



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Altena

Bestemmingsplan

Midgraaf 25, Babyloniënbroek

Vastgesteld
6 februari 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Midgraaf 25 is thans een gedeelte van de bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswooning om te zetten naar een burgerwoning. Tevens beoogt de initiatiefnemer een van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw te gebruiken. De overige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.

In het verleden heeft provincie Noord-Brabant het agrarische bedrijf op Midgraaf 25 aangekocht met als doel een gedeelte van het perceel in te richten als EHS (ecologische hoofdstructuur). Toendertijd was er een rundveehouderij gevestigd. Deze agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en verplaatst naar een andere locatie aan de Omloop te Uppel. Daarbij zijn de stikstofrechten die op Midgraaf 25 rustten, meegenomen naar de nieuwe bedrijfslocatie in Uppel.

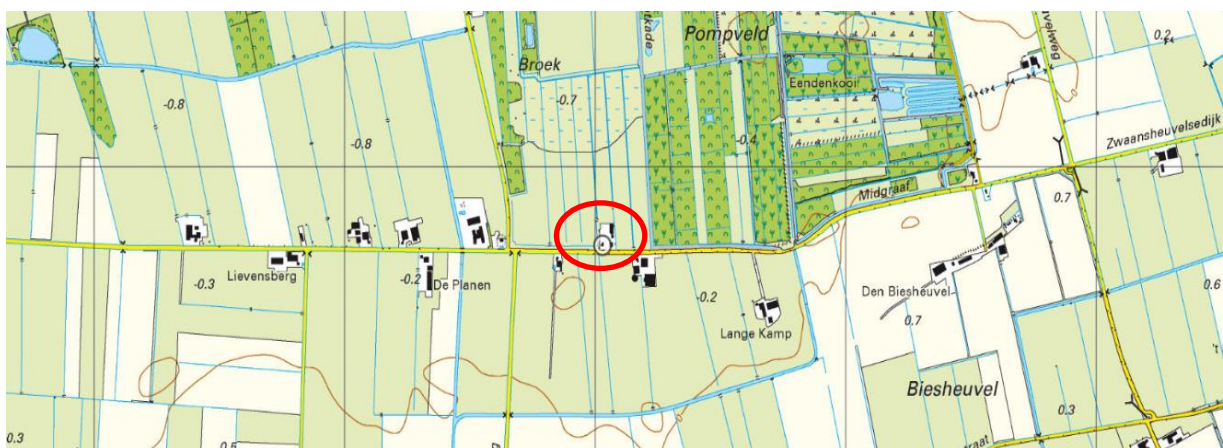
Om de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op dit perceel te voorkomen, dient het geldende agrarische bouwvlak te worden weggenomen. Verder is het de bedoeling dat de woning en omliggende gronden een woonbestemming krijgt, één en ander conform de daarvoor met de provincie Noord-Brabant gemaakte afspraken. Het overige deel van het bouwvlak zal een natuurbestemming krijgen.

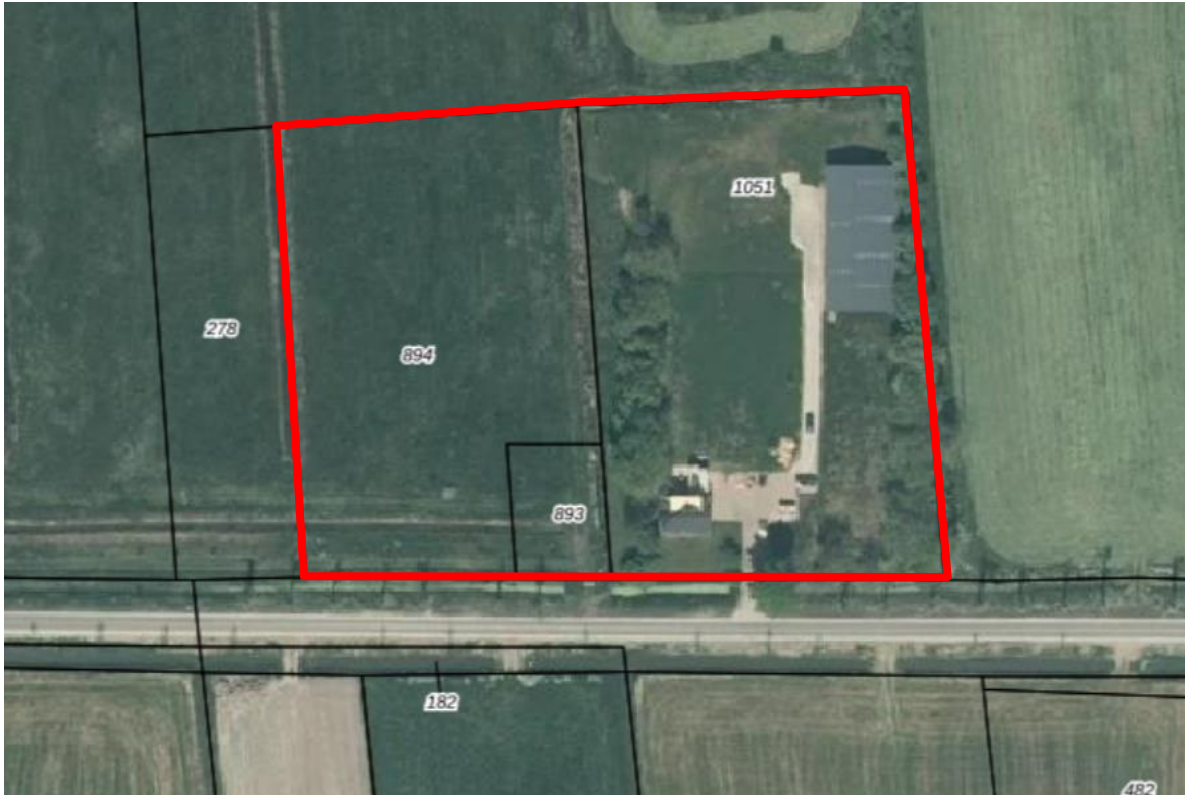
De gemeente Altena heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en de regels voor het omzetten van een bedrijfswooning naar een reguliere burgerwoning.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie A, nummers 893, 894 en 1051. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 13.000 m². Onderstaande afbeelding geeft de topografische en kadastrale situatie weer. Het plangebied is gelegen ter plaatste van het rode vierkant en de rode cirkel.





Ligging plangebied

1.3 Vigerend planologisch regime

Beheersverordening Altena

Ter plaatse van het plangebied vigeert de beheersverordening "Beheersverordening Altena", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 september 2020. Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen", vastgesteld d.d. 31 oktober 2017. Ten slotte geldt ook het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Wonen", vastgesteld d.d. 19 november 2019.

Voorgaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. Het plangebied is gelegen ter plaatste van het zwarte vierkant in de rode cirkel.

Op basis van de beheersverordening vigeert het besluitvlak 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Dit besluitvlak is onder andere aangewezen voor:

- agrarische bedrijvigheid, met uitzondering van de intensieve veehouderij;
- instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, en;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Binnen deze bestemming zijn reguliere burgerwoningen niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding vigerende beheersverordening

Bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Op 31 oktober 2017 is het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" vastgesteld. Dit bestemmingsplan geeft aan wat naast de hoofdbestemmingen nog meer van toepassing is op de locatie, zoals de cultuurhistorische waarden met betrekking tot de dijk, veiligheidszone explosieven en algemene beleidsregels.

Binnen het plangebied liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. In paragraaf 5.2.2 zal worden ingegaan op het aspect cultuurhistorie. Paragraaf 5.2.3 gaat nader in op de aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied.

Paraplubestemmingsplan wonen

Op 19 november 2019 is het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Wonen" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt onder voorwaarden kamerbewoning of het toestaan van meerdere huishoudens in één woning mogelijk. Hoewel deze planregels niet rechtstreeks aan de orde zijn voor onderhavig plan, worden deze eveneens van toepassing verklaard.

Conclusie

Voorliggend initiatief past niet binnen de regels van de vigerende beheersverordening, omdat reguliere burgerwoningen niet zijn toegestaan binnen het besluitvlak/bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

2. Gebiedsanalyse

2.1 Directe omgeving en plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Altena. Het plangebied is gelegen in een open gebied, met de dichtstbijzijnde bebouwing op meer dan 150 meter afstand. In de directe omgeving van het plangebied is aan alle zijden enkel grasland / agrarisch land aanwezig.

Het plangebied op het adres Midgraaf 25 was tot het recente verleden in gebruik als agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande woning als bedrijfswoning diende. Het agrarische bedrijf is opgeheven en de bijbehorende agrarische opstallen zijn op 1 opstal na reeds gesloopt. Onderstaande afbeelding geeft de situatie van het plangebied voor en na de sanering van de agrarische bebouwing weer. Bovenste afbeelding betreft de situatie voor sanering. Zoals af te lezen van de afbeelding rechtsonder, bevinden alleen de bedrijfswoning en de meest noordelijk gelegen schuur zich nog op het perceel.



Impressie van het plangebied en de directe omgeving (situatie voor sloop stallen)

2.2 Ontsluiting

Het plangebied heeft in de huidige situatie verharde ontsluitingen op de Midgraaf. De Midgraaf betreft een erftoegangsweg, waardoor de verkeersintensiteit relatief laag is

2.3 Groen en water

Het terrein is grotendeels ingericht als voormalig agrarisch perceel. Enkel de directe omgeving rondom de bedrijfswoning is ingericht als woonperceel met een tuin. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

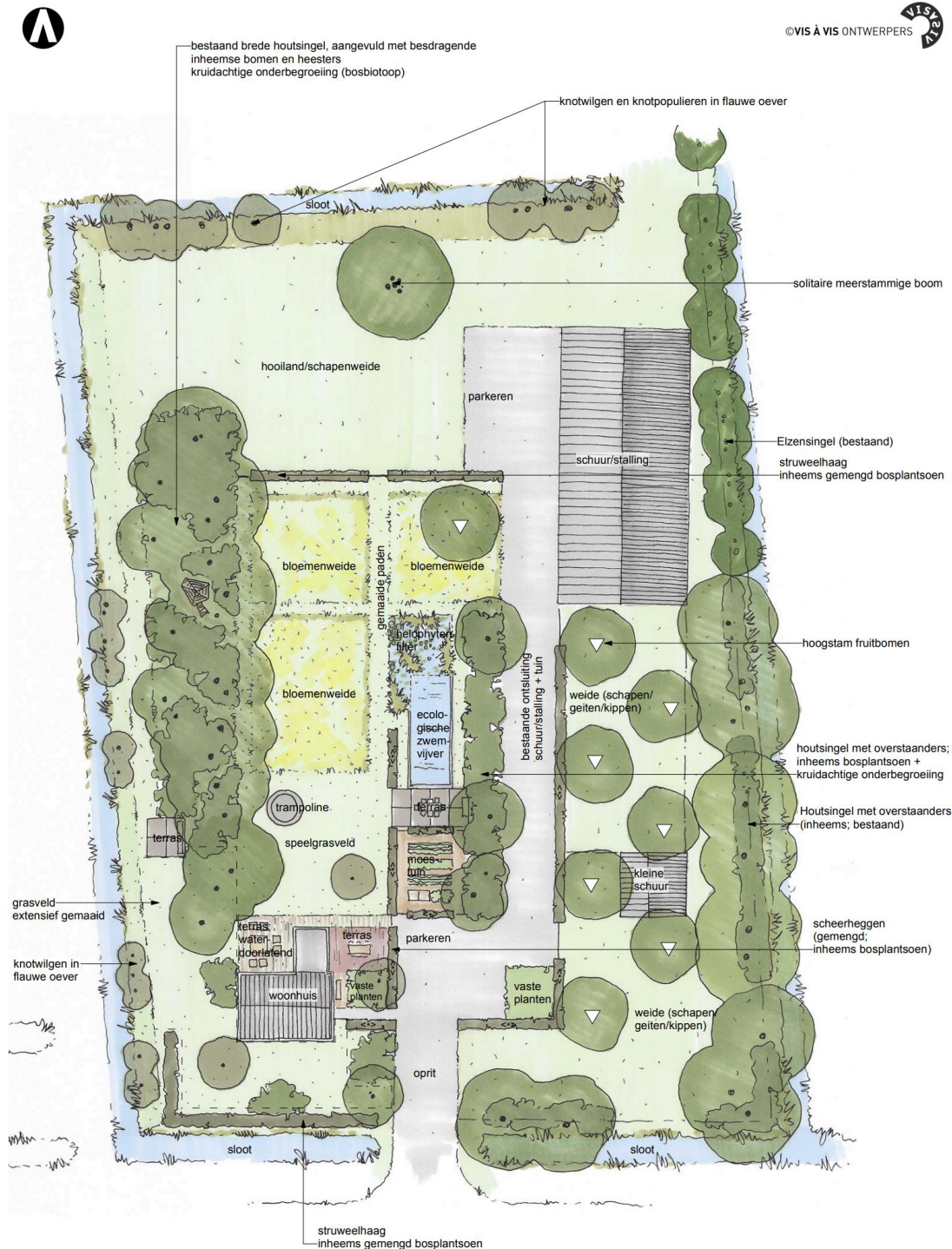
3. Plan

3.1 Inleiding

Di hoofdstuk beschrijft het initiatief. Aan de orde komen de landschappelijke inpassing, de bebouwing en functies, verkeer en parkeren, groen en water en duurzame en gezonde leefomgeving.

3.2 Landschappelijke inpassing

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde nieuwe situatie op het perceel aan de Midgraaf 25, waarbij de locatie landschappelijk wordt ingepast.



Inpassingsplan

Bestemmingsplan "Middelgraaf 25, Babylonienbroek"

Het plan voor landschappelijke inpassing is opgesteld met een aantal kaders in gedachten, te weten het gebruik van gebiedseigen soorten en het laten leiden door de relevante landschapsstructuren van de omgeving. In het navolgende wordt hier nader op ingegaan.

Analyse landschap

Babyloniënbroek en de directe omgeving liggen tussen de Maas en de Waal in een rivierkomvlakte. Een rivierkomvlakte is een lagergelegen vlakte in de omgeving waar rivieren langs of door stromen. Kenmerkend hier is dat bij hoogwater deze vlaktes (deels) overstroomd in een natuurlijke situatie. Door het overstroomd laat het water uit de rivieren sediment achter op de vlaktes. Het sediment dat over het algemeen wordt achtergelaten bestaat uit klei. Hierdoor ontstaan komgronden in een rivierkomvlakte. Het gebied is relatief open qua zichtlijnen en met uitzondering van het natuurreservaat Pompveld bevinden de landschapselementen zich voornamelijk rondom de erven van woningen en/of bedrijven in het gebied.



Ligging Pompveld e.o.

Door de verrijking van de bodem die van het sediment afkomstig is en de wisselend natte/vochtige omstandigheden kunnen rivierkomvlaktes over een groot ecosysteem beschikken met vele en diverse soorten flora en fauna.

Het projectgebied Midgraaf 25 grenst aan het Pompveld. Het pompveld is een zelfstandig ingepolderd gebied in de omgeving dat nog een erfenis is van het verleden. Tijdens de grootschalige ruilverkavelingen in de jaren 60 in het Pompveld gespaard gebleven. Het Pompveld bestaat uit een rechte lijnvormige verkaveling met een afwisselend open of gesloten karakter. Er zijn wieses, populierenbossen en grienden. Ook ligt één van de laatste eendenkooien van Nederland nog in het gebied. Een deel van het Pompveld bestaat uit rietmoeras en schraalland. Het betreft daarom een afwijkende landschapsstructuur ten opzichte van de grotere omgeving.

Omdat het projectgebied direct grenst aan het Pompveld is gekozen om bij het plan voor de landschappelijke inpassing aan te sluiten op de kenmerken van dit gebied. Qua structuur betekent dit dat er aangesloten wordt op de lijnvormige en rechte verkavelingsstructuur van de bospercelen in het Pompveld. In het beplantingsplan komt dit terug door het bestaande bosplantsoen – wat reeds aansluit op die lijnvormige en rechte verkavelingsstructuur – te verbreden en uit te breiden met gebiedseigen soorten en struweelhagen aan te planten zodanig dat deze aansluiten op de bestaande verkavelingsstructuur.



Ligging Midgraaf 125

3.3 Beplantingsplan

In het plan voor landschappelijke inpassing wordt een sortiment gebruikt dat ter beschikking is gesteld in het kader van het project “Plan Boom”, in Brabant uitgevoerd door de Brabantse Milieufederatie, IVN Brabant en Brabants Landschap. Dit sortiment sluit aan op reeds aanwezige gebiedseigen soorten in het Pompveld aangevuld met ecologisch waardevolle soorten die in het landschapstype thuishoren. Het sortiment bestaat uit Zwarte els, Haagbeuk, Zoete kers, Zomereik, Kleinbladige linde, Veldesdoorn, Gele kornoelje, Rode kornoelje, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Kardinaalsmuts, Wilde liguster, Inlandse vogelkers, Hondсроos en Gelderse roos. De struweelhagen en aangeplante bomen passen qua structuur in het beeld van de omgeving waar de lijn en puntvormige landschapselementen (houtwallen, singels, hagen en bomen etc.) zich met name rondom de erven van woningen bevinden.

Van oudsher komen in de gemeente Altena veel hoogstam fruitboomgaarden voor. Tussen de westelijke singel en de struweelhaag evenwijdig aan de verharding is daarom gekozen om een hoogstam fruitboomgaard aan te planten bestaande uit: *Cydonia oblonga* Vranja, *Malus domestica* Benoni, *Malus domestica* Cox's Orange Pippin, *Malus domestica* James Grieve, *Malus domestica* Jonagold, *Malus domestica* Rode Boskoop S.H. en *Prunus domestica* Opal.

De bestaande bomen bevinden zich met name binnen twee houtsingels. Deze houtsingels zijn aangeplant na de bouw van de woning omstreeks 1970 en bestaan hoofdzakelijk uit Essen, Veldesdoorns en enkele Meidoorns. De singels zijn aan de randen (oost en west) van het projectgebied gesitueerd. Ten oosten van de schuur en in het verlengde van de oostelijke houtsingel bevindt zich een elzensingel. Aan de zuidkant van het projectgebied (aan de oostelijke kant van de oprit), parallel aan de Midgraaf, staat een grote Zomereik en een drietal notenbomen.

De overige beplanting zoals ingetekend op de “landschappelijke inpassing” is recent aangeplant met plantmateriaal dat in november 2021 ter beschikking is gesteld door “Plan Boom” (in Brabant uitgevoerd door Brabantse Milieufederatie, IVN Brabant en Brabants Landschap). De soorten en aantallen die ter beschikking zijn gesteld staan in de tabel onderaan dit document weergegeven.

De bestaande houtsingels zijn verbreed en aangevuld met Zwarte els, Haagbeuk, Zoete kers, Zomereik, Kleinbladerige linde, Rode Kornoelje, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Inlandse vogelkers, Hondсроos en Gelderse roos. Ook de zuidkant van het projectgebied (aan de oostelijke kant van de oprit), parallel aan de Midgraaf, is een houtsingel aangeplant met dezelfde soorten.

Daarnaast is er een aantal struweelhagen aangeplant met plantmateriaal dat ook door “Plan Boom” ter beschikking is gesteld. Deze zijn als zodanig herkenbaar ingetekend op de “landschappelijke inpassing en bestaan uit Veldesdoorn, Gele Kornoelje, Rode Kornoelje, Eenstijlige meidoorn, Kardinaalsmuts, Wilde liguster en Inlandse vogelkers.

Tussen de westelijke singel en de struweelhaag evenwijdig aan de verharding is in februari 2021 een hoogstam fruitboomgaard aangeplant bestaande uit: Cydonia oblonga Vranja, Malus domestica Benoni, Malus domestica Cox's Orange Pippin, Malus domestica James Grieve, Malus domestica Jonagold, Malus domestica Rode Boskoop S.H. en Prunus domestica Opal.

Aan de noordzijde van het projectgebied zijn schietwilgen aangeplant. Ook aan de oostzijde (aan de rand van de oostelijke singel) is een aantal schietwilgen aangeplant en deze zijn geknot.

In de bijlage is een tabel opgenomen waarin de toe te passen soorten en aantallen nader zijn gespecificeerd.

3.4 Bebouwing en functies

Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De voormalige agrarische bedrijfsopstallen zijn op 1 schuur na reeds gesaneerd. De overgebleven schuur zal worden gebruikt als bijgebouw bij de woning en ten behoeven van statische opslag. Het resterende en omliggende gronden zullen worden gaan gebruikt voor woondoeleinden.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De digitale publicatie “ASVV 2012” (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Altena wordt aangeduid als niet stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Altena tot het buitengebied behoort. De omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning heeft geen directe invloed op de verkeersgeneratie, omdat er feitelijk niets veranderd aan de inrichting. Het overgebleven bijgebouw mag volgens het bestemmingsplan gebruikt worden voor statische opslag. De verkeersaantrekkende werking daarvan is beperkt.

Ten opzichte van het agrarische gebruik van de locatie door het agrarische bedrijf dat in het verleden werd geëxploiteerd, zal de hoeveelheid verkeer in de nieuwe situatie per saldo afnemen.

De Midgraaf heeft een lage verkeersintensiteit. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zondermeer via de Midgraaf en omliggende wegen kan plaatsvinden.

Ontsluiting

Het voorliggende initiatief zorgt niet voor een extra ontsluiting op de Midgraaf, omdat er in de huidige situatie al een ontsluiting aanwezig is. Het initiatief maakt gebruik van deze ontsluiting. Gekozen is om deze ontsluitingen te behouden.

Parkeren

Volgens de Nota Parkeernormen geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op te vangen.

3.6 Groen en water

Voorliggend plan betreft het aanpassen van de woonfunctie binnen de bestaande bebouwing. De bebouwing en direct omliggende gronden zullen conform huidige situatie worden behouden. Op de inrichtingsschets zijn hagen opgericht om het perceel af te bakenen.

3.7 Natuur

In het voorliggend bestemmingsplan is ook een natuurbestemming opgenomen. Dit betreft de omliggende gronden aan de westzijde van de woning op Midgraaf 25. Deze gronden zijn door de provincie verkocht aan het Brabants Landschap. Deze gecertificeerde natuurbeheerder beheert deze gronden conform de natuurdoeltypen die de provincie daarvoor in het Natuurbeheerplan heeft gesteld.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de SVIR. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden.

In dit licht zijn in de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie en geeft invulling aan het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Voorliggend initiatief betreft enkel de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De bebouwing en omgeving zal conform huidige situatie worden behouden. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking

4.2 Provinciaal beleid

Inleiding

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Omgevingsvisie

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

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

Analyse

Onderhavig plan betreft enkel de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning met behoudt van een gedeelte van de bestaande bebouwing als bijgebouw. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt niet direct bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

Conclusie

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is niet van toepassing op onderhavig plan.

Interim-omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 8 december 2020) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De toedeling van functies

Onderhavig plan betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning in het 'Landelijk gebied'. Conform artikel 3.69 onder c van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in het landelijk gebied toegestaan. Onderstaand is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de splitsing in meerdere woonfuncties. Met uitzondering van een bestaande schuur met een oppervlakte van 450 m², zijn de overige agrarische opstallen, behorende bij het voormalige agrarische bedrijf reeds gesloopt. Derhalve wordt voldaan aan artikel 3.69 van de Interim-Omgevingsverordening.

Conform artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied toegestaan. Onderstaand is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Onderhavig planvoornemen dat voorziet in een nevenfunctie voor statische binnenopslag is passend binnen de directe omgeving, daar het niet hinderlijk is op zowel de naastgelegen woningen alsmede op de aangrenzende agrarische bedrijven. Daarnaast heeft onderhavig planvoornemen geen negatieve invloed op de mobiliteitsstromen, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; omdat met de oprichten van een opslagbedrijf juist leegstand wordt tegengegaan en het bedrijf geen hinder geeft aan omliggende percelen. Onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op het versterken dan wel verslechteren van de omgevingskwaliteit.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Binnen onderhavig plangebied vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Onderhavig planvoornemen zorgt voor de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een vestiging van de hierboven genoemde functies.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

Onderhavig planvoornemen betreft slechts een bestaande voormalige agrarische opstal van circa 450 m². Daarnaast heeft onderhavig planvoornemen een beperkte verkeersaantrekkende werking. Dit is passend binnen de omgeving.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Onderhavig planvoornemen betreft een bedrijf voor statische binnenopslag. Enkel binnenopslag is hier toegestaan.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Onderhavig planvoornemen voorziet in een nevenfunctie voor statische binnenopslag. Enkel binnenopslag is hier toegestaan.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Onderhavig planvoornemen houdt geen rekening met een mogelijke verhuizing van het bedrijf. Daar een bedrijf voor statische binnenopslag niet op alle plekken gevestigd kan worden.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Onderhavig planvoornemen voorziet in een nevenfunctie voor statische binnenopslag dat past binnen omgeving van de Midgraaf. Hierdoor is het niet noodzakelijk en doelmatig om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Dit sublid is niet van toepassing, omdat het geen detailhandelsvoorziening betreft.
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Dit sublid is niet van toepassing, omdat het geen voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg betreft.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Aardkundige waarden'. Conform artikel 3.28 IOV dient een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding te voorzien in het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Tevens stelt een bestemmingsplan ter plaatsen regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De aanwezige aardkundige waarden en kenmerken worden hiermee gerespecteerd en in standgehouden.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft. De meerwaarde wordt gecreëerd door het wegnemen van leegstaande, verouderde agrarische bebouwing.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering. De wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 4.3.2, waarin het plan aan de gemeentelijke Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt getoetst.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

In de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013' is op hoofdlijnen het gewenste ruimtelijke beleid richting 2025 vastgelegd. Het beleid vormt een sturingskader voor ruimtelijke initiatieven. Initiatieven voor woningbouw worden beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteiten van de dorpen. Als criteria worden gehanteerd:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de dorpen;
- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming, terugkeer oud-inwoners) in de dorpen;
- de bijdrage aan gewenste stimulering van prioritaire doelgroepen (starters / jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen van senioren);
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen;
- de wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheidsaspecten (energie, klimaat, materiaalgebruik, parkeren, waterhuishoudkundige aspecten en milieuaspecten);
- de wijze waarop rekening is gehouden is met (hoog)waterveiligheid;
- de verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).

Analyse

Het plangebied ligt op de overgang van het 'Primair agrarisch gebied' en de 'natura2000'. Door een functiewijziging toe te passen op een oud pand, kan de identiteit van het landschap worden behouden. De bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning, waarbij de huidige woonbebouwing zal worden behouden. Een groot deel van de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Er wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke openheid van het gebied. Deze wordt zelfs versterkt.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'.

Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied eist de Interim Omgevingsverordening in bepaalde gevallen een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 4.2.2. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van de ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief valt onder een categorie 2-ontwikkeling (Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.)

Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 3 is de gewenste landschappelijke inpassing geïntroduceerd. In de bijlage is dit inrichtingsplan opgenomen. In dit beplantingsplan worden de gewenste soorten, oppervlakten en maatregelen nader omschreven. Dit beplantingsplan is daarnaast juridisch verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Bodem

Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

Analyse

Verkennend bodemonderzoek

Om het aspect 'bodem' inzichtelijk te maken heeft Geofoxx een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Geofoxx d.d. 15 juni 2020. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Op basis van de analyseresultaten voor grond en grondwater dient de hypothese 'verdacht' formeel te worden aangenomen. Er is sprake van plaatselijk lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie (wonen). De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in het onderzoek alleen de gronden zijn betrokken waarop een woonbestemming is voorzien. De gronden die worden bestemd voor natuur zijn niet onderzocht. Vanuit het oogpunt van het bestemmingsplan is dit geen belemmering. Immers, de gronden zijn thans bestemd voor agrarische doeleinden en een natuurbestemming op deze gronden leidt niet tot een meer bodemgevoeligere functie.

Verkennend en nader asbestbodemonderzoek

In april-mei 2020 heeft Geofoxx een verkennend en nader asbestbodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Midgraaf 25 te Babyloniënbroek. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Geofoxx d.d. 8 juni 2020. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

De aanleiding voor de uitvoering van het verkennend asbestbodemonderzoek is het voormalig gebruik van de locatie, en daarmee samenhangende verdenking op het voorkomen van asbestverdacht materiaal. Het doel van het verkennend asbestbodemonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op bodemverontreiniging terecht is. De aanleiding voor de uitvoering van het nader onderzoek is het aantreffen van asbestverdacht materiaal tijdens het verkennend asbestbodemonderzoek.

Tijdens het maaiveldinspectie is de gehele locatie geïnspecteerd op het voorkomen van asbest op maaiveld. Tijdens het verkennend asbestbodemonderzoek is op een groot deel van de onderzoekslocatie asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld en er is in 3 asbestgaten een asbestgehalte ruim boven de interventiewaarde aangetoond. De hypothese 'verdacht' is daarmee vastgesteld.

Omdat de interventiewaarde wordt overschreden is er formeel sprake van een ernstige verontreiniging en daarmee de noodzaak tot saneren. Er is nader onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging vast te leggen.

Vanwege het feit dat tijdens het onderzoek een gewogen asbestgehalte boven de interventiewaarde is aangetoond, is vanuit de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaande aan de uitvoering van een bodemsanering is het noodzakelijk een (BUS) saneringsplan in te dienen en goedgekeurd te krijgen door het bevoegd gezag.

De bodemsanering heeft in 2020 plaatsgevonden. In dit verband hebben Gedeputeerde Staten van Brabant op 19 januari 2021 op grond van artikel 14 Besluit uniforme saneringen ingestemd met de uitgevoerde sanering. De betreffende beschikking is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Analyse

Het plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Tevens hebben de bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) geen invloed op het voorliggende plan. Zo is aan de Midgraaf 28, gelegen ten zuidwesten van het plangebied, op circa 105 meter een veehouderij gevestigd. Volgens de VNG-brochure geldt voor een veehouderij een richtstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Derhalve heeft deze veehouderij geen wezenlijke gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Op het aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Externe veiligheid

Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke

stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Hoewel het plan geen nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft niet toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
 Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10-6/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
 Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.

Busleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgedebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgedebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



Uitsnede risicokaart. Plangebied ter plaatse van pijl.

Er liggen geen Bevi-inrichtingen, busleidingen die vallen onder het Bveb of transportroutes die vallen onder het Bevt op korte afstand van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.4 Geur

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

Analyse

Om het aspect 'geurhinder veehouderijen' inzichtelijk te maken heeft Amitec B.V. een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Amitec d.d. 12 november 2019. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Amitec concludeert dat voor de aanpassing van het bestemmingsplan geen beperkingen gelden voor het aspect geur. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de in de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening opgenomen eis. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en het woon- en leefklimaat ter plaatse van het her te bestemmen perceel is goed tot zeer goed.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.5 Geluid

Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat enkel de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en betreft daarmee een project dat niet in

betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt '16022850' (Provinciale weg - Oost).

Categorie	Grenswaarde	2019	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	17,8	17,1	12,2
Jaargemiddelde concentratie PM10	40 µg/m ³	17,8	18,1	15,5
Jaargemiddelde concentratie PM2.5	25 µg/m ³	10,6	11,2	8,9
Overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM10	35	6,2	6,3	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Bovendien geeft het Monitoringstool een inzicht in de concentraties stikstof en fijnstof ter plaatse van het rekenpunt. Dit rekenpunt bevindt zich nabij de N267. Het is aannemelijk dat de lucht ter plaatse van het plangebied lagere concentraties stikstof en fijnstof bevat dan de lucht ter plaatse van het rekenpunt. Dit als gevolg van de nabijheid van de N267. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7 Volksgezondheid

Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangevoerd moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect endotoxinen kan achterwege blijven.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect geitenhouderijen kan achterwege blijven.

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 7 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.8 Milieueffectrapportage

Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen

5.9 Archeologie

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Analyse

Het pand aan de Midgraaf 25 betreft in de huidige situatie een bedrijfswoning. Het voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning, met behoudt van de bestaande woonbebouwing. De gronden binnen het plangebied worden hierdoor niet geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hiermee niet aan de orde.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

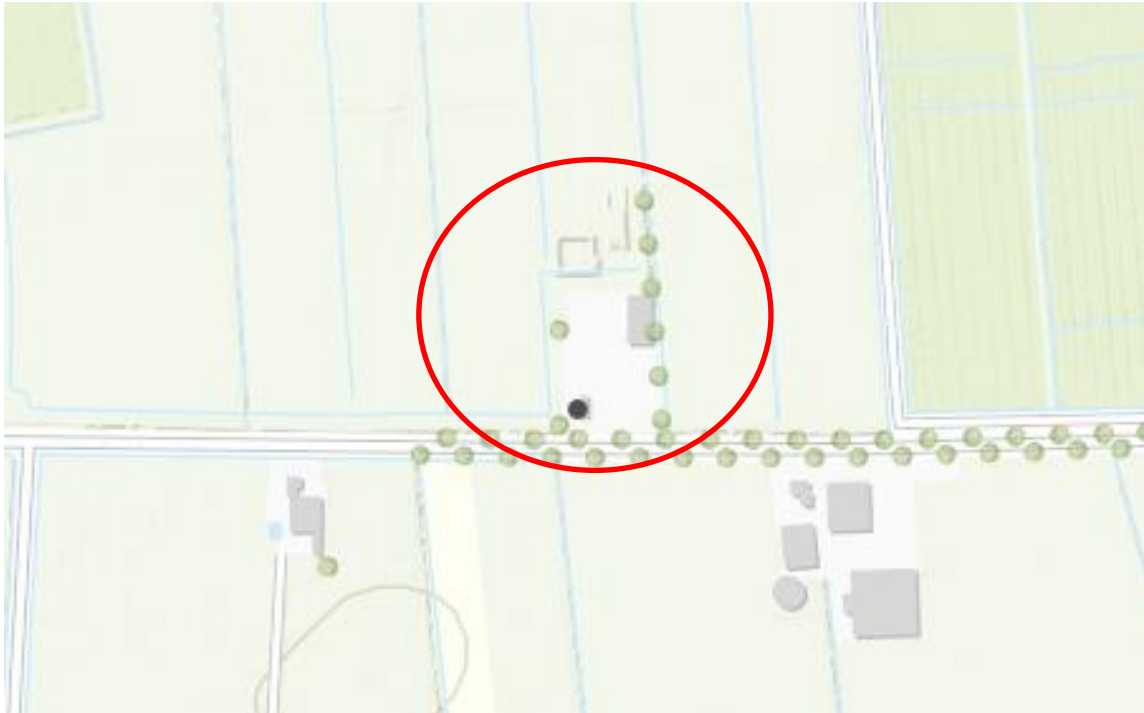
5.10 Cultuurhistorie

Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Analyse

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Binnen het plangebied en omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.11 Natuurwaarden

Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt direct aangrenzend aan een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

De huidige situatie wordt gehandhaafd, voorliggend initiatief betreft enkel een interne functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Onderhavig planvoornemen leidt niet tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Het pand aan de Midgraaf 25 betreft in de huidige situatie een bedrijfswoning. Het voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning, met behoudt van de bestaande gebouwen. Aanwezige soorten zullen niet worden aangetast door deze interne functiewijziging. Een belangrijk deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.

Door HOLAG en Kaales Natuur & Ondernemen is in het kader van de toen geplande sloopwerkzaamheden een Quicksan Ecologie - Wet natuurbescherming op de locatie Midgraaf 25 uitgevoerd. In deze quickscan is getoetst aan de soortenbescherming zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming (Wnb) als een verplichte handeling gezien. De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 19 februari 2019. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

Uit de quick scan blijkt dat de sloopwerkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, hoeft om die reden geen ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie. Ondanks dat de sloopwerkzaamheden leiden tot verwijdering van verblijfplaatsen van de kerkuil, zijn voldoende alternatieven binnen het territorium aanwezig. De sloopwerkzaamheden brengen het voortbestaan van deze soort niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.12 Waterparagraaf

Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

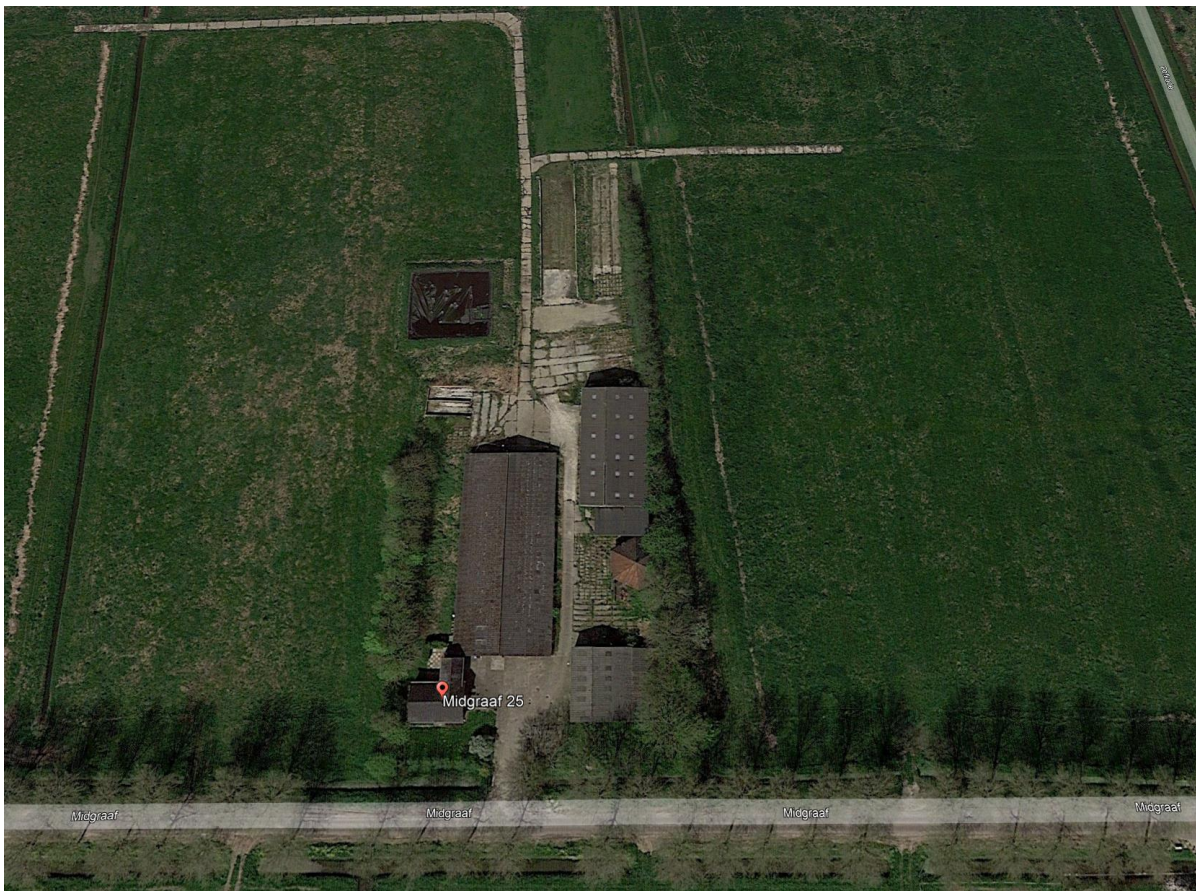
Beleid

De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:

- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;
- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

Analyse

Het pand aan de Midgraaf 25 betreft in de huidige situatie een bedrijfswoning. Het voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning, met behoudt van de nog bestaande gebouwen.



Situatie van locatie voor verkoop aan particulier, met grote stal en aanwezige verharding

Voorheen was op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. In verband met de verkoop van de locatie door de provincie aan de huidige particulier eigenaar, is een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betrof een stal met een oppervlakte van circa 900 m² en verharding en silo met een oppervlakte van circa 2500 m². Om deze reden is geen watercompensatie nodig.

Omdat de aanwezige watergangen op grond van de Keur geen A-status hebben, zijn de watergangen niet specifiek bestemd. Binnen de woonbestemming en binnen de natuurbestemming zijn watergangen zondermeer toegestaan.

Ter plaatse van de aanwezige B-watergangen wordt rekening gehouden met een obstakelvrije strook van 1 meter naast bovenzijde insteek

De huidige woning is aangesloten op een gemaal van het gemeentelijke drukrioleringsstelsel. Hierop mag alleen afvalwater van huishoudelijke aard geloosd worden. Het is mogelijk dat er een vrijverval vuilwateraansluiting van de bestaande woning door het perceel loopt. Indien dit het geval is dan zal onderling, tussen de perceeleigenaren, afspraken gemaakt worden over het eigendom en beheer van deze leiding.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Verder heeft het Waterschap Rivierenland tijdens het vooroverleg positief geadviseerd over het bestemmingsplan.

6. Haalbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.3 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Omgevingsdialoog

De eigenaar/initiatiefnemer van het perceel Midgraaf 25 heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe burens. Dat zijn drie partijen, namelijk de eigenaar van de Midgraaf 30, de eigenaar van de Midgraaf 28 en het Brabants Landschap als eigenaar en beheerder van de aangrenzende natuurgronden. Met deze partijen is gesproken met alle eigenaren waarvan het huis, bedrijf of grond zich bevindt binnen een straal van 350 meter, behalve de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie A, nummer 192 omdat dat de provincie Noord-Brabant is.

De omgevingsdialoog is grotendeels schriftelijk gevoerd omdat de ruimtelijke ontwikkeling volgens de gemeentelijke richtlijn voor het voeren van een omgevingsdialoog kan worden gekwalificeerd als "klein". De initiatiefnemer heeft daarom het concept-bestemmingsplan (inclusief alle bijlagen) toegestaan aan de eigenaar van Midgraaf 30 en het Brabants Landschap.

Aan de eigenaar van Middag 28 zijn de documenten door de initiatiefnemer getoond en voorzien van een mondelinge toelichting.

De eigenaar van Midgraaf 30 heeft mondeling aangegeven vooralsnog geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. De eigenaar van Midgraaf 28 heeft mondeling aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

Het Brabants Landschap heeft per mail van 3 juli 2023 aangegeven dat zij akkoord is met de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Voor het Brabants Landschap is het wel belangrijk dat de grond die in eigendom is van het Brabants Landschap en die onderdeel is van het bestemmingsplan (de percelen kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie A, nummers 893 en 894),

na de aanpassing van het bestemmingsplan gewijzigd mag worden van type en/of beheervorm, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is vereist. In de regels van de bestemming “Natuur” zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van het natuurdoeltype en/of beheer van de gronden.

Inspraak

Vanaf vrijdag 1 september 2023 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Midgraaf 25 Babylonienbroek” voor vier weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Midgraaf 25, Babylonienbroek’ is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. In de in de bijlage opgenomen Nota van inspraak en vooroverleg zijn de resultaten van het vooroverleg opgenomen.

7. Planregels

7.1 Indeling regels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels

7.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (Artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Natuur (Artikel 3)

De bestemming is onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en de natuurwaarden; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; wegen en paden, en; extensief recreatief medegebruik. In de regels zijn geen aanwijzingen opgenomen ten aanzien van het natuurdoeltype en/of beheervorm, één en ander is de verantwoording van de terreinbeheerder.

Op de gronden mag niet worden gebouwd.

Wonen (Artikel 4)

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak zijn ook terras, tuinen, erven, terreinen, paden, wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn diverse algemene regels opgenomen, zoals de anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (Artikel 12)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand gebruik dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (Artikel 13)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlage

Beplantingslijst

Houtsingel klei met meidoorn	Maat 60/80; 64 st/100 m2	270
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	25
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	25
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers	25
<i>Quercus robur</i>	Zomereik	25
<i>Tilia cordata</i>	Kleinbladige linde	25
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje	15
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	25
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	25
<i>Prunus padus</i>	Inlandse vogelkers	15
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	25
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	25
Gemengde struweelhaag met meidoorn: klei	Maat 60/80, 4 stuks/m1 Minimale afname 50 m/200st.	55
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	25
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	25
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje	10
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	125
<i>Euonymus europ.</i>	Kardinaalsmuts	25
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	25
<i>Prunus padus</i>	Inlandse vogelkers	10
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	25
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	25
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers	25
<i>Quercus robur</i>	Zomereik	25
<i>Tilia cordata</i>	Kleinbladige linde	25
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	25
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	25
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje	25
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	25
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	150
<i>Euonymus europ.</i>	Kardinaalsmuts	25
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	25
<i>Prunus padus</i>	Inlandse vogelkers	25
<i>Rhamnus catharticus</i>	Wegedoorn	0
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	0
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	25

<i>Sambucus nigra</i>	Vlier	0
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	0
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	25