

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

KERN BABYLONIËNBROEK:
BROEKSESTRAAT
REPARATIEHERZIENING

GEMEENTE ALTENA

Opdrachtnummer : 84.42

IDnr. : NL.IMRO.1959.BabBP134BBREP-VG01

Datum : november 2022

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 november 2022 (Besluitnr. 2022-012297)

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	DE REPARATIEHERZIENING.....	8
2.1	Achtergrond	8
2.2	De aanpassing in deze reparatieherziening	9
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijk.....	10
3.3	Provincie.....	11
3.4	Gemeente.....	16
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
5	JURIDISCHE ASPECTEN	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Verbeelding.....	20
5.3	Regels.....	21
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	22
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
7.1	Vorbereiding en Inspraak	23
7.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro.....	23
7.3	Ontwerpbestemmingsplan	23

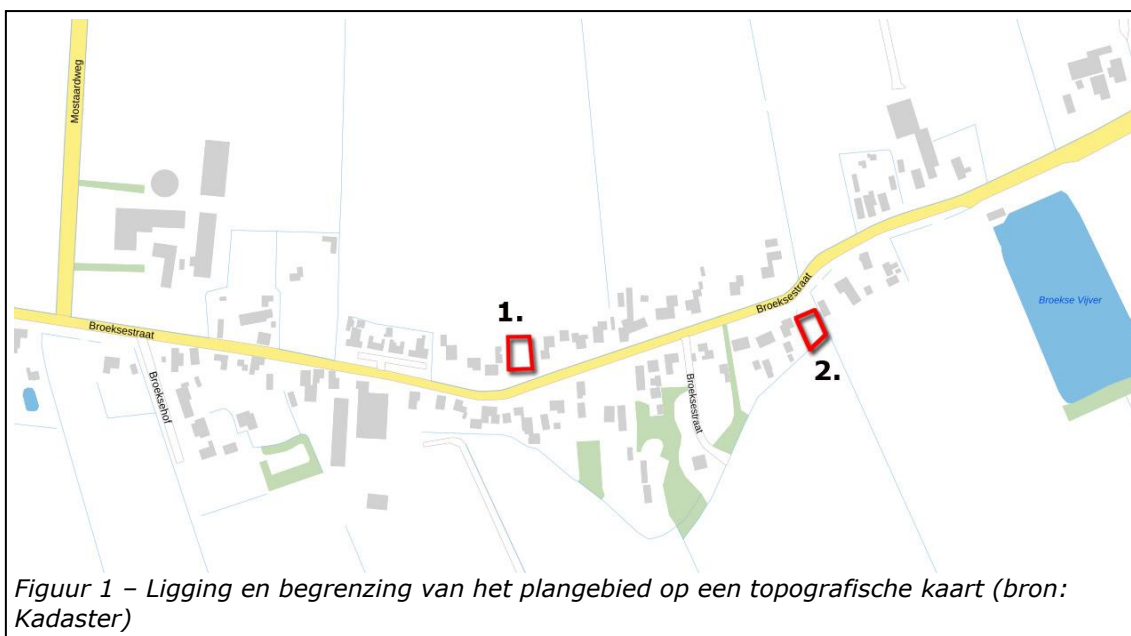
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Voor de kern Babyloniënbroek geldt het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek', dat op 17 december 2013 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Aalburg is vastgesteld. Het betreft een zogenaamd 'consoliderend' plan, waarbij de gronden met bestaande woningen de bestemming "Wonen" (in combinatie met de bestemming "Tuin") hebben gekregen. Dit geldt ook voor de gronden waar al rechten aanwezig waren voor de realisatie van nieuwe woningen. Dit laatste geldt tevens voor een tweetal onbebouwde percelen aan de Broeksestraat:

1. het perceel tussen Broeksestraat 35 en 39;
2. een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a.

Conform de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' is voor deze twee percelen en als onderdeel van de bestemming "Wonen" ook een bouwvlak opgenomen, in combinatie met een bouwaanduiding ('vrijstaand'). Dit impliceert dat op deze onbebouwde gronden een vrijstaande woning gebouwd mag worden. Vrij recent is aan het licht gekomen dat de doeleindenomschrijving van de bestemming "Wonen" (artikel 9.1, onder a) zodanig is geformuleerd, dat er planologisch-juridisch geen nieuwe vrijstaande woning gebouwd kan worden. Concreet betekent dit dat de bouwmogelijkheid die op deze twee percelen op grond van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan mogelijk lijkt te zijn, niet kan worden geëffectueerd. Dit is niet in lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'. De gemeenteraad van Altena heeft aangegeven deze bouwtitel op de percelen met een woonbestemming (én bouwvlak) terug te willen brengen, in lijn met de doelstelling van het plan uit 2013. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Babyloniënbroek: Broeksestraat reparatieherziening' wordt hieraan invulling gegeven.



Aangezien met het onderhavige bestemmingsplan uitsluitend een specifieke (bouw)regel voor twee locaties aan de Broeksestraat wordt toegevoegd en het geldende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (incl. het "Paraplubestemmingsplan

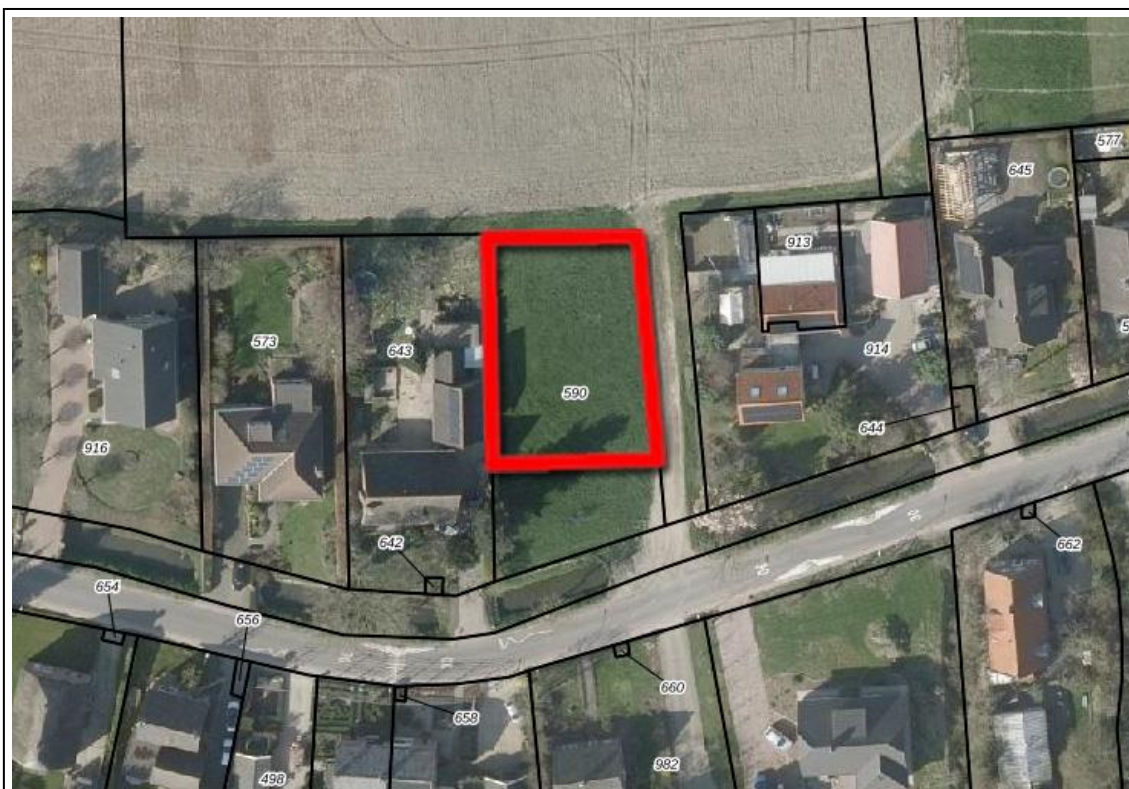
wonen” uit 2019) alsook het geldende bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” voor het overige ongewijzigd van kracht blijven, betreft het voorliggende bestemmingsplan een zogenoemde ‘partiële herziening’.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee verschillende deelgebieden (zie ook figuur 1);

1. het perceel tussen Broeksestraat 35 en 39;
2. een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a.

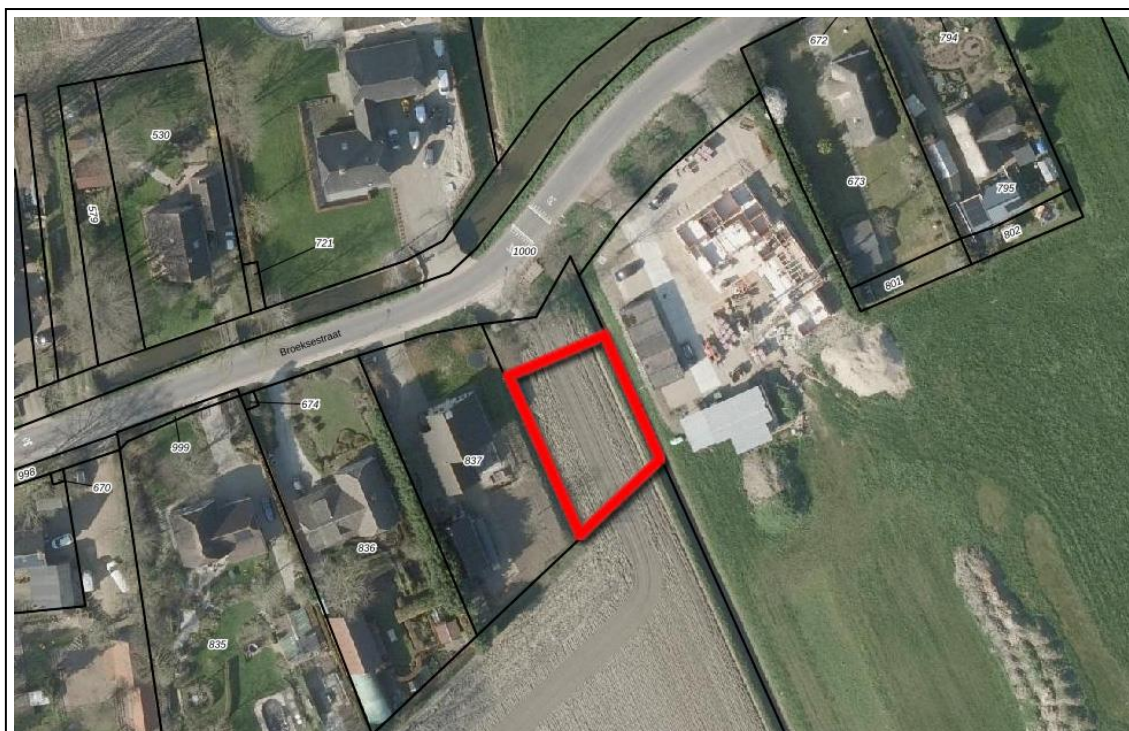
Deelgebied 1 ligt noordelijk van de Broeksestraat en heeft betrekking op een onbebouwd perceel dat kadastraal bekend staat onder ‘Aalburg’, sectie A, nummer 590 (gedeeltelijk). Dit deelgebied grenst aan de westzijde aan een woonperceel waarop een vrijstaande woning aanwezig is. Direct oostelijk ligt een half verhard pad dat in verbinding staat met de noordelijke gelegen agrarische gronden. Oostelijk van dit pad is ook een woonperceel met daarop een vrijstaande woning aanwezig.



Figuur 2 – Ligging en begrenzing deelgebied 1 op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

Deelgebied 2 ligt zuidelijk van de Broeksestraat en heeft betrekking op een onbebouwd perceel naast Broeksestraat nr. 66a, dat kadastraal bekend staat onder ‘Aalburg’, sectie A, nummer 838 (gedeeltelijk). Dit deelgebied grenst aan de oost- en westzijde eveneens aan woonpercelen. Aan de zuidzijde liggen agrarische gronden.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren (1, 2 en 3) weergegeven.



Figuur 3 – Ligging en begrenzing deelgebied 2 op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Algemeen

Voor beide deelgebieden aan de Broeksestraat in Babylonienbroek gelden momenteel diverse bestemmingsplannen. Het betreft het bestemmingsplan 'Babylonienbroek' dat op 17 december 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Aalburg¹ is vastgesteld, in combinatie met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan wonen' dat door de gemeenteraad van Altena op 19 november 2019 is vastgesteld.

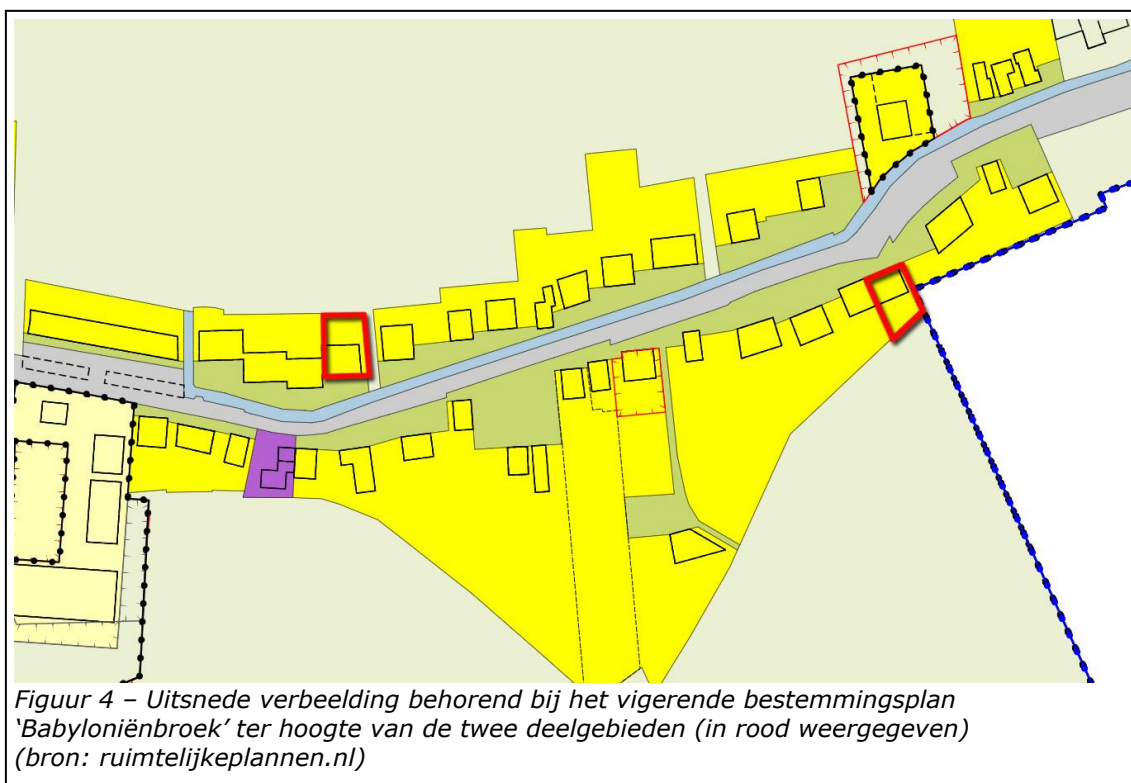
Ook is het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" van toepassing in verband met de bescherming van diverse onderwerpen, zoals archeologie en cultuurhistorie. Dit plan is op 31 oktober 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Aalburg.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Babylonienbroek'

In het vigerend bestemmingsplan "Babylonienbroek" hebben beide deelgebieden de bestemming "Wonen" (zie ook figuur 4), als bedoeld in artikel 9 van de bijbehorende regels. Daarmee zijn de gronden bestemd voor de woonfunctie, tot het bestaand aantal woningen, in combinatie met aan huis verbonden beroepen.

¹ Vanaf 1 januari 2019 is de gemeente Aalburg samen met de gemeenten Werkendam en Woudrichem opgegaan in de nieuwe gemeente Altena

Ook bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven zijn toegestaan. Hoofdgebouwen, de woningen, dienen daarbij te voldoen aan diverse bouwregels. Zo moet het hoofdgebouw binnen het aangeduide bouwvlak gebouwd worden en is uitsluitend de bouwwijze toegestaan zoals dat op de verbeelding is aangeduid. Voor beide deelgebieden betreft dat "vrijstaand". Verder dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen. Ook de maximum toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid, en bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter voor beide deelgebieden. Verder zijn bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, evenals voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.



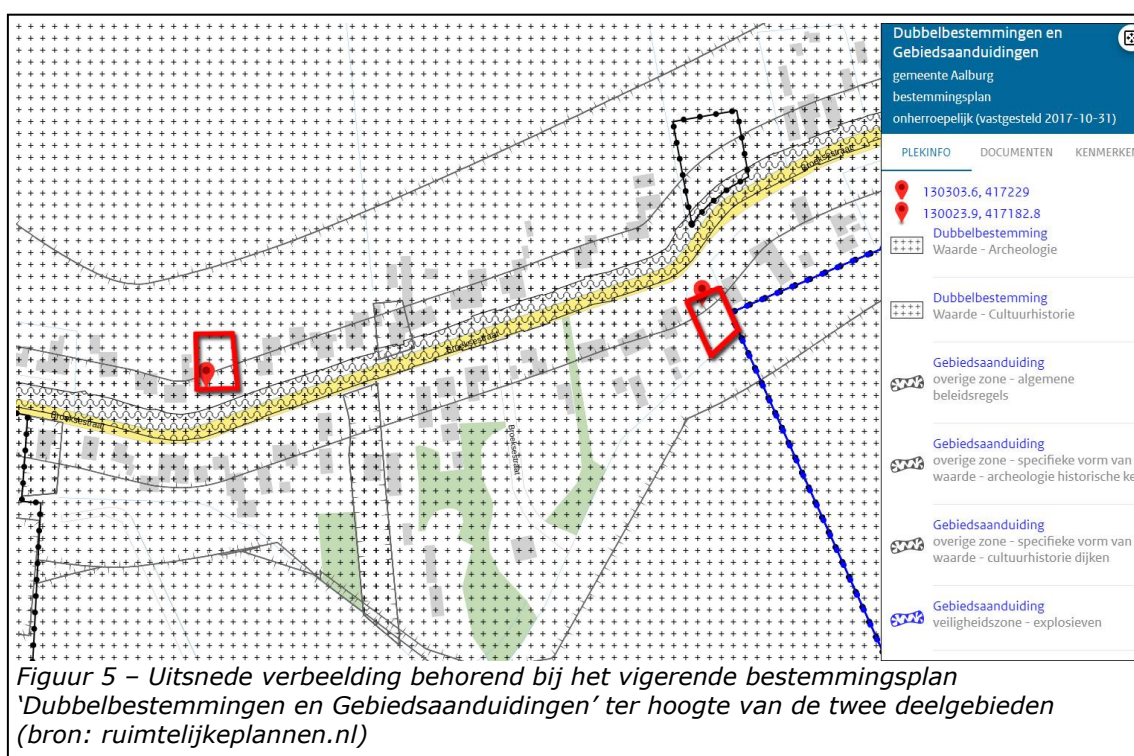
1.3.3 Paraplubestemmingsplan wonen

In het "Paraplubestemmingsplan wonen" (2019) is een regeling voor bepaalde woonvormen verduidelijkt. Hiervoor is een aantal begrippen (huishouden, wonen, woning of wooneenheid) geformuleerd en ook een woonvorm (kamerbewoning) mogelijk gemaakt die aanvullend/corrigerend werken op de geldende bestemmingsplannen. Hiermee is voor de gehele gemeente Altena een eenduidige regeling voor dit aspect ontstaan.

1.3.4 Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" (2017) betreft een zogenaamd sectorplan waarin diverse beleidsonderwerpen een vertaling hebben gekregen in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan kent daarbij een vrij beperkte reikwijdte. Het is grotendeels een technisch-juridische 'verzameling' van reeds bestaande regelingen uit onderliggende plannen en beleid. Voor beide deelgebieden zijn dezelfde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten:

- Waarde – Archeologie;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie historische kern;
- overige zone – specifieke vorm van waarde – cultuurhistorie dijken;
- overige zone - algemene beleidsregels, waarmee gebruiksregels zijn geformuleerd op het gebied van:
 - Evenementen
 - Kleinschalig kamperen
 - Mantelzorg
 - Paardenbakken
 - Parkeernormen
 - Bed en breakfast
- veiligheidszone - explosieven



1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de achtergrond van deze partiële (reparatie)herziening, waarbij ook de onderdelen die worden gerepareerd worden toegelicht.

Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader, gevolgd door een beschrijving van de relevante milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de regels gegeven.

Hoofdstuk 6 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 DE REPARATIEHERZIENING

2.1 ACHTERGROND

Het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (2013) is opgesteld als onderdeel van een actualisatieslag binnen de voormalige gemeente Aalburg waarin diverse plannen zijn herzien. Doel was dat het aantal verschillende bestemmingsplannen verminderd werd en er ook één duidelijke plansystematiek zou gaan gelden. Uitgangspunt daarbij was dat deze nieuwe bestemmingsplannen conserverend van aard zouden zijn.

Dit geldt ook voor het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek'. Het conserverende karakter betekent dat de bestaande situatie van de kern Babyloniënbroek centraal staat en het bestemmingsplan erop is gericht om de feitelijke situatie zoveel mogelijk vast te leggen en te koppelen aan een passende regeling. Daarbij is in de toelichting van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' specifiek aangegeven dat veel van de aspecten die in het plan worden geregeld ook voortvloeien uit de daarvoor geldende bestemmingsplannen. Met andere woorden, de bestaande ruimtelijke structuur van Babyloniënbroek is het uitgangspunt en deze wordt behouden en van een juridische regeling voorzien, maar ook de 'bestaande planologische rechten' worden daarin meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' is dit vertaald doordat de grenzen van de bestemmingen zoveel mogelijk zijn overgenomen uit de daarvoor geldende bestemmingsplannen. En ook de bouwgrenzen zijn in belangrijke mate gebaseerd op de grenzen uit die geldende bestemmingsplannen. Met het overnemen van de bestaande grenzen zijn de bestaande rechten gerespecteerd.

Dit geldt ook voor het bebouwingslint aan de Broeksestraat, dat samen met de bebouwing aan de Hillsestraat, de ruimtelijke structuur van de kern Babyloniënbroek vormt. In dit bebouwingslint komt vooral de functie wonen voor. De gronden met bestaande woningen en de gronden waar momenteel al rechten aanwezig zijn voor de realisatie van nieuwe woningen, hebben de bestemming "Wonen" gekregen. En afhankelijk van het woningtype is dit op de verbeelding nader uitgesplitst (aaneengebouwd [*aeg*], twee-aaneen gebouwd [*tae*] of vrijstaand [*vrij*]). Ten behoeve van de woning (i.c. het hoofdgebouw) is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven, met bijbehorende maximale bouwmaten (goot- en bouwhoogte).

Deze woonbestemming en bijbehorende plansystematiek met aanduidingen op de verbeelding is ook van toepassing op twee onbebouwde percelen aan de Broeksestraat in de kern Babyloniënbroek:

1. het perceel tussen Broeksestraat 35 en 39;
2. een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a.

Het aangegeven bouwvlak, in combinatie met de aanduiding 'vrijstaand' en 'maximum goot- en bouwhoogte' (resp. 4 en 9 meter), impliceert dat op deze twee onbebouwde gronden een vrijstaande woning gebouwd mag worden.

Echter, de doeleindenomschrijving van de bestemming "Wonen" (artikel 9.1, onder a) is zodanig geformuleerd dat alleen het bestaand aantal woningen is toegestaan. Hierna is het desbetreffende artikel uit het geldende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' weergegeven.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de woonfunctie, tot het bestaand aantal woningen;
(...)

Concreet betekent dit dat de bouwmogelijkheid die aan hand van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan mogelijk lijkt te zijn, niet kan worden geëffectueerd. Dit is niet in lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Babyloniëbroek', met niet alleen een passende regeling voor de bestaande / feitelijke situatie, maar ook voor de 'bestaande planologische rechten'. Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting is aangegeven, heeft de gemeenteraad van Altena aangegeven deze bouwtitel op de percelen met een woonbestemming (én bouwvlak) terug te willen brengen, in lijn met de doelstelling van het plan uit 2013.

2.2 DE AANPASSING IN DEZE REPARATIEHERZIENING

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Babyloniëbroek: Broeksestraat reparatieherziening' wordt voor twee onbebouwde percelen aan de Broeksestraat in de kern Babyloniëbroek de bouw van een nieuwe vrijstaande woning planologisch-juridisch weer mogelijk gemaakt, in lijn met de oorspronkelijke doelstelling van het geldende bestemmingsplan 'Babyloniëbroek'. Hiervoor wordt op de verbeelding van deze reparatieherziening de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op zowel het perceel tussen Broeksestraat 35 en 39 alsook op een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a toegevoegd. In de bijbehorende regels wordt ten behoeve van deze aanduiding aan lid 9.1, sub a, de volgende zinsnede toegevoegd: *tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, in welk geval het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal.*

Verder blijft de huidige onderliggende bestemming "Wonen" ongewijzigd van toepassing, evenals het reeds aanwezige bouwvlak in combinatie met de bouwaanduiding 'vrijstaand' en maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' (resp. 4 en 9 meter).

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

De onderhavige partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op het herstellen van een omissie uit het geldende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' voor een tweetal onbebouwde percelen aan de Broeksestraat in de kern Bayloniënbroek. Hiermee wordt de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen planologisch-juridisch weer mogelijk gemaakt, in overeenstemming met de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' en conform het bestemmingsplan dat voor dit plan gold.

En hoewel er bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan "Babyloniënbroek" reeds een uitgebreide beschrijving van het beleidskader is gegeven, is er na de vaststelling van dit plan in 2013 op diverse bestuursniveaus nieuw beleid van toepassing. De belangrijkste nieuwe beleidskaders die van toepassing (kunnen) zijn op de onderhavige reparatieherziening worden hierna beschreven en toegelicht.

3.2 RIJK

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Een nadere afweging of beschermingsregeling is dus niet nodig.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient

een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten. De toelichting van deze reparatieherziening, in combinatie met de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Babyloniëbroek', voldoet daaraan.

Verder dient een ruimtelijk plan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals reeds worden er met deze reparatieherziening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoogd, anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Babyloniëbroek' aanvankelijk al waren voorzien. Bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen een zodanig kleinschalige ontwikkeling betreft dat deze niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarom niet van toepassing.

3.3 PROVINCIE

3.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld, welke op 5 november 2019 in werking is getreden. Sindsdien is de verordening enkele malen op onderdelen aangepast. De Interim omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Net als de voorgaande Verordening Ruimte 2014 is de IOV een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria en een zwaarwegend provinciaal belang.

Relatie met het plangebied

Stedelijke ontwikkeling

Op grond van artikel 3.42 van de IOV dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen het aangeduide werkingsgebied 'Stedelijk gebied' te liggen. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.

Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de IOV ligt deelgebied 1 van deze partiële herziening (het perceel tussen Broeksestraat 35 en 39) binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied, Landelijke kern'.

Deelgebied 2 (een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a) daarentegen ligt daar net buiten. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Figuur 6 – Uitsnede kaart behorend bij de instructieregels 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de IOV, in relatie tot de twee deelgebieden in voorliggende reparatieherziening (in rood). Hierop is te zien dat deelgebied 1 binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' ligt. Deelgebied 2 ligt in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' en grenst aan het 'Stedelijk gebied'.

(bron: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, geconsolideerde versie 15 april 2022).

Voor beide percelen is echter in het geldende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' reeds een bestemming "Wonen" opgenomen, inclusief bouwvlak met bouw- en maatvoeringsaanduidingen. Op basis van deze plansystematiek lijkt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te zijn. Maar de bijbehorende regels in artikel 9.1 zijn dusdanig geformuleerd dat er planologisch-juridisch geen nieuwe vrijstaande woning gebouwd kan worden. Dit is niet in lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' en conform het bestemmingsplan dat voor dit plan gold, zie hiervoor ook paragraaf 2.1 van deze toelichting. Met onderhavige reparatieherziening wordt dit hersteld.

Hoewel deelgebied 2 geen deel uitmaakt van het 'Stedelijk gebied' uit de IOV, is de Broeksestraat wel een historisch gegroeid bebouwingslint van de kern Babyloniënbroek, dat doorgaans aan weerszijden bebouwd is. Dit geldt ook voor de directe omgeving van deelgebied 2. Zo zijn er vrijstaande woningen ten westen en noordwesten van deelgebied 2 aanwezig en is er ten oosten op het belendende perceel recent ook een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Ook is er ten noorden van deelgebied 2 de mogelijkheid aanwezig om op het perceel Broeksestraat 59 een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld (vastgesteld op 2 maart 2021) waarbij de provincie op 9 februari 2021 heeft ingestemd met een verzoek tot herbegrenzing van het stedelijk gebied op deze locatie.



Figuur 7 – Foto's huidige situatie omgeving deelgebied 2.

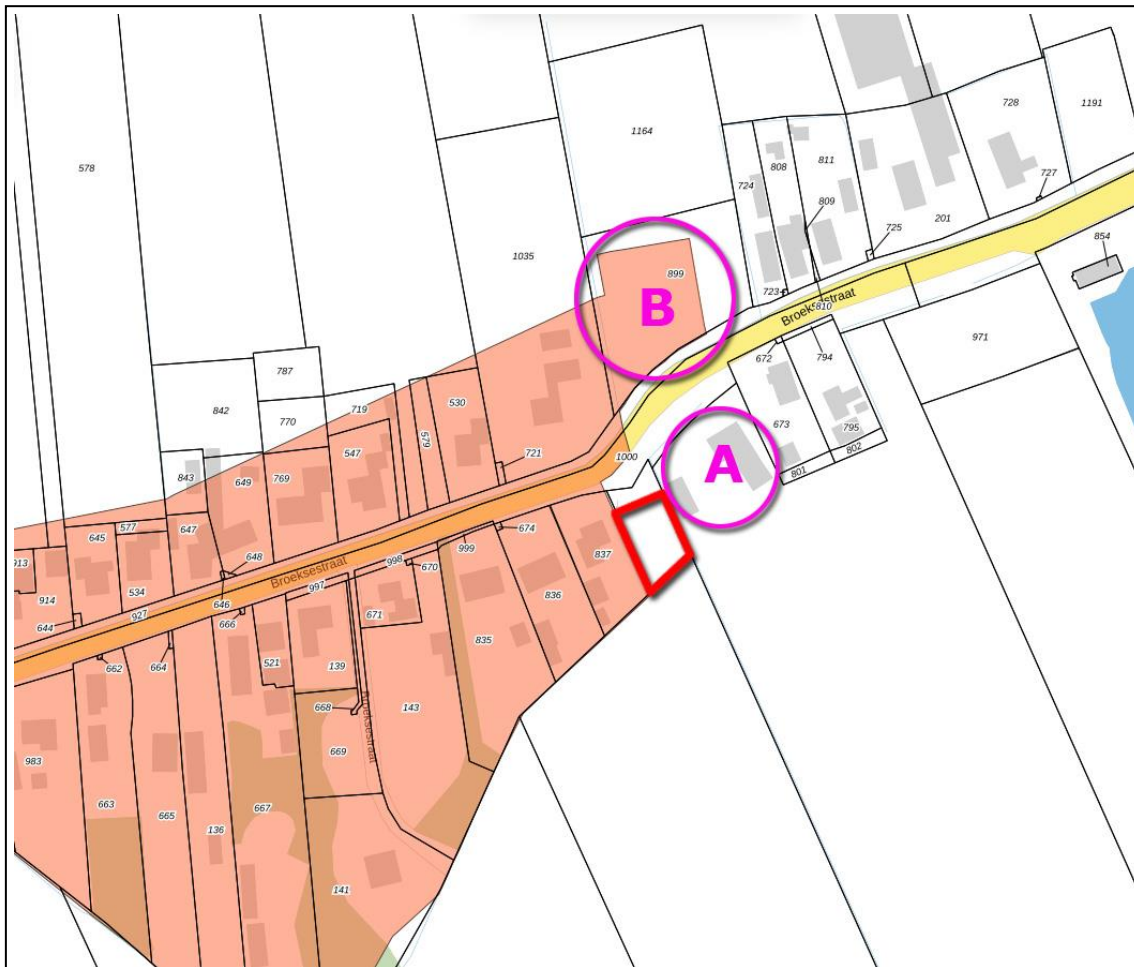
Boven: Broeksestraat gezien vanuit het oosten, met bestaande vrijstaande woning op het belendende perceel Broeksestraat 66a (linkerzijde) en de woning op het perceel Broeksestraat 57 (rechterzijde)

Onder: Broeksestraat gezien vanuit het westen, met vrijstaande woningen op de nabijgelegen percelen Broeksestraat 61 (linkerzijde) en Broeksestraat 68 (rechterzijde)

(bron: Google Streetview)



*Figuur 8 – Foto's huidige situatie deelgebied 2 en omgeving.
Boven: Deelgebied 2 vanaf de Broeksestraat, met aan de linkerkzijde de nieuwe vrijstaande
nieuwe woning op het belendende perceel aan de Broeksestraat 66c
Onder: De Broeksestraat gezien vanuit het oosten, ter hoogte van de nieuwe woning aan de
Broeksestraat 66c*



Figuur 9 – Ingezoomde kaart behorend bij de instructieregels 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de IOV, inclusief de kadastrale gegevens. Deelgebied 2 grenst aan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied, Landelijke kern', alsook aan een locatie waar recent een nieuwe woning is gebouwd (A) én aan een locatie waar als onderdeel van een wijzigingsplan de provincie heeft ingestemd met een verzoek tot herbegrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' (B)

Daarbij loopt het huidige bebouwingslint van de Broeksestraat ruimtelijk gezien nog een kleine honderd meter verder in oostelijke richting door, aangezien hier ook een concentratie van (woon)bebouwing aanwezig is. Bovendien is ter hoogte van Broeksestraat 67 een verkeersbord aanwezig dat de maximum toegestane snelheid van 30 km/u aangeeft. Met andere woorden, deelgebied 2 ligt in een gebied dat door de bebouwing overwegend een woon- of verblijfsfunctie heeft. Hoewel specifiek voor de kern Babyloniënbroek nog een gebiedsvisie wordt opgesteld waarin de oostelijke en westelijke komgrens nader wordt gemotiveerd en beschreven, is deelgebied 2 (het gedeelte van het perceel direct naast Broeksestraat 66a) op basis van bovenstaande redenen al wel onder het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' te scharen.

3.4 GEMEENTE

3.4.1 Woonvisie 2021-2025

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Altena de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld. De woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor de nog op te stellen gemeentelijke Omgevingsvisie, dient als basis voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties, en maakt helder hoe de gemeente haar ambities op het gebied van wonen waar wil maken, zowel binnen de gemeente als met externe betrokkenen. De volgende thema's vormen de kern van de woonvisie:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit: kwantiteit en kwaliteit;
- Betaalbaar wonen: sociale huur, middeninkomens;
- Kwaliteit bestaande voorraad op peil: verduurzaming, levensloopgeschikt;
- Wonen met zorg: ouderen, mensen met verstandelijke beperking, maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek, prettige woonomgeving;
- Leefbare en vitale kernen: voldoende draagkracht, vitaliteit, groene woonomgeving;
- Bijzondere doelgroepen: spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.

Geconstateerd is dat het aantal huishoudens in de gemeente Altena de afgelopen vijf jaar met ongeveer 1.400 is gegroeid. Hierdoor neemt de druk op de woningmarkt toe. En de verwachting is dat de vraag naar woningen de komende jaren ook blijft aanhouden. Op basis van een recente Provinciale prognose (2020) ligt er voor de komende vijf jaar een opgave om de woningvoorraad in de gemeente Altena met 1.220 woningen uit te breiden.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Altena kan worden gebouwd. In de woonvisie is vervolgens een indicatie voor de kwantitatieve behoefte per kern weergegeven. Deze kwantitatieve behoefte geeft een richting aan, maar is niet in beton gegoten. Juist op kernniveau spelen er soms andere factoren mee die vragen om een zekere mate van flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

Voor de kleine kernen in de gemeente Altena (waaronder Babylonienbroek, maar ook Drongelen, Uitwijk, Waardhuizen, Meeuwen en Eethen) is één gezamenlijke kwantitatieve behoefte van ongeveer 30 woningen benoemd. Daarbij is aangegeven dat de kooporiëntatie groot is en de behoefte aan uitbreiding van de sociale huur beperkt. Nog meer dan in de andere kernen van Altena geldt dat hier flexibiliteit en maatwerk geboden moet worden.

Met het voorliggende plan, een reparatieherziening dat uitgaat van 2 vrijstaande woningen, wordt hierop ingespeeld.

3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 12 maart 2021 is door de gemeenteraad van Altena de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota vervangt het welstandsbeleid van de drie voormalige gemeenten. Daarmee zijn de regels rondom welstand vernieuwd en ontstaat ook een eenduidig welstandsbeleid.

De gemeente Altena heeft ervoor gekozen om de welstandregels zoveel mogelijk los te laten. Alleen voor het beschermd stadsgezicht Vesting Woudrichem en voor monumenten blijven welstandsregels gelden. Bij grotere ontwikkelingen en ontwikkelingen in waardevolle gebieden, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, kan wel een beeldkwaliteitsplan worden gevraagd. Maar dit is niet verplicht.

Voor de hele gemeente is wel een excessenregeling opgenomen zodat zaken achteraf onderworpen kunnen worden aan een beoordeling wanneer er een ernstige mate van negatieve invloed op de omgeving afstraalt.

Het plangebied ligt in de kern Babyloniënbroek. Daarmee is het gebied 'welstandsvrij'.

3.4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007, nu de Erfgoedwet en later ook de Omgevingswet, ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de "Nota Archeologie. Tot op de Bodem. Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019".

In het geldende bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" (2017) zijn reeds diverse archeologische en cultuurhistorische waarden geborgd doordat voor beide deelgebieden in deze reparatieherziening verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing zijn, te weten:

- 'Waarde – Archeologie', in combinatie met 'overige zone – specifieke vorm van waarde – archeologie historische kern';
- 'Waarde – Cultuurhistorie', in combinatie met 'overige zone – specifieke vorm van waarde – cultuurhistorie dijken'.

Hoewel deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opnieuw op de verbeelding van de voorliggende reparatieherziening worden opgenomen en daarmee de beschermingsregelingen ongewijzigd van toepassing blijven, wordt opgemerkt dat momenteel gewerkt wordt aan een "Paraplubestemmingsplan Archeologie". Het voorontwerpbestemmingsplan heeft recent ter inzage gelegen. Beide deelgebieden in deze reparatieherziening hebben in dit Paraplubestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Dit betekent dat voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld én waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m², er eerst archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

3.4.4 Parkeerbeleid en Nota Parkeernormen Altena

Het parkeerbeleid in de gemeente Altena is verwoord in de beleidsnota 'Parkeerbeleid gemeente Altena' dat op 15 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota wordt aan de hand van een beschrijving van de huidige situatie alsook trends en ontwikkelingen op het gebied van parkeren, een visie gegeven op verschillende parkeerbeleidsthema's.

Een van de thema's die een belangrijke rol speelt zijn de parkeernormen. Als onderdeel van het parkeerbeleid heeft de gemeente in dit kader ook de 'Nota Parkeernormen Altena' vastgesteld (eveneens 15 december 2020). De Nota parkeernormen geeft duidelijkheid bij het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen. Hoewel de 'Nota Parkeernormen Altena' als bijlage bij het parkeerbeleid is opgenomen, heeft deze nota wel een zelfstandige status. In de 'Nota Parkeernormen Altena' is voor de functie / hoofdgroep 'wonen' aangegeven welke parkeernorm geldt en hoe op basis van deze norm de gemeentelijke parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen moet worden berekend.

Hoewel er in artikel 17.1 van het geldende bestemmingsplan "Babyloniënbroek" (2013) ook een parkeernorm is vastgelegd, zal bij de uitwerking van de woningbouwplannen op de percelen in deze reparatieherziening getoetst worden

aan de 'Nota Parkeernormen Altena'. Hiervoor is recent het ontwerpbestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie" in procedure gebracht.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een bestemmingsplan (ook als sprake is van een partiële herziening) dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Echter, met de voorliggende partiële herziening wordt uitsluitend een omissie uit het geldende bestemmingsplan administratief hersteld, waarmee geen effecten op milieu- en omgevingsaspecten worden verwacht.

De gronden binnen het plangebied hebben namelijk al een woonbestemming, en ook is er al een bouwvlak binnen deze bestemming op de twee percelen aan de Broeksestraat in Babyloniënbroek (tussen Broeksestraat 35 en 39 en een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a) aanwezig. Alleen door een bepaalde formulering van de bijbehorende regels in het geldende bestemmingsplan uit 2013, kan binnen het aangeduide bouwvlak geen nieuwe woning gebouwd worden.

Het administratief herstellen van deze omissie maakt een nadere motivering op de diverse milieuaspecten (zoals geluid, bodem, geur, milieuzonering, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie) niet noodzakelijk.

Wel dient bij de aanvraag omgevingsvergunning (voor het bouwen) te zijner tijd voor een aantal aspecten nog een nadere afweging en toets plaats te vinden.

Zo dient nog een bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de bodemkwaliteit de werkzaamheden niet in de weg staat.

Ook zal getoetst worden aan het (actuele) archeologiebeleid en afhankelijk van de omvang van het (bouw)plan wellicht nog archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Bovendien dient te allen tijde uitvoering gegeven te worden aan de Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan beschermde diersoorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Deze milieu- en omgevingsaspecten staan echter niet in de weg aan de uitvoering van de gebruiks- en bouwregels van dit bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

Het onderhavige bestemmingsplan heeft de vorm van een partiële herziening, waarmee het geldende bestemmingsplan "Babyloniëbroek" (met identificatienummer NL.IMRO.0738.BP1000-GV01, vastgesteld op 13 december 2013) slechts op één enkel onderdeel wordt gewijzigd en gerepareerd; het planologisch-juridisch mogelijk maken van een nieuwe vrijstaande woning op twee afzonderlijke percelen aan de Broeksestraat.

Het voorgaande betekent dat op de verbeelding van dit plan alleen de onderdelen zijn opgenomen die worden gewijzigd en dat in de regels uitsluitend is aangegeven welke regels worden vervangen of toegevoegd. Voor het overige wordt het geldende bestemmingsplan niet aangepast en blijft onverkort van kracht.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht geworden. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen, waaronder ook gedeeltelijke (partiële) herzieningen, vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende plan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld. Inhoudelijk heeft dit geen wijzigingen tot gevolg in vergelijking met het geldende bestemmingsplan.

5.2 VERBEELDING

De plangrens van deze partiële (reparatie)herziening is gelijk aan de plangrens van het bestemmingsplan "Babyloniëbroek". Daarmee is het plan afgestemd op de landelijke afspraken die gelden voor een partiële herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (met o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen). Maar omdat na de vaststelling van dit bestemmingsplan in 2013 voor twee afzonderlijke locaties ook een 'eigen' bestemmingsplan is vastgesteld (te weten Hillsestraat ong. naast nr. 3 en Broeksestraat 30), maken deze locaties echter géén deel uit van deze reparatieherziening.

Binnen de plangrens van deze partiële herziening is alleen ter plaatse van het perceel tussen Broeksestraat 35 en 39 (deelgebied 1) alsook op een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a (deelgebied 2) ingevuld met een bestemming. Dit is omdat de partiële herziening alleen op deze gronden een wijziging aanbrengt op de verbeelding: het toevoegen van een extra aanduiding als onderdeel van de geldende woonbestemming.

Met andere woorden, uitsluitend de gronden waar wijzigingen op de verbeelding plaatsvinden zijn op de verbeelding weergegeven. Op die gronden wordt de verbeelding van het bestemmingsplan "Babyloniëbroek" (inclusief de verbeelding van het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen") vervangen door de verbeelding van de partiële herziening.

Om deze reden worden ook alle andere van toepassing zijnde aanduidingen en dubbelbestemmingen die inhoudelijk niet wijzigen, één op één overgenomen. Daar waar binnen de plangrens geen bestemmingen zijn opgenomen ('witte vlek'), blijft de verbeelding van het bestemmingsplan "Babyloniëbroek" (inclusief de verbeelding van het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen") ongewijzigd van kracht.

5.3 REGELS

Met de onderhavige partiële herziening wordt een wijziging aangebracht in de regels van het geldende bestemmingsplan "Babyloniëbroek". Dit bestemmingsplan is ook expliciet in de regels (artikel 1) van de voorliggende partiële herziening benoemd.

In de regels van de partiële herziening wordt alleen benoemd in welke artikelen uit het geldende bestemmingsplan iets gewijzigd of toegevoegd wordt. In hoofdstuk 2 van de regels is dit aangegeven. Het betreft in dit geval alleen het toevoegen van een zinsnede aan lid 9.1, sub a.

De overige regels uit het geldende bestemmingsplan "Babyloniëbroek" wijzigen inhoudelijk niet en blijven daarmee dus ongewijzigd van kracht.

De aanpassingen in de regels betreffen dus slechts een klein gedeelte van een artikel; in dit geval alleen het toevoegen van lid of extra sublid.

De rest van de regels uit het geldende bestemmingsplan wijzigt niet. Deze artikelen, of delen van artikelen, worden dus niet herzien en maken daardoor feitelijk geen deel uit van deze partiële herziening. Deze artikelen, of delen van artikelen, staan derhalve ook niet open voor zienswijzen en beroep.

In de regels is een zogenoemde schakelbepaling opgenomen om de verhouding tussen het geldende bestemmingsplan en de voorliggende partiële herziening te bepalen. Daartoe regelt de schakelbepaling op welke wijze de regels van het geldende plan worden aangepast en dat de overige regels ongewijzigd van kracht blijven. Voorts regelt de schakelbepaling ook dat de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt vervangen voor zover het de onderdelen betreft die op de verbeelding van de partiële herziening zijn aangegeven en dat de verbeelding van het geldende plan voor het overige ongewijzigd van toepassing blijft.

Tot slot zijn in de regels ook enkele standaardbegrippen (plan en bestemmingsplan) opgenomen, evenals standaardregels die volgens het Besluit ruimtelijke ordening moeten worden opgenomen in elk bestemmingsplan. Dat betreft de anti-dubbeltelregel (artikel 4), het overgangsrecht (artikel 5) en de slotregel (artikel 6).

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamde partiële (gedeeltelijke) herziening voor een tweetal onbebouwde percelen aan de Broeksestraat in Bayloniënbroek, gelegen tussen Broeksestraat 35 en 39 en een gedeelte van het perceel naast Broeksestraat 66a. Met dit plan wordt een omissie uit het geldende bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' hersteld, zodat op beide locaties een nieuwe vrijstaande woning gebouwd kan worden.

De kosten voor het opstellen van deze reparatieherziening komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

De kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan (zoals de bouw van de woningen), worden gedragen door de initiatiefnemers. In beginsel zijn daar geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Hiervoor worden te zijner tijd anterieure overeenkomsten afgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 VOORBEREIDING EN INSPRAAK

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde wijziging die in voorliggend bestemmingsplan (een partiële herziening) is beoogd, is de afweging gemaakt om geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Achter deze beslissing ligt de overweging dat het bestemmingsplan geen dusdanige wijzigingen toestaat, waardoor er voor omwonenden geen verslechtering van de toegestane situatie plaatsvindt.

7.2 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan (een partiële herziening) wordt beoogd, wordt tegelijkertijd met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kort vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd.

7.3 ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Babyloniënbroek: Broeksestraat reparatieherziening" heeft vanaf 26 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze indienen.

Binnen de gestelde termijn zijn géén zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

