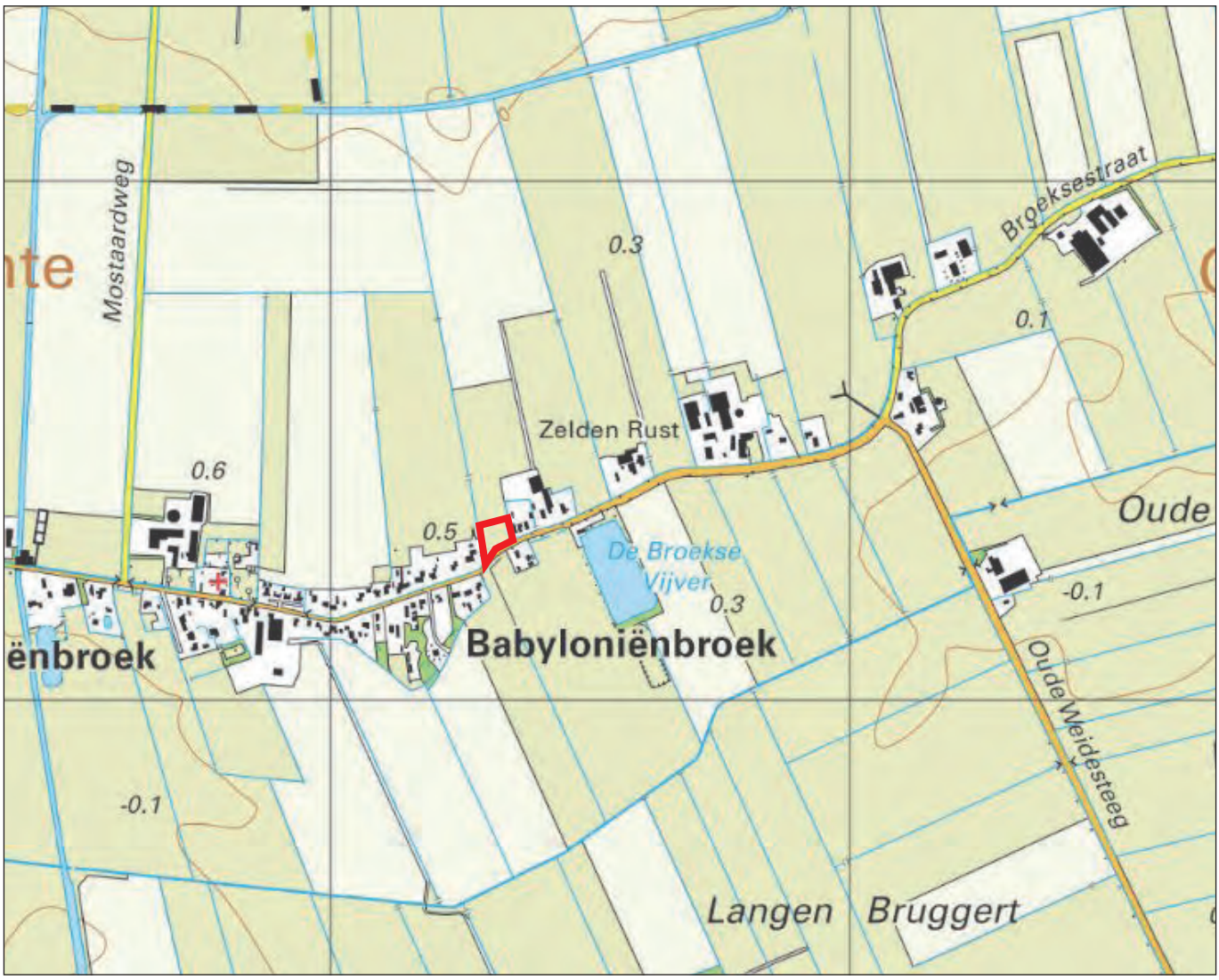
Gemeente Altena

Wijzigingsplan “Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek”
Vastgesteld



Gorinchem, 2 maart 2021

NL.IMRO.1959.BabWP025BroekStr59-VG01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183- 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Altena

Wijzigingsplan “Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 2 maart 2021

NL.IMRO.1959.BabWP025BroekStr59-VG01

Inhoud

1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10
1.4 Bij het plan behorende stukken 10
1.5 Leeswijzer 10

2 Beleidsaspecten 11
2.1 Rijksbeleid 11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 11
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
2.2 Provinciaal beleid 12
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 12
2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving' 13
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (derde concept) 14
2.3 Regionaal beleid 17
2.3.1 Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' 17
2.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena 18
2.4 Gemeentelijk beleid 19
2.4.1 Welstandsnota 19

3 Analyse van de bestaande situatie 21
3.1 Historische ontwikkeling 21
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur 22

4 Planontwikkeling 23
4.1 Ruimtelijke opzet 23
4.2 Landschappelijk inpassingsplan 24

5 Onderzoek en verantwoording 25
5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 25
5.1.1 Cultuurhistorie 25
5.1.2 Archeologie 26
5.2 Bodem 27
5.3 Milieu 27
5.3.1 Flora en Fauna 27
5.3.2 Stikstofdepositie 29
5.3.3 Waterparagraaf 31
5.3.4 Wegverkeerslawaai 33
5.3.5 Bedrijven en Milieuzonering 33
5.3.6 Luchtkwaliteit 34
5.4 Externe Veiligheid 35
5.5 Brandveiligheid 36
5.6 Kabels en leidingen 37
5.7 Vormvrije mer beoordeling 37

6 Juridische aspecten 39
6.1 Het juridisch plan 39
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 39
6.2.1 Inleidende bepalingen 39
6.2.2 Bestemmingen 39
6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen 39

7 Uitvoerbaarheid 41
7.1 Economische uitvoerbaarheid 41
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Overzicht van losse bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Broeksestraat tussen 57-61 te Babyloniënbroek, Verhoeven Milieutechniek B.V., rapportnr. B18.7114/Brfrpp-01/RV, 27 juni 2018
2. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase, Broeksestraat tussen 57 en 61 te Babyloniënbroek Gemeente Aalburg, KSP Archeologie, rapportnr. 18279, 4 december 2018
3. Selectiebesluit RWB, 29-01-2019
4. Quickscan natuur perceel aan de Broeksestraat te Babyloniënbroek, Jansen Natuur, 30 oktober 2018
5. Akoestische quickscan wegverkeerslawaai Broeksestraat 59 Babyloniënbroek, Tritium Advies, documentkenmerk 1906/256/RV-01, versie 1, 3 september 2019
6. 20190118_Watertoets, Waterschap Rivierland, dossiercode 20190205-9-19798, 5 februari 2019
7. Geuronderzoek (Wgv) Voorgrondbelasting Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek, Tritium Advies, documentkenmerk 1906/256/RV-02, versie 2, 25 november 2019
8. Berekening stikstof Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek, Tritium Advies, documentnr. 1906/256/RV-03, 13 november 2019
9. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan ‘Broeksestraat 59, Babyloniënbroek’
10. Nota van zienswijzen, ontwerp wijzigingsplan, Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel aan de Broeksestraat 59, te Babyloniënbroek. Babyloniënbroek is één van de negentien kernen in de gemeente Altena en wordt gekenmerkt door het historische lint de Broeksestraat.
De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan "Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek" is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om hier één vrijstaande grondgebonden woning te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' ligt hier de bestemming 'Agrarisch' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'.

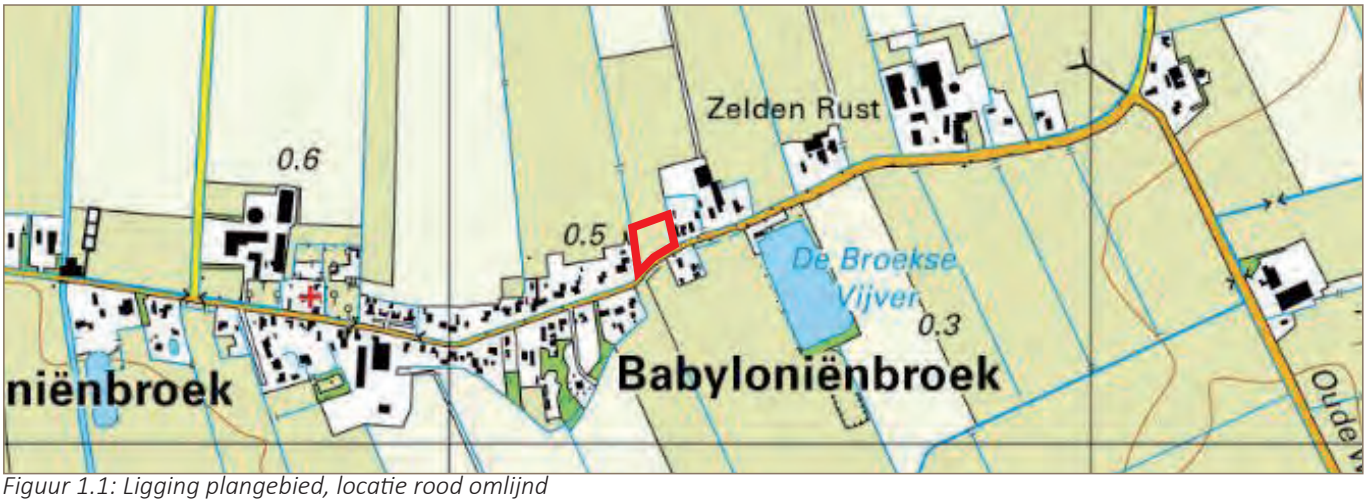
Doel is om op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid de bouw van een woning mogelijk te maken. Daarvoor moet voldaan worden aan de voorwaarden van het bestemmingsplan Babyloniënbroek, vastgesteld 17-12-2013.

Het wijzigingplan toont aan dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor deze wijziging genoemd in artikel 13.2 wetgevingzone- wijzigingsgebied 2. Het gaat om de volgende voorwaarden:
- er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- de bouw van een woning is inpasbaar vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- de bouw van een woning past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Middels een wijziging van het bestemmingsplan wordt voorgenomen bouw van de woning mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het historische lint de Broeksestraat, die centraal van oost naar west door Babyloniënbroek loopt. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 3.290 m2. Het perceel grenst aan beide zijden aan een perceel met de bestemming wonen. Het wijzigingsplan betreft enkel het gedeelte van het perceel dat wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd

Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd, locatie wijziging bestemming zwart omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

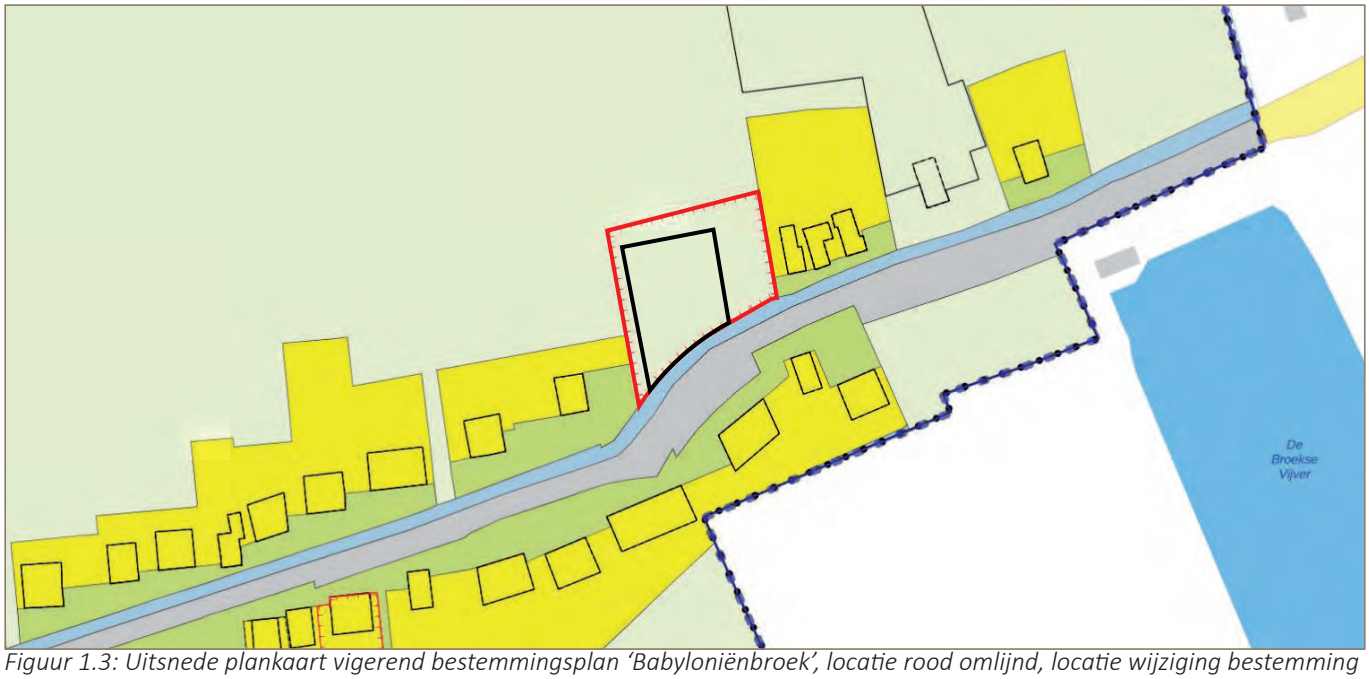
Voor het perceel Broeksestraat 59 gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Babyloniënbroek', vastgesteld op 17 december 2013;
- 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen', vastgesteld op 31 oktober 2017.

In het vigerend bestemmingsplan "Babyloniënbroek" heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". Hierin is tevens rekening gehouden met een mogelijke wijziging naar wonen, door middel van de gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied 2.

Tevens kent de locatie enkele gebiedsaanduidingen en een dubbelbestemming die in het vigerend bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' zijn vastgelegd. Het perceel kent de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' en 'Waarde- Cultuurhistorie'. De gebiedsaanduidingen die gelden voor dit perceel zijn:
Specifieke vorm van waarde- archeologie historische kern;
Veiligheidszone- explosieven;
Overige zone- algemene beleidsregels;

De beoogde ontwikkeling van één woning past niet in de vigerende ruimtelijke regelgeving. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Babyloniënbroek', locatie rood omlijnd, locatie wijziging bestemming zwart omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het wijzigingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovengemeentelijk en bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevant bovengemeentelijke regels en beleid moeten worden bezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie
- Interim omgevingsverordening

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Één van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.
De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking:

In de SVIR is tevens de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:
‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’
De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema’s uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Het plan voor de Broeksestraat 59 betreft een ontwikkeling van één vrijstaande woning.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Met onderhavig wijzigingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt in gemengd landelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.16, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in dit wijzigingsplan
Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving
De Omgevingswet treedt in 2021 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.
In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.
Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.
Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:
1. Woonomgeving:
    - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
    - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
    - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
    - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
    - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
    - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
    - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
    - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
    - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
    - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

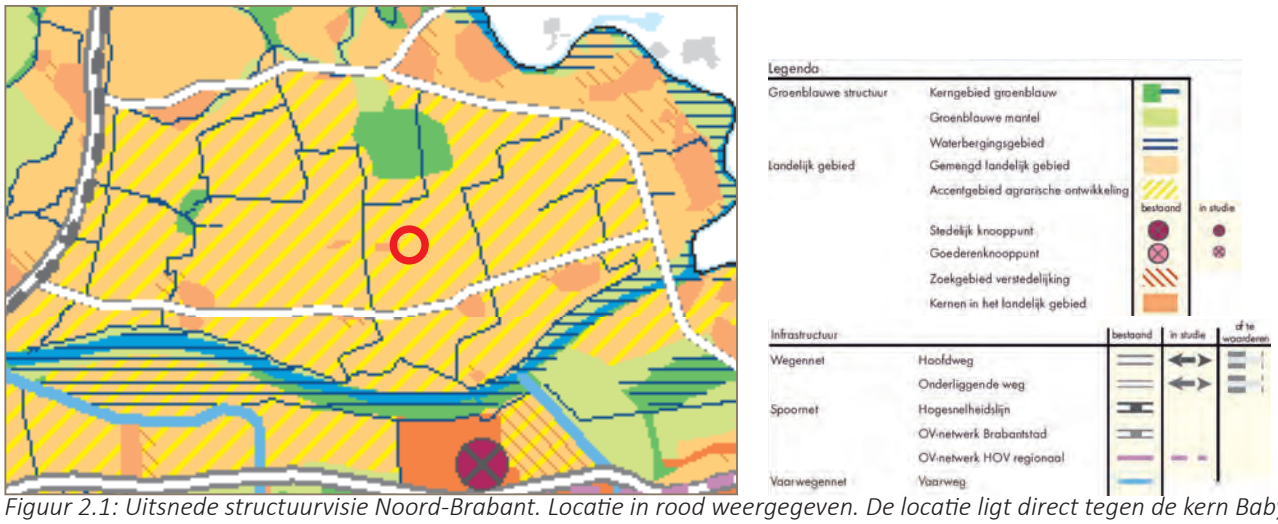
De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven

(organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden. De vrijstaande woning ligt op een rustige plek in een kleinschalig, groen woonbuurtje. De woning zal wat betreft klimaat en duurzaamheid aansluiten op de meest recente eisen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Svro), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de Svro vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie in rood weergegeven. De locatie ligt direct tegen de kern Babyloniënbroek.

Doorwerking in dit wijzigingsplan
De locatie is gelegen aan de oostrand van de kern Babyloniënbroek in gemengd landelijk gebied met accent op agrarische ontwikkeling, net buiten het gebied kernen in het landelijk gebied. Grenzend aan het plangebied staan woningen aan het historische lint, die tevens in het gemengd landelijk gebied met accent op agrarische ontwikkeling liggen.
De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en in een bescheiden intensivering van het bestaand historische lint.

2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'
De Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken

om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdopgaven voor 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal". Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie
De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:
- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving
De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsapecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, worden in de omgevingsverordening de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving (en vervangt dus ook de voormalige Vr).
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Interim omgevingsverordening (Iov) op 25 oktober 2019 vastgesteld. Op 5 november 2019 is deze in werking getreden. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld

en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2022 in werking.

De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.
Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).
Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2022 in.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Iov. Een bestemmingsplan moet invulling geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 t/m 3.9).

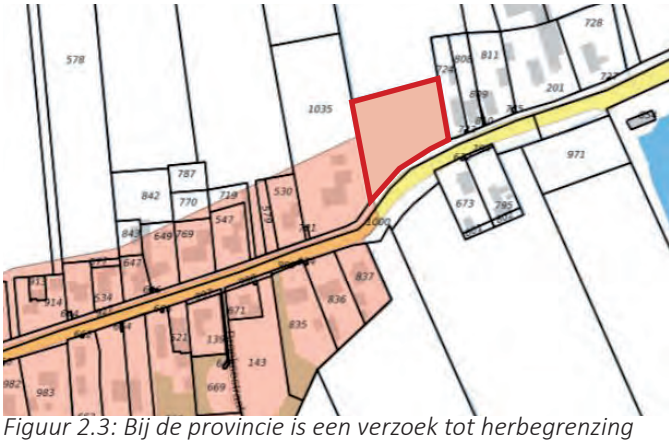
Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.
Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.
In de Interim Omgevingsverordening is de kern Babyloniënbroek grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de rand van de kern zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.
Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende gebieden die aangewezen zijn als 'Verstedelijking afweegbaar' heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de regionale afspraken. Oftewel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Doorwerking in dit wijzigingsplan
Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er een verzoek gedaan bij de provincie mee te werken aan een herbegrenzing van het stedelijk gebied, landelijke kern.

Figuur 2.2: Voormalige grens stedelijk gebied, landelijke kern. Ligging sluit direct aan op stedelijk gebied, landelijke kern.



Figuur 2.3: Bij de provincie is een verzoek tot herbegrenzing van het stedelijk gebied ingediend. Op 9 februari 2021 heeft de provincie hiermee ingestemd.

Verzoek wijziging grenzen van werkingsgebied

Op de locatie is in het moederplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De gemeente en de provincie hebben door vaststelling van het moederplan het betreffende perceel aangewezen als een geschikte woningbouwlocatie. De Broeksestraat heeft een historisch gegroeid bebouwingslint dat doorgaans aan weerszijden bebouwd is. Aan de overkant van het betreffende perceel is, conform het huidige bestemmingsplan, reeds met de bouw van een woning begonnen. Ook hier is dus in principe sprake van een doorlopende lintbebouwing. De gemeente Altena vindt het stedenbouwkundig aanvaardbaar om het bebouwingslint op de voorgenomen locatie aan te vullen en hiermee het stedelijk gebied af te ronden. Het bouwen van de woning dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing met behoud van doorzichten naar het buitengebied.

Het doorgaans aan weerzijden bebouwd bebouwingslint van de Broeksestraat loopt ruimtelijke gezien nog een kleine honderd meter verder door richting het oosten. Vlak voor Broeksestraat 67 stopt dan ook de bebouwde komgrens en vindt de overgang plaats naar het buitengebied. De locatie maakt in principe ruimtelijk gezien al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.
Gemeente Altena vindt het dan ook aanvaardbaar om de kwaliteitsverbetering van het landschap conform de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal overleg vorm te geven. Deze afspraken zijn door vertaald in de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Altena. Conform deze regeling wordt de locatie gezien als een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen categorie 3, waardoor 20% van de ontstane bestemmingswinst zal worden geïnvesteerd in het landschap.

Op de verbeelding behorende bij dit plan zijn aanduidingen opgenomen welk gebied aan het stedelijk gebied, landelijke kern zal worden toegevoegd en daarmee uit het landelijk gebied wordt gehaald.
Het plangebied zal, na een positief besluit van de provincie, binnen het stedelijk gebied, landelijke kern zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening, komen te vallen. Binnen stedelijk gebied, landelijke kern is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gezien de nadere uitwerking (zie landschappelijk inpassingsplan) en verantwoording van de stedenbouwkundige- en landschappelijke kwaliteit is het plan binnen de bepalingen van IOV passend gemaakt en voldoet het aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de IOV. Hierdoor is het mogelijk om het plangebied om te zetten van landelijk gebied naar stedelijk gebied, landelijke kern. Binnen het stedelijk gebied is, door middel van onderhavig wijzigingsplan, ontwikkeling mogelijk.
Op 9 februari 2021 heeft de provincie Noord Brabant positief besloten tot de wijziging van het stedelijk gebied en het gemengd agrarisch gebied in de Interim omgevingsverordening.
Het plangebied behoort, na het positieve besluit van de provincie, binnen het bestaand stedelijk gebied, kernen Landelijk gebied zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening, tot het bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Daarmee voldoet het plan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus 'Land van Heusden en Altena'

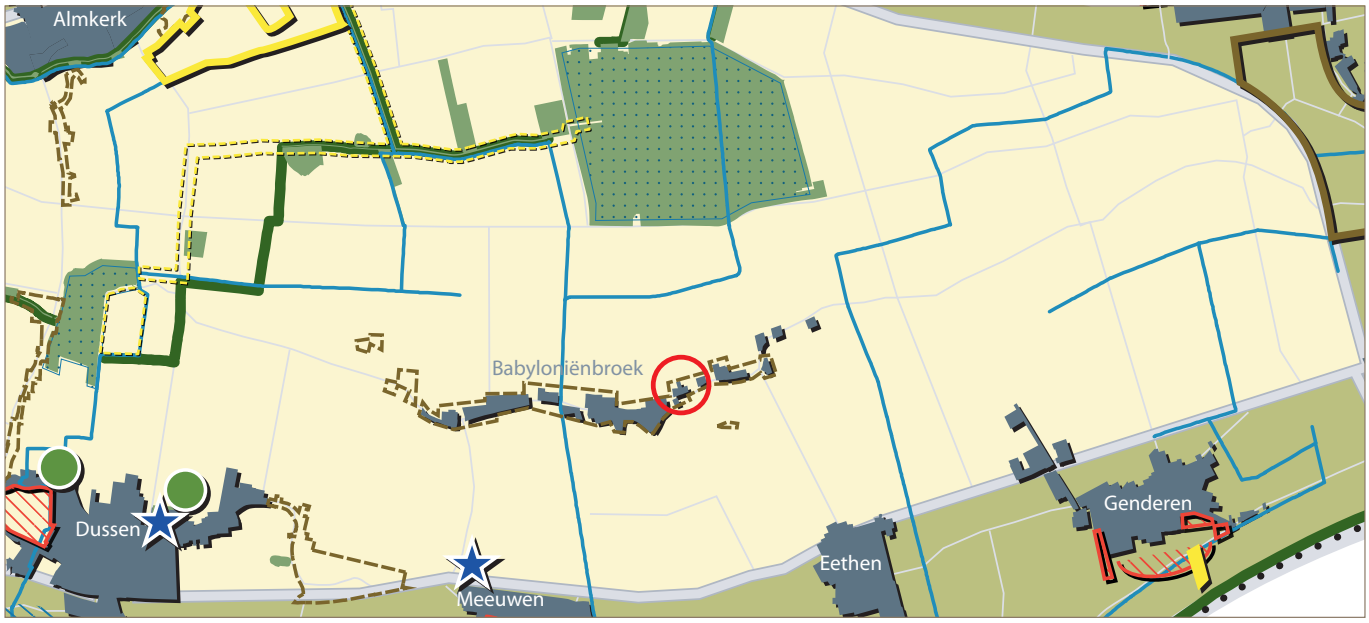
De structuurvisie is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht voor alle gemeenten, en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is voor burgers niet bindend. De structuurvisie is de basis voor besluiten die wél bindend zijn voor burgers, zoals bestemmingsplannen. De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (heden gemeente Altena) willen beschikken over een actueel, digitaal raadpleegbare intergemeentelijke structuurvisie, die voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald.
De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart, vastgesteld op 25 juni 2013. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (heden gemeente Altena) tot 2025 omgaan met thema's als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Voor het thema wonen kent de structuurvisie de volgende aandachtspunten:
Voldoende passende woonruimte
Actuele bevolkingskrimp is in de regio niet aan de orde. Meerjarenprognoses laten groei noch krimp zien voor de regio. Wel zal een verschuiving in leeftijdscategorie (afnemend aantal jongeren, toenemend aandeel ouderen) optreden. Dat vraagt om een andere benadering van de woningmarkt. De hoeveelheid één- en tweepersoons huishoudens neemt toe. Waarbij het erop aankomt deze doelgroep voldoende passende woonruimte te bieden, al dan niet in combinatie met (extramurale) zorg. Gelet op deze ontwikkelingen wordt de prioriteit gelegd bij:

- Woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen;
- Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase zo lang mogelijk te blijven wonen in een voor hun ook sociaal passende woonomgeving.

Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol spelen. Dit door geschikte planologische en juridische kaders voor transformatie of toevoegingen aan de voorraad mogelijk te maken.

Adequaat locatie aanbod voor wonen
Voor de planperiode richting 2025 is zowel op het niveau van de regio als geheel, maar ook op het niveau van de afzonderlijke kernen voldoende plan- en locatievoorraad beschikbaar om adequaat in de uitbreidingsbehoefte voor wonen te kunnen voorzien. Er doen zich hierbij in kwantitatieve zin geen knelpunten voor. Veel eerder is, zoals hiervoor al geduid, de opgave de goede woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten hanteren voor wat betreft de woningkwantiteit de provinciale woningbouwprognoses als uitgangspunt.



Figuur 2.4: Fragment structuurvisie Land van Heusden en Altena

Doorwerking in dit wijzigingsplan
De agrarische functie van het plangebied wordt veranderd naar de functie wonen. Dat past bij de kleinschalige structuur van de lintbebouwing. Er staan aan dit lint voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het plan sluit aan bij de korrel en schaal van het historische lint.

2.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (nu gemeente Altena) en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016 - 2019 en beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/ kern, ingetogen gedrag, lagere verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterkere drang tot vrijwilligerswerk, maar ook sociale controle en morele beoordeling. Dit biedt ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.
In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. Geconstateerd is dat de woningvoorraad niet meer op alle punten aansluit bij de behoeften van de wijzigende bevolking.
Er zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze zijn verwoord in figuur 2.7. Een andere manier van sturing wordt ingezet waarbij de gemeente minder zelf wil bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen worden vervolgens getoetst aan de beschreven principes. Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt om ontwikkelingen toe te laten, dan wel te stimuleren die daaraan het beste tegemoet komen.

Om de voorraad kwalitatief te laten aansluiten op de vraag beschikt het Land van Heusden en Altena over de volgende bouwstenen:
1. Mensen (menskracht, denkkracht, moraal)
2. Leefomgeving (natuur, historie, gemeenschap)
3. Woningen (voorraad, grond, plancapaciteit)
4. Communicatie en informatie
5. Investeringspotentieel (bewoners, bedrijven, corporaties, beleggers, overheid)

Figuur 2.5: Woonvisie Land van Heusden en Altena

Mensen
In het Land van Heusden en Altena heeft men meer aandacht voor de gemeenschap, het geloof, het gezinsleven, ondernemerschap, het land en de ruimte. Dat maakt het Land van Heusden en Altena bijzonder en vormt voor vele inwoners en verhuizers, waaronder mensen die na de studietijd teruggekeerd zijn naar deze regio, een unique selling point. Dit is de identiteit van Land van Heusden en Altena.

Leefomgeving
Het Land van Heusden en Altena heeft het in zich om door de veelkleurigheid veel mogelijkheden te bieden aan mensen om zich thuis te voelen. Deze positie leidt ook tot een hoger niveau van samenredzaamheid. Men lost de vraagstukken graag zelf op, binnen de eigen gemeenschap. Dit sluit heel goed aan op de participatiesamenleving, mits daar voldoende ruimte voor wordt geboden.
Het besef om deel uit te maken van het Land van Heusden en Altena is onder de inwoners nog niet zo sterk ontwikkeld. Wanneer de regio zich nadrukkelijker als interessante woon-, werk- en toeristische regio op de kaart gaat zetten, zal de beleving van een gezamenlijke identiteit verder toenemen.
Om die duidelijke en krachtige uitstraling naar buiten te behouden, wordt gestreefd de kwaliteiten van de regio te behouden en te versterken. Geen grootschalige uitbreiding, geen monotonie. Maar organische ontwikkeling, kleine aantallen, veel zelfbouw of samen met een groep, en veel differentiatie. Dat houdt de regio dorps.

Woningen
Desondanks een overvloed aan ruimte, komen er onvoldoende woningen vrij. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat er onvoldoende doorstroming is in de regio. Dit heeft te maken met belemmeringen die institutioneel van aard zijn. Ouderen blijven veelal in hun grote woning wonen, omdat een kleinere woning duurder is dan hun huidige woning, als gevolg van huurharmonisatieprocessen. Dit levert financieel eerder nadelen dan voordelen op. De gemeente is van mening dat wanneer nieuwe woningen lager geprijsd worden en de oude woningen geharmoniseerd worden bij leegkomst, een beter rendement behaald kan worden en een positief doorstromingsresultaat zal ontstaan. Uiteraard is dit enkel mogelijk alleen wanneer ouderen te kennen geven graag door te willen stromen en dit past binnen de wettelijke mogelijkheden.

Communicatie en informatie
De oudere bevolking is zeer gehecht aan hun huidige woning, echter blijkt de woonbehoefte van de oudere bevolking steeds verder af te wijken van hun huidige woning. Om dit op te lossen is een goede communicatie met de (ouder wordende) bevolking essentieel. De gemeentes willen de bevolking bij het beleid betrekken en laten meedenken over de mogelijkheden om hun huis aan te passen, over locaties en nieuwe woonvormen.

Investeringspotentieel
Meerdere partijen zijn actief aan het investeren. De gemeentes zijn van mening dat wanneer deze investeerders zich op elkaar aansluiten, dit voordelen kan hebben op de woningmarkt.

Doorwerking in dit wijzigingsplan
Het onderhavige plan betreft de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het plan past binnen het streven van de regio naar ontwikkelingen met kleine aantallen, waardoor het regionale/ dorpse karakter van de regio behouden blijft. Ook programmatisch is de ontwikkeling gewenst, omdat het een bijdrage levert aan de gewenste woningbouwproductie in de regio.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Welstandsnota
Voorheen hanteerde de gemeente Aalburg (nu onderdeel van gemeente Altena) de welstandsnota.
Het uiterlijk en de plek van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, had de gemeente Aalburg vastgelegd in de welstandsnota. In dit bestemmingsplan gaan we ervan uit dat de oude welstandsnota van de voormalige gemeente Aalburg nog van kracht is. Deze is nog niet vervangen door een nieuwe welstandsnota voor de nieuwe gemeente Altena.

De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. De welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die

Figuur 2.6: Welstandsnota 2011, locatie rood omcirkeld

bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandscommissie (inmiddels vervangen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) wordt daardoor beter voorzienbaar.

De gemeente hanteert in de Welstandsnota voor de verschillende gebieden binnen de gemeente eigen beoordelingskaders. De ruimtelijke kwaliteiten die een gebied kenmerken worden zo meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.
In de welstandsnota 2011 is het plangebied niet speciaal aangeduid. Dat wil zeggen dat het gebied welstandvrij is; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

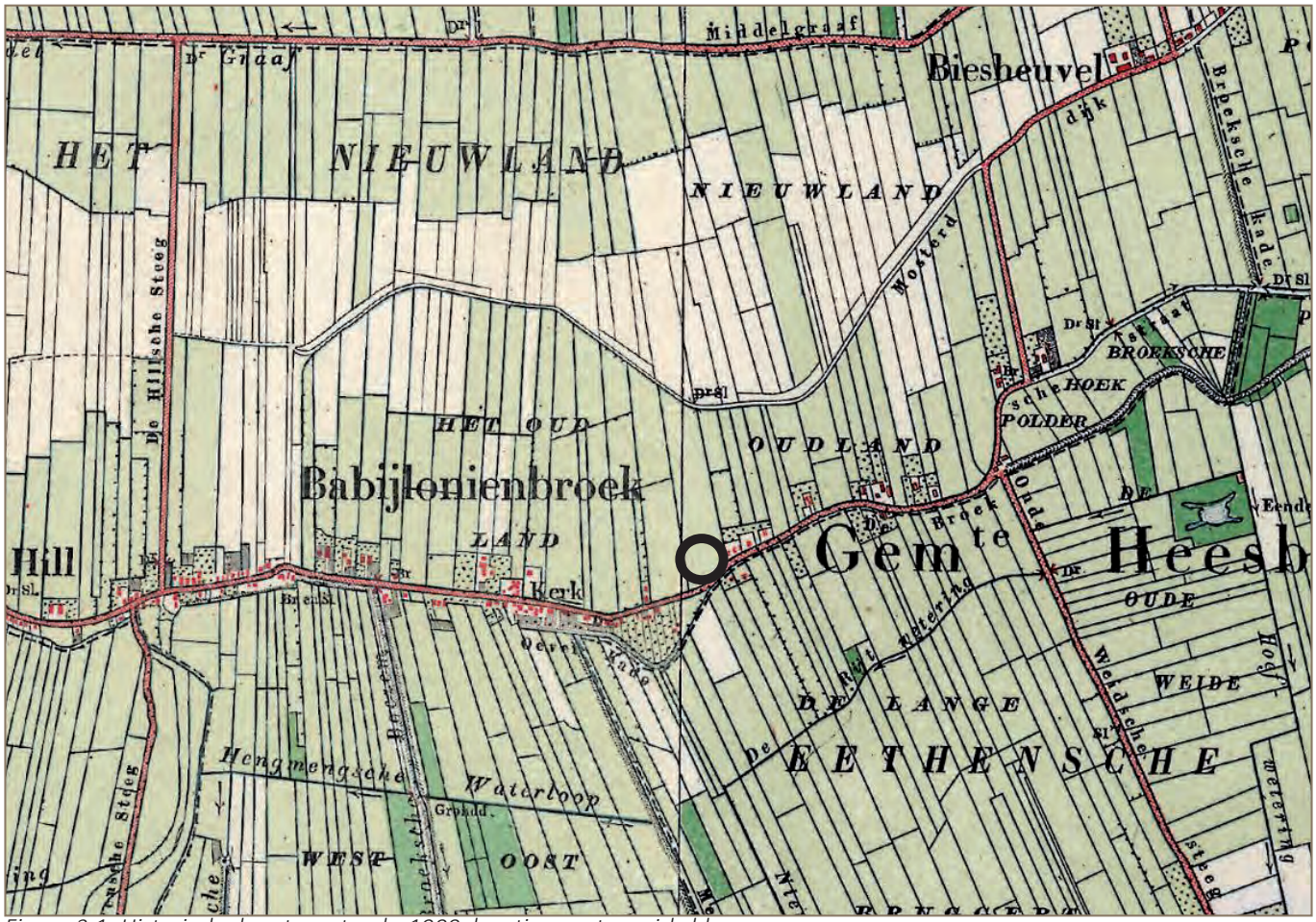
3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

De oudste vermelding over Babyloniënbroek dateert uit de 12e eeuw. Babyloniënbroek vormt samen met Hill een broekontginning. Hierbij werd een laaggelegen gebied ontwaterd ten einde gewassen te kunnen verbouwen en vee te kunnen houden. De ontginningsbasis volgt een natuurlijke waterloop in oost-westelijke richting met smalle oeverwallen. De dorpsweg liep parallel aan de waterloop, met als gevolg een langgerekte nederzetting met een vanuit de waterloop opstrekkende verkaveling. De dorpsweg wordt gevormd door de Broeksestraat en Hillsestraat. Grote boerderijen lagen op huisterpen, zoals bijvoorbeeld de uit 1773 stammende boerderij aan de Broeksestraat 87-89.

Op verschillende andere plekken in het dorp treft men historische bebouwing aan. Zo zijn er verschillende oude kortgevel- en T-boerderijen te zien, alsmede groepjes landarbeidershuisjes, zoals aan de Broeksestraat 50-54. Eveneens aan de Broeksestraat staat de Nederlands Hervormde kerk waarvan het oudste deel uit de 14e eeuw stamt. De pastorie stamt uit de 19e eeuw. Nabij de kerk en de pastorie staat een oud huis, in de volksmond “het Slotje” genoemd. De officiële naam van dit in de tweede helft van de 14e eeuw gebouwde huis is “Het Fort”. Het is eigendom van de geslachten Van Drongelen en Van der Merwede als Heeren van Eethen en Meeuwen. Zowel de kerk als “Het Fort” zijn rijksmonumenten.

Tussen 1850 en 1940 heeft op beperkte schaal uitbreiding plaatsgevonden. Dit gebeurde binnen de bestaande lineaire structuur.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie zwart omcirkeld

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied aan de Broeksestraat 59 heeft twee verschillende grenzen. De plangrens voor het wijzigingsplan is enkel de locatie die van de bestemming 'Agrarisch' verandert naar de bestemming 'Wonen'. Dit gebied is kleiner dan het totale perceel.
Het plangebied ligt aan het historisch gegroeid bebouwingslint de Broeksestraat, dat doorgaans aan weerszijden bebouwd is met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.
Momenteel heeft het terrein een agrarische functie. Aan de overkant van het betreffende perceel is, conform het huidige bestemmingsplan, reeds met de bouw van een woning gestart. Door een woning toe te voegen, wordt het lint hier aangevuld.

Figuur 3.2: plangebied, locatie rood omlijnd, locatie wijziging bestemming zwart omlijnd

Figuur 3.3: plangebied vanaf de Broeksestraat (west)

Figuur 3.3: plangebied vanaf de Broeksestraat (oost)

4 Planontwikkeling

4.1 Ruimtelijke opzet

Het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. In figuur 4.1 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Broeksestraat via een nieuw aangelegde toegang tot het perceel. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto's op eigen terrein. Aangezien het gedeelte van het kavel met de bestemming 'Wonen' een oppervlakte heeft van ca. 1710 m², is het plangebied van een dusdanige grootte dat eenvoudig kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Het bouwplan beoogt één vrijstaande woning van één bouwlaag met kap.

In de regels van dit wijzigingsplan zijn voorwaarden opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht op het vigerend bestemmingsplan 'Kern Babyloniënbroek'. De goothoogte en nokhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal 4 en 9 meter bedragen. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient meer dan 3 meter te bedragen. Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het vigerend bestemmingsplan.

Het kavel beschikt over een diepe voortuin van minimaal 7 meter diepte en aan oost- en westzijde bebouwingsvrije ruimtes, wat bijdraagt aan een landelijke uitstraling. De voortuin blijft tevens vrij van bebouwing.

Figuur 4.1: Stedenbouwkundige schets (schaalloos), locatie wijziging bestemming rood omlijnd, overig deel van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'

4.2 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van het toepassen van een woning in het buitengebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage Landschappelijke inpassing).

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en de doorzichten naar het buitengebied zo veel als mogelijk te behouden is de bestemming 'Wonen' aanzienlijk verkleind. Aan beide zijden blijft deels de bestemming 'Agrarisch' behouden om de doorzichten te waarborgen, respectievelijk 12,5 en 20 meter. Er wordt aan de westzijde voorzien in een zone waar geen bijgebouwen mogen worden opgericht. Zo wordt ook aan deze zijde het doorzicht naar het buitengebied in het plan geborgd. Aan de westzijde wordt de oever aangezet met knotwilgen om de lange lijnen van het landschap te benadrukken. Aan de oostzijde wordt de oever aangezet met laagblijvende beplanting. Daarnaast wordt een ruim open bloemrijk grasland gecreëerd met behoud van het doorzicht naar het open landschap. Aan de voorzijde worden enkele inheemse solitairen gepland.

Landschappelijke inpassing
Beplantingsplan Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek

Legenda

Kruidachtige beplanting

- Kruidenrijke faunabeplanting
- Grasland
- Water
- Oeverbeplanting
- Bomen nieuw aan te planten maat 18/20 met kluit
- Knotwilgen aanplanten

Bomen

vaknr	aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
A	2	Acer preudoplatanus	Gewone esdoorn	18-20
B	1	Alnus glutinosa	Zwarte els	9/10
C	16	Salix alba	Gewone wilg/knotwilg	8-10

Bebouwing

- Woonbestemming
- Hoofdgebouw
- Bijgebouw

Figuur 4.1: Landschappelijke inpassingsplan schets (schaalloos)

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit wijzigingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

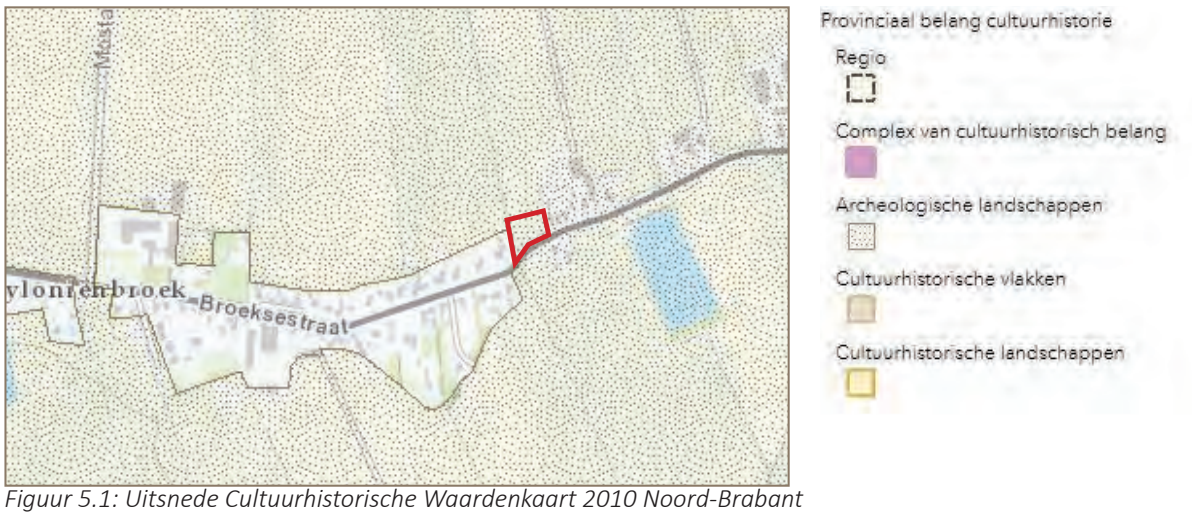
5.1.1 Cultuurhistorie

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.

Cultuurhistorisch vlak ‘Land van Heusden en Altena’
Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak ‘Land van Heusden en Altena’. Het land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche Maas en Afgedamde Maas. Kenmerkende waterlopen binnen het gebied zijn de Alm en de Dussen.

Op de oeverwallen van de rivieren, op enkele donken (zandopduikingen) en op de stroomruggen van enkele fossiele rivierlopen zijn de stadjes en dorpen ontstaan. In de lager gelegen komgebieden in het oosten van het gebied ontbreekt de bebouwing grotendeels.
De hoger gelegen delen van het land worden vanouds gebruikt als akkers en boomgaarden. De natte komgebieden zijn grotendeels als grasland in gebruik. Ook vinden we er eendenkooien en een aantal grienden. Het westelijke deel van het gebied heeft na de St.-Elisabethsvloed lange tijd onder invloed van eb en vloed gestaan en is vanaf de zeventiende eeuw ingepolderd. De bebouwing was hier vanouds geconcentreerd op de dijken, in Hank en Nieuwendijk is in de vorige eeuw rondom de kerk een dorpskom ontstaan. De boerderijen liggen aan dijken, staan op terpen of liggen verspreid in het land aan de polderwegen.

In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking. Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk-) dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant

Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele parcelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen.

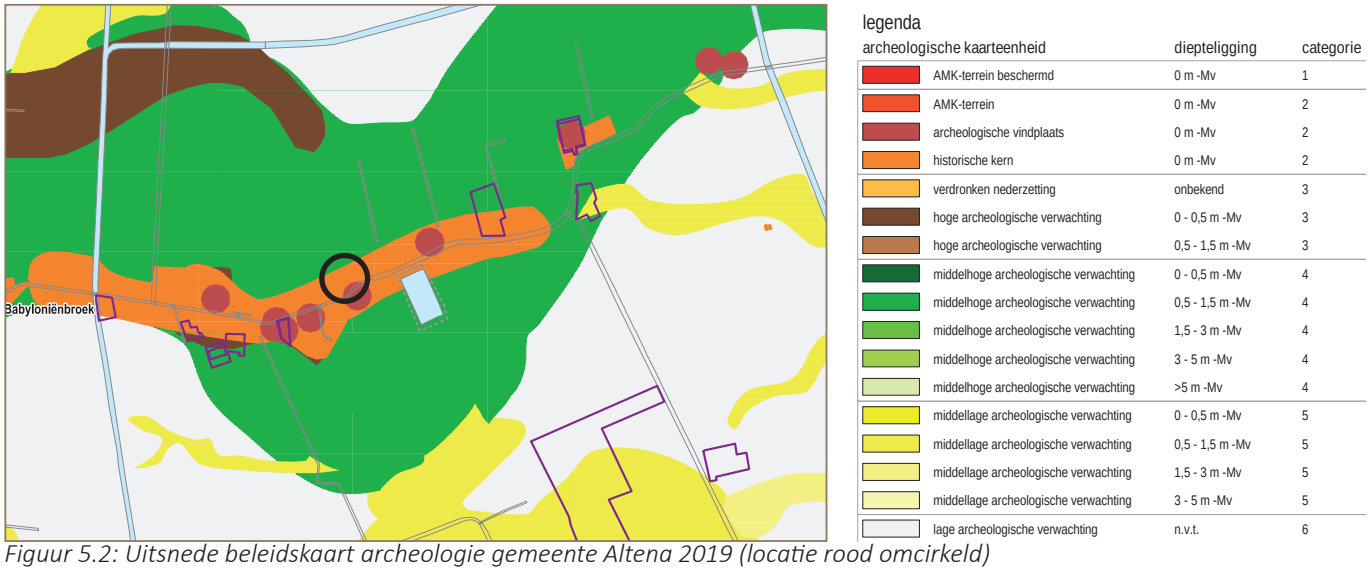
Doorwerking in dit wijzigingsplan

Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak.
Het wijzigingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het landschap van het land van Heusden en Altena aan zou kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Op het gemeentebestuur rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen. Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven heeft de gemeente Aalburg, samen met de gemeenten Werkendam en Woudrichem (nu gemeente Altena) besloten om gezamenlijk te komen tot één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten. De basis hiervoor is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op deze kaart is onderscheid gemaakt in verschillende verwachtingswaarden. Op basis van deze kaart is vervolgens door RAAP, in nauwe samenwerking met de gemeenten en de regioarcheoloog, een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is gelijktijdig met de Nota Archeologie, de Archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening vastgesteld. Tezamen vormen zij het archeologische beleidskader van de drie gemeenten (nu gemeente Altena).

Op de beleidskaart archeologie is te zien dat voor het plangebied de waarde historische kern geldt. Dit houdt in dat vroeg in de planfase archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 100 m2, of dieper geroerd dan 0,3 m.-Mv. De eerste onderzoeksstap – volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) – betreft een bureauonderzoek, al dan niet aangevuld met een inventariserend veldonderzoek doormiddel van grondboringen.



Figuur 5.2: Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Altena 2019 (locatie rood omcirkeld)

Onderzoek

Het doel van het door KSP Archeologie (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase Broekstraat tussen 57 en 61 te Babyloniënbroek Gemeente Altena, versie 1.2) uitgevoerde archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging worden vanaf ca. 1,5 m-mv stroomgordelafzettingen verwacht van de stroomgordel van Biesheuvel-Hamer. Deze hebben een lage verwachting voor de periode Laat-Neolithicum tot Midden-Bronstijd en een middelhoge verwachting voor de periode Midden-Bronstijd tot Midden-IJzertijd. Na afronding van het veldonderzoek bleek recent aan de overzijde van de weg ook scherven uit de Romeinse tijd te zijn aangetroffen, waardoor de middelhoge verwachting ook kan gelden voor de periode Midden-Bronstijd tot en met de Romeinse tijd. Het plangebied staat op de gemeentelijke beleidskaart aangeduid als een gebied met een verwachting door

de ligging in de historische kern, maar deze ligging wordt op basis van historisch kaartmateriaal niet ondersteund naar mening van KSP Archeologie. De gemeente heeft bij de toetsing aangeven vast te houden aan de waarde op de archeologische beleidskaart.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Binnen het plangebied komen kom- op oever- op beddingafzettingen voor. De oeveren beddingafzettingen behoren tot de stroomgordel van Biesheuvel-Hamer, de komafzettingen zijn afgezet door jongere rivieren. In de top van de oeverafzettingen zijn archeologische indicatoren aangetroffen in vorm van houtskool en verbrande leem. Deze oeverafzettingen worden overdekt door een laag zwaardere klei met daarin een humeuze bovengrond. Archeologische resten kunnen vanaf de top van deze humeuze laag (vanaf ca. 0,35 m-mv) worden verwacht.
De middelhoge verwachting voor de periode periode Midden-Bronstijd tot Midden-IJzertijd (of Romeinse tijd) wordt door het aantreffen van archeologische indicatoren bijgesteld naar hoog. Er zijn geen aanwijzingen om de lage verwachting voor de overige perioden bij te stellen.

Conclusie
Op basis van de aangetroffen indicatoren tijdens het booronderzoek is de kans groot dat binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 15 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Er wordt geadviseerd een vervolgonderzoek te doen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Archeologische resten worden verwacht vanaf 35 cm –Mv, dit betekent dat er tot slechts 15 cm –Mv bodemingrepen toegestaan kunnen worden waarmee het gelegitimeerd is om te stellen dat er van behoud in situ geen sprake kan zijn.
Het plangebied heeft een verhoogd risico op het aantreffen van niet gesprongen explosieven van geschutsmunitie, waardoor de benadering van deze objecten gecombineerd zal moeten worden met bovenstaand archeologisch onderzoek.

De dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ (vastgelegd in bestemmingsplan ‘Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen’) voor de ‘waarde historische kern’ wordt aangehouden. Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning, zal een gravend vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden.

5.2 Bodem
Verhoeven Milieutechniek b.v. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport ‘Verkennend bodemonderzoek Broeksestraat 57-61 te Babyloniënbroek, Verhoeven Milieutechniek b.v., documentnr: B18.7114/Brfrpp-01/RV, 27 juni 2018’. Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie teneinde te bepalen of bezwaren bestaan tegen de voorgenomen toekomstige nieuwbouw.

Onderzoek
Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Er zijn geen aanwijzigingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.
De locatie is in gebruik als agrarische grond en voor zover bekend altijd onbebouwd geweest. De bodem op de onderzoekslocatie bestaat vanaf maaiveld tot een diepte van circa 1,2 à 2,0 m-mv uit matig zandige tot sterk siltige klei. Hieronder is matig fijn, zwak tot matig siltig zand aangetroffen tot de maximaal geboorde diepte van circa 3,0 m-mv.
Zintuiglijk zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal en/of asbestverdachte materialen aangetroffen. Onderzoek naar asbest is derhalve definitief niet noodzakelijk.

Grond
In het mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond (MM01, zand) is een licht gehoogde gehalte voor cadmium aangetoond. Het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft ruim beneden de interventiewaarde. De overige onderzochte NEN-paramaters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden.
In de mengmonsters van de zintuiglijk schone ondergrond (MM02, klei en MM03, zand) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden.

Grondwater
In het grondwater uit de peilbuis PB05 is een licht verhoogd gehalte voor barium aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarde. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarden.

Conclusie
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de bodem geen bijmengingen van bodemvreemd materiaal (o.a. bakstenen of puin) en geen asbestverdachte materialen (> 20 mm) aanwezig zijn. Op basis hiervan is een verkennend onderzoek naar asbest middels proefgaten en analyses definitief niet noodzakelijk.
Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voor de onderzoekslocatie gelegen tussen de Broeksestraat 57 en 61 te Babyloniënbroek in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna
In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedsfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (NatuurNetwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur), wel ligt het nabij een Natura 2000 gebied.
Jansen Natuur heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Quickscan natuur perceel aan de Broeksestraat te Babyloniënbroek, Jansen Natuur, 30 oktober 2018'.
Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebieds-beschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna, enkele relevante rapporten en enkele digitale verspreidingsatlassen.

Soorten
Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora
Uit het bronnenonderzoek blijkt dat van het plangebied geen beschermde plantensoorten bekend zijn.
Tijdens de veldverkenning zijn er in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze zijn ook niet te verwachten, gelet op de terreintypen.

Fauna zoogdieren
In het bronnenonderzoek is naar voren gekomen dat er geen vleermuiswaarnemingen bekend zijn van Babyloniënbroek van de afgelopen jaren. Van het plangebied zijn geen waarnemingen van zoogdieren bekend.
Tijdens de veldverkenning zijn er geen zoogdieren noch sporen ervan aangetroffen in het plangebied. In het plangebied zijn geen structuren- zoals bomenrijen- aanwezig die een functie zouden kunnen hebben voor vliegbewegingen van vleermuizen.
Het plangebied heeft geen potenties voor verblijfplaatsen voor vleermuizen, mogelijk alleen voor algemene zoogdiersoorten zoals haas en mol.

Fauna vogels
Uit het bronnenonderzoek blijkt dat er van de omgeving van het plangebied ongeveer 66 vogelsoorten bekend zijn waaronder vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Op circa 200 meter van het plangebied is de boerenzwaluw aangetroffen (bij de Broekse Vijver aan de overzijde van de Broeksestraat). Van de vogelsoorten met beschermde nesten zijn verder geen waarnemingen bekend van de omgeving van het plangebied. Het grootste deel van de circa 66 soorten zal niet in het plangebied zelf voorkomen.
Er zijn tijdens de veldverkenning in het plangebied twee vogelsoorten waargenomen: de meerkoet (in sloot) en een

overvliegende houtduif. Er zijn geen sporen- nesten- van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Dit geldt ook voor andere vogelsoorten.
Het plangebied heeft potenties als (deel)leefgebied voor algemene watervogels en als deelfoerageergebied voor roofvogels/uilen.

Fauna reptielen en amfibieën
Uit het bronnenonderzoek komt naar voren dat van het 5 x 5 kilometerhok 7 soorten amfibieën bekend zijn. Van de reptielen zijn er geen waarnemingen. Van het plangebied zijn geen waarnemingen van amfibieën bekend.
Tijdens het veldonderzoek zijn er geen reptielen en amfibieën waargenomen of sporen hiervan. Het plangebied is ongeschikt voor kritische soorten reptielen en amfibieën.
Het plangebied heeft mogelijk potenties als deelleefgebied voor algemene amfibieënsoorten.

Fauna vissen
Uit het bronnenonderzoek (Verspreidingasatlas.nl.) blijkt dat in het relevante 5x5 kilometerhok enkele beschermde vissoorten zijn aangetroffen. Van het plangebied zijn geen waarnemingen van vissen bekend.
Tijdens het veldonderzoek zijn er geen vissen aangetroffen in het plangebied. De sloten van het plangebied blijven gehandhaafd.
Er zijn potenties voor vissoorten van sloten zoals ruisvoorn.

Fauna dagvlinders
Uit het bronnenonderzoek is gebleken dat er een beschermde dagvlindersoort is aangetroffen in het plangebied en omgeving; het gaat om een eenmalige waarneming van de keizersmantel.
Tijdens het veldonderzoek zijn er geen (beschermde) dagvlindersoorten aangetroffen in het plangebied en geschikt leefgebied ontbreekt.
De potenties voor dagvlinders zijn niet aanwezig in het plangebied, ook niet voor de keizersmantel.

Conclusie
Het plan zal geen negatieve invloed hebben op het Natuurnetwerk Noord-Brabant.
Het plangebied vormt voor een zeer beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zeer algemeen voorkomende zoogdier- , vogel- en amfibieënsoorten.
Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Bij de realisatie dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen
Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woning wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting
Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.
De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof (in werking treding juli 2015) opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.
Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd, dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.
Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties
-conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat de PAS niet als toestemmingsbasis voor activiteiten mag worden gebruikt, hierdoor is de juridische houdbaarheid van het bovenstaande niet meer volledig. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak. Minister Schouten van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt onder voorzitterschap van de heer Johan Remkes een adviescollege Stikstofproblematiek in. Het adviescollege krijgt de opdracht om met aanbevelingen en oplossingsrichtingen te komen over hoe om te gaan met vergunningverlening.
Als gevolg van de uitspraak gelden de drempel- en grenswaarden uit het PAS niet meer. Dit kan leiden dat er voor een ruimtelijke ontwikkeling een Wnb-vergunning (artikel 2.7 Wnb) nodig is. Door het schrappen van de bovengenoemde drempel- en grenswaarden van het PAS, kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn.

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met een Aeriusberekening wordt bepaald of negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Als er sprake is van een significant gevolg dan moet gekeken worden of intern gesaldeerd kan worden. In het uiterste geval moet extern gesaldeerd worden.

Figuur 5.3: Uitsnede kaart Natura-2000 gebieden, locatie zwart omcirkeld

Beoordeling planvoornemen
In de nabije omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem op ca. 1.6 km.
Tritium Advies heeft voor het terrein een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Berekening stikstof Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek, Tritium Advies, documentnr. 1906/256/RV-03, 13 november 2019'.

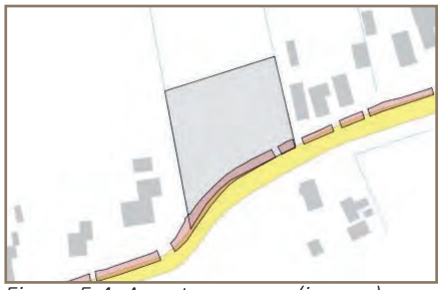
Conclusie stikstofdepositie
Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het planvoornemen.

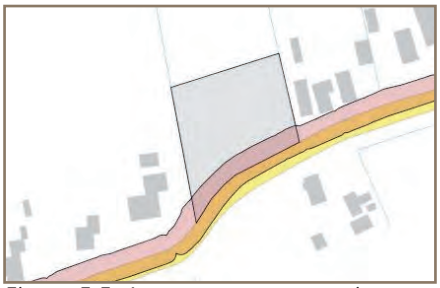
5.3.3 Waterparagraaf

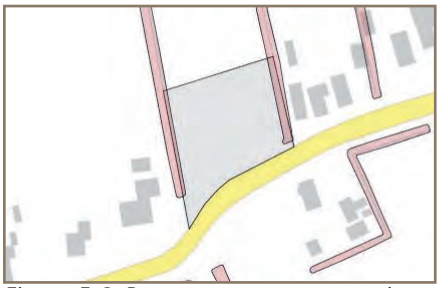
Watertoets
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.
Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangpunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.
Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.
Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Rivierenland
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging
In de toekomstige situatie bedraagt de omvang van het uit te geven perceel circa 3290 m^2. Hiervan is ca. 1710 m^2 bestemd als 'Wonen', waarvan een deel (810 m^2) bebouwingsvrij is. Het bouwvlak is 270 m^2, buiten het bouwvlak mag maximaal 125 m^2 bebouwd worden, van de overige 505 m^2 wordt 45% genomen voor het verhard oppervlak van het perceel (227 m^2). Dit alles komt uit op ca. 620 m^2.
Het Waterschap Rivierenland stelt dat voor een toename vanaf 500 m^2 van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Er mag gebruik gemaakt worden van de eenmalige vrijstelling. Dat betekent dat er 500 m^2 van het totaal afgetrokken mag worden. Het totaal te compenseren oppervlak is 120 m^2.


Figuur 5.4: A-watergangen (in roze)


Figuur 5.5: A-watergangen zonering (in roze)


Figuur 5.6: B-watergangen en zonering (in roze)

Watergangen
In het plangebied zijn A- en B-watergangen en A- en B-beschermingszones aanwezig.
Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.
Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 5 meter breed, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed.

Waterkwaliteit
Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

Gemeentelijk beleid
Op 19 december 2017 is de Beleidsvisie riolering en water Altena vastgesteld door de gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem.
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 m2, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m2 verhard oppervlak gehanteerd.

Grondwater
Het plangebied ligt laag ten opzichte van de omliggende percelen. De drooglegging (verschil maaiveld-waterpeil) is 90 tot 100 cm. Eis van het waterschap is maaiveld minimaal 100 cm boven waterpeil en bouwpeil minimaal 130 cm boven waterpeil. Dit kan betekenen dat enige ophoging van het perceel benodigd is. Dit is ook verstandig gelet op de hogere omliggende percelen om de kans op (grond)wateroverlast te beperken. Hierbij rekening houdend dat het talud van de watergang hoger/breder wordt en de beschermingszones eveneens opschuiven.

Vuilwaterafvoer
Het vuilwater dient aangesloten te worden op het vacuümrioolsysteem in de weg. Hiervoor dient een vacuümrioolput geplaatst te worden en een aansluiting op het vacuümriool te worden gemaakt. Uitvoering vindt plaats door de gemeente, kosten zijn volledig voor ontwikkelaar.

Conclusie
Gezien de toename van ca. 580 m^2 aan verharding kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling aanvullende compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilsteiging. Voor plannen met een toename aan verharding tot 5 ha kan de vuistregel van 436 m^3 te realiseren waterberging per hectare verharding worden gebruikt. Dit houdt in dat bij een toename van 120 m^2

aan verharding dat er 17 m^2 gecompenseerd dient te worden ((120*0,0436):0,3=17,4). Dit wordt gecompenseerd door het profiel van een van de bestaande B-watergangen te verruimen.
De perceeleigenaar dient zelf het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen.
Indien er geen gebruik gemaakt zal worden van de bestaande brug over de watergang, moeten de uitgangspunten van het waterschap voor bruggen gehanteerd worden.
Eis van het waterschap is maaiveld minimaal 100 cm boven waterpeil en bouwpeil minimaal 130 cm boven waterpeil. Dit kan betekenen dat enige ophoging van het perceel benodigd is. Dit is ook verstandig gelet op de hogere omliggende percelen om de kans op (grond)wateroverlast te beperken.
Het vuilwater dient aangesloten te worden op het vacuümrioolsysteem in de weg.
Bij de bouw van de woning mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden die de kwaliteit van het regenwater verslechteren (zoals lood, zink, koper).

5.3.4 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.
In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld.
Tritium Advies heeft voor het terrein een quickscan wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Akoestische quickscan wegverkeerslawaai Broeksestraat 59 Babyloniënbroek, Tritium Advies, documentkenmerk 1906/256/RV-01, versie 1, 3 september 2019'.

Doorwerking in dit wijzigingsplan

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Broeksestraat (gedeelte met een snelheidsregime van 60 km/uur). Het plan is gelegen aan het gedeelte van de Broeksestraat met een snelheidsregime van 30 km/uur.
Voor het gedeelte van de Broeksestraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor het gezoneerde deel van de Broeksestraat (gedeelte met een snelheidsregime van 60 km/uur) geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.
Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (De Vereniging Nederlands Gemeenten). Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Geur

Wettelijk kader

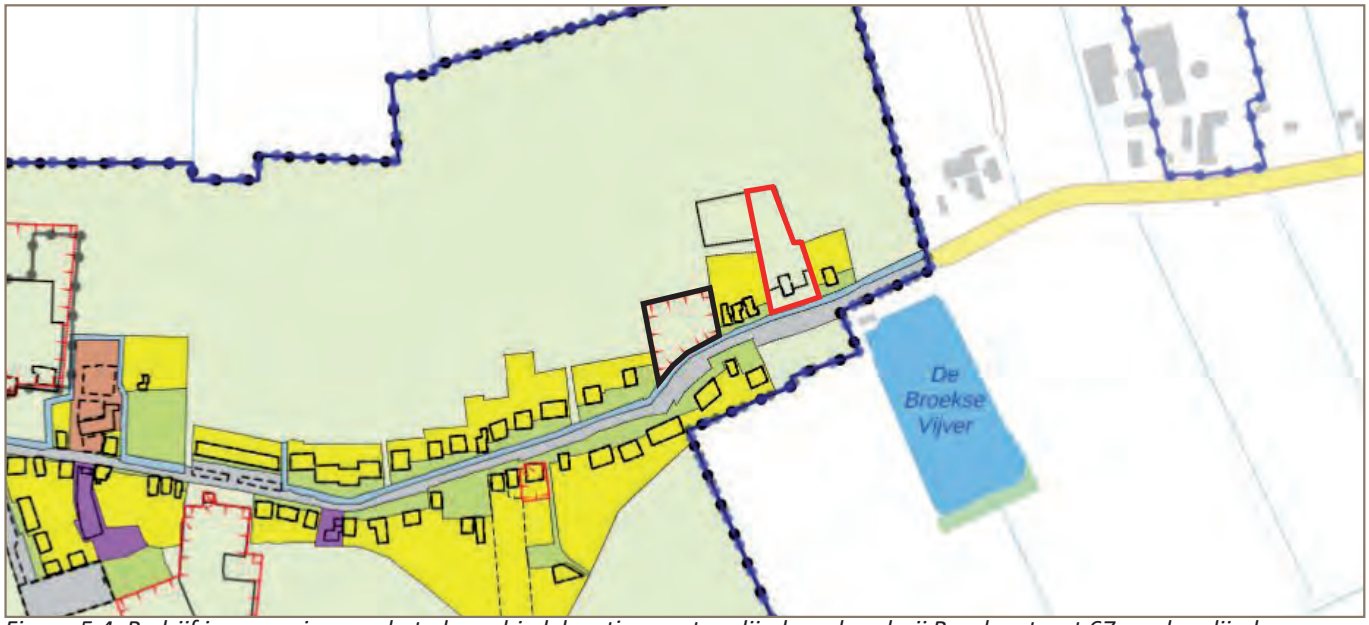
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wgv het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting

aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Tritium Advies heeft voor het terrein een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Geuronderzoek (Wgv) Voorgrondbelasting Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek, Tritium Advies, documentkenmerk 1906/256/RV-02, versie 3, 18 februari 2020'.

In de Wgv zijn zowel geurnormen als vaste afstanden benoemd. De geurnormen (artikel 3 lid 1) zijn van toepassing bij veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv. Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze zijn opgenomen in artikel 5.1 van de Wgv.

Afstandseisen
In de Wet geurhinder en veehouderij worden tevens eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. In onderhavige situatie geldt er conform de Wgv artikel 5 een minimumafstand van 50 meter tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object (gevel-tot-gevelafstand).



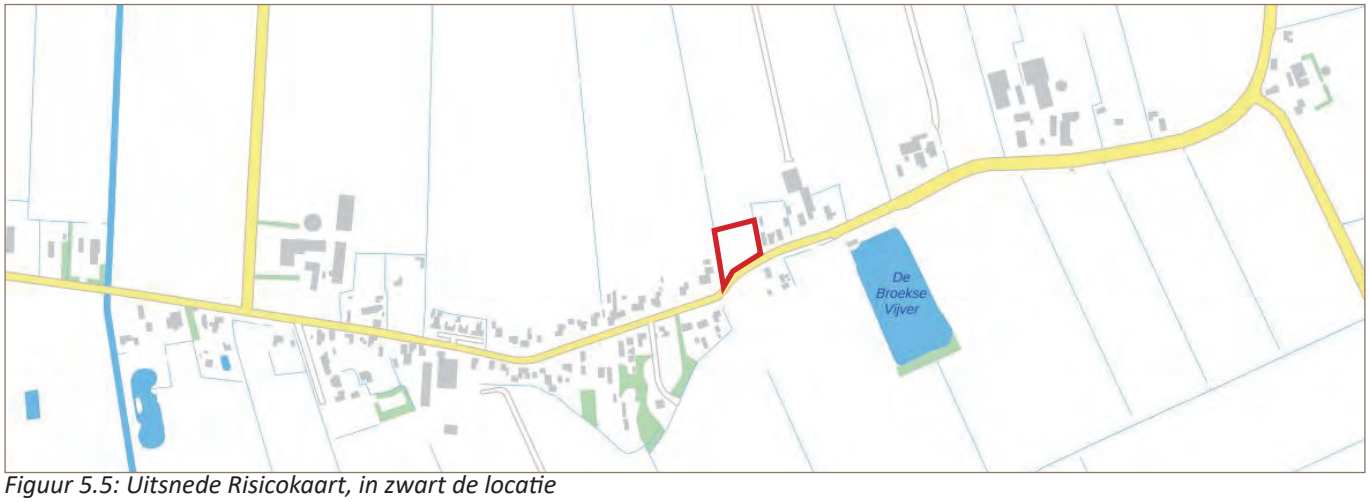
Figuur 5.4: Bedrijf in omgeving van het plangebied, locatie zwart omlijnd, veehouderij Broeksestraat 67 rood omlijnd

Doorwerking in dit wijzigingsplan
De afstand van de gevel van de woning tot het dichtstbijzijnde dierenverblijf (Broeksestraat 67) bedraagt circa 60 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de aan te houden afstand.
De geurbelasting ter plaatse van de beoogde woning bedraagt maximaal 0,9 ouE/m3. Dit betekent volgens de Handreiking bij de Wgv dat er sprake is van een zeer goed leefklimaat. Indien gerekend wordt vanaf de rand van het bouwvlak bedraagt de geurbelasting maximaal 1,5 ouE/m3. In dat geval is er volgens deze Handreiking eveneens sprake van een zeer goed leefklimaat.
Gezien het vorenstaande kan vastgesteld worden dat het aspect geur geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

5.3.6 Luchtkwaliteit
Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van één woning wordt de grens zoals gesteld in de Regeling-NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Regeling basisnet" en de "Circulairerisiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".



Figuur 5.5: Uitsnede Risicokaart, in zwart de locatie

Beoordeling planvoornemen

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Standaardadvies veiligheidsregio

De gemeente Altena dient voor ieder ruimtelijk besluit in het invloedsgebied van een BRZO-bedrijf, een spoorlijn, autoweg of buisleiding het groepsrisico te verantwoorden. De veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies is van toepassing op:

1. Ontwikkelingen buiten de 750 m van een niet-categoriale Bevi-inrichting;
2. Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of een buisleiding;
3. Ontwikkelingen buiten de 30 m en tot een afstand van 200 m van een categoriale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan;
4. Kleine bestemmingsplannen behoudens ruimtelijke plannen waarin bijzonder kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt.

In een straal van 750 meter zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen gelegen. In een straal van 200 meter zijn geen categoriale Bevi-inrichtingen, spoorlijnen, autowegen, waterwegen of buisleidingen gelegen. Het onderhavige plan betreft ene kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de Boven-Merwede/ Maas.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Brandveiligheid

Beleid

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- op doeltreffende wijze kunnen afwateren;
- alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

2. Bluswatervoorziening

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

3. Brandweerzorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 Brandweer Midden- en West-Brabant).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Doorwerking in dit wijzigingsplan

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woning binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. Er is op deze weg voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van de wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere wijzigingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweerzorgnorm
In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten(???). Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

Conclusie
Het onderhavige plan voldoet aan de voorwaarden wat betreft brandveiligheid.

5.6 Kabels en leidingen
Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.7 Vormvrije MER beoordeling
Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.
In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig wijzigingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein’.
De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit wijzigingsplan.

Conclusie
Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit wijzigingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit wijzigingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige wijzigingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.
Het wijzigingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige wijzigingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het wijzigingsplan biedt nog enige flexibiliteit.
Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige wijzigingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht op het vigerend bestemmingsplan ‘Babyloniënbroek’, vastgesteld op 17 december 2013.
Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen
Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ is één grondgebonden woning toegestaan. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen biedt. Op de gronden is een bouwvlak gelegd. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale bouw- en goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak. Bij erven groter dan 250 m² mag het gezamenlijke oppervlakte, gebouwd buiten het bouwvlak, maximaal 60 m² vermeerderd met 10% van de overmaat van het erf bedragen, tot een maximum van 125 m². Binnen de bestemming ‘Wonen’ is voor een deel van het perceel een bouwaanduiding opgenomen waar bijgebouwen uitgesloten zijn.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit wijzigingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.
Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels
In dit artikel is voorgeschreven welke voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd bij het voornemen tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan dan wel tot het opleggen van een nadere eis.

Overige regels
In de overige regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeergelegenheid bij woningen en het verbod tot bodemingrepen bij de aanleg van een paardenbak.
Daarnaast wordt in dit artikel het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' van toepassing verklaard.

Algemene aanduidingsregels
In het plan komen een tweetal gebiedsaanduidingen voor. Met deze aanduidingen wordt het gebied aangegeven welke in de Interim omgevingsverordening uit het landelijk gebied verwijdert dient te worden en welke in de Interim omgevingsverordening in het stedelijk gebied, landelijke kern dient te worden toegevoegd.

Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het wijzigingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het wijzigingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan "Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De overeenkomst wordt aangegaan als het vooroverleg positief verloopt en wettelijk vooroverleg en inspraak heeft plaatsgevonden. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst ‘anderszins verzekerd is’, moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het wijzigingsplan geschieden.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Omdat het een wijzigingsplan betreft, is een omgevingsdialoog niet aangegaan. De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden wel op de hoogte gebracht van de plannen middels een gesprek en/of brief vooraf aan de ter inzagelegging van het voorontwerp wijzigingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerp wijzigingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 27 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn twee vooroverleg reacties ingediend en twee inspraakreacties. De inspraakreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen. Het bouwvlak is verkleind en meer naar de westelijke perceelsgrens gelegd om doorzichten naar het buitengebied te behouden. Tevens behoudt een deel van het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ uit het moederplan en heeft een deel van de bestemming ‘Wonen’ de bouwaanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’.
De vooroverlegreacties zijn ingediend door de provincie Noord-Brabant en door het waterschap Rivierenland. Voor de provincie Noord-Brabant is een herbegrenzing van het stedelijk gebied aangevraagd, Hiervoor is een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is deze in het bestemmingsplan opgenomen en is het landschappelijk inpassingsplan als losse bijlage toegevoegd.
In afstemming met het waterschap Rivierenland is de berekening voor de waterberging opgesteld en locatie bepaald. In de toelichting is de paragraaf voor ‘Brandveiligheid’ toegevoegd, tevens zijn er een aantal kleine aanpassingen gedaan, zoals in de waterparagraaf.

Ontwerp wijzigingsplan

Vanaf 19 november 2020 heeft het ontwerp wijzigingsplan “Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek” voor 6 weken ter inzage gelegen. Toen het wijzigingsplan en het voornemen tot herbegrenzing van het “bestaand stedelijk gebied” ter inzage lag kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn een viertal zienswijzen ingediend. Het ontwerp wijzigingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Het wijzigingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld.
De Nota van zienswijzen is als separate bijlage toegevoegd