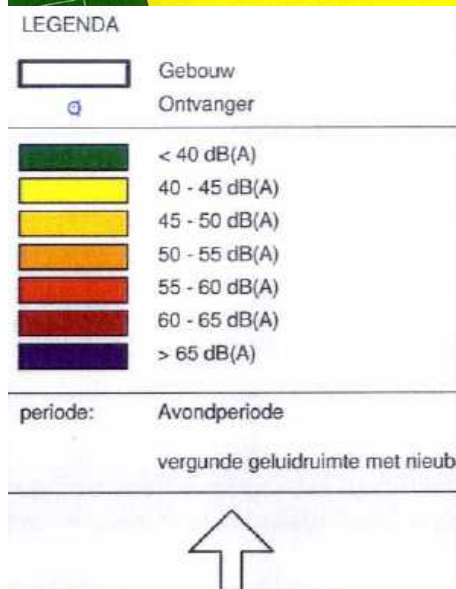
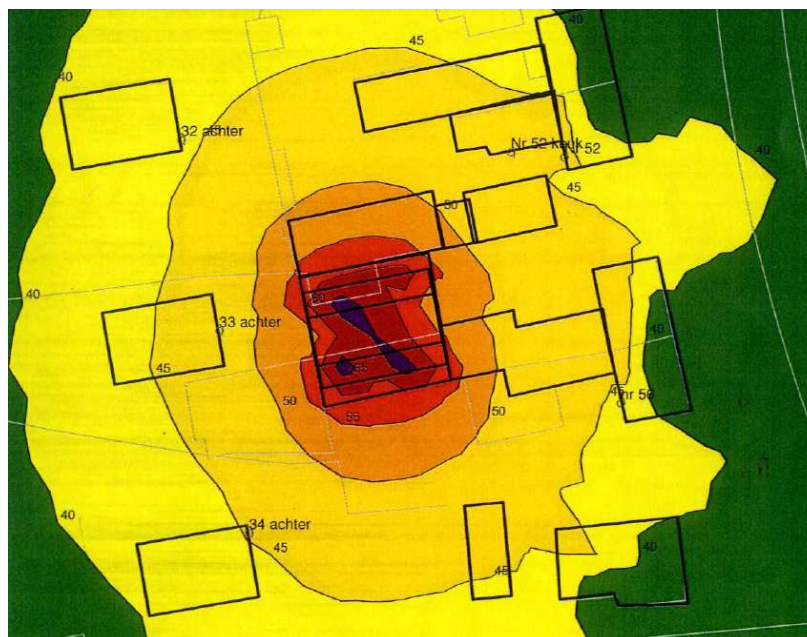
Met uitzondering van het aannemersbedrijf aan de Witboomstraat 54 is er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Bij de situering van de nieuwe woningen in het plangebied moet rekening worden gehouden met het aannemersbedrijf. Behalve dat de woningen geen hinder mogen ondervinden van het bedrijf, mag omgekeerd het bedrijf door de realisatie van de woningen ook niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor de vergunde bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf zijn in 2010 geluidsrekeningen uitgevoerd om de daadwerkelijke hinder in beeld te brengen. De berekeningen hebben geresulteerd in geluidscontouren voor de dag-, avond- en nachtperiode. Conform het activiteitenbesluit is voor het bedrijf in elke periode de volgende maximale geluidbelasting op omliggende woningen toegestaan:

- dag: 50 dB(A);
- avond: 45 dB(A);
- nacht: 40 dB(A).

De nieuwe woningen in het plangebied moeten op zodanige afstand van het bedrijf liggen dat ze buiten bovengenoemde contouren blijven. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de contour van de geluidsbelasting in de avondperiode de grootste en daarmee maatgevende contour is, zodat de woningen buiten deze contour moeten worden gesitueerd. Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn daarom de bouwvlakken voor de woningen op zodanige afstand van het aannemersbedrijf geplaatst, dat deze buiten de 45 dB(A)-contour van de avondperiode ligt.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.



Berekende geluidcontouren in avondperiode (Bron: gemeente Aalburg, 2010)

Conclusie

Op de verbeelding van het wijzigingsplan liggen de bouwvlakken voor de woningen buiten de grootst berekende contour van de maximaal toegestane geluidsbelasting van het aannemersbedrijf. Het betreft de 45 dB(A)-contour in de avondperiode. Binnen deze contour mogen geen woningen of andere geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Om dit te waarborgen is de betreffende contour op de verbeelding opgenomen als de aanduiding 'milieuzone – zones wet milieubeheer'. In de regels is bepaald dat binnen deze aanduiding geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Mocht het aannemersbedrijf in de toekomst haar activiteiten verminderen of beëindigen, is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de aanduiding van de verbeelding aan te passen of te verwijderen.

Door de afgestemde situering van de bouwvlakken voor de woningen en het opnemen van de aanduiding is gewaarborgd dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er bestaan daarmee geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied voor de ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen aan de Burgemeester van Dijkstraat 2-6 te Veen en 16 à 17 woningen aan de Dr. Tjalmastraat.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Verder is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek bestemmingsplannen, gemeente Aalburg van 10 mei 2011. Inhoudelijk zijn de voorschriften van de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer en verblijf' in geldende bestemmingsplan 'Veen' in acht genomen.

5.2 Wijze van bestemmen

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit twee bestemmingen welke hieronder worden omschreven:

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verkeer- en verblijfsvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen, woonstraten, openbare erven, open pleinen en onverharde wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en fietsenstallingen, (muziek)kiosk,abri's, straatmeubilair, e.d.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m.

Wonen

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen, tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden en er zijn overige bouwregels opgenomen, zoals de maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen aangaande de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij is bepaald dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend ondergeschikte aan- en uitbouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mogen worden gebouwd. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep.

Over een gedeelte van de gronden binnen deze bestemming is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – zones Wet milieubeheer' opgenomen. Het gaat hier om gronden die liggen binnen de nog aanwezig hindercirkel van het bedrijf aan de Witboomstraat 54. Op deze gronden zijn dan ook geen geluidgevoelige functies toegestaan. In de algemene regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de aanduiding van de verbeelding aan te passen of te verwijderen.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente Aalburg heeft de gronden van het plangebied zelf in eigendom. Deze worden verkocht aan de toekomstige bewoners. De ontwikkeling heeft zodoende voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpwijzigingsplan 'Dr. Tjalmastraat - Burg. van Dijkstraat, Veen' is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de vooroverlegpartners. Er zijn geen reacties ontvangen.

6.2.2 Tervisielegging

Het ontwerpwijzigingsplan 'Dr. Tjalmastraat - Burg. van Dijkstraat, Veen' heeft vanaf 13 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan op 6 november 2012 ongewijzigd vastgesteld.

7 Conclusie

Reeds in 2002 is een procedure doorlopen voor de totale herontwikkeling van het gebied rond de Dr. Tjalmastraat. In het kader van de procedure is toen al een uitvoerige beleidsmatige afweging gemaakt en een verantwoording van de milieuhygiënische en planologische aspecten. Daaruit bleek dat er, met uitzondering van hinder vanuit het aannemersbedrijf aan de Witboomstraat 54, voor het grootste deel van het gebied geen belemmeringen voor de herontwikkeling bestonden. De meeste woningen zijn dan ook inmiddels gerealiseerd.

Om een nieuw juridisch en planologisch kader te bieden om de realisatie van 3 woningen, die vanwege de hinder door het aannemersbedrijf eerder niet mogelijk waren, te bieden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Doordat de daadwerkelijke hinder vanuit het aannemersbedrijf door middel van geluidsberekeningen in is beeld gebracht, is aangetoond dat de realisatie van de woningen mogelijk is wanneer voldoende afstand in acht genomen wordt. Op de verbeelding van het wijzigingsplan liggen de bouwvlakken voor de woningen daarom buiten de grootst berekende contour van de maximaal toegestane geluidsbelasting van het aannemersbedrijf. Het betreft de 45 dB(A)-contour in de avondperiode. Binnen deze contour mogen geen woningen of andere geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Om dit te waarborgen is de betreffende contour op de verbeelding opgenomen als de aanduiding 'milieuzone – zones wet milieubeheer'. In de regels is bepaald dat binnen deze aanduiding geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.

Door de afgestemde situering van de bouwvlakken voor de woningen en het opnemen van de aanduiding is gewaarborgd dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er bestaan daarmee vanuit het aannemersbedrijf niet langer meer belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

Daarnaast maakt het zuidelijk, nog niet gerealiseerde deel van het stedenbouwkundig plan aan de Dr. Tjalmastraat onderdeel uit van het onderhavig plangebied. Oorspronkelijk waren hier 6 particuliere kavels gepland, echter vanwege nieuwe inzichten en door de huidige marktomstandigheden is hier niet langer sprake van en worden er 16 à 17 woningen gerealiseerd in de typologieën aaneengebouwd, halfvrijstaand en vrijstaand. Deze nieuwe woningen met aan de voorzijde openbare parkeerplaatsen passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Veen' en de verleende vrijstelling vanwege de functie (parkeerplaatsen), de voorgestane typologieën, hoogtes en het verloop van de voorste bebouwingsgrenzen.

Omdat de gronden waarop de nieuwe woningen zijn gepland in het vigerend bestemmingsplan 'Veen' reeds voorzien waren van een woonbestemming, alle bestaande bebouwing reeds is gesloopt en het terrein inmiddels bouwrijp is gemaakt, zijn aanvullende onderzoeken niet nodig. Ook passen de woningen, met uitzondering van het vigerend bestemmingsplan, binnen het gestelde beleidskader waardoor er geen belemmeringen aan de orde om de voorgestane woningen te realiseren.

Het onderhavig bestemmingsplan heeft de vorm van een wijzigingsplan. Dit is mogelijk omdat voor de gehele ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Veen'.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2002) *Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Dr. Tjalmastraat*.
- Gemeente Aalburg (2010). *Memo geluidcontouren aannemersbedrijf Witboomstraat 54 d.d. 19 oktober 2010*.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*.
- Provincie Noord-Brabant (2012). *Verordening Ruimte*.

8.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com.
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>.