

gebiedsvisie

GROENEWEG - WIJKSESTRAAT, WIJK EN AALBURG

22 september 2020



gebiedsvisie

GROENEWEG - WIJKSESTRAAT, WIJK EN AALBURG

22 september 2020

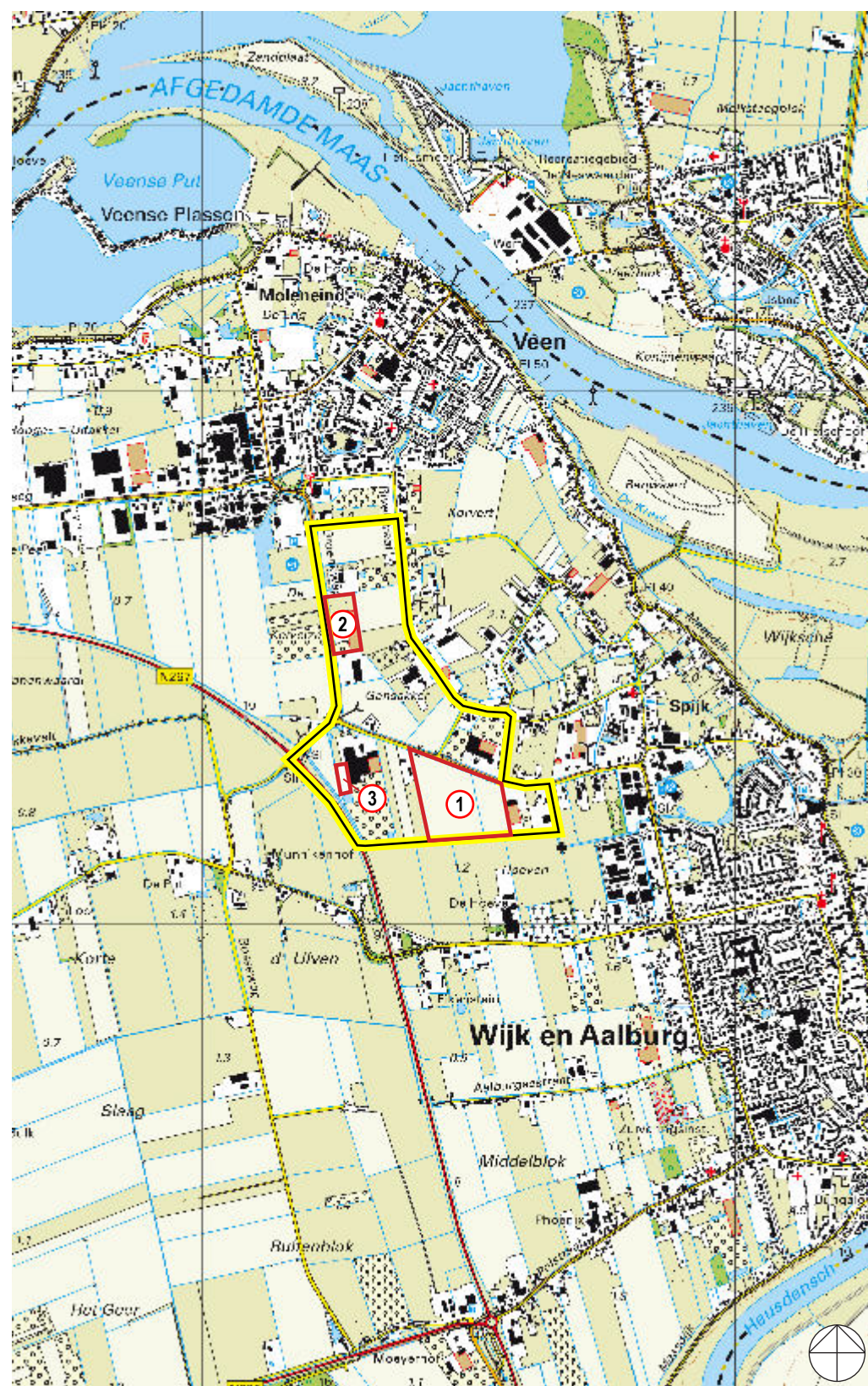
opdrachtgever	gemeente Aalburg
documentstatus	vastgesteld
documentversie	V05
datum	22 september 2020
projectnummer	26518004
auteurs	M. van Spaandonk
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA (BRON: FOTOGRAFIE SIEBE SWART)

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	PLANGEBIED	9
1.3	PROCES	9
1.4	STATUS	9
2.	GEBIEDSANALYSE	10
2.1	DE LAGENBENADERING	10
2.2	LAAG 1 - ONDERGROND	11
2.3	LAAG 2 - NETWERKEN	15
2.4	LAAG 3 - OCCUPATIE	27
3.	AMBITIES	34
4.	VISIE	37
4.1	VERANKERING HOOFDSTRUCTUUR	37
4.2	ZONERING	37
4.3	SPELREGELS PERCELEN	40
5.	CONCRETE ONTWIKKELINGEN	46
5.1	PROCES	46
5.2	WIJKSESTRAAT 18	47
5.3	GROENEWEG 13-15	48
5.4	WIJKSESTRAAT 27	49



TOPOGRAFISCHE SITUATIE



LUCHTFOTO WIJDERE OMGEVING

- plangebied integrale visie
- ① locatie Wijksestraat t.o. 18
- ② locatie Groeneweg 13-15
- ③ locatie Wijksestraat 27

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Tussen Veen en Wijk en Aalburg ligt een gebied dat door de gemeente Aalburg is aangewezen als een concentratiegebied voor kwekerijen. Hier bevinden zich momenteel al een aantal kwekerijen. Medio 2017 heeft de gemeente Aalburg een drietal initiatieven in dit gebied ontvangen waar de gemeente medewerking aan wil verlenen, zoals aangegeven op de afbeeldingen hiernaast:

1. nieuwvestiging van een kwekerij aan de Wijksestraat (percelen 203, 204 en 205);
2. herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Groeneweg 13-15;
3. pilot huisvesting seizoensarbeiders Wijksestraat 27.

1. KWEKERIJ WIJKSESTRAAT TEGENOVER 18

Het initiatief aan de Wijksestraat betreft het oprichten van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een kwekerij met een bedrijfsruimte, teeltondersteunend glas en containervelden. Deze gronden liggen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). In feite is dit een uitbreiding van het bedrijf aan de Wijksestraat 18.

De gronden grenzen aan de noordzijde aan de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', maar ligt daar zelf niet in. Het verruimen van de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' conform artikel 5.3 IOV, zodat de locatie hier wel binnen valt, is de enige mogelijkheid om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

2. BEDRIJVEN GROENEWEG 13-15

Op de locatie aan de Groeneweg 13-15 is momenteel een handelskwekerij gevestigd die sinds 2013 te koop staat. Omdat verkoop in de huidige vorm lastig blijkt, heeft de initiatiefnemer het voornemen de huidige bedrijfsbebouwing te slopen en het perceel om te zetten in drie reguliere bedrijfskavels. De toevoeging van bedrijfswoningen vormt onderdeel van de transformatie.

Deze locatie ligt wel in de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van de IOV. Binnen deze aanduiding kan op basis van artikel 3.43 en 3.44 IOV een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en/of blauwe landschapsontwikkeling.

3. HUISVESTING SEIZOENSARBEIDERS WIJKSESTRAAT 27

Op de locatie Wijksestraat 27 is het bedrijf PT-Creations gevestigd. Het bedrijf is sterk afhankelijk van flexwerkers / arbeidsmigranten om de pieken en dalen in de werkzaamheden op te kunnen vangen. De vraag is, mede bij andere bedrijven zo groot, dat het aandienen en huisvesten van deze medewerkers erg moeilijk is. Het

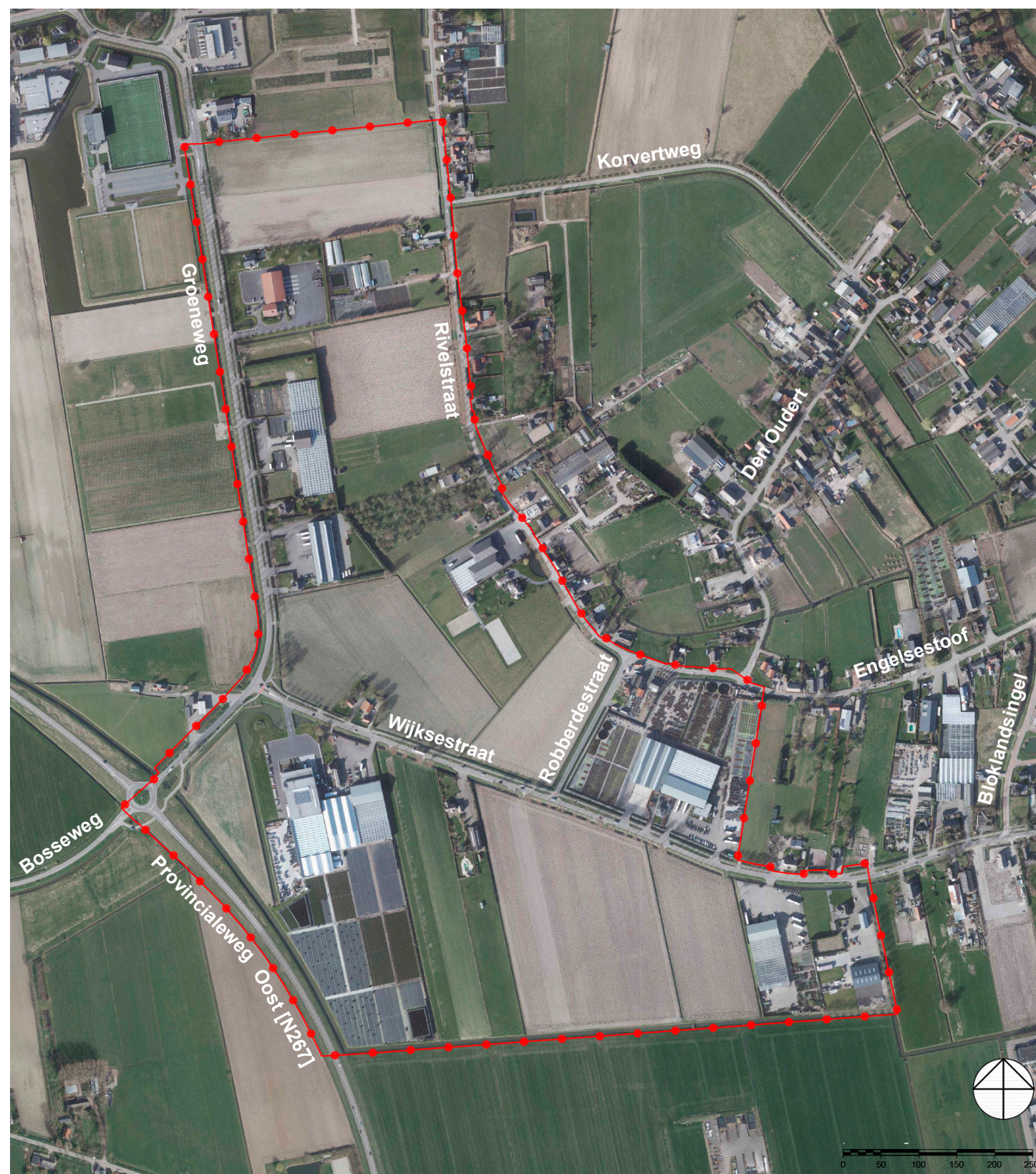
bedrijf wil voor een periode van twee jaar op eigen terrein een aantal van deze medewerkers huisvesten. Hiervoor zijn circa 15 woonunits gepland, voor maximaal 60 medewerkers. Deze locatie ligt, evenals de Wijksestraat t.o. 18, niet in de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

De drie concrete initiatieven kunnen dus op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant - en de vigerende beheersverordening - niet rechtstreeks gerealiseerd worden. In de bijlage is nader ingegaan op de verschillende relevante beleidsstukken. Om de gewenste ontwikkelingen toch mogelijk te maken is het nodig een kwalitatieve en integrale gebiedsvisie op te stellen. De visie dient zich daarbij niet te beperken tot alleen de beoogde percelen, maar dient voor een samenhangend en logisch gebied te worden opgesteld en geeft zicht op de voorgestane ontwikkelingen - ook op de langere termijn - en de samenhang met een toe te voegen groene en/of blauwe landschapsontwikkeling.

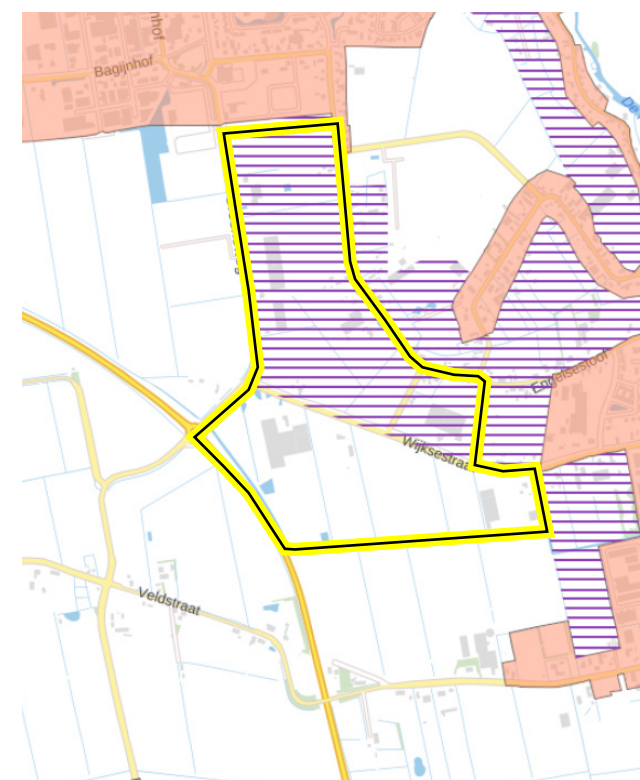
Voorliggend rapport betreft de integrale gebiedsvisie voor het gebied Groeneweg-Wijksestraat. De gemeente wil hier een vitale, duurzame en gezonde omgeving creëren, waarbij recht wordt gedaan aan de kracht van het gebied en tegelijkertijd een duurzame toekomstbestendige doorontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.



PLANGEBIED HOEK GROENEWEG - WIJKSESTRAAT

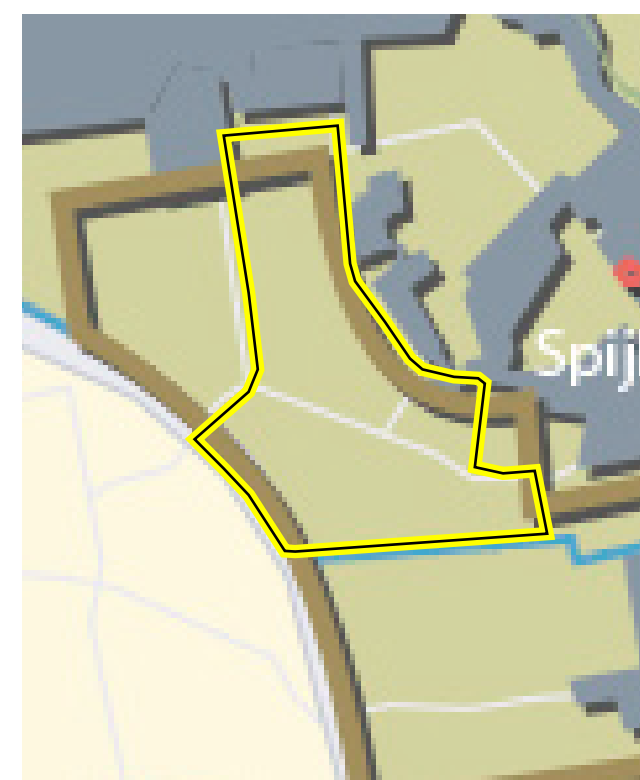


LUCHTFOTO PLANGEBIED



PLANGEBIED I.R.T. 'INTEGRATIE STAD-LAND'

-  plangebied integrale visie
-  aanduiding verstedelijking afweegbaar



PLANGEBIED I.R.T. 'CONCENTRATIEGEBIED KWEKERIJEN'

-  plangebied integrale visie
-  concentratiegebied kwekerijen

In deze visie heeft de gemeente op basis van de kenmerkende gebiedseigenschappen een integrale afweging gemaakt van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de landschappelijke kansen van het gebied.

De visie geeft ruimtelijke kaders aan actuele en nog onbekende ontwikkelingen om zo de kwaliteit van het gebied te beschermen en te verbeteren. Daarbij is het van belang dat initiatieven een bijdrage leveren aan landschapsontwikkeling. De visie is erop gericht de bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om initiatieven in samenhang te kunnen beoordelen. Deze gebiedsvisie beperkt zich tot ruimtelijke uitspraken en regelt onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn. Of een initiatief ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden is mede afhankelijk van andere planologische beperkingen en milieueisen. Met name de voorwaarden met betrekking tot 'spuitzones' rondom fruit- en plantenkwekerijen in relatie tot een goed woon- en leefklimaat behoeft in dit gebied specifieke aandacht. De initiatieven dienen via separate ruimtelijke procedures nader onderzocht en uitgewerkt te worden. De in deze visie opgenomen drie concrete initiatieven, evenals de andere ontwikkelingen, zijn dan ook op een **indicatieve** wijze weergegeven.

1.2 PLANGEBIED

Het gebied waarvoor deze visie is opgesteld betreft de gronden tussen de Groeneweg, de Rivelstraat en de Wijksestraat en de gronden direct ten zuiden van de Wijksestraat tot de provinciale weg [N267], zoals aangegeven op de afbeelding hiernaast. Dit gebied vertoont een ruimtelijke samenhang en vormt een logisch gebied tussen Veen en Wijk en Aalburg.

Deze visie heeft betrekking op een deel van de gronden met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' in de Interim Omgevingseroordering Noord-Brabant. De gronden ten zuiden van de Wijksestraat liggen momenteel nog niet in deze aanduiding. Hiervoor is een verzoek tot grenswijziging aan de orde. Daarnaast is er overlap met een deel van het gebied dat in de Structuurvisie van het Land van Heusden en Altena is aangeduid als 'concentratiegebied kwekerijen'. De gemeente heeft dit gebied aangemerkt als een zone waar ontwikkelingsruimte voor (startende) kwekerijen is.

De visie heeft betrekking op een gebied met een oppervlakte van circa 64 hectare.

1.3 PROCES

Bij de totstandkoming van deze gebiedsvisie maakt overleg tussen de betrokken partijen deel uit van het proces. Voorafgaand en tijdens het proces is gesproken met de initiatiefnemers van de concrete plannen. Aangezien de ontwikkeling van het gebied in hoge mate afhankelijk is van de toekomstplannen van de initiatiefnemers, is het belangrijk deze helder in beeld te krijgen. Er heeft tevens overleg met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. In het kader van de omgevingsdialoog is deze visie toegelicht aan de buurt.

1.4 STATUS

Met het vaststellen van deze visie wordt het kader geschetst voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied. Deze visie is daarmee een van de instrumenten aan de hand waarvan wordt getoetst of wordt voldaan aan provinciaal en gemeentelijk beleid en/of regelgeving.



WIJKSESTRAAT

2. GEBIEDSANALYSE

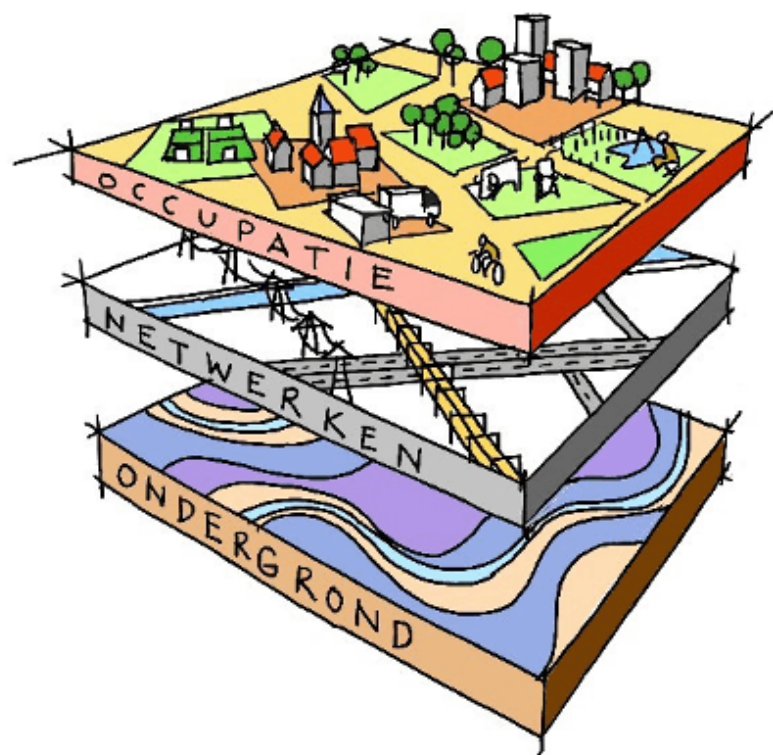
2.1 DE LAGENBENADERING

Bij het opstellen van deze gebiedsvisie is de lagenbenadering gebruikt als analyse- en afwegingsinstrument. De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Ook de landschappelijke hoofdstructuur wordt tot deze laag gerekend. Tot slot is er de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

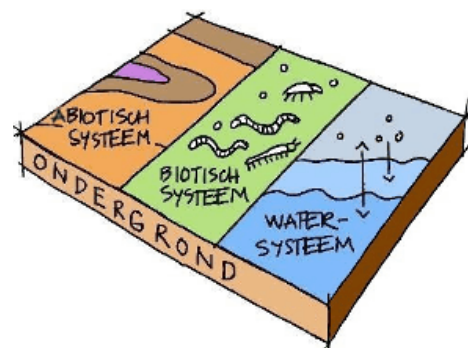
Alle lagen zijn aan verandering onderhevig. De snelheid waarmee ze veranderen verschilt echter per laag. Sommige lagen hebben een lange geschiedenis. Veranderingen leggen de toekomst voor lange tijd vast. Andere zijn vluchtiger en veranderen binnen enkele jaren. Over het algemeen geldt dat de onderste lagen een langzamere veranderingssnelheid hebben dan de bovenste laag. Hier dient wel pragmatisch mee om te worden gegaan, waarbij eeuwenlange investeringen die hebben geleid tot waardevolle structuren natuurlijk niet zomaar weggepoetst kunnen worden.

Door middel van deze benadering is onderzocht hoe het gebied in elkaar zit en welke kansen er zijn. De opgave wordt hierbij geplaatst in een breder perspectief en in samenhang met zijn context bestudeerd. Daarnaast helpt de lagenbenadering bij het afwegingsproces voor de ontwikkeling van dit gebied. Hierbij is het uitgangspunt dat elke laag bijdraagt aan de ontwikkelingsrichting. Vanuit het perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en (on)omkeerbaarheid van ruimtelijke ingrepen een belangrijk gegeven.

In de volgende paragrafen worden het plangebied en de directe omgeving geanalyseerd aan de hand van de lagenbenadering. Per laag (ondergrond, netwerk, occupatie) zijn de belangrijkste en meest relevante conclusies voor de verdere ontwikkeling van dit gebied benoemd. De bevindingen uit de lagenbenadering vinden hun doorwerking in de ambities en concrete uitgangspunten (zie hoofdstuk 3 en 4).



DE LAGENBENADERING (BRON: RUIMTE MET TOEKOMST)



2.2 LAAG 1 - ONDERGROND

De ondergrondlaag bestaat uit een abiotisch en een biotisch systeem en een watersysteem, ook wel het bodem- en grondwatersysteem genoemd. Eeuwenlang bepaalde de ondergrond het ruimtegebruik. Wij gingen de ondergrond echter naar onze hand zetten en polders en droogmakerijen werden aangelegd. De landbouw kwam door technische innovaties steeds verder 'los van de grond'. Tegenwoordig zorgen bodemverontreiniging, bedreiging van bodemschatten, verwaarloosde landschappelijke identiteiten en wateroverlast voor het besef dat we meer oog voor de ondergrond moeten hebben.

BODEM

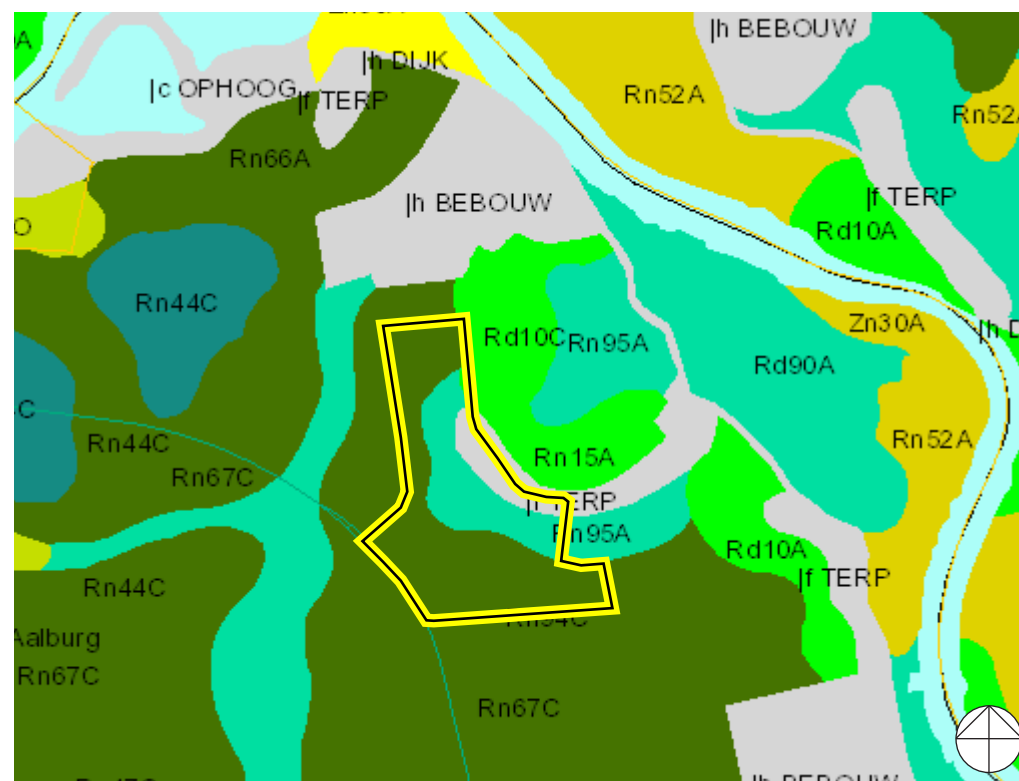
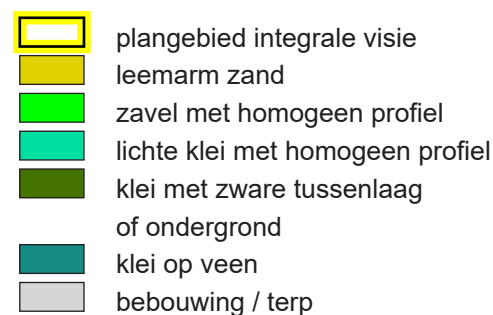
De bodemopbouw vertelt ons veel over de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Deze historische informatie is van belang om inzicht te krijgen in de ontginnings-, inrichtings- en bewoningsgeschiedenis van het gebied. De ondergrond is in hoge mate sturend voor het grondgebruik geweest.

Het plangebied ligt in het Land van Heusden en Altena, waar de invloed van rivieren en de aanvoer en afzetting van riviersedimenten de belangrijkste vormende kracht is geweest van het huidige landschap. Kenmerkend voor het rivierengebied is dan ook het voorkomen van oeverwallen en rivierkommen. De oeverwallen bieden door hun hogere ligging en lichte bodem gunstige omstandigheden voor bewoning en agrarisch grondgebruik. Dit in tegenstelling tot de grond van de kommen waar het in het verleden te nat, te zwaar en te venig was. De komgebieden overstroomden regelmatig als de rivieren het water niet meer konden herbergen. De oeverwallen waren dan de veiligste plekken.

De rivieren in dit gebied hebben in de geschiedenis veel verschillende stroomgebieden en zijtakken gehad. De huidige ligging van de rivieren rondom het Land van Heusden en Altena is in het begin van de 20e eeuw vastgelegd. De Bergsche Maas werd geheel door mensen gegraven - grotendeels met de hand - en is geopend in 1904. In datzelfde jaar werd de oude Andelsche Maas definitief afgedamd: voortaan heet deze riviertak de Afgedamde Maas. Sinds die tijd zijn de regelmatige overstromingen waar het gebied voorheen mee te kampen had, eindelijk verleden tijd.

Het gebied bestaat uit poldervaaggronden; de meest voorkomende bodemsoort in Nederland. Hier bestaat de bovenste 80 cm uit zavel- en kleigronden zonder veen. Deze gronden zijn geheel gerijpt. 'Rijping' is het bodemvormende proces waarbij na inpoldering uit een slappe, structuurloze modder een begaanbaar (cultuur)land ontstaat.

De oeverwallen zijn de best bruikbare gronden. Ze zijn goed ontwaterd, bewerkbaar en houden goed vocht vast. Hier vond met name akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt plaats. De kommen zijn veel minder veelzijdig. Door de slechte ontwatering en bewerkbaarheid liggen ze vooral in grasland. Het plangebied ligt in de overgangszone tussen enerzijds de oeverwallen waarop Veen, Spijk en Wijk en Aalburg zijn ontstaan en anderzijds het lager gelegen komgebied.



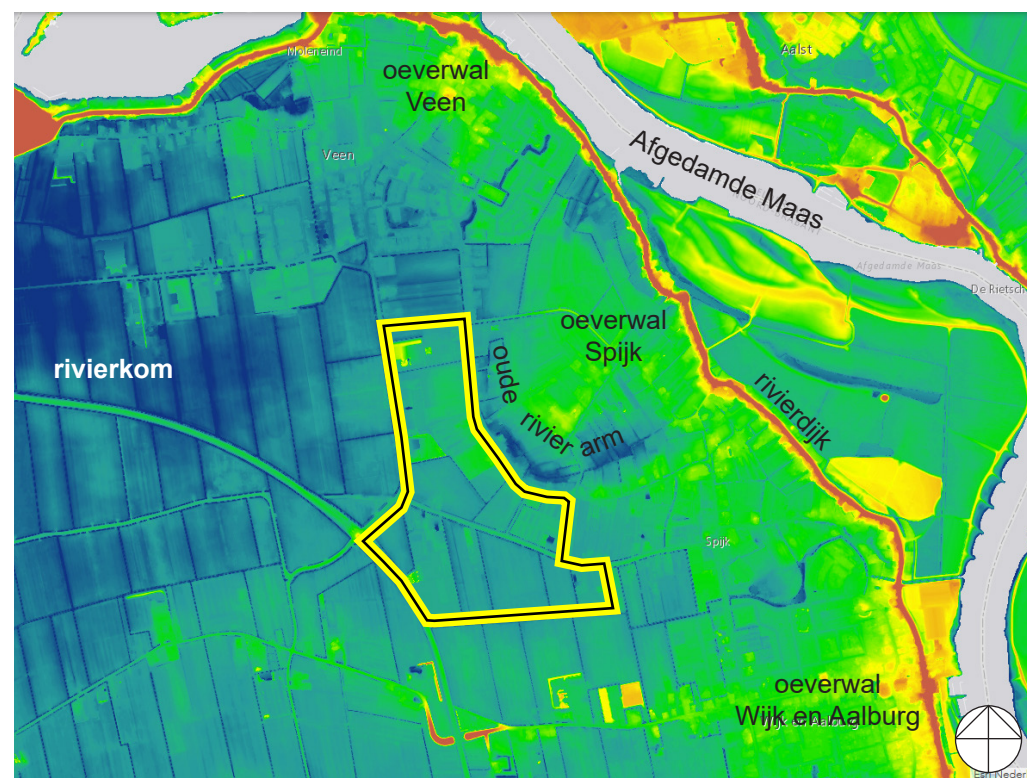
BODEMKAART (BRON: WWW.BODEMDATA.NL)

HOOGTELISSING

Op de hoogtekaart op onderstaande afbeelding is de overgang tussen de oeverwallen (geel en groen) in het oosten en de rivierkom (blauw) in het westen goed te zien. Ook de rivierdijken langs de Afgedamde Maas zijn herkenbaar als rode lijnen langs de rivier en de uiterwaarden. Opvallend is dat in het huidige reliëf langs de Rivelstraat de ligging van een oude rivierarm van de voormalige loop van de Rivel nog herkenbaar aanwezig is. De bebouwing aan de Rivelstraat ligt dan ook op een wat hoger gelegen stroomrug.

Het hoogteverschil tussen de oeverwallen (circa 1,5 tot 3 meter +NAP) en de rivierkom (circa 0,5 meter +NAP tot 0,5 meter -NAP) is circa 2 à 3 meter. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied bedraagt zo'n 0,80 tot 1 meter +NAP in het noorden en circa 1,25 meter +NAP in het zuiden. De percelen langs de Rivelstraat hebben een hoogte van circa 1,50 tot 2 meter +NAP. De Nieuwstraat en de Groeneweg liggen 0,4 tot 0,6 meter hoger dan de aangelegene cultuurgronden.

Aan het slotenpatroon is te zien dat het gebied een goede afwatering heeft.

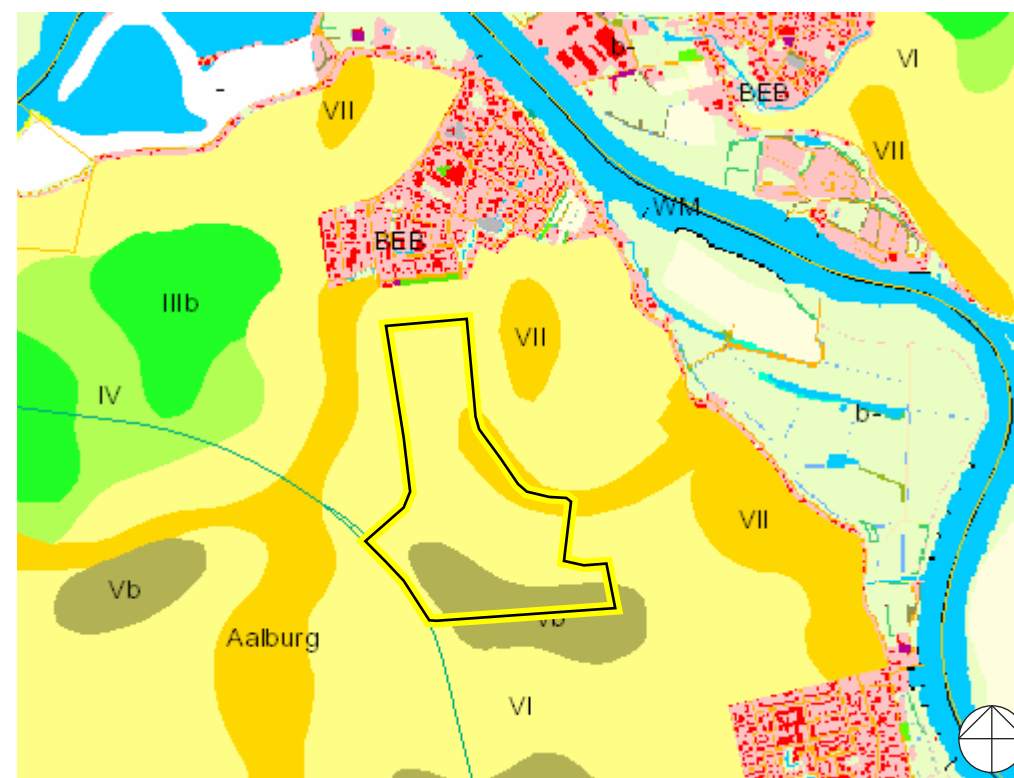
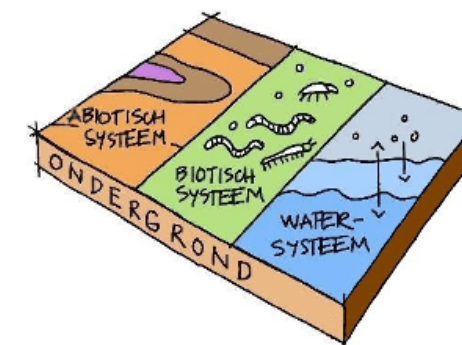


HOOGTEKAART NEDERLAND (BRON: WWW.AHN.NL)

WATERSYSTEEM

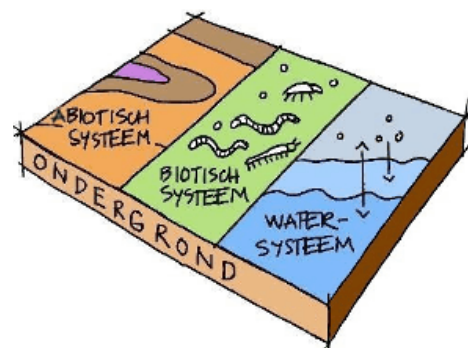
Het watersysteem is een complex samenhangend systeem, zeker in Nederland dat rijk is aan water. Een deel van het water is aan het oog onttrokken door de bodem, het grondwater. Het stromende bovengrondse water kunnen we wel zien en bestaat uit rivieren, sloten en plassen. Het watersysteem kan beperkingen opleggen aan ruimtelijke ontwikkelingen, maar tegelijkertijd kansen bieden voor behoud van biodiversiteit en natuurontwikkeling.

Het grondwater in de komgebieden staat hoger dan in de oeverwallen. In het plangebied is sprake van een relatief hoge en droge ligging. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld. Ter plaatse van de stroomrug langs de Rivelstraat ligt het gebied wat hoger en is de GHG tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld. In het gebied ten zuiden van de Wijksestraat, rondom de A-watergang, is plaatselijk een hoge grondwaterstand met een GHG tussen 25 en 40 cm beneden maaiveld.



GRONDWATERTRAPPEN (BRON: WWW.BODEMDATA.NL)

- plangebied integrale visie
- IIIb = H: 25-40, L: 80-120
- IV = H: >40, L: 80-120
- Vb = H: 25-40, L: >120
- VI = H: 40-80, L: >120
- VII = H: 80-140, L: >120



In het plangebied lopen ook tal van sloten om het gebied te ontwateren. Langs de wegen in het gebied (Groeneweg, Wijksestraat, Rivelstraat en Robberdestraat) liggen bermsloten. Sommige hiervan zijn A-waterlopen. Deze vormen de hoofdafvoer voor het hemelwater in het gebied. Tussen de bermsloten en A-waterlopen - dus vaak haaks op de weg - liggen B-waterlopen. Deze vormen de grens tussen de verschillende percelen en regelen de afwatering op perceelsniveau. Ook liggen er nog enkele kleine C-waterlopen, die een secundaire rol in de afwatering spelen.

In geval van een toename van de verharding in een gebied moet de extra hoeveelheid hemelwater in het eigen gebied geborgen worden. De sloten maken deel uit van dit belangrijke waterbergingsnetwerk, om natte voeten te voorkomen.

Het slotenpatroon laat ook het verschil tussen de oeverwallen en het komgebied zien. Het komgebied kenmerkt zich door een rechtlijnig, rationeel verkavelingspatroon begeleid door de sloten, terwijl op de oeverwallen een veel grilliger patroon zichtbaar is. Op onderstaande afbeelding is nogmaals goed te zien dat het hier een overgangsgebied betreft.

CONCLUSIES LAAG 1 - ONDERGROND

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de hoger gelegen oeverwallen en de lagere rivierkomgebied met een duidelijk hoogteverloop van noordoost naar zuidwest. De hogere gronden zijn van oudsher meer geschikt voor bewoning dan de lagere natte gronden. Deze verschillen zijn in het plangebied niet altijd even goed zichtbaar.

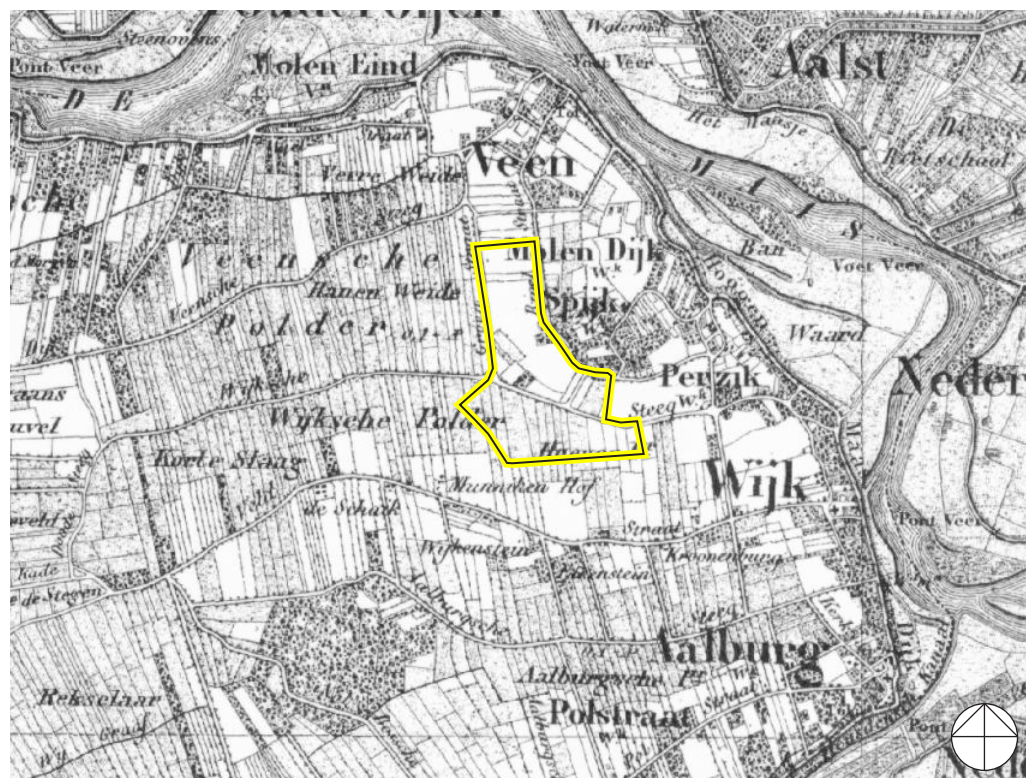
Wel is er een goed afwateringssysteem met voldoende sloten voor het huidige gebruik. Het grondwater staat hier zodanig dat sprake is van een voldoende hoog en droog gebied voor ontwikkelingen. Wel moet het extra hemelwater in geval van een toename van de verharding en bebouwing op een goede manier geborgen en afgevoerd worden. Er zijn kansen om dit op een zichtbare en natuurvriendelijke manier in het gebied te doen.



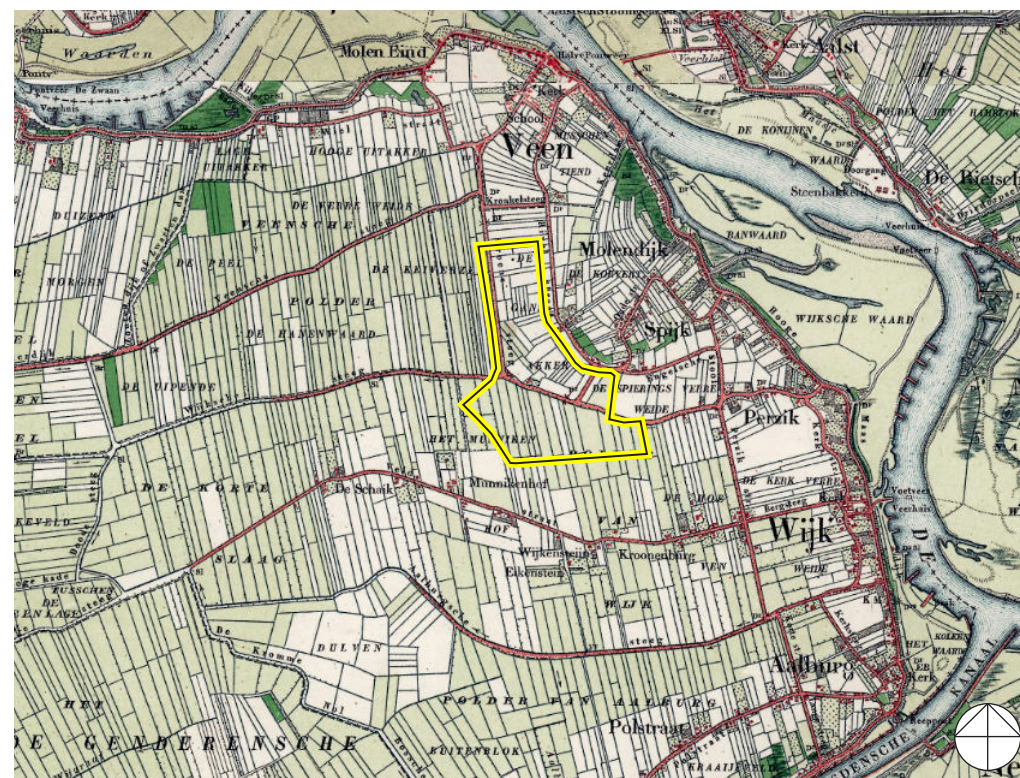
WATERLOPEN (BRON: LEGGER WATERLOPEN, WATERSCHAP RIVIERENLAND)



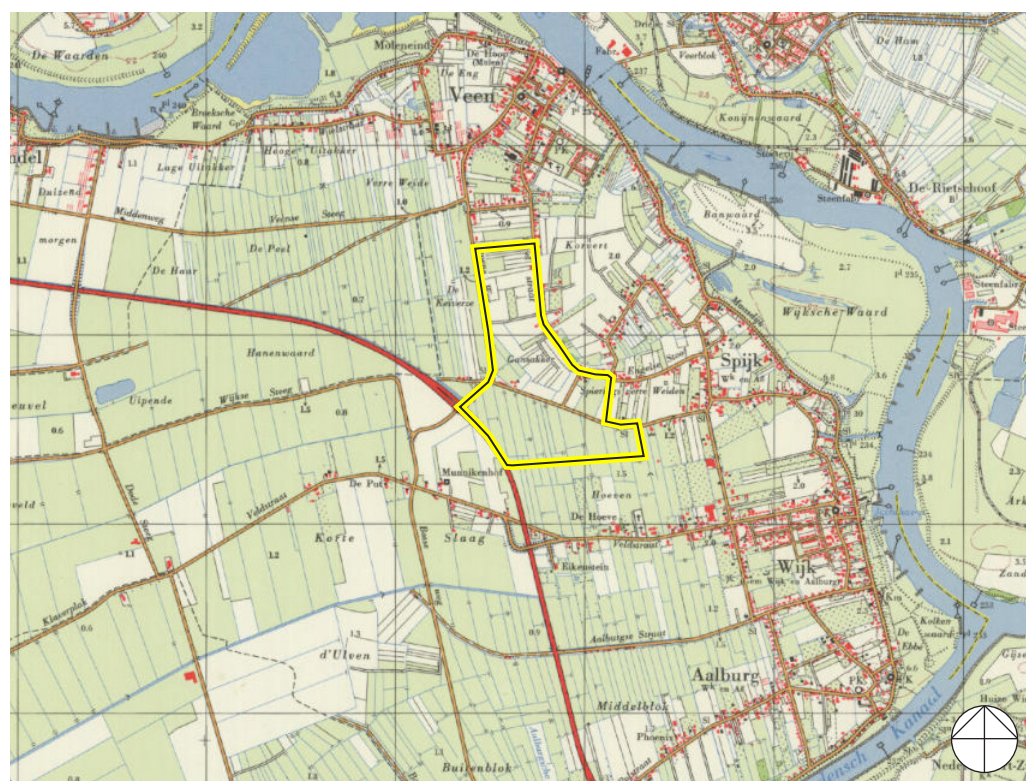
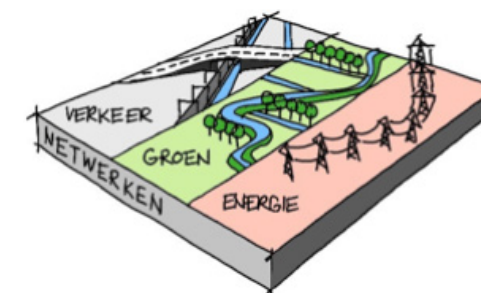
A-WATERGANG LANGS DE GROENEWEG



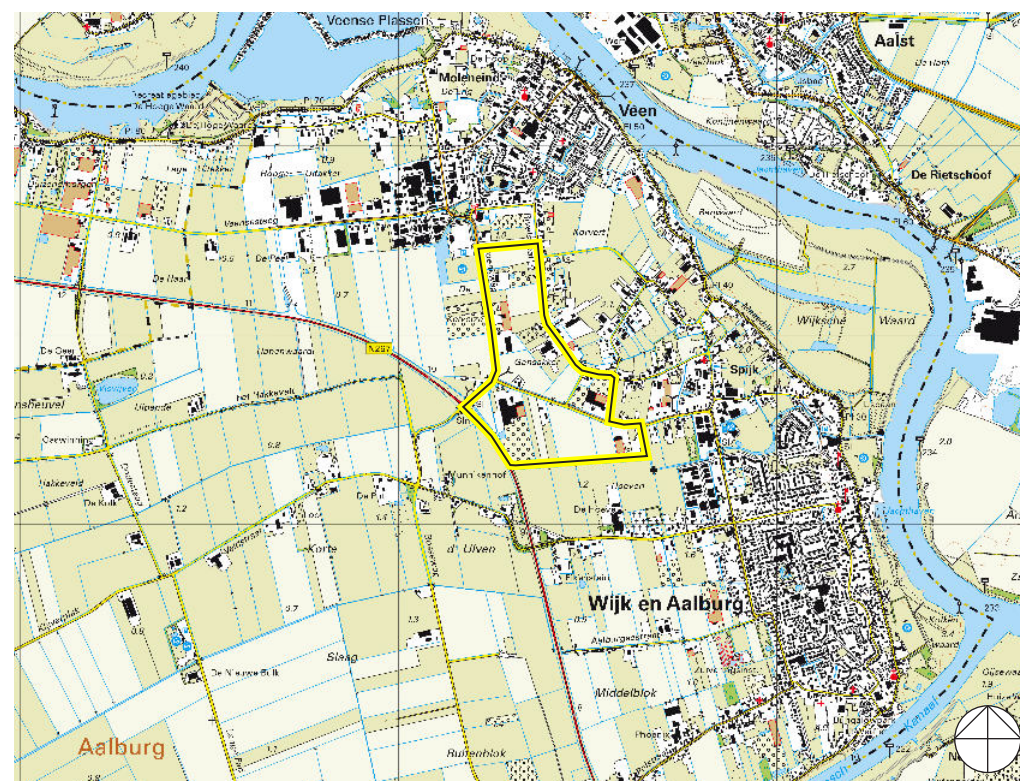
TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1850



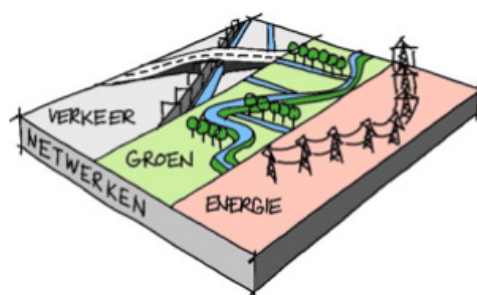
TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1900



TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1975



TOPOGRAFISCHE SITUATIE HEDEN



2.3 LAAG 2 - NETWERKEN

De netwerken vormen een belangrijke voorwaarde voor stedelijke en economische dynamiek. Bij de ruimtelijke planvorming is het essentieel de eigenschappen en functies van deze netwerken in beeld te brengen en de eisen die deze stellen aan de ruimte vast te leggen. Dit betreffen wegen en energienetwerken, maar ook het groene netwerk. Het zijn mede de groene gebieden die Nederland (be)leefbaar houden. Ze bieden kansen voor natuur in combinatie met wonen en/of werken. De analyse van groennetwerken biedt mogelijkheden om de leefbaarheid te vergroten: biodiversiteit, ontwikkeling van beeldbepalend landschap en het combineren van groene en rode functies.

HISTORIE

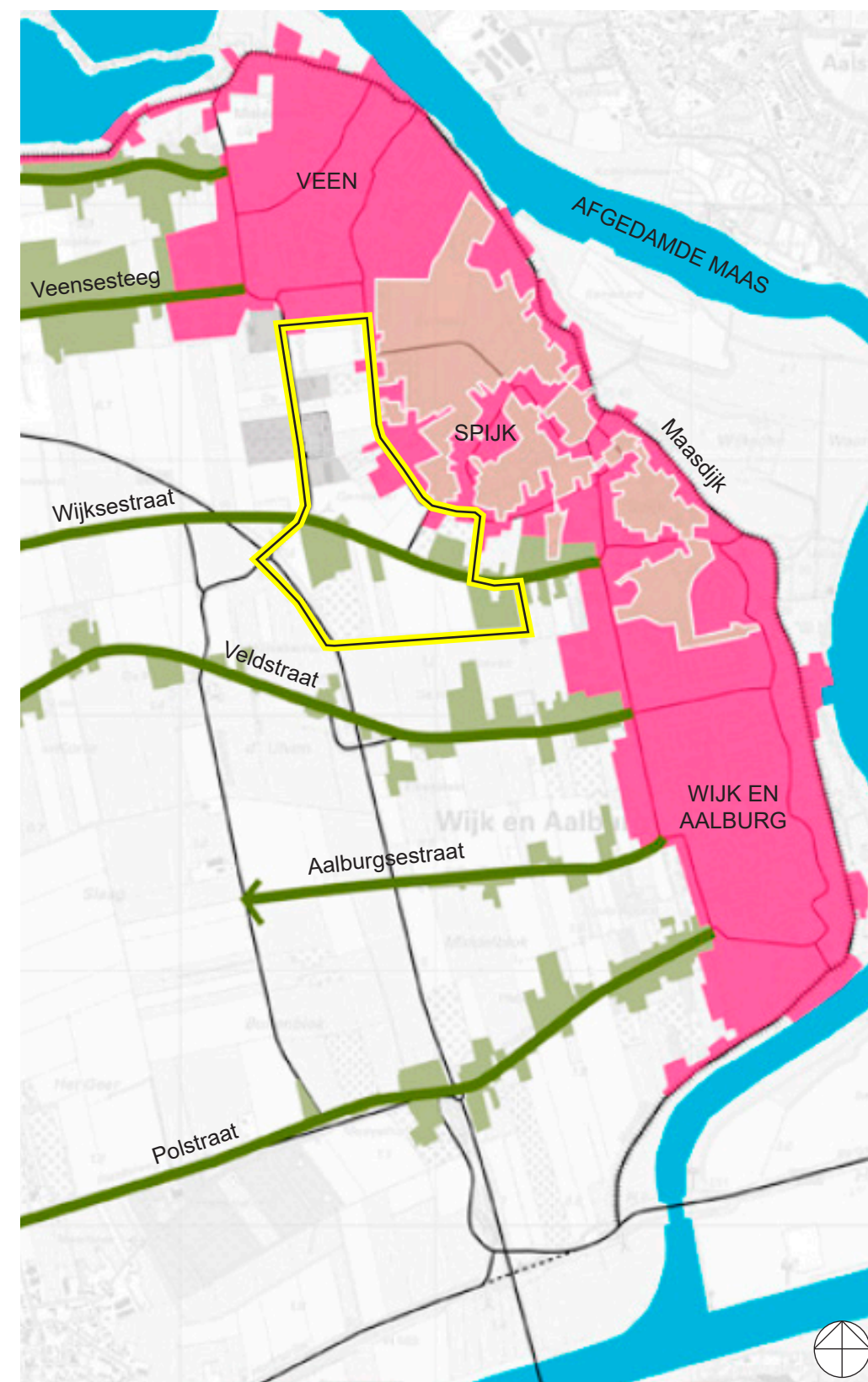
Netwerken hebben een relatief traag veranderingsproces van circa 20 tot 100 jaar. De basis voor de netwerken van nu is dan ook al ruim een eeuw of nog langer geleden gelegd. Op de topografische kaarten van 1850 en 1900 zijn de gronden op de oeverwal en die in de rivierkom goed herkenbaar. De oeverwal wordt aan de oostkant begrensd door de Maasdijk met hieraan het historische bewoningslint. Dit oude lint loopt helemaal van de noordzijde van Veen tot de zuidzijde van Wijk en Aalburg. Ook de bewoning langs de oude rivierarm langs de Rivelstraat is hier te zien.

Vanaf de oeverwal lopen diverse agrarische wegen en paden in westelijke richting naar de kom. Van noord naar zuid zijn te onderscheiden: de Veensesteeg, Wijksestraat, Veldstraat, Aalburgsestraat en Polstraat. In de afgelopen 150 jaar hebben zich langs de meeste van deze wegen agrarische bedrijven gevestigd.

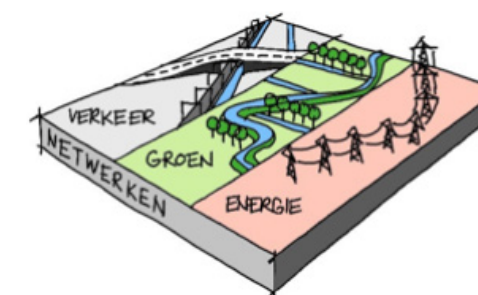
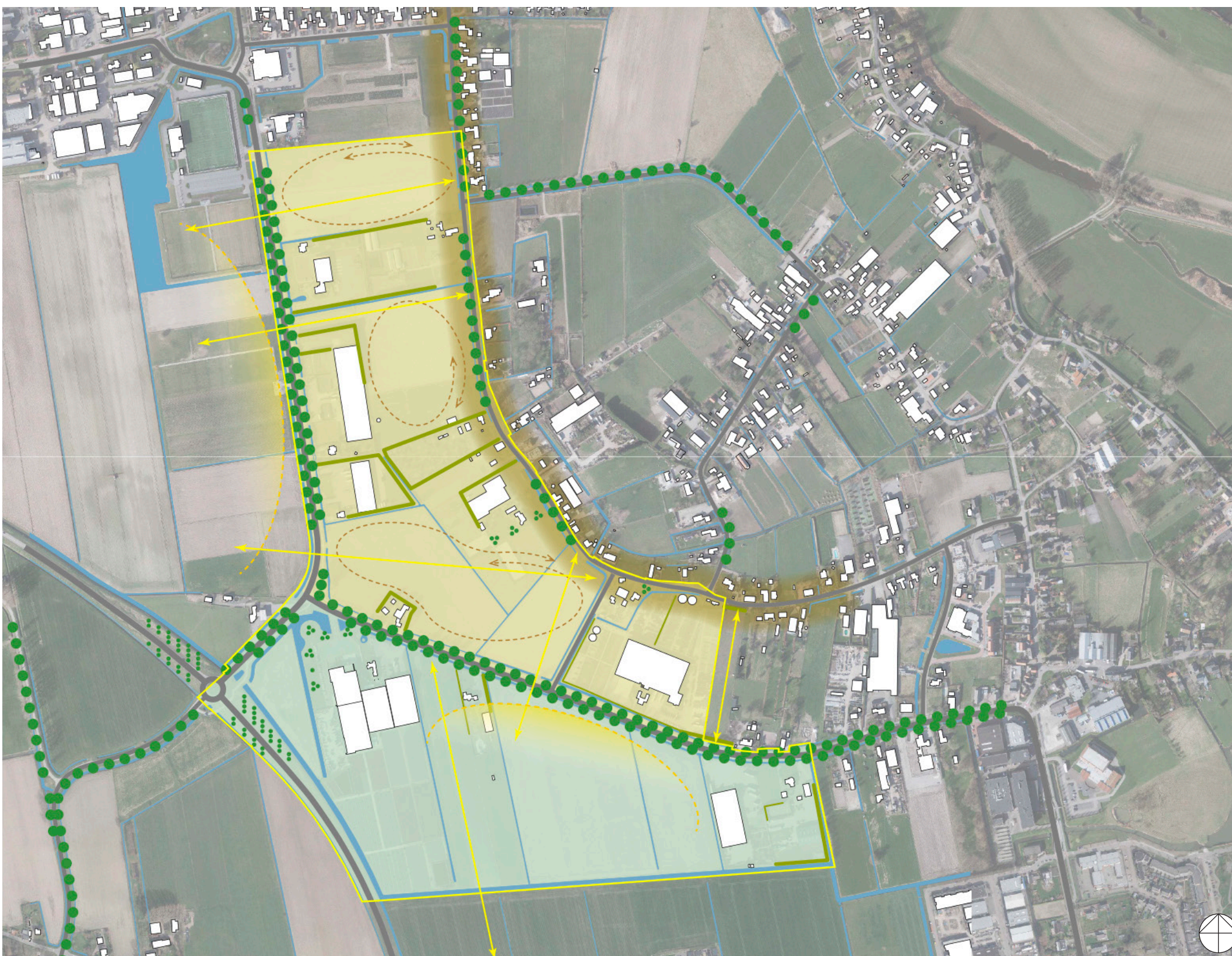
Tussen de agrarische linten is in de kaart van 1900 zeer goed de oorspronkelijke verkavelingsstructuur te zien. Lange, smalle stroken zijn ontgonnen in een haakse richting op de wegen. Er is sprake van een regelmatig en rationeel wegen- en verkavelingspatroon in de komgronden. Deze historische verkavelingsrichting is nu nog wel zichtbaar, maar grote delen van de slotenpatronen en de veekeringen in de vorm van houtsingels zijn door de schaalvergroting en ruilverkaveling in de jaren '60 van de vorige eeuw verdwenen.

De dorpen hebben zich vanaf eind jaren '60 tussen de dijk en de agrarische linten planmatig uitgebreid in westelijke richting. Ter plaatse van Spijk, tussen de dijk en de oude rivierarm, zijn nog enkele karakteristieke open plekken.

-  plangebied integrale visie
-  rivier
-  bebouwing oeverwal
-  agrarische linten
-  agrarische lintbebouwing
-  waardevolle open plekken



LANDSCHAPSTRUCTUUR (BRON: LOS - STAD OM LAND)



ONTSLUITING

— wegen

BEBOUWING

□ bebouwing

ZONES

■ Rivelstraat

■ karakteristiek oeverwal

■ karakteristiek rivierkom

LANDSCHAP

● ● ● laanbeplanting

— gesloten landschappelijke inpassing erf

● ● ● karakteristiek oeverwal

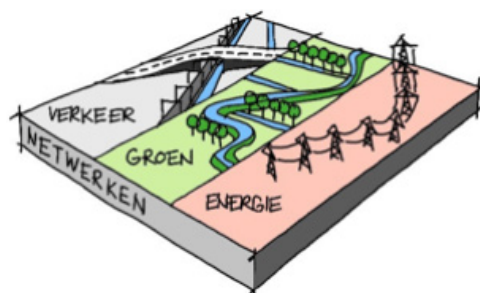
— sloot / waterpartij

--- open ruimte

↔ waardevolle zichtrelatie

--- landschapsvenster





LANDSCHAP

Het landschap op de **oeverwallen** kenmerkt zich door een relatief kleinschalige structuur met een grillige verkaveling die de natuurlijke ondergrond volgt. Hier is sprake van een halfopen landschap met afwisselende beplanting. De gronden worden hier vanouds gebruikt als akkers en boomgaarden. Dit landschap staat in contrast met de openheid van de naastgelegen **komgebieden**, die overwegend als grasland in gebruik waren. Hier was een rationeel en strak verkavelingspatroon met nauwelijks opgaande beplanting.

Vanaf de jaren '50 zijn de verschillende landschappen door verstedelijking, grootschalige ruilverkaveling en ontwikkelingen in de landbouw veranderd en steeds meer op elkaar gaan lijken. Grote delen van de oeverwallen bestaan nu uit de woonkernen, met bij Spijk nog enkele open plekken. Langs de wegen in de komgebieden is beplanting geplaatst en zijn agrarische bedrijven opgekomen.

Het plangebied ligt in het **overgangsgebied** tussen deze twee landschappen en vertoont kenmerken van beide. Enerzijds is er verdichting van bebouwing langs de bochtige wegen (Rivelstraat) op de oeverwal. Ook is een meer besloten

landschapsbeeld in het gebied tussen de Rivelstraat en de Groeneweg, dat aansluit bij de karakteristiek van de oeverwal. Anderzijds is er een grootschalige en rationele verkaveling met de openheid van de rivierkom (ten zuiden van de Wijksestraat en ten westen van de Groeneweg).

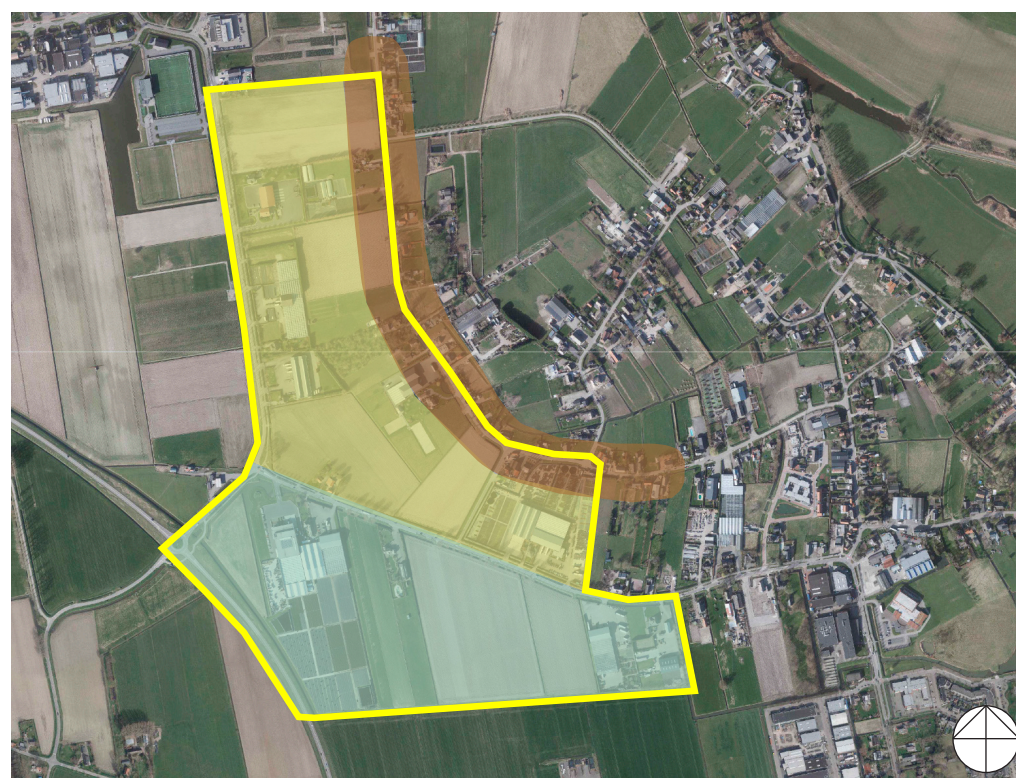
Het landschappelijke raamwerk van het gebied bestaat daarnaast uit:

1. de laanbeplanting langs de hoofdwegen;
2. de afwisseling van enkele open ruimtes tussen de bebouwde erven;
3. de landschapsvensters en zichtlijnen op het achterliggende open komgebied.

1. Laanbeplanting

Langs de hoofdwegen in en rond het gebied staat laanbeplanting. Aan weerszijden van de Groeneweg staan essen. Langs het deel van de Groeneweg tussen de N267 en de kruising met de Wijksestraat staan verschillende bomen (es, esdoorn, wilg), waardoor de samenhang hier verwaterd. De Wijksestraat heeft aan de zuidzijde een rij populieren en aan de noordzijde staan essen. Ook langs de Rivelstraat staan populieren, maar hier is de laanbeplanting op enkele plekken onderbroken. Uitgangspunt is om de gaten in de lanen aan te vullen.

-  plangebied integrale visie
-  lint Rivelstraat
-  karakteristiek oeverwal
-  karakteristiek rivierkom



ZONERING GEBIEDSKENMERKEN

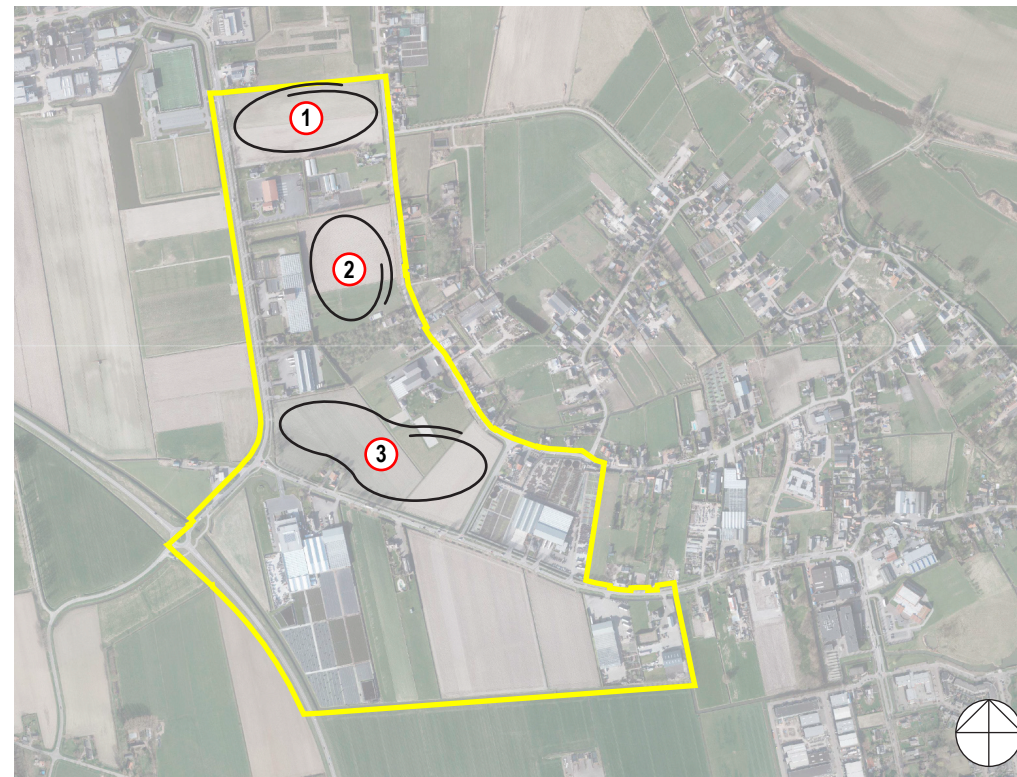


LAANBEPLANTING LANGS DE GROENEWEG

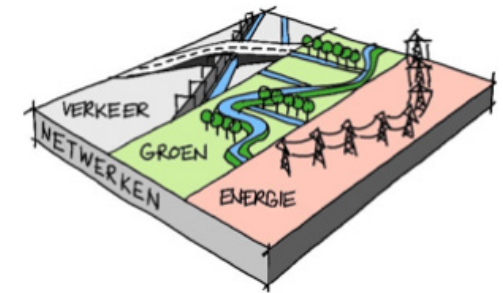
2. Open ruimtes

Op de oeverwal ter plaatse van Spijk, buiten het plangebied, zijn enkele waardevolle open ruimtes tussen de bebouwingslinten. Ook in het gebied tussen de Rivelstraat en Groeneweg-Wijksestraat zijn een drietal open ruimten tussen de bebouwde erven. Hierdoor ontstaat een afwisselende beleving van massa en ruimte. De meest noordelijk gelegen open ruimte (1) vormt een open buffer tussen de kern Veen en het kwekerijgebied. Het is wenselijk om deze bufferzone grotendeels als open ruimte te handhaven. Verder ten zuiden is een open ruimte (2) omgeven door bebouwde percelen. Hier is ruimte voor verdichting in aansluiting op de bestaande kwekerijen. Van belang is dat hier wel doorzichten behouden blijven.

Ter hoogte van de Robberdestraat is een waardevolle en kenmerkende open ruimte (3) die centraal ligt en goed beleefbaar is vanaf alle wegen in het gebied. Hier liggen kansen voor (natte) natuurontwikkeling in combinatie met landschappelijke, recreatieve beleving van het gebied. Uitgangspunt is om deze ruimte onbebouwd te laten.



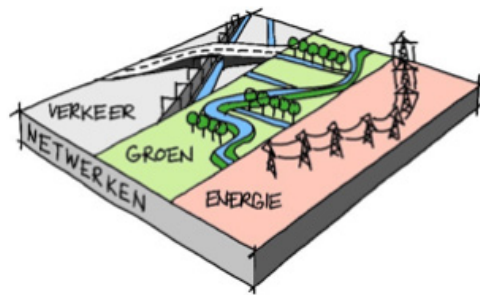
OPEN RUIMTEN



OPEN BUFFERRUIMTE TUSSEN VEEN EN KWEKERIJGEBIED (1)

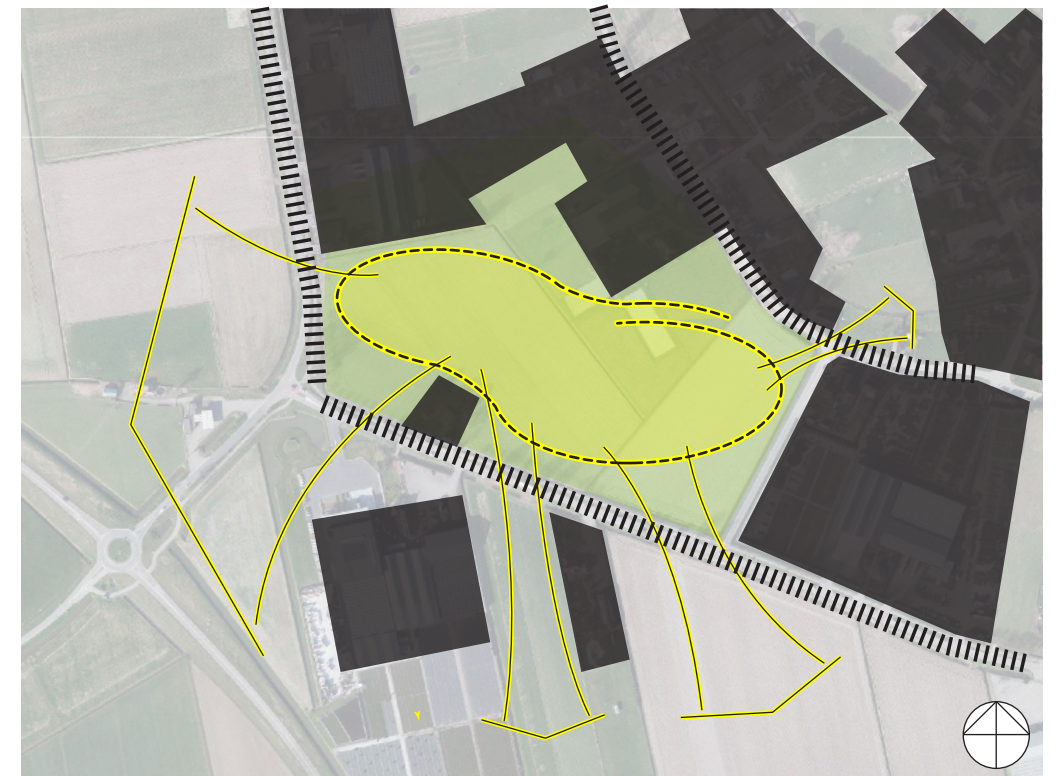


OPEN RUIMTE TUSSEN KWEKERIEN (2)



Deze waardevolle ruimte (3) wordt begrenst door bebouwde erven aan de noord- en oostzijde. Aan de zuid- en westzijde liggen de lanen van de Wijksestraat en Groeneweg als een meer transparante begrenzing. Hier is een sterke relatie met het open komgebied. De ligging van deze gronden centraal in het gebied bieden kansen om het hele gebied meer kracht en kwaliteit te geven.

Op dit moment is sprake van een volledig open ruimte. Een meer besloten landschapsbeeld bestaande uit 'groene kamers' met transparante grenzen zou meer passend zijn bij de schaal en maat van de oeverwalkarakteristiek. Dit brengt naast een verbetering van de recreatieve landschapsbeleving ook een versterking van het natuurlijke raamwerk aansluitend op de lanen met zich mee.



WAARDEVOLLE RUIMTE (3) EN RELATIE MET OMLIGGEND LANDSCHAP

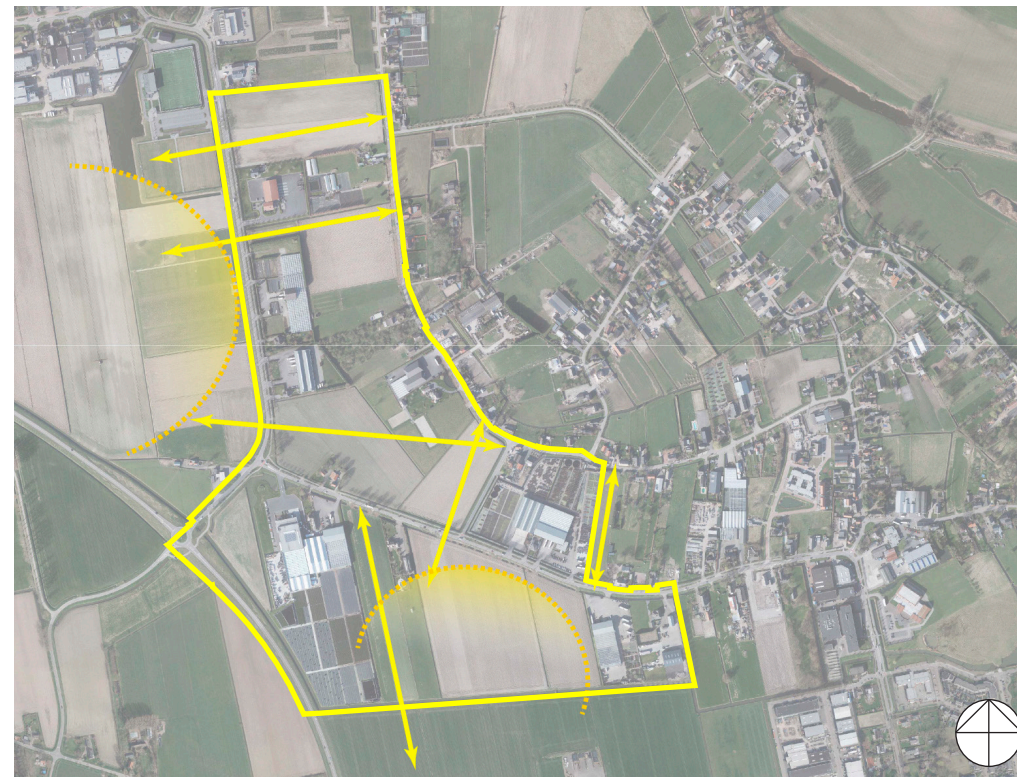


WAARDEVOLLE RUIMTE CENTRAAL IN HET GEBIED (3)

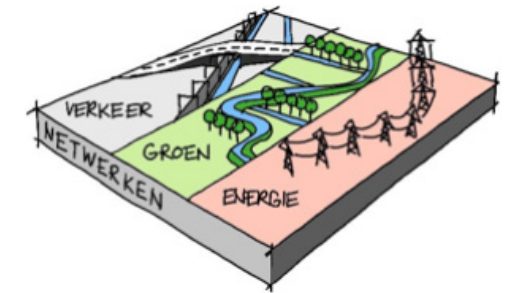
3. Landschapsvensters en zichtlijnen

Vanuit het gebied zijn tevens een aantal vrije zichten op het open komgebied, de zogenaamde landschapsvensters. Met name vanaf de Groeneweg richting het westen is een goed zicht op het open landschap, maar ook vanaf de Wijksestraat in zuidelijke richting is een open beleving. Met name het landschapsvenster aan de Groeneweg is waardevol en uitgangspunt is het behoud ervan.

Tussen de bebouwde erven door zijn op enkele plekken waardevolle doorzichten aanwezig. Vooral de zichten tussen de Rivelstraat en het gebied ten westen van de Groeneweg zorgt voor een goede ervaring van de drie gebiedskarakteristieken. Langs de Groeneweg heeft zich echter een dichte wand van kwekerijbebouwing gevormd waarbij deze doorzichten beperkt worden. De nog aanwezige doorzichten zijn daardoor extra waardevol.



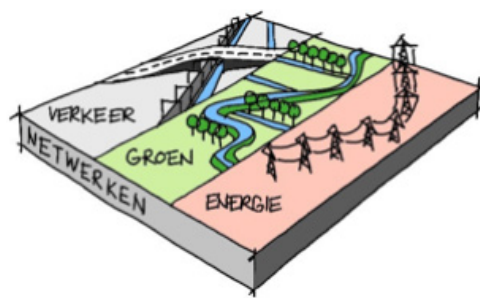
LANDSCHAPSVENSTERS EN ZICHTLIJNEN



LANDSCHAPSVENSTER GROENEWEG



LANDSCHAPSVENSTER WIJKSESTRAAT



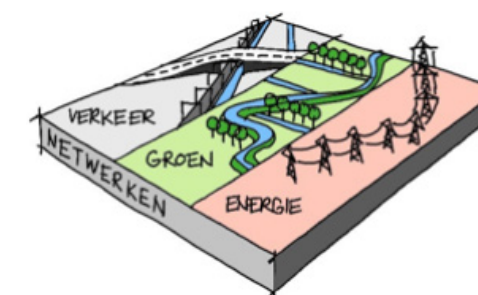
ZICHT OVER OPEN PERCEEL TEN ZUIDEN VAN WIJKSESTRAAT



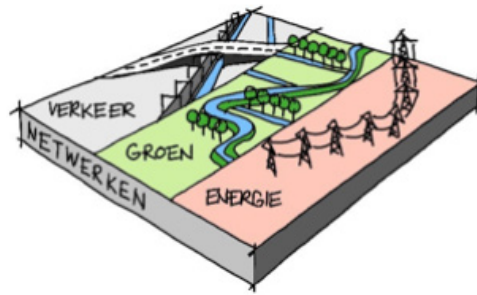
WIJKSESTRAAT IN OOSTELIJKE RICHTING



WAARDEVOLLE OPENRUIMTE CENTRAAL IN HET GEBIED (3)



- plangebied integrale visie
- gebiedsontsluitingsweg
- kwekerijweg
- woonstraat
- bebouwing
- entree vrachtverkeer
- entree bus
- entree autoverkeer
- entree fietsverkeer
- entree voetgangers
- bushalte lijn 121



ROUTING EN INFRASTRUCTUUR

- de hoofdontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de provinciale weg N267 (rood). Via deze weg zal het meeste verkeer het gebied in- en uitgaan. Vrachtverkeer zal voor vrijwel 100% via deze weg geleid worden.
- de Groeneweg, Robberdestraat en Wijksestraat zijn wegen (paars) waaraan hoofdzakelijk bedrijvigheid (kwekerijen) is gevestigd. Hier komt veel bestemmings(vracht)verkeer en het wegprofiel is hiertoe ingericht (met bijvoorbeeld een vrijliggend fietspad). Ook hebben deze wegen een doorstroombaanfunctie voor Veen en Wijk en Aalburg. Grootchalige uitbreidingskansen liggen met name langs deze wegen.
- de Rivelstraat is een woonlint (oranje). Hier staan met name woningen en enkele (kleinschalige) kwekerijen. Het wegprofiel is hier smaller en de verkeersstromen lopen door elkaar. Vanuit verkeersveiligheid is hier een intensivering van de verkeersbewegingen (m.n. vrachtverkeer) en dus grootschalige uitbreiding niet wenselijk.
- Alle wegen liggen wat hoger dan de aangrenzende gronden.

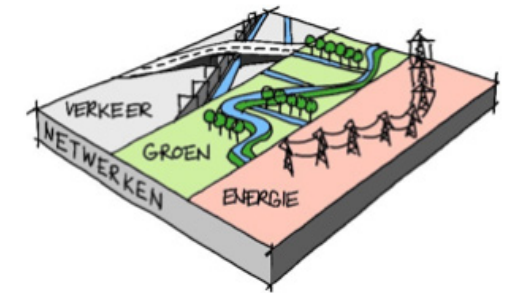
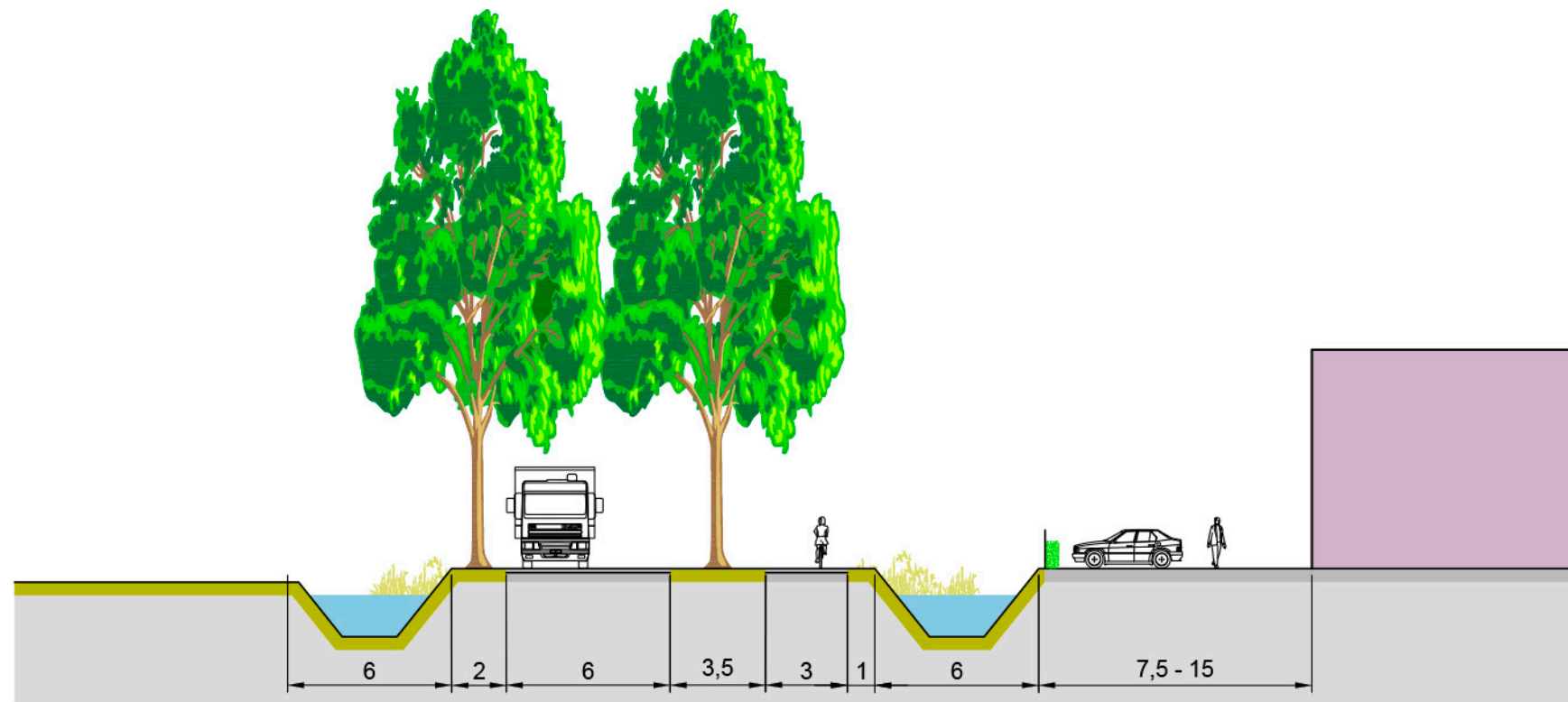
- Het huidige entreegebied (rotonde N267 en kruising Groeneweg-Wijksestraat) is ietwat rommelig met het tankstation en veel verkeersborden. Het beeld is groen door tweezijdige laanbeplanting en het open agrarische land. Deze zone leent zich voor het etaleren van de functie van het plangebied. Mogelijk versterken door landschapselementen, kunst, etc.
- De auto prevaleert in dit gebied, voor fietsers is een vrijliggend fietspadennetwerk tussen de kernen en richting het buitengebied.
- De Groeneweg en Wijksestraat maken deel uit van de route van streekbuslijn 121. Op de hoek Wijksestraat-Robberdestraat is een bushalte. Inzetten op openbaar vervoer.



ENTREEGEBIED RICHTING KNOOPPUNT GROENEWEG - WIJKSESTRAAT



WIJKSESTRAAT RICHTING ENTREEGEBIED



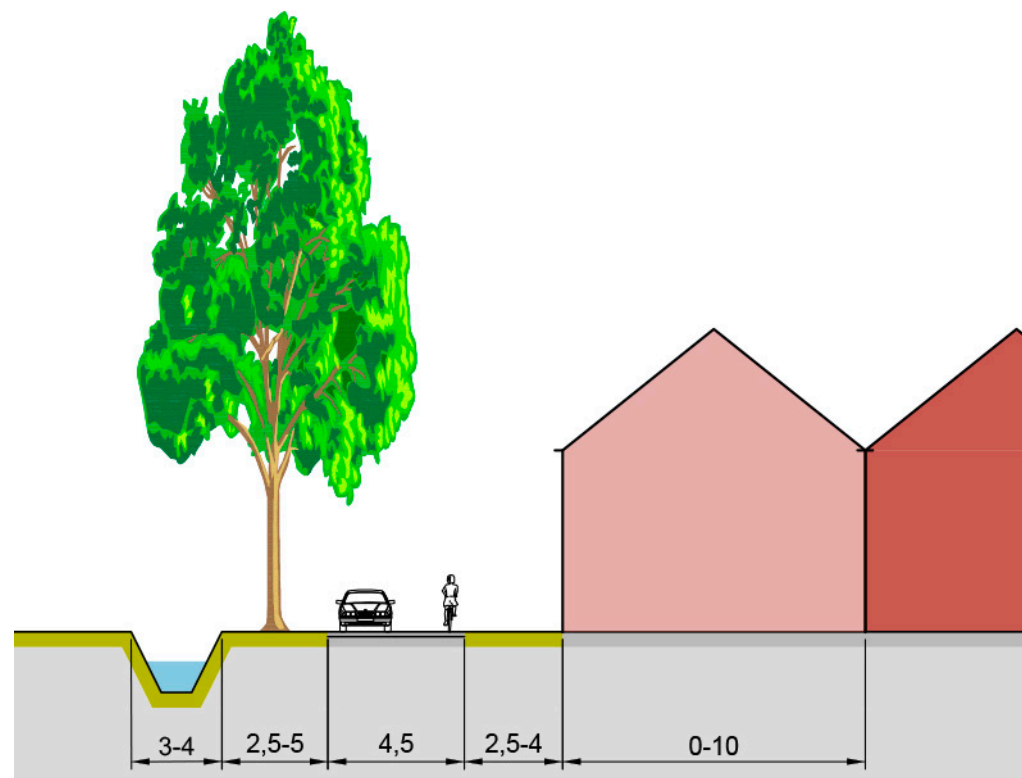
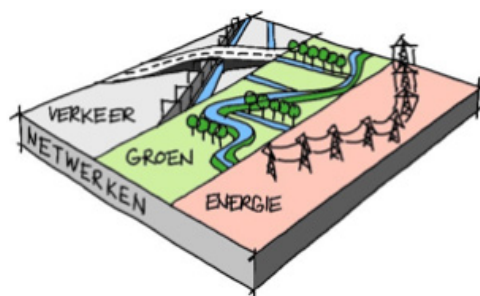
PRINCIPEPROFIEL KWEKERIJSTRAAT (GROENEWEG - WIJKSESTRAAT)



GROENEWEG RICHTING ZUIDEN



WIJKSESTRAAT RICHTING WESTEN



PRINCIPEPROFIEL WOONSTRAAT (RIVELSTRAAT)



RIVELSTRAAT NOORD RICHTING VEEN

CONCLUSIES LAAG 2 - NETWERKEN

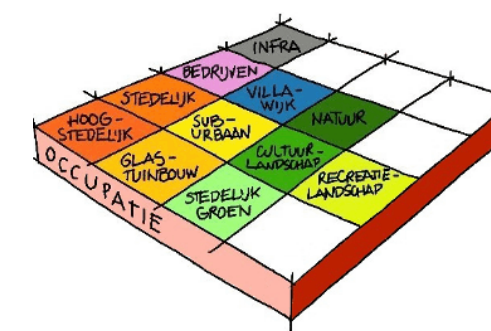
Er is een driedeling van karakteristieken in het plangebied aanwezig: het kleinschalige woonlint van de Rivelstraat, het halfopen gebied dat door een wat grillige verkaveling een oeverwalkarakteristiek heeft en het meer open en rationeel verkavelde gebied ten zuiden van de Wijksestraat. Het inzetten op deze driedeling bij toekomstige ontwikkelingen resulteert in een versterking van de landschapsbeleving in dit gebied.

Daarnaast zijn er belangrijke structuurdragers in de vorm van lanen. Hier kan opvulling van de gaten ten goede komen aan de leesbaarheid van het gebied. De afwisseling van de open ruimtes met doorzichten in de oeverwalkarakteristiek is waardevol. Vanuit hier is een relatie met de omgeving in meerdere richtingen. Deze afwisseling dient dan ook bewaakt te worden. Er liggen kansen om de inrichting nog passender bij het half-besloten landschap van de oeverwal aan te laten sluiten. Ook de open zichten op het komgebied dienen grotendeels behouden te blijven.

In het gebied is veel nadruk op het gemotoriseerde verkeer. De plek van de fietser en met name de voetganger kan nadrukkelijker worden vormgegeven. Dit hangt ook samen met de recreatieve waarde van het gebied zelf. Hier liggen kansen.

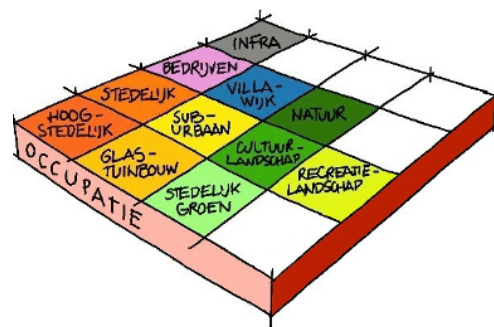


RIVELSTRAAT ZUID RICHTING SPIJK



- plangebied integrale visie
- bouwvlak
- agrarische cultuurgronden
- agrarisch bedrijf / kwekerij
- niet-agrarisch bedrijf
- bedrijfswoning
- burgerwoning
- bebouwing
- 1 nummers cf. tabel functies

ANALYSE - FUNCTIES EN LANDGEBRUIK



2.4 LAAG 3 - OCCUPATIE

De occupatielaag is de weerspiegeling van het menselijk handelen en geeft aan hoe wij gebruik maken van de ruimte voor wonen, werken, voedselproductie en recreatie. Deze laag gaat naast verstedelijking ook over het landelijke gebied. Deze laag kent een hoge veranderingssnelheid die zich veelal voltrekt binnen één generatie (10-40 jaar). Bij de planning van de occupatielaag moet rekening worden gehouden met de eigenschappen en functies van de ondergrond (laag 1) en de netwerken (laag 2) en de eisen die deze stellen aan het ruimtegebruik.

FUNCTIES

De volgende bedrijven zijn gevestigd in het plangebied.

<i>nr:</i>	<i>adres:</i>	<i>soort bedrijf:</i>
1.	Groeneweg 11	handelskwekerij
2.	Groeneweg 13-15	handelskwekerij
3.	Groeneweg 19	handelskwekerij
4.	Rivelstraat 13	plantengroothandel- en kweker
5.	Rivelstraat 17	fruitkwekerij
6.	Rivelstraat 29	kwekerij
7.	Wijksestraat 11	kwekerij
8.	Wijksestraat 13	kamer- en tuinplantenkwekerij
9.	Wijksestraat 17	groothandel in planten
10.	Wijksestraat 18	rozenkwekerij
11.	Wijksestraat 21	kwekerij
12.	Wijksestraat 26	metaalbewerking

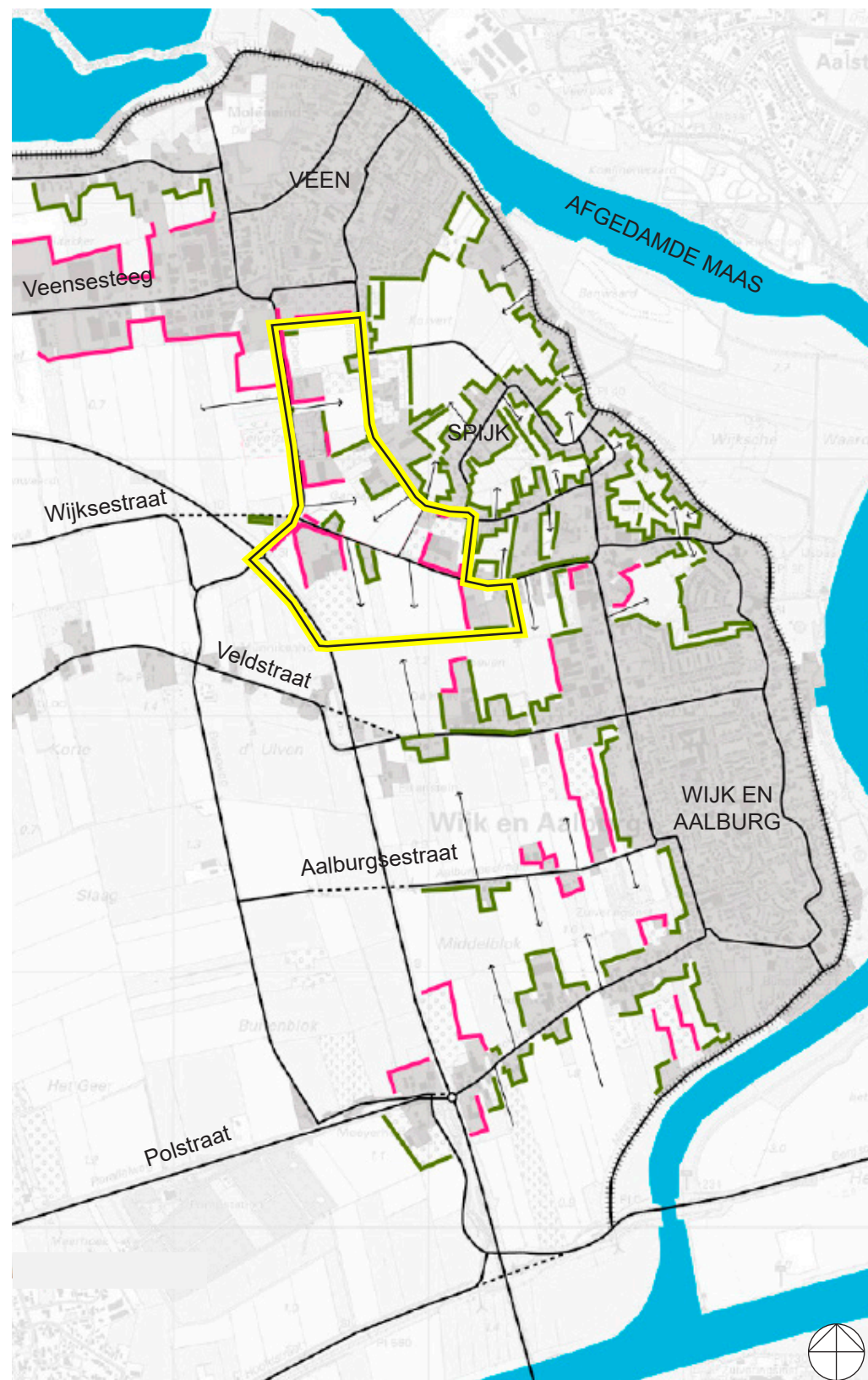
Bij veel van de bedrijven in dit gebied maakt een bedrijfswoning deel uit van het perceel. Daarnaast zijn er enkele burgerwoningen in het gebied. Op dit moment zijn er zes burgerwoningen en zijn er vergunningen of lopen er procedures voor nog twee woningen.



KWEKERIJ WIJKSESTRAAT 18-20



HANDELSKWEKERIJ GROENEWEG 13-15



WAARDERING RANDEN (BRON: LOS - STAD OM LAND)

PERCELEN EN ERVEN

Naast het groen-blauwe raamwerk zijn het met name de bebouwde percelen en erven die veel impact hebben op de karakteristiek en uitstraling van een gebied. Hier komen functionaliteit en landschappelijke waarden samen.

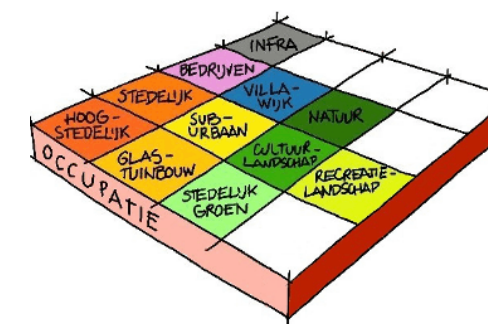
1. Waardering randen

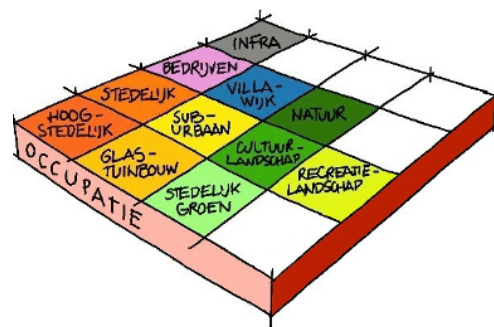
De randen van de bebouwde percelen en erven bepalen voor een groot deel de beeldkwaliteit en uitstraling van een gebied. Op de kaart hiernaast zijn de randen in het gebied gewaardeerd. Groene randen geven een hoge landschappelijke kwaliteit weer, terwijl de rode randen gedefinieerd zijn als kale, kwalitatiefarme randen. Wat opvalt is dat de perceelsranden op de oeverwal met Veen, Spijk en Wijk en Aalburg over het algemeen goed gewaardeerd zijn. Ook de waardevolle open ruimtes in Spijk hebben vaak duidelijke groene erfranden die de totale kwaliteit ten goede komen. Op het overgangsgebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, is er minder aandacht voor de beeldkwaliteit. De bebouwde percelen liggen hier vaak open en bloot in het landschap, waardoor de bebouwing overheerst in het beeld.

Hier liggen kansen om de landschappelijke kwaliteit op eenvoudige manier een impuls te geven. Met relatief kleine ingrepen kan hier veel kwaliteitswinst voor het gehele gebied behaald worden. Daarnaast zijn dit elementen waar grondeigenaren zelf veel invloed op uit kunnen oefenen.

2. Waardering percelen en erven concrete initiatieven

Directe aanleiding voor het opstellen van deze visie zijn de concrete verzoeken voor ontwikkelingen binnen het gebied. Ter plaatse van deze ontwikkelingen liggen direct goede kansen om kwaliteitsverbetering toe te passen. In dit deel van de analyse worden de huidige percelen onderzocht op ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Deze analyse biedt richting waarop concrete maatregelen kunnen worden voorgesteld.





Wijksestraat 18 en gronden daartegenover

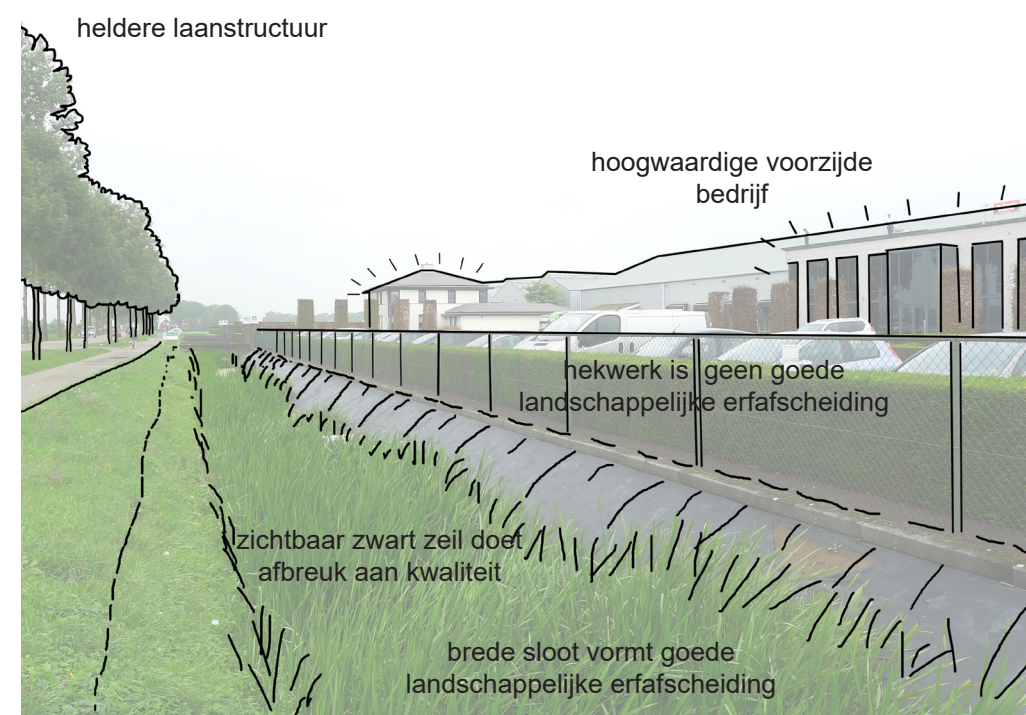
Het perceel waarbinnen het nieuwe kwekerijdeel is gepland bestaat momenteel uit open akkerbouwgrond. Hier is voldoende ruimte voor verdichting in combinatie met landschapontwikkeling met behoud van openheid.

Ook op en rond het bedrijfsdeel Wijksestraat 18-20 liggen kansen voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit bestaat uit een voorterrein met daaraan de representatieve zijde van de bedrijfsbebouwing. Hier is de entree en zijn de kantoren. Ook staat aan deze zijde van het perceel de bedrijfswoning in een groene tuin. Rondom de bedrijfsbebouwing zijn de containervelden met het plantgoed. De foto's op deze pagina geven weer waar kwaliteiten zijn en waar de beeldkwaliteit te wensen over laat.

Zo is de stevige slootstructuur langs de Wijksestraat in beginsel een goede kwaliteit, maar is het landschapsbeeld door het zichtbare zwarte zeil ernstig verstoord. Ook het zichtbare hekwerk kan landschappelijk beter ingepast worden. De haag zou deze aan het zicht kunnen onttrekken. Duidelijk is dat het bedrijf zich presenteert richting de Wijksestraat en dat het bedrijfsdeel grenzend aan de Rivelstraat echt een achterzijde is. Hier is een zicht op het rommelige kwekerijterrein en ligt ruimte voor verbetering.



KWEKERIJ WIJKSESTRAAT 18-20



FOTOANALYSE VOORZIJDE PERCEEL WIJKSESTRAAT 18-20



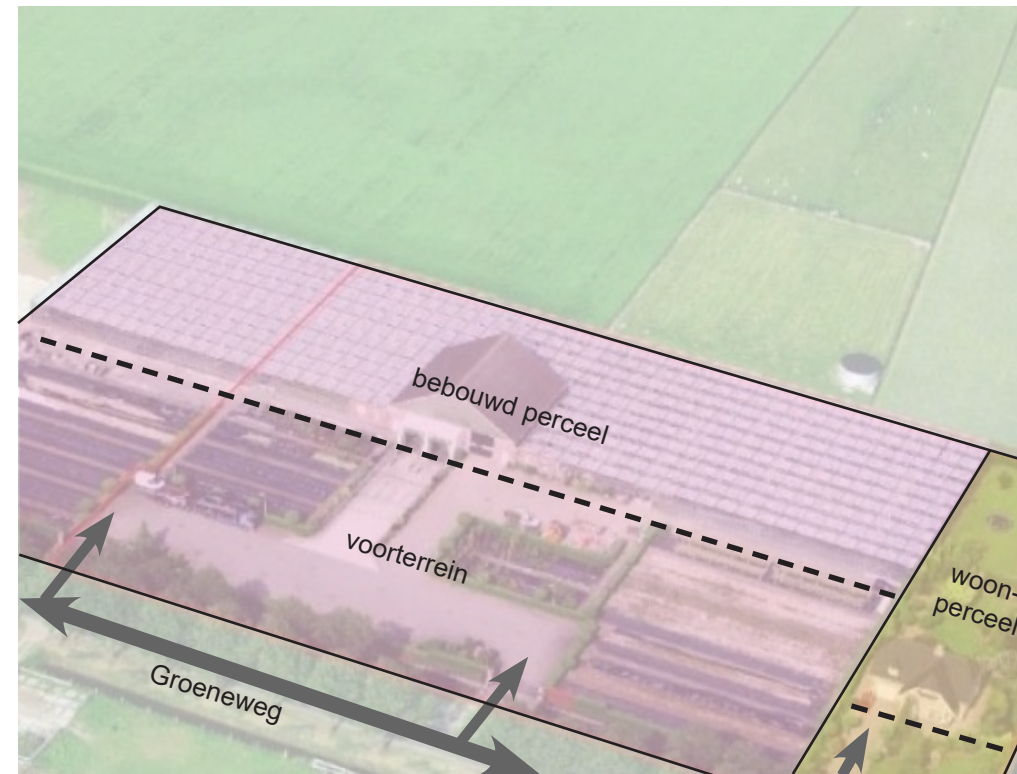
FOTOANALYSE ACHTERZIJDE PERCEEL WIJKSESTRAAT 18-20

Groeneweg 13-15

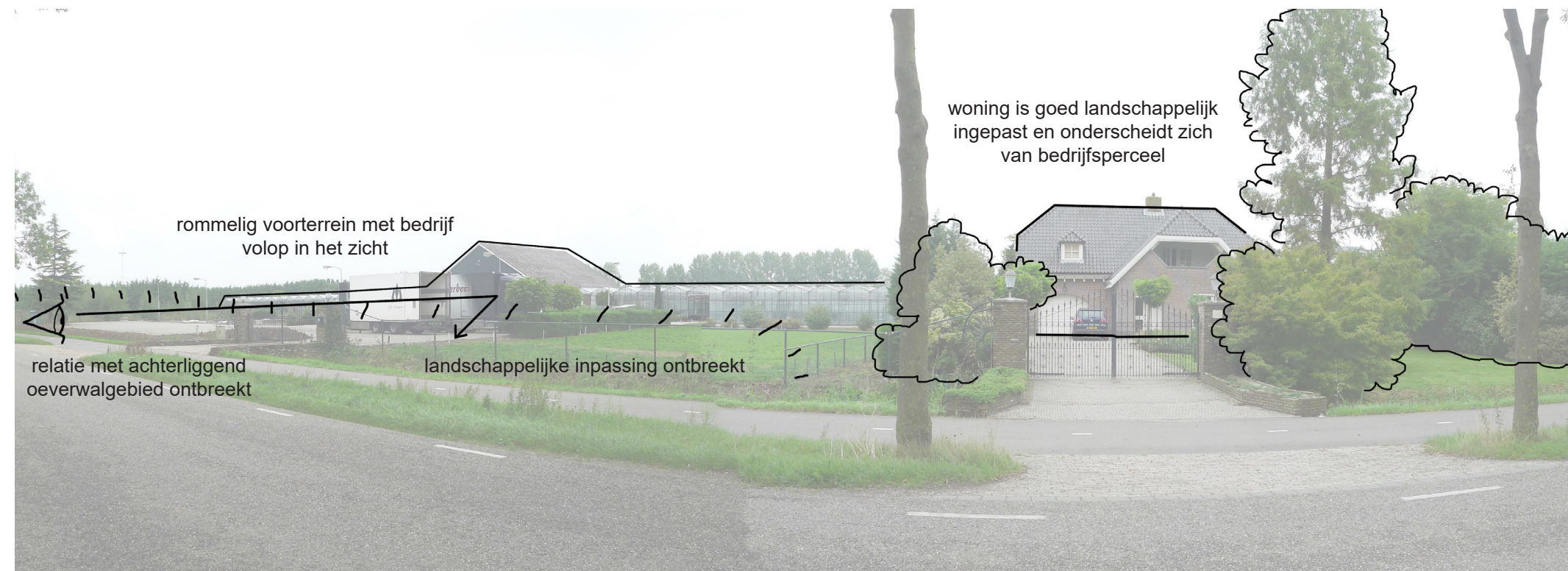
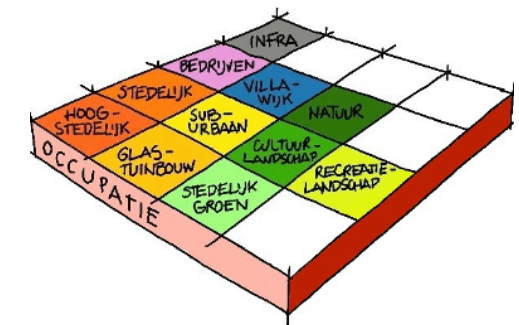
Het perceel Groeneweg 13-15 bestaat uit een handelskwekerij en een bedrijfswoning die al een aantal jaren te koop staan. Het perceel is breed en relatief ondiep met een lange bebouwingswand die het zicht op het achterland wegneemt. De bebouwing staat achter op het perceel waardoor het werkterrein met de logistiek en containervelden aan de straatzijde liggen. Mede door het ontbreken van een goede landschappelijke afscherming geeft dit een rommelig beeld.

De vorm van het perceel (breed en ondiep) en de beperkte omvang van het glasareaal lenen zich slecht voor een kwekerij in dit gebied. Daarnaast is op basis van de vigerende beheersverordening op deze locatie alleen een handelskwekerij toegestaan. Dit leidt ertoe dat de locatie als kwekerijlocatie vrijwel onverkooptbaar is.

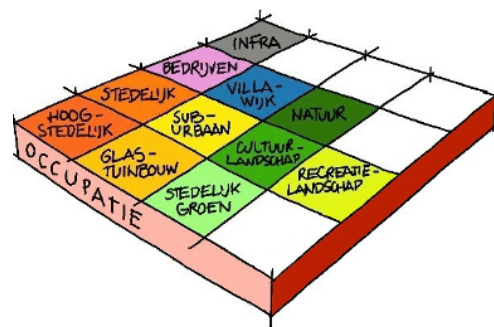
De bedrijfswoning staat in een groene tuin en is wel op een passende manier landschappelijk ingepast met losse erfbeplanting en een hoogwaardige toegangspoort. De woning is hierdoor deels aan het zicht onttrokken.



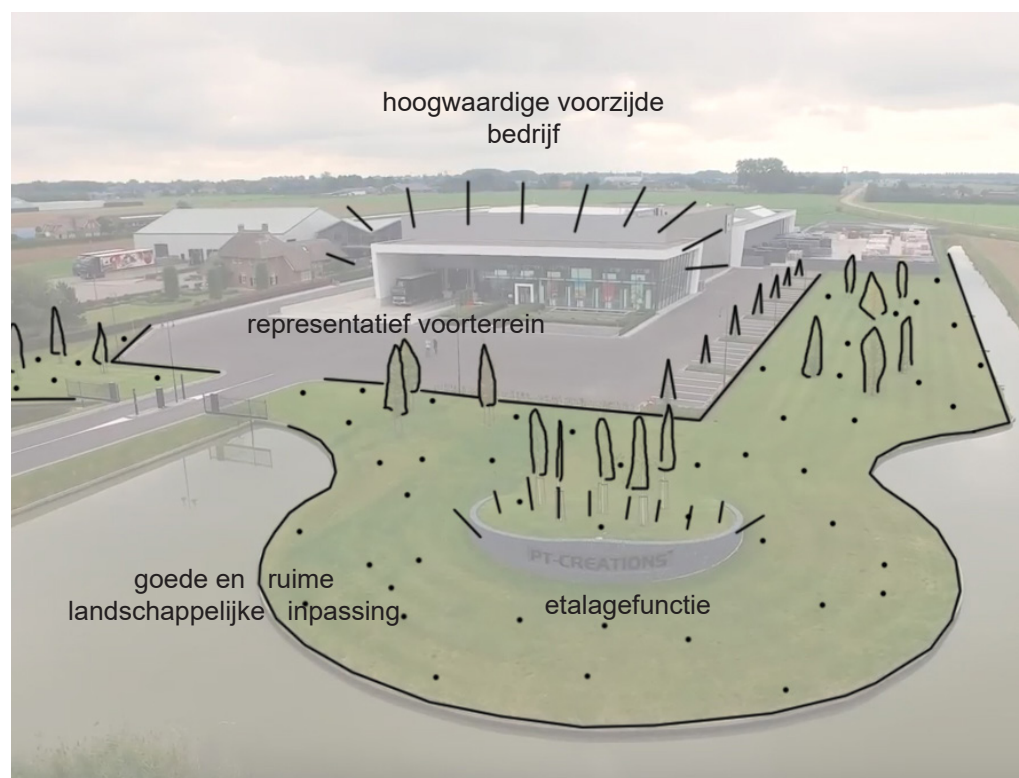
RUIMTELIJKE STRUCTUUR HANDELSKWEKERIJ GROENEWEG 13-15



FOTOANALYSE ACHTERZIJDE PERCEEL GROENEWEG 13-15



FOTOANALYSE ACHTERZIJDE PERCEEL GROENEWEG 13-15



KWEKERIJ WIJKSESTRAAT 27

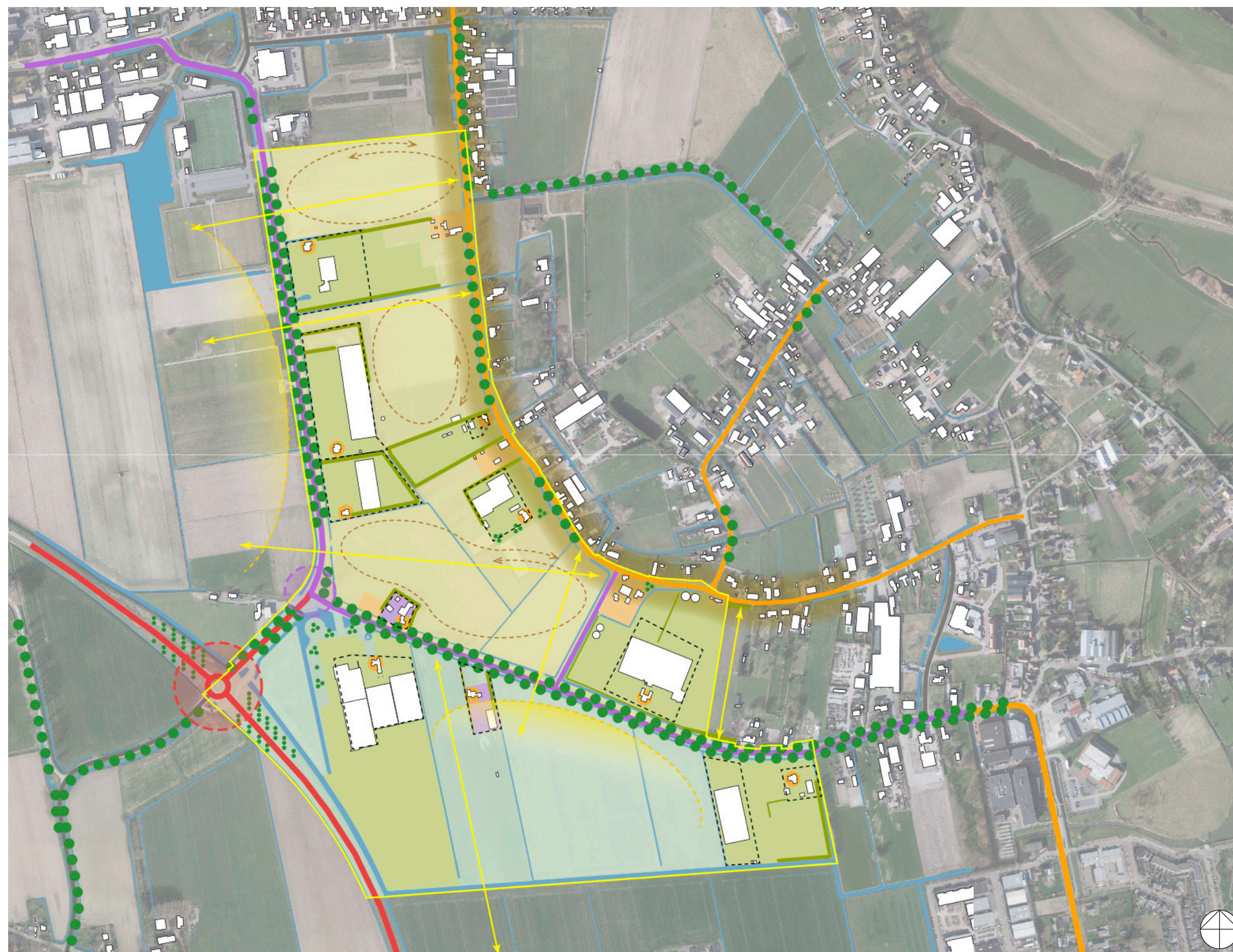
Wijksestraat 27

Aan de Wijksestraat 27 is het bedrijf PT-Creations gevestigd. Het perceel ligt ingeklemd tussen de Wijksestraat, de Groeneweg en de N267, waardoor het een grote zichtbaarheid heeft. Het neemt in die zin een bijzondere plek in het gebied in. Het bedrijf presenteert zich met name naar de Wijksestraat. De representatieve bedrijfsbebouwing met het parkeerterrein rondom liggen op grote afstand van de weg. De zone tussen de weg en het erf is ingericht met boomgroepen op een strak gemaaid gazon. Direct aan de straat ligt een brede sloot en waterpartij. Via een lange inrit wordt het voorterrein bereikt. Deze ruimtelijke opbouw is sterk voor een kwekerij van deze omvang.

Het werkterrein en de containervelden liggen achter en naast de bebouwing. Deze zijn alleen vanaf de N267 te zien. Het werkterrein is hier met een lage wand van schanskorven afgeschermd. Een groene afscherming zou hier wenselijker zijn om verstening te beperken.



KWEKERIJ WIJKSESTRAAT 27 VANAF PROVINCIALE WEG N267



- ONTSLUITING**
- gebiedsontsluitingsweg
 - kwekerijweg
 - woonstraat
- BEBOUWING**
- bebouwing
 - bouwvlak
- ZONES**
- Rivelstraat
 - karakteristiek oeverwal
 - karakteristiek rivierkom
- FUNCTIES**
- agrarisch bedrijf / kwekerij
 - niet-agrarisch bedrijf
 - bedrijfswoning
 - burgerwoning
- LANDSCHAP**
- laanbeplanting
 - gesloten landschappelijke inpassing erf
 - karakteristiek oeverwal
 - sloot / waterpartij
 - open ruimte
 - waardevolle zichtrelatie
 - landschapsvenster

ANALYSE - TOTAALBEELD

CONCLUSIES - LAAG 3 OCCUPATIE

Er heerst met name een agrarisch gebruik gericht op het kweken van fruit, bomen en tuinplanten. Daarnaast is een aan deze kwekerijen gerelateerd gebruik van handelskwekerijen. Er zijn twee niet-agrarische bedrijven. Bij veel van de bedrijven is een bedrijfswoning op een groen ingericht perceel. Daarnaast bevinden zich, met name langs de Rivelstraat, enkele burgerwoningen.

De inpassing van de percelen bepaalt in hoge mate de kwaliteit van het hele gebied. Veel van de bedrijfsperven zijn op dit moment niet op een goede manier in het landschap ingepast en de bebouwing, logistiek en containervelden domineren daardoor het landschapsbeeld. Hier valt nog veel kwaliteitswinst te halen.



3. AMBITIES

Om te komen tot een duurzame gebiedsontwikkeling heeft de gemeente in dit hoofdstuk een aantal ambities benoemd: de stip op de horizon. Deze ambities zijn verder geconcretiseerd in hoofdstuk 4 Visie.

De gemeente Altena heeft duurzaamheid en toekomstbestendigheid hoog in het vaandel staan. Samen met de bewoners is een toekomstvisie opgesteld. Hierin vormt duurzaamheid een rode draad als leidend principe. Duurzaamheid is niet alleen zorgvuldig omgaan met natuur en milieu maar heeft ook te maken met het respectvol omgaan met mensen, de omgeving en de economie.

PROGRAMMA

De gemeente ziet dit gebied met name als een gebied waar kwekerijen zich kunnen doorontwikkelen in samenhang met landschappelijke en recreatieve waarden. Omdat kwekerijen in het algemeen steeds meer onderhevig zijn aan schaalvergroting, zijn kleinere locaties hiervoor niet altijd geschikt. Om het gebied vitaal te houden wil de gemeente hier ook ontwikkelingen ten behoeve van reguliere bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toestaan. Hieronder vallen ook toeleverende (niet-kwekerij)bedrijven, waarmee een duurzaam bedrijfslandschap met kruisbestuiving en samenwerking kan ontstaan. Gezonde bedrijven krijgen dus de ruimte voor uitbreiding en voor minder gezonde bedrijven zijn er mogelijkheden voor gezonde transitie.

Daarnaast wil de gemeente onderzoeken hoe om te gaan met de huisvesting van seizoensarbeiders ten behoeve van de kwekerijen. Deze vraag dient zich gezien de veranderende economie steeds vaker aan. Het pilotproject Wijksestraat 27 voorziet in de tijdelijke huisvesting van maximaal 60 arbeiders. Hiermee wil de gemeente de werking van dergelijke functies in dit gebied monitoren. Als het pilotproject een positieve uitwerking heeft, wordt gedacht om hier verdere ontwikkelingen in toe te staan.

Ook ziet de gemeente goede mogelijkheden voor kleinschalige verdichting van het lint aan de Rivelstraat ten behoeve van woningbouw. Zo blijft het gebied aansluiting vinden bij de woonfunctie, waardoor het gebied zijn levendigheid behoudt.

ENERGIE

Op het gebied van duurzame energieprestaties zijn de laatste jaren in Nederland al stappen gemaakt. Zo geldt voor nieuwbouw al dat deze in beginsel niet meer op het gas aangesloten wordt en worden de energie-eisen steeds strenger. De gemeente Altena heeft in september 2018 de concept 'Energistrategie Altena 2019-2046' opgesteld, waarin de gemeente streeft naar een duurzame, CO2-neutrale gemeente en actief wil bijdragen aan een schone, gezonde leefomgeving. In de strategie is onder meer ingezet op energiebesparing en -opwekking en het afbouwen van het gebruik van fossiele brandstoffen. De gemeente geeft ruimte aan lokale ontwikkelingen, stimuleert de inzet van lokale bronnen en stelt kwaliteit boven kwantiteit.

Ook in dit kwekerijgebied kan slim met energievraag- en aanbod worden omgegaan. De gemeente ziet kansen om de energiestromen, maar ook de restwarmte van kassen efficiënter in te zetten. De ambitie om Altena in 2050 geheel CO2-neutraal en op duurzame energie te laten opereren, kan in dit gebied een doorwerking krijgen. Dit kan door de bedrijven slimmer met hun energievraag om te laten gaan, maar ook door de (tijdelijke) toevoeging van bijvoorbeeld zonnepanelen op geschikte daken of velden.

MOBILITEIT EN TRANSPORT

Bereikbaarheid en toegankelijkheid voor alle verkeersstromen is belangrijk in dit gebied. Het is bovenal een werkgebied, waarbij bedrijfslogistiek een prominente plaats inneemt. Dat wil niet zeggen dat langzame en kwetsbare weggebruikers, zoals fietsers en wandelaars, het veld moeten ruimen. Het ontwikkelen van een recreatief waardevoller gebied, moet gepaard gaan met een goed (fiets)padenstelsel. Het gebied moet op een multimodale manier ontsloten worden. Door kruisbestuiving en functies die ondersteunend zijn aan kwekerijen op korte afstand zouden de vervoersbewegingen, en daarmee de CO2-uitstoot, verminderd kunnen worden.

NATUUR EN LANDSCHAP

Hoofduitgangspunt is dat eventuele stedelijke ontwikkelingen in dit gebied gepaard gaan met een groene en/of blauwe landschapsontwikkeling. Het landschappelijke raamwerk, bestaande uit de drie gebiedskarakteristieken (Rivelstraat, oeverwal en kom), dient verbeterd en versterkt te worden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe zijn verschillende mogelijkheden.

Eenzijds liggen er mogelijkheden op gronden van de initiatiefnemers zelf en op gronden in eigendom van de gemeente. Hier liggen de eerste en eenvoudigste kansen wat betreft het proces. De gemeente wil bij een ruimtelijke ontwikkeling dan ook altijd een landschapsontwikkeling op en rond het eigen bebouwde erf zien. Hier kunnen grondeigenaren en initiatiefnemers al een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van het gebied. De ruimtelijke opbouw van het erf, de erfranden, en het voorterrein aan de weg zijn namelijk onderdelen waar met relatief weinig inzet veel ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken valt.

Het enkel inzetten op inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein is niet voldoende. Een extra investering in het landschappelijke raamwerk is wenselijk om het gebied de gewenste impuls te geven. In deze visie zijn de te versterken landschappelijke hoofdstructuren aangegeven die niet per definitie gekoppeld zijn aan een concreet initiatief. De gemeente verwacht een secundaire bijdrage van ontwikkelaars aan dit raamwerk. Omdat deze landschapselementen vaak op gronden van derden liggen zijn de processen om deze te verwezenlijken langer en complexer. Hier kunnen (financiële) bijdragen van de initiatiefnemers een bijdrage aan leveren.

Ook de bebouwde omgeving zelf kan een bijdrage aan landschappelijke en natuurlijke kwaliteit leveren. Hierbij valt te denken aan het toepassen van groene daken en gevels. Dit is positief voor biodiversiteit en waterberging, maar bijvoorbeeld ook voor het energieverbruik van de gebruikers zelf.

WATER

Water vormt een belangrijk onderdeel van het functioneren van het buitengebied en het kwekerijgebied. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook een minimale eis bij ontwikkelingen in dit gebied. De ambitie is om zelfs een positieve bijdrage te leveren aan het watersysteem, door daar meer ruimte voor te creëren en er natuurlijke waarden aan te koppelen.





ONTSLUITING

- ontsluitingsweg
- kwekerijweg
- woonstraat

BEBOUWING

- bestaande bebouwing
- bouwvlak

ZONES

- entreezone
- woningen in lint mogelijk
- karakteristiek oeverwal
- karakteristiek rivierkom

FUNCTIES

- agrarisch bedrijf / kwekerij
- niet-agrarisch bedrijf
- bedrijfswoning
- burgerwoning
- ontwikkeling kwekerij mogelijk
- transitie bedrijf (t/m cat. 2) mogelijk

LANDSCHAP

- ● ● bestaande laanbeplanting
- ● ● aanvullen laanbeplanting
- ○ ○ nieuwe transparante bomenrij (knotwilg)
- gesloten landschappelijke inpassing erf
- ● ● open landschappelijke inpassing erf
- gebied vergroening entree
- sloot / waterpartij
- ontwikkeling natuurvriendelijke oever
- te behouden open ruimte
- ↔ te behouden zichtrelatie
- ↔ te behouden zichtrelatie
- landschapsvenster

VISIEKAART

4. VISIE

Deze gebiedsvisie is erop gericht bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om nieuwe initiatieven in samenhang te kunnen beoordelen. De visie geeft het raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen dit raamwerk zijn er mogelijkheden om nieuwe initiatieven een plek te geven in ruil voor een structurele landschappelijke kwaliteitsverbetering.

4.1 VERANKERING HOOFDSTRUCTUUR

De agrarische gronden, kwekerijpercelen en bedrijfspervenken binnen dit gebied zijn verankerd in de ruimtelijke hoofdstructuur bestaande uit de wegen met lanen en waterlopen, de open ruimtes en de landschapsvensters. Deze landschappelijke dragers zijn gekoppeld aan de aangrenzende structuren rondom Veen, Spijk en Wijk en Aalburg. Door deze structuren te versterken ontstaat een robuust netwerklandschap dat een stevige grondslag biedt voor de doorontwikkeling van de kwekerijen, bedrijvigheid en woningbouw. Deze hoofdstructuur is van groot belang voor de beleving van de kwaliteiten en maakt deel uit van het openbare domein.

4.2 ZONERING

Het raamwerk wordt gevormd door een onderscheid in vier zones met elk een eigen gebiedskarakteristiek met specifieke kenmerken:

1. de entreezone;
2. het kleinschalige woonlint Rivelstraat;
3. de halfbesloten karakteristiek van de oeverwal;
4. de open karakteristiek van de rivierkom.

De vier zones zijn de basis voor het ontwerp en toekomstig ruimtegebruik, waaraan voor ruimtelijke ontwikkelingen verschillende uitgangspunten worden gehanteerd.

1. Entreezone

De zone vanaf de provinciale weg [N267] vormt de belangrijkste entreezone tot het gebied. Het meeste (vracht)autoverkeer komt vanaf deze zijde het gebied in. Dit gebied wordt getransformeerd tot de 'voortuin' van het kwekerijgebied. Een heldere en ruime groene inrichting geeft het duurzame en kwalitatief hoogwaardige karakter van dit gebied weer. De functie als kweektuin voor planten, fruit en bomen zal hierin duidelijk naar voren komen. Het bedrijf PT-Creations grenst direct aan deze zone en is het visitekaartje voor het hele gebied. Dit bedrijf heeft al veel aandacht aan de groene tuinachtige buitenruimte gegeven. Het concept met transparant groen en veel ruimte voor water kan in deze zone nog verder doorgevoerd worden.



FRUITBOOMGAARD ALS ENTREEGEBIED



BOMENVELD ALS ENTREEGEBIED

1. Rivelstraat

Het kleinschalig organisch gegroeid lint met voornamelijk burgerwoningen en enkele kleinschalige kwekerijen is een belangrijk overblijfsel van de verdwenen structuur van de oude rivierarm van de Rivel. De weg heeft een kronkelig verloop en volgt de oude rivierarm. Het gevaar voor deze zone is dat deze langzaam dezelfde karakteristiek gaat krijgen als het zuidelijk ervan gelegen gebied met de grootschalige kwekerijen.

Dit gebied wordt echter doorontwikkeld als een lint waaraan de woonfunctie prevaleert. Hier kunnen organische woningbouwontwikkelingen aan het lint plaatsvinden, passend bij de schaal en maat van de bestaande woningen aan de noordzijde van de Rivelstraat. De zuidzijde van de Rivelstraat, die grenst aan de halfbesloten oeverwalzone, biedt ook plaats aan kleinschalige kwekerijontwikkelingen (tot 10.000 m²). De verdichting van het lint dient in ieder geval te bestaan uit een afwisseling van bebouwde erven en open doorzichten naar het achterliggende gebied.

De beleving is er kleinschalig en het beeld wordt overheerst door woningen en groene tuinen met karakteristieke elementen zoals hagen, smalle sloten, solitaire bomen en kleine fruitboomgaarden aan de weg.

2. Oeverwal

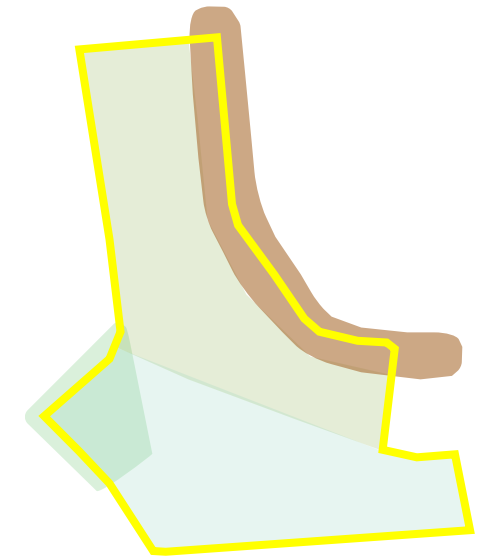
Deze zone is momenteel grotendeels in gebruik door relatief kleinschalige kwekerijen en (agrarische) bedrijven (tot 10.000 m²). Door de afwisseling van bebouwde erven met opgaande landschapselementen en open ruimten is hier sprake van een halfopen landschap dat aansluiting vindt met de karakteristiek rondom Spijk. Deze afwisseling is waardevol en dient behouden te blijven.

Hier is ruimte voor transitie, uitbreiding en nieuwvestiging van kleinschalige kwekerijen of bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Voor niet-agrarische bedrijven geldt een perceeloppervlakte van maximaal 5.000 m². De toevoeging van bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven is wenselijk, gezien deze een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfslocatie. De aanwezigheid van een bedrijfswoning heeft een positief effect op de kwaliteit en intensiteit van het beheer van de landschapselementen op het perceel.

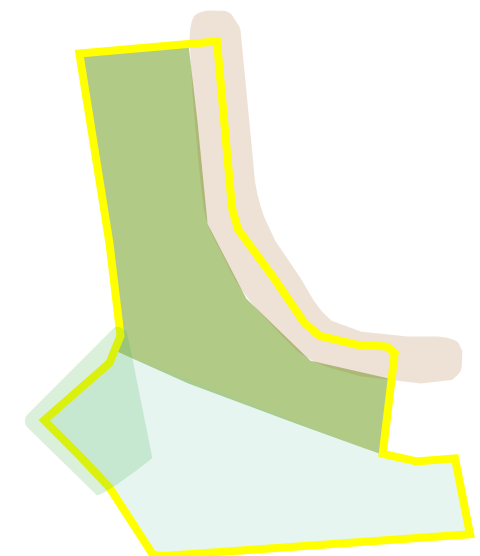
Zodoende kan dit landschap verder ontwikkeld worden tot een fijnmazig mozaïek van open en bebouwde percelen begeleid met houtsingels, bomenrijen, knotwilgenrijen en natuurvriendelijke sloten. Ook hier zijn de doorzichten tussen de percelen op het



KLEINSCHALIG AGRARISCH LANDSCHAP MET WILGENRIJEN



NATUURLIJKE SLOTEN MET BOMENRIJEN



achterliggende komlandschap van waarde voor de beleving van de verschillende landschapstypen.

De open ruimte in het verlengde van de entreezone (1) wordt getransformeerd tot de 'binnentuin' van het gebied in de vorm van een kleinschalig agrarisch landschap met ruimte voor waterberging. Deze ruimte is grotendeels omsloten door bebouwde erven. De toevoeging van landschappelijke variatie met transparante rijen van knotwilgen langs verbrede sloten met natuurvriendelijke oevers maakt het een landschappelijke kamer met recreatieve waarden. Een nieuw recreatief struinpad tussen de Wijksestraat en Rivelstraat kan de landschapsbeleving verder vergroten.

Deze ruimte kan ook een 'proeftuin' voor opwekking van duurzame (zonne)energie zijn. Kleinschalige zonneweiden gecombineerd met extensieve recreatie en vormen van (lage) teelten zijn een perfecte combinatie. Hier is ook ruimte om de wereld van de kwekerijen te verbinden met recreatie en educatie. Dit kan door kassen te hergebruiken voor bijvoorbeeld een theetuin met kleinschalige horeca en een pluktuin, of door informatie en educatie over het kweken van planten en/of duurzame energieopwekking.



KLEINSCHALIGE ZONNEWEIDEN MET WATERBERGING EN RECREATIEF MEDEGEBRUIK



PLUKTUIN MET KLEINSCHALIGE KAS



HERGEBRUIK KASSEN TEN BEHOEVE VAN RECREATIE EN ONDERSTEUNENDE HORECA

3. Rivierkom

Het rationele open landschap van de rivierkom komt ook tot uiting ten westen van de Groeneweg en ten zuiden van de Wijksestraat. Deze zone wordt ontwikkeld als primair agrarisch gebied met kwekerijen. Hier is ruimte voor bestaande en nieuwe grootschalige kwekerijen (tot 75.000 m²), zolang de open zichtrelatie vanaf de weg met het achterland behouden blijft. Ook transitie van bestaande bedrijven behoort hier tot de mogelijkheden.

Het open landschap biedt mogelijkheden voor waterberging voor het hele gebied. Hier zijn de percelen relatief breed. Op de perceelgrenzen worden robuuste landschapselementen als sloten met natuurvriendelijke oevers en riet en bomen- en knotwilgenrijen haaks op de weg toegevoegd. De landschappelijke kwaliteiten worden hier vooral gevonden in het camoufleren van grote bebouwingsmassa's en het bewaken van het open beeld. Nieuwe ontwikkelingen in deze zone dienen aan de straatzijde ruim en groen te worden ingepast.



OPEN LANDSCHAP TEN ZUIDEN VAN DE WIJKSESTRAAT

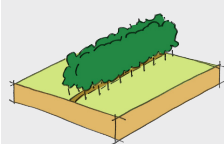
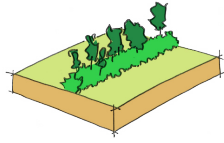
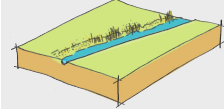
4.3 SPELREGELS PERCELEN

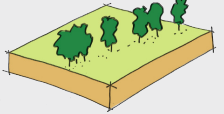
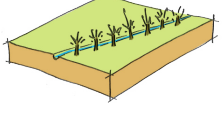
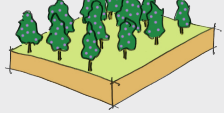
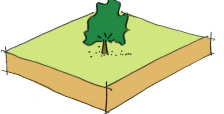
In de zones in het plangebied liggen bestaande bedrijven en op sommige plaatsen is ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijvigheid. Om de gebiedskarakteristieken van de verschillende zones zoveel mogelijk in stand te houden en te versterken, worden in deze paragraaf uitspraken gedaan over de randvoorwaarden voor de inrichting van de percelen in die zones. In iedere zone gelden net weer andere spelregels voor de schaal en opbouw van het perceel die de plaatselijke karakteristiek recht doen.

Per zone is onderscheid gemaakt in verschillende functies en oriëntatie en rooilijnen van de bebouwing. In het schema hiernaast zijn voor ieder van de vier te onderscheiden zones de gewenste ruimtelijke aspecten beschreven.

	<i>KENMERKEN</i>	<i>FUNCTIE</i>	<i>BREEDTE/DIEPTE PERCEEL</i>	<i>ROOILIJN WONING</i>	<i>BEBOUWING</i>	<i>CONTAINERVELD</i>	<i>PARKEREN</i>
1. ENTREEZONE	transparante, landschappelijke entree voor het kwekerijengebied	groene entree kwekerijgebied	n.v.t.	geen woningen toegestaan	geen bebouwing toegestaan	geen containerveld toegestaan	geen parkeren toegestaan
2. RIVELSTRAAT	kleinschalig slingerend woonlint met groen straatbeeld	burgerwoningen, bedrijfswoningen bij kleinschalige kwekerijen	breed: 25-40 meter diep: 45-70 meter	min.: 5 meter max.: 12,5 meter	eenvoudige massa's, kap haaks of parallel op weg, goot: 4 meter, nok: 9 meter, bijgebouwen min. 3 meter achter voorgevel	geen containerveld toegestaan	op oprit of in bijgebouw op eigen terrein naast/achter woning
3. OEVERWAL	halfopen landschap met afwisseling van kleinschalige kwekerijen of niet- agrarische bedrijven en open ruimten	kleinschalige kwekerijen (max. 10.000 m²), niet- agrarische bedrijven (max. 5.000 m²) evt. met bedrijfswoning	breed: 40-100 meter diep: 70-150 meter	min.: 7,5 meter max.: 30 meter	eenvoudige massa's, kap haaks of parallel op weg, goot: 4,5 meter, nok: 9 meter, bijgebouwen min. 3 meter achter voorgevel	aansluitend aan bedrijfsbebouwing, bij voorkeur uit het zicht vanaf openbare weg	woning: op oprit of in bijgebouw op eigen terrein naast/achter woning, bedrijf: op representatief en groen ingericht voorterrein
4. RIVIERKOM	open landschap met grootschalige (agrarische) bedrijven (max. 75.000 m²) en open ruimten en zichten op het achterland	grootschalige kwekerijen (max. 75.000 m²), (agrarische) bedrijven	breed: 50-150 meter diep: 100-250 meter	min.: 15 meter max.: 40 meter	eenvoudige massa's, kap haaks of parallel op weg, goot: 5 meter, nok: 10 meter, bijgebouwen min. 3 meter achter voorgevel	aansluitend aan bedrijfsbebouwing, beplanting max. 1,5 meter hoog	woning: op oprit of in bijgebouw op eigen terrein naast/achter woning, bedrijf: op representatief en groen ingericht voorterrein

Tegenover het mogelijk maken van bedrijfsontwikkelingen staat een aantal compensatiemaatregelen. Deze zijn op de verschillende landschappelijke kenmerken van de zones afgestemd. Welke ingrediënten maken het landschap kenmerkend en horen er echt thuis? En welke dus juist niet? De hier voorkomende landschapselementen zijn beschreven in het schema op deze en volgende pagina. Daarbij is tevens aangegeven vanuit welk cultuurhistorisch gebruik deze elementen voorkomen en wat voor functie ze tegenwoordig hebben. Er is een verschuiving te zien van een praktisch nutsgebruik van de beplanting vroeger naar een esthetische en ecologische waardering nu.

<i>Beplantingstype</i>	<i>Definitie</i>	<i>Oorspronkelijk gebruik</i>	<i>Huidig gebruik</i>
LAAN 	Een opeenvolging van bomen in een rechte of gebogen lijn.	• ter bescherming van kwetsbare gewassen (bijvoorbeeld fruitteelt) tegen zon en wind (m.n. els en populier) • als zichtbegeleidend element in landschappen	• ter bescherming van kwetsbare gewassen (bijvoorbeeld fruitteelt) tegen zon en wind (m.n. els en populier) • als zichtbegeleidend element in landschappen • als camouflage van bouwmassa's • esthetische waarde • ecologische waarde
HOOTSINGEL 	Een lijnvormig beplantingselement met bomen en struiken, zonder aarden wal	• als brand- en geriefhout • als perceelbegrenzing bij bouwlanden • op randen van essen als veekering en om wild buiten te houden (met eik, hulst, meidoorn, sleedoorn)	• als afscherming van agrarische gebouwen op boerenerven • als perceelbegrenzing bij bouwlanden\ • ecologische waarde • esthetische waarde
SLOOTOEVER 	Een natuurvriendelijke brede (plas-dras) oever van sloten met riet en oeverbeplanting.	• natuurlijke oevervegetatie • ruimte voor extra waterberging	• natuurlijke oevervegetatie • ecologische waarde voor insecten, amfibieën en vissen en voor oevervegetatie • ruimte voor extra waterberging • esthetische waarde

Bepantingstype	Definitie	Oorspronkelijk gebruik	Huidig gebruik
BOMENRIJ 	Een opeenvolging van bomen in een rechte of gebogen lijn.	- ter bescherming van kwetsbare gewassen (bijvoorbeeld fruitteelt) tegen zon en wind (m.n. els en populier) - als zichtbegeleidend element in landschappen	- ter bescherming van kwetsbare gewassen (bijvoorbeeld fruitteelt) tegen zon en wind (m.n. els en populier) - als zichtbegeleidend element in landschappen - als camouflage van bouwmassa's - esthetische waarde - ecologische waarde
KNOTBOMEN 	Een opeenvolging van geknotte bomen in een rechte of gebogen lijn, vaak in slootkanten.	- als brandhout en gebruikshout voor o.a. manden en bezems (m.n. wilg) - als perceelbegrenzing bij bouwlanden, langs landwegen en sloten - soms zelfs gebruikt voor godsdienstige doeleinden: het accentueren van een kapel of het bevestigen van een kruisbeeld op de boom	- als gebruikshout voor o.a. manden en bezems (m.n. wilg) - als perceelbegrenzing bij bouwlanden, langs landwegen en sloten - ecologische waarde voor uilen, knaagdieren, insecten en kruiden - esthetische waarde
BOOMGAARD 	Een kunstmatig beplant stuk grond waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden.	met name voor voedselproductie (o.a. appel, peer, kers, perzik, pruim, noot) bij boerderijen	- met name voor voedselproductie (o.a. appel, peer, kers, perzik, pruim, noot) bij boerderijen - esthetische waarde - ecologische waarde
SOLITAIRE BOOM 	Een enkele, alleenstaande boom in een verder open omgeving.	- als perceelbegrenzing bij bouwlanden - in weilanden als schaduwplek voor vee en tevens bescherming bij regen - het aanduiden van een historische locatie of ter herdenking - belangrijk punt in dorpen (bijvoorbeeld op marktplaats of dorpsplein)	- als perceelbegrenzing bij bouwlanden - in weilanden als schaduwplek voor vee en tevens bescherming bij regen - het aanduiden van een historische locatie of ter herdenking

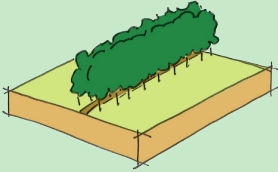
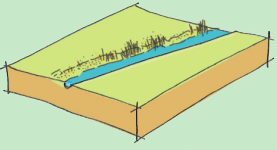
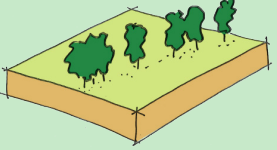
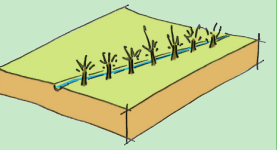
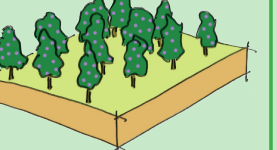
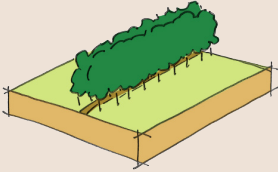
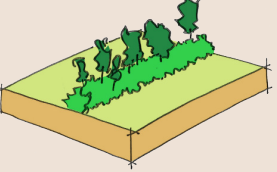
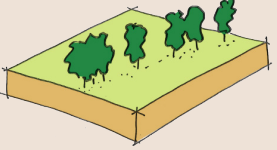
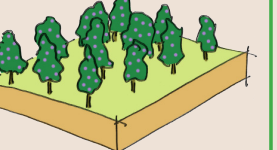
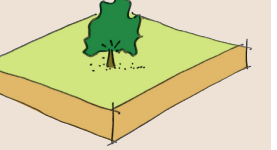
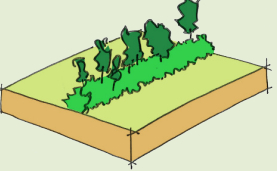
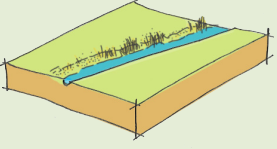
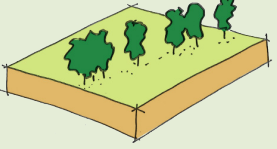
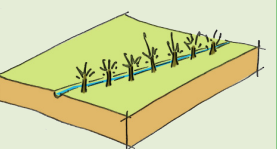
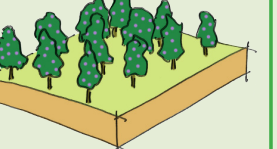
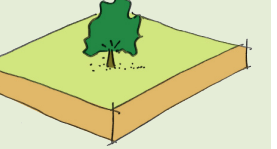
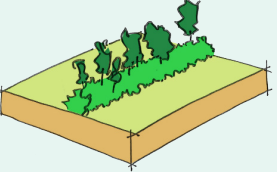
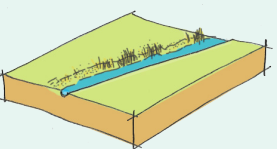
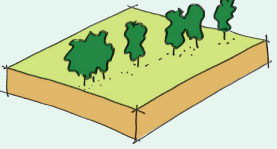
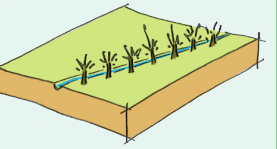
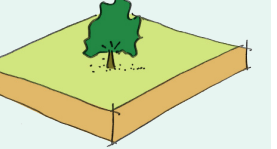
Het schema hiernaast bevat voor ieder van de vier te onderscheiden zones de toe te passen landschapselementen. Het schema laat zien welke elementen als compensatiemaatregelen toe te passen zijn. De compenserende maatregelen bestaan uit enerzijds een reguliere inspanning (landschappelijke inpassing) op en om het eigen erf en anderzijds uit een extra investering in de landschappelijke kwaliteiten van het gehele gebied.

ALGEMENE RANDVOORWAARDEN

Naast gebiedsspecifieke investeringen stelt de gemeente ook een aantal algemene randvoorwaarde bij ontwikkelingen.

- Iedere ontwikkeling draagt zorg voor een minimaal vereiste landschappelijke inpassing, zoals geregeld via de Verordening ruimte Noord-Brabant en het gemeentelijke beleid. De feitelijke landschappelijke inpassing en de balans tussen inpassing op het eigen terrein en de investering buiten het perceel wordt per initiatief vooraf afgestemd met de gemeente, waarbij deze visie als leidraad dient.
- Iedere ontwikkeling gaat gepaard met een visie op duurzaamheidsaspecten, zoals bouweisen, isolatiewaarden van de bebouwing, het toepassen van groene daken en/of gevels en het opwekken van duurzame energie.
- Iedere ontwikkeling gaat gepaard met een berekening van de benodigde waterbergingsopgave conform de standaard van de gemeente en het waterschap. Deze wateropgave wordt bij voorkeur opgelost door middel van hergebruik van het schone hemelwater, wat bij kwekerijen goed te regelen valt. Het overige deel kan op eigen terrein of in te verbreden sloten buiten het eigen perceel opgevangen worden.



	LAAN	HOUTSINGEL	SLOOTOEVER	BOMENRIJ	KNOTBOMEN	BOOMGAARD	SOLITAIRE BOOM
ENTREEZONE	versterken en aanvullen laan 		natuurvriendelijke oevers t.b.v. natuur, waterberging en recreatie 	ter afscherming bebouwing, 6-8 m h.o.h. 	knotwilgen langs sloten, 3-5 m h.o.h. 	transparant bomenveld 	
RIVELSTRAAT	versterken en aanvullen laan 	3 meter breed 		ter afscherming bebouwing, 6-8 m h.o.h. 		kleine boomgaard (3-10 bomen) 	op perceelhoek of voortuin 
OEVERWAL		5 meter breed 	natuurvriendelijke oevers t.b.v. natuur, waterberging en recreatie 	ter afscherming bebouwing, 6-8 m h.o.h. 	knotwilgen langs sloten 	middelgrote boomgaard (10-25 bomen) 	op perceelhoek, voortuin of in veld 
RIVIERKOM		5 meter breed 	natuurvriendelijke oevers t.b.v. natuur, waterberging en recreatie 	ter afscherming bebouwing, 6-8 m h.o.h. 	knotwilgen langs sloten 		op perceelhoek, voortuin of in veld 

5. CONCRETE ONTWIKKELINGEN

Deze gebiedsvisie biedt ruimte aan programmatische ontwikkelingen binnen het structurerende raamwerk. Nieuwe initiatieven leveren een actieve bijdrage aan de vervolmaking van het raamwerk, gebruikmakend van de ingrediënten zoals hiervoor beschreven.

5.1 PROCES

In de volgende paragrafen zijn de actuele initiatieven beschreven, zoals die tijdens het opstellen van deze visie bij de gemeente bekend zijn. De mogelijkheden en randvoorwaarden voor deze initiatieven zijn meegegeven. De wijze waarop de initiatieven zijn weergegeven in deze visie is indicatief. Iedere initiatiefnemer dient een verzoek in bij de gemeente. De initiatiefnemer dient te onderbouwen op welke wijze de ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving en hoe een meerwaarde aan het gebied wordt geleverd. Dit in aansluiting op de provinciale regeling van de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze gebiedsvisie is leidend bij de inrichtingskeuzen. De tegenprestaties worden nader uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing en/of verankerd in een bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.



VERZOEK KWEKERIJ WIJKSESTRAAT TEGENOVER NR. 18 (BRON: INITIATIEFNEMER)

5.2 WIJKSESTRAAT 18

Aan de Wijksestraat 18 ligt 'Arie Bouman Tuinplanten en Kwekerij'. Hier worden stamrozen, struikrozen en klimrozen geteeld. Op dit moment wordt op afstand op een huurlocatie in Rijswijk op 3 hectare rozen in pot geteeld. Deze situatie is niet ideaal en de initiatiefnemer is al jaren op zoek naar een geschiktere locatie. Daarnaast heeft het bedrijf sinds enkele jaren een exclusieve licentie verworven voor het produceren en vermarkten van een nieuw type hortensia. Deze wordt nu in opdracht bij derden gekweekt. Hier is een capaciteits- en kwaliteitsprobleem. Om een high-end product te kunnen leveren heeft de initiatiefnemer de gronden aan de overzijde van de Wijksestraat, tegenover de huidige bedrijfslocatie, op het oog.

GEWENSTE PROGRAMMA

Er is een uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd. De ligging van de nieuwe kwekerij ten zuiden van de Wijksestraat is mede ideaal vanwege de directe nabijheid van het bedrijf aan de Wijksestraat 18. Zo ontstaat een compact bedrijf, waarbij geen noodzaak voor een bedrijfswoning is. Het gewenste programma is:

- verwerkingsloods 2.500 m²
- teeltondersteunend glas 5.000 m²
- containervelden 60.000 m²

Op de containervelden zullen potrozen en hortensias worden geteeld. Dit plantgoed heeft een hoogte van maximaal ongeveer 1 meter. Het parkeren en de logistiek vindt op het voorterrein tussen de loods en de weg plaats. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bouwvlak van 1,5 ha toereikend. Hiermee ontstaat een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op een duurzame wijze verzekerd is. Een en ander is te zien op de afbeelding hiernaast.

VERSTEDELIJKING AFWEEGBAAR

Het initiatief ligt binnen het 'concentratiegebied kwekerijen' van de gemeente, maar buiten de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een verruiming van de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' nodig. Met deze visie is de verruiming onderbouwd.

LANDSCHAPSVERBETERING

Landschappelijke inpassing is mogelijk door:

- zijdelingse perceelgrenzen (langs bebouwing) te beplanten met houtsingel en/of (knot)bomenrij;
- achterste perceelgrenzen te beplanten met (knot)bomenrij, relatie met achterland behouden door geen onderbegroeiing toe te passen;
- perceelgrenzen te verduidelijken door middel van brede sloten met natuurvriendelijke oevers en evt. riet;
- transparante beplanting (solitaire bomen en hagen) op gazon op en rond voorterrein aan te planten;
- de openheid te behouden door gebouwen te clusteren en opgaande elementen te beperken tot de perceelgrenzen en bebouwingsranden.

CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling van een kwekerij tegenover de locatie Wijksestraat 18 is op basis van deze visie mogelijk met inachtneming van de uitgangspunten voor landschapsverbetering.



LOCATIE INITIATIEF MET BIJBEHORENDE GRONDEN IN DE VISIEKAART - RIVIERKOM

5.3 GROENEWEG 13-15

Op de locatie Groeneweg 13-15 staan kassen, loodsen en een bedrijfswoning. Waar deze locatie voorheen volledig werd benut door een handelskwekerij, wordt de bebouwing nu slechts voor een beperkt deel gebruikt. De nu geldende agrarische bestemming, waarbinnen uitsluitend een handelskwekerij is toegestaan, biedt geen mogelijkheden voor een (economisch) haalbare herontwikkeling. De initiatiefnemer wil de handelskwekerij omzetten in kleinere bedrijfsperven tot en met milieucategorie 2 (drie stuks).

GEWENST PROGRAMMA

Er is een locatieonderzoek uitgevoerd door de initiatiefnemer. Daaruit is gebleken dat het perceel als volgt geprogrammeerd kan worden:

- drie bedrijfsperven met ieder een oppervlakte van maximaal 5.000 m²;
- bedrijfsbebouwing met een hoogte van 7-9 meter en een kap;
- per perceel één bedrijfswoning met een hoogte van 8-9 meter (de bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven).



VERZOEK BEDRIJFSPERCELEN GROENEWEG 13-15 (BRON: INITIATIEFNEMER)

VERSTEDELIJKE AFWEEGBAAR

Het initiatief ligt binnen het 'concentratiegebied kwekerijen' van de gemeente en binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van de provinciale IOV. Deze ontwikkeling is in deze visie in samenhang met de omgeving nader onderbouwd.

LANDSCHAPSVERBETERING

Landschappelijke inpassing is mogelijk door:

- zijdelingse perceelgrenzen (langs bebouwing) te beplanten met houtsingel en/of (knot)bomenrij;
- achterste perceelgrenzen te beplanten met houtsingel en/of (knot)bomenrij;
- perceelgrenzen te verduidelijken door middel van sloten met natuurvriendelijke oevers en evt. riet;
- ecologische (fruit)boomgaard op voor- en/of zijterrein zichtbaar vanaf de weg;
- vrijhouden van enkele open zichten tussen bebouwde erven en opgaande beplanting.

CONCLUSIE

De gemeente maakt met deze visie de transitie van de handelskwekerij naar drie reguliere bedrijfsperven (max. milieucategorie 2) mogelijk.



LOCATIE INITIATIEF MET BIJBEHORENDE GRONDEN IN DE VISIEKAART - OEVERWAL

5.4 WIJKSESTRAAT 27

Het bedrijf PT-Creations aan de Wijksestraat 27 is sterk afhankelijk van tijdelijke werknemers, zogenaamde flexwerkers. Deze komen vaak niet uit Nederland zelf. Er is behoefte om deze werknemers nabij het bedrijf zelf te huisvesten. Hiervoor is een locatie ten westen van de huidige bedrijfsbebouwing op het oog, daar waar nu een omsloten werkterrein is. De gemeente wil hieraan meewerken door een pilottraject te starten voor de duur van twee jaar.

GEWENST PROGRAMMA

Het gewenste programma is:

- tijdelijke units voor maximaal 60 werknemers
- muur van schanskorven met een hoogte van 3 meter als geluidsbarrière

VERSTEDELIJKING AFWEEGBAAR

Het initiatief ligt binnen het 'concentratiegebied kwekerijen' van de gemeente, maar buiten de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van de provinciale IOV. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een verruiming van de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' nodig. Met deze visie is de verruiming onderbouwd.



VERZOEK BEDRIJFSPERCELEN WIJKSESTRAAT 27 (BRON: INITIATIEFNEMER)

LANDSCHAPSVERBETERING

Landschappelijke inpassing is mogelijk door:

- zijdelingse perceelgrenzen (langs bebouwing) te beplanten met (knot)bomenrij;
- achterste perceelgrenzen te beplanten met (knot)bomenrij, relatie met achterland behouden door geen onderbegroeiing toe te passen;
- perceelgrenzen te verduidelijken door middel van sloten met natuurvriendelijke oevers en evt. riet;
- transparante beplanting (bomenveld en hagen) op gazon op en rond voorterrein aan te planten;
- het aanplanten van begroeiing tegen of langs de buitenzijde van de muur om deze aan het zicht te onttrekken.

CONCLUSIE

De voorgenomen tijdelijke huisvesting van flexwerkers wordt als pilotontwikkeling toegestaan, met inachtneming van de uitgangspunten voor landschapsverbetering.



LOCATIE INITIATIEF MET BIJBEHORENDE GRONDEN IN DE VISIEKAART - RIVIERKOM

NAWOORD

Met deze gebiedsvisie wil de gemeente de kwaliteiten in het gebied bewaken en een impuls geven. De versterking van de kernkwaliteiten wordt gekoppeld aan ruimtelijke initiatieven binnen het gebied zelf, door aan deze ontwikkelingen een tegenprestatie te verbinden. Er wordt een investering op twee schaalniveaus gevraagd. Enerzijds dient zorg te worden gedragen voor een landschappelijke inpassing op het perceel zelf en anderzijds wordt een bijdrage gevraagd om het raamwerk op landschappelijk niveau te versterken.

Door de versterking en de aanleg van het raamwerk ontstaat een samenhangend landschap waar de landschappelijke waarden en eigenheid vergroot en beter leesbaar wordt. Door gebiedsspecifieke ingrepen worden de ecologische waarden vergroot. Hierbij is specifiek aandacht geschonken aan de waterbergende functie in het gebied, die door de toename van verharding meer onder druk komt te staan. In de visie wordt daar ruimte voor geschapen. Samen met een natuurwaarde kan hiermee ook de recreatieve waarde vergroot worden.

Zo wil de gemeente het concentratiegebied kwekerijen de komende jaren vitaler en krachtiger maken. Deze visie vormt daarvoor de leidraad. Dit is niet alleen goed voor bewoners en passanten, maar ook voor de bedrijven zelf. Zij kunnen zich krachtiger en met een duurzame visie op de toekomst naar buiten presenteren.





DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

