

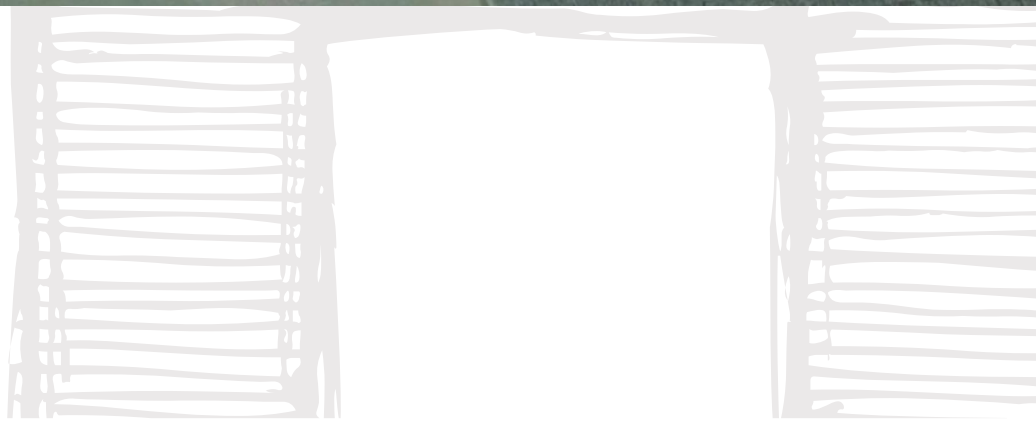


# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## **Toelichting bestemmingsplan**

'Babyloniënbroek, Broeksestraat 30'



# Toelichting bestemmingsplan

'Babyloniënbroek, Broeksestraat 30'

**Identificatiecode:**

NL.IMRO.1959.BabBP009BroekStr30-VG01

**Datum:**

01-06-2021

**Planstatus:**

Vastgesteld



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.4 Leeswijzer .....	4
<b>2 Planbeschrijving</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bestaande situatie .....	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur .....	5
2.2.2 Huidig gebruik .....	5
2.2 Toekomstige situatie .....	6
2.2.1 Planbeschrijving .....	6
2.2.2 Verkeer en parkeren .....	7
2.2.3 Duurzaamheid .....	10
2.2.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing .....	11
<b>3 Beleidskader</b> .....	<b>14</b>
3.1 Europees en rijksbeleid .....	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	14
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid .....	16
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' .....	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020) .....	17
3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena .....	19
3.2.4 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena .....	20
3.2.5 Regionale Agenda Wonen 2017 .....	22
3.3 Gemeentelijk beleid .....	23
3.3.1 Bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' .....	23
3.3.2 Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' .....	23
3.4 Conclusie .....	24
<b>4 Milieuaspecten</b> .....	<b>25</b>
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) .....	25
4.2 Geluid .....	26
4.3 Bedrijven en milieuzonering .....	27
4.4 Bodem .....	29
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	30
4.6 Waterparagraaf .....	33
4.7 Ecologie .....	39
4.8 Luchtkwaliteit .....	42
4.9 Externe veiligheid .....	43

4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen).....	45
4.11 Brandveiligheid .....	46
<b>5 Juridische planopzet.....</b>	<b>47</b>
5.1 Algemeen.....	47
5.2 Systematiek van de regels .....	47
5.3 Bestemmingen.....	47
5.4 Aanduidingen.....	47
<b>6 Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>48</b>
6.1 Exploitatie .....	48
<b>7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>	<b>49</b>
7.1 Informatieavond.....	49
7.2 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	49
7.3 Inspraak .....	49
7.4 Zienswijzen .....	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
<b>1</b>	Nieuwe situatietekening/ Landschappelijk inrichtingsplan (incl. fasering)	Legendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21068	13-05-2019
<b>2</b>	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20181023-9-19066	23-10-2018
<b>3</b>	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	JVO/1376 18.1222	29-11-2018
<b>4</b>	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2018/576/r	09-02-2021
<b>5</b>	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek slootdemping)	Bakker milieuadviezen	BM/24186-2018 (Versie 3)	Juli 2019
<b>6</b>	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5044	11-02-2020
<b>7</b>	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	17039	22-01-2020
<b>8</b>	Nota van inspraak en overleg	Gemeente Altena	-	Maart 2020
<b>9</b>	Overzichtstekening oppervlaktewater nieuwe situatie	ADCIM B.V.	20190500-C79	28-04-2020
<b>10</b>	Overzichtstekening waterhuishouding nieuwe situatie	ADCIM B.V.	20190500-C93	24-04-2020
<b>11</b>	Nota Zienswijzen	Gemeente Altena	-	Maart 2021

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek is jarenlang gebruikt door een agrarisch bedrijf. Door de situering van het bedrijf in het lint van Babyloniënbroek werd het bedrijf beperkt in de bedrijfsvoering. Binnen de geurcirkel van het bedrijf liggen meerdere woningen. Het bedrijf is er daarom inmiddels mee gestopt. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. De initiatiefnemer is voornemens de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (incl. terreinverharding) te slopen en ter plaatse woningbouw te realiseren. Het plan is om drie vrijstaande woningen, 1 twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen te realiseren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan op 22 oktober 2018 gepresenteerd aan het dorp. Op deze avond is gebleken dat er in Babyloniënbroek concrete behoefte is aan meer woningen. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte op basis van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan het planologisch mogelijk gemaakt om 7 extra woningen te realiseren. De huidige bedrijfswoning Broeksestraat 30 zal worden gewijzigd naar een burgerwoning.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (vastgesteld op 17 december 2013). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Aalburg gefuseerd met de gemeenten Werkendam en Woudrichem tot de gemeente Altena. Het voorliggende bestemmingsplan wordt voortgezet door de gemeente Altena.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg Broeksestraat en een bosschage. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de perceelafscheiding van het naastgelegen perceel Broeksestraat 34 en het open slagenlandschap. Het open slagenlandschap zorgt tevens voor de zuidelijke begrenzing en tezamen met het naastgelegen perceel Broeksestraat 28 ook voor de westelijke begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

#### Bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'

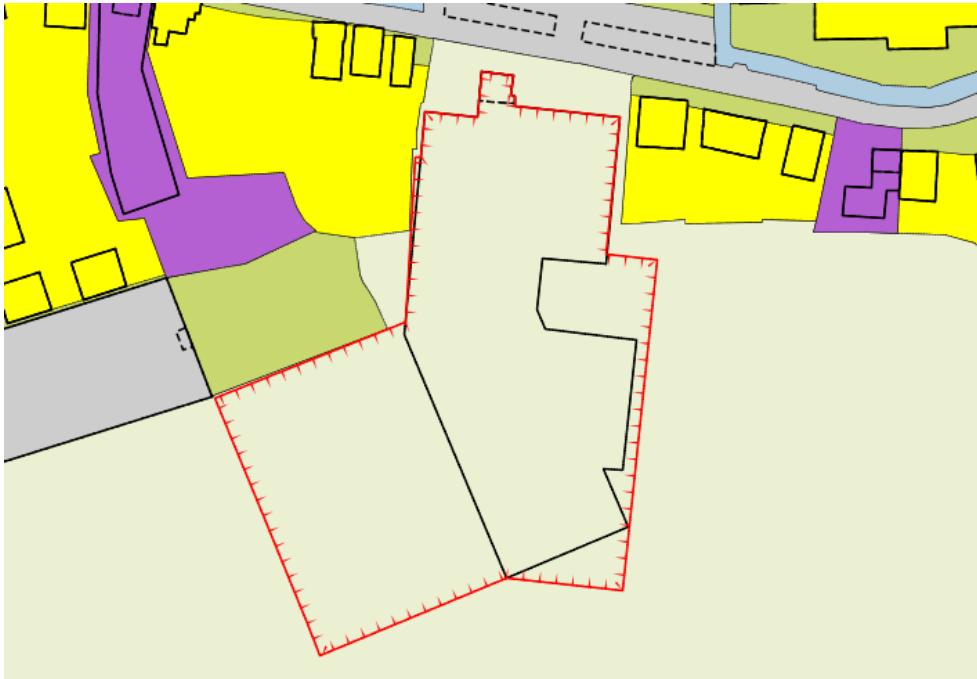
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (vastgesteld op 17 december 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'

#### Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Het plangebied valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' (vastgesteld op 31 oktober 2017). Dit bestemmingsplan functioneert als aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Altena. Middels het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen toegevoegd. Voor het plan betekent dit de toevoeging van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen toegevoegd:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – algemene beleidsregels';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologische historische kern';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie hoge verwachting 1';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie middelhoge verwachting 2';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie middelhoge verwachting 4';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische dijken';
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven'.





**Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'**

## **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Babyloniënbroek wordt voor het eerst vermeld in het jaar 1124. Babyloniënbroek vormt samen met Hill een broekontginning. De ontginningsbasis volgt een natuurlijke waterloop in oost-westelijke richting met smalle oeverwallen. Parallel aan deze waterloop is een weg gerealiseerd. Langs deze weg is een langgerekte nederzetting ontstaan met vanuit de waterloop opstreckende verkaveling. Deze weg is vandaag de dag bekend als de Broeksestraat en Hillsestraat. De grote boerderijen langs de Broeksestraat zijn veelal op terpen gerealiseerd. Tussen 1850 en 1940 heeft op beperkte schaal uitbreiding van het dorp plaats gevonden. Dit gebeurde binnen de bestaande lineaire structuur. De ruimtelijke structuur van Babyloniënbroek wordt gevormd door het open, langgerekte bebouwingslint langs de Broeksestraat en Hillsestraat. Haaks daarop staat de Meeuwensesteeg die zorgt voor de verbinding van het dorp met de Provincialeweg en de kern Meeuwen.

#### 2.2.2 Huidig gebruik

De locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek is jarenlang gebruikt door een agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie



## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Planbeschrijving

Het plan is om de volledige agrarische bedrijfsbebouwing en terreinverharding, met uitzondering van de bedrijfswoning, ter grootte van ca. 8000 m<sup>2</sup>, te slopen/ verwijderen en ter plaatse een woonwijkje te realiseren. Dit wijkje bestaat uit 3 vrijstaande woningen, 1 twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen. De huidige bedrijfswoning Broeksestraat 30 zal worden gewijzigd naar een burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan 22 oktober 2018 gepresenteerd aan het dorp (informatieavond). Op deze avond is gebleken dat er in Babyioniënbroek concreet behoefte is aan meer woningen. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om op basis van een wijzigingsbevoegdheid maximaal 7 extra woningen te realiseren (1 twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen). De mogelijke 7 extra woningen zijn op afbeelding 5 aangegeven als fase 2 van het plan. Minimaal 30% van alle woningen zullen sociale koopwoningen worden (goedkopere segment). Voor wat betreft de maatvoering van de woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Babyioniënbroek'. De woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd.



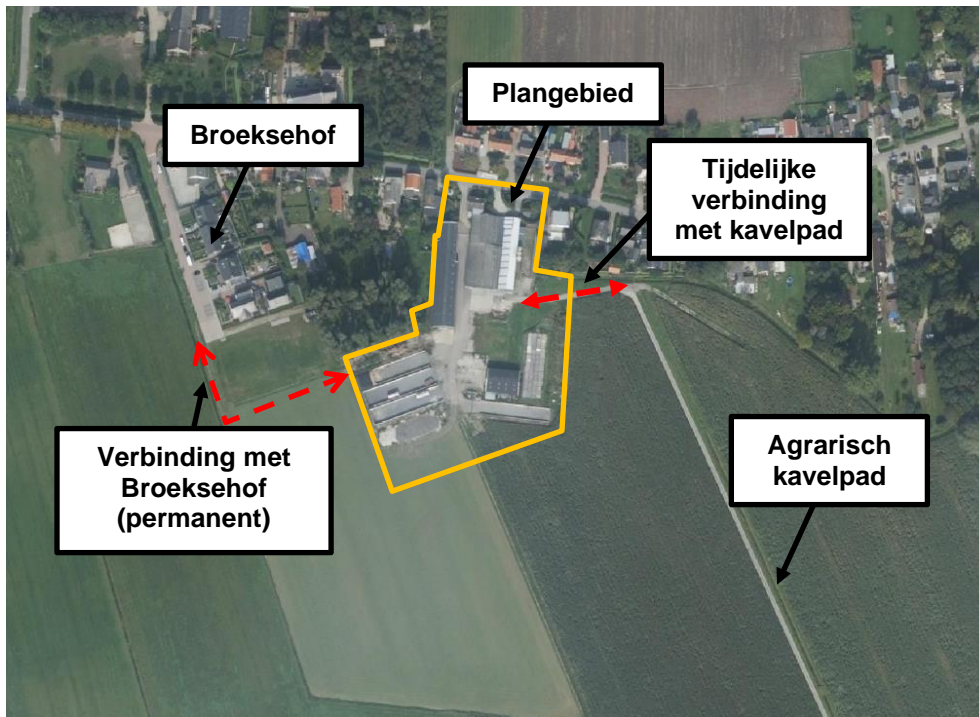
Afbeelding 5: Nieuwe situatie

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via een ontsluitingsweg welke wordt aangesloten op de Broeksestraat. De woning Broeksestraat 30 behoudt een eigen in- en uitrit op de Broeksestraat.

Het plan levert een maatschappelijke bijdrage voor het dorp Babyloniënbroek middels het realiseren van een openbaar wandelverbinding. Tussen het plangebied en de woonwijk 'Broeksehof' wordt een permanent wandelpad gerealiseerd. Tevens ligt er sinds 2019 een tijdelijk wandelpad tussen het plangebied en het oostelijk gelegen kavelpad, voor een periode van minimaal 6 jaar (t/m 2025), teneinde een ommetje te realiseren (afbeelding 6).



Afbeelding 6: Openbare wandelverbindingen

## Parkeren

### Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem

Het parkeerbeleid van de gemeente Altena is vastgelegd in de Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem (vastgesteld op 29 juni 2011). Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de richtlijnen van het CROW-beleid. Conform het CROW-beleid valt Babyloniënbroek binnen de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk'. De notitie parkeren stelt de volgende parkeernormen:

<b>Tabel 1: Parkeernormen</b>			
<b>Woningtype</b>	<b>Centrum</b>	<b>Schil/verloopegebied centrum</b>	<b>Rest bebouwde kom</b>
Woning duur	2,3	2,3	2,3
Woning middelduur	1,6	1,9	2,0
Woning goedkoop	1,5	1,6	1,8

Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom'. De rijtjeswoningen kunnen worden geschaard in de categorie 'Woning goedkoop', de twee-onder-een-kapper in 'Woning middelduur' en de vrijstaande woningen in de categorie 'Woning duur'. Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

<b>Tabel 2: Parkeerbehoefte</b>			
<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Parkeerbehoefte</b>
Woning duur	4	2,3	9,2
Woning middelduur	4	2,0	8,0
Woning goedkoop	10	1,8	18,0
<b>Totaal</b>			<b>35,2</b>
			<b>parkeerplaatsen</b>

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Elf woonpercelen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat parkeerruimte op eigen terrein minder efficiënt wordt gebruikt dan openbare parkeerplaatsen en er in de openbare ruimte altijd voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor bezoekers, is in de notitie parkeren vastgelegd dat parkeerplaatsen op eigen terrein gedeeltelijk mogen worden meegeteld in de parkeerbalans.

<b>Tabel 3: Parkeerplaatsen</b>			
	<b>Theoretisch aantal</b>	<b>Berekenings-aantal</b>	
Openbare parkeerplaatsen	21	1,0	21,0
Eigen terrein (enkele oprit zonder garage)	4	0,8	3,2
Eigen terrein (dubbele oprit zonder garage)	7	1,7	11,9
<b>Totaal</b>			<b>36 parkeerplaatsen</b>



## Verkeersgeneratie

Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317. Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied. Voor de woningtypen wordt uitgegaan van de categorieën 'koop, vrijstaand', 'koop, twee-onder-een-kap' en 'koop, tussen/hoek'. De CROW-publicatie 317 gaat uit van minimale en maximale kencijfers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers.

<b>Tabel 4: Verkeersgeneratie</b>			
	<b>Verkeersgeneratie / woning</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Totaal</b>
Koop, vrijstaand	8,6	4	34,4
Koop, twee-onder-een-kap	8,2	2	16,4
Koop, tussen/hoek	7,8	5	39,0
<b>Totaal</b>			<b>89,8</b>
			<b>verkeersbewegingen</b>

Als gevolg van het plan is sprake van toename aan verkeersintensiteit van afgerond 90 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke verkeerstoename is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via de nieuwe ontsluitingsweg, welke wordt aangesloten op de Broeksestraat. De Broeksestraat heeft voldoende capaciteit om deze stijging van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

### 2.2.3 Duurzaamheid

De gemeente Altena werkt aan de ambitie om in 2046 een CO2-neutrale gemeente te zijn. Dat betekent dat alle energie die wordt gebruikt duurzaam wordt opgewekt. Om dit doel te bereiken heeft de gemeenteraad van Altena op 28 mei 2019 de Altena Energiestrategie 2019-2046 vastgesteld. Hierin staat beschreven op welke wijze de gemeente Altena de CO2-uitstoot omlaag wil brengen. De belangrijkste bronnen van CO2 uitstoot zijn de sectoren werken (gebouwen en bedrijfsprocessen), wonen en verkeer.

De ontwikkelaar van het plan speelt hier bewust op in door de woningen gasloos op te leveren. De woningen worden geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit. Verder doet de ontwikkelaar onderzoek naar toepassen van duurzame energiebronnen.



## 2.2.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

### Beeldkwaliteit

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat de nieuwe invulling past in de omgeving en het landschap. Om deze reden zijn een aantal criteria ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. Uitzonderingen op deze criteria worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de ontwerper. Creativiteit passend bij het karakter van de omgeving wordt gewaardeerd.

### Stedenbouw

- Algemeen/karakter/gewenste sfeer:  
De uitstraling van de nieuwe woonbuurt dient te passen bij de bestaande dorpse bebouwing aan de Broeksestraat. Dit resulteert in een landelijke uitstraling die gekenmerkt wordt door éénheid in verscheidenheid. De individuele bouwvolumes mogen van elkaar verschillen maar dienen wel (op onderdelen) familie van elkaar te zijn.
- Verkaveling:
  - Oriëntatie:  
De woningen zijn georiënteerd op het straatje welke de verbinding vormt met de Broeksestraat. De bouwvolumes zijn allen haaks op de Broeksestraat gepositioneerd zoals gebruikelijk bij bebouwing aan een bebouwingslint;
  - Rooilijn, parcellering, onderlinge afstand, afstand tot zijdelingse perceelsgrens:  
De hoofdgebouwen dienen voldoende afstand tot elkaar te hebben (min. 6m) zodat parkeren naast de woning en toegang tot de achterliggende tuinen goed mogelijk is; De voorste bouwvolumes liggen verder van het straatje af zodat ook de achterliggende bouwvolumes nog zichtbaar zijn vanaf de Broeksestraat; Vanwege de dorpse uitstraling liggen de woningen bij voorkeur niet in één rooilijn. Juist de verspringingen dragen bij aan de gewenste verscheidenheid;
  - Ligging bijgebouwen (of bij erfinrichting)  
Bijgebouwen worden aan het hoofdgebouw vast gebouwd of zijn minimaal 1 m achter de voorgevel gepositioneerd;
- Typologie:  
De voorziene woningen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen welke uitgevoerd worden met kap;
- Massa:  
De rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn eenvoudige volumes, opgebouwd uit één of twee bouwlagen met kapverdieping. De goothoogte bedraagt maximaal 7,0 m. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m. Bij toepassing van hoge goothoogtes dienen gevelverspringingen en kapverdraaiingen op de hoeken toegepast te worden ten einde de kleinschaligheid van het plan te benadrukken en grote gevel- en dakoppervlakken te voorkomen. De vrijstaande woningen die aan het eind van de straat zijn gepositioneerd hebben vanwege de directe relatie met het landelijk gebied een lagere goothoogte (4 m) en nokhoogte (9 m). Zij bestaan uit één bouwlaag met kapverdieping;
- Verbijzonderingen, accenten, hoekoplossingen:  
Om te passen bij de landelijke en dorpse uitstraling zijn verbijzonderingen en accenten zoals erkers, dakkapellen, dakoverstekken, schoorstenen, bloemkozijnen en gevelverspringingen wenselijk.

### Architectuur

- Algemeen/karakter/gewenste sfeer:  
De diverse woningtypen dienen van elkaar te verschillen, maar moeten duidelijk en herkenbaar familie van elkaar zijn. Dat houdt in dat er onderling verschillen kunnen zijn in dakvorm, materialisering, kleurgebruik e.d. máár dat er minimaal 2 herkenbare overeenkomsten tussen de diverse woningtypes aanwezig zijn, bijvoorbeeld dezelfde materialisering en kleurstelling maar afwijkende dakvorm. Of juist een gelijke dakvorm en materialisering maar met afwijkende kleurstelling.

- Architectuurstijl:
  - *Gevelindeling en gevelcompositie:*  
Omwille van de levendigheid en sociale controle in het doodlopende straatje zijn grote gevelopeningen aan de straatzijde gewenst. Bij voorkeur hebben de gevelopeningen een verticale geleding om de individualiteit van de woning te benadrukken. Zowel voor de rijwoningen als de twee-onder-één-kapwoningen zijn levendige kopgevels wenselijk, dit kan gerealiseerd worden door toepassing van (bloem)kozijnen, erkers of situering van de entree ter plaatse van de kopgevel.
  - *Kapvorm:*
    - I. Type dak: keuze uit zadeldak, mansardekap, schilddak;
    - II. Geen toepassing van wolfseinden;
    - III. Nokrichting voor rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen ligt evenwijdig aan de straat met uitzondering van de gewenste kapverdraaiingen;
    - IV. Voor de vrijstaande woningen geldt een nokrichting welke haaks op de straat gelegen is;
  - *Detailering:*  
Aan- en uitbouwen, dakkapellen, overstekken zijn gewenst en dragen bij aan de verscheidenheid en individualiteit van de woningen en het dorpse karakter;
  - *Materiaalgebruik:*
    - I. Gevel worden uitgevoerd in metselwerk, stucwerk of als wit gekeimde gevels;
    - II. Daken worden uitgevoerd met keramische pannen of met rieten kap;
  - *Kleurgebruik:*
    - I. De gevels worden uitgevoerd in passende bruin / roodbruine aardetinten of als wit gekeimde gevel;
    - II. Daken worden uitgevoerd in antracietkleur of als oranje-rode dakpan;
    - III. Voor de metselwerkgevels geldt dat zij een behoudend gemêleerde uitstraling krijgen. Dit houdt in dat er in de te gebruiken bakstenen een lichte kleuruancering te zien is. Grote gevelvlakken van bakstenen in één egale kleur is niet gewenst. Ook bont gemêleerde gevels zijn niet gewenst;



Afbeelding 8: Referentiebeelden woningen

## Landschappelijke inpassing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het inrichtingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door rechte sloten (passend in de landschapsstructuur). Hiermee worden ongewenste schuttingen voorkomen. Over de sloten is sprake van landschappelijke doorzichten naar het achterliggende open landschap. Aan de westzijde van het plangebied wordt een verbindingspad (langzaam verkeer) gerealiseerd op Broeksehof.



Afbeelding 9: Landschappelijk inrichtingsplan



Afbeelding 10: Landschappelijk inrichtingsplan (ingezoomd)

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Europees en rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het Rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, Rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'**

Het plan speelt in op de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In Babyloñbroek wordt weinig gebouwd. Het plan voorziet tot 2028 in woningen voor alle doelgroepen, waaronder ook senioren en/of starters. In dat verband is het goed er op te wijzen dat het plan op 22 oktober 2018 middels een inloopavond aan het dorp Babyloñbroek is gepresenteerd. De inloopavond is zeer druk bezocht door de inwoners van Babyloñbroek en omgeving. Op de avond is meermaals aangegeven dat er concrete behoefte is aan meer woningen in het dorp. De gemeente bevestigt ook dat er concrete behoefte is aan meer woningen. Het dorp kent een hoge sociale binding, waardoor inwoners graag in Babyloñbroek blijven wonen. De afgelopen jaren is er echter nauwelijks gebouwd in de kern Babyloñbroek. Door het realiseren van woningen kunnen inwoners in het dorp blijven wonen en wordt in de woningbehoefte voorzien. De provincie Noord-Brabant stelt tenminste eens per bestuursperiode een bevolkings- en woningbehoefteprognose op (Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2017, september 2017). Middels een model wordt naast de prognose van de toename van de bevolking, een indicatie gegeven van de te realiseren toename van de gemeentelijke woningvoorraad op basis van de geprognostiseerde huishoudensontwikkelingen. De geplande woningen in het plan zijn reeds in de regionale prestatieafspraken vastgelegd. Verder is in regionaal verband een woonvisie opgesteld voor Werkendam, Woudrichem en Aalburg (december 2015). De regionale woonvisie dient als basis voor een regionale woonagenda en prestatieafspraken en heeft tot doel om een woonklimaat te realiseren dat past bij de woon- en leefambities in de regio. Deze afspraken worden periodiek gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Basis hiervoor vormt de bevolkings- en woningbehoefte van de provincie alsmede de uitgangspunten van de woonvisie. Voor de woonvisie is gebruik gemaakt van een model waarmee de effectieve vraag kan worden bepaald.

Mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond hebben er in het dorp Babyloñbroek lange tijd weinig woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Het perceel Broeksestraat 30 te Babyloñbroek ligt voor het overgrote deel binnen bestaand stedelijk gebied (zie afbeelding 11). Voor de afronding van het plan wordt het bestaand stedelijk gebied aan de zuidzijde voor een klein deel overschreden. Ter compensatie wordt aan de westzijde het agrarisch bouwvlak (kuilplaten) weggenomen en wordt aan de oostzijde een deel stedelijk gebied omgezet naar landelijk gebied. Het plan betreft een herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie in het bebouwde lint. De gehele ontwikkeling vindt plaats op een al bebouwd perceel (agrarisch bedrijf dat is gestopt). In die zin is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag.

Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.



## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2030 (met een doorkijk naar 2050). De basisopgave van de provincie Noord-Brabant luidt: *'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.'*

De doelstelling voor 2030 is: *'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'*

De doelstelling voor 2050 is: *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 de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'*

De basisopgave is vertaald in vier hoofdpogaven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Omgevingsvisie geeft verder aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De verantwoordelijkheid voor het fysieke domein verschuift meer naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk.

Het plan betreft een kleine woningbouwontwikkeling in de kern Babyloniënbroek. Middels de bestemmingsplanherziening wordt de (nieuw)vestiging van een bedrijf op deze locatie uitgesloten. Voor een goede woon- en leefomgeving (omgevingskwaliteit) is nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie minder wenselijk. De herziening maakt woningbouw op deze locatie mogelijk. Hierdoor behoort een agrarisch bedrijf op deze locatie tot het verleden. Voor het voormalige melkveebedrijf gold in verband met de ligging in de bebouwde kom een geurcirkel van 100 meter. Binnen deze cirkel zijn diverse woningen gelegen. Woningen gelden als geurgevoelig. De bestemmingsplanherziening draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefmilieu (omgevingskwaliteit). Wat betreft de woningen wordt qua bouwvolume, architectuur en maatvoering aangesloten bij de omgeving (stedenbouwkundige en landschappelijke structuur). In het kader van de duurzaamheid worden de woningen gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020)

Naast één omgevingsvisie dient de provincie Noord-Brabant vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De Interim omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels voor activiteiten, de zogenaamde instructieregels. De algemene regels geven onder andere aan of er een vergunning nodig is. Met de instructieregels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In de verordening kunnen ook instructieregels staan over de uitoefening van taken door Gedeputeerde Staten. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de bijbehorende kaart is aangewezen.

#### Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' bevat de kern van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

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

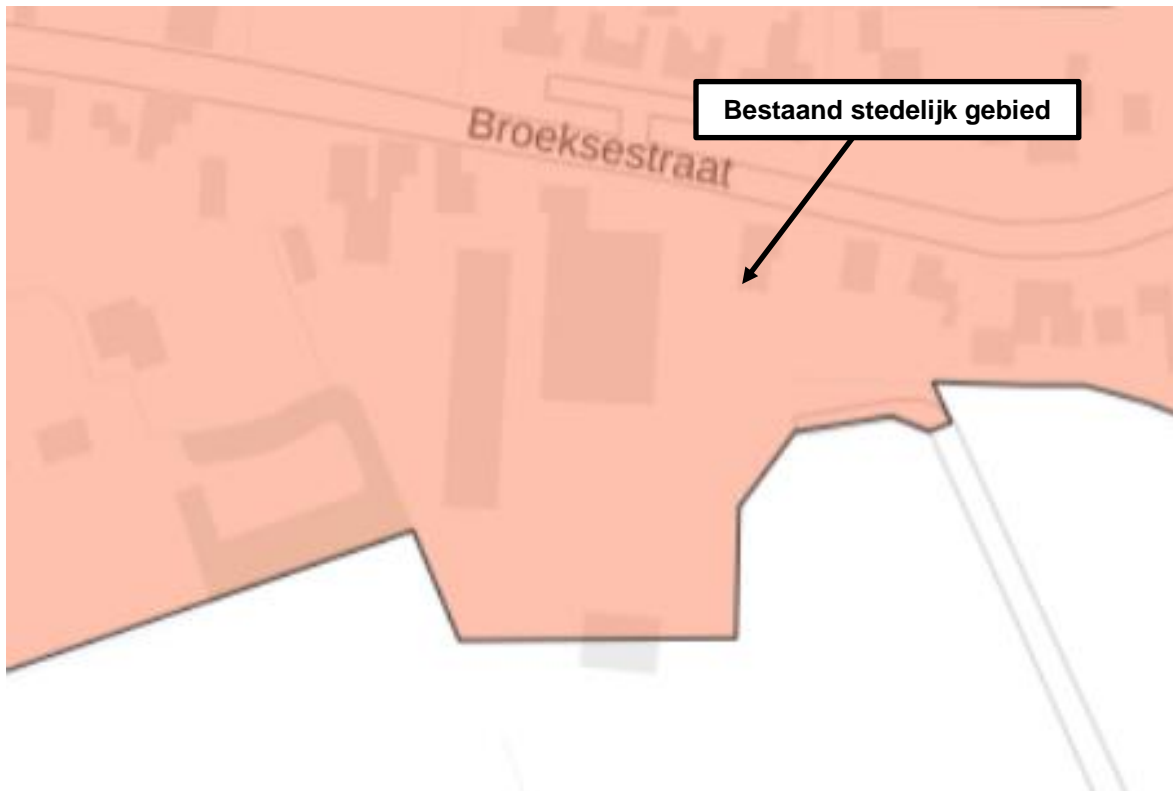
#### De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

In de regio Land van Heusden en Altena is sprake van onvoldoende doorstroming op de woningmarkt, waardoor de druk aan de onderkant van de woningmarkt toeneemt. In de voormalige gemeente Aalburg is behoefte aan 760 woningen (2016 t/m 2025). Primair wordt gezocht naar locaties binnen de kernen om aan deze woningbehoefte te voldoen, waardoor voor woningbouw geen beslag hoeft te worden gelegd op ruimte in het buitengebied. Het plan betreft zeker regionaal gezien een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling met als doel om het dorpse karakter van Babyloniënbroek zoveel mogelijk te behouden. Het plan voorziet in een gedifferentieerd aanbod waarmee wordt ingespeeld in op de concrete woningbehoefte in Babyloniënbroek. Het plan is regionaal afgestemd.

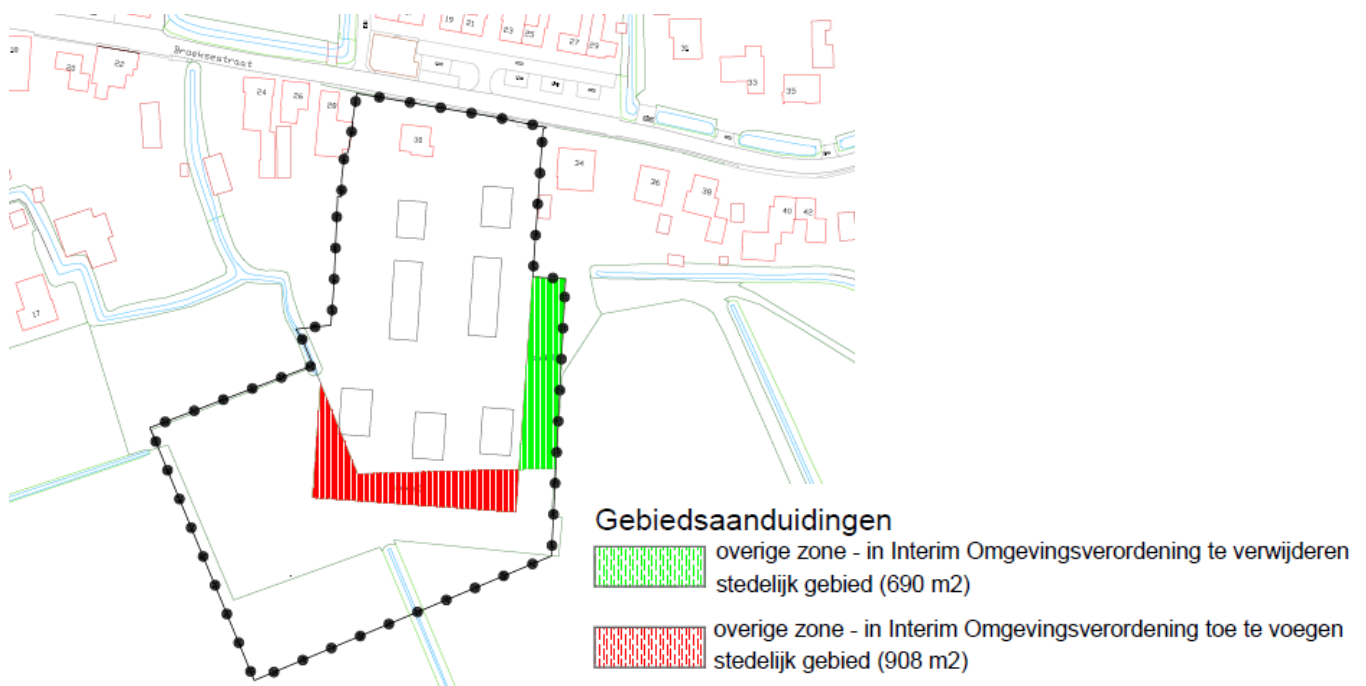
#### Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek betreft in de huidige situatie een agrarische bedrijfslocatie. Door de situering van het bedrijf in het lint van Babyloniënbroek werd het bedrijf beperkt in de bedrijfsvoering. Binnen de geurcirkel van het bedrijf liggen meerdere woningen. Het bedrijf is er daarom inmiddels mee gestopt. De bedrijfslocatie ligt voor het overgrote deel binnen bestaand stedelijk gebied. Om langdurige leegstand van de voormalige bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de omgevingskwaliteit te voorkomen, is het plan om ter plaatse woningbouw te realiseren. Middels de bestemmingsplanherziening is sprake van een bevordering van de omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. De (nieuw)vestiging van een bedrijf op deze locatie wordt uitgesloten. In het kader van de duurzaamheid worden de woningen gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit. Wat betreft de woningen wordt qua bouwvolume, architectuur en maatvoering aangesloten bij de omgeving (stedenbouwkundige en landschappelijke structuur).

Het plan sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Een bestaand bebouwd gebied (agrarische bedrijfslocatie) wordt benut voor woningbouw. De woningen worden (nagenoeg) geheel gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afronding van het plan wordt het bestaand stedelijk gebied aan de zuidzijde voor een klein deel uitgebreid om te komen een logische stedenbouwkundige opzet van het woonwijkje. Ter compensatie wordt aan de westzijde het agrarisch bouwvlak (kuilplaten) weggenomen en wordt aan de oostzijde een deel stedelijk gebied omgezet naar landelijk gebied. Voor de herbegrenzing van het stedelijk gebied is separaat een procedure doorlopen bij de Noord-Brabant. De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft op 23 maart 2021 positief besloten over de herbegrenzing van het stedelijk gebied.



**Afbeelding 11: Bestaand stedelijk gebied (rood gekleurd)**



**Afbeelding 12: Toe te voegen/verwijderen stedelijk gebied**

### **Kwaliteitsverbetering landschap**

Middels artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ondanks het feit dat de woningen (nagenoeg) geheel binnen stedelijk gebied gebouwd worden, is sprake van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het plan resulteert in een afname aan bebouwing/verharding. De woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.4).

### **Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid en besloten geen opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro te maken.

### **3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena**

In vervolg op de vorige Structuurvisie Plus 'Land van Heusden en Altena' is door de voormalige gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem op 17 oktober 2013 de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' gepubliceerd. De visie geeft aan hoe de gemeenten tot 2025 omgaan met thema's als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. In de Structuurvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

1. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
2. Vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
3. Het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

In het Land van Heusden en Altena speelt een aantal belangrijke ruimtelijke vraagstukken. De Structuurvisie geeft een oplossingsrichting voor deze vraagstukken:

- Door middel van een regionale oplossing ruimte bieden voor eigen streekgebonden bedrijven. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven uitwijken naar de stedelijke regio's.
- Zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd.
- Vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied met ruimte voor zowel vitale landbouw als recreatie.

### **Wonen**

Het landelijk gebied is een belangrijke kwaliteitsdrager voor het Land van Heusden en Altena. Mede onder invloed van de ontwikkelingen in de agrarische sector (bijvoorbeeld Vrijkomende agrarische bebouwing, de zogenoemde Vab's), is in toenemende mate sprake van functietransformatie, onder andere naar woningbouw. Vanuit dit perspectief is een toetsingskader op hoofdlijnen voor onder meer uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied in de structuurvisie opgenomen. Dit om de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de plek waar bouwplannen tot realisatie kunnen komen, te garanderen.

Het beleid voor wonen en leven is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- Een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- Invulling geven aan de prestatieafspraken;
- Woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- Verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

Het plan betreft een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van Babyloñienbroek, welke voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod. Het plan speelt in op de behoefte aan goedkope, middeldure en dure woningen. Het plan zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Wat betreft het bouwvolume, architectuur en maatvoering van de woningen wordt aangesloten bij de woonbebouwing in de directe omgeving. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart structuurvisie Land van Heusden en Altena

### 3.2.4 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de woningcorporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woningstichting Land van Altena hebben ervoor gekozen om gezamenlijk een integrale woonvisie op te stellen voor de regio. De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen wordt gevormd door de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/kern, ingetogen gedrag, lage verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterke 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.

Er zijn 10 richtinggevende principes opgesteld voor de woonvisie van Land van Heusden en Altena. Deze 10 principes fungeren als richtlijnen voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten aan bij de lokale cultuur en de vraagstukken waar de regio zich de komende jaren voor gesteld ziet.

Het plan sluit aan bij deze principes. De woningen worden gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit. Het plan is gezien de schaal en aard passend in het regionale/ dorpse karakter van de regio. Het plan draagt onder andere bij aan het regionale streven om meer woningen in het goedkopere en middeldure segment te bouwen.





**Afbeelding 14: Tien richtinggevende principes woonvisie Land van Heusden en Altena**

Om de voorraad kwalitatief te laten aansluiten op de vraag beschikt het Land van Heusden en Altena over de volgende bouwstenen:

1. Mensen (menskracht, denkkraft, moraal)
2. Leefomgeving (natuur, historie, gemeenschap)
3. Woningen (voorraad, grond, plancapaciteit)
4. Communicatie en informatie
5. Investeringspotentieel (bewoners, bedrijven, corporaties, beleggers, overheid)

### **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**

Ondanks 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 haar huidige woning, echter blijkt de woonbehoefte van de oudere bevolking steeds verder af te wijken van haar huidige woning. Om dit op te lossen is een goede communicatie met de (ouder wordende) bevolking essentieel. De gemeenten 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 gemeenten zijn van mening dat, wanneer deze investeerders zich op elkaar aansluiten, dit voordelen kan hebben op de woningmarkt.

Het plan betreft een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan past binnen het streven van de regio naar organische ontwikkelingen met kleine aantallen, waardoor het regionale/dorpse karakter van de regio behouden blijft. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod en draagt onder andere bij aan het regionale streven om meer woningen in het goedkopere en middeldure segment te bouwen.

### **3.2.5 Regionale Agenda Wonen 2017**

Op 1 december 2016 hebben provincie Noord-Brabant en de regio West-Brabant en de daarin gelegen gemeenten de Regionale Agenda Wonen (RAW) voor de regio West-Brabant opgesteld. In de RAW wordt ingegaan op:

- De actuele woningmarktontwikkelingen;
- De regionale woningbouwafspraken 2016;
- De actuele woonagenda subregio's 2017.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose die periodiek (in de regel 1 maal per drie jaar) wordt geactualiseerd. Hierin is bepaald dat in de voormalige gemeente Aalburg behoefte is aan 760 extra woningen (2016 t/m 2025). Het plan betreft de nieuwbouw van 10 woningen met een mogelijkheid voor uitbreiding tot 17 woningen. Het plan is regionaal afgestemd.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'

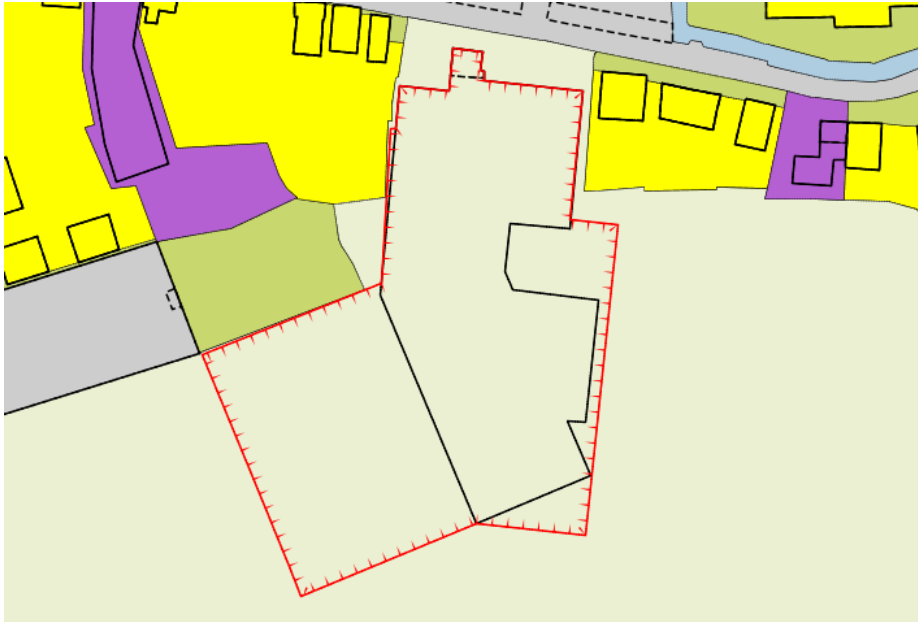
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (vastgesteld op 17 december 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3'.



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren

#### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Het plangebied valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' (vastgesteld op 31 oktober 2017). Dit bestemmingsplan functioneert als aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Altena. Middels het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen toegevoegd. Voor het plan betekent dit de toevoeging van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen toegevoegd:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – algemene beleidsregels';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologische historische kern';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie hoge verwachting 1';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie middelhoge verwachting 2';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie middelhoge verwachting 4';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische dijken';
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven'.



**Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'**

### **3.4 Conclusie**

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefomgeving;
- Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte. Hiermee voldoet het plan aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het plan sluit aan bij het regionale streven naar organische ontwikkelingen met relatief kleine aantallen, waardoor het regionale/dorpse karakter van de regio behouden blijft;
- Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee onder andere wordt ingespeeld op de concrete behoefte aan woningen in het goedkopere en middeldure prijssegment;
- De woningen worden gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit (duurzaamheid).

## 4 Milieuaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

#### Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

#### Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 17 woningen te realiseren op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van 17 woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

#### Kenmerken van het plan

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kern Babyloniënbroek. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Het agrarisch bedrijf met bijbehorende verkeersbewegingen wordt beëindigd. Door de herziening van het bestemmingsplan is het vestigen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk.

#### Ligging van het plangebied

Het plangebied is omringd door woonbebouwing en agrarische gronden. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Brabants Natuurnetwerk). Het plangebied is gelegen op een ruime afstand van Natuurnetwerk Nederland-gebieden en Natura2000-gebieden.

#### Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. In de bestaande situatie is juridisch-planologisch een agrarisch bedrijf toegestaan op het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Middels de voorgenomen bestemmingsplanherziening is een agrarisch bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk. De herziening maakt het bouwen van 17 woningen mogelijk. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (bedrijfsmatig gebruik). Gezien de relatieve kleinschaligheid van het plan is geen sprake van een significante toename van effecten op de omgeving.

#### Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van de diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.



## 4.2 Geluid

### Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

### Spoorwegverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. Het aspect spoorweglawaai hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

### Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een (gezoneerd) bedrijventerrein.

### Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Broeksestraat. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Broeksestraat ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt ter plaatse van de noordgevel van de maatgevende (dichtst op de Broeksestraat gelegen) woning;*
- *30 km/h wegen zijn conform de Wet geluidhinder niet gezoneerd en worden derhalve niet getoetst aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting wordt op basis van jurisprudentie wel onderzocht en beoordeeld op een goede ruimtelijke ordening;*
- *De berekende geluidbelasting is (conform de Wet geluidhinder systematiek) lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai, waardoor er zonder meer sprake is van een goede ruimtelijke ordening;*
- *Er hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwerking gevels uitgevoerd te worden;*
- *Vanuit akoestisch oogpunt zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.'*

Het volledige akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (ook binnen de zone van de 30 km/h-wegen).

### Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

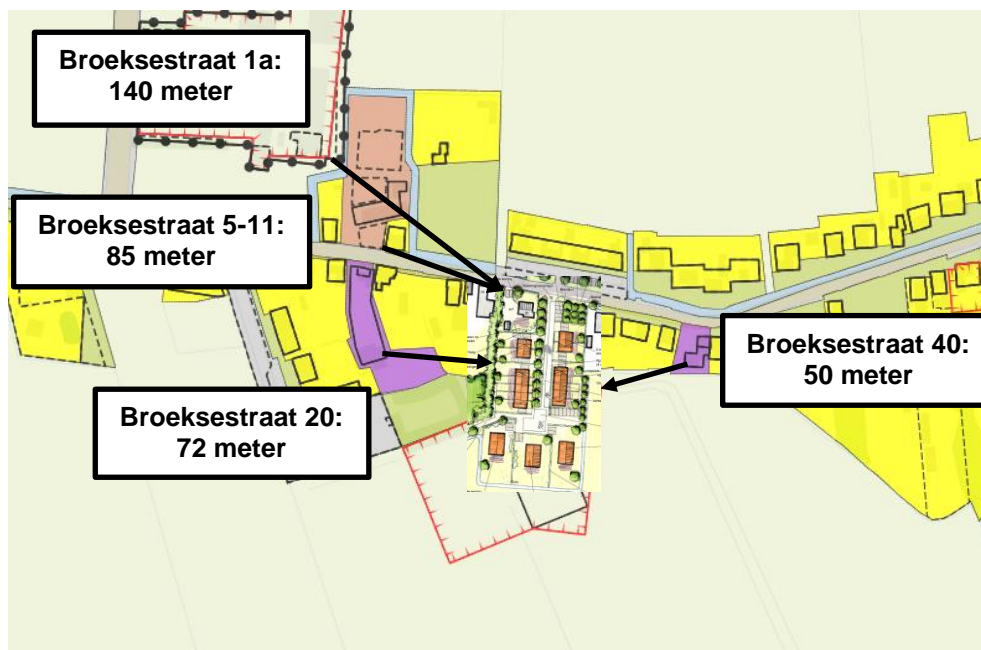
### Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

### Onderzoek

Het plan betreft een woningbouwontwikkeling. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van hindergevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar mogelijke bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/ instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven en/of instellingen gevestigd.

<b>Tabel 5: Omliggende bedrijven/instellingen</b>				
<b>Adres</b>	<b>Functie</b>	<b>Milieucat.</b>	<b>Richt-afstand conform VNG</b>	<b>Werkelijke afstand</b>
<b>Broeksestraat 40</b>	Geen actief bedrijf (bedrijf-bestemming)	Max. 2.0	30 meter	50 meter
<b>Broeksestraat 20</b>	Evenementen-bureau	Max. 2.0	30 meter	72 meter
<b>Broeksestraat 5-11</b>	Kerk	1.0	10 meter	85 meter
<b>Broeksestraat 1a</b>	Agrarisch bedrijf (melkvee-bedrijf)	3.2	100 meter	140 meter



**Afbeelding 17: Afstanden omliggende bedrijven/instellingen t.o.v. plangebied**

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er worden geen bedrijven/instellingen, als gevolg van dit plan, in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

## 4.4 Bodem

### Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

### Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen en Adcim BV een verkennend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek) uitgevoerd. De resultaten van deze bodemonderzoeken zijn:

- *'Zintuiglijk zijn algemeen geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. Alleen ter plaatse van de boringen t.b.v. het traceren van de gedempte sloot zijn wel in zeer geringe mate bijmengingen waargenomen van puin- of kooldeeltjes. Om deze reden is in juni 2019 ter plaatse van deze demping een asbestonderzoek uitgevoerd; Bij boring/peilbuis 1, die uitpandig geplaatst is aan de noordzijde van de zuidelijke loods ter hoogte waar binnen een beperkte olie-opslag (enkel jerrycans in een lekbak op de betonvloer) plaatsvindt, is zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen;*
- *De bovengrond op de oostelijke strook en ter plaatse van het stuk grasland is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. Deze bovengrond is vanwege het boomgaardverleden extra onderzocht op OCB, maar geen van deze componenten is verhoogd aangetroffen;*
- *De kleiige bovengrond onder de stal en het zuidelijke erf is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *Het zand onder de asfalt- of betonverharding en het daaronder aangebrachte gecertificeerde puin is op kobalt na geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. De verwaarloosbare kobaltverhoging is zonder twijfel toe te schrijven aan het noodzakelijke gebruik van een diamantboor (segmenten op de kop van de boor bevatten kobalt als staalverharder);*
- *De kleiige bovengrond onder het ophoogzand rondom de zuidelijke loods bevat een minimaal verhoogd gehalte aan cadmium;*
- *De zintuiglijk schone kleiige ondergrond op het westelijke terreindeel bevat een minimaal verhoogd gehalte aan nikkel. De ondergrond ter plaatse van het grasveld is geheel schoon;*
- *De licht geroerde kleiige slootdempingsgrond (ter plaatse van boringen 101 en 102) bevat lichte verhogingen aan cadmium, kwik, lood en PAK. Het zinkgehalte is gelijk aan de AW 2000. Indicatief voldoet deze grond bij toetsing aan het BBK aan klasse wonen. Uit een door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek ter plaatse van de oppervlakte van de slootdemping blijkt dat de geroerde licht puinhoudende slootdempingsgrond totaal geen asbest bevat;*
- *In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare niet relevante verhoging.*

*Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit op het onderzochte terreindeel geen belemmering of beperking voor de voorgenomen wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming.'*

### Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

### Beleidskader

Ter bescherming van de archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

### Nota Archeologie

De gemeenten in Land van Heusden en Altena hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door Archeologisch Adviesbureau RAAP.

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodemverstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het plan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

### Onderzoek

#### Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied valt op gronden:

- Aangewezen als historische kern. Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 50 m<sup>2</sup>;
- Met een hoge archeologische verwachting. Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
- Met een middelhoge verwachting. Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 50 cm of groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
- Met een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist wanneer een project m.e.r.-plichtig is of valt onder de Wro, de Wet milieubeheer of de Tracéwet.



**Afbeelding 18: Uitsnede archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart**

Ter plaatse van het plangebied is door ADC Archeoprojecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek met inventariserend veldonderzoek. De bodem ter plaatse van de bestaande stallen is geroerd bij de aanleg van de ondergrondse mestputten. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie uit het onderzoek luidt:

*'Het plangebied kan op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek samen met die van het eerder uitgevoerde onderzoek worden vrijgegeven op basis van de huidige plannen. De kans dat met de uitvoering van deze plannen archeologische resten beschadigd worden wordt gering geacht. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen vrijgegeven gebieden toch archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.*

*Indien in het noordwestelijke deel van het plangebied, waar sprake is van bebouwing op de kadastrale minuutkaart (1811 -1830) toch bodemingrepen gaan plaatsvinden (dieper dan 0,5 m) dan adviseert ADC ArcheoProjecten om daar een waarderend onderzoek met proefsleuven uit te voeren. De exacte invulling van het proefsleufonderzoek inclusief de vraagstelling dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).*

In het noordwestelijke deel van het plangebied (aangegeven op afbeelding 19) vinden geen bodemingrepen dieper dan 0,5 m plaats.





**Afbeelding 19: Advies vervolgonderzoek**

**Cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Wat betreft het ontwerp van de nieuwe woningen wordt voor de bouwmassa, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Broeksestraat en het landelijke karakter van het gebied. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

**Conclusie**

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. In de noordwesthoek van het terrein ter hoogte van en rondom het huidige woonhuis zullen geen bodemingrepen dieper dan 0,5 m plaatsvinden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

## 4.6 Waterparagraaf

### Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater.

### Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en/of -afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

### Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (december 2017)

Op 19 december 2017 is de Beleidsvisie riolering en water Altena vastgesteld door de gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem (nu gemeente Altena). De belangrijkste aspecten uit het gemeentelijk rioleringsbeleid zijn:

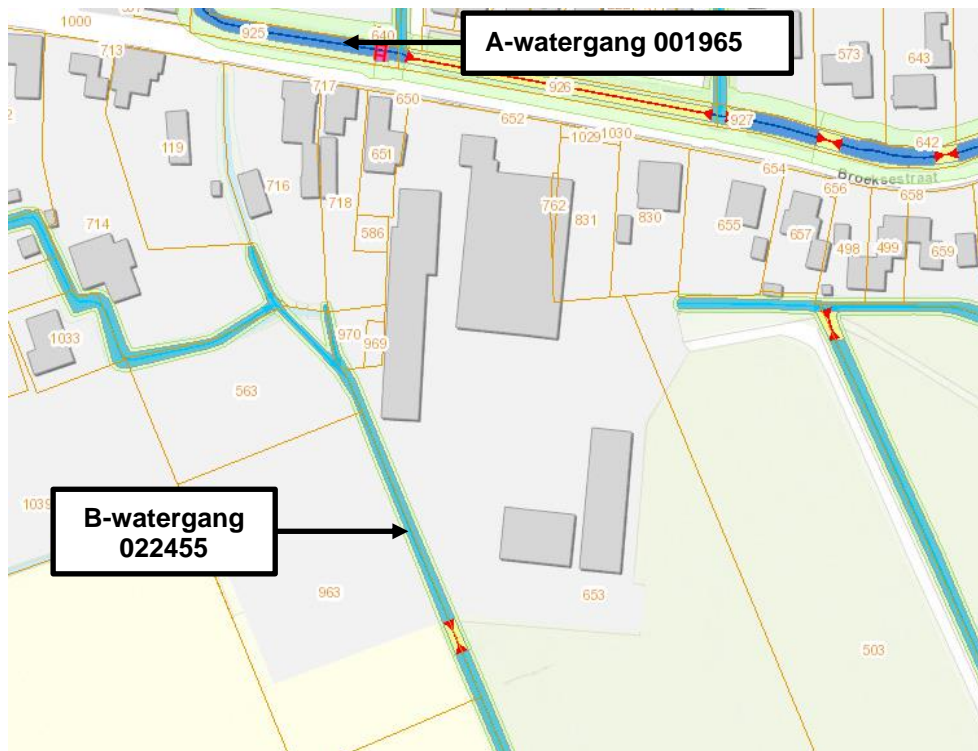
- Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen  
De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of 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 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup> gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gehanteerd.

## Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181023-9-19066). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn dat voor het verdere proces de accountmanager van het waterschap moet worden betrokken. Gemeente heeft het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg aangeboden aan het waterschap Rivierenland. Er is echter door omstandigheden geen reactie gegeven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het waterschap Rivierenland voor de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan om advies gevraagd. Het advies van het waterschap is verwerkt in dit hoofdstuk.

## Watergangen

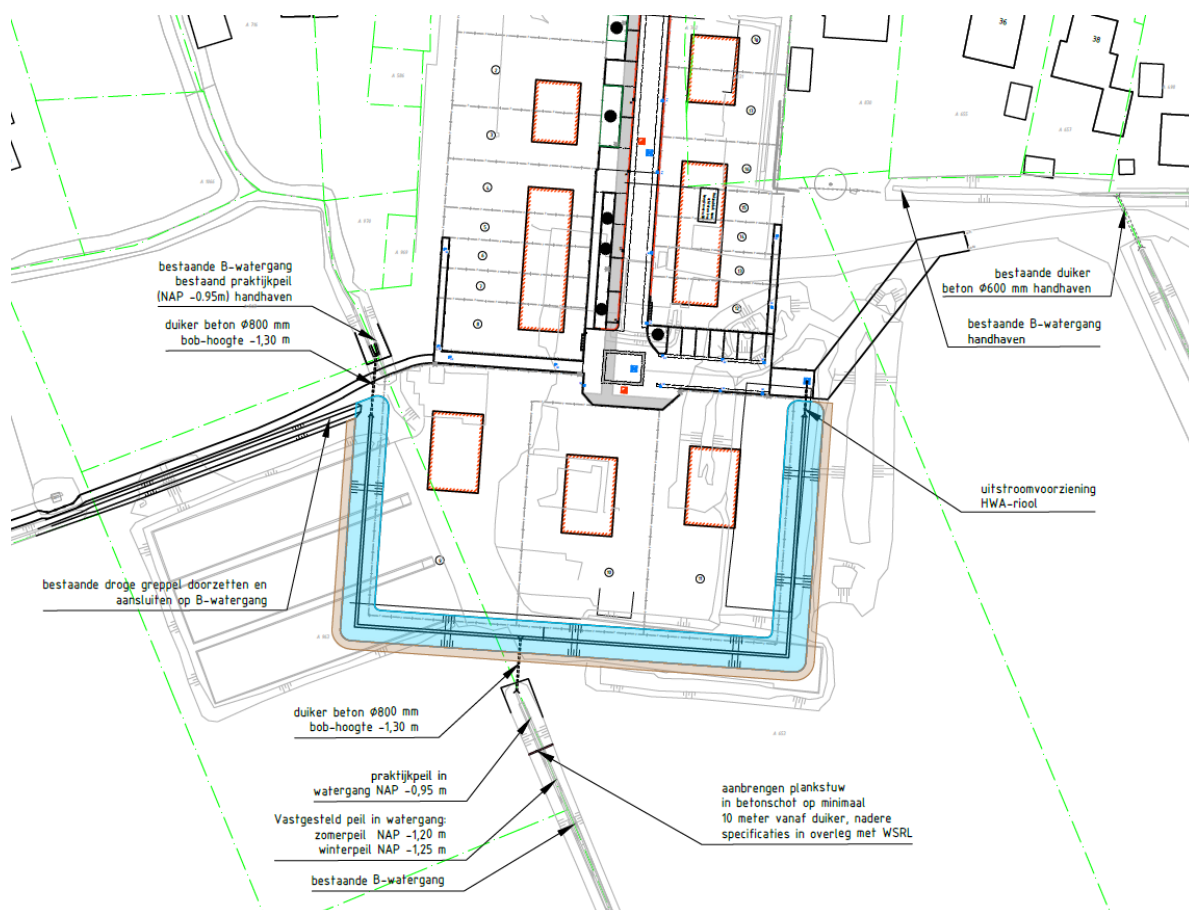
In de directe omgeving van het plangebied is de A-watergang 001965 en de B-watergang 022455 gelegen. De B-watergang 022455 is, binnen het plangebied, thans grotendeels verhard (zie afbeelding 22). Hiervoor heeft het waterschap Rivierenland op 25 juni 2014 (kenmerk 201406710/281525) een watervergunning verleend.



Afbeelding 20: Uitsnede legger wateren

### Nieuwe watergang

Ter afscheiding van de woonwijk wordt aan de zuidzijde rondom de kavels van de vrijstaande woningen een nieuwe B-watergang gegraven (zie afbeelding 21). De B-watergang staat in directe verbinding met omliggende B-watergangen. Voor de graafwerkzaamheden en de aansluiting van de watergang op het huidige watersysteem (o.a. het verwijderen/vervangen van duiker(s)) dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. In het kader van het onderhoud dient eventuele beplanting buiten de beschermingszone (1 meter) van B-watergangen en op voldoende afstand van duikers te worden gerealiseerd.



**Afbelding 21: Nieuwe B-watergang (uitvergroot in bijlage)**

### Peilniveau

Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter t.o.v. het zomerpeil, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter t.o.v. het zomerpeil en voor nieuwbouw een drooglegging van 1,3 meter t.o.v. het zomerpeil. Conform de peilgebiedenkaart is ter plaatse sprake van een zomer- en winterpeil van -1,20 m NAP en -1,25 m NAP. Uit recente metingen blijkt echter dat de het praktijkpeil afwijkt van de peilgebiedenkaart (-0,95 m NAP).

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. De minimale drooglegging wordt bepaald door de benodigde ontwateringsdiepte en de opbolling tussen de ontwateringsmiddelen (o.a. sloten). De opbolling hangt af van de afstand tussen ontwateringsmiddelen en de karakteristieken van deze ontwateringsmiddelen, van de doorlatendheid van de grond boven en onder de ontwateringsmiddelen en van de af te voeren waterschijf. Er zit in de huidige situatie verschil in maaiveldhoogte binnen het plangebied. Naast voldoende droogligging dient bij het bepalen van de maaiveldhoogtes ook de omgeving te worden meegenomen, zodat er geen (grond)wateroverlast bij omliggende percelen wordt veroorzaakt en hemelwater kan afstromen maar ook ten aanzien van vrijvervalriolering zodat er voldoende afschot en dekking kan worden gerealiseerd.

In afstemming met het waterschap Rivierenland is besloten om voor dit plan, waaronder de realisatie van de nieuwe watergangen, het praktijkpeil aan te houden (-0,95 m NAP).

### Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in de vorm van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. In geval van particuliere ontwikkelingen geldt in het stedelijk gebied een eenmalige vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>, indien deze nog niet eerder is benut.



### Watercompensatieberekening

Het plangebied is thans vrijwel volledig verhard. Het plan betreft de sanering van een agrarisch bedrijf (sloop agrarische opstallen en het opruimen van de verharding) en het realiseren van zeventien woningen.

Het plan wordt in twee fases uitgevoerd. De eerste fase betreft de realisatie van 10 woningen en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid (conform artikel 4.7 van de regels van het bestemmingsplan) kan de tweede fase, bestaande uit 7 woningen, worden gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is fase 2 al wel meegenomen in de watercompensatieberekening. Op deze manier is een watercompensatieberekening ten behoeve van fase 2 niet meer nodig.

Wat betreft de bebouwing/verharding op de woonpercelen zijn de percentages gehanteerd zoals geformuleerd in de Beleidsvisie riolering en water Altena. Voor het bepalen van de compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup> gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gehanteerd. De rijwoningen hebben een perceelgrootte tot 250 m<sup>2</sup> (80%), de twee-onder-één-kapwoningen een perceelgrootte tot 600 m<sup>2</sup> (65%) en de vrijstaande woningen een perceelgrootte groter dan 600 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> per kavel).



**Afbeelding 22: Nummering te slopen voormalige agrarische bebouwing**

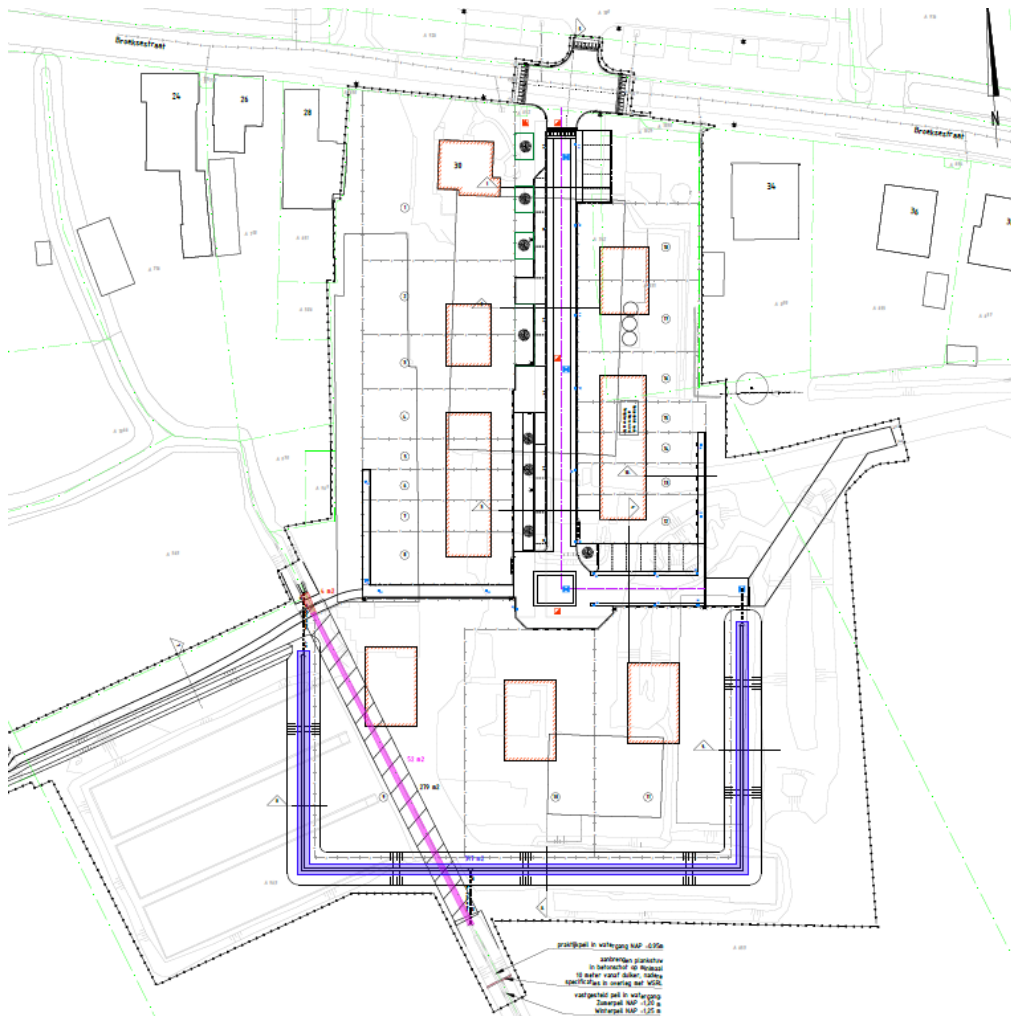
Het plan resulteert in een afname aan verharding (3.955 m<sup>2</sup>). Op basis hiervan zijn géén watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

Ten behoeve van dit plan wordt ca. 4 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater gedempt (zie afbeelding 23). Voor het dempen van een watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Conform de beleidsregels van het waterschap Rivierenland dient het dempen van oppervlaktewater voor 100% gecompenseerd te worden.

Tevens heeft het waterschap Rivierenland op 25 juni 2014 (kenmerk 201406710/281525) een vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal en sleufsilos op het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek onder de voorwaarde dat 279 m<sup>2</sup> aan watercompensatie wordt gerealiseerd. Deze watercompensatie is tot op heden nog niet gerealiseerd en wordt daarom meegenomen in dit plan. In totaal dient daarmee ca. 283 m<sup>2</sup> aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

De benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied middels het realiseren van een nieuwe B-watergang (zie afbeelding 23). De nieuwe B-watergang heeft een oppervlakte van ca. 317 m<sup>2</sup>. De watergang wordt verbonden met de bestaande watergangen (het polderpeil).

Voor de graafwerkzaamheden en aansluiting van de watergangen op het huidige watersysteem dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 23: Overzichtstekening oppervlaktewater nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

**Tabel 6: Verhardingsbalans (fase 1 en 2)**

<b>Bestaande situatie</b>			
Onderdeel	Oppervlak (m <sup>2</sup> )	Percentage (%)	Meetellend verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )
Woning Broeksestraat 30	92	100	92
Schuur 1	735	100	735
Schuur 2	1.320	100	1.320
Schuur 3	300	100	300
Sleufsilo's	1.616	100	1.616
Terreinverharding	4.101	100	4.101
		<b>Totaal</b>	<b>8.164</b>
<b>Nieuwe situatie</b>			
Perceel Broeksestraat 30		400 m <sup>2</sup> per kavel	400
Percelen rijwoningen (percelen tot 250 m <sup>2</sup> )	1002	80	802
Percelen twee-onder-één-kapwoningen (percelen tot 600 m <sup>2</sup> )	875	65	569
Percelen vrijstaande woningen (percelen groter dan 600 m <sup>2</sup> )	2790	400 m <sup>2</sup> per kavel	1.200
Terreinverharding (incl. weg en openbare parkeerplaatsen)	1238	100	1.238
		<b>Totaal</b>	<b>4.209</b>
		<b>Verskil</b>	<b>- 3.955</b>



### **Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)**

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en weg-oppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen en het Besluit huishoudens per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap mogelijk blijven.

#### Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater van verhardingen stroomt thans rechtstreeks af op het omliggende watersysteem. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater in de nieuwe situatie tevens zal worden geloosd op het omliggende watersysteem. Tevens wordt nabij het plangebied extra oppervlaktewater gerealiseerd waar het hemelwater naar afgevoerd kan worden.

#### Vuilwaterafvoer

Vuil water afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

### **Waterkering**

Het plangebied is niet gelegen nabij een primaire en/of een regionale waterkering.

### **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

## 4.7 Ecologie

### Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna- en natuurwaarden. In dit plan is sprake van fysieke werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op eventueel aanwezige flora en fauna- en natuurwaarden in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze ecologische quickscan zijn:

*'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwingen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.*

*Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).*

#### Conclusie

*Het saneren van de bebouwing, aan de Broekseweg 30 te Babyloniënbroek, ten behoeve van 17 burgerwoningen is uitvoerbaar zoals is bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'*

#### Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

## Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,6 km ligt het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,6 km ten zuiden van het Natuurnetwerk Brabant rijksdeel. Er is een onderscheid tussen het NNB rijksdeel en provinciaal deel. Het NNB rijksdeel bevat alle gebieden waarbij een internationale verplichting geldt, zoals die uit de Natura 2000 of de Kaderrichtlijn Water vallen. Het NNB provinciaal deel bevat alle gebieden waarbij geen internationale verplichtingen gelden.



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 25: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

### **Stikstofdepositieonderzoek**

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Voorheen werd er onder de PAS een drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen. De Raad van State heeft in een uitspraak een streep door de PAS gezet, waardoor deze drempelwaarde niet meer gebruikt kan worden en dient op een andere wijze berekend of aangetoond te worden dat er geen sprake is van stikstofdepositie in kwetsbare habitats.

In dit plan is er sprake van wegbestemmen van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van de realisatie van 10 woningen (met juridisch-planologisch mogelijkheid tot 17 woningen). De potentiële stikstofdepositie dat nu bij recht is toegestaan op deze locatie (conform de regels voor de bestemming 'Agrarisch' in het vigerend bestemmingsplan) is vele mate groter dan de stikstofdepositie van 17 aannemelijk energiezuinigere nieuwbouwwoningen. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt deze potentiële stikstofdepositie uitgesloten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

### **Conclusie**

Tijdens de uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen. Verder ondervindt het plan wat betreft ecologie geen belemmeringen. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 7: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015
Fijnstof (PM <sup>10</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM <sup>2,5</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m<sup>3</sup>;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 17 – 18 µg PM<sup>10</sup>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM<sup>2,5</sup>/m<sup>3</sup>;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

### Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

### Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

## 4.9 Externe veiligheid

### Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

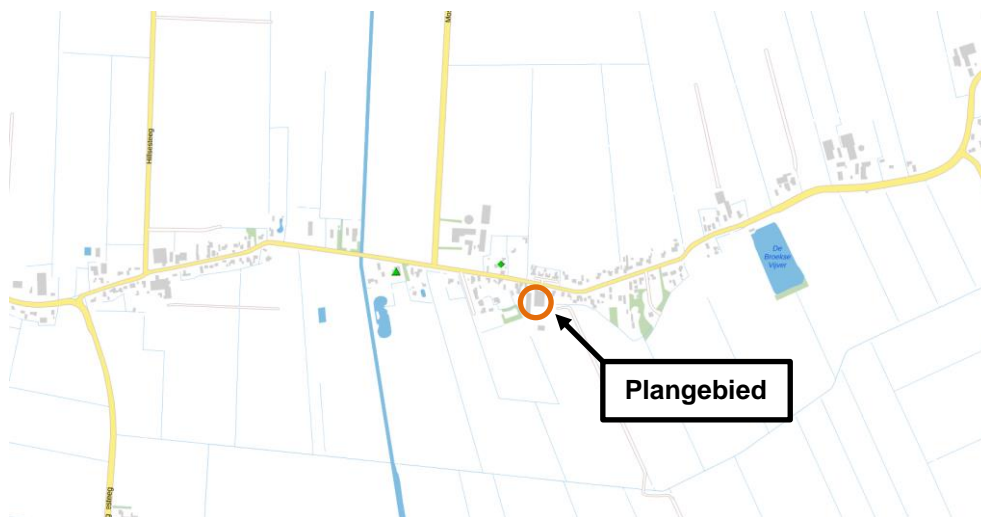
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn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

### Beleidsvisie externe veiligheid 2017

In samenwerking met de voormalige gemeenten Woudrichem en Werkendam heeft de voormalige gemeente Aalburg de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld (19 december 2017 vastgesteld). In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. In de directe nabijheid van risicobronnen zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Vestiging van risicobronnen is alleen toegestaan op veilige locaties. In de Beleidsvisie externe veiligheid zijn kaders gesteld waar bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier mee dient te worden omgegaan.

### Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 26: Uitsnede risicokaart

### Involed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.



### **Involed transport gevaarlijke stoffen – wegverkeer**

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

### **Involed transport gevaarlijke stoffen – spoorverkeer**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

### **Involed transport gevaarlijke stoffen – vaarwegen**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

### **Niet gesprongen explosieven**

Door de jaren hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden op het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek (o.a. nieuwbouw stallen/landbouw). De bodem ter plaatse is meerdere malen is geroerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de locatie niet meer verdacht is op explosieven (waaronder geschutmunitie (verschoten) en afwerpmunitie).

### **Toetsing plan aan 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 plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de Boven-Merwede/ Maas. Op basis hiervan is het standaardadvies van toepassing op het plan.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

## **4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)**

### **Beleidskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### **Onderzoek**

Binnen de grenzen van het plangebied of in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. De uitvoering van het plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 4.11 Brandveiligheid

### Beleidskader

#### **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:

1. 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;
2. 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
3. Op doeltreffende wijze kunnen afwateren;
4. Alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

#### **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 m<sup>3</sup> per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

#### **Brandweezorgnorm**

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialisme-spreidingsplan juli 2011 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.

Op dit moment wordt door de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant 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.

#### **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 m per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

#### **Onderzoek**

Het plan voldoet aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012, Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op Veiligheidsregio's.

#### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de voorwaarden wat betreft brandveiligheid.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek, Broeksestraat 30' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek, Broeksestraat 30' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek, Broeksestraat 30' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' en het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen'. Wat betreft parkeren is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan WAAU 2017. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.3 Bestemmingen

#### Agrarisch

Het terrein rondom de geplande woningen behoudt de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak).

#### Woongebied

Ter plaatse van de geplande wijk is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen de bestemming 'Woongebied' worden bouwvlakken opgenomen. De woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd.

### 5.4 Aanduidingen

- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd';
- Bouwaanduiding 'twee-aaneen';
- Bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen stedelijk gebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouw- en goothoogte (m)'.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

### **6.1 Exploitatie**

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin naast vergoeding van planschade ook andere kosten zijn vastgelegd. De overeenkomst bevat een garantie voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### 7.1 Informatieavond

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan 22 oktober 2018 gepresenteerd aan het dorp. Op deze informatieavond is gebleken dat er in Babyloñiënbroek concreet behoefte is aan meer woningen. De reacties na afloop van de informatieavond waren positief. Naar aanleiding van de geluiden is besloten om in het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid opgenomen om 7 extra wooneenheden in het plangebied te realiseren.

### 7.2 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Altena bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid en besloten geen opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro te maken.

Voor de herbegrenzing van het stedelijk gebied is separaat een procedure doorlopen bij de Noord-Brabant. De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft op 23 maart 2021 positief besloten over de herbegrenzing van het stedelijk gebied.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van wettelijk vooroverleg aangeboden aan het waterschap Rivierenland. Er is echter door omstandigheden geen reactie gegeven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het waterschap Rivierenland voor de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan om advies gevraagd. Het advies van het waterschap is verwerkt in hoofdstuk 4.6 'Waterparagraaf' van de toelichting van het bestemmingsplan.

### 7.3 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in een 'Nota van inspraak en overleg'. De 'Nota van inspraak en overleg' is toegevoegd in de bijlage.

De inspraakreacties hebben geleid tot één aanpassing aan de regels van het bestemmingsplan. Aan de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van fase 2 van het woningbouwplan (artikel 4.7 in het ontwerp-bestemmingsplan) is de voorwaarde toegevoegd dat het wijzigingsplan voorziet in een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte.

### 7.4 Zienswijzen

Vanaf 17 september 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Broeksestraat 30 Babyloñiënbroek" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan.

In de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. Op 22 december 2020 heeft één van de indieners besloten de zienswijze in te trekken.

De andere zienswijze is samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.