Bestemmingsplan
Kern Babyloniënbroek:
Hillsestraat ong. (naast 3)

TOELICHTING

Maart 2021

Buro Kours Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling · Tel 06 466 27 079 · www.burokours.nl

Hillsestraat ong. (naast 3) Babyloniënbroek

Titel	: Bestemmingsplan Kern Babyloniënbroek: Hillsestraat ong. (naast 3)
Kenmerk	: NL.IMRO.1959.BabBP046BabHillse-VG01
Gemeente	: Altena
Vastgesteld door de Raad d.d.	: 28 september 2021
Ontwerp	: 17 Maart 2021
Besluit Gedeputeerde Staten Noord-Brabant Herbegrenzing	: 20 juli 2021
Voorontwerp	: 6 Oktober 2020

Auteur	: F.G.P. Savelkouls MSc. Buro Kours: Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling

Hillsestraat ong. (naast 3) Babyloniënbroek

-INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 7

1.1 AANLEIDING EN DOEL 7
1.2 LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING 7
1.3 BESTAANDE STRUCTUUR 9
1.4 BEOOGDE ONTWIKKELING 10

2. BELEID 11

2.1 OMGEVINGSVISIE: DE KWALITEIT VAN BRABANT 11
2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD- BRABANT 11
2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 15
2.4 REGIONAAL WONINGBOUWBELEID 18

3. HET PROJECT 20

3.1 HUIDIGE SITUATIE 20
3.2 UITGANGSPUNTEN NIEUWE SITUATIE 20

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN 21

4.1 BODEM 21
4.2 ARCHEOLOGIE 21
4.3 CULTUURHISTORIE 23
4.4 AKOESTIEK 26
4.5 FLORA EN FAUNA 26
4.6 MOBILITEIT EN PARKEREN 27
4.7 EXPLOSIEVEN 27
4.8 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR 29
4.9 DUURZAAM BOUWEN 29
4.10 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 29
4.11 EXTERNE VEILIGHEID 30
4.12 WATER 31

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 36

6. JURIDISCHE PLANOPZET 37

6.1 INLEIDING 37
6.2 BESTEMMINGEN 37

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 39

7.1 VOOROVERLEG 39
7.2 PROCEDURE 40

BIJLAGEN 42
BIJLAGE 1 TOETS RICHTINGGEVENDE PRINCIPES 43
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 46
BIJLAGE 3 VERKENNEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 47
BIJLAGE 4 EXPLOSIEVENONDERZOEK 48
BIJLAGE 5 WATERTOETS 49
BIJLAGE 6 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN 50
BIJLAGE 7 STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING 51
BIJLAGE 8 OMGEVINGSDIALOOG 52
BIJLAGE 9 VERKENNEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK 53
BIJLAGE 10 INFORMATIE BEOORDELING WEGVERKEERSLAWAAI 54
BIJLAGE 11 RUIMTELIJKE ANALYSE 55
BIJLAGE 12 NOTA VAN INSPRAAK EN WETTELIJK VOOROVERLEG 56
BIJLAGE 13 BESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN NOORD-BRABANT 57

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van de kern Babyloniënbroek aan het bestaande bebouwingslint Hillsestraat. De initiatiefnemer is voornemens om op basis van particulier opdrachtgeverschap een energie- neutrale woning te realiseren.

De beoogde uitbreiding wordt gerealiseerd direct ten oosten van de woning aan de Hillsestraat 3. Er is sprake van een initiatief dat aansluit op de beoogde organische en kleinschalige ontwikkeling van Babyloniënbroek. De woning sluit in duurzaamheid, bouwtechniek en vormgeving aan bij de hedendaagse woonwensen. De beoogde realisatie van de vrijstaande woning aan het lint past binnen de kenmerkende karakteristieke lintstructuur met doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap. Door de kleinschalige uitbreiding in de bebouwde kom, blijft het open agrarische gebied behouden.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (vastgesteld op 17 december 2013) en het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (vastgesteld 31 oktober 2017) van toepassing. De planlocatie beschikt over een agrarische gebiedsbestemming. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om een woning op te richten. De gewenste ontwikkeling ter plaatse is mogelijk door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'. Hiervoor is medewerking van het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Altena noodzakelijk. Per schrijven van 22 oktober 2019 heeft het College aangegeven in principe en onder voorwaarden positief te staan ten opzichte van de beoogde functiewijziging.

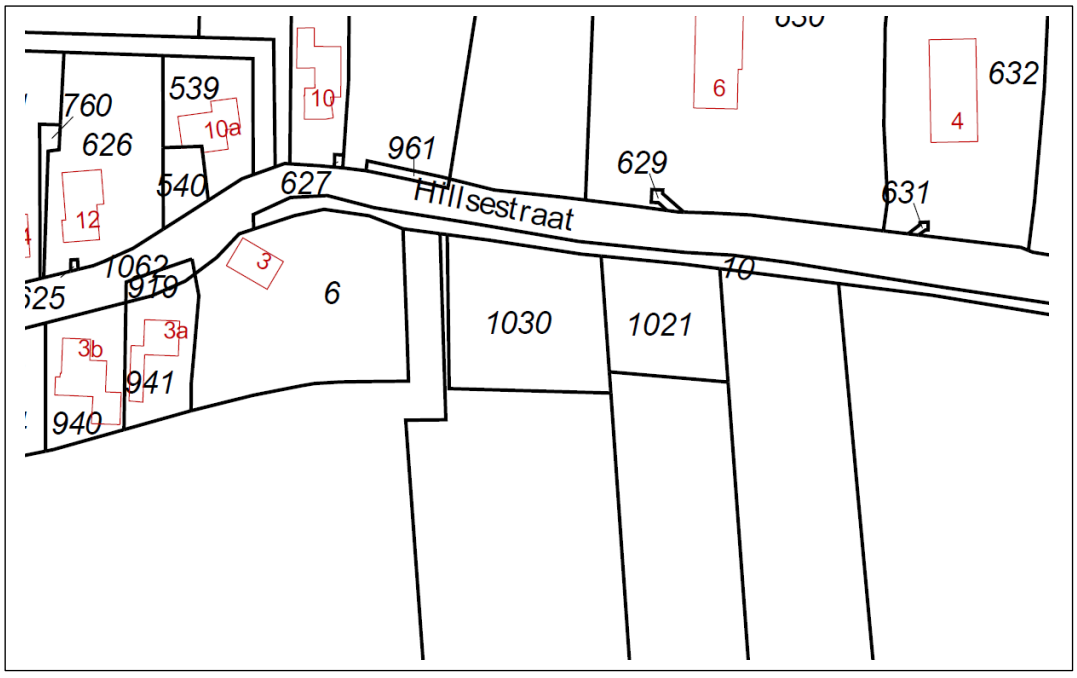
Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant (IOV) niet gelegen in bestaand stedelijk gebied, maar in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een kleinschalige herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk op basis van artikel 3.43 van de IOV. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek aan Gedeputeerde Staten tot herbegrenzing ter visie gelegd. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 20 juli 2021 een besluit tot herbegrenzing genomen.

Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door middel van onderliggend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt in afwijking van het bestemmingsplan Babyloniënbroek uit 2013 de bouw van een woning binnen de bebouwde kom mogelijk.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Altena centraal in het bebouwingslint van Babyloniënbroek aan de Hillsestraat. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aalburg, sectie B, nummer 1030. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.

Figuur 1 Plangebied Hillsestraat ong. Babyloniënbroek luchtfoto



Figuur 2 Perceel plangebied Hillsestraat ong., gemeente Altena, sectie B, nummer 1030.

1.3 Bestaande structuur

De historische kern Babyloniënbroek heeft een ontstaansgeschiedenis die terugvoert tot omstreeks de 12e eeuw. Op basis van de oorspronkelijke oost- west georiënteerde ontginningsbasis is het lint in de loop der eeuwen verder uitgebreid. In de huidige kern is de kenmerkende langgerekte bebouwingsstructuur van het oorspronkelijke broekontginningslandschap herkenbaar aanwezig. De kern bestaat uit een bebouwingslint aan de Hillsestraat en een bebouwingslint aan de Broeksestraat. Centraal in het lint bevinden zich een drietal historische boerderijen. Het langgerekte bebouwingslint met vrijstaande boerderijen op ruime percelen is in de loop der eeuwen perceelsgewijs verdicht tot de huidige structuur. De woningen richten zich op het achterliggende open agrarische gebied.

In de huidige kern heeft een agrarische karakteristiek waarbij in de loop der jaren de woonfunctie is gaan overheersen. Binnen het bebouwingslint bevinden zich overwegend vrijstaande landelijke woningen. Door de perceelsgewijze ontwikkeling en diverse inbreidingen hebben de woningen een grote variatie in bouwstijl, vorm, massa, schaal en detaillering. De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de weg varieert sterk. Kenmerkend aan het lint is de afwisseling tussen zowel grootschalige als kleinschalige bebouwing waaronder vrijstaande woonboerderijen, historische boerderijen op terpen, landarbeidershuisjes, villa's, bedrijfswoningen, bedrijfspanden en eenvoudige burgerwoningen.

De bebouwingsstructuur aan de Broeksestraat en de Hillsestraat verschilt. Het bebouwingslint aan de Broeksestraat is wat dichter van structuur. Aan deze zijde bevinden zich een aantal (kleinschalige) maatschappelijke en bedrijfsmatige functies en een tweetal kleinschalige bebouwingsclusters.
Aan de Hillsestraat bevinden zich vrijwel uitsluitend (vrijstaande) burgerwoningen en een aantal agrarische bedrijven. De bebouwing aan de zuidzijde van de Hillsestraat beschikt overwegend over ondiepe kavels met een sterk variërende breedte. Aan het lint bevinden zich geen aaneengesloten bebouwingswanden waardoor vanuit het lint zicht is op het achterliggende agrarische gebied. Veel woningen in Babyloniënbroek beschikken over een groen voorerf met veel (hoog) opgaande beplanting. De achtererven worden overwegend begrensd door een kavelsloot en hebben een open structuur. De achter perceelgrenzen ter hoogte van het plangebied vormen een rechte lijn.

In de afgelopen decennia hebben er diverse kleinschalige (perceelsgewijze) inbreidingen plaatsgevonden binnen de bestaande lineaire structuur. In de directe omgeving van het plangebied hebben de (vrijstaande) woningen sterk uiteenlopende bouwstijlen en oprichtingsdata. Ten zuiden van de Hillsestraat bevinden zich ter hoogte van het plangebied onder meer een voormalige woonboerderij (Hillsestraat 3 uit 1900), 3 vrijstaande moderne burgerwoningen (Hillsestraat 3a,3b en 3c uit jaren '90) en een moderne villa (Broeksestraat 2 uit 2012).
Ten noorden van de Hillsestraat bevinden zich ter hoogte van het plangebied onder meer: vrijstaande bungalow (Hillsestraat 10a uit 1978), vrijstaande naoorlogse burgerwoning (Hillsestraat 10 uit 1950) en 3 historische woonboerderijen (Rijksmonumenten: Hillsestraat 6 uit 1770, Hillsestraat 4 uit 1800, Hillsestraat 2 uit 1840).

De Hillsestraat en de Broeksestraat bestaan uit een smalle enkelbaans weg (30 km zone) zonder wegmarkering en zonder doorlopend (gescheiden) fiets-, of wandelpad.
Het zicht van de aanwezige woningen is gericht op het achterliggende open buitengebied. De Hillsestraat en de Broeksestraat hebben een groen karakter door de groene voorerven met vaak (hoog) opgaande en afschermende beplantingsstructuren.

1.4 Beoogde ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een enkele vrijstaande woning in particulier opdrachtgeverschap toegevoegd aan het bestaande lint. De nieuwe woning wordt energieneutraal en levensloopbestendig gerealiseerd. De woning sluit in duurzaamheid, bouwtechniek en vormgeving aan bij de hedendaagse woonwensen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit en de verduurzaming van de lokale woningvoorraad.
De begrenzing van het perceel loopt evenwijdig aan de bestaande perceelsgrenzen van de naastgelegen kavels. De nieuwe woning wordt buiten de beschermingszone van de watergang aan de Hillsestraat en aansluitend aan de bestaande lintstructuur gerealiseerd. De massa, volume, bouw en goothoogte zullen aansluiten bij omliggende panden. De ontwikkeling van een individuele kavel past binnen de beoogde organische (kavel-gewijze) ontwikkeling van het lint. De beoogde realisatie van de vrijstaande woning aan het lint past binnen de kenmerkende karakteristieke lintstructuur met doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap.
Met de realisatie van de woning wordt het bestaande bebouwingslint stedenbouwkundig afgerond. De woonkavel wordt landschappelijk ingepast volgens de uitgangspunten van een landschappelijk inrichtingsplan. De doorzichten naar het open landschap worden zoveel mogelijk behouden.

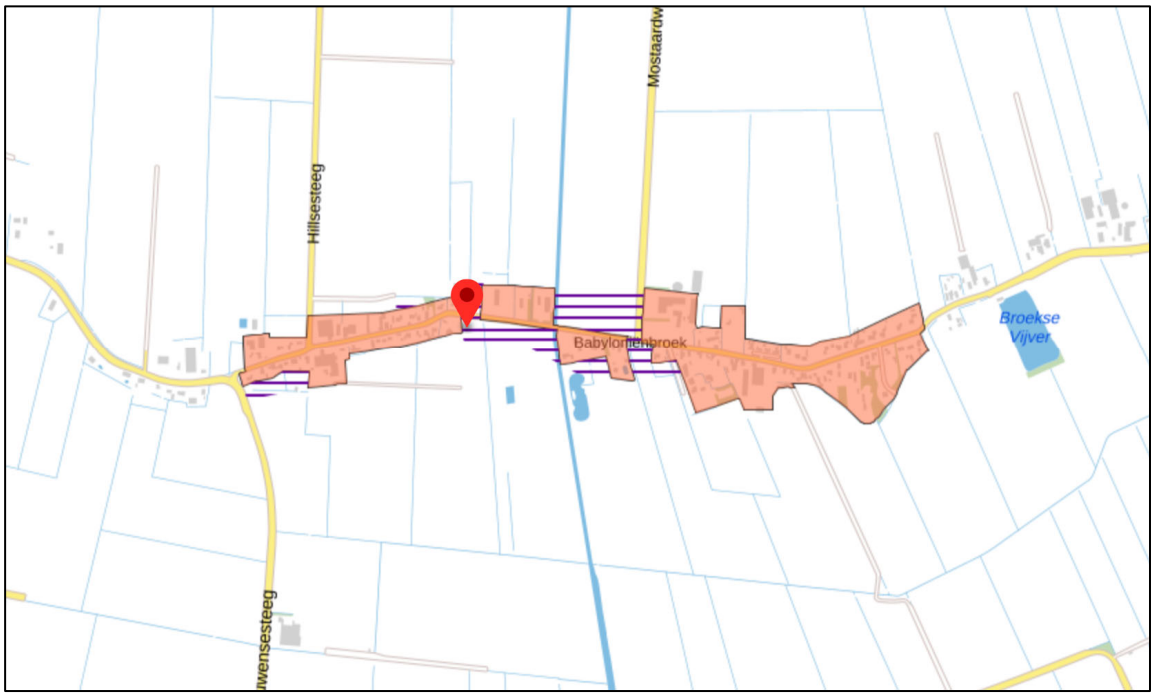
2. BELEID

2.1 Omgevingsvisie: de kwaliteit van Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de ambities voor de fysieke leefomgeving tot 2050 weer. De strategische hoofdthema's van de Provincie bestaan uit: energietransitie, klimaat-proof Brabant, slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.
Binnen het plangebied wordt de agrarische gebiedsbestemming gewijzigd in een woonbestemming om de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Met de nieuwe woning wordt het bestaande bebouwingslint landschappelijk en stedenbouwkundig afgerond. Het initiatief is kleinschalig en heeft geen nadelige invloed op de opgaven die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'. De strategische opgaven uit de Interim Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Interim Omgevingsverordening.

2.2 Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant

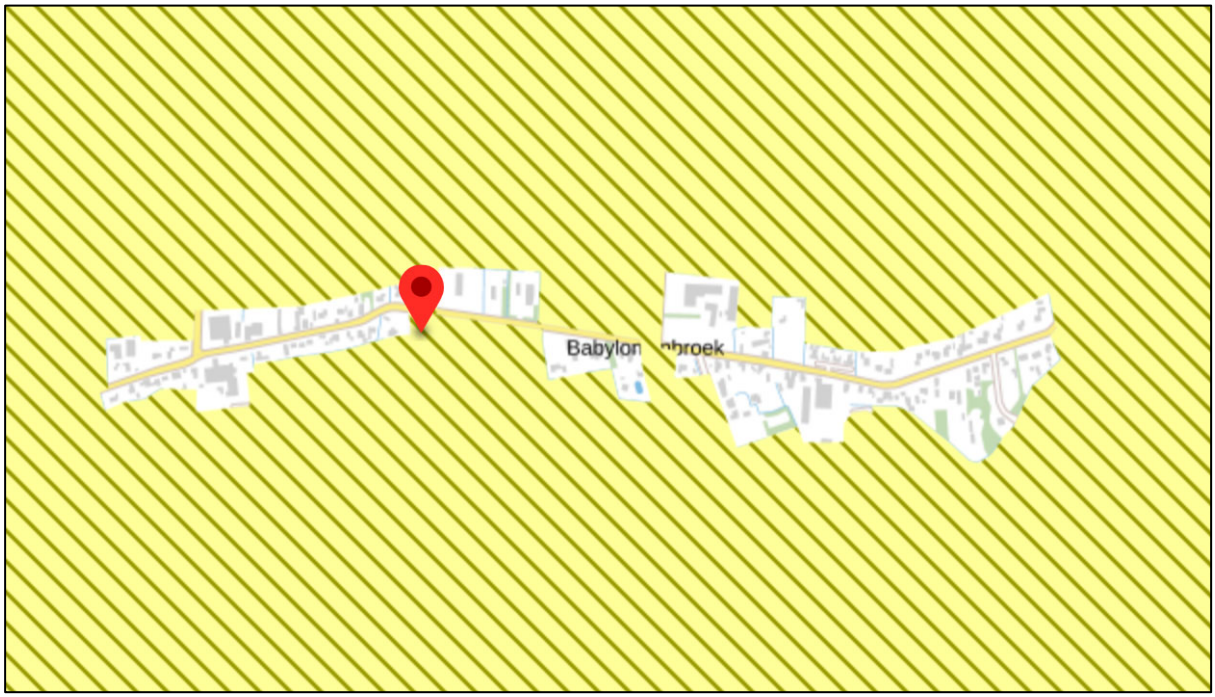
De Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan alle regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. De verordening vervangt hiermee een groot aantal wetten zoals de Provinciale milieuverordening, Verordening Natuurbescherming en de Verordening ruimte. Volgens de instructieregels voor gemeenten voor stedelijke ontwikkeling maakt het plangebied onderdeel uit van het ´Gemengd landelijk gebied´, aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. De planlocatie grenst aan de oostzijde aan de structuur 'Bestaand stedelijk gebied- landelijke kern'.



Verstedelijking afweegbaar

Landelijke kern

Figuur 3 Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant: Verstedelijking afweegbaar.



Gemengd landelijk gebied

Landelijk gebied

Figuur 4 Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant: Instructieregels gemeenten: Basiskaart landelijk gebied: Gemengd landelijk gebied.

Op basis van artikel 3.42 wordt een duurzame stedelijke ontwikkeling van het bestaand stedelijk gebied geborgd. Onder een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt volgens lid 2 onder meer verstaan: een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. In het gemengd landelijk gebied is de oprichting van een nieuwe woning niet zonder meer toegestaan. Om de beoogde woningbouw mogelijk te maken is een kleinschalige herbegrenzing van het stedelijk gebied gerealiseerd.

2.2.1 Verzoek herbegrenzing stedelijk gebied

Volgens artikel 3.43 IOV kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen een gebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' onder de volgende voorwaarden:

a. Binnen bestaand stedelijk gebied in kwantitatieve of kwalitatieve zin onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. Transformatie van leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken zoals genoemd in afdeling 5.4;
d. De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting past bij de omgevingskwaliteit en er invulling wordt gegeven aan een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Op basis van artikel 5.3 IOV kunnen Gedeputeerde Staten van Noord- Brabant op verzoek de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied aanpassen. GS hebben op 20 juli 2021 een besluit tot herbegrenzing genomen. Het besluit is opgenomen in bijlage 13.

Beoogde ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling (art 3.43 IOV)

Middels onderhavige ontwikkeling wordt de oprichting van een woning als aanvulling op de bestaande stedelijke structuur mogelijk gemaakt. Centraal in de IOV staat het streven naar

zorgvuldig ruimtegebruik. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is slechts mogelijk indien is aangetoond dat een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De doelstelling van de beleidsregel komt overeen met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de uitwerking hiervan in de richtinggevende principes van het regionale woningbouwbeleid. De afweging ten opzichte van het regionale woningbouwbeleid is opgenomen in paragraaf 2.4.1 en bijlage 1 van onderliggend plan. Met het oprichten van een energie- neutrale en levensloopbestendige woning wordt bijgedragen aan een verduurzaming van de woningvoorraad. De uitbreiding sluit aan op de bestaande karakteristiek van het lint. Het oprichten van een vrijstaande woning op een ruime kavel met behoud van bestaande doorzichten is niet mogelijk binnen de bestaande stedelijke structuur.

De planlocatie bevindt zich binnen de verkeerskundige grens van de bebouwde kom van Babyloniënbroek en grenst aan het bestaande bebouwingslint. Ten westen van het planperceel bevindt zich een watergang die op basis van de Keur wordt beschermd met een B-status. De Gemeente Altena ziet deze watergang als natuurlijke begrenzing van het bebouwingslint. Met het aanvullen van het bebouwingslint wordt de bestaande lintstructuur op een logische wijze afgerond. Met de ontwikkeling wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing en worden de doorzichten naar het open landschap bewaakt.

De invloed van het toevoegen van een woning op de karakteristieke structuur van het bebouwingslint is nader beoordeeld. In opdracht van de gemeente heeft door SRO in januari 2021 een stedenbouwkundige analyse plaatsgevonden op basis van het onderzoeksprincipe: diep, rond en breed kijken. In deze benadering is in het bijzonder aandacht besteed aan de lagen historie, landschap, functies, stedenbouw, ontsluiting en duurzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat met het oprichten van de beoogde woning sprake is van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van lintbebouwing van Babyloniënbroek. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de organische ontstaanswijze van het lint zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Met de beoogde stedenbouwkundige inpassing zoals vastgelegd in het landschappelijke inrichtingsplan blijft de monumentale waarde van de nabijgelegen historische boerderijen behouden. De analyse is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting.

Herbegrenzing werkingsgebieden (5.3 lid 1 IOV)
Een kleinschalige uitbreiding met een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom past binnen de uitgangspunten van een goede omgevingskwaliteit (veilige, duurzame en gezonde leefomgeving: artikel 5.3 lid 1 onder c), er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een evenwichtige toedeling van functies. De relevante ruimtelijke- en milieuaspecten met een provinciaal belang staan weergegeven in hoofdstuk 4.

Herbegrenzing stedelijk gebied (5.3 lid 4 IOV)
De voorgenomen wijziging past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 (zie tevens afweging paragraaf 2.4.1 en bijlage 1). Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een kleinschalige herbegrenzing. Met het aanvullen van het bebouwingslint tot de B-watergang wordt de bestaande lintstructuur op een logische wijze afgerond. Met de ontwikkeling wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing en worden de doorzichten naar het open landschap bewaakt. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De aanleg, beheer en instandhouding van de landschapselementen zijn geborgd middels de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. De landschappelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van het plangebied is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.2.

Procedure herbegrenzing werkingsgebied op verzoek (art 6.2 IOV)
Op basis van artikel 6.2 heeft het College een verzoek gedaan tot het wijzigen van de begrenzing van een werkingsgebied. Het voornemen tot herbegrenzing maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan.
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in de IOV de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied aangepast. Voor het plangebied is de structuur 'Landelijk gebied- Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' vervallen en is de structuur 'Bestaand stedelijk gebied- Kern in landelijk gebied' toegevoegd. Tevens is de aanduiding voor de normering van wateroverlast te aangepast: de aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' is toegevoegd. De aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' is verwijderd.

Conclusie
Met de Provincie heeft vooroverleg plaatsgevonden met betrekking tot een kleinschalige herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied. De Provincie heeft laten weten in principe positief te staan tegenover een kleinschalige herbegrenzing en dat overgegaan kan worden tot het opstellen van een bestemmingsplan waarbinnen tevens de wijziging van de begrenzing kan worden aangevraagd. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het plan is inpasbaar in het ruimtelijke beleid van de Provincie zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsvisie. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het initiatief heeft nader onderzoek plaatsgevonden. De rapportage is toegevoegd in bijlage 11 van de toelichting. Op 20 juli 2021 heeft GS een besluit tot herbegrenzing genomen.

2.2.2 Landschappelijke kwaliteitsverbetering
Op basis van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord- Brabant dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In het regionaal overleg van de regio West- Brabant is in 2011 een handreiking opgesteld voor de uitwerking hiervan. De Gemeente Altena heeft in 2019 de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld met nadere regels over de landschappelijke inpassing. Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld op basis van de gemeentelijke kwaliteitsverbeteringsregeling (categorie 3). In dit regionale afsprakenkader wordt lokale invulling gegeven aan de afspraken omtrent kwaliteitsverbetering uit de regio West- Brabant uit 2011. Voor een stedelijke uitbreiding binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling geldt op basis van paragraaf 3.3 (West- Brabant) en paragraaf 4.4 (regio Altena) een compensatieverplichting van 20% van de bestemmingswinst.
Het planperceel heeft een oppervlakte van 1609m2. Ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe woning dient op basis van de voor de locatie opgestelde verbeelding en de bedragenregeling Altena (paragraaf 4.3 regionaal afsprakenkader Altena 2019) een bedrag van tenminste € 30.746,00 euro te worden geïnvesteerd. Dit kan door toepassing van beplantingstructuren ter plaatse en/ of een storting in een gemeentelijk landschapsfonds.
In de nieuwe situatie geïnvesteerd in zowel landschapselementen ter plaatse (€ 9.598,80) als storting in het gemeentelijk fonds voor landschapsinvestering (€ 21.147,20).
Ter plaatse worden uitsluitend lage beplantingstructuren toegepast aan de oostzijde van het perceel ten behoeve van het behoud van doorzichten naar het achterliggende gebied. Het oprichten van bijgebouwen is uitsluitend mogelijk aan de westelijke zijde van het hoofdgebouw. De maatregelen zijn weergegeven in bijlage 6.

Conclusie
Met de uitvoering van het inrichtingsplan wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel en het behoud van doorzichten naar het achterliggend gebied. Uitvoering en lange termijn instandhouding van de in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen structuren wordt geborgd via de regels van het bestemmingsplan. In de verbeelding is een zone

opgenomen die vrij blijft van bebouwing en is een zone toegewezen waar een bijgebouw mag worden opgericht. De groenbestemming staat uitsluitend laagblijvende beplantingstructuren toe.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

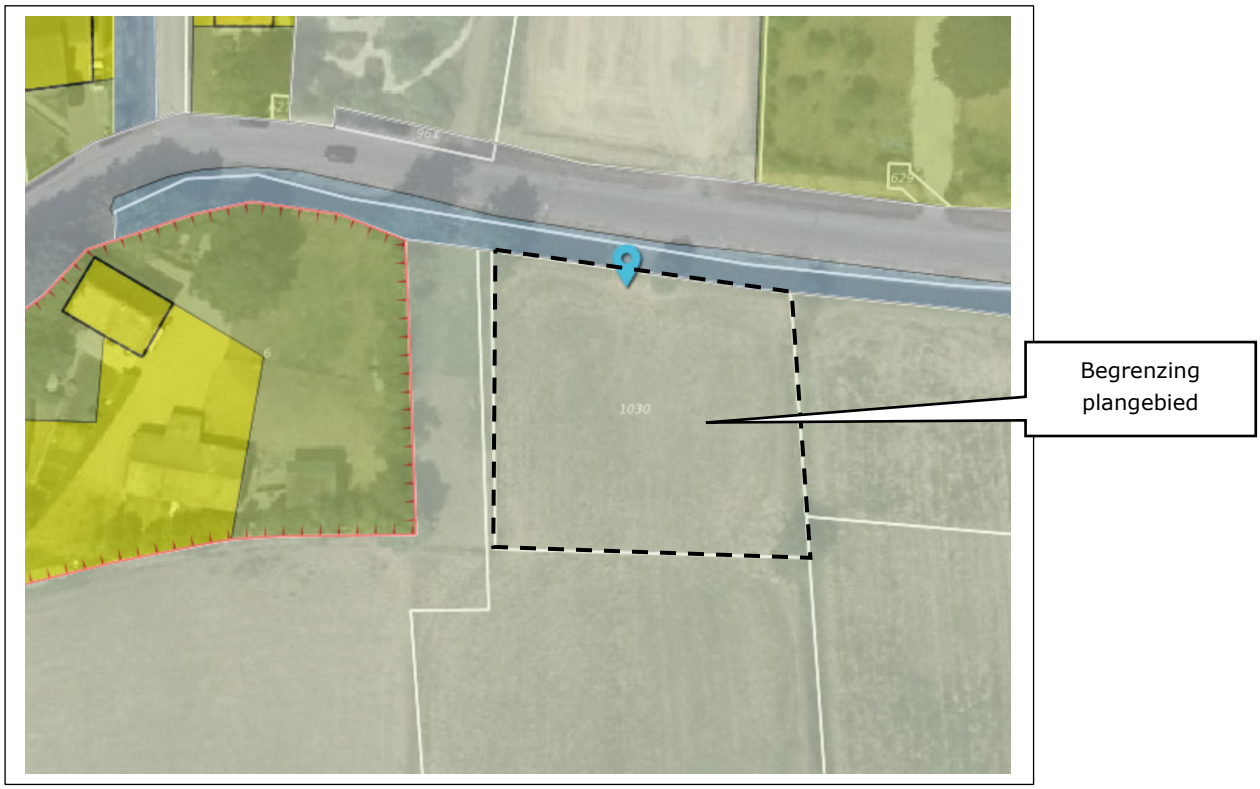
Op de locatie geldt het bestemmingsplan Babyloniënbroek uit 2013 vastgesteld op 17 december 2013. Het bestemmingsplan is conserverend (beschrijvend) van aard. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen in afwijking van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. De planlocatie beschikt over de gebiedsbestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Gebieden gelegen binnen de bestemming ´Agrarisch´ zijn bestemd voor de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid. Het oprichten van een nieuwe woning past niet binnen de huidige agrarische bestemming. Voor de gewenste ontwikkeling zal een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' (artikel 9) noodzakelijk zijn op basis van een partiële herziening van het geldende plan.

De nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels zoals geformuleerd in artikel 9 (Wonen). Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor vrijstaande woningen geldt dat het hoofdgebouw op een afstand van minimaal 3m uit de zijdelingse bouwperceelgrens dient te liggen en tevens dient één zijde naast het hoofdgebouw vrij van gebouwen te blijven over een strook van minimaal 3 meter breed.

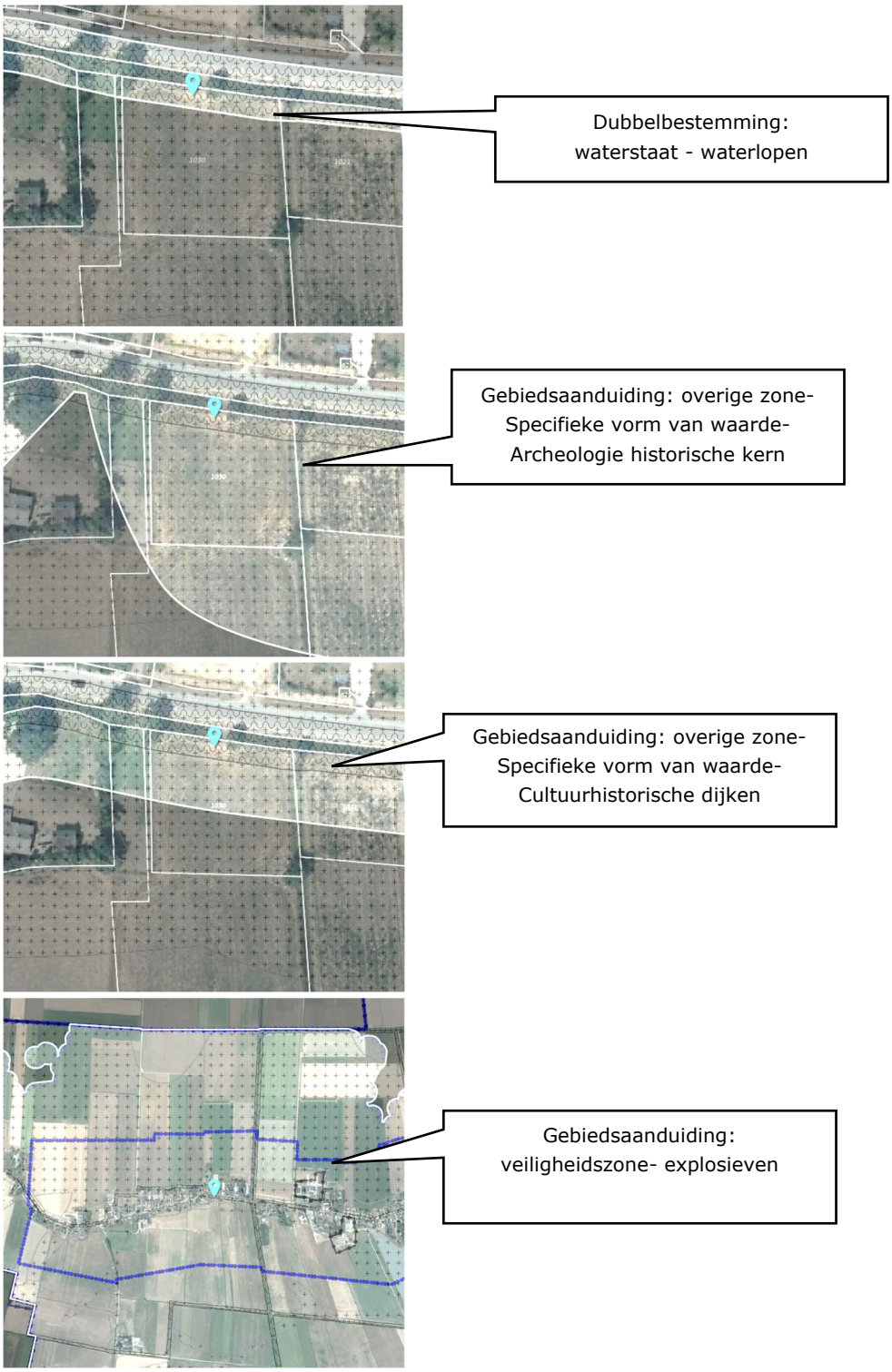
Op de planlocatie geldt tevens het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' uit 2017. Ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en waterstaatkundige functies gelden ter hoogte van de planlocatie de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- 'dubbelbestemming: waarde- Archeologie´ (artikel 6) met bijbehorende gebiedsaanduiding: 'Overige zone- specifieke vorm van waarde- archeologie historische kern' (artikel 6). Voor bodemingrepen groter dan 50m2 (via de Erfgoedverordening Altena 2019 verruimd naar 100m2) en dieper dan 0,3m onder maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie tevens paragraaf 4.2);
- (deels) 'dubbelbestemming: waarde- cultuurhistorie' (artikel 7) met bijbehorende gebiedsaanduiding: 'Overige zone- specifieke vorm van waarde- cultuurhistorische dijken' (artikel 7). Aan het dijklint staat de bescherming van de aanwezige waarden centraal. Voor bodemingrepen met een oppervlak van meer dan 500m2 en dieper dan 50cm geldt een vergunningplicht (zie tevens paragraaf 4.3);
- (deels) 'dubbelbestemming: waarde- waterstaat- waterlopen' (artikel 11). Deze bestemming heeft als doel het behoud en beheer van de A-watergangen. De maximale bouwhoogte van gebouwen binnen deze bestemming bedraagt 2 meter. Voor grondwerkzaamheden bestaat een vergunningplicht (zie tevens paragraaf 4.12);
- 'gebiedsaanduiding: veiligheidszone- explosieven' (artikel 16.6). Voor gronden ter hoogte van deze aanduiding is het explosievenbeleid van toepassing. Op basis van bijlage 9 en 10 van het explosievenbeleid is voorafgaand aan grondwerkzaamheden het uitvoeren van een explosievenonderzoek noodzakelijk (zie tevens paragraaf 4.7);
- Tevens zijn de voorwaarden voor onder meer de parkeernorm opgenomen in de algemene beleidsregels (zie tevens paragraaf 4.6).

In het kader van de planologische procedure is de ondergrond onderzocht op archeologisch waardevolle resten, de milieuhygiënische geschiktheid en naar de aanwezigheid van munitie uit de Tweede wereldoorlog. Tevens is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De woning zal buiten de beschermingszone van de noordelijk gelegen A-watergang worden gerealiseerd. Voor de beoogde grondwerkzaamheden wordt een vergunning aangevraagd. Binnen eigen perceel worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan Babyloniënbroek 2013: Agrarisch



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen 2017

2.4 Regionaal woningbouwbeleid

Regionale Agenda Wonen

In de Regionale Agenda Wonen uit 2017 zijn tussen de Provincie en de gemeenten in West- Brabant afspraken gemaakt over de actuele regionale woningbehoefte. Uit de woningbehoefteprognose is gebleken dat tot en met 2025 over het algemeen sprake is van een behoefte aan extra woningen in Brabant en in de regio West- Brabant. De Brabantse woonagenda richt zich op duurzame verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik met een accent op onder meer inbreiden in de bestaande structuur en op basis van een actuele vraag, met vernieuwende woonvormen en gericht op verduurzaming. De beleidskaders vanuit de provincie zijn (en worden) binnen het samenwerkingsverband van de regio Land van Heusden en Altena verder uitgewerkt.

Regionale Woonvisie 2015- 2019

Door demografische trends als vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning is de focus van het woningbeleid van de gemeente verschoven. De huidige prioriteit ligt op woonkwaliteit en doelgroepgericht ontwikkelen. Om de woningvoorraad af te stemmen op de lange termijn demografische ontwikkelingen zijn tussen de voormalige gemeenten Woudrichem, Aalburg en Werkendam (thans Gemeente Altena) en de woningcorporaties afspraken gemaakt over onder meer de regionale en lokale plancapaciteit. Centraal in het woonbeleid staat dat de samenwerkende partijen minder sturen, meer gaan overlaten aan lokale partijen en zullen uitnodigen tot ondernemerschap. Nieuwe ontwikkelingen worden zowel kwantitatief als kwalitatief beoordeeld.

In de regio is door onder meer huishoudensverdunning sprake van een actuele behoefte aan woningen.

Om de woningvoorraad op de lange termijn ook kwalitatief aan te laten sluiten op de lokale vraag zijn in het regionale woonbeleid bouwstenen benoemd. De bouwstenen bestaan uit lokale kernwaarden op basis van leefstijlen, identiteit en leefomgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen het onderscheidende karakter van het Land van Heusden en Altena te behouden en te versterken. Kenmerkend voor de regio zijn de vele dorpen en kleine plaatsen met ieder een eigen identiteit; een ingetogen leefstijl met een sterke binding met de gemeenschap, het geloof, de groepsgerichtheid met een centrale rol voor het gezinsleven; ondernemerschap en de weidsheid van het landschap.

Nieuwe ontwikkelingen dienen tevens te zorgen voor een lange termijn binding van huishoudens aan de regio, komen organisch tot stand, zijn kleinschalig van aard en passen bij de gemeenschap en de identiteit van het Land van Heusden en Altena. Er is ruimte in de toekomstige woningvoorraad voor kleinschalige (particuliere) initiatieven die zorgen voor verduurzaming van de woningvoorraad, een organische ontwikkeling en een gedifferentieerd aanbod.

Richtinggevende principes

In de woonvisie is in bijlage 11 een afwegingskader opgenomen voor woningbouwplannen: de Lokale ladder voor duurzame ontwikkeling. De woonvisie bevat een 10-tal richtinggevende principes. Nieuwe initiatieven worden op basis van deze principes beoordeeld op de bijdrage aan het behouden en versterken van de identiteit van het Land van Heusden en Altena. De richtinggevende principes vormen de basis voor de prestatieafspraken.

Vanuit de richtinggevende principes is van belang dat er met de ontwikkeling sprake is van een kleinschalig initiatief binnen de bestaande kom in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Door aansluitend aan de bestaande stedelijke structuren te bouwen wordt verstening van het buitengebied voorkomen. Met de ontwikkeling van de woning is sprake van een organische en perceelsgewijze ontwikkeling van de kern. De nieuwe woning wordt energie- neutraal en

levensloopbestendig gebouwd en draagt bij aan een verduurzaming en differentiatie van de bestaande woningvoorraad. De woning is op de lange termijn aan te passen aan verschillende levensfasen en woonstijlen. Het behoud van koopkrachtige huishoudens draagt bij aan het behoud van het voorzieningenaanbod in de kern. In bijlage 1 is tevens de toets aan de lokale ladder opgenomen. In de loop van 2020 wordt de nieuwe woonvisie Altena opgesteld.

2.4.1 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 moet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt op basis van artikel 3.1.6 Bro motiveren dat er een noodzaak voor de ontwikkeling op basis van een actuele regionale vraag bestaat en dat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

a Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en:

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Gezien de kleinschaligheid van het plan en op basis van jurisprudentie van de Raad van State is er in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro waardoor ook de verplichting tot het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking op basis van artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet noodzakelijk is. Wel dient de behoefte aan de mogelijk gemaakte woningen binnen de planperiode in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan en de regionale woningbouwafspraken te worden onderbouwd. Zie ook jurisprudentie [1].

Met de lokale ladder voor duurzame ontwikkeling wordt tevens invulling gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op basis van artikel 3.1.6 Bro.
De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele lokale behoefte in een gebied waar verstedelijking afweegbaar is, met voldoende bestaande infrastructurele ontsluiting.

[1] zie onder meer AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2

3. HET PROJECT

3.1 Huidige situatie

- Kleinschalig onbebouwd agrarisch perceel (voormalige huiskavel) in de bebouwde kom van Babyloniënbroek, aansluitend aan een voormalige melkveehouderij met inbreidingslocatie;
- Kadastrale nummer 1030;
- Oppervlakte perceel circa 0,16 ha;
- Perceel wordt begrensd door een kavelsloot aan de zijdelingse perceelgrens, aan de voorste perceelgrens bevindt zich een A-watergang met bijbehorende beschermingszone in de vorm van een obstakelvrije zone van 5 meter;
- Ontsluiting van het perceel vindt plaats via een bestaande dam met duiker.

3.2 Uitgangspunten nieuwe situatie

- De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van een energie-neutrale en levensloopbestendige vrijstaande woning in het bebouwingslint Hillsestraat;
- Tevens zal op het achtererf een bijgebouw van ca. 125m2 worden opgericht;
- De woning wordt energie-neutraal (Nul Op de Meter) gerealiseerd. De woning wordt voorzien van zonnepanelen aan de achterzijde, wordt uitgevoerd zonder gasaansluiting en wordt volledig geïsoleerd;
- De beoogde bouw wordt uitgevoerd in de vorm van een traditionele bouwstijl met kap. De woning past wat betreft vormgeving, materiaalgebruik, maatvoering, detaillering, situering en oriëntatie binnen de bestaande karakteristiek van het bebouwingslint;
- De kleinschalige ontwikkeling vindt plaats voor de lokale woningbehoefte op basis van particulier opdrachtgeverschap;
- De uitbreidingslocatie sluit aan op de beoogde organische en perceelsgewijze ontwikkeling van de kern. Door de kleinschalige uitbreiding blijft de kenmerkende karakteristiek van de lintstructuur met doorzichten naar het open agrarisch gebied behouden;
- Door de realisatie van de kleinschalige uitbreiding op een passende locatie wordt de lokale vraag naar woningen ingevuld zonder dat dit tot een verstening van het buitengebied leidt;
- De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd en sluit aan bij de hedendaagse woonwensen en vraag naar grondgebonden en duurzame woningen. Met het initiatief wordt bijgedragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad;
- Voor de ontwikkeling zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd (waaronder in ieder geval: verkennend archeologisch onderzoek, verkennend bodemonderzoek, explosieven onderzoek, flora- en faunaonderzoek: zie tevens hoofdstuk 4);
- De woning wordt ingepast met opgaande streekeigen beplanting. De maatregelen ten behoeve van een landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in een landschappelijk inrichtingsplan en geborgd in de planregels. Zie tevens bijlage 6;
- De beoogde woning is stedenbouwkundig inpasbaar in het lint. De rapportage is opgenomen in bijlage 11.

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan bovendien van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie
Voorafgaand aan de planologische procedure dient door middel van een verkennend bodemonderzoek te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond geschikt is voor het beoogde gebruik. In december 2019 is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische situatie ter plaatse geen belemmering vormt voor de bouw van een woning. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het rapport in bijlage 2.

4.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader
In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader
Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Altena de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekaart op te stellen en deze te verankeren in een gemeentelijk archeologiebeleid, bestaande uit een archeologische beleidskaart, een nota en een erfgoedverordening. Dit instrumentarium is op 8 januari 2019 vastgesteld.
De middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden van de gemeente zijn weergegeven in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' uit 2017.

De beleidskaart maakt onderscheid in 6 archeologische beleidscategorieën. Per categorie is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een onderzoeksplicht geldt.

Ter hoogte van de planlocatie geldt de archeologische waarde 'historische kern'. Aan de locatie is een dubbelbestemming toegekend ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische resten. Wanneer bodemverstoringen (>100 m2 en dieper dan 0,3cm-mv) optreden dient door middel van een verkennend archeologisch te worden aangetoond of er zich ter plaatse archeologisch waardevolle relicten in de ondergrond bevinden.

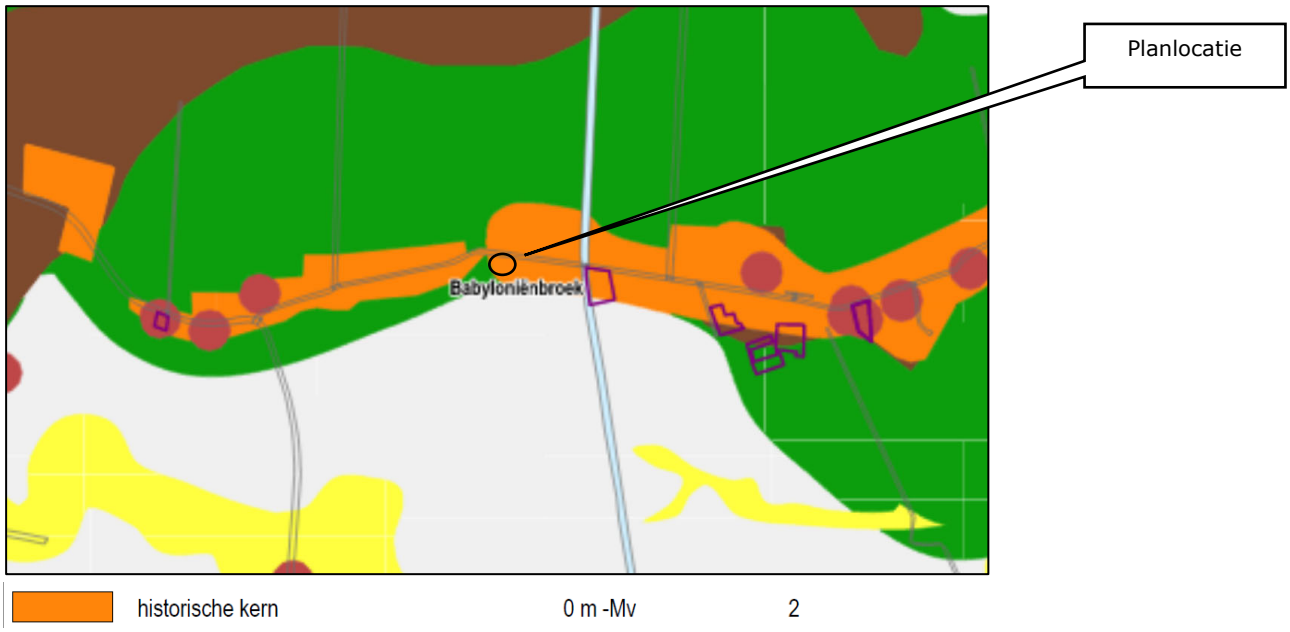
Conclusie

Bestemmingsplangebied

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch bureau- en booronderzoek verkennende fase uitgevoerd (d.d. januari 2021). In bijlage 3 zijn de onderzoeksresultaten weergegeven. Het archeologische onderzoek heeft de archeologische waarde zoals opgenomen op de beleidskaart bevestigd.

Inschatting omgevingsvergunning

Op basis van het huidige ontwikkelingsplan ten opzichte van de onderzoeksresultaten wordt een beperkt heipalenplan geadviseerd en een ophoging van het perceel met minimaal 50cm. Indien een oppervlakte van 2% of minder van het plangebied wordt verstoord door heipalen en de overige verstoringen beperkt blijven tot 35 cm-mv, dan heeft de verstoring geen significante invloed op mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Het perceel zal ter hoogte van het hoofdgebouw worden opgehoogd tot dezelfde hoogte als het naastgelegen woonperceel (>50cm).
Indien uit de uitwerking van de bouwaanvraag blijkt dat toch een grotere oppervlakte of bewerkingsdiepte optreedt, dient een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden. In alle gevallen dienen eventuele toevalsvondsten te worden gemeld bij de bevoegde overheid op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet. De archeologische dubbelbestemming dient te worden gehandhaafd.
In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van vervolgonderzoek voorafgaand eventuele bodemverstorende werkzaamheden buiten de vrijstellingsoppervlakte en diepte.



Figuur 7 Uitsnede archeologische beleidskaart: 'Erfgoedverordening Altena' 2019: 'historische kern'

4.3 Cultuurhistorie

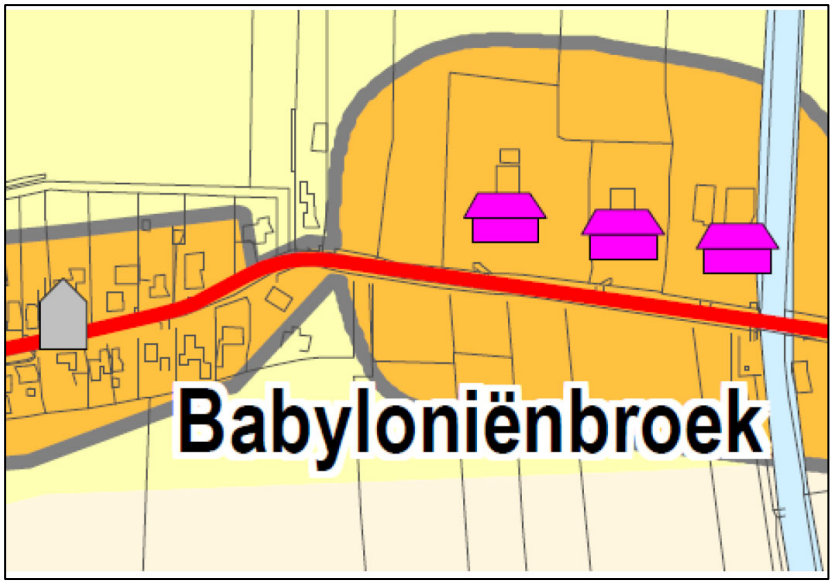
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De Provincie Noord- Brabant heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het Brabantse cultureel erfgoed opgesteld. De belangrijkste Brabantse cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Interim Omgevingsverordening. De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten.

In het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' is de dijk aangemerkt als landschapselement met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Voor bodemingrepen met een oppervlak van meer dan 500m2 en een bewerkingsdiepte van 50 cm -mv alsmede het ophogen van gronden geldt een vergunningsplicht. De aanwezige lintbebouwing is hoofdzakelijk gelegen binnen de dijkstructuur.

Figuur 8 Uitsnede bestemmingsplan dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen 2017: 'Dubbelbestemming: Waarde- Cultuurhistorie'

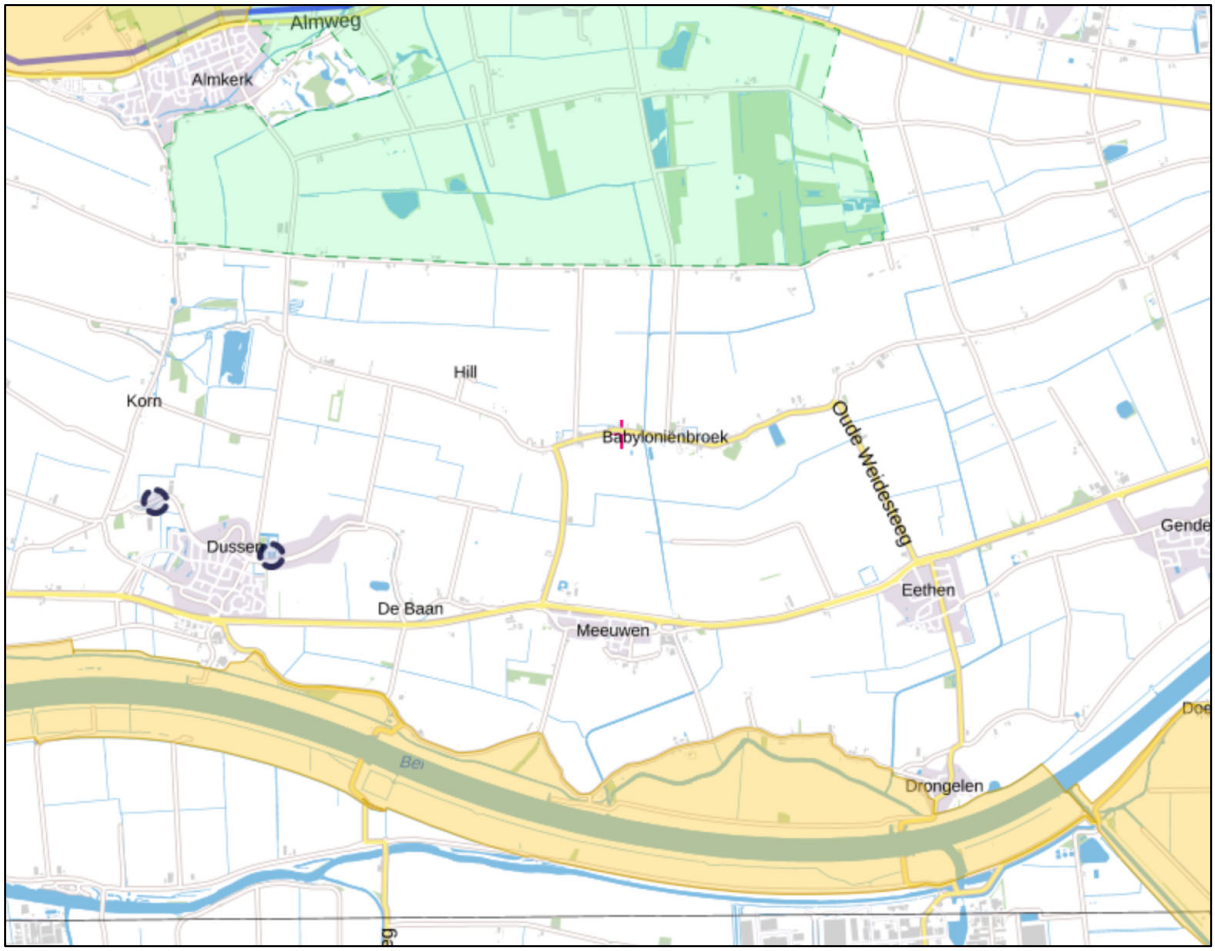
Volgens de cultuurhistoriekaart van Werkendam en Aalburg zijn in de omgeving een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.



Figuur 9 Uitsnede cultuurhistoriekaart Werkendam en Aalburg (Deelrapport 1 van de Erfgoedkaart voor de gemeenten Aalburg en Werkendam RAAP-rapport 2190, kaartbijlage 2).

De Hillsestraat en de Broeksestraat vormen samen de oude hoofdweg van de kern. Kenmerkend voor de landschappelijke structuur is de herkenbare aanwezigheid van de historische lintvormige bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwingstypen en veel open ruimtes tussen bebouwing en bebouwingsclusters. Door de organische perceelsgewijze verdichting van het lint is een grote afwisseling ontstaan in bebouwingsstijlen, detaillering, kavelbreedte, rooilijn, vorm, massa, materiaal en kleurgebruik. De bebouwing is overwegend rijkelijk groen omkaderd aan de zijde van de openbare weg en oriënteert zich overwegend op het achterliggende open buitengebied. De (opgaande) particuliere groenstructuren en niet zozeer de bebouwing zijn bepalend voor het straatbeeld en de samenhang tussen de kavels.

Aan de Hillsestraat 2, 4 en 6 bevinden zich een drietal vrijstaande woonboerderijen met een (Rijks)monumentale status. De historische dwarsdeelboerderijen zijn opgericht eind 18^{e} en begin 19^{e} eeuw.
Het oprichten van een enkele vrijstaande woning in traditionele bouwstijl, aan de overzijde van de Hillsestraat, doet geen afbreuk aan de historische kwaliteiten van de panden en de omgeving. De bouwstijl, massa, rooilijn, materiaal- en kleurgebruik, oriëntatie en kapvorm sluiten aan bij de omgeving. Ten aanzien van de erfinrichting en de beplanting wordt aangesloten bij de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse. De invloed van het toevoegen van een woning op de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur is beoordeeld. Zie tevens paragraaf 2.2 en bijlage 11. Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en opgenomen in bijlage 2 van de planregels.



Figuur 10 Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant: Themakaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Plangebied

De kern Babyloniënbroek bevindt zich volgens de Interim Omgevingsverordening niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied, Nieuwe Hollandse Waterlinie, aardkundig waardevol gebied of binnen een complex van cultuurhistorisch waardevol belang. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het provinciale cultuurhistorische beleid. De nieuwe woning wordt binnen de bebouwde kom van Babyloniënbroek gerealiseerd aan een bestaand bebouwingslint.

Met het ontwerp van de nieuwe woning wordt in materiaalgebruik, situering en bouwvorm aangesloten bij de omgeving.

De realisatie van de woning aan het bebouwingslint is een kleinschalige ontwikkeling. De woning sluit aan op de bestaande landschappelijke structuur van (ingetogen) lintbebouwing met open doorzichten. De grondwerkzaamheden omvatten een oppervlakte van minder dan 500m2 en passen daarmee binnen de instandhoudingsdoelstellingen van de dijk. Bij de bouw van de woning zal de ondergrond worden opgehoogd. Hiervoor zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Conclusie
Met de kleinschalige ontwikkeling van een individuele traditionele (landelijke) woning aan een bestaand bebouwingslint wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke structuur van het lint. De bouwstijl, massa, rooilijn, materiaalgebruik, kleurgebruik, oriëntatie en kapvorm sluiten aan bij de bestaande bebouwingsstructuur. De erfinrichting en beplanting sluit aan bij de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het bebouwingslint. Hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en opgenomen in bijlage 2 van de planregels. Bij de bouw van de woning zal de ondergrond worden opgehoogd. Hiervoor zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

4.4 Akoestiek

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De geluidsbelasting op gevels van voor geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Een woning is een geluidsgevoelig object volgens de Wet Geluidhinder.

De locatie wordt ontsloten via de Hillsestraat. Dit is een regionale ontsluitingsweg. Voor de Hillsestraat geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/ uur. De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een weg waarvoor een beschermingszone geldt. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel inzichtelijk te worden gemaakt of kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Ter hoogte van het plangebied is de verkeersintensiteit zeer laag. De Hillsestraat is een geasfalteerde weg. Babyloniënbroek is geen doorgaande route met veel vrachtverkeer. Dit blijkt uit de gemeentelijke verkeerstellingen uit 2020 en een berekening met de standaard rekenmethode I RMG 2012 (zie bijlage 10).

Conclusie
Ter hoogte van de gevel van de nieuwe woning kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woning.

4.5 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden en soorten is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze regelt onder meer de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Bescherming natuurgebieden
Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in het kader van de bescherming van de Europese vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura 2000-gebied. Tevens dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan te onderzoeken of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Brabant (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Als gevolg van de bouw van een woning komt strikstof vrij. Ten aanzien van het

nieuwe gebruik en de aanleg van de activiteiten is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met het rekenprogramma Aerius- calculator. De activiteiten veroorzaken geen toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden (Natura 2000). Zie tevens bijlage 7.

Bescherming soorten
Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het plangebied aanwezige beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (maart tot half juli).
In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als onbebouwd agrarisch productieperceel. In de nieuwe situatie zal het perceel worden opgehoogd. Door Ecoresult is in september 2020 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 9. Het oprichten van een woning binnen het plangebied heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten of de instandhoudingsdoelstellingen binnen beschermde natuurgebieden. Op het perceel van de Hillsestraat 3 bevindt zich een Es in een bomenrij met een oriëntatiefunctie voor vleermuizen. Deze boom blijft behouden. Dit is geborgd in het landschappelijk inrichtingsplan die als bijlage bij de toelichting en regels is gevoegd. Als onderdeel van het landschappelijk inrichtingsplan worden tevens nieuwe bomen op het voorerf aangeplant. Op voorhand is hiermee uit te sluiten dat de plannen negatieve effecten op vleermuizen veroorzaken.

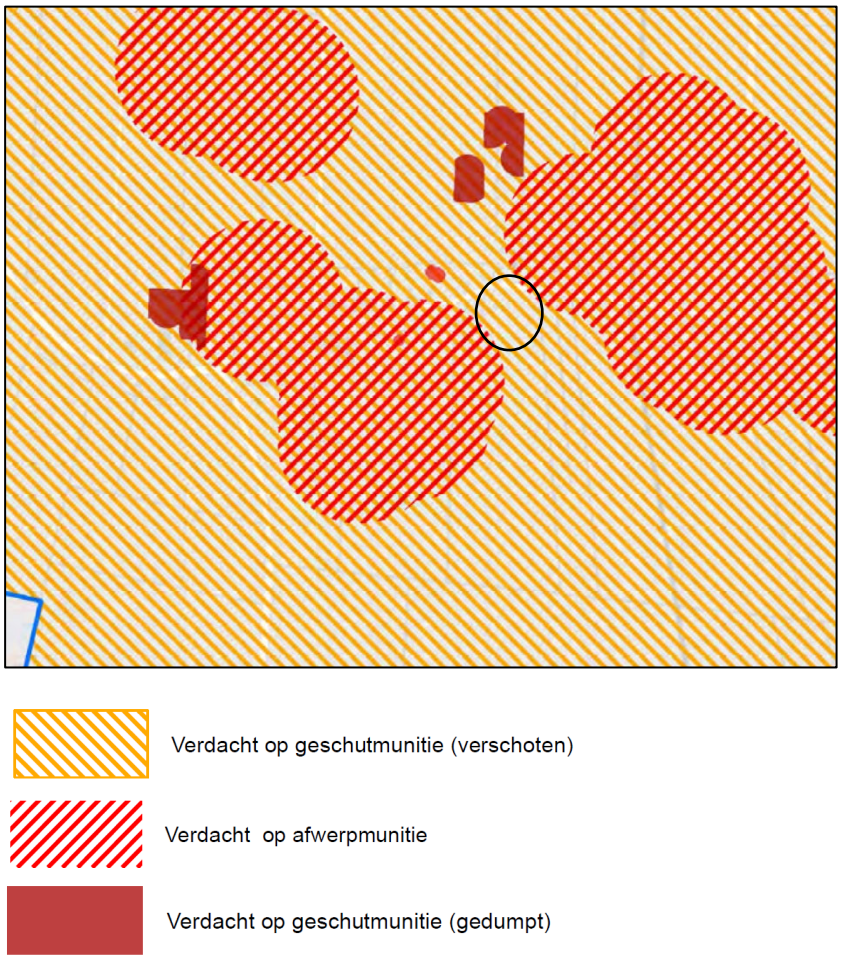
Conclusie
Het oprichten van een woning ter plaatse heeft geen negatieve effecten op in de omgeving aanwezige soorten.

4.6 Mobiliteit en parkeren

Door de toevoeging van een extra woning in het bebouwingslint aan de Hillsestraat, zal de verkeersintensiteit ter plaatse licht toenemen. De toename aan verkeersbewegingen door de nieuwe woning zijn marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiertoe zal een parkeervoorziening voor 2 personenauto’s worden gerealiseerd binnen het perceel.

4.7 Explosieven

In het bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen’ uit 2017 is de Gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone- explosieven’ opgenomen. De gebiedsaanduiding heeft een functie als attentiegebied. Ter hoogte van deze gebieden bestaat een verhoogd risico voor het vinden van niet- ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. In de periode 1944- 1945 vormde de Bergse Maas de frontlinie. Op basis van onder meer historische luchtfoto´s van kraters en archiefmateriaal over gevechtshandelingen is op basis van vooronderzoek naar conventionele explosieven van Saricon uit 2013 een CE Bodembelastingskaart opgesteld.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient de explosievenkaart (Bijlage 10 Regels BP ‘Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen’) en het bijbehorende vooronderzoeksrapport (Bijlage 9 Regels BP ‘Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen’) te worden geraadpleegd. De zonering uit de risicokaart voor explosieven is overgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van de Gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone- explosieven’. Werkzaamheden binnen op explosieven verdacht gebied dienen te worden beoordeeld door een gecertificeerd opsporingsbedrijf.



Figuur 11 Uitsnede CE- bodembelastingkaart

Ter hoogte van de planlocatie is een verhoogd risico op het aantreffen van afwerpmunitie en gedumpt geschutmunitie uit de Tweede wereldoorlog. Indien door de bouw van de woning minder dan 100m^3 grond geroerd wordt, is de ontwikkeling op basis van het niet- gesprongen-explosievenbeleid van de gemeente uit 2018 vrijgesteld van onderzoek. Bij alle bodemingrepen geldt het protocol toevalsvondsten NGE.

In de voorbereiding van de planologische procedure is in december 2019 door een gecertificeerd bedrijf (IDDS) een onderzoek naar niet- gesprongen explosieven uitgevoerd. Door de ontwikkeling zal meer dan 100m^3 grond worden verzet. De rapportage is toegevoegd in bijlage 4.

Voor het plangebied is door middel van detectieonderzoek (multi-sensor systeem) inzichtelijk gemaakt waar zich metaalhoudende objecten in de ondergrond bevinden. Na analyse van de detectieresultaten zijn ter plaatse 13 significante objecten gemeten. Van de objecten staat niet vast of het explosieven betreft. Geadviseerd wordt om in ieder geval de objecten die zich ter hoogte van de geplande grondroerende werkzaamheden te laten benaderen door een gecertificeerd benaderingsteam. Voor dieper gelegen objecten (> 0,5m – mv) dient tevens met beveiligde graafwerktuigen te worden gewerkt.

4.8 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water, riolering, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het bestaande vacuümrioolsysteem in de Hillsestraat. Bij de aanleg van de nieuwe aansluitingen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en de gemeentelijke Verordening riolering 2019. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen. Kosten voor een nieuwe aansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Eventueel noodzakelijke infrastructurele aanpassingen voor de aanleg van kabels en leidingenkomen voor rekening van initiatiefnemer. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC- melding worden gedaan.

4.9 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm) is opgenomen.
De woning zal minimaal voldoen aan de geldende duurzaamheidscriteria. Deze hangen samen met de bouwkundige constructie en worden verder uitgewerkt in de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' uit 2013 is op basis van de VNG- handreiking een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. De hierin opgenomen richtafstanden per activiteit dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies. Het omgevingstype van de omgeving van het plangebied kan door de overwegende woonfunctie ter plaatse worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk in meters	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

In de omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Op meer dan 130 meter ten noordoosten van de locatie aan de Hillsestraat 2 bevindt zich een agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Op basis van de VNG- brochure is aan het fokken en houden van rundvee een milieucategorie 3.2 toegekend.

Conclusie
Op basis van bovengenoemde richtafstandentabel kan worden geconcludeerd dat tussen de veehouderij en de planlocatie voldoende afstand bestaat.

4.11 Externe veiligheid

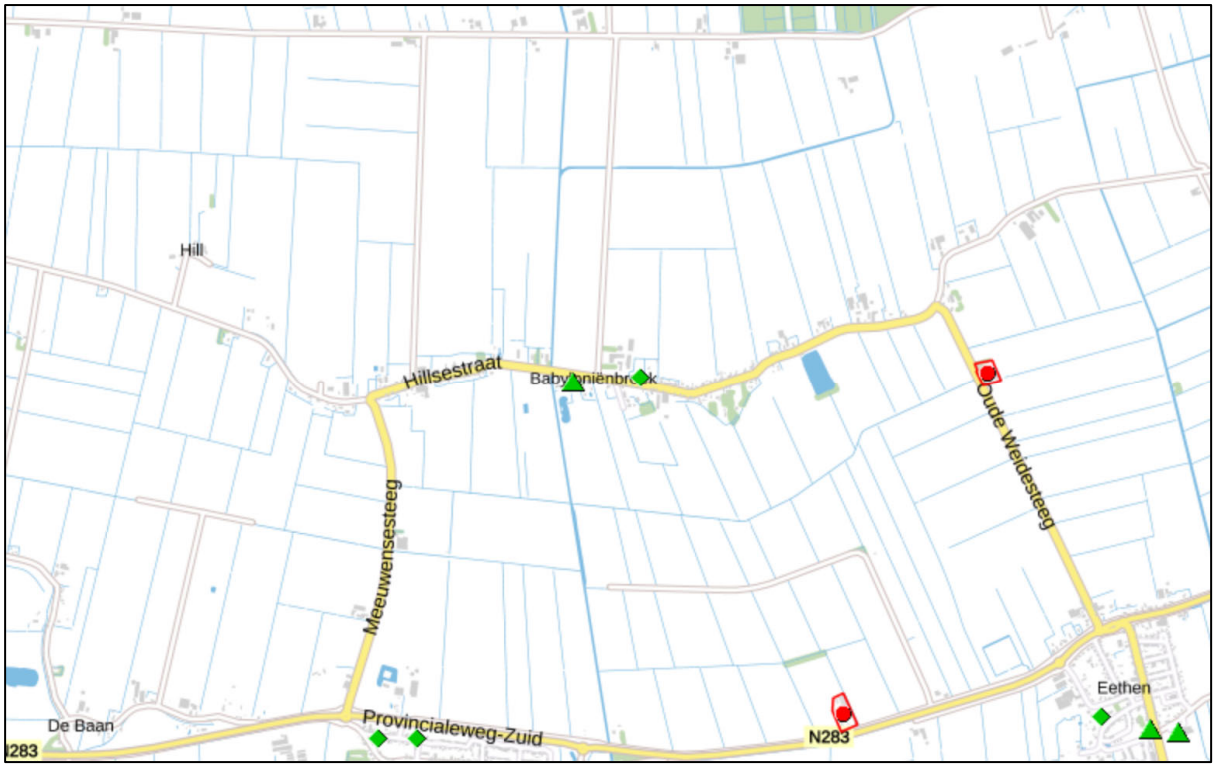
Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.
Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.
De Gemeente Altena heeft per januari 2018 in samenwerking met de omliggende gemeenten een Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld.

Plangebied
Het bouwen van een woning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens paragraaf 2.4.4 van de gemeentelijke beleidsvisie zijn binnen de gemeente geen wegen gelegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet. Het bouwen van woningen binnen een beschermingszone van een buisleiding (PR) is niet toegestaan. Volgens de beleidsvisie Externe Veiligheid 2017 bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen of risicovolle inrichtingen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord- Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aan de Kleibergsestraat en de Oude Weidesteeg bevinden zich inrichtingen met een propaantank binnen het perceel. Deze installaties bevinden zich echter op zeer ruime afstand (ca. 2 km) van het plangebied en ver buiten de risicoafstand (resp. max 50 en 120 meter).

De meest nabij gelegen inrichting met een installatie waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt bevindt zich op circa 2 km afstand van het plangebied. Er bevinden zich geen transportroutes met

een extern veiligheidsrisico in de directe omgeving (<2 km) van het plangebied. De ontwikkeling valt onder het standaardadvies voor de verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant.



Figuur 12 Uitsnede Risicokaart.nl

Conclusie
De veiligheid voor de toekomstige gebruikers van het plangebied is voldoende gewaarborgd. De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning worden maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. Met de bouw van de woning wordt aangesloten bij de richtlijnen uit het Bouwbesluit. Hiermee worden voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers. De veiligheidsparagraaf zal in het kader van de planologische procedure voor advies en beoordeling worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden en West- Brabant.

4.12 Water

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het landelijk gebied zijn:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- effectief zuiveren van afvalwater.

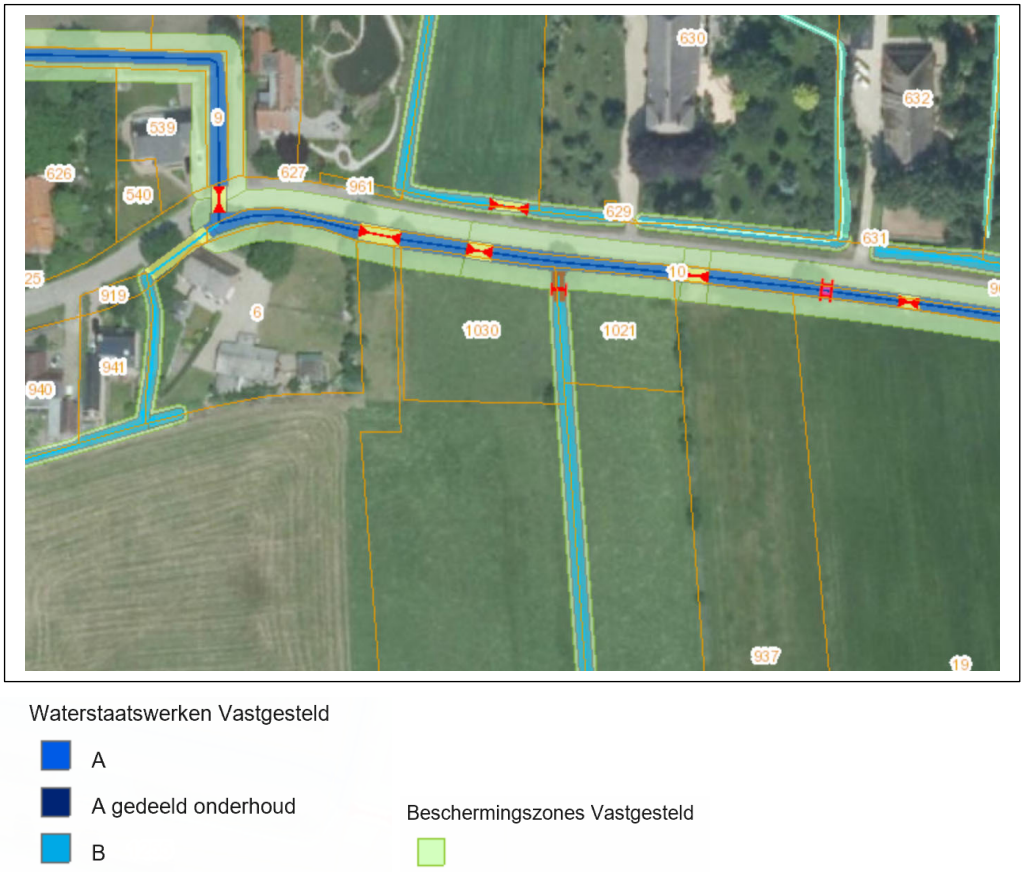
Waterbelangen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale of landelijke waterbelangen spelen met betrekking tot de waterstaatkundige functie, de bescherming van het grondwater of het drinkwater (Barro, Interim Omgevingsverordening ruimte Noord- Brabant).

Er bevinden zich in de directe omgeving geen grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden, gebieden voor behoud en herstel van watersystemen, regionale waterbergingsgebieden, boringsvrije zones of rivierbeddingen.

Keur

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.



Figuur 13 Uitsnede Legger wateren, Keur 2018: A- watergang en B- watergang met beschermingszone

Figuur 14 Uitsnede Legger waterkeringen, Keur 2018: geen bijzonderheden

Plangebied

Om het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten. Ten noorden van de locatie bevindt zich een watergang die wordt beschermd op basis van de Keur met een A-status. Deze watergangen zijn van primair belang voor de hydrologische situatie ter plaatse. Voor deze watergang geldt een onderhoudszone van 5 meter. Watergangen met een A-status worden onderhouden door het waterschap.

Volgens het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit 2017 geldt voor de eerste 5 meter van de noordzijde van het kadastrale perceel van het plangebied de 'dubbelbestemming: waarde- waterstaat- waterlopen' (artikel 11). Middels deze bestemming wordt het behoud en beheer van de aanwezige A-watergang geborgd. De maximale bouwhoogte van gebouwen binnen deze bestemming bedraagt 2 meter. Voor grondwerkzaamheden bestaat een vergunningplicht (zie tevens paragraaf 2.3).

Ten oosten van het planperceel bevindt zich een watergang met een B-status. Deze watergangen zijn van secundair belang voor het watersysteem en dienen door aangrenzende eigenaren te worden onderhouden ter behoud van de watervoerende functie (o.a. onderhoud slootbodem en vrijhouden van waterplanten). Voor watergangen met een B-status geldt een obstakelvrije zone van 1 meter vanaf de insteek van de watergang.

Met de bouw van de woning zal het perceel worden opgehoogd conform de naastgelegen percelen. Aangezien de percelen van de bestaande woningen in het lint reeds zijn opgehoogd, zal de ophoging van het plangebied niet tot wateroverlast voor omliggende percelen leiden.

De grondwerkzaamheden ten behoeve van de ophoging van het perceel vinden plaats binnen de beschermingszone van de watergang. Vóór uitvoering van de beoogde werkzaamheden zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het onderhoud aan de A-watergang door het waterschap in het lint vindt plaats vanaf de openbare weg. De ophoging van het perceel en plaatsen van bomen in de voortuin zal in principe niet tot een belemmering leiden van de onderhoudswerkzaamheden ter plaatse.

Het planperceel is reeds toegankelijk door middel van een bestaande dam met duiker. De technische installaties (riolering en elektriciteit) zullen via de dam met duiker worden aangelegd. Met de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning zal tevens een watervergunning worden aangevraagd. In deze aanvraag zullen alle technische uitvoeringsaspecten gedetailleerd worden uiteengezet.

Watertoets
Het planperceel is in de huidige situatie onbebouwd. Het hemelwater kan in de huidige situatie ter hoogte van het toekomstige bouwblok direct in de bodem infiltreren. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte verharding toenemen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn een hydrologische neutrale ontwikkeling. Het waterschap hanteert eenmalig een vrijstelling van 500m2 in stedelijk gebied en 1500m2 in landelijk gebied.

Plangebied
Ter plaatse zal een woning worden gerealiseerd met bijgebouw. In de nieuwe situatie zal 340 m2 aan bebouwing worden opgericht met erfverharding (in de vorm van halfverharding van maximaal 160m2 aan grind). De ontwikkeling van de woning valt onder de vrijstellingsgrens. Er is geen compenserende waterberging noodzakelijk. De woning kan hydrologisch neutraal worden gerealiseerd.

Beleidsvisie riolering en water
De gemeenten Woudrichem, Werkendam en Aalburg hebben in 2017 een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water opgesteld. In de beleidsvisie beschrijven de gemeenten hoe, mede in de context van de klimaatverandering, wordt omgegaan met afvalwater en hemelwater. Indien de capaciteit van een gebied om water vast te houden door de aanleg van verhard terrein of het ontbreken van open water beperkt wordt, kan bij extreme neerslagsituaties wateroverlast ontstaan. Door de wateropvangcapaciteit in een gebied te vergroten wordt bijgedragen aan de noodzakelijke klimaatadaptatie.
Bij de aanleg van verhard oppervlak neemt het vermogen om hemelwater ter plaatse te infiltreren af. Maatregelen die de wateropvangcapaciteit verminderen moeten worden gecompenseerd. Voor de berging van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde: vasthouden- bergen- vertraagd afvoeren uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente naar het volledig compenseren van de toename van het verhard oppervlak door verwerking (vasthouden/ infiltreren ter plaatse, dan wel het vertraagd/ gescheiden afvoeren) van afstromend hemelwater.

De belangrijkste aspecten uit het beleid voor de ontwikkeling zijn hieronder benoemd.

Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen
De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Hemelwater bij nieuwbouw
De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan.

Dimensionering nieuwbouwlocaties
Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m² gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m^2, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m^2 verhard oppervlak gehanteerd.

Plangebied
De nieuwe woning heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Het schone water infiltreert in de huidige situatie zo veel mogelijk ter plaatse in de bodem. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel.
Ter hoogte van de Hillsestraat bevindt zich een vacuümriool. Voor de nieuwe woning zal een aanvraag worden ingediend voor een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk stelsel. Op het perceel zal hiervoor tevens een vacuümbufferput geplaatst dienen te worden. Kosten voor een nieuwe aansluiting worden doorberekend aan de aanvrager.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro van de planologische procedure is in december 2019 een digitale watertoets doorlopen. Deze watertoets is beoordeeld door Waterschap Rivierenland. De samenvatting van de digitale watertoets is toegevoegd in bijlage 5 van dit bestemmingsplan. Ten aanzien voor het concept voorontwerp heeft nader overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het advies is verwerkt in de waterparagraaf.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door de initiatiefnemers gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Verhaal van kosten zal door de gemeente daarom hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade wordt een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de toekenning van een woonbestemming aan de Hillsestraat ongenummerd (naast 3). Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, bij het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' uit 2013, het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' uit 2017 en het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' uit 2019 wat betreft de begrippen.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'
Voor de woning Hillsestraat ong. is een woonbestemming opgenomen.

Bestemming 'Tuin'
De grond binnen deze bestemming kan worden gebruikt als tuin of parkeergelegenheid voor de woning.

Bestemming 'Groen- landschappelijke inpassing'
Op de grond ter hoogte van deze bestemming worden landschappelijke elementen gerealiseerd zoals opgenomen in het bijgevoegde landschappelijke inrichtingsplan voor de locatie, beheerd en duurzaam voor een periode van tenminste 10 jaar in stand gehouden. Ter plaatse is uitsluitend lage beplanting toegestaan.

Bescherming waterlopen
Ten behoeve van de beschermingszone van de in de Keur opgenomen A-watergang aangrenzend in het plangebied is op basis van de bepalingen in het gemeentelijke bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' in de hoofdbestemmingen tevens de strook van 5m van de insteek van de watergang beschermd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Functieaanduiding 'Bebouwingsvrije zone'
Om de doorzichten naar het achterliggende open landschap te waarborgen is een bebouwingsvrije zone opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone- In Interim omgevingsverordening te verwijderen 'Structuur- Landelijk gebied' en
Gebiedsaanduiding 'Overige zone- In Interim omgevingsverordening toe te voegen 'Structuur- Stedelijk gebied'
Om de ontwikkeling van een woning als onderdeel van het bebouwingslint van Babyloniënbroek mogelijk te maken volgens de Interim omgevingsverordening wijzigt ter hoogte van het plangebied de begrenzing van het landelijk gebied in stedelijk gebied.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone- In Interim omgevingsverordening te verwijderen 'Norm -wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en
Gebiedsaanduiding 'Overige zone- In Interim omgevingsverordening toe te voegen 'Norm -wateroverlast Stedelijk gebied'
Gezien de nieuwe gebiedstypering is ook de normering voor het beoordelen van wateroverlast aangepast.

Maatvoering
Ter plaatse mag een woning met een maximale bouwhoogte van 9m en een maximale goothoogte van 4m worden opgericht.

Bouwaanduiding 'bouwvlak'
Het hoofdgebouw kan worden opgericht binnen het bouwvlak.

Bouwaanduiding 'vrijstaand'
Binnen het planperceel mag 1 vrijstaande woning worden opgericht.

Bouwaanduiding 'Bijgebouwen'
Om de doorzichten naar het achterliggende open landschap te waarborgen is een zone opgenomen waarbinnen bijgebouwen opgericht mogen worden. Het oprichten van een bijgebouw buiten deze aanduiding is uitgesloten

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch gebied naar wonen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Het bestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Reacties van deze wettelijke partners (Provincie Noord- Brabant, Waterschap Rivierenland) worden weergegeven in paragraaf 7.1 en worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Het plan wordt tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad 'Het Kontakt'. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in het bestemmingsplan worden opgenomen.

7.1 Vooroverleg

Draagvlak omwonenden
De initiatiefnemer heeft direct omwonenden aan de Hillsestraat en de Broeksestraat geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen. Het merendeel van de bewoners heeft aangegeven op voorhand geen bezwaar te hebben tegen de bouwplannen. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 8.

Waterschap Rivierenland
De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In bijlage 5 bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het concept voorontwerpbestemmingsplan is voorbesproken met het waterschap. Het advies van het waterschap is opgenomen in bijlage 5.

Provincie Noord- Brabant
De beoogde nieuwe woning wordt buiten de in de Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant vastgelegde zonering van het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is heeft een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied plaatsgevonden. Tevens voorziet het plan te voorzien in maatregelen die de kwaliteit van het landschap versterken waarbij 20% van de bestemmingswinst is geïnvesteerd in het landschap.

Veiligheidsregio
De veiligheidsregio Midden en West- Brabant heeft geen opmerkingen op het plan.

7.2 Procedure

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Voorafgaande aan de formele inspraakprocedure is een voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken.

7.2.1 Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 november tot en met 16 december 2020 ter inzage gelegen. Op het voorontwerpplan zijn een tweetal zienswijzen ingediend.

Provincie Noord- Brabant

De Provincie Noord- Brabant heeft op 2 december 2020 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Aanpassing toelichting

Naar aanleiding van de reactie van de Provincie is een stedenbouwkundige visie uitgewerkt op basis van de lagenbenadering. De resultaten van de stedenbouwkundige beoordeling zijn verwerkt in paragraaf 2.2, 3.2 en 4.3 van de toelichting. De rapportage is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting. De berekening voor de landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals opgenomen in bijlage 6 is aangepast. Op basis hiervan is ook paragraaf 2.2.2 aangepast. De begrenzing van de structuren in het landschappelijk inrichtingsplan is in overeenstemming gebracht met de verbeelding, tevens is de lagenbenadering toegepast.

Aanpassing regels

Artikel 3 van de planregels is aangepast om de instandhouding van de landschapselementen binnen de bestemming 'Groen- landschappelijke inpassing' verder te borgen. Hiertoe is het aanleggen en instandhouden van landschapselementen aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 toegevoegd. Artikel 3.4 welke het verwijderen van houtopstanden mogelijk maakte is vervallen. Aan artikel 3.3 is onder strijdig gebruik ook het verwijderen van houtopstanden toegevoegd

Aanpassing verbeelding

De nieuwe begrenzing van het stedelijk gebied zal niet de gronden behorende bij de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' omvatten. De verbeelding is hierop aangepast.

Regio West- Brabant

De RWB heeft per op 26 november 2020, op verzoek van de gemeente, advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het advies zijn de regels en toelichting aangepast wat betreft de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

Aanpassing toelichting

Paragraaf 4.2 en 4.3 zijn aangevuld met een meer uitgebreide omschrijving van het beleidskader. In paragraaf is aangevuld met een uitsnede van de Cultuurhistoriekaart Aalburg en Werkendam. De Rijksmonumenten aan de Hillsestraat 2, 4 en 6 zijn uitvoeriger omschreven. Het oprichten van de beoogde woning past binnen de karakteristieke structuur ter plaatse.

Aanpassing regels

De voorwaardelijke verplichting in artikel 5.3.3 is aangepast.

Omwonenden
Eén omwonende heeft een zienswijze ingediend. Deze omwonende maakt zich zorgen over een mogelijke aantasting van één van de (Rijks)monumentale boerderijen aan de Hillsestraat naar aanleiding van de ontwikkeling van een nieuwe woning. Uitgebreide weergave van het gesprek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Reactie
De realisatie van de nieuwe woning is een kleinschalige ontwikkeling. De woning maakt in de nieuwe situatie in stedenbouwkundige en landschappelijke zin onderdeel uit van het bebouwinglint van Babyloniënbroek. De beoogde woningtypologie sluit aan bij de karakteristiek van de stedenbouwkundige omgeving. Ook in de nieuwe situatie blijven doorzichten tussen lint en open buitengebied behouden. Voor de lange termijn ontwikkeling van het lint is een stedenbouwkundige visie opgesteld op basis van de lagenbenadering. Hieruit blijkt dat de voorgenomen uitbreiding de karakteristiek van het besloten lint in contrast met het open deel van het lint waar de monumentale boerderijen zijn gelegen, niet aantast. De watergang ten oosten van het plangebied wordt aangehouden als de lange termijn begrenzing van het lint. De rapportage is toegevoegd in bijlage 11.
In samenhang met de ontwikkeling wordt een landschapsplan uitgevoerd en in stand gehouden. Te zijner tijd zal in het kader van de bouwwerkzaamheden een 0-meting en eindmeting worden uitgevoerd. Aantasting van de monumentale bebouwing als gevolg van de oprichting en aanwezigheid van de beoogde woning wordt hiermee voorkomen.

Aanpassing toelichting
Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.3 aangevuld met een meer uitgebreide omschrijving van de cultuurhistorische waarde van de monumenten en een uitsnede uit de Cultuurhistoriekaart Aalburg en Werkendam. De ruimtelijke analyse op basis van de lagenbenadering is toegevoegd in bijlage 11 en verwerkt in paragraaf 2.2, 3.2 en 4.3 (en hoofdstuk 7). In bijlage 8 is in het verslag ook het vervolggesprek met een omwonende opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van een opmerking van het waterschap op 12 mei 2021 is in paragraaf 4.12 het verhard oppervlak gespecificeerd in de toelichting. Op het ontwerpplan zijn geen overige inspraakreacties ingediend.

In bijlage 12 is de nota van inspraak en vooroverleg toegevoegd.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 TOETS RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

De woonvisie geeft in hoofdstuk 4 een aantal richtinggevende principes voor een bestendige woningvoorraad weer op basis waarvan beleidsvoornemens en plannen worden getoetst. Met de voorgenomen uitbreidingslocatie waarbij één woning wordt toegevoegd aan een bebouwingslint in de bebouwde kom, wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de richtinggevende principes waarbij de volgorde van belang is weergegeven (1 meest belangrijk):

1 Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft (1).
- De nieuwe woning is afgestemd op de hedendaagse woonwensen (vrijstaand met verdieping, kap, bijgebouw, voor- en achtertuin). Er bestaat tevens een **effectieve vraag** naar grondgebonden woningen in Babyloniënbroek blijkt uit recent ontwikkelde nieuwbouwwoningen aan de Broeksestraat;
- De woning draagt bij aan een **verduurzaming** van de woningvoorraad door energie-neutraal te bouwen en gebruik van duurzame materialen;
- Op de langere termijn is een woningvoorraad noodzakelijk waarmee kan worden aangesloten op de trend van huishoudensverdunning en vergrijzing. Ouder wordende mensen blijken zo lang mogelijk in de eigen woning te willen blijven wonen en hebben aanpassingen nodig (rolstoeltoegankelijkheid, technische aansluitingen). De woning sluit op de langere termijn aan op veranderde woonwensen (kantoor aan huis), maatschappelijke behoeften (zorgwoning) en leefstijlen door **levensloopbestendig** te bouwen;
- Door levensloopbestendig en energie-neutraal te bouwen draagt de woning bij aan het vergroten van de **diversiteit van de woningvoorraad**.

2 Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad (1)
- De initiatiefnemer woont reeds in Babyloniënbroek en heeft een sterke binding met de kern. De initiatiefnemer wenst de duurzaamheid van zijn woning te maximaliseren. De beschikbare woningen zijn echter veelal opgericht vóór 1980 en weinig energiezuinig. Om een woning energie- neutraal te kunnen maken is een integraal ontwerp noodzakelijk;
- Er is sprake van een kleinschalige uitbreidingslocatie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, in de bebouwde kom en aan het bestaande bebouwingslint. Met de ontwikkeling binnen het lint is sprake van **zorgvuldig ruimtegebruik** en wordt verstening van het omliggende open buitengebied beperkt;
- De realisatie van een enkele woning op een perceel binnen de bebouwde kom, aansluitend aan het bebouwingslint en in een gebied met hoofdzakelijk een woonfunctie, zijn er geen milieutechnische belemmeringen te verwachten.

3 Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit (2)
- Schaal, vormgeving en materiaalgebruik van de woning sluiten aan op de **karakteristiek** van de omgeving en op een landelijke woonomgeving;
- De woning is inpasbaar in het **straatbeeld**: het type woning (vrijstaand met verdieping en kap, groen ingepast en zicht naar het open buitengebied) sluit aan bij de karakteristiek van het bebouwingslint. Ontsluiting vindt plaats vanaf de Hillsestraat via de bestaande dam met duiker.

4 Wij sturen vanuit organische ontwikkeling (3)
- Het initiatief betreft een **kleinschalige uitbreidingslocatie** in een kern met een door perceelsgewijze organische ontwikkeling ontstaan, divers aanbod aan woning typologieën en bouwstijlen;
- Het betreft een **particulier** initiatief;
- Het lange termijn behoud van een huishouden met een sterke regionale binding is één van de **prioritaire beleidsdoelstellingen** in het huidige woningbouwbeleid.

5 Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief. (2)
- Doordat de grond beschikbaar is gesteld aan de initiatiefnemer ontstaat de mogelijkheid om op basis van **particulier opdrachtgeverschap** een eigen woning te bouwen.

6 Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten (3)
- De nieuwe woning is **duurzaam** (energie-neutraal, goede bouwkundige kwaliteit, niet-uitlogende bouwmaterialen);
- De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd. De woning sluit ook op de **lange termijn** aan op nieuwe woonwensen (kantoor aan huis), maatschappelijke behoeften (zorgwoning) en veranderende huishoudenssamenstellingen en levensfasen (toegankelijkheid voor rolstoel).

7 Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant (1)
- Met name op de langere termijn ontstaat door huishoudensverdunning druk op de onderkant van de woningmarkt. Er is een regionale evenwichtige bevolkingsopbouw nodig voor behoud van een goed voorzieningenniveau. Naast het aansluiten van de huidige woningvoorraad op kleinere huishoudens, is het aantrekken en langdurig binden van koopkrachtige huishoudens en jonge gezinnen van belang. De woning sluit aan op de vraag van de **'bovenkant'** (koopkrachtige huishoudens, vrijstaande woning);
- Het initiatief sluit aan bij het bieden van een hoogwaardig woonmilieu voor huishoudens met een hogere koopkracht in een bij het **landschap passend woonconcept**;
- Door uitbreiding in de bebouwde kom en behoud van koopkrachtige huishoudens, wordt op de lange termijn het draagvlak voor het bestaande sociale en maatschappelijke **voorzieningenaanbod versterkt**;
- De woning betreft een op **hedendaagse woonwensen** afgestemde duurzame woning, met verdieping, voor- en achtertuin en op een goed ontsloten locatie. De woningtypologie sluit aan bij de hedendaagse woonwensen van koopkrachtige huishoudens in de regio.

8 Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen (2)
- Door **levensloopbestendig** bouwen zijn op de lange termijn slechts kleine bouwkundige aanpassingen nodig voor veranderd gebruik door andere woonwensen en huishoudenssamenstellingen;
- Met name historische woningen en woningen in het buitengebied hebben een laag energielabel (D of lager). De nieuwe woning is **energie- neutraal**, heeft een goede bouwkundige kwaliteit, en wordt gebouwd met duurzame niet-uitlogende materialen;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein conform de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeernota.

9 Wij faciliteren het ‘zorgen voor elkaar’ (2)

- Het behouden van koopkrachtige huishoudens in de regio draagt in de huidige trend van vergrijzing en huishoudensverdunning bij aan een lange termijn **evenwichtige bevolkingsopbouw**;
- De woning is conform de uitgangspunten van levensloopbestendig bouwen **aanpasbaar** aan nieuwe vormen van gebruik door veranderende woonwensen en een andere bevolkingssamenstelling en toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Op beide verdiepingen kunnen sanitaire voorzieningen en een keuken worden geïnstalleerd.

10 Wij dragen bij aan het ‘zorgeloos grijs worden’ (1)

- Mensen die ouder worden blijven het liefst zo lang mogelijk in het eigen huis wonen. Door levensloopbestendig te bouwen kan de eigen woning worden **aangepast** aan veranderende levensfasen en woonstijlen;
- De woning bevindt zich op een **goed ontsloten locatie**.

BIJLAGE 2 Verkennend bodemonderzoek

Bakker Milieuadviezen
d.d. Januari 2020

BIJLAGE 3 Verkennend archeologisch onderzoek

ADC Archeo projecten
d.d. januari 2021

BIJLAGE 4 Explosievenonderzoek

IDDS

d.d. december 2019

BIJLAGE 5 Watertoets

d.d. december 2019

BIJLAGE 6 Landschappelijk inrichtingsplan

d.d. september 2020

BIJLAGE 7 Stikstofdepositieberekening

Buro Kours
d.d. November 2019

BIJLAGE 8 Omgevingsdialoog

BIJLAGE 9 Verkennend Flora- en faunaonderzoek

Ecoresult
d.d. Oktober 2020

BIJLAGE 10 Informatie beoordeling wegverkeerslawaai

BIJLAGE 11 Ruimtelijke analyse

Buro SRO

d.d. Januari 2021

BIJLAGE 12 Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

BIJLAGE 13 Besluit Gedeputeerde Staten Noord-Brabant

Herbegrenzing Interim Omgevingsverordening

d.d. 20 juli 2021