

'Wijk en Aalborg, Perzikstraat 3a'

TOELICHTING

<i>Plannaam</i>	‘Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a’
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.1959.WijBP065KWApz3a-VG01
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	6
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	7
2.1	NATIONAAL	7
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	7
2.2	PROVINCIAAL	8
2.2.1	OMGEVINGSVISIE EN STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014	8
2.2.2	INTERIM OMGEVINGSVERORDENING	9
2.3	REGIONAAL BELEID	11
2.3.1	STRUCTUURVISIE LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA	11
2.3.2	REGIONALE WOONVISIE	12
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.4.1	STRATEGISCHE VISIE AALBURG 2007-2027	13
2.4.2	WATERPLAN 2010-2020	13
2.4.3	BELEIDSVISIE RIOLERING EN WATER	14
2.4.4	OVERIG GEMEENTELIJK BELEID	14
2.5	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	15
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	16
3.1	BESTAANDE SITUATIE	16
3.2	NIEUWE SITUATIE	17
4.	MILIEUASPECTEN	19
4.1	WATER	19
4.1.1	ALGEMEEN	19
4.1.2	ONDERZOEK	19
4.2	KABELS- EN LEIDINGEN	22
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
4.4	BODEM.....	24
4.4.1	ALGEMEEN	24
4.4.2	ONDERZOEK	24
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5.1	INLEIDING	25
4.5.2	RISICOBRONNEN.....	25
4.6	BRANDVEILIGHEID.....	25
4.7	GELUID	26
4.8	LUCHTKWALITEIT	26

4.9	NATUUR	27
4.9.1	ALGEMEEN	27
4.9.2	TOETSING.....	28
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	28
4.11	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	28
4.11.1	ALGEMEEN	28
4.11.2	VOORONDERZOEK CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN GEMEENTE AALBURG	29
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	30
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	30
5.2	ARCHEOLOGIE	30
5.2.1	INLEIDING	30
5.2.2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	30
6.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	31
6.1	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	31
6.2	PARKEREN	31
7	JURIDISCHE PLANREGELING	32
7.1	ALGEMEEN	32
7.2	METHODIEK	32
7.2.1	VERBEELDING	32
7.2.2	REGELS	32
7.3	BESTEMMINGEN.....	33
8	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	35
	OVERZICHT BIJLAGEN	36

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg bestaat het voornemen om aldaar 2 vrijstaande woningen te realiseren. Op deze locatie staat op dit moment 1 woning. Deze woning, met bijbehorende opstallen, zal worden gesloopt. In de plaats van deze te slopen woning wordt een nieuwe woning gebouwd. Verder wordt nog een extra woning toegevoegd. Dat betekent dat er twee percelen zullen ontstaan.

De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van een particulier. Met deze nieuwbouw wordt beoogd een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de betreffende percelen.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' (vastgesteld 27 maart 2018), biedt slechts mogelijkheden voor de bouw van 1 woning. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Altena heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg. De percelen, kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie F, nummer 2540 en 2541, liggen in Wijk, ten oosten van een bedrijventerrein. De percelen hebben samen een oppervlakte van circa 3.900 m². De percelen worden omgeven door woonbebouwing en bedrijfsbebouwing.



Fig. 1.1 Ligging plangebied Perzikstraat 3a Wijk en Aalburg

bron: Google Earth

1.3 Planologische regime

De planlocatie is gelegen in een gebied waarvoor op 27 maart 2018 een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld (bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg'). Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. Dit bestemmingsplan laat de bouw van de tweede vrijstaande woning op het bouwperceel niet toe (de locatie bevat slechts 1 bouwvlak). Tevens wordt de bouw- en goothoogte binnen het plan gewijzigd naar 11 meter respectievelijk 6 meter. In het vigerende bestemmingsplan geldt een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3 meter.



Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' (projectlocatie: rood omkaderd)

Tevens geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen', vastgesteld d.d. 31 oktober 2017, en het paraplubestemmingsplan 'wonen', vastgesteld 19 november 2019.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van de woningen aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu met onderhavig plan slechts 1 woning wordt toegevoegd, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal

De provincie Noord-Brabant werkt eraan om op tijd klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1 Omgevingsvisie en Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie wat betreft hoofdpogaven aan op de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen, wat betreft de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van één basisopgave en 4 hoofdpogaven:

De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De hoofdpogaven:

- *Werken aan de Brabantse energietransitie*

- *Werken aan een klimaatproof Brabant*
- *Werken aan de slimme netwerkstad*
- *Werken aan een concurrerende, duurzame economie*

Het is van belang om in de toekomst te moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Daarbij is de ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen, of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van de welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van de leefomgeving.

Voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' zijn de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 nog steeds van belang. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'Landelijke kern', binnen het 'stedelijk gebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk gebied het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en *inbreiding* vóór stedelijke *uitbreidingen*.

Conclusie

De herontwikkeling aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

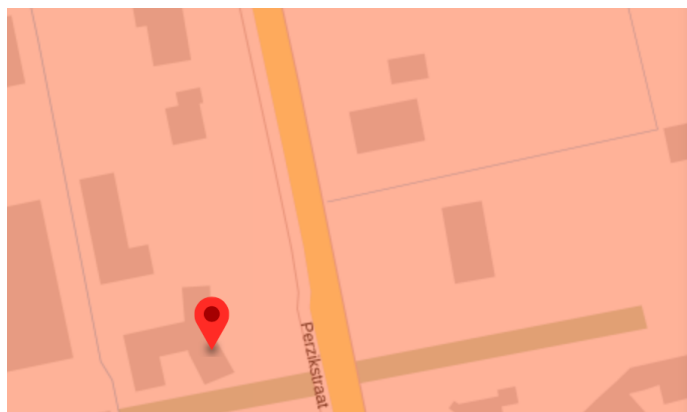
2.2.2 Interim omgevingsverordening

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet heeft de provincie reeds een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Het plangebied valt binnen de Landelijke kern, met het thema 'Verstedelijking'. Binnen het stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijk ontwikkelingen mogelijk.



Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Landelijke kern

Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Stedelijk gebied

Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)

Fig. 2.1. Uitsnede kaart 'Landelijke kern' (Interimomgevingsverordening)

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#);*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het bouwplan voor de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg sluit in meer of mindere mate aan op bovengenoemde uitgangspunten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint binnen de kern van Wijk en Aalburg. Op dit moment staat op de locatie een leegstaande woning welke al sinds langere tijd niet meer in gebruik is. De bebouwing is in een vervallen staat. Het pand met bijbehorende opstallen zal worden gesloopt.

Met onderhavig plan wordt gekozen voor het vervangen van de bestaande woning door een nieuwe woning, en de toevoeging van een nieuwe woning. De realisatie van woningen sluit aan bij het ter plaatse heersende straatbeeld, namelijk lintbebouwing met veelal woningbouw. Het plan vormt een passende toevoeging aan het redelijk open en het gevarieerde straatbeeld van de Perzikstraat.

Voorts is zorgvuldig ruimtegebruik als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of

voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

Hier wordt gebouwd binnen het stedelijk gebied, in het bestaande bebouwingslint binnen de kern van Wijk en Aalburg. Er vindt dus geen uitbreiding plaats van het bestaand stedelijk gebied.

Verder draagt de bouw van de woningen bij aan de doelstellingen omtrent duurzaamheid. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie voorzien van een alternatieve energievoorziening (zonnepanelen en / of een warmtepomp en / of warmte-koudeopslag in combinatie met een warmte-terugwin-systeem). De woningen zullen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig.

Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Voorts blijkt uit de waterparagraaf (paragraaf 4.1) dat met dit bouwplan de bebouwde oppervlakte afneemt van 1.742 m² naar ongeveer 1.400 m². Dat betekent een toename van waterbergingsmogelijkheden.

Gelet op het voorgaande kan het bouwplan voor de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg worden beschouwd als een duurzaam stedelijke ontwikkeling voor wonen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

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

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



Fig. 2.2 Uitsnede uit Totaalkaart Wonen (plangebied, zie rode pijl)

De bestaande woning aan de Perzikstraat 3a is reeds sinds een aantal jaren niet bewoond. De ruimtelijke kwaliteit van de betreffende percelen is daardoor laag. De vervanging van deze woning door een nieuwe woning, en de toevoeging van een nieuwe woning, zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de stedenbouwkundige omgeving en de woon- en leefkwaliteit ter plaatse.

Het woningbouwproject aan de Perzikstraat sluit daarmee aan op het beleid uit de structuurvisie Land van Heusden en Altena.

2.3.2 Regionale woonvisie

De in december 2015 vastgestelde regionale woonvisie is een gezamenlijk product van (destijds) de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019. Centraal in de woonvisie staan drie vragen: waarom, hoe en wat. Allereerst wordt de vraag beantwoord waarom er woonbeleid opgesteld wordt. Vervolgens staat de vraag hoe het woonbeleid uitgewerkt moet worden centraal.

Het Land van Heusden en Altena kenmerkt zich door een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van de plekken waar de werkgelegenheid geconcentreerd is. De woningvoorraad in het Land van Heusden en Altena sluit niet meer volledig aan op de behoeften van de wijzigende bevolking. De toekomst kenmerkt zich onder andere door het ontstaan van meer 1- en 2-persoonshuishoudens en door vergrijzing. Dit zal leiden tot meer vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen en naar goedkopere woningen.

De woonvisie zet in op een andere wijze van sturing. De partijen die de woonvisie op- en vastgesteld hebben willen minder zelf gaan bepalen welke woningen waar precies gebouwd moeten worden, maar ontwikkelingen aan de burgers en de markt overlaten. De ontwikkelingen van deze partijen worden

vervolgens getoetst aan de principes uit de woonvisie. De partijen die de woonvisie onderschreven hebben, besluiten vervolgens welke initiatieven het beste aansluiten bij de principes uit de woonvisie en derhalve gestimuleerd en/of toegestaan worden. Burgers en bedrijven worden nadrukkelijk uitgenodigd om initiatieven voor het voetlicht te brengen.

Het betreft hier een initiatief van een particulier waarbij slechts 1 woning wordt toegevoegd. De regionale woonvisie biedt ruimte voor dit soort kleine particuliere initiatieven.

Conclusie

De realisatie van dit woningbouwplan past binnen het regionale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische Visie Aalburg 2007-2027

Op 30 oktober 2007 is door de gemeente Aalburg de Strategische Visie Aalburg 2007-2027 'Aalburg op weg naar morgen' vastgesteld. De Strategische Visie is een stuk waarmee de gemeenteraad de koers voor de toekomstige ontwikkeling van Aalburg aangeeft.

Met betrekking tot wonen en leefbaarheid zijn de volgende onderwerpen relevant:

- een veelzijdig samengesteld, economisch actieve bevolking;
- een actief daarbij passend gemaakte woningvoorraad;
- een schone, veilige en gezonde leefomgeving voor een vitale gemeenschap;
- bereikbare voorzieningen voor alle inwoners van alle kernen;
- samenwerking met alle relevante maatschappelijke partners bij het realiseren van deze doelstellingen.

Het streefbeeld voor 2027 is dat Aalburg bekend wil zijn als een eigentijdse gemeente, centraal gelegen tussen Randstad en Brabantstad in open land. Een dorpse gemeenschap met traditionele waarden aan de oevers van de Maas, die:

- ruimte heeft voor wie openheid, rust, gezondheid en zorg zoekt;
- ruimte laat aan wie de kracht van traditionele waarden waardeert;
- ruimte biedt aan wie wil ondernemen met de wereld als markt.

Conform het beleid worden aan bewoners en ondernemers kansen geboden, die passen binnen het dorpse karakter van Wijk en Aalburg. Het realiseren van onderhavig woningbouwplan sluit aan op dit uitgangspunt.

Voor Wijk en Aalburg bestaat echter uit het oogpunt van volkshuisvesting weinig ruimte meer voor het toevoegen van vrijstaande woningen. In deze situatie wordt echter het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op de percelen van groter belang geacht. Voorts betreft het hier slechts de toevoeging van 1 extra woning, wat niet van hele grote invloed is op de volkshuisvestelijke opgave.

2.4.2 Waterplan 2010-2020

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 een integraal waterplan opgesteld in nauwe samenwerking met het waterschap (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010). De gemeente wil hiermee een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren dat voldoet aan de landelijke en Europese normen, gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap. Daarnaast wil de gemeente ook het waterbeleid binnen de gemeente afstemmen zodat de wateropgave, die wordt opgesteld om het watersysteem op orde te brengen én te houden, gehaald wordt tegen de laagste maatschappelijke kosten. De wateropgave is of wordt vastgesteld door het

Waterschap en geeft aan hoeveel ruimte water nodig heeft voor een goed en veilig functioneren van de openbare ruimte. Communicatie met de belanghebbenden vormt daarbij een onlosmakelijk onderdeel. Met het waterplan wordt het overkoepelende waterbeleid in de gemeente vastgesteld. Het plan is richtinggevend voor alle waterhuishoudkundige plannen binnen de gemeente en legt de basis voor de verankering van het waterbeleid in de gemeentelijke RO instrumenten.

In het Waterplan zijn de uitgangspunten opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het beleid geldt als uitgangspunt voor de waterparagraaf (zie ook paragraaf 4.1).

2.4.3 Beleidsvisie riolering en water

De beleidsvisie riolering en water van de gemeente Altena geeft aan hoe dient te worden omgegaan met avalwater, grondwater en hemelwater, waarbij een relatie gelegd wordt met oppervlaktewater. Daarin speelt de klimaatverandering en hoe daarmee wordt omgegaan een grote rol.

De beleidsvisie anticipeert op de nieuwe (nog vast te stellen) Omgevingswet en vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. De visie is tevens input voor de nieuwe omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende omgevingsplan.

De gemeente Altena streeft naar een gezonde, klimaatbestendige, participerende maar ook betaalbare leefomgeving. De zorg voor stedelijk (afval)water is daar een belangrijke schakel in. Het creëren van deze leefomgeving gaat echter verder dan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten. De beleidsvisie riolering en water beschrijft op welke wijze deze leefomgeving wordt bereikt, voor nu en in de toekomst. Dit gebeurt door invulling te geven aan de volgende thema's:

1. *Een gezonde leefomgeving;*
2. *Een klimaatbestendige leefomgeving;*
3. *Een participerende leefomgeving;*
4. *Een betaalbare leefomgeving.*

In de beleidsvisie riolering en water zijn de uitgangspunten opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het beleid geldt als uitgangspunt voor de waterparagraaf (zie ook paragraaf 4.1).

2.4.4 Overig gemeentelijk beleid

Verder spreekt het voor zich dat het woningbouwplan moet worden getoetst aan de welstandsnota. Deze toetsing vindt plaats in het kader van de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Ook dient voldaan te worden aan de parkeernota. Zie hierover nader hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Conclusie

Het vervangen van een bestaande woning en de realisatie van de nieuwe woning aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg past binnen het gemeentelijk ruimtelijke beleid.

2.5 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het woningbouwplan aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

De Perzikstraat vormt, in het verlengde van de Berenhoeksestraat, één van de ‘verkeersaders’ van Wijk en Aalburg. Kenmerkend voor de Perzikstraat is de lintbebouwing. Bebouwingslinten worden gekenmerkt door zowel een ruimtelijke als een functionele diversiteit. Ter plaatse van de projectlocatie is hoofdzakelijk sprake van woningbouw.

Deze woningbouw bestaat in de meeste gevallen uit vrijstaande woningen, gelegen op ruime percelen. De woningen hebben doorgaans ruime voortuinen, zodat er ook een flinke afstand zit tussen de woningen en de Perzikstraat.

De Perzikstraat heeft tevens een groen karakter, met aan beide zijden een haag en bomen, als afscheiding tussen het voet- en fietspad en de Perzikstraat.



Fig. 3.1 Bestaande situatie Perzikstraat 3a Wijk en Aalburg

Op Perzikstraat 3a staat op dit moment een vrijstaande eengezinswoning met bijbehorende opstallen. De betreffende woning heeft langere tijd te koop gestaan en is ook voor langere periode onbewoond geweest. Als gevolg daarvan is er sprake van veel achterstallig onderhoud. Renovatie van de woning blijkt financieel onaantrekkelijk.

In bijlage I is een aantal foto's opgenomen van de bestaande situatie (zowel van de projectlocatie zelf, als van de belendende percelen).

3.2 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundige opzet

Met de realisatie van dit plan wordt de locatie aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg opgesplitst in twee afzonderlijke woonkavels. De bestaande woning met bijbehorende opstallen zal worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd.

Deze woning wordt wat betreft positionering op het 'bestaande' perceel wat naar voren geschoven (richting de Perzikstraat). Daardoor ontstaat er achter de woning wat meer ruimte en daarmee bewegingsvrijheid. Bovendien blijft er met deze verschuiving voldoende ruimte over tussen de woning en de Perzikstraat (tuin). Deze woning wordt onderkelderd.

Ten noorden van de te vervangen woning wordt nog een woning gerealiseerd. Hiervoor wordt een extra bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. Deze woning is geprojecteerd ter hoogte van het bestaande bijgebouw van de bestaande woning (zie onderstaande tekening, fig. 3.2).

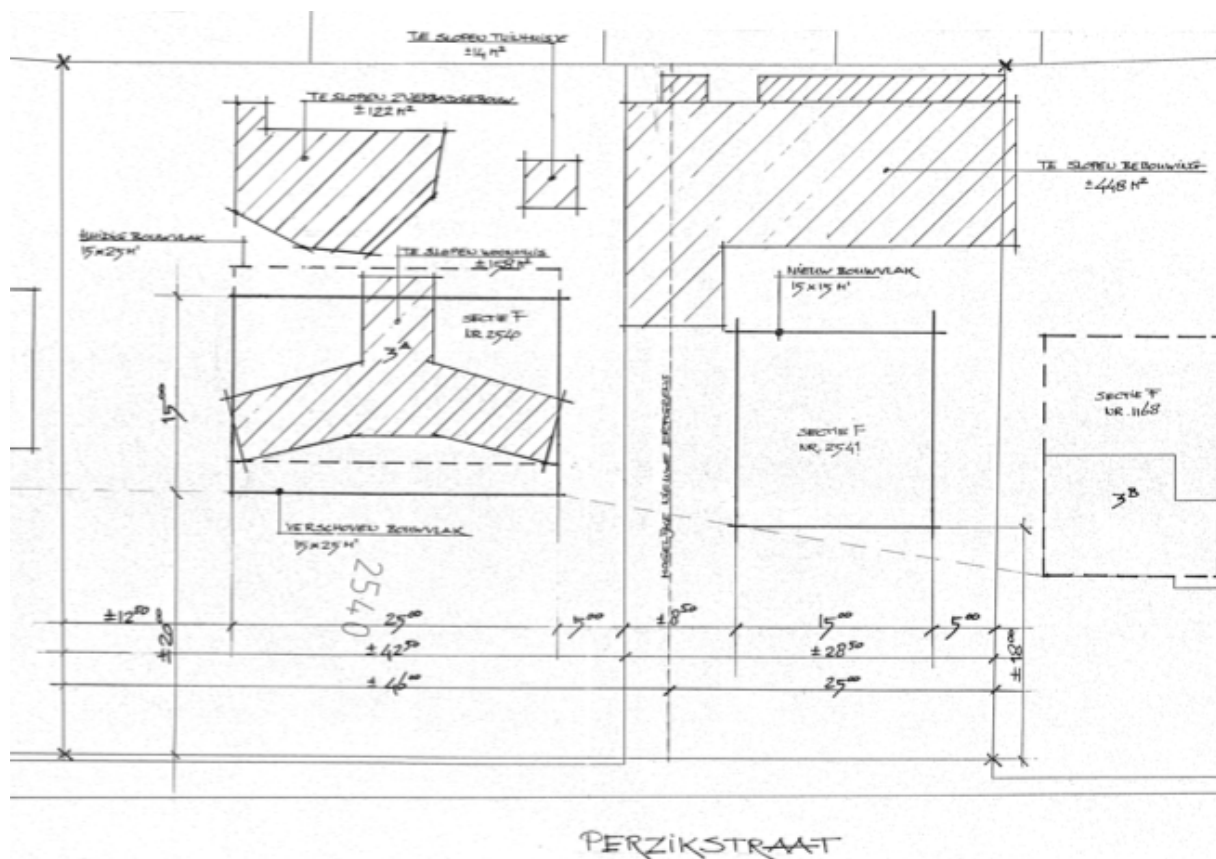


Fig. 3.2 Nieuwe situatie Perzikstraat 3a Wijk en Aalburg

Beide woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter een maximale goothoogte van 6 meter. Deze toegestane hoogten komen op meerdere plaatsen voor, aan de Perzikstraat.

De betreffende functie van wonen, alsmede de opzet van het bouwplan en de toegestane bouwvolumes, worden als passend beschouwd op de percelen en binnen de stedenbouwkundige context. Het plan resulteert in een kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaar plan.

Parkeren en ontsluiting

Op de betreffende percelen is genoeg ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. De woningen worden ontsloten via een eigen oprit aan de Perzikstraat.

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

In de bestaande situatie was reeds sprake van woningbouw. Er vindt dus geen verandering van functie plaats binnen de locatie. Wel wordt een woning toegevoegd. De locatie biedt voldoende ruimte om de beide woningen te realiseren. Gelet op deze ruime opzet wordt niet verwacht dat hierdoor de belangen van omwonenden onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Klimaatadaptief bouwen

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Uit de waterparagraaf (paragraaf 4.1) dat met dit bouwplan de bebouwde oppervlakte afneemt van 1.742 m² naar ongeveer 1.400 m². Dat betekent een toename van infiltratiemogelijkheden.

Op deze manier wordt een bijdrage wordt geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige omgeving.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

4.1.2 Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven, op basis van de uitgevoerde watertoets (zie bijlage II).

Verharding

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande woning met bijgebouw wordt gesloopt. Voorts zal de (niet-bebouwde) erfverharding gewijzigd worden.

Overzicht situatie verharding bestaand

- bedrijfsopstallen	ca. 448 m ²
- tuinhuisje	ca. 14 m ²
- zwembadgebouw	ca. 122 m ²
- woonhuis	ca. 158 m ² +
- Totaal bebouwd	ca. 742 m²

Totaal aanwezige erfverharding bedraagt 960 m² (zie onderstaand kaartje, figuur 4.1).

In totaal bedraagt de bebouwde en verharde oppervlakte in de huidige toestand ca 1.702 m²

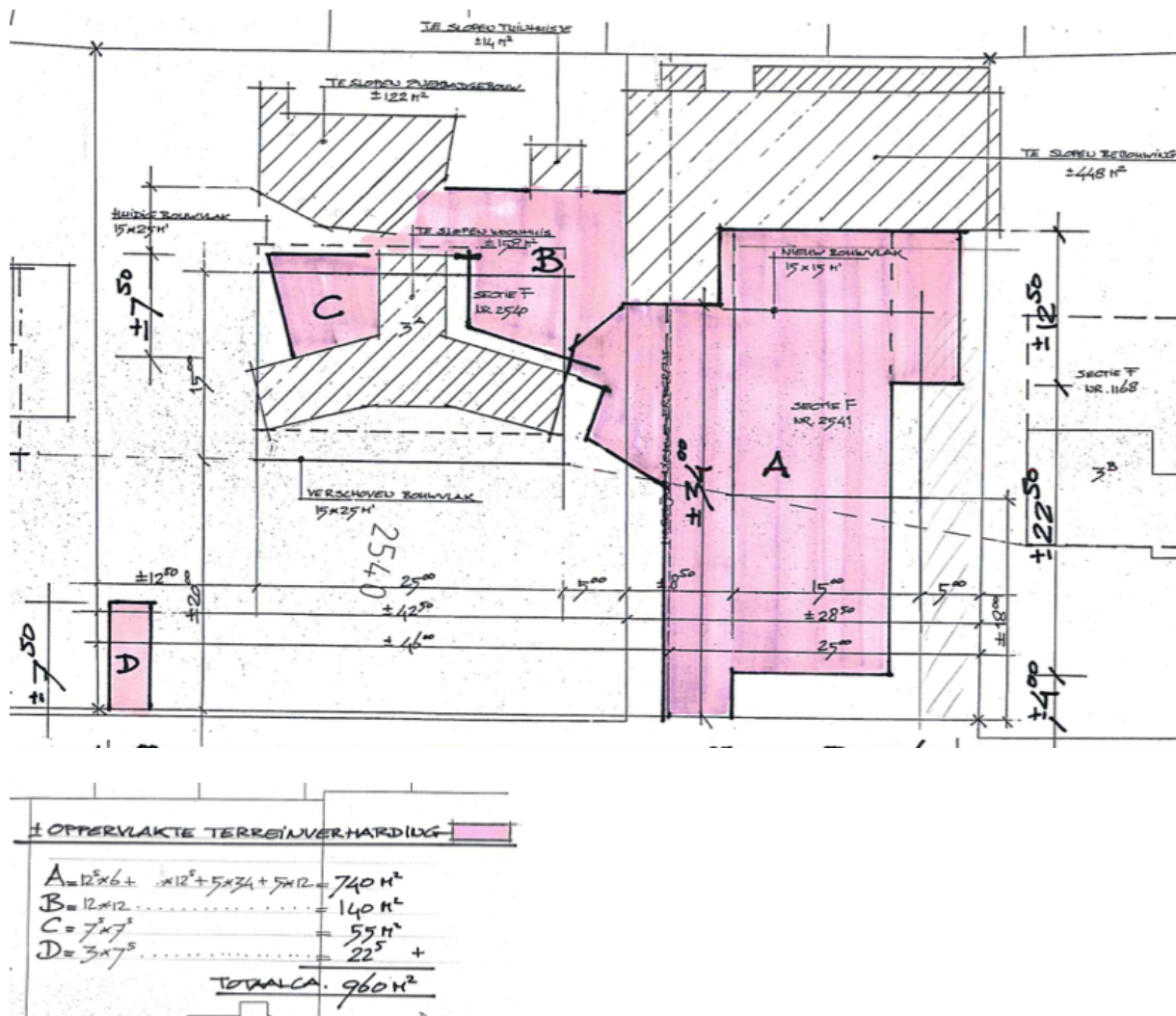


Fig. 4.1 Overzicht bestaande verharding

Overzicht situatie verharding nieuw

- bouwblok 1 15x25m' = 375 m² (grote perceel)
- bouwblok 2 15x15m' = 225 m² (kleine perceel)
- bijgebouwen 2 x 125 = 250 m² +
- Totale bebouwing **850 m²** (oppervlakte bebouwing mogelijk in nieuwe situatie; dit zal in werkelijkheid minder zijn omdat de bouwblokken niet geheel bebouwd zullen worden)

Geschatte verharding in de nieuwe situatie:

Bij bouwblok 1 ca 295 m²

Bij bouwblok 2 ca 245 m² +

Totale geschatte verharding in de nieuwe situatie bedraagt **540 m²** (zie figuur 4.2)

In totaal bedraagt de bebouwde en verharde oppervlakte in de toekomstige toestand ca 1.390 m².

Kortom:

- Verharding oude situatie = 1.702 m²
- Verharding nieuwe situatie = 1.390 m²

De conclusie is dat de oppervlakte aan verharding in dit stedelijk gebied afneemt. Dit betekent dat er geen sprake is van een watercompensatieopgave.

Watergangen en status watergangen

Aan de westzijde van de percelen is een zogenaamde B-watgang aanwezig, met bijbehorende beschermingszone van 1 meter. De nieuwbouw zal verder van deze watgang af komen te liggen dan in de bestaande situatie het geval is. De instandhouding van deze watgang loopt geen gevaar met dit plan.



Fig. 4.3 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

Wateropgave

Uit de hiervoor beschreven situatie volgt dat geen wateropgave noodzakelijk is.

Drooglegging

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden dient hier nader onderzoek naar te worden gedaan. Dat is hier echter niet aan de orde.

Afvalwater

Langs de Perzikstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal voor wat betreft afvalwater aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuw te bouwen woningen wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden. Nieuwe aansluitingen dienen te worden aangevraagd via de gemeentelijke website.

Hemelwater

Aan de achterzijde van de percelen is een zogenaamde B-watergang aanwezig. Het hemelwater zal naar deze watergang worden afgevoerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die het waterschap en de gemeente stellen aan de eisen met betrekking tot waterhuishouding.

4.2 Kabels- en leidingen

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder zijn de percelen niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Ten westen van de projectlocatie ligt een bedrijventerrein (Bedrijvenpark Perzikstraat). De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor, onder meer, bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De projectlocatie grenst aan de westzijde aan in totaal aan 3 bedrijven, namelijk:

- *Autobedrijf Van Esch (Ambachtstraat 8 en 10)*
- *Schoonmaakbedrijf Correct BV (Ambachtstraat 6)*
- *Autobedrijf Midden Brabant (Ambachtstraat 4)*

Woon- en leefklimaat

Voor wat betreft de nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning kan worden opgemerkt dat het nieuwe bouwvlak wordt verschoven richting de Perzikstraat. Dat betekent dat de afstand tot het bedrijventerrein iets wordt vergroot. Dat betekent een lichte verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Voor wat betreft de toe te voegen woning het volgende.

De locatie voor de woning grenst aan de achterzijde aan het perceel van Autobedrijf Van Esch, aan de Ambachtstraat 8 en 10 te Wijk en Aalburg. Hier vindt enkel de handel in auto's plaats (dus geen reparaties). Voor wat betreft de handel in auto's gaat de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit van een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het perceel Ambachtstraat 8 en de beoogde woning bedraagt circa 25 meter. Dat betekent dat niet zou kunnen worden voldaan aan deze richtafstand. Van de richtafstanden kan echter gemotiveerd worden afgeweken. Hierover het volgende.

De betreffende richtafstand van 30 meter ziet op het aspect 'geluid'. Nu de activiteiten van Autobedrijf Van Esch hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden en de hoofdontsluiting van het bedrijfspand is gelegen aan de Ambachtstraat (dus aan de tegenovergestelde zijde ten opzichte van de projectlocatie), ligt de geluidsbron van de locatie voor de nieuwe woning afgekeerd. Dat betekent dat ervan kan worden uitgegaan dat er ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor schoonmaakbedrijf Correct BV geldt geen richtafstand. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat de aanwezigheid van dit bedrijf geen belemmering vormt.

Het perceel van Autobedrijf Midden Brabant ligt op een grotere afstand dan 30 meter tot de gevel van de toe te voegen woning. Dat betekent dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking.

Bedrijfsvoering bestaande bedrijven

In de bestaande situatie was er reeds sprake van een woonbestemming op de projectlocatie. Dat betekent dat de bedrijfsvoering van genoemde bedrijven reeds werd beperkt (of: genormeerd) door de aanwezigheid van deze woonbestemming. Met dit bestemmingsplan komt daar geen verandering in.

Verwacht wordt dat er voldaan kan worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Mocht dat niet het geval zijn, dan kunnen er maatregelen worden genomen om wel te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit (middels maatwerkvoorschriften). De betreffende bedrijven worden met de realisatie van dit plan niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Tevens kan er vanwege de bestaande woonbestemming van worden uitgegaan dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt met de realisatie van dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

4.4.2 Onderzoek

Recent is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk (*Verkendend Bodemonderzoek, Perzikstraat 3a Wijk en Aalburg*, september 2019, bijlage III). Bakker Milieuadviezen Waalwijk komt in haar actualiserend bodemonderzoek tot de volgende conclusies:

- De bovengrond is in 3 mengmonsters onderzocht en blijkt daarin geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;
- In de ondergrond (zware klei) is alleen het gehalte aan PAK in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen, hetgeen een gebruikelijke, niet relevante verhoging is.
- Plaatselijk zijn in de bovengrond puindeeltjes aangetroffen (boringen 4 en 5, noordzijde terrein) hetgeen strikt genomen reden is voor onderzoek naar asbest in de bodem. Aanbevolen wordt om dit pas uit te voeren na de sloop van alle bebouwing en na de verwijdering van de aanwezige betonvloeren. Er is overigens geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van 2 woningen na sloop van de huidige bebouwing.

Conclusie

Uit het voor deze locatie uitgevoerde onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem wat betreft milieuhygiëne geschikt is voor de bouw van de woningen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

4.5.2 Risicobronnen

Uit de Risicokaart en het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) blijkt dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen risico-bronnen aanwezig zijn (zie onderstaande uitsnede uit de Risicokaart).

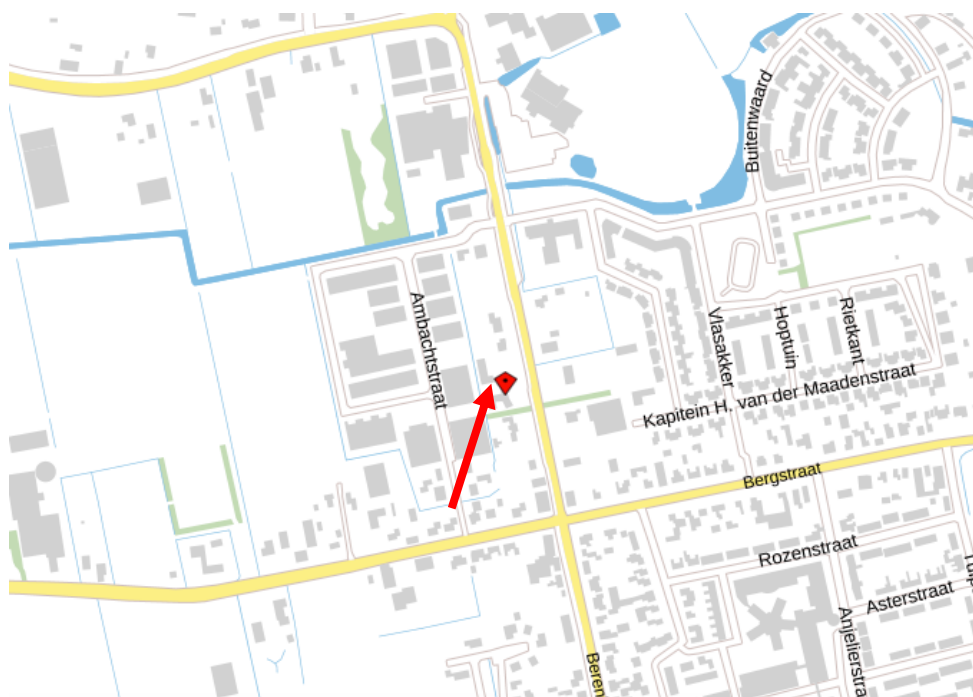


Fig. 4.4 Uitsnede Risicokaart (met projectlocatie: rode pijl)

4.6 Brandveiligheid

De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de eisen van brandveiligheid die vanuit het Bouwbesluit gesteld worden. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. In dit stadium is er geen reden te veronderstellen dat voor wat betreft deze woningen niet zou kunnen worden voldaan aan de eisen omtrent brandveiligheid.

Tevens geeft de omgeving, wat betreft risicobronnen, geen aanleiding nu reeds te anticiperen op brandveiligheidseisen, aangaande de ligging en / of situering van de woningen, en / of de inhoud van de planregels.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van de woningen aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg.

4.7 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Milieuadviseur (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Perzikstraat 3a, Wijk en Aalburg, d.d. 11 oktober 2019, bijlage V*). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Perzikstraat, bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Perzikstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van twee woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Altena een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 50 en 51 dB afkomstig van de Perzikstraat. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

De twee woningen kunnen na de verlening van hogere waarden worden gerealiseerd.

Conclusie

Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Perzikstraat dient een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld. Met in achtneming daarvan, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;

- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. 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 volgens 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'.

Voorliggend plan voegt slechts 1 woning toe. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Voorts bestaat hier ook geen reden om aan te nemen dat in de bestaande situatie de toegestane concentraties worden overschreden. Derhalve kan worden aangenomen dat ook uit het oogpunt van luchtkwaliteit ter plaatse van de 2 woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde

soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.9.2 Toetsing

Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie BV (*Quickscan Wet natuurbescherming Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg, d.d. 21 februari 2020, zie bijlage V*). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- *De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een berekening met de AERIUS Calculator, een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets zijn niet noodzakelijk.*
- *Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*

Blom Ecologie BV concludeert dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Perzikstraat. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse.

4.11 Conventionele Explosieven

4.11.1 Algemeen

De Bergsche Maas, de zuidgrens van de gemeente Aalburg, vormde gedurende de periode 5 november 1944 - 5 mei 1945 de scheidslijn tussen bevrijd en bezet gebied. Langs dit statisch front hebben zich in

deze periode diverse oorlogshandelingen afgespeeld. Het grondgebied van de gemeente Aalburg was in handen van de Duitse bezetter, kende een omvangrijke Duitse militaire aanwezigheid en was bijgevolg doelwit van diverse geallieerde luchtaanvallen en artilleriebeschietingen.

Voor het gebied geldt dat er een verhoogde kans bestaat op het aantreffen van conventionele explosieven. Indien er bodemingrepen plaatsvinden binnen deze verdachte locaties bestaat de mogelijkheid van een ongecontroleerde detonatie van een conventioneel explosief. Een ongecontroleerde explosie van een conventioneel explosief vormt een groot risico voor betrokken personen en de omgeving. De afstand tot waar risico's kunnen ontstaan, is afhankelijk van de hoeveelheid springstof die in het conventioneel explosief aanwezig is en de wanddikte van het conventioneel explosief.

4.11.2 Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Aalburg

De gemeente Aalburg heeft in 2013 onderzoek laten doen naar de verwachting betreffende de eventuele aanwezigheid van explosieven binnen de gemeente (Vooronderzoek Conventionele Explosieven Gemeente Aalburg 11S115-VO-03 d.d. 25 januari 2013). Uit figuur 60 (Verdacht gebied op afwerpmunitie, Wijk en Aalburg) blijkt dat het plangebied buiten het betreffende verdachte gebied is gelegen voor wat betreft afwerpmunitie. Een nader onderzoek naar explosieven voor wat betreft afwerpmunitie kan om die reden achterwege blijven.



Fig. 4.5 Uitsnede kaart 'Verdacht gebied', voor afwerpmunitie (projectlocatie: zie rode pijl)

De planlocatie is wel verdacht op NGE (niet gesprongen explosieven) voor zover betrekking hebbend op verschoten geschutsmunitie. Conform het explosievenbeleid voor het grondgebied van de voormalige gemeente Aalburg is een onderzoek noodzakelijk bij grondverzet van meer dan 100 m³. In dit geval is er echter geen sprake van een grondverzet van meer dan 100 m³. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Conclusie

Een nader onderzoek naar explosieven kan hier achterwege blijven. Mocht in het kader van de vergunningverlening blijken dat er wel sprake is van een grondverzet van meer dan 100 m³, kan alsnog nader onderzoek worden uitgevoerd.

5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

5.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

5.2 Archeologie

5.2.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologische waarde.

5.2.2 Archeologisch onderzoek

Voor de locatie aan de Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (*Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a Gemeente Altena (NB), Transect-rapport 2413, d.d. 26 november 2020, bijlage VI*). In dit rapport concludeert Transect dat op basis van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van een vindplaats uit de periode Neolithicum-Romeinse tijd geldt.

Dat betekent dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het archeologisch vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterende en waarderende onderzoeksfase. Deze fasen dienen dan plaats te vinden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P).

Inmiddels heeft Transect het betreffende vervolgonderzoek uitgevoerd (*Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a Gemeente Altena (NB), Transect-rapport 3382, d.d. 23 augustus 2021, zie bijlage VII*). Uit dit onderzoek blijkt dat tijdens het proefsleuvenonderzoek geen archeologische vindplaats is aangetroffen. Er zijn namelijk geen archeologische grondsporen of vondsten aangetroffen. De hoge archeologische verwachting van resten uit het Neolithicum tot de Romeinse tijd, die was vastgesteld in het vooronderzoek, is met dit onderzoek niet bevestigd.

Transect adviseert het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan aan de Perzikstraat.

6. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

6.1 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontwikkelingen wordt gerealiseerd aan de Perzikstraat te Wijk en Aalburg. De ontsluiting zal dan ook plaatsvinden via de Perzikstraat. Er is in de bestaande situatie reeds sprake van een ontsluiting. Met de toevoeging van een woning wordt er eveneens een ontsluiting toegevoegd. Omdat het hier slechts over de toevoeging van een woning gaat, zal het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan geen verstoring van deze verkeersontsluiting veroorzaken. De goede bereikbaarheid van de locatie kan met dit plan worden gegarandeerd.

6.2 Parkeren

Het woningbouwplan bevat de vervanging van een bestaande grondgebonden woning door een nieuwe grondgebonden eengezinswoning, alsmede de toevoeging van een nieuwe woning. Het plan wordt getoetst aan de *Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem*, uit 2011.

Voor vrijstaande woningen, uit de categorie duur, wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

De bij de woningen behorende erven bieden voldoende ruimte voor het realiseren van de betreffende parkeerplaatsen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de goede bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de woningbouwlocatie aan de Perzikstraat 3a kan worden gegarandeerd. Voorts kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

7 JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Methodiek

7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen, namelijk 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen dit plan enkel grondgebonden woningen mogelijk. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

Voorts is in de bestemmingsomschrijving specifiek aangegeven wat binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de bestemming zijn woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. toegestaan als hoofdfuncties.

De bestemming 'Tuin' aan de oostzijde van het plangebied vormt de voortuin van de woonpercelen. Binnen deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt.

Vanwege de watergang aan de achterzijde van het perceel, geldt aan die zijde de bestemming 'Water'. Ook binnen deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, 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.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van de locatie aan Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg is een ontwikkeling van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a' heeft voor zes weken ter inzage gelegen (van 20 augustus tot en met 16 september 2021). Tijdens deze inspraakperiode zijn er geen schriftelijke reacties ingediend.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (van 29 oktober tot en met 9 december 2021). Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn geen formele reacties ingediend.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. Foto's bestaande situatie*
- II. Watertoets, d.d. 11 mei 2020*
- III. Verkennend Bodemonderzoek, Perzikstraat 3a Wijk en Aalburg, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, september 2019*
- IV. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Perzikstraat 3a, Wijk en Aalburg, De Milieuadviseur, d.d. 11 oktober 2019*
- V. Quicksan Wet natuurbescherming Perzikstraat 3a te Wijk en Aalburg, Blom Ecologie BV, d.d. 21 februari 2020*
- VI. Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a Gemeente Altena (NB), Transect-rapport 2413, d.d. 26 november 2020*
- VII. Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Wijk en Aalburg, Perzikstraat 3a Gemeente Altena (NB), Transect-rapport 3382, d.d. 23 augustus 2021*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl