gebiedsvisie

POLSTRAAT, WIJK EN AALBURG

6 maart 2023

kragten

gebiedsvisie

POLSTRAAT, WIJK EN AALBURG

6 maart 2023

opdrachtgever	gemeente Altena
documentstatus	vastgesteld
documentversie	V05
datum	6 maart 2023
projectnummer	39020007 / VKL160-0001
auteurs	M. van Spaandonk
contact	073 623 1313
	www.kragten.nl

kragten

WIJK EN AALBURG MET DE POLSTRAAT (BRON: FOTOGRAFIE SIEBE SWART)

INHOUDSOPGAVE

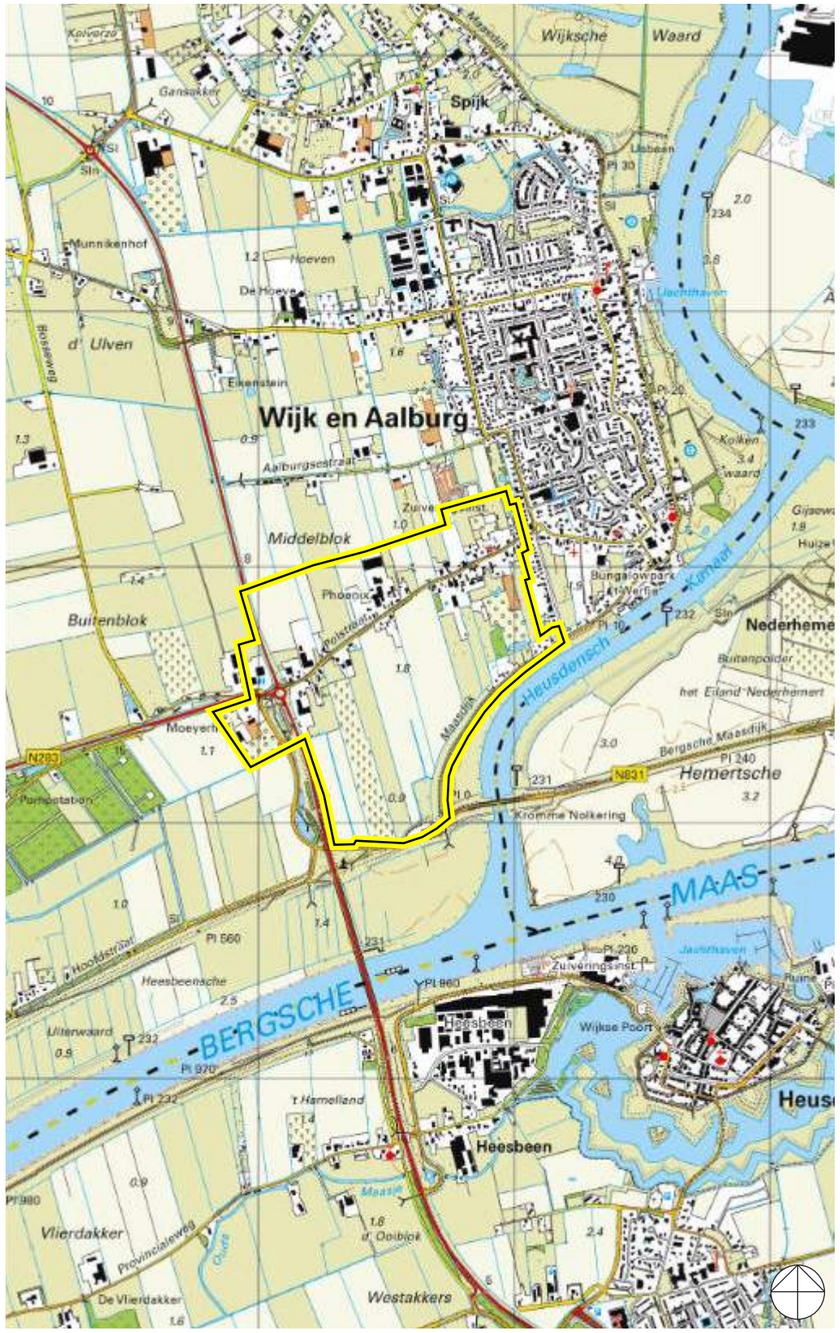
1. INLEIDING 7
   - 1.1 AANLEIDING EN DOEL 7
   - 1.2 PLANGEBIED 9
   - 1.3 PROCES 9
   - 1.4 STATUS 9

2. GEBIEDSANALYSE 10
   - 2.1 DE LAGENBENADERING 10
   - 2.2 LAAG 1 - ONDERGROND 11
   - 2.3 LAAG 2 - NETWERKEN 17
   - 2.4 LAAG 3 - OCCUPATIE 29

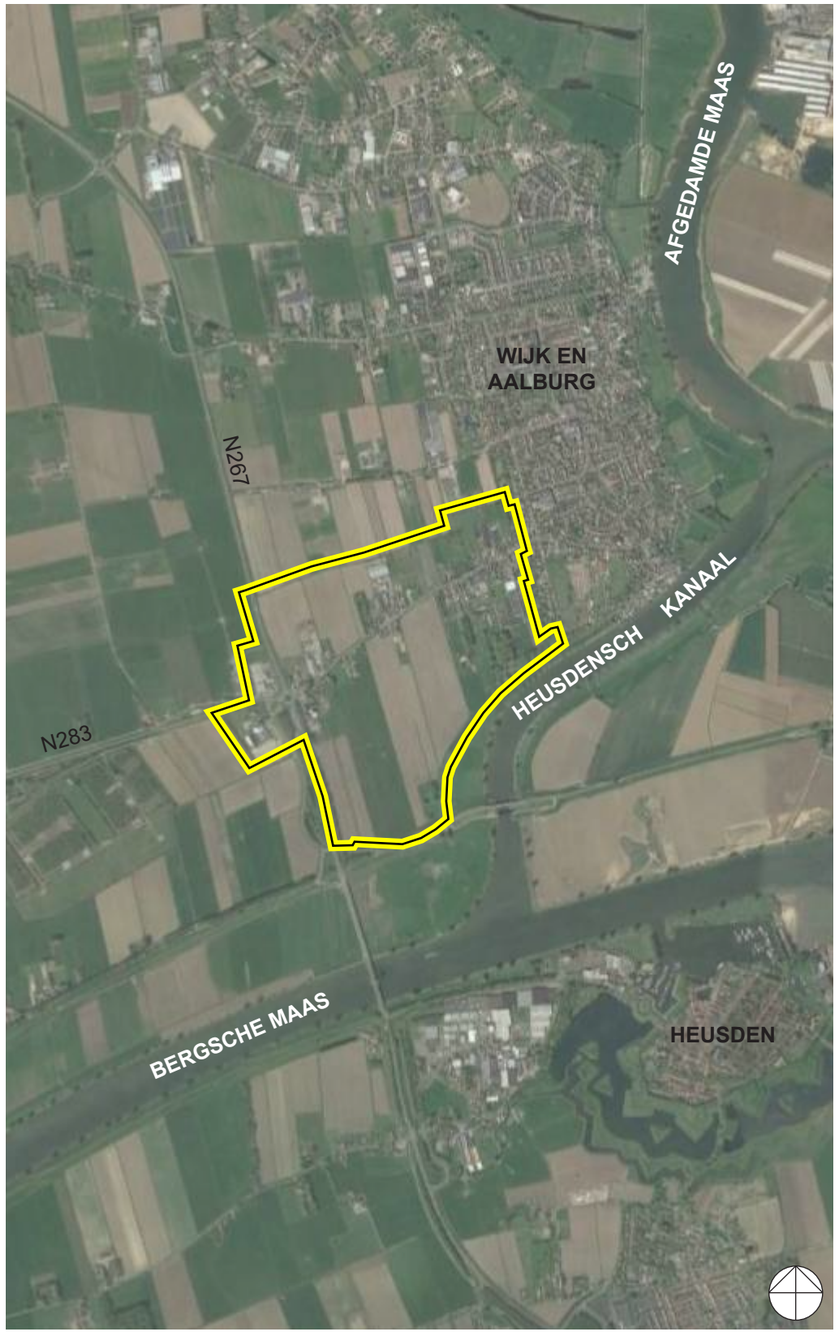
3. AMBITIES 36

4. VISIE 39
   - 4.1 VERANKERING HOOFDSTRUCTUUR 39
   - 4.2 ZONERING 39
   - 4.3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN 40
   - 4.4 DEELGEBIEDEN 42
   - 4.5 SPELREGELS PERCELEN 50

NAWOORD 56



TOPOGRAFISCHE SITUATIE



plangebied integrale visie

LUCHTFOTO WIJDERE OMGEVING

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De Polstraat is de belangrijkste toegangsweg tussen Wijk en Aalburg en de provinciale wegen N267 en N283. Het heeft zich ontwikkeld tot een dynamisch lint dat ruimte biedt voor wonen en werken. Verschillende bewoners en ondernemers in het gebied hebben wensen met betrekking tot woningbouw en bedrijfsuitbreiding. Een integrale gebiedsvisie is nodig om te voorkomen dat door projectmatig handelen de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aan waarde inboet. Sterker nog: met een onderbouwde visie kunnen ruimtelijke ontwikkelingen waarde toevoegen aan een gebied. Daarnaast zijn er ook ontwikkelingen binnen de agrarische sector en op het gebied van recreatie, gezondheid, klimaat, energie en mobiliteit waar de gemeente graag richting aan geeft.

In het kader van de nieuwe Omgevingswet (verwacht: 1 juli 2022) heeft de gemeente Altena al een ontwerp omgevingsvisie voor het gehele grondgebied opgesteld. Daarin zijn de omgevingskwaliteiten onderzocht en de ambities voor de toekomst vastgelegd. Dat heeft geresulteerd in drie speerpunten die tot uitwerking komen in en rondom de verschillende kernen en in het buitengebied. Het speerpunt ‘groenblauwe oase’ omvat aspecten als kwaliteit, energietransitie en gezondheid. Het uitgestrekte groen, de rijke cultuurhistorie en de rust zijn unieke kwaliteiten op het ‘eiland’ van Altena. Deze kwaliteiten worden centraal gezet. Met het speerpunt ‘versterken eigenheid dorpen’ wordt de nadruk gelegd op de verschillen maar ook de overeenkomsten van de groene, krachtige plattelandsgemeente. De gemeente heeft een netwerk van dorpen die elkaar aanvullen. Hier wordt ingezet op de juiste voorzieningen op de juiste plek. Tot slot gaat het speerpunt ‘ontwikkelen vanuit eigen kracht’ in op de sociaal-economische ambities. Aspecten als mobiliteit, recreatie en de plattelandseconomie vormen samen een specialistisch verband. De gemeente wil dit verder versterken.

In voorliggende gebiedsvisie geven we middels een integraal toekomstbeeld voor de komende 10 tot 15 jaar richting aan ontwikkelingen, om zo de identiteit en kwaliteiten van dit specifieke gebied te kunnen versterken. In de visie maakt de gemeente op basis van kenmerkende gebiedseigenschappen een integrale afweging van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de landschappelijke kansen in 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. Passende initiatieven worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde omgevingsplan.

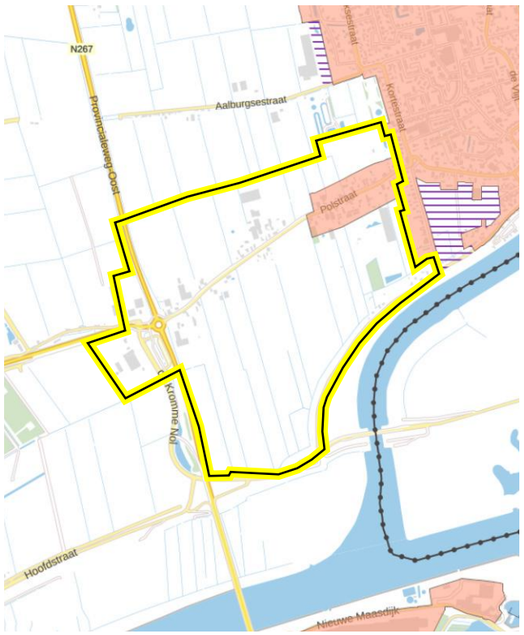
1.2 PLANGEBIED

Wijk en Aalburg ligt ten westen van Den Bosch, ten noorden van de Maas in de oksel van de afgedamde maas. Die bijzondere ligging maakt dat Wijk en Aalburg zich naar het westen toe, richting de Biesbosch het meest opent. In die westelijke richting steken vier polderwegen het landschap in die haaks op het noord-zuid georiënteerde lint van de Perzikstraat-Berenhoeksestraat-Kortestraat liggen. De meest zuidelijke van die vier polderwegen is de Polstraat.

Het plangebied van deze visie heeft betrekking op de aan de Polstraat grenzende percelen die in het noorden worden begrensd door de wetering gelegen tussen de Aalburgsestraat en de Polstraat. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de N267 en de percelen rond de rotonde. Aan de zuidkant vormen de Maasdijk en Kromme Nol de grens van het plangebied.

De visie heeft betrekking op een gebied met een oppervlakte van circa 105 hectare.

LUCHTFOTO PLANGEBIED



plangebied integrale visie
aanduiding landelijke kern
aanduiding verstedelijking afweegbaar

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

1.3 PROCES

Deze visie stellen we op in opdracht van en in overleg met de gemeente. In 2016 is door LievenseCSO een conceptvisie opgesteld. Voorafgaand aan dat concept zijn een drietal werksessies met de omgeving georganiseerd. Tijdens deze sessies zijn ideeën en inspiratie opgehaald. De conceptvisie is echter nooit door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Wijk en Aalburg vastgesteld.

Na de gemeentelijke herindeling heeft de huidige gemeente Altena in 2020 een inventarisatieronde gemaakt waarbij nogmaals de concrete wensen van de inwoners en ondernemers zijn opgehaald. Hier is ook de afdeling Handhaving bij betrokken geweest. Deze informatie en de ingekomen concrete initiatieven zijn gebruikt bij het afwegen en opstellen van voorliggende integrale gebiedsvisie.

Er heeft tevens overleg met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Rivierenland plaatsgevonden. In het kader van de omgevingsdialoog is deze visie toegelicht aan de bewoners en ondernemers in het gebied zelf, maar ook aan andere geïnteresseerden in de omgeving van het onderzoeksgebied.

1.4 STATUS

Met het vaststellen van deze visie wordt het kader geschetst voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied. Deze visie is een van de instrumenten om af te wegen of een ontwikkeling al dan niet gewenst is. Daarnaast dient te allen tijde aan ander geldend provinciaal en gemeentelijk beleid en/of regelgeving te worden voldaan.

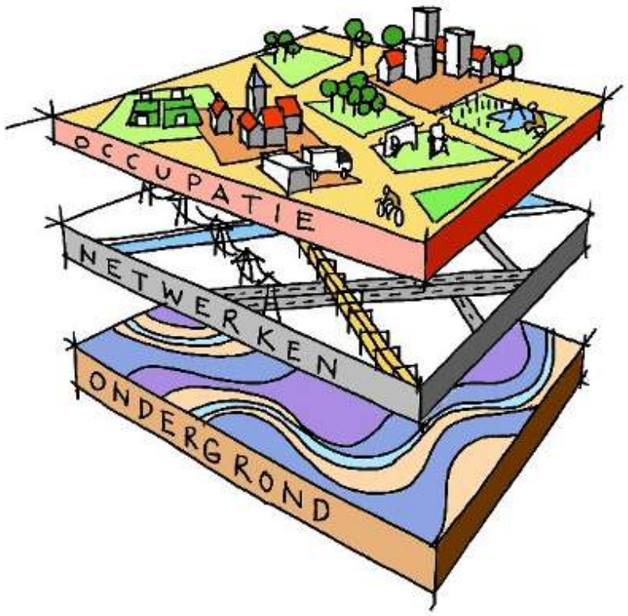
POLSTRAAT

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.

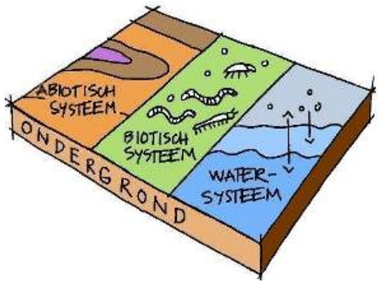
Alle lagen zijn aan verandering onderhevig. De snelheid waarmee ze veranderen verschilt echter per laag. Sommige lagen hebben een lange geschiedenis. Veranderingen leggen de toekomst voor lange tijd vast. Andere zijn vluchtiger en veranderen binnen enkele jaren. Over het algemeen geldt dat de onderste 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.



DE LAGENBENADERING (BRON: RUIMTE MET TOEKOMST)

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 visie (zie hoofdstuk 3 en 4).

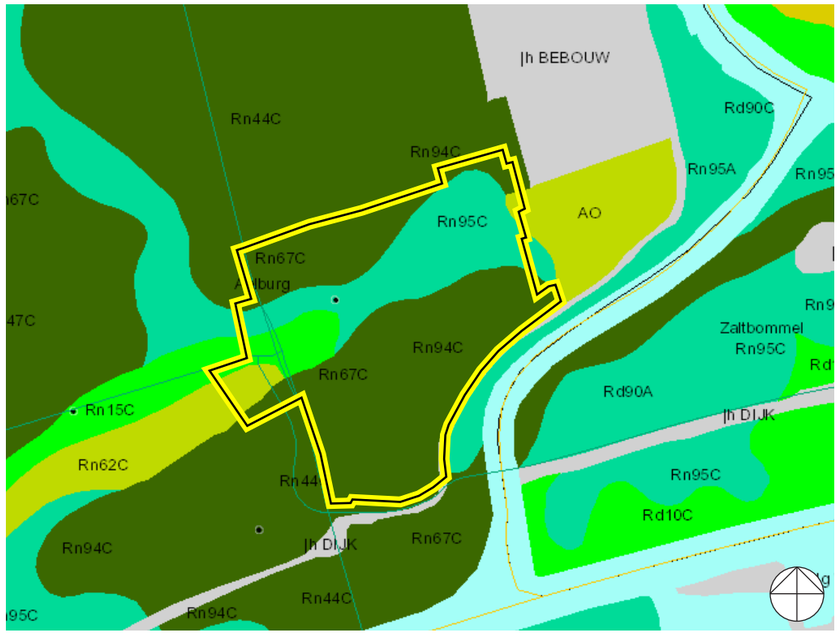


2.2 LAAG 1 - ONDERGROND

De ondergrond bestaat uit biotische (van biologische (levende) oorsprong) en abiotische (niet levende) systemen. Abiotische factoren zijn te verdelen in factoren die te maken hebben met klimaat, bodem en water. Eeuwenlang bepaalde de ondergrond het ruimtegebruik. Dit hebben we steeds meer losgelaten doordat het vanwege nieuwe technieken, niet meer noodzakelijk is. Daar zien we de laatste jaren wel een kentering in. Het besef dat we meer oog moeten hebben voor de ondergrond komt terug. Het veranderende klimaat vraagt om meer adaptief vermogen. Zorgen om bodemverontreiniging en uitputting van de bodem, bedreiging van bodemschatten en een verwaarloosde landschappelijke identiteiten dragen bij aan de groei van dit besef.

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.



plangebied integrale visie
zavel en lichte klei
lichte zavel
zware zavel en lichte klei
zware zavel en lichte klei
overslaggronden
bebouwing / terp

BODEMKAART (BRON: WWW.BODEMDATA.NL)

Rivierenlandschap van oeverwallen en kommen

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 het voorkomen van oeverwallen en rivierkommen. De oeverwallen bieden door hun hogere ligging en lichte bodem gunstige omstandigheden voor bewoning en agrarisch grondgebruik. Ze zijn goed ontwaterd, bewerkbaar en houden goed vocht vast. Hier vond met name akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt plaats. De oeverwallen waren dan de veiligste plekken. 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. Door de slechte ontwatering en bewerkbaarheid zijn ze vooral in gebruik als grasland.

De rivieren in dit gebied hebben in de geschiedenis veel verschillende stroomgebieden en zijtakken gehad. Dat is op een aantal plekken nog duidelijk terug te zien in de ondergrond. 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 verleden tijd.

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de oeverwallen waarop Veen en Wijk en Aalburg zijn ontstaan en het lager gelegen komgebied ten westen van de rivier. Het plangebied bestaat voornamelijk 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 Polstraat zelf ligt op lichte klei en wordt omgeven door zware klei van de komgronden. Aan de kant van Wijk en Aalburg ligt de Polstraat op leemarm zand, aan de andere kant (westelijke kant) liggen nog net wat zavelgronden (klei en zand gemengd). Dit zijn geschikte gronden voor landbouw omdat ze vruchtbaar zijn en een goede waterhuishouding hebben. Dat de Polstraat een andere ondergrond kent dan de direct omliggende gronden komt doordat de rivier verschillende stroomgebieden en zijtakken heeft gekend. De Polstraat is gelegen op een oude stroomrug van de rivier.

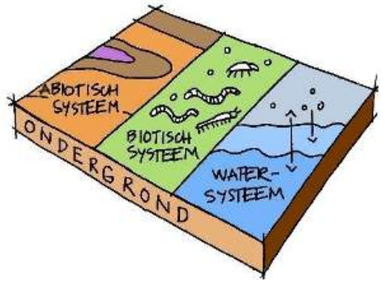
HOOGTELIGGING

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 en het Heusdensch Kanaal zijn herkenbaar als rode lijnen langs de rivier en de uiterwaarden.

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. De Polstraat ligt op ongeveer 2,5 +NAP nabij de oeverwal van wijk en Aalburg en op 1,8 +NAP richting de kom. Door de aanwezige bebouwing ligt de hoogtekaart ter plekke van de bebouwing wat geler op, dat vertekend het beeld iets, toch ligt ook de Polstraat hoger dan de omliggende gronden.

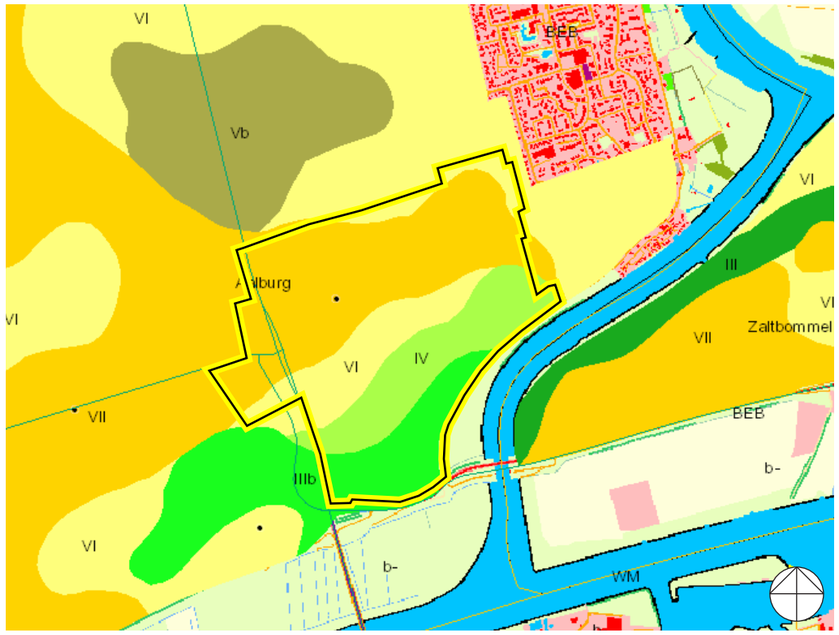
WATERSYSTEEM

Het watersysteem is een complex samenhangend systeem. Zeker in een land als Nederland dat rijk is aan water en waar we het systeem hebben gereguleerd. Een belangrijk deel van het watersysteem is aan het oog onttrokken door de bodem: het grondwater. Het stromende bovengrondse water kunnen we wel zien en bestaat uit onder andere rivieren, sloten en plassen. Het watersysteem kan beperkingen opleggen aan ruimtelijke ontwikkelingen, maar tegelijkertijd biedt het kansen voor onder andere biodiversiteit, natuurontwikkeling, recreatie en een gezonde leefomgeving. Veel mensen beleven de aanwezigheid van water als een kwaliteit.



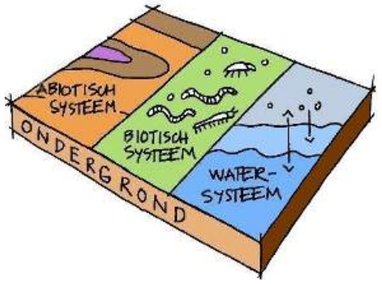
Het grondwater in de komgebieden staat hoger dan op de oeverwallen. Het plangebied kent voor het overgrote deel een grondwatertrap VII (op een schaal van I (hoog) tot VIII (laag)), het omliggende deel kent een grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld. Kortom, het gebied kent een lage grondwaterstand en een relatief hoge en droge ligging. Ook dit duidt erop dat de Polstraat op een oude stroomrug is gelegen, waardoor deze een betere ontwatering heeft dan de omgeving. Verder zien we dat een beperkt deel in het

HOOGTEKAART NEDERLAND (BRON: WWW.AHN.NL)



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



zuidelijke deel van het plangebied een hogere grondwatertrap kent (IV en III). Deze plaatselijk hogere waterstand wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de combinatie van lokaal kwelwater en een bodem waar meer klei in zit ten opzichte van de Polstraat. Het waterschap Rivierenland geeft aan dat in dit gebied geen zwaarwegende knelpunten in het watersysteem zijn.

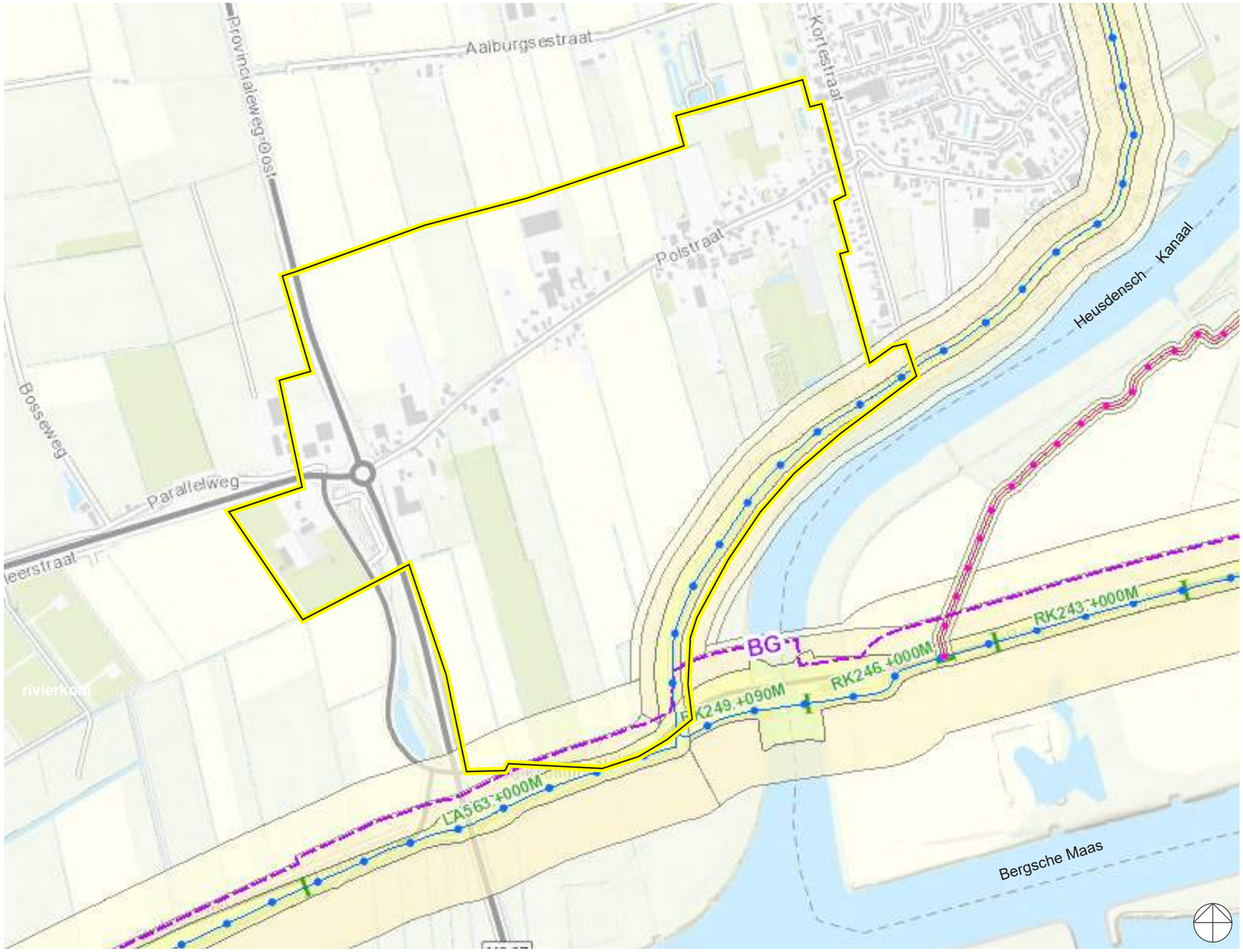
Het slotenpatroon voor oeverwallen en komgebieden verschilt. De oeverwallen kenmerken zich door een grilliger patroon, terwijl de komgebieden een rechtlijnig, rationeel slotenpatroon laten zien dat de verkaveling volgt. Het slotenpatroon in het plangebied is rationeel, passend bij de komgebieden.

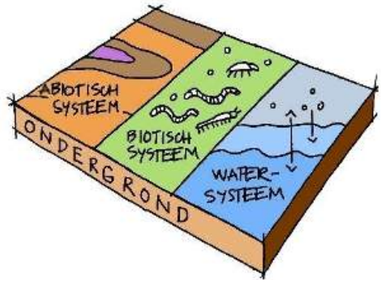
In het plangebied lopen tal van sloten om het gebied te ontwateren. Direct langs de Polstraat liggen op een aantal plekken bermsloten, dit zijn C-watergangen. Dit zijn watergangen die zorgen voor af- en ontwatering, maar voor een klein belang. Haaks op de weg gelegen liggen langs de weilanden B-watergangen. Deze watergangen vormen de grenzen tussen de percelen en regelen de af- en ontwatering op perceelniveau. Halverwege de Polstraat is een van deze haakse watergangen, zowel in noord- als in de zuid richting, een A-waterloop. Deze vormt de hoofdafvoer en is belangrijk voor de af- en ontwatering van een groot gebied. Deze A-watergang blijft aan de noordkant van het gebied een A-watergang die parallel loopt aan de Polstraat. Deze wetering vormt de plangrens. Aan de zuidkant blijft de A-watergang min of meer parallel aan het tracé van de Maasdijk lopen.

Deze watergangen maken deel uit van een waterbergingsnetwerk dat belangrijk is om natte voeten te voorkomen. Zeker met het oog op klimaatverandering is het belangrijk om hier oog voor te hebben. Daarbij is het ook van belang om dit systeem van watergangen niet alleen in te zetten om water (zo snel mogelijk) af te voeren. We zien steeds meer het belang van het vasthouden en bergen van water zodat we niet alleen de piekafvoer verminderen maar ook in tijden van droogte minder snel in de problemen komen. Vandaar ook dat de noodzaak er is om hemelwater van verhard oppervlak af te koppelen en in het geval van toename van de verharding in een gebied de extra hoeveelheid hemelwater in het eigen gebied geborgen moet worden.

plangebied integrale visie
A-waterloop
B-waterloop
B-waterloop berm
C-waterloop

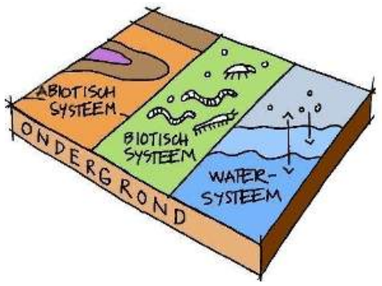
WATERLOPEN (BRON: LEGGER WATERLOPEN, WATERSCHAP RIVIERENLAND)





- plangebied integrale visie
- primaire waterkering
- waterstaatswerk
- beschermingszone
- bouwgrens

LEGGER WATERKERINGEN (WATERSCHAP RIVIERENLAND)



WATERKERING

De Maasdijk en Kromme Nol maken deel uit van de primaire waterkering langs het Heusdensch Kanaal en de Bergsche Maas. Aan weerszijden van de waterkering liggen beschermingszones die door het waterschap Rivierenland zijn vastgelegd in de Legger Waterkeringen. Er zijn twee relevante zones:

1. kernzone / waterstaatswerk;
2. beschermingszone met bouwgrens.

De ‘kernzone / het waterstaatswerk’ betreft de dijk zelf tot 4 meter buiten de teenlijn. In deze zone is geen bebouwing toegestaan.

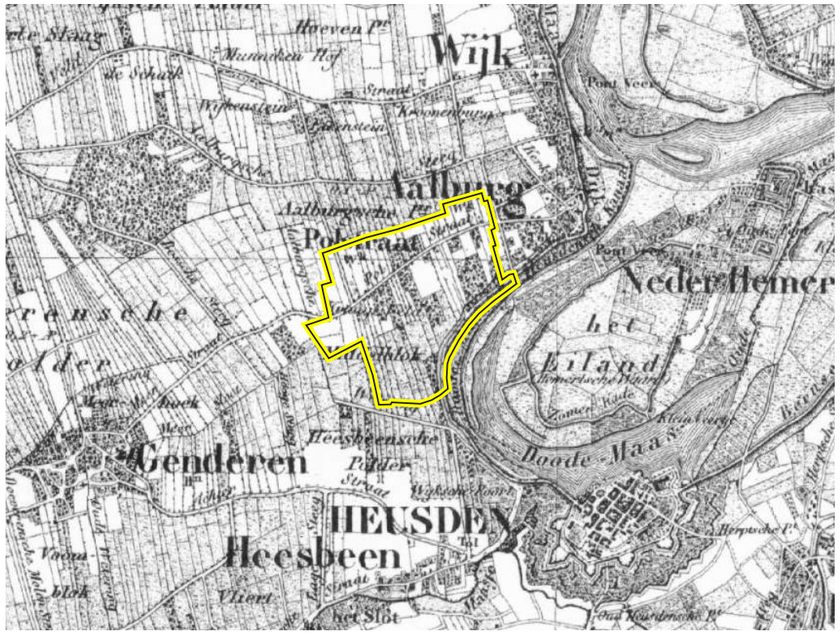
Ter bescherming van het waterstaatwerk (de dijk) is een ‘beschermingszone’ opgenomen. Hierbinnen gelden voorschriften en beperkingen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Verbreding of verdieping van de A-watergang direct langs de dijk is daarom dan ook niet mogelijk. Aanleg van een natuurvriendelijke oever is hier eventueel denkbaar, maar in samenspraak met het waterschap en onder voorwaarden.

In de beschermingszone is ten noorden van het dijkdeel Kromme Nol tevens een ‘bouwgrens’ opgenomen. De bouwgrens bakent het gebied af (gezien vanaf het waterstaatswerk) waarbinnen een bouwverbod geldt. Achter de bouwgrens (gezien vanaf het waterstaatswerk) mag onder voorwaarden binnen het profiel van vrije ruimte gebouwd worden, omdat de locatie is gelegen in een fors bebouwd gebied en het waterschap o.a. daardoor verwacht eventuele dijkverbetering uit te kunnen voeren tussen het waterstaatswerk en de bouwgrens. Binnen het visiegebied staat de bestaande bebouwing Kromme Nol 4 tussen deze bouwgrens en de dijk in. De kwelgevoeligheid rondom de dijk is een belangrijk gebiedskenmerk in relatie tot de waterhuishouding.

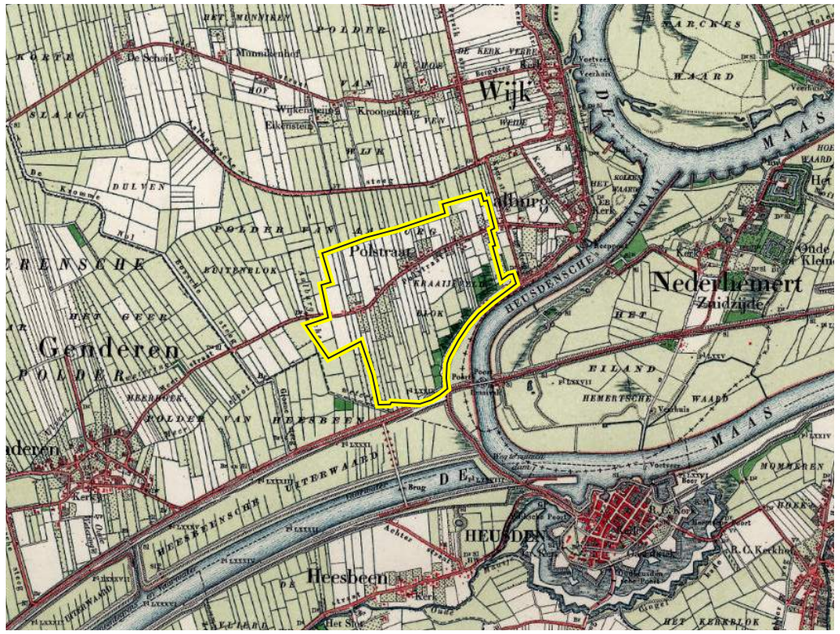
CONCLUSIES LAAG 1 - ONDERGROND

De aanwezigheid van de rivieren is erg bepalend geweest voor de ontwikkeling van dit gebied. Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de hoger gelegen oeverwallen en de lagere rivierkomgebied met een hoogteverloop van noordoost naar zuidwest. Deze structuren zijn nog leesbaar in het landschap. De Polstraat ligt op een oude stroomrug en ligt daarom wat hoger dan de omliggende gronden, reden waarom juist hier het bebouwingslint naar Wijk en Aalburg is ontstaan.

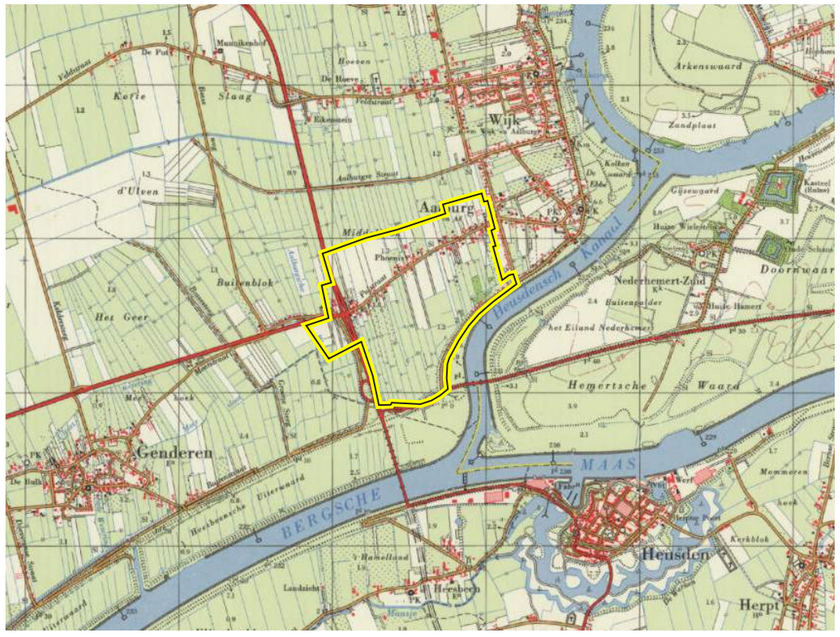
In het plangebied is een rationeel verkavelingspatroon aanwezig met voldoende sloten voor het huidige gebruik. Het grondwater staat hier zodanig laag dat sprake is van een voldoende hoog en droog gebied voor ontwikkelingen. Belangrijk element is de primaire waterkering langs het Heusdensch Kanaal en de Bergsche Maas waar ter bescherming regels gelden voor bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden. Veranderende inzichten over de omgang met het water als gevolg van klimaatverandering, zeker in combinatie met een eventuele toename van verharding, vragen om meer mogelijkheden om water vast te houden en/of te bergen. In het gebied zijn kansen om dit op een zichtbare, passende en natuurvriendelijke manier te doen, waardoor zowel ecologische en landschappelijke als recreatieve waarden kunnen worden toegevoegd.



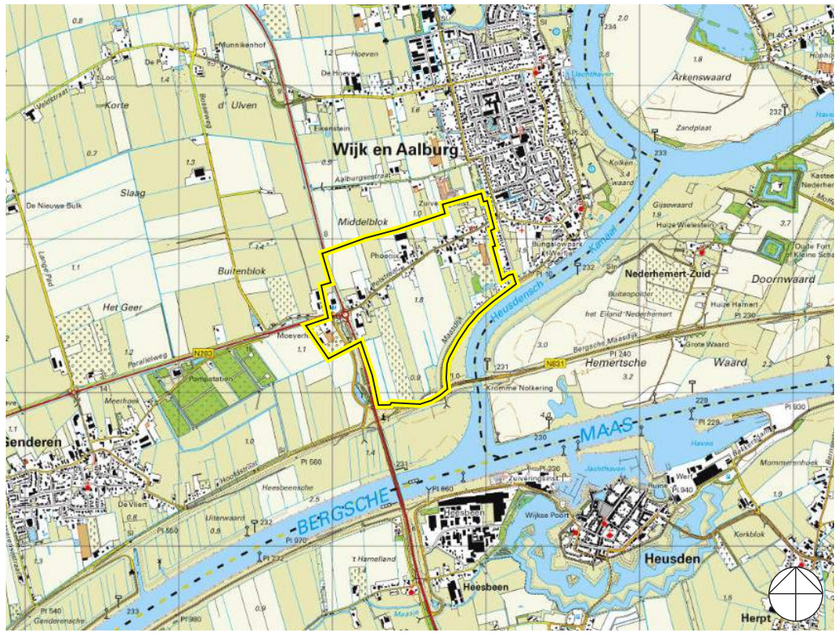
TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1850



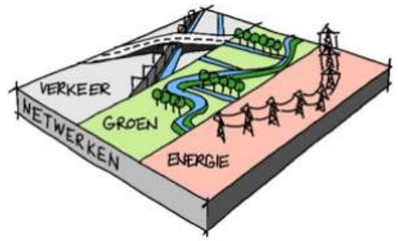
TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1900

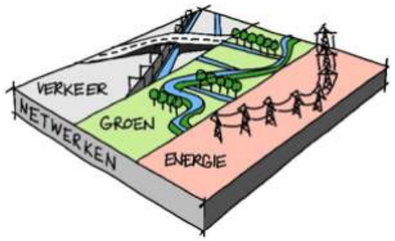


TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1975



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 water- en energienetwerken, maar ook landschappelijke en ecologische netwerken.

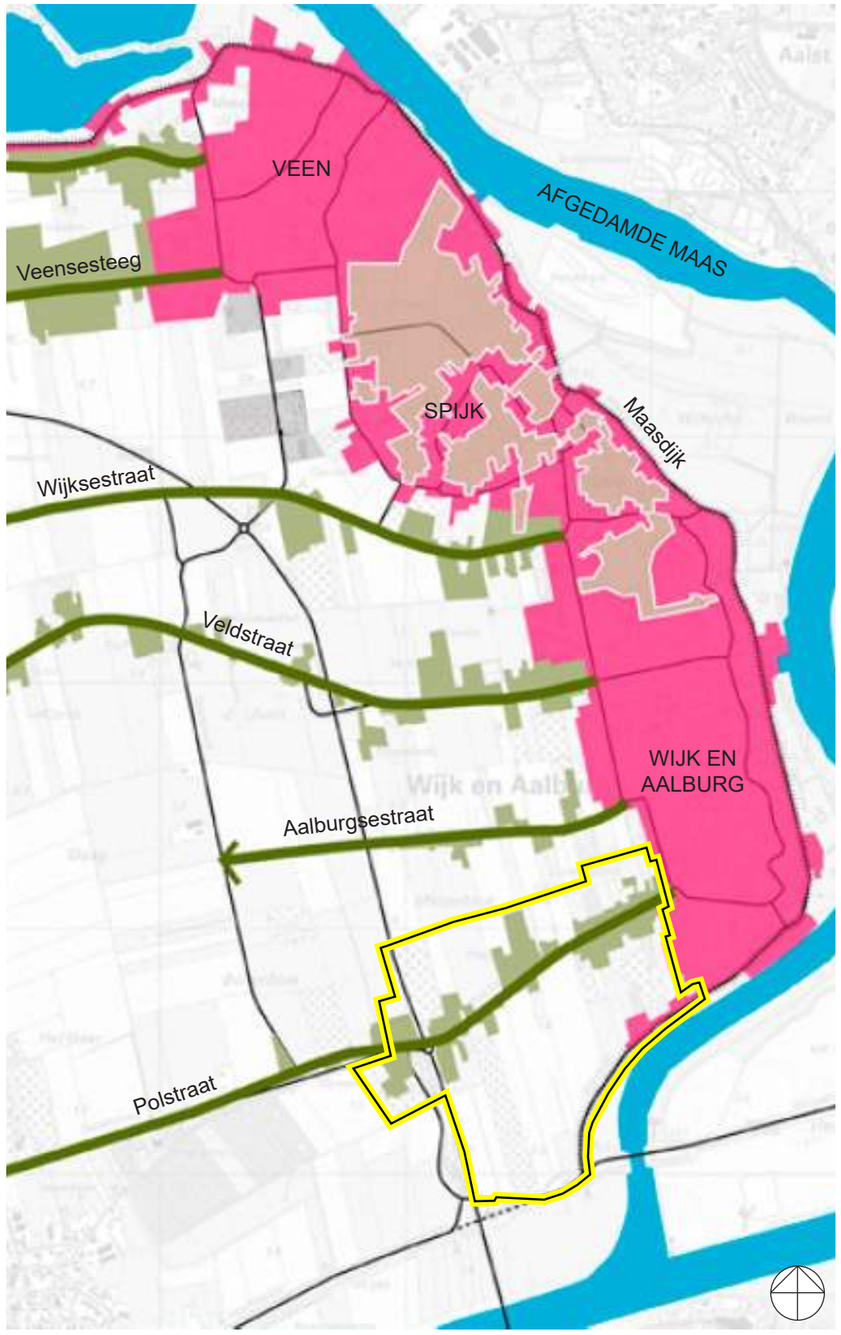
HISTORIE

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.

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 de Polstraat. In de afgelopen 150 jaar hebben zich langs de meeste van deze wegen agrarische bedrijven gevestigd die gebruik maken van de omliggende gronden.

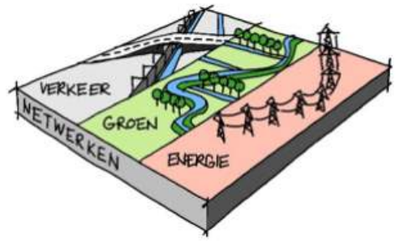
Tussen de agrarische linten is in de kaart van 1900 zeer goed de oorspronkelijke verkavelingsstructuur te zien. Lange, smalle stroken zijn ontgonnen in een haakse richting op de wegen. Er is sprake van een regelmatig en rationeel wegen- en verkavelingspatroon in de komgronden. Deze historische verkavelingsrichting 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.

Wijk en Aalburg heeft zich vanaf eind jaren ‘60 tussen de dijk en de agrarische linten planmatig uitgebreid in westelijke richting. Daarbij is het lint Polstraat verder verdicht. In de jaren ‘70 van de vorige eeuw is de provinciale weg haaks op de agrarische lintstructuur gerealiseerd. Deze doorsnijdt het lint Polstraat en rondom dit knooppunt is een cluster van bebouwing ontstaan. Tegelijkertijd vindt ook schaalvergroting in de landbouw plaats, waardoor de smalle strokenverkaveling breder wordt en er steeds grotere stallen en schuren op de erven gebouwd worden.



LANDSCHAPSSTRUCTUUR (BRON: LOS - STAD OM LAND)

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



ONTSLUITING

- wegen
- fietspaden

BEBOUWING

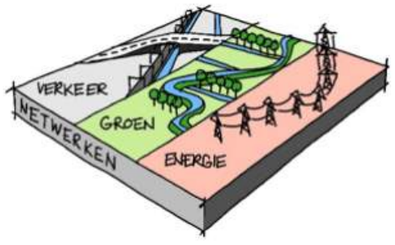
- bebouwing

ZONES

- agrarische cultuurgrond
- natuur- en landschapsontwikkeling

LANDSCHAP

- laanbeplanting
- knotwilgenrij
- houtsingel / -wal
- fruitboomgaard
- solitaire boom
- landschappelijke inpassing perceel
- watergang / waterpartij
- waardevolle open ruimte
- waardevol 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 is 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 loopt van de voet van de oeverwal westwaarts tot in het komgebied. In die zin vertoont het kenmerken van beide typen. Tegen de kern aan is een meer besloten landschapsbeeld met broekbosjes, houtsingels en fruitboomgaarden. Hier is een kleinschalig dorpslandschap dat in de strokenverkaveling aansluit bij het komgebied, maar qua kleinschaligheid lijkt op de karakteristiek van de oeverwal. Het westelijke plandeel bestaat uit een grootschaliger en rationele verkaveling met de openheid van de rivierkom. Binnen deze tweedeling bestaat het landschappelijke raamwerk van het gebied uit:

1. de laanbeplanting langs de Polstraat;
2. het dijklichaam van de Maasdijk;
3. bosjes, houtsingels, wilgenrijen en boomgaarden;
4. de landschapsvensters op het achterliggende open landschap.

1. Laanbeplanting langs de Polstraat

Langs de Polstraat staat jonge laanbeplanting van linde. Als gevolg van het beperkt beschikbare profiel ontbreekt deze echter op sommige plekken. Het meest structurerende beeld is een strook tussen het fietspad en de noordzijde van de weg met kniehoge haagbeplanting (veldesdoorn) onder de bomen. Waar aan de zuidzijde ruimte is, zijn ook linden aanwezig. In het meest oostelijke deel van de Polstraat is de ruimte zodanig beperkt dat de groenstrook aan de noordzijde van de weg overgaat in paaltjes. Aan de zuidzijde komt daar wel een smalle grasstrook voor in de plaats. Uitgangspunt is om de gaten in de lanen aan te vullen.

plangebied integrale visie
kleinschalig dorpslandschap
open agrarisch landschap

ZONERING GEBIEDSKENMERKEN

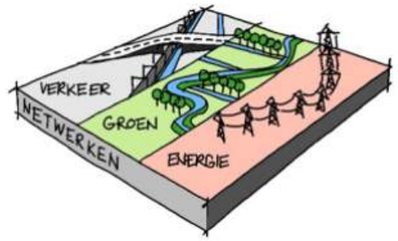
JONGE LAANBEPLANTING LANGS DE POLSTRAAT

2. Maasdijk

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Maasdijk. Deze dijk is de winterdijk van de Maas en ligt circa 5 à 5,5 meter hoger dan het omliggende maaiveld. Hoewel er geen laanbeplanting langs de dijk staat is het een sterk structurerend element. Vanwege de waterkerende functie van de dijk gelden hier vanuit het waterschap beperkingen qua beplanting, bebouwing en gebruik. Wel zijn er ten noorden van de dijk nog resten van voormalige (broek)bosjes en singels aanwezig. Ten zuiden staat een rij knotwilgen in de uiterwaard. Vanaf de dijk is vrij zicht het gebied in maar ook over het Heusdensch Kanaal richting Heusden.

3. Bosjes, houtsingels, wilgenrijen en boomgaarden

In het van oorsprong natte komgebied kwamen vroeger langs de Maasdijk vochtige bosjes voor. Hiervan zijn nog enkele restanten bewaard gebleven, waarvan één bosje is opgenomen als ‘vochtig bos met productie’ in het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

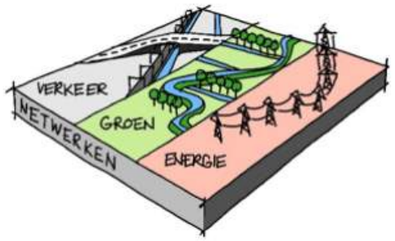


Haaks op de Polstraat staan op de perceelgrenzen met name in het kleinschalige dorpslandschap houtsingels en rijen met knotwilgen, of restanten daarvan. Deze benadrukken de verkavelingsrichting. In het meer open landschap zijn veel van deze opgaande elementen verdwenen, al hebben hier waarschijnlijk niet op alle perceelgrenzen singels gestaan.

Aan de Polstraat en de Maasdijk zijn op enkele plaatsen boomgaarden aanwezig. De voormalige stroomrug waarop de Polstraat ligt zorgt voor goede vruchtbare grond met gunstige grondwaterstanden. Boomgaarden passen daarmee goed in de Polstraat. De aanwezigheid van deze boomgaarden verhoogt de leesbaarheid van het landschap en zijn waardevolle elementen in het landschappelijke netwerk.

MAASDIJK MET LINKS HET PLANGEBIED EN RECHTS HET HEUSDENSCH KANAAL

FRUITBOOMGAARD AAN DE POLSTRAAT



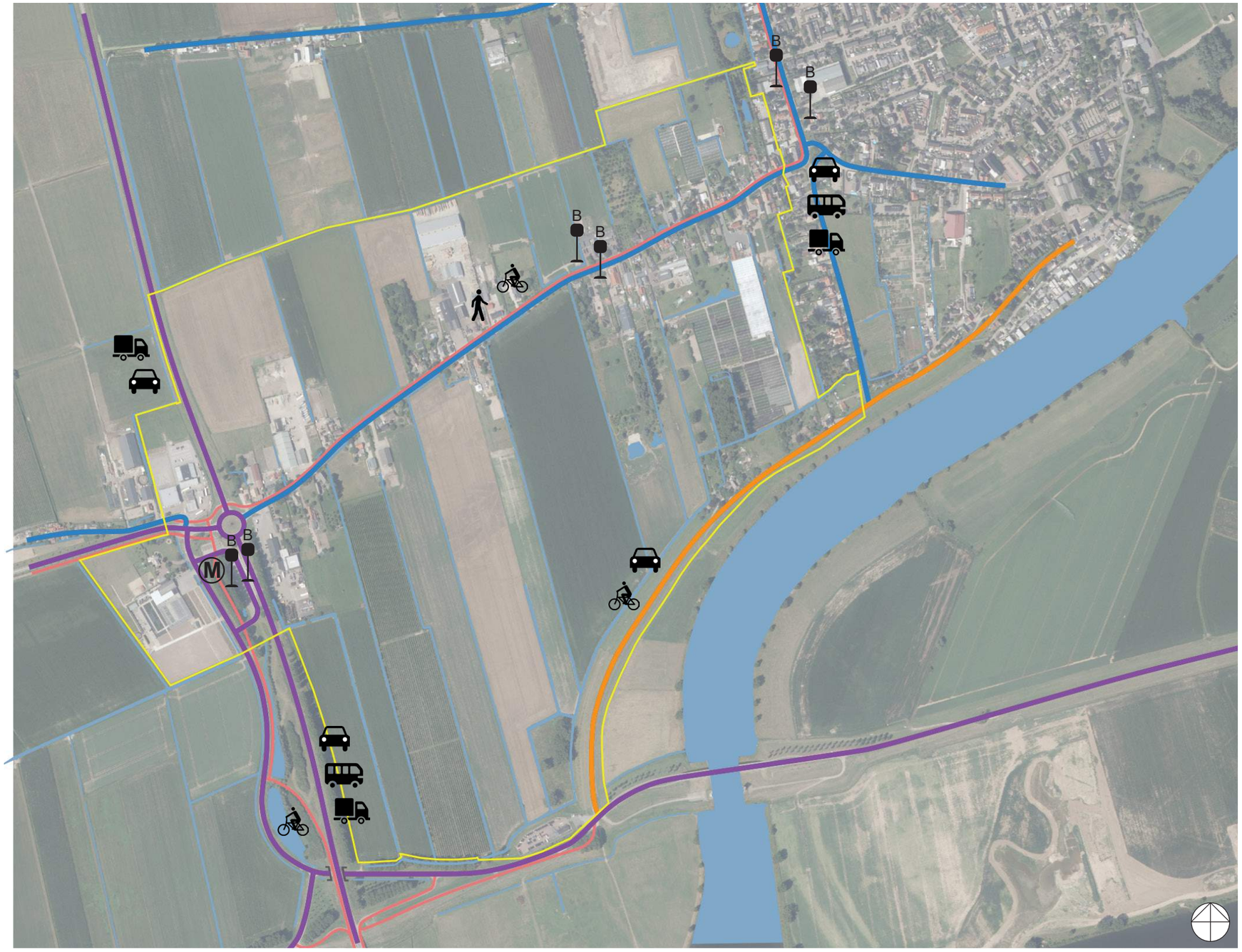
LANDSCHAPSVENSTERS

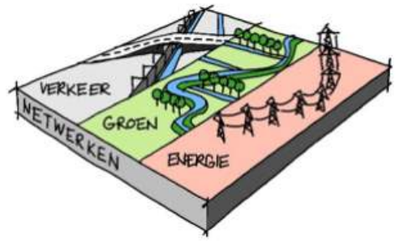
4. Landschapsvensters op open landschap

Aan het begin van de Polstraat (gezien vanaf Wijk en Aalburg) is het lint dusdanig dicht bebouwd dat zicht op het achterliggende kleinschalige dorpslandschap vrijwel geheel ontbreekt. Meer westwaarts zijn vanaf de Polstraat wel een aantal vrije zichten op het open komgebied achter het bebouwingslint. Een waardevol landschapsvenster (1) opent zich aan weerszijden van de weg nabij Polstraat 58 en 93. Dit vormt een buffer tussen het dorpslint en het buitenlint en dient dan ook behouden te blijven. Verderop in de Polstraat volgen nog drie landschapsvensters (2) nabij Polstraat 78 (zuidelijk), Polstraat 80 (noordelijk) en Polstraat 82 (zuidelijk). Deze zichten zijn slechts aanwezig aan één zijde van de weg. De landschapsvensters variëren in breedte van 45 meter tot 160 meter. In de brede landschapsvensters is ruimte voor beperkte verdichting in aansluiting op de bestaande erven. Door erven met naast of achter de woningen gelegen schuren, die diep in het landschap steken, wordt het zicht op het achterliggende landschap op veel plekken beperkt. Hierdoor is de relatie tussen het lint en het landschap niet optimaal.

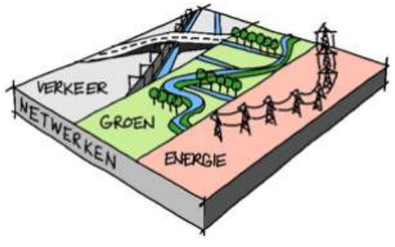
Aan weerskanten van de Maasdijk is een wijds uitzicht op het landschap. Vanaf deze verhoogde positie ervaart men het open landschap het best. Hier is ook zicht op de Kromme Nolkering en het kanaal waardoor het verhaal van het water goed zichtbaar is. Ook vanaf de Kromme Nol en de provinciale weg kan men tussen de bomen door het open agrarische landschap zien en beleven.

RESTANTEN VAN BOSJES EN SINGELS HAAKS OP DE MAASDIJK





- plangebied integrale visie
- gebiedsontsluitingsweg
- dijk
- dorpsstraat
- fietspad
- entree vrachtverkeer
- entree bus
- entree autoverkeer
- entree fietsverkeer
- entree voetgangers
- bushalte lijn 121
- multimodaal knooppunt



ROUTING EN INFRASTRUCTUUR

De volgende routenetwerken zijn hierna beschreven:

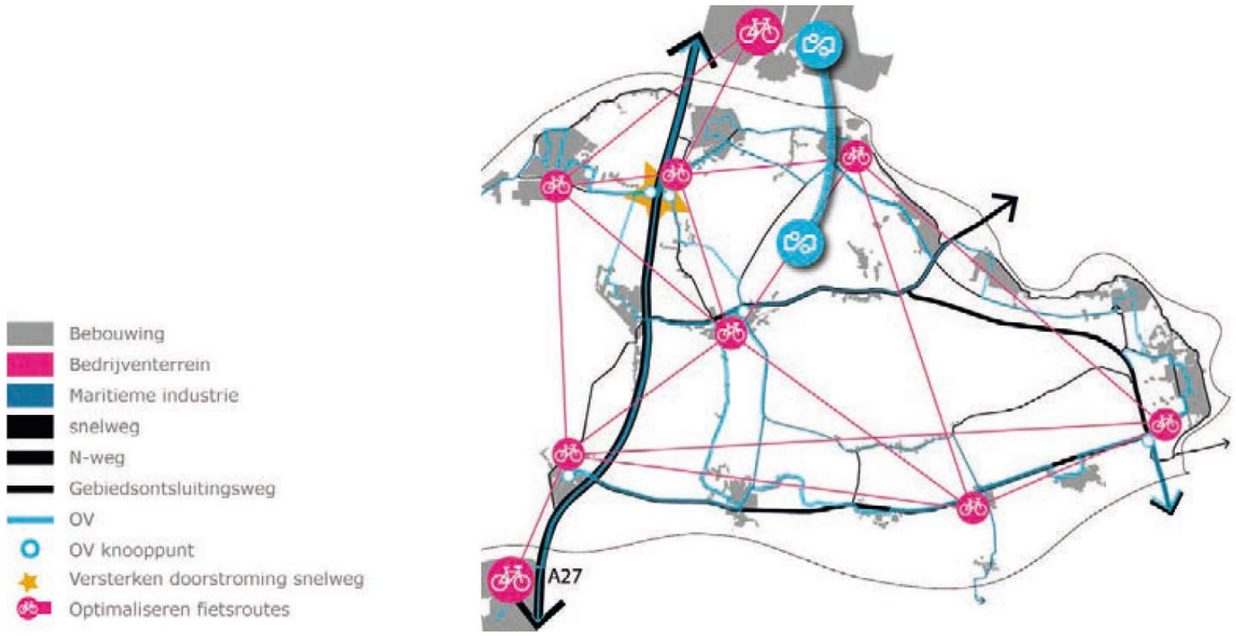
1. provinciale wegen N267 en N283;
2. multimodaal knooppunt rotonde;
3. Polstraat;
4. Maasdijk;
5. recreatief netwerk.

1. Provinciale wegen N267 en N283

De belangrijkste gebiedsontsluitingswegen zijn de provinciale wegen N267 tussen Heusden en Andel en N283 tussen Wijk en Aalburg en Hank (paars). Deze wegen komen samen in het plangebied bij de rotonde met de Polstraat. De noord-zuid gelegen N267 heeft ten zuiden van de rotonde een begeleiding van een bomenrij aan de oostkant en losse struwelen aan de westzijde. Ten noorden van de rotonde is geen begeleidende beplanting meer langs deze weg. Langs de N283 staat aan weerszijden van de weg jonge laanaanplant. De weg De Kromme Nol slingert langs de N267 zuidwaarts om daar vervolgens onderdoor te gaan. Via de brug over het Heusdensch Kanaal is de verbinding met Ammerzoden. Tijdens de (avond)spits is een slechte doorstroming bij de rotonde en de Heusendse brug. Plannen voor herstructurering van de aansluiting van de N267/N283 op de rotonde zijn bij de provincie in voorbereiding. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij eventuele ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingen.

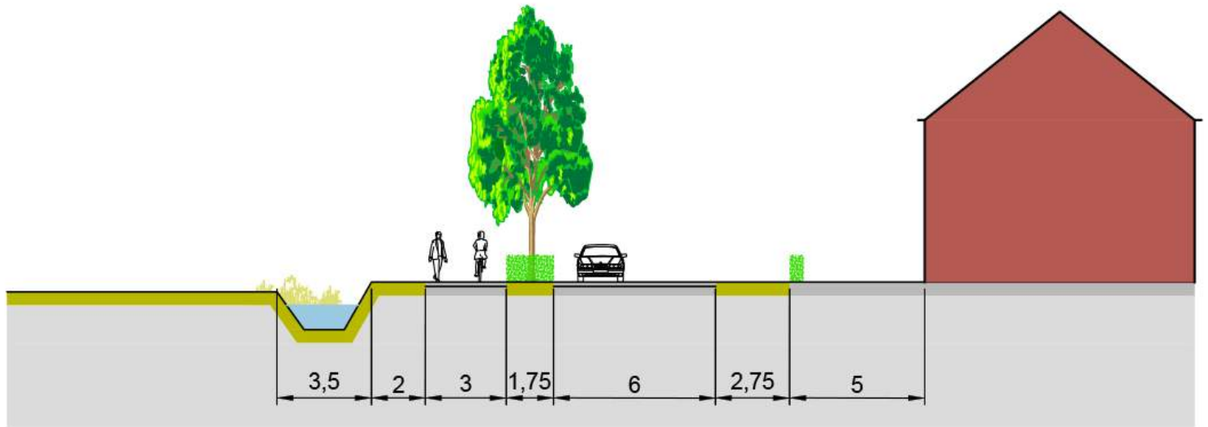
2. Multimodaal knooppunt rotonde

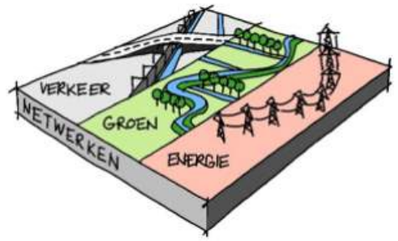
Het gebied rondom de rotonde is ingericht als een multimodaal knooppunt. Hier komen verschillende vormen van vervoer (auto, bus, fiets) samen. Er zijn bushaltes (lijn 121) en een carpoolplek met overdekte fietsestallingen. Dit OV-knooppunt zal, conform de omgevingsvisie, worden versterkt door te zoeken naar nieuwe vormen van voor- en natransport.



VERBETEREN VERBINDINGEN FIETS EN OV (BRON: ONTWERP OMGEVINGSVISIE ALTENA)

MULTIMODAAL KNOOPPUNT MET BUSHALTES, CARPOOLPLEK EN FIETSENSTALLINGEN



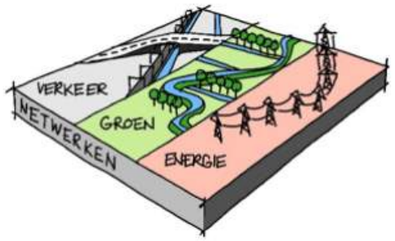


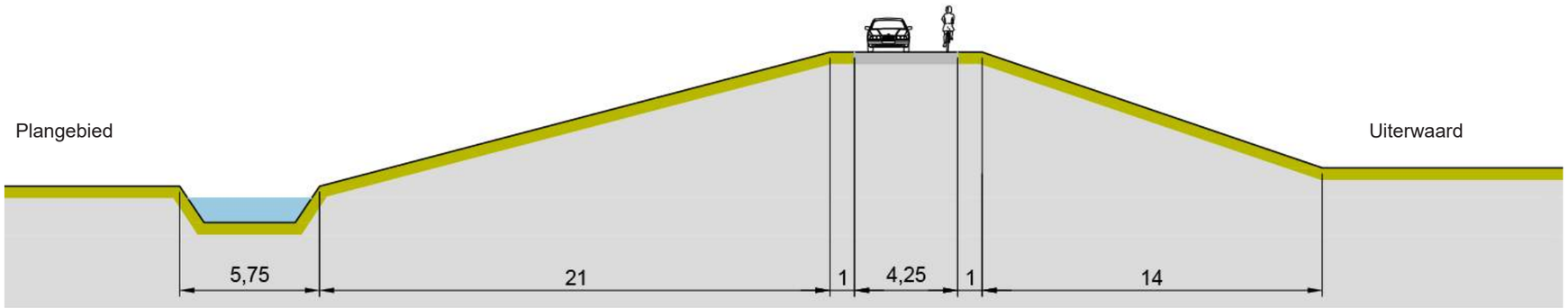
PRINCIPEPROFIEL POLSTRAAT

POLSTRAAT RICHTING WIJK EN AALBURG

3. Polstraat

Vanwege de directe verbinding met de provinciale wegen is de Polstraat (blauw) de belangrijkste verbinding van en naar Wijk en Aalburg. Het is de zuidelijkste van de historische wegen die vanuit Wijk en Aalburg richting het westen lopen. De Polstraat ligt iets hoger dan de aangrenzende gronden (stroomrug), is ingericht met asfalt en heeft aan de noordzijde een - voor het grootste deel - vrijliggend fietspad. Door de (woon)bebouwing die - met name bij de rotonde - relatief dicht op de weg staat, ervaart men dit als entree van het dorp. Middenin het lint neemt de afstand van de bebouwing iets toe om vervolgens het profiel bij het dorp weer te versmallen. De verkeersfunctie enerzijds en de woon- en verblijfsfunctie anderzijds zorgen in deze straat voor tegenstrijdige belangen. Er zijn al wegversmallingen en drempels om de snelheid te verminderen. Voor voetgangers is geen aparte plek, deze lopen op het fietspad. Er is in het profiel geen ruimte voor een trottoir.





PRINCIPEPROFIEL MAASDIJK

4. Maasdijk

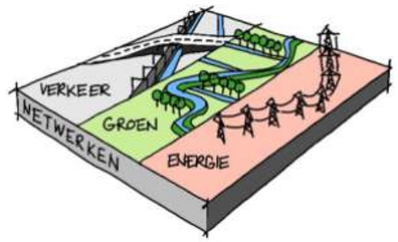
De Maasdijk heeft een smal profiel; twee auto's kunnen elkaar passeren maar als de fietssuggestiestroken gebruikt worden door fietsers, moet hier op elkaar gewacht worden. Voetgangers moeten op de fietssuggestiestroken of in de grasberm lopen; op de dijk is naast de weg geen ruimte over.

MAASDIJK RICHTING WIJK EN AALBURG

POLSTRAAT

5. Recreatief netwerk

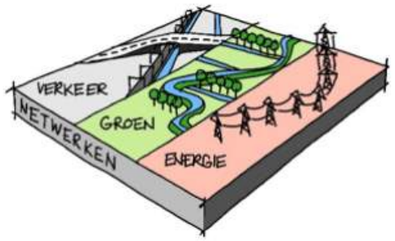
De omgeving van de Polstraat is recreatief gezien aantrekkelijk. Voor veel mensen uit Wijk en Aalburg is dit gebied, naast de uiterwaarden, een interessante plek om te recreëren dicht bij huis. Van de Polstraat en omgeving wordt onder andere door fietsers en wandelaars gebruik gemaakt. Voor fietsers zijn goede voorzieningen aanwezig, zoals vrijliggende fietspaden en stallingen. De bestaande inrichting is voor wandelaars echter niet optimaal. Zij lopen in de Polstraat op het fietspad, ondanks dat het een verbinding is die onderdeel is van het wandelknooppuntennetwerk. De Maasdijk is te smal om veilig te wandelen. De overwegend westelijke oriëntatie van de wegen maakt het lopen van een rondje lastig. Vanuit de omgeving is het uitbreiden van de mogelijkheden voor een aantrekkelijk ommetje dan ook wenselijk.



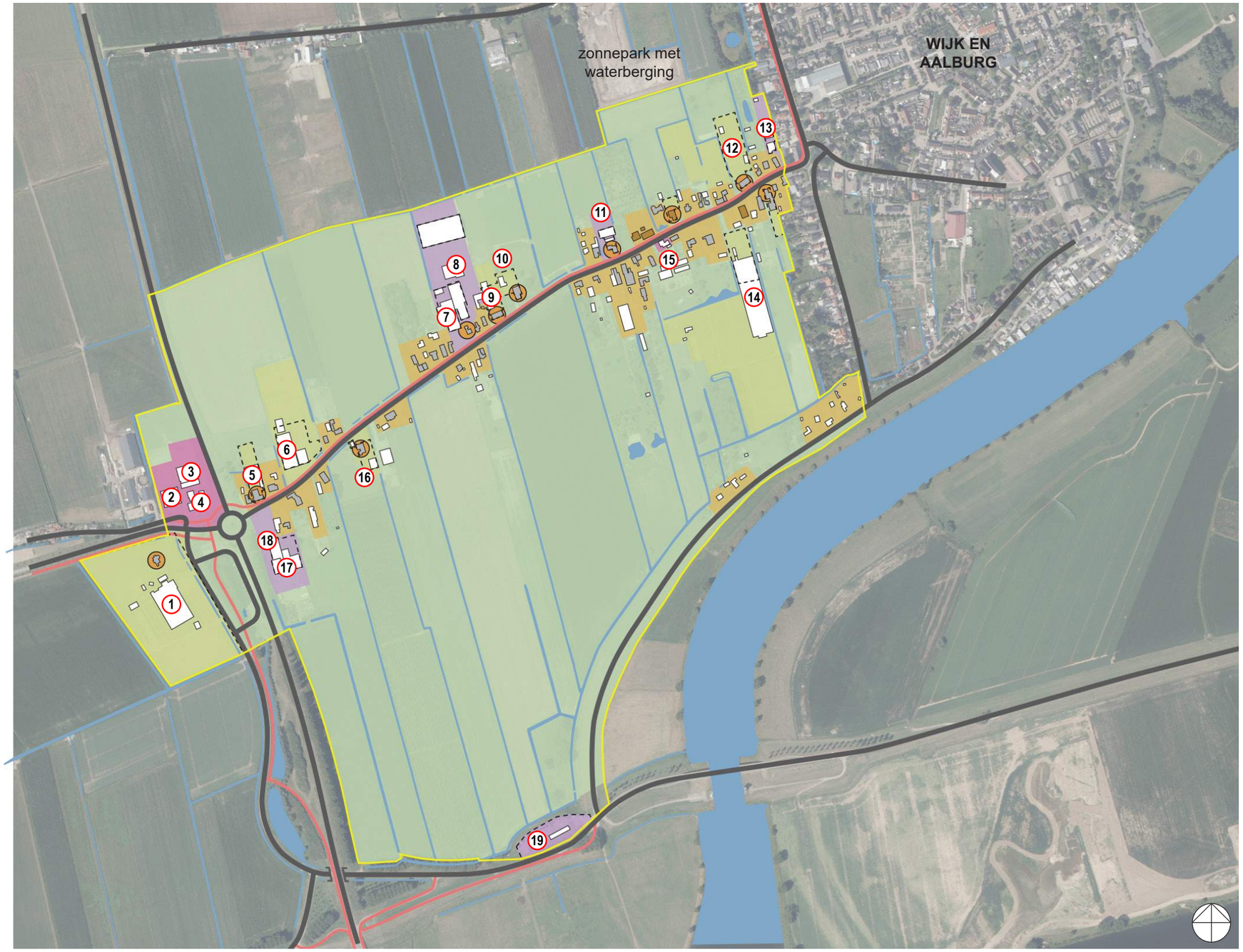
CONCLUSIES LAAG 2 - NETWERKEN

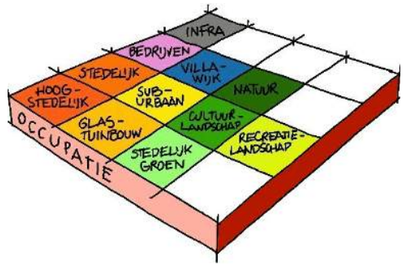
Er is een tweedeling van karakteristieken in het plangebied aanwezig: het kleinschalig dorpslandschap direct tegen de kern aan en het meer open en rationele agrarische gebied ten westen daarvan. De ontstaansgeschiedenis van het landschap is hier nog goed leesbaar. Het inzetten op deze tweedeling bij toekomstige ontwikkelingen resulteert in een versterking van de landschapsbeleving in dit gebied. Daarnaast zijn er belangrijke structuurdragers in de vorm van lanen, singels en boomgaarden. Aanvulling van dit areaal kan ten goede komen aan de leesbaarheid van het gebied. De afwisseling van de open ruimtes met doorzichten vanaf de Polstraat is waardevol. Vanuit hier is een relatie met de omgeving. Deze afwisseling dient dan ook bewaakt te worden.

Doordat de Polstraat zowel een doorstroomfunctie als een woon- en verblijfsfunctie heeft staat deze onder druk. In het gebied is veel nadruk op het gemotoriseerde verkeer. Met name voor de voetganger is de huidige inrichting niet aantrekkelijk en veilig. De nabijheid bij de woonkern en de aanwezigheid van karakteristieke landschapselementen maken het gebied echter wel recreatief aantrekkelijk. Ook het verhaal van de rivieren en de strijd tegen het water komt rond dit gebied goed tot uiting via de Maasdijk, het kanaal, de sloten en de Kromme Nolkering. Hier liggen kansen voor het realiseren van extra voorzieningen voor wandelaars.



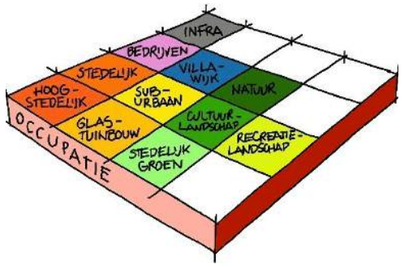
VRIJLIGGEND FIETSPAD DOOR GROENE STRUCTUUR





- plangebied integrale visie
- bouwvlak
- agrarische cultuurgronden
- agrarisch bedrijf / kwekerij
- niet-agrarisch bedrijf
- detailhandel
- 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.

BEDRIJVIGHEID

De Polstraat kent een mix aan functies; naast wonen is er veel (agrarische) bedrijvigheid aan deze straat. Aan de Maasdijk zijn alleen woningen. Bij veel van de bedrijven maakt een bedrijfswoning deel uit van het perceel. De volgende bij de gemeente bekende bedrijven zijn gevestigd in het plangebied.

nr:	*adres:*	*soort bedrijf:*
1.	De Kromme Nol 1	autobedrijf en kwekerij tuinplanten
2.	Parallelweg 4	tuincentrum Welkoop
3.	Parallelweg 2	supermarkt Aldi
4.	Parallelweg 2	tankstation Avia
5.	Polstraat 92	opslag
6.	Polstraat 84a-b-c	opslag, transport, grondverzet
7.	Polstraat 72	autobedrijf
8.	Polstraat 68a	timmer- en palletbedrijf
9.	Polstraat 64a	installatiebedrijf
10.	Polstraat 60	agrarisch bedrijf
11.	Polstraat 54	meubelmaker
12.	Polstraat 38	agrarisch bedrijf
13.	Polstraat 32	aannemer
14.	Polstraat 67a	kwekerij tuinplanten
15.	Polstraat 73	buurtsuper
16.	Polstraat 103	agrarisch bedrijf
17.	Polstraat 115-117	autobedrijf
18.	Polstraat 113	Profile Tyrecenter
19.	De Kromme Nol 4	autobedrijf

OOSTELIJK PLANDEEL MET HET KLEINSCHALIG DORPSLANDSCHAP TEGEN DE KERN

BUURTSUPER AAN DE POLSTRAAT 73

WONEN

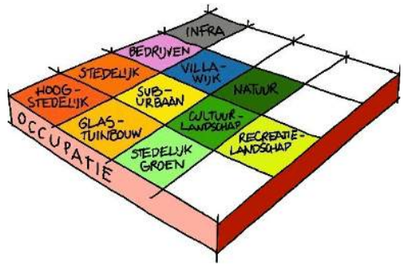
Aan de Polstraat is de meeste zichtbare bebouwing in gebruik als woning. De meeste van deze woningen zien er verzorgd uit, een behoorlijk deel van de woningen past bij het landelijke karakter van de weg. Dat de woningen het gezicht vormen van de bebouwing aan de Polstraat is aantrekkelijk. In het cultuurhistorisch waardevolle woonlint nabij het dorp heeft een aantal gebouwen een monumentale status.

De woningen liggen op verschillende afstanden tot de weg en hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met een kap met een afwisselende kaprichting, waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. Door de verspringende rooilijnen ontstaan kleine en grotere groene tuinen die een belangrijke bijdrage leveren aan het groene karakter van de straat.

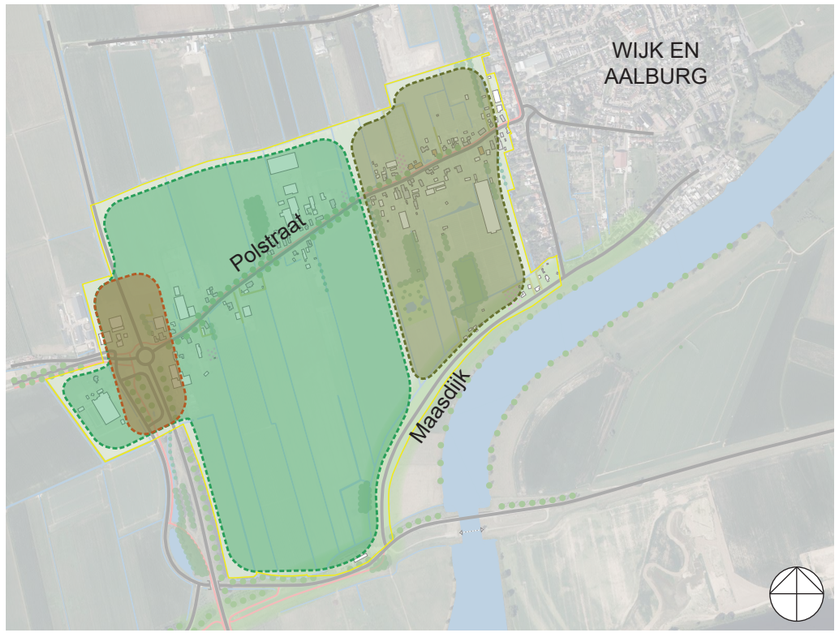
Langs de Maasdijk staan ook een aantal woningen op ruime groene percelen. Deze woningen liggen benedendijks en worden middels een eigen weg ontsloten vanaf de dijk.

ENTREEZONE

In paragraaf 2.3 is al beschreven dat het gebied landschappelijk te verdelen valt in twee typen: het kleinschalige dorpslandschap nabij het dorp en het meer open agrarische landschap verder van het dorp af. Op basis van functies en bebouwingsbeeld is er rondom de rotonde bij de proviciale weg echter een derde zone te onderscheiden: hier is publieksaantrekkende detailhandel met een meer regionale functie gekoppeld aan de doorstroomfunctie. Deze functies (tankstation, supermarkt, verkoop auto-onderdelen) zijn niet alleen op Wijk en Aalburg gericht maar ook op de goede verbindingen met de wijdere omgeving. Deze functies sluiten ook goed aan bij het multimodale knooppunt. Ruimtelijk is hier door het bebouwingsbeeld met grote bouwmassa's en het relatief dichte bebouwingslint aan de Polstraat een entreezone ontstaan. De nadruk ligt hier echter op de infrastructuur en functionaliteit. Dit maakt deze zone niet erg aantrekkelijk.

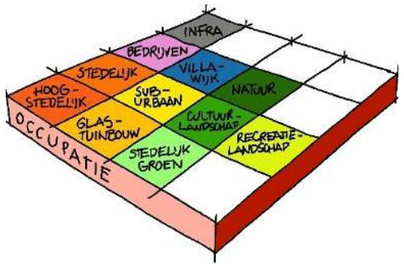


EIGENTIJDSE WONING AAN DE MAASDIJK



plangebied integrale visie
kleinschalig dorpslandschap
open agrarisch landschap
entreezone

ZONERING GEBIEDSKENMERKEN

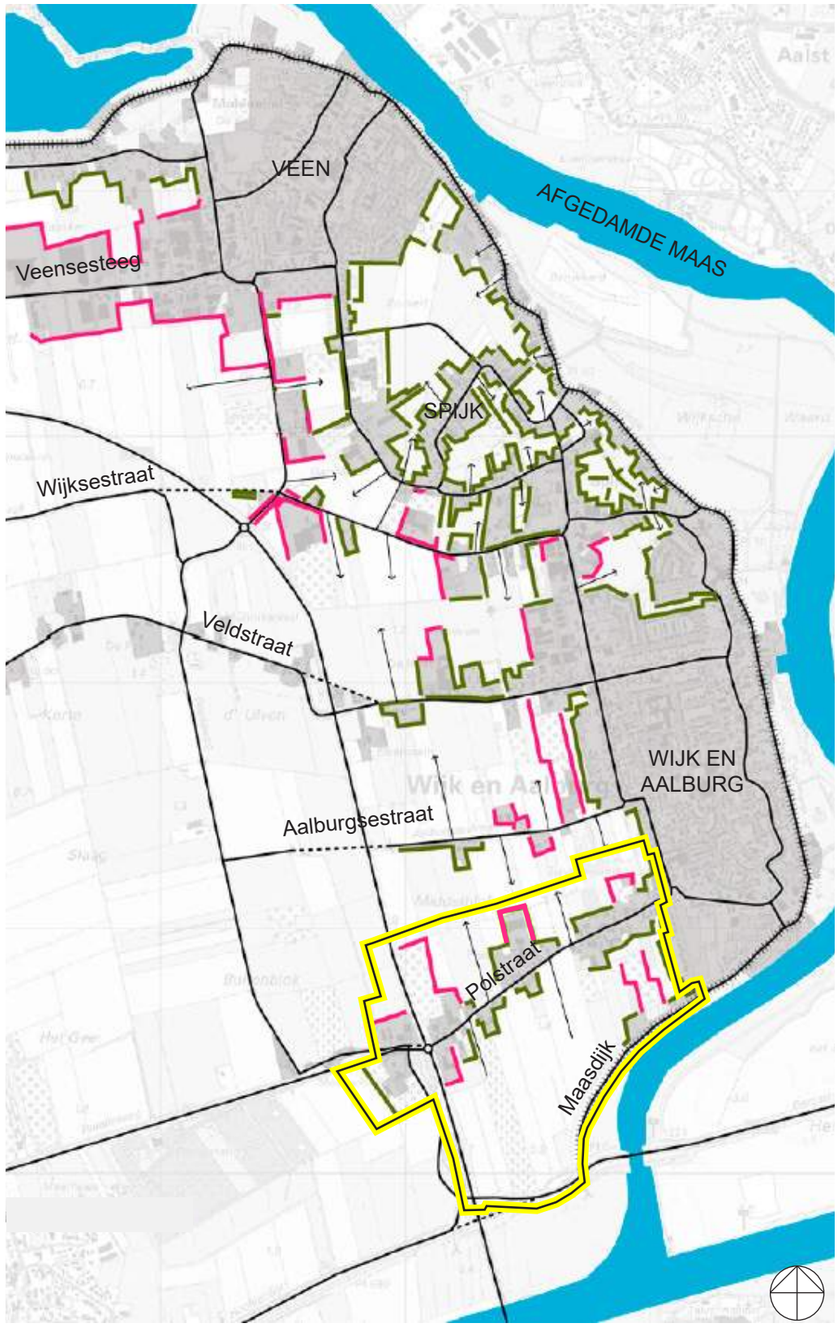


STRIJDIGHEDEN

Het lint aan de Polstraat is een gemengd gebied dat relatief actief en dynamisch is. De van oudsher agrarische activiteiten zijn de laatste decennia getransformeerd in niet-agrarische bedrijvigheid en wonen. Helaas is hierbij een wildgroei aan loodsen, bijgebouwen en terreinen ontstaan. Daarbij zijn sommige bouwwerken en/of het gebruik van gebouwen niet altijd in lijn met de bedoelde bestemmingen.

Wat met name opvalt is dat er op veel plaatsen illegale tweedelijns-bebouwing is bijgebouwd. Dit betreffen veelal bedrijfsgebouwen dan wel bij woningen behorende bijgebouwen. Het beeld is in dit open landschap daardoor rommelig en vol. Doordat veel gebouwen en terreinen oneigenlijk gebruikt worden, wordt daarnaast ook overlast ervaren (geluid, verkeer, stof). Een deel van deze strijdige situaties kan onder voorwaarden worden gelegaliseerd. Echter zal op een aantal andere situaties gehandhaafd moeten worden. In hoofdstuk 4 van deze visie is nader ingegaan op de mogelijkheden voor deze illegale situaties en concrete verzoeken van bewoners en ondernemers.

MONUMENTAAL PAND (POLSTRAAT 52)



WAARDERING RANDEN (BRON: LOS - STAD OM LAND)

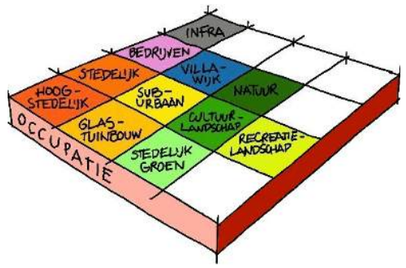
PERCELEN EN ERVEN

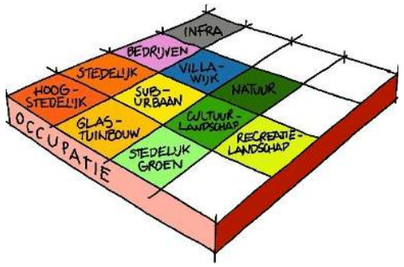
Naast het groen-blauwe raamwerk hebben bebouwde percelen en erven veel impact op de karakteristiek en uitstraling van een gebied. Hier komen functionaliteit en landschappelijke waarden samen.

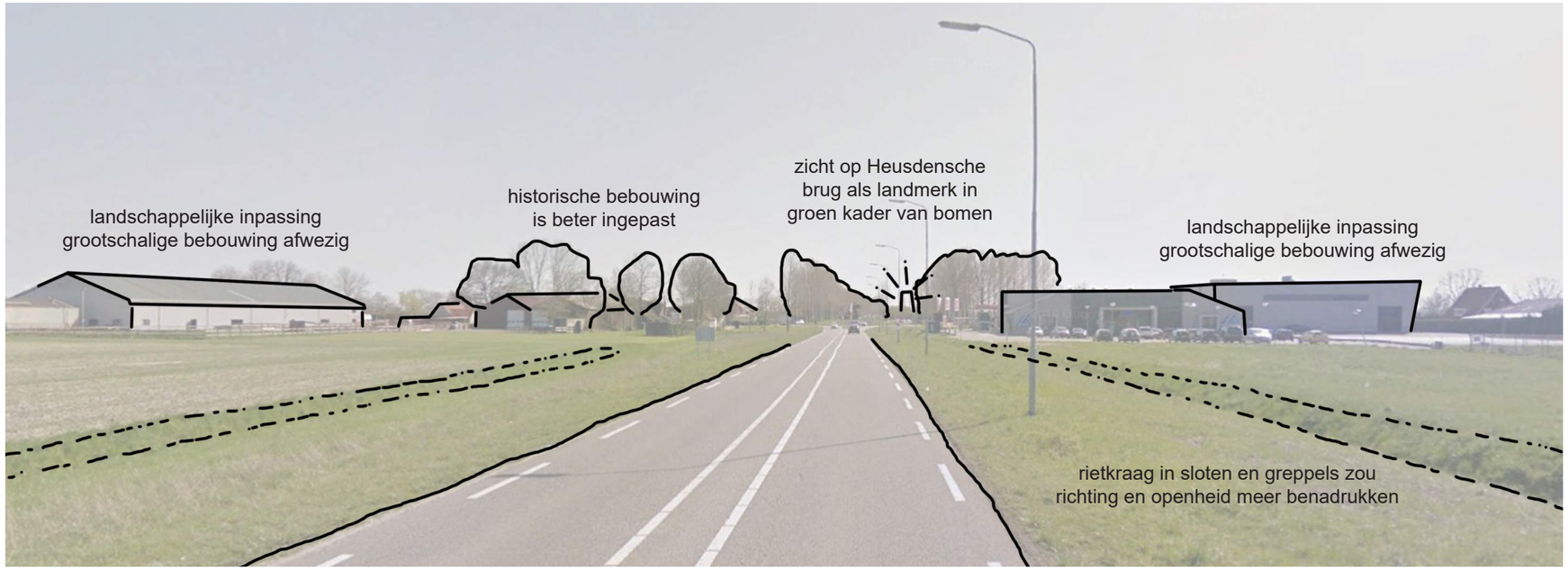
De randen van de bebouwde percelen en erven bepalen voor een groot deel de beeldkwaliteit en uitstraling van een gebied. Op de kaart hiernaast zijn de randen in het gebied gewaardeerd. Groene randen geven een hoge landschappelijke kwaliteit weer, terwijl de rode randen gedefinieerd zijn als kale, kwalitatiefarme randen.

De perceelsranden rondom de woonpercelen en de percelen aan de Maasdijk zijn over het algemeen goed gewaardeerd. Wat opvalt is dat de randen bij de de entree van de Polstraat aan de westzijde arm zijn, terwijl de Polstraat de belangrijkste route van en naar Wijk en Aalburg is. De slechte landschapelijke inpassing draagt bij aan de onaantrekkelijkheid van de entreezone. Ook de bedrijfspercelen die diep het landschap in steken zijn over het algemeen niet of nauwelijks op een landschappelijke wijze ingepast. Grote bedrijfsgebouwen en opslag op het terrein bepalen in dit open landschap het beeld vanuit de omgeving.

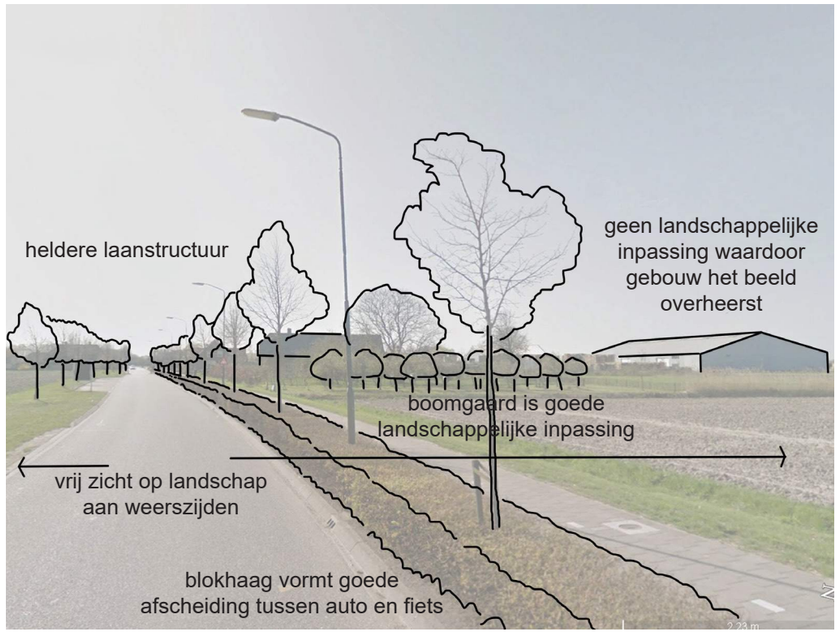
Hier liggen kansen om de landschappelijke kwaliteit op eenvoudige manier een impuls te geven. Met relatief kleine ingrepen kan hier veel kwaliteitswinst voor het gehele gebied behaald worden. Daarnaast zijn dit elementen waar grondeigenaren zelf veel invloed op uit kunnen oefenen.







FOTOANALYSE ENTREEZONE VANAF PROVINCIALE WEG IN ZUIDELIJKE RICHTING



FOTOANALYSE POLSTRAAT TER HOOGTE VAN NRS. 91-93 RICHTING WESTEN

FOTOANALYSE POLSTRAAT TER HOOGTE VAN KLEINSCHALIG DORPSLANDSCHAP

ANALYSE - TOTAALBEELD

CONCLUSIES - LAAG 3 OCCUPATIE

Het plangebied kenmerkt zich door een mix aan functies. Hier wordt zowel gewerkt als gewoond. Daarnaast vervult het gebied een belangrijke doorstroomfunctie en de toegang tot het dorp. Met name rondom de rotonde zijn bovenlokale functies in de vorm van detailhandel (suptermarkt, tankstation, etc.) en een multimodaal knooppunt (bus, fiets, carpoolplaats). Deze verschillende functies resulteren samen met de landschappelijke karakteristiek in een ruimtelijke en functionele driedeling van het gebied. Dit vraagt dan ook om een gebiedsgerichte aanpak met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen en functies. NIet alle functies zijn in alle zones wenselijk en ook aan bebouwingsbeeld zijn per zone specifieke voorwaarden gewenst.

Daarnaast bepaalt de inpassing van de percelen in hoge mate de kwaliteiten van het gebied. Veel van de bedrijfspercelen zijn op dit moment niet op een goede manier in het landschap ingepast waardoor de bebouwing en/of logistiek op een aantal plekken het landschapsbeeld domineren. Hier valt nog veel kwaliteitswinst te halen. Deze kwaliteitswinst kan ook het recreatieve gebruik van het plangebied verhogen. Hoewel het plangebied nu al extensief recreatief wordt gebruikt zien we mogelijkheden om dit een impuls te geven en daarmee de waarde van het gebied voor de recreant,de inwoners en het landschap te verhogen.

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. In de Omgevingsvisie Altena (ontwerp) is hieraan dan ook veel aandacht gegeven. 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 als een dynamisch gebied waar een mix van functies mogelijk is met het landschap als belangrijke drager. Op het gebied van wonen staan in Wijk en Aalburg de komende jaren een aantal planmatige woningbouwprojecten op de planning. Samen met een aantal vrijstaande woningen wordt voor een deel al voorzien in de behoefte. Voor het toevoegen van nieuwe woningen in dit gebied - waar buiten bestaand stedelijk gebied sprake zal zijn van de Ruimte voor Ruimte-regeling in het duurdere segment - past derhalve terughoudendheid. Het omzetten van bestaande bedrijfsbebouwing tot woningen is een haalbaar alternatief.

In dit gebied is een tendens van afname van het aantal agrarische bedrijven. Daar tegenover staat dat er relatief veel niet-agrarische bedrijven aan de Polstraat zijn gevestigd. Om het gebied vitaal te houden wil de gemeente hier naast agrarische diensten ook ruimte bieden aan bedrijvigheid zoals kleinschalige ambachtelijke productie, groothandel, zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid. Naar aard en omvang passende bedrijven krijgen dus de ruimte voor uitbreiding en voor minder passende bedrijven zijn er mogelijkheden voor gezonde transitie. Omdat over het hele lint gewoond wordt, dient zorg gedragen te worden voor een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

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 2019 de ‘Energiestrategie Altena 2019-2046’ vastgesteld, waarin de gemeente streeft naar een duurzame, CO_2-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.

De ambitie om Altena in 2050 geheel CO_2-neutraal en op duurzame energie te laten opereren, kan in dit gebied een doorwerking krijgen. Aan de Aalburgsestraat heeft het waterschap Rivierenland onlangs haar RWZI omgezet naar een zonneweide met daaronder waterberging. Deze ontwikkeling biedt een uitgelezen kans om deze beweging ook in het gebied rondom de Polstraat voort te zetten. Dit kan door de bedrijven slimmer met hun energievraag om te laten gaan, maar ook door de (tijdelijke) toevoeging van bijvoorbeeld zonnevelden op geschikte daken of velden.

MOBILITEIT EN TRANSPORT

Bereikbaarheid en toegankelijkheid voor alle verkeersstromen is belangrijk in dit gebied. Hiervoor stelt de gemeente momenteel de Mobiliteitsvisie 2040 op. De Polstraat is een belangrijke verbinding voor Wijk en Aalburg met de regio. Op het knooppunt met de provinciale wegen is een multimodaal OV-knooppunt. Dit knooppunt wil de gemeente verder versterken. In de huidige situatie stropt de verkeersafwikkeling bij dit knooppunt in de spits op. In afstemming met de provincie wordt gezocht naar een herstructurering van deze situatie. Hiervoor dient ruimte te worden gereserveerd. Ook de aantrekkelijkheid van het knooppunt in relatie tot het landschap verdient extra aandacht.

De Polstraat zelf is bovendien een woon-werkgebied, waarbij bedrijfslogistiek en autoverkeer een prominente plaats inneemt, met name rond de rotonde bij de provinciale weg. De huidige inrichting van de Polstraat is hierop afgestemd en kan de huidige verkeersaantallen goed verwerken, voor de rotonde geldt dat echter niet.

Daarnaast verdienen ook langzame en kwetsbare weggebruikers, zoals fietsers en wandelaars, een goede plek om gebruik te kunnen maken van deze verbinding. De aanwezigheid van een goede verbinding voor fietsers is zeker ook wenselijk vanuit het stimuleren van actief transport. Daarnaast is voor het (door)ontwikkelen van een recreatief waardevoller gebied, een goed (fiets)padenstelsel van belang. Voor fietsers volstaat de huidige inrichting hoewel deze aantrekkelijker zou mogen zijn. Voor voetgangers is geen aparte ruimte gereserveerd. Om het maken van een ‘ommetje’ eenvoudiger te maken is het realiseren van een nieuwe noord-zuid verbinding voor langzaam verkeer een denkbare waardevolle aanvulling op het voornamelijk oost-west georiënteerde wegennetwerk.

NATUUR EN LANDSCHAP

Hoofduitgangspunt is dat eventuele stedelijke ontwikkelingen in dit gebied gepaard gaan met een groene en/of blauwe landschapsontwikkeling. Het landschappelijke raamwerk is een belangrijke drager voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied; dat landschap dient leesbaar en beleefbaar te blijven en de kwaliteiten ervan kunnen versterkt worden. De driedeling in het gebied resulteert in een afwijkende set mogelijkheden en spelregels per gebied.

Enerzijds liggen er mogelijkheden op gronden van de initiatiefnemers zelf. 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. Daarnaast is de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wenselijk.

WATER

Water vormt een belangrijk onderdeel van het functioneren van het buitengebied. 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. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het verbreden en ecologisch inrichten van bestaande watergangen.

Door een robuust watersysteem rondom de kern Wijk en Aalburg te realiseren, ontstaan kansen om ook de effecten met betrekking tot hemelwater als gevolg van kleinere ruimtelijke ontwikkelingen in de kern op te vangen. Mede gezien de verwachte toename van hevige (zomerse) buien kan een goed functionerend watersysteem wateroverlast in de kernen voorkomen of beperken.

KROMME NOLKERING (BRON: WATERSCHAP RIVIERENLAND)

ONTSLUITING
auto-ontsluiting
fietspad
zoekgebied struinpad
BEBOUWING
woonbebouwing
cultuurhistorische bebouwing
overige bebouwing
agrarisch bouwvlak
begrenzing bebouwing en erven
herontwikkeling t.b.v. dorpsentree
FUNCTIES
agrarisch bedrijf
niet-agrarisch bedrijf
detailhandel
burgerwoning
bedrijfswoning
bouwvlak
LANDSCHAP
laanbeplanting
aanvullen laanbeplanting
knotwilgenrij
nieuwe knotwilgenrij
houtsingel / -wal
nieuwe houtsingel / -wal
bosschage
fruitboomgaard
solitaire boom
nieuwe solitaire boom
landschappelijke inpassing perceel
nieuwe landschappelijke inpassing perc
agrarische cultuurgrond
natuur- en landschapsontwikkeling
watergang / waterpartij
ecologische / natuurvriendelijke oever
waardevolle open ruimte
waardevol 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, woningen en (agrarische) bedrijfspercelen 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 Wijk en Aalburg en het buitengebied. Door deze structuren te versterken ontstaat een robuust netwerklandschap dat een stevige grondslag biedt voor de kleinschalige doorontwikkeling van de (agrarische) bedrijvigheid en woningbouw. Deze hoofdstructuur is van groot belang voor de beleving van de kwaliteiten en maakt deel uit van het openbare domein. Om de hoofdstructuur beter beleefbaar te maken kan een informele recreatieve route worden gerealiseerd als verbindend element.

4.2 ZONERING

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

1. de entreezone;
2. het open slagenlandschap;
3. het kleinschalige dorpslandschap.

Daarnaast wordt een verbindend element vanwaar men het landschap kan beleven gerealiseerd:

4. zoekgebied informeel struinpad.

De drie zones zijn de basis voor het ontwerp en toekomstig ruimtegebruik, waaraan voor ruimtelijke ontwikkelingen verschillende uitgangspunten worden gehanteerd. Om de overkoepelende kwaliteiten in het gebied te waarborgen zijn eerst een aantal algemene uitgangpunten geformuleerd. Vervolgens is per deelgebied een set specifieke, concrete uitgangspunten opgesteld.

Vanuit ondernemers en bewoners in de Polstraat zijn al veel perceelgerichte ruimtelijke verzoeken ingekomen. Voor deze specifieke locaties zijn in dit hoofdstuk per zone de concrete ontwikkelingsmogelijkheden benoemd. Dit geldt voor de ten tijde van het opstellen van deze visie bij de gemeente bekende actuele initiatieven.

Bij nieuwe ontwikkelingen, te legaliseren bouwwerken en activiteiten en bij omzetting en uitbreiding van bestaande functies gelden een aantal algemene randvoorwaarden. Zo wordt een actieve bijdrage geleverd aan de vervolmaking van het raamwerk, gebruikmakend van de ingrediënten zoals in dit hoofdstuk beschreven. De wijze waarop de initiatieven in deze visie zijn weergegeven zijn indicatief. Iedere initiatiefnemer dient een verzoek in bij de gemeente en dient te onderbouwen op welke wijze de ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving en hoe een meerwaarde aan het gebied wordt geleverd. Daarbij dient minimaal ingegaan te worden op de volgende aspecten:

- Iedere ontwikkeling draagt zorg voor een minimaal vereiste landschappelijke inpassing, zoals geregeld via de Interim Omgevingsverordening 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. Op de website van de gemeente Altena is het actuele duurzaamheidsbeleid te raadplegen.
- 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. Ook het laten infiltreren van hemelwater op of nabij het eigen perceel heeft de voorkeur. Het overige deel kan op eigen terrein of in te verbreden sloten buiten het eigen perceel opgevangen en vertraagd afgevoerd worden.

Indien illegale activiteiten en/of bebouwing conform deze visie niet in aanmerking komen voor legalisatie is handhaving het vertrekpunt.

4.3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Met deze visie streeft de gemeente naar een integrale gebiedsgerichte benadering en een verdere versterking van de landschappelijke waarden. Hiermee wil de gemeente komen tot een vitaal en toekomstbestendig gebied. Hierna zijn enkele algemene uitgangspunten voor dit gebied geformuleerd.

NATUUR EN LANDSCHAP

- Het benutten van de kansen om de A-waterlopen ecologisch, landschappelijk, cultuurhistorisch en hydrologisch aantrekkelijker en beter beleefbaar te maken. Deze waterlopen kunnen de groenblauwe dragers worden in dit open agrarische landschap.
- Het versterken van de biodiversiteit door het herstellen van oorspronkelijke landschappelijke kenmerken met lanen, houtsingels en knotbomenrijen op de perceelgrenzen, natte en droge biotopen en gebiedseigen beplanting. Ook het toevoegen van de voor de oeverwallen en stroomruggen karakteristieke hoogstamfruitgaarden wordt gestimuleerd.
- Het koppelen van landschappelijke kwaliteitsverbetering aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, bedrijvigheid) en te legaliseren situaties.
- Het landschappelijk inpassen van grote stallen, schuren en andere bedrijfsbebouwing én van agrarische erven door deze te camoufleren

CULTUURHISTORIE

- Het behouden en versterken van cultuurhistorische elementen, zowel gebouwde elementen (monumentale boerderijen) als landschappelijke elementen (slagenlandschap, Maasdijk).

ROUTES

- Het creëren van een aantrekkelijke en veilige recreatieve routes die het agrarische achterland verbinden met de kern en het bebouwde lint.

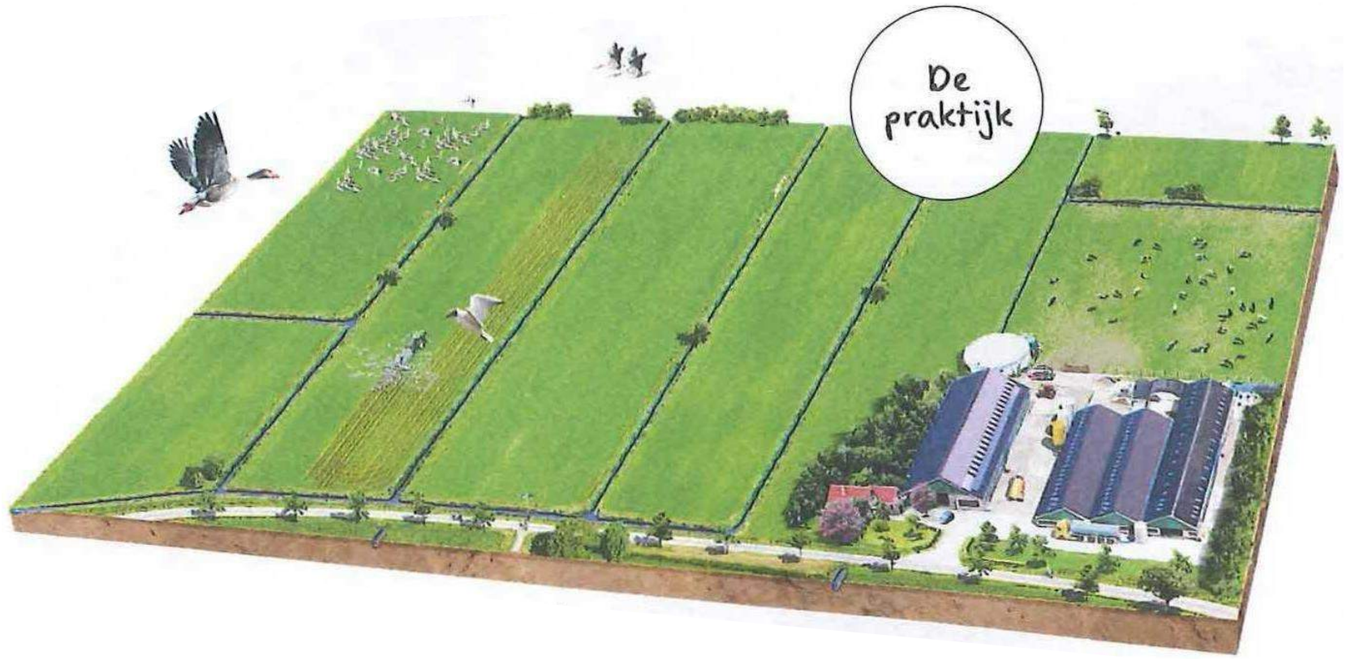
AGRARISCH EN BEDRIJVIGHEID

- Het behouden van een functioneel agrarisch cultuurland, het verduurzamen van de agrarische sector en nieuwe verdienmodellen die beter passen in dit landschap (gericht op recreatie, educatie, duurzaamheid) moeten voor agrariërs gestimuleerd worden.
- Het onder voorwaarden bieden van enige uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid. Deze voorwaarden zijn verderop per deelgebied nader geformuleerd.

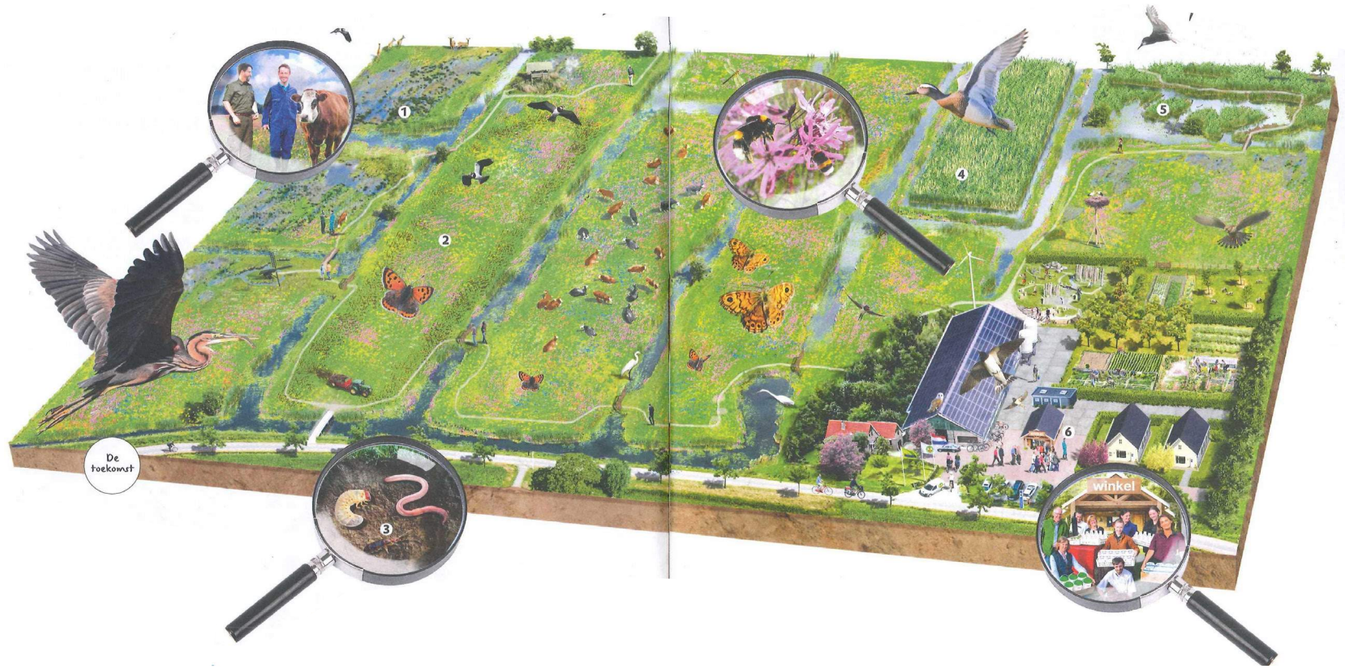
WONEN

- Het beperkt toestaan van nieuwe woningen in het lint Polstraat. Aan de Maasdijk zijn nieuwe woningen niet wenselijk.
- Het toestaan van bewoning in tweedelijns-bebouwing wordt zeer beperkt en onder voorwaarden toegestaan.
- Het creëren van een zachte overgang van het bestaande lint Polstraat naar het agrarische buitengebied zodat de relatie met het landschap sterk beleefbaar is in dit gebied.
- Het stimuleren van bijzondere woonvormen gericht op duurzaamheid en klimaatadaptatie, zoals ecowonen, houtbouw en natuurinclusief bouwen.
- Nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen dienen voorzien te zijn van een ambitiedocument ten behoeve van duurzaamheid (energie, klimaatadaptatie, circulariteit). Daarbij dient ook de ‘Energiestrategie Altena 2019-2046‘ (maart 2019) in ogenschouw te worden genomen.

NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERS SCHUURTJE (BRON: ATELIER GROENBLAUW)



OP (BOEREN)BEDRIJVEN WAAR PRODUCTIE ALLE PRIORITEIT HEEFT, IS WEINIG RUIMTE VOOR PLANTEN EN DIEREN



BOEREN MET NATUUR (BRON: PUUR NATUUR, NATUURMONUMENTEN, LENTE 2021)

4.4 DEELGEBIEDEN

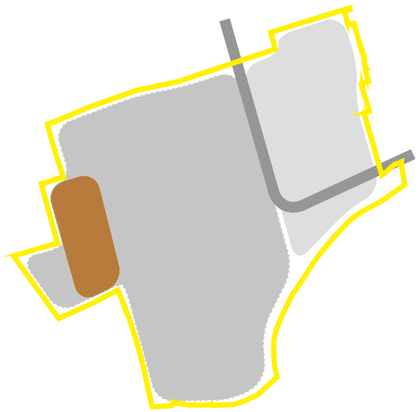
1. Entreezone - karakter van een publiek knooppunt

De zone rondom de rotonde Polstraat - Provincialeweg Oost vormt de belangrijkste entreezone tot Wijk en Aalburg en is een belangrijk doorstroompunt voor verkeer tussen Gorinchem en ’s-Hertogenbosch. Het meeste autoverkeer van en naar Wijk en Aalburg gaat via dit punt en de Polstraat richting het dorp. Deze verkeersknoop wordt benadrukt door publieke functies zoals de supermarkt, het tankstation en de carpoolplaats. De landschappelijke beleving vanaf met name de Provincialeweg Oost wordt hier sterk bepaald door grootschalige bebouwing in het open landschap. In deze zone is ruimte voor herontwikkeling in combinatie met een landschappelijke versterking om te komen tot een voornamere dorpsentree. Een nieuw bebouwingsaccent ten noordoosten van de rotonde, passend in de bestaande bebouwingsstructuur en het landschap, is hier mogelijk. Het landschappelijk inpassen van de bestaande functies en van eventuele nieuwe functies is hier wenselijk. Dit kan door het doortrekken van de laanstructuur ter hoogte van de bebouwde erven ten noorden van de rotonde, maar ook door het realiseren van knotwilgenrijen of houtsingels op perceelgrenzen.

Daarnaast is sprake van een mogelijke herstructurering van de provinciale weg om de verkeersdoorstroming hier te bevorderen. Om de wachtrijen voor de rotonde te beperken is een ander kruispuntvorm nodig. De rotonde zoals deze in de huidige situatie aanwezig is, heeft onvoldoende capaciteit. Een turborotonde of verkeerslichten verbeteren mogelijk de verkeersafwikkeling. De exacte vormgeving en de ruimtelijke inpassing wordt nader onderzocht. De resultaten hiervan worden medio juni 2022 verwacht. In deze zone dient rekening te worden gehouden met het daarvoor benodigde ruimtebeslag.

NATUURLIJKE SLOTEN MET BOMENRIJEN

RIETOEVER BENADRUKKEN EEN LIJN ZONDER DE OPENHEID AAN TE TASTEN



UITGANGSPUNTEN

- Het versterken van het multimodale knooppunt met een goede OV-verbinding door goede toegankelijkheid en leesbaarheid.
- Het reserveren van ruimte voor herstructurering van de provinciale weg en het knooppunt bij de rotonde; hiervoor is nadere afstemming met de provincie vereist. Er is ruimte in een strook ten oosten van de provinciale weg.
- Het verstevigen van het karakter als entree tot het dorp door beperkte uitbreidingsmogelijken van de bestaande publieke functies te koppelen aan het realiseren van een goede landschappelijke inpassing van deze bedrijven en verbeteren van de entree Polstraat. Een mogelijkheid is het uitwisselen van gronden aan de noordoost- en zuidoostzijde van de rotonde met gronden achter/naast bestaande bedrijfsbestemmingen.
- Het versterken van de entree met een stedenbouwkundig accent ten noordoosten van de rotonde, dat passend is in het landschap en het bebouwingsbeeld.
- Het toevoegen van beperkte dienstverlenende en/of publiekstrekkende functies is mogelijk aan de noordoostzijde van de rotonde. Dit betreffen geen grootschalige ontwikkelingen, zoals detailhandel etc. Denk wel aan functies als een kantoor of een sportschool, die vanuit de kern verplaatst worden naar deze goed bereikbare locatie.
- Vervangende woningbouw en een beperkte toevoeging van woningen is mogelijk.
- Het benadrukken van het open slagenlandschap door het toevoegen van transparante lijnvormige beplantingselementen, zoals rietoevers en knotwilgen.

REFERENTIE DUURZAAM EN GROEN GEBOUW REFERERENDAAN BOERENSCHUUR

2. Open slagenlandschap - karakter van een functioneel buitenlint

Het westelijke deel van het visiegebied kenmerkt zich door een meer open karakter zowel ten noorden of ten zuiden van de Polstraat. Vanaf het lint Polstraat zijn enkelzijdige landschapsvensters aanwezig aan de noord- of aan de zuidzijde. Deze vensters varieren in breedte van 45 meter tot 160 meter. Ook vanaf de Maasdijk zijn er verschillende waardevolle zichten op dit landschap. Al deze landschapsvensters zijn waardevol en deze goede relatie met het lint en het landschap dient behouden te blijven. Hier is de impact van de bedrijfsbebouwing en -erven op de beleving groot. Dit komt doordat de bedrijfspercelen diep in het open landschap liggen en niet of nauwelijks landschappelijk ingepast zijn.

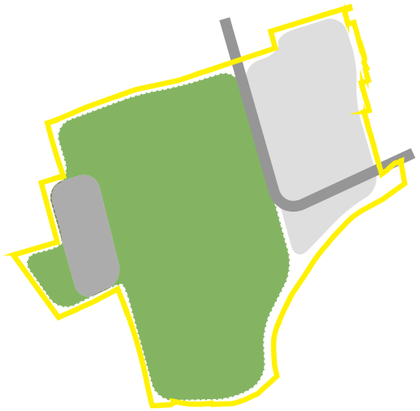
Dit deel van het lint aan de Polstraat krijgt het karakter van een ‘buitenlint’ waarbij ruimte is voor bedrijvigheid met bedrijfswoningen en enkele burgerwoningen. In dit gebied is kleinschalige uitbreiding van bedrijvigheid toegestaan waarbij deze onlosmakelijk is gekoppeld aan een goede landschappelijke inpassing van het gehele bedrijfsperceel. Een uitbreiding dient daarnaast qua aard, omvang en uitstraling passend te zijn in relatie tot de omgeving. De toevoeging van bedrijfswoningen op bedrijfspercelen, voor zover nog niet aanwezig, is mogelijk, gezien de bijdrage die hiermee geleverd kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfslocatie. Een bedrijfswoning heeft namelijk een positief effect op de kwaliteit en intensiteit van het beheer van de landschapselementen op het perceel.

Het agrarische gebruik van de gronden in dit deelgebied zijn karakteristiek. De landbouw is een belangrijke drager van het huidige open en groene landschap, kenmerkend voor de omgeving van de Polsstraat. Het heeft dan ook de voorkeur dat de agrarische functie zoveel mogelijk behouden blijft. De transitie in de landbouw zorgt voor noodzakelijke veranderingen in deze sector. Agrariërs moeten om die reden ook op zoek naar nieuwe verdienmodellen die beter passen in de huidige tijd en die inspelen op veranderende omstandigheden. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat deze veranderingen passen in de visie en gericht zijn op:

- Het behoud van het cultuurlandschap.
- Het verduurzamen van de agrarische sector en het landschap.
- Het ontwikkelen van nevenactiviteiten (zoals recreaieve of educatieve activiteiten of landschapsbeheer.

Onder deze voorwaarden stimuleren we agrariërs graag om dit mogelijk te maken.

ZONNEWEIDE MET KRUIDENRIJK GRASLAND



ZONNEPANELEN OP GROTE DAKVLAKKEN EN NABIJ BOUWBLOKKEN

Het (tijdelijk) realiseren van zonneweides al dan niet in combinatie met andere functies is hier denkbaar. Daarbij dienen de landschappelijke kenmerken te allen tijde geborgd te blijven.
Daarnaast is een impuls in het landschappelijke raamwerk wenselijk. Het verbreden van enkele sloten met ecologische oevers en/of het toevoegen van rietoevers zorgen hier voor een vergrote waterbergingscapaciteit en een versterking van het slagenlandschap zonder de karakteristieke openheid aan te tasten. Op enkele perceelsgrenzen aan de randen van dit gebied kunnen ook knotwilgenrijen de grootschalige bebouwing camoufleren en daarmee de landschappelijke structuur verder versterken.

UITGANGSPUNTEN

- Het behouden van de relatie tussen het bebouwingslint en het open landschap door het bewaken van de landschapsvensters vanaf de Polstraat en de Maasdijk.
- Het goed landschappelijk inpassen van bestaande bedrijfsgebouwen en -erven.
- Het versterken van het lint als ‘buitenlint’ met een mix van bedrijvigheid met wonen, waarbij een nieuw perceel niet dieper dan 70 meter wordt.
- Nieuwe, uit te breiden en te legaliseren kleinschalige bedrijvigheid met een bedrijfsoppervlak van maximaal 1.000 m², een bedrijfspand van maximaal 350 m² en milieucategorie 2 (bv. bouwnijverheid, kleinschalige ambachtelijke productie, zakelijke diensten) is toegestaan, mits dit bestaande functies niet belemmerd.
- Een toevoeging van woningen (Ruimte voor Ruimte) met een perceelbreedte tussen 20 en 40 meter is hier toegestaan ter plaatse van de twee breedste landschapsvensters, waarbij minimaal 60% van het huidige open zicht aaneengesloten behouden blijft; de nieuwe percelen moeten aansluiten op bestaande delen van het lint.
- Het toevoegen van woningen in bestaande tweedelijns-bebouwing is hier niet toegestaan.
- Het toestaan van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 1,5 meter.
- Het benadrukken van het open slagenlandschap door het toevoegen van transparante lijnvormige beplantingselementen, zoals rietoevers en knotwilgen.
- Het toevoegen van nieuwe bebouwing in de beschermingszone van de primaire waterkering en buiten de bouwgrens is niet toegestaan. Een bedrijfsmatige functieverandering van bestaande bebouwing is in deze zone wel mogelijk.

VERGEZICHT VANAF DE POLSTRAAT

3. Kleinschalig dorpslandschap - karakter van een waardevol woonlint

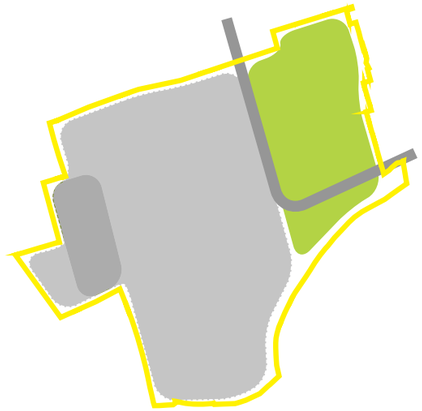
Het oostelijke deel van het visiegebied, tegen Wijk en Aalburg, onderscheidt zich van het open slagenlandschap door een kleinere schaal en meer halfbesloten landschapsbeeld. Het lint Polstraat kenmerkt zich hier als een dijknederzetting met, buiten de kern, een functioneel en agrarisch karakter met kortgevelboerderijen en T-boerderijen, waarvan enkele met een monumentale status. Dit deel van het lint is in de provinciale CHW-kaart aangeduid als ‘historische stedenbouw’. De relatie vanaf de Polstraat naar het achterland is hier zeer beperkt. Vanaf de Maasdijk is hier een sterkere relatie met dit gebied. In dit gebied zijn enkele kleine vochtige bosjes, houtsingels en solitaire bomen. Daarnaast is hier een gebied ingericht met een poel, solitaire bomen en kruidenrijk grasland. In deze zone mag de kleinschaligheid verder benadrukt worden door structurele landschapselementen als houtsingels, fruitboomgaarden en knotwilgenrijen toe te voegen.

Het deel van het lint in deze zone zal verder worden versterkt als woonlint aan het dorp. Hier zijn ruimere mogelijkheden voor woningbouw en is de bedrijvigheid ondergeschikt. De bestaande legale bedrijvigheid kan uiteraard blijven en mag niet belemmerd worden door nieuwe woningen en vice versa.

DIEPE EN ONDIEPE VOORTUINEN ZORGEN VOOR EEN GEVARIEERD STRAATBEELD

UITGANGSPUNTEN

- Het behouden van de relatie tussen het bebouwingslint en het open landschap door het bewaken van de landschapsvensters.
- Het goed landschappelijk inpassen van bestaande bedrijfsgebouwen en -erven.
- Het versterken van het lint als ‘woonlint’ waar het wonen prevaleert:
  - het uitbreiden of legaliseren van bestaande bedrijvigheid met een bedrijfsoppervlak tot maximaal 1.000 m² en een bedrijfspand van maximaal 350 m² is toegestaan, mits dit bestaande functies niet belemmerd;
  - het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid is hier niet toegestaan;
  - voor bedrijfopvolging of bedrijfsopheffing wordt aansluiting gezocht bij bestaand beleid.
  - een toevoeging van woningen (voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied via Ruimte voor Ruimte) met een perceelbreedte tussen 15 en 40 meter is hier toegestaan, waarbij de nieuwe percelen moeten aansluiten op bestaande delen van het lint en de afstand van nieuwe bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen langs het lint minimaal 10 meter moet zijn;
  - het transformeren van bestaande legale tweedelijns-bebouwing naar woningen is hier toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - de bestaande bebouwing kan hiervoor geschikt worden gemaakt, zonder vervangende of nieuwe tweedelijns-bebouwing.
    - het straatbeeld en het woonmilieu zijn kwalitatief geborgd.
- Het toevoegen van gestapelde bebouwing is in uitzonderingssituaties toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - in combinatie met centralisatie van zorgvoorzieningen.
  - het straatbeeld en het woonmilieu zijn kwalitatief geborgd.
- Het benadrukken van het kleinschalige dorpslandschap door het toevoegen van opgaande beplantingselementen, zoals knotwilgen, houtsingels, bomenrijen en boomgaarden.



FRUITBOOMGAARDEN AAN HET LINT OP DE STROOMRUG

KARAKTERISTIEKE BEBOUWING AAN DE POLSTRAAT

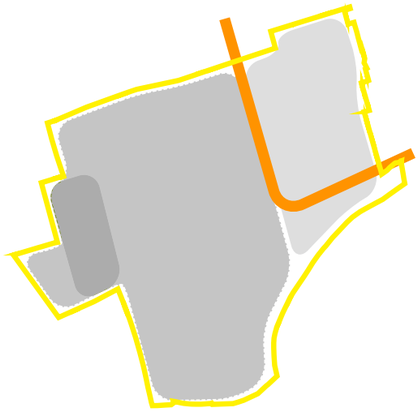
4. Zoekgebied informeel struinpad - een ommetje als verbindend element

Om de grens tussen het open slagenlandschap ten westen en het kleinschalige dorpslandschap ten oosten te benadrukken en beleefbaar te maken, is het gewenst een recreatief struinpad te realiseren. De op de visiekaart aangeduide ligging is **indicatief**. Dat wil zeggen: in overleg met initiatiefnemer(s), grondeigenaren, buren en/of gemeente kan een exact (deel)tracé worden vastgelegd. Wat vast ligt is dat het pad aantakt op de Langestraat naar de Polstraat. Het pad kan doorgetrokken worden naar de Aalburgsestraat in het noorden om een informeel aantrekkelijk wandelpad te realiseren door het agrarische achterland. Daar waar het pad de Polstraat kruist dient een veilige en prettige oversteekplaats te zijn.

De A-watergang(en) langs het pad kunnen worden versterkt door ecologische oevers en knotwilgenrijen. Een aansluiting van het pad op de Maasdijk is in eerste instantie niet wenselijk vanwege het smalle profiel en de verkeersveiligheid op de dijk. Het pad kan achter de percelen aan de Maasdijk worden aangesloten op de Langestraat.

Het pad loopt echter wel grotendeels over particuliere gronden. Om dit pad hier te kunnen realiseren moeten bewoners en ondernemers de handen ineen slaan, de gemeente kan hierin een faciliterende rol spelen. Ruimtelijke ontwikkelingen in het visiegebied dienen naast een landschappelijke inpassing ook een (financiële) bijdrage te leveren aan versteviging van het groenblauwe raamwerk. Door deze voorwaarde gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen kan de realisatie van dit informele ommetje werkelijkheid worden. De aanleg van het struinpad is op vrijwillige basis; grondeigenaren kunnen niet verplicht worden het pad aan te (laten) leggen of gronden te verkopen.

STRUINPAD MET HOUTEN BRUG OVER SLOOT VOOR LANDSCHAPSBELEVING



STRUINPAD ALS VERBINDEND ELEMENT

UITGANGSPUNTEN

- Het creëren van een informeel ommetje bestaande uit een onverhard (bv. gras, zand) of halfverhard pad (bv. gravel) pad.
- Het pad is niet toegankelijk voor auto's en (brom)fietsen.
- Het combineren van het pad langs de waterloop met de obstakelvrije onderhoudsstrook voor het waterschap.
- Het realiseren van oversteekmogelijkheden bij sloten en waterlopen bestaande uit natuurlijke en duurzame materialen.
- Het onderzoeken of een klein, publiek toegankelijk uitkijkpunt / uitkijkplatform met een hoogte van maximaal 3,5 meter gerealiseerd kan worden.
- Het creëren van een veilige en zichtbare oversteekplaats bij de Polstraat waar tevens een rustpunt met informatieverstrekking gerealiseerd kan worden.
- Het struinpad mag niet tot onevenredige overlast voor aanwonenden leiden:
    - een goede landschappelijke inpassing van het pad om hinderlijke inkijk in woningen en tuinen te voorkomen vormt onderdeel van de realisatie;
    - de langs het pad gelegen privé-eigendommen (tuinen en erven) zijn vanaf het pad niet bereikbaar/betreedbaar;
    - het pad met de bijbehorende inrichting mag niet zorgen voor onveilige (verkeers)situaties.

OMMETJE LANGS HET WATER

STRUINPAD MET UITKIJKPLATFORM

4.5 SPELREGELS PERCELEN

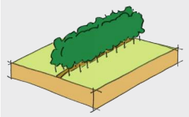
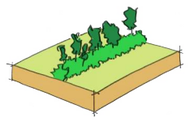
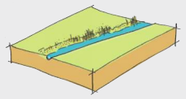
In de zones in het plangebied liggen bestaande bedrijven en op sommige plaatsen is ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijvigheid. Ook voor nieuwe woningbouw gelden in iedere zone andere mogelijkheden. Om de gebiedskarakteristieken van de verschillende zones zoveel mogelijk in stand te houden 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.

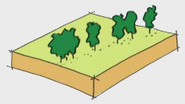
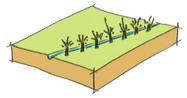
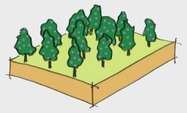
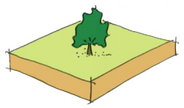
Per zone is onderscheid gemaakt in verschillende functies en oriëntatie en rooilijnen van de bebouwing. In het schema hiernaast zijn voor ieder van de drie te onderscheiden zones de gewenste ruimtelijke aspecten beschreven.

MAASDIJK TER HOOGTE VAN LANGESTRAAT

	KENMERKEN	*FUNCTIE*	*BREEDTE/DIEPTE PERCEEL NIEUW*	*ROOILIJN WONING*	*BEBOUWING*	*TWEEDELIJNS BEBOUWING*	*PARKEREN*
ENTREEZONE	functionele en landschappelijke dorpsentree	entree met bovenlokale detailhandel en hoogwaardig OV-knooppunt	breed: 20-50 meter diep: 50-70 meter	min.: 7,5 meter max.: 25 meter	beperkte uitbreiding bedrijvigheid toegestaan, eenvoudige massa's, kap haaks op weg, goot: 6 meter, nok: 11 meter, bijgebouwen min. 3 meter achter voorgevel	alleen bedrijfsmatig gebruik, publieke functies toegestaan	woning: op oprit of in bijgebouw op eigen terrein naast/achter woning, bedrijf: op representatief en groen ingericht terrein
OPEN SLAGEN-LANDSCHAP	open agrarisch landschap met bedrijvigheid en wonen	burgerwoningen, bedrijven met bedrijfswoningen	breed: 20-40 meter diep: 50-70 meter	min.: 7,5 meter max.: 25 meter	beperkte uitbreiding bedrijvigheid toegestaan, eenvoudige massa's, kap haaks of parallel op weg, goot: 5 meter, nok: 10 meter, bijgebouwen min. 3 meter achter voorgevel	alleen bedrijfsmatig gebruik	woning: op oprit of in bijgebouw op eigen terrein naast/achter woning, bedrijf: op representatief en groen ingericht voorterrein
KLEINSCHALIG DORPSLANDSCHAP	halfopen landschap en cultuurhistorisch waardevol lint met de nadruk op wonen	burgerwoningen, kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen	breed: 15-40 meter diep: 30-70 meter	min.: 5 meter max.: 12,5 meter	eenvoudige massa's, vormentaal van kortgevelboerderijen, kap haaks of parallel op weg, goot: 4,5 meter, nok: 9 meter, bijgebouwen min. 3 meter achter voorgevel	bedrijfsmatig gebruik, omzetting van bestaande, legale tweedelijns bebouwing naar wonen toegestaan, mits landschappelijke inpassing en verduurzaming	woning: op oprit of in bijgebouw op eigen terrein naast/achter woning, bedrijf: op representatief en groen ingericht voorterrein

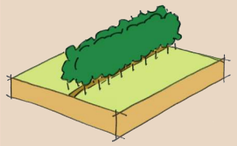
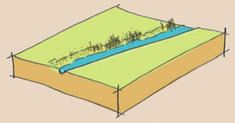
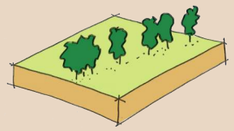
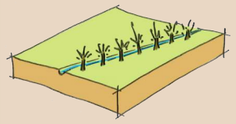
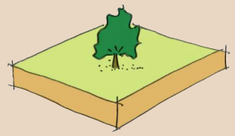
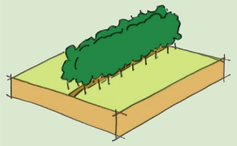
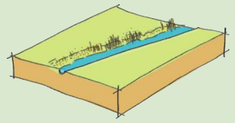
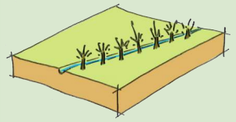
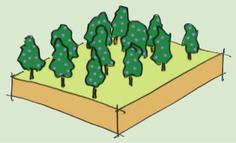
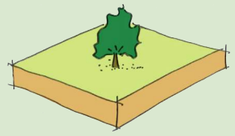
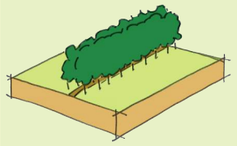
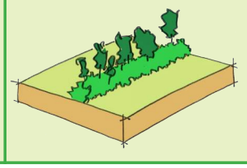
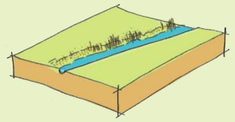
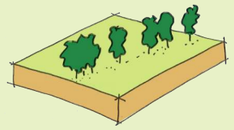
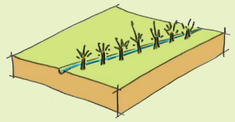
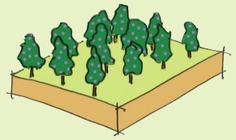
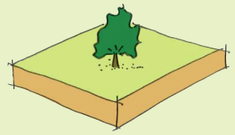
Tegenover het mogelijk maken van bedrijfsontwikkelingen staat een aantal compensatiemaatregelen. Deze zijn op de verschillende landschappelijke kenmerken van de zones afgestemd. Welke ingrediënten maken het landschap kenmerkend en horen er echt thuis? En welke dus juist niet? De hier voorkomende landschapselementen 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.

Beplantingstype	*Definitie*	*Oorspronkelijk gebruik*	*Huidig gebruik*
LAAN 	Een dubbelzijdige boombeplanting langs een weg.	• ter beschutting tegen zon, wind en gevaar langs wegen en paden • als zichtbegeleidend element in landschappen	• ter beschutting tegen zon en wind langs wegen en paden • ecologische waarde • esthetische waarde
HOUTSINGEL 	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 afscheming 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

Beplantingstype	*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 drie 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. Voor het bepalen van de hoogte van deze extra investering wordt momenteel beleid met een puntensysteem opgesteld. Wanneer geen fysieke investering zal plaatsvinden kan een financiële bijdrage worden gestort in het landschapsinvesteringsfonds. Deze stortingen worden gelabeld aan het plangebied in deze visie, waarmee de gelden alleen in dit gebied besteed kunnen worden.

OPEN SLAGENLANDSCHAP VANAF KROMME NOL RICHTING NOORDEN

	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. 		op perceelhoek, voortuin of in veld 
OPEN SLAGEN-LANDSCHAP	versterken en aanvullen laan 		natuurvriendelijke oevers t.b.v. natuur, waterberging en recreatie 		knotwilgen langs sloten, 3-5 m h.o.h. 	kleine boomgaard 	op perceelhoek of voortuin 
KLEINSCHALIG DORPSLANDSCHAP	versterken en aanvullen laan 	5 meter breed 	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. 	kleine boomgaard 	op perceelhoek, voortuin of in veld 

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 tevens aandacht geschonken aan de waterbergende functie in het gebied, die door de mogelijke toename van verharding meer onder druk komt te staan. In de visie wordt daar ruimte voor geschapen. Samen met natuurwaarden kan hiermee ook de recreatieve waarde vergroot worden.

Zo wil de gemeente dit dynamische woon-werkgebied met hoogwaardig OV-knooppunt de komende jaren vitaler en krachtiger maken. Deze visie vormt daarvoor de leidraad. Dit is niet alleen goed voor bewoners en ondernemers in het gebied zelf, maar ook voor recreatieve gebruikers uit de omgeving.