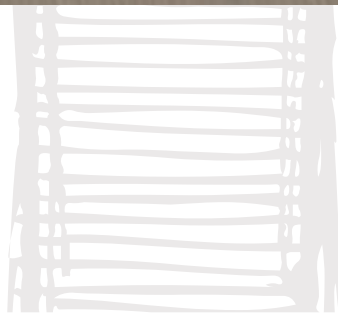


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting wijzigingsplan

'Kern Babyloniënbroek: Broeksestraat 30 (fase 2)'



Toelichting wijzigingsplan

'Kern Babyloniëbroek: Broeksestraat 30 (fase 2)'

Identificatiecode:

NL.IMRO.1959.BabWP125Broekse302-VG01

Datum:

30-08-2022

Planstatus:

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2.2 Huidig gebruik	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.2.1 Planbeschrijving	6
2.2.2 Verkeer en parkeren	8
2.2.3 Duurzaamheid	10
2.2.4 Beeldkwaliteit	11
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	15
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020)	16
3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena	17
3.2.4 Regionale Agenda Wonen 2019	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Woonvisie 2021-2025	20
3.4 Conclusie	21
4 Milieuaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	22
4.2 Geluid	23
4.3 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4 Bodem	26
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
4.6 Waterparagraaf	32
4.7 Ecologie	36
4.8 Luchtkwaliteit	39
4.9 Externe veiligheid	40
4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)	42
4.11 Brandveiligheid	43

5 Juridische planopzet	44
5.1 Algemeen.....	44
5.2 Systematiek van de regels	44
5.3 Bestemmingen.....	44
5.4 Aanduidingen.....	44
6 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1 Exploitatie	45
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1 Omgevingsdialog	46
7.2 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	46
7.3 Zienswijzen	46

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	JVO/1376 18.1222	29-11-2018
2	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2018/576/r	09-02-2021
3	Verkendend bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/24186-2018 (Versie 3)	Juli 2019
4	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5044	Dec. 2020
5	Verhardingsbalans (incl. tekeningen)	Adcim B.V.	20190500	26-11-2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Door de situering van het bedrijf in het lint van Babyloniënbroek werd het bedrijf beperkt in de bedrijfsvoering, waardoor het agrarisch bedrijf inmiddels is beëindigd.

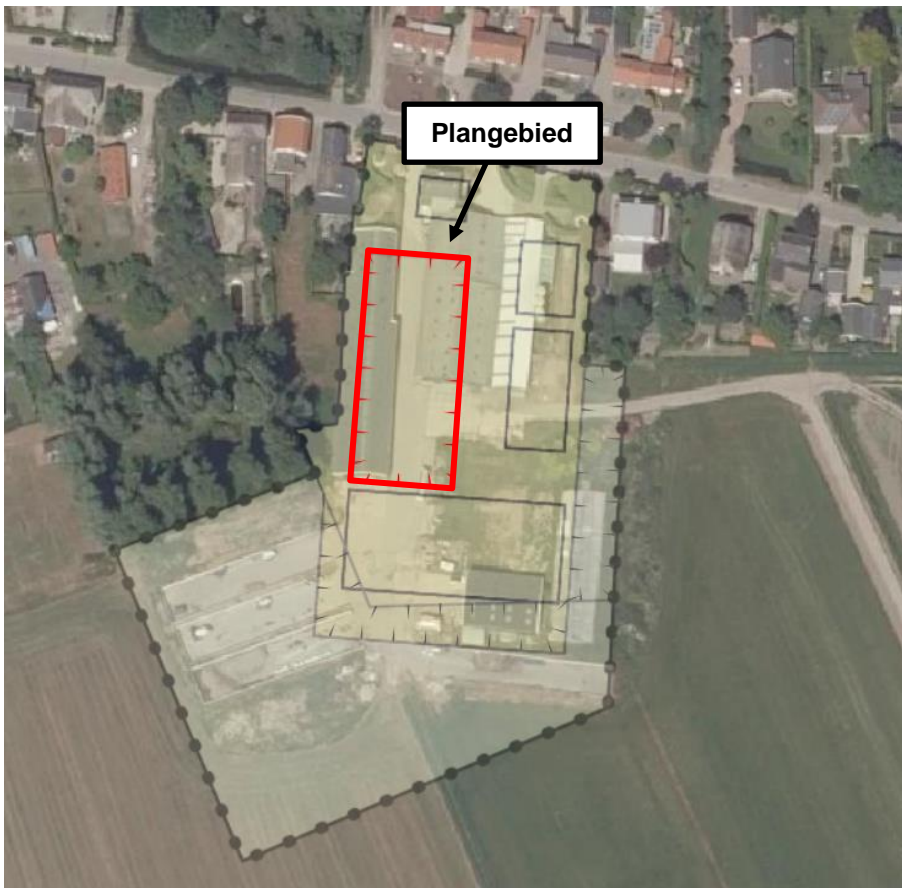
De gemeente Altena heeft op 1 juni 2021 het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de voormalige agrarische bedrijfslocatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek herbestemd naar een kleinschalige woonwijk bestaande uit 3 vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen. De kleinschalige woningbouwontwikkeling (fase 1) is reeds in uitvoering.

Vanwege de grote belangstelling naar de woningen op de informatieavond van dit plan en de locatie de enige potentiële woningbouwlocatie in Babyloniënbroek (binnen stedelijk gebied) betreft, is besloten om in het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om op het braakliggende deel aan de westzijde van het perceel 7 extra woningen te realiseren (een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen).

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) in het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' worden middels een wijzigingsprocedure fase 2 van het bouwplan (een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het erf van de locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het perceel. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30'

De gemeente Altena heeft op 1 juni 2021 het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming:

- Woongebied.

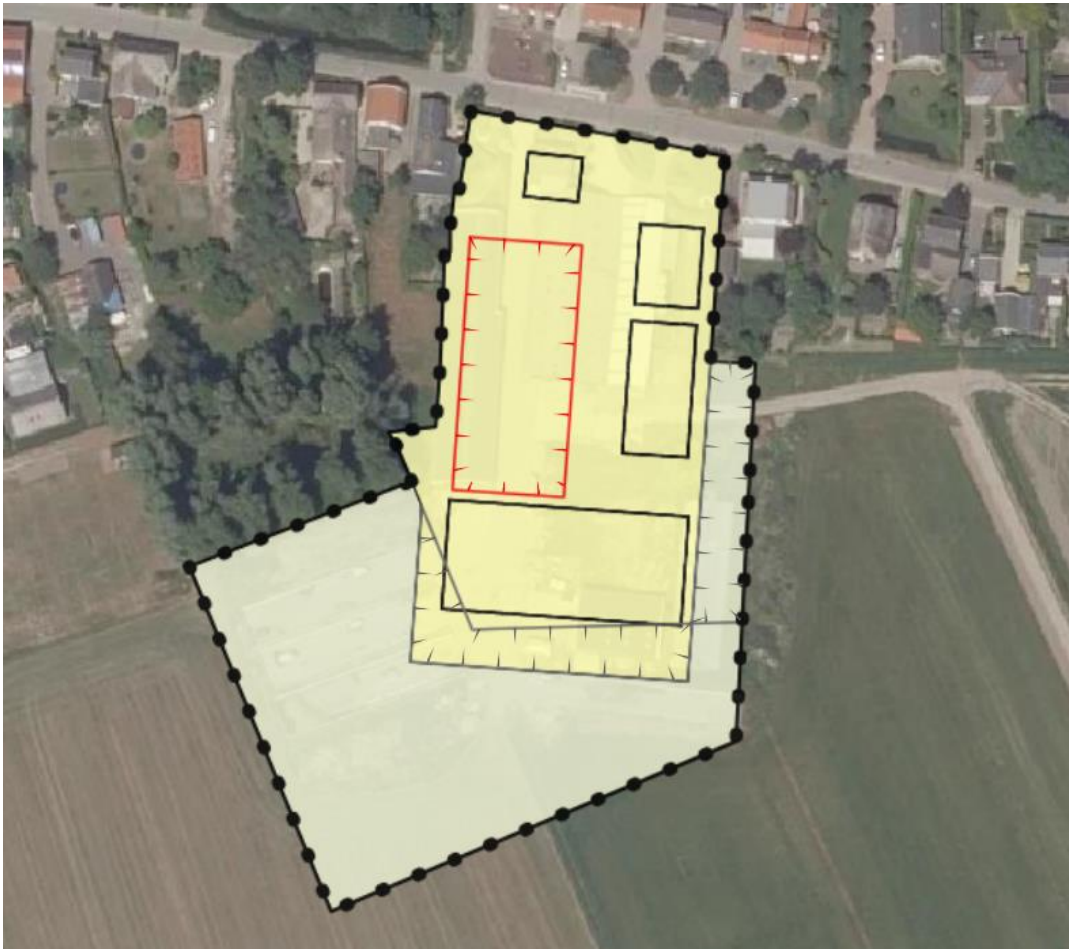
En de aanduiding:

- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.

Wijzigingsbevoegdheid (Artikel 4.7)

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' voor het bouwen van ten hoogste 7 woningen waarbij minimaal 30% van het aantal woningen sociale koop danwel sociale huurwoning dient te bedragen. Bij wijzigen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. Het wijzigingsplan voorziet in een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte.
- b. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- c. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen wordt niet onevenredig geschaad;
- d. Het wijzigingsplan is milieutechnisch aanvaardbaar;
- e. Het wijzigingsplan past in een goede waterhuishouding;
- f. Het wijzigingsplan voldoet aan de minimale parkeernormering zoals bedoeld in artikel 6 lid 7;
- g. Het wijzigingsplan is inpasbaar in het volkshuisvestingsprogramma;
- h. Het wijzigingsplan is economisch uitvoerbaar;
- i. Het wijzigingsplan is stedenbouwkundig inpasbaar.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

2.2.2 Huidig gebruik

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

De gemeente Altena heeft het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de voormalige agrarische bedrijfslocatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek herbestemd naar een kleinschalige woonwijk bestaande uit 3 vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen. De kleinschalige woningbouwontwikkeling (fase 1) is reeds in uitvoering.



Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Voor de woonwijk is een ontsluitingsweg gerealiseerd welke aansluit op de Broeksestraat. De nieuwe woningen worden middels deze ontsluitingsweg ontsloten.

Parkeren

Eén van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7 van het bestemmingsplan 'Babyloniëbroek: Broeksestraat 30') is dat het wijzigingsplan voldoet aan de minimale parkeernormering zoals opgenomen in de 'Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem' (vastgesteld op 29 juni 2011).

De gemeente Altena heeft sinds juni 2021 een nieuw parkeerbeleid met daarin gewijzigde parkeernormen (Nota parkeernormen Altena). Momenteel is de gemeente Altena bezig met het parapluplan beleidsharmonisatie. In dit parapluplan wordt (voor parkeren) een uitzondering gemaakt voor diverse bestaande bouwplannen, waaronder dit bouwplan. In dit parapluplan staat o.a. omschreven dat de nieuwe parkeerregels niet gelden voor dit bouwplan. De regels met betrekking tot parkeren in deze ruimtelijke plannen (die verwijzen naar de Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem', 2011) blijven ongewijzigd van kracht. Gesteld kan worden dat dit indirect dus ook tot gevolg heeft dat dit wijzigingsplan van de 'oude' regeling gebruik kan maken.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de parkeerberekening in het vastgestelde bestemmingsplan 'Babyloniëbroek: Broeksestraat 30' de extra woningen voor fase 2 van het bouwplan (die middels dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt) reeds meegenomen.

De 'Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem' is gebaseerd op de richtlijnen van het CROW-beleid. Conform het CROW-beleid valt Babyloniëbroek binnen de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk'. Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom'. De 'Notitie parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem' stelt de volgende parkeernormen:

Woningtype	Parkeernorm
Woning duur	2,3
Woning middelduur	2,0
Woning goedkoop	1,8

De rijwoningen kunnen worden geschaard in de categorie 'Woning goedkoop', de twee-onder-een-kapper in 'Woning middelduur' en de vrijstaande woningen in de categorie 'Woning duur'. Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning duur (vrijstaande woningen, incl. bestaande woning)	4	2,3	9,2
Woning middelduur (twee-onder-een- kapwoningen)	4	2,0	8,0
Woning goedkoop (rijwoningen)	10	1,8	18,0
Totaal			35,2 parkeerplaatsen

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. In totaal worden er 21 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat parkeerruimte op eigen terrein minder efficiënt wordt gebruikt dan openbare parkeerplaatsen en er in de openbare ruimte altijd voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor bezoekers, is in de 'Notitie parkeren Aalburg,

Verkeersgeneratie

Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied. Voor de woningtypen wordt uitgegaan van de categorie "koop, twee-onder-een-kap' en 'Koop tussen/hoek'.

De CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) gaat uit van minimale en maximale kencijfers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de berekening van de verkeersgeneratie gekeken naar het totale woningbouwplan (fase 1 en 2).

	Verkeersgeneratie / woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, vrijstaand	8,6	4	34,4
Koop, twee-onder-een-kap	8,2	4	32,8
Koop, tussen/hoek	7,8	10	78,0
Totaal			145,2 verkeersbewegingen

Als gevolg van het totaalplan is sprake van toename aan verkeersintensiteit van afgerond 146 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke verkeerstoename is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via de nieuwe ontsluitingsweg, welke wordt aangesloten op de Broeksestraat. De Broeksestraat heeft voldoende capaciteit om deze klein stijging van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. De verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad.

2.2.3 Duurzaamheid

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

Het plan betreft een duurzame ontwikkeling. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzaam woongebied. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden conform de BENG-norm gerealiseerd. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepompsysteem al dan niet in combinatie met zonne-energie.

2.2.4 Beeldkwaliteit

In het kader van het behoud dan wel versterken van omgevingskwaliteit worden de zeven extra woningen op een passende wijze vormgegeven en ingepast in de nieuwe woonbuurt.

Algemeen/karakter/gewenste sfeer

De uitstraling van de nieuwe woonbuurt past binnen het bestaande dorpse bebouwing aan de Broeksestraat. De 7 extra woningen worden in deze sfeer ingepast. De woningen krijgen een landelijke uitstraling. De bouwvolumes, de architectuur en de maatvoering van het blok rijwoningen en twee-onder-een-kapwoning zijn overeenkomstig de woningen aan de overzijde van de straat.

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de straat welke de verbinding vormt met de Broeksestraat. De bouwvolumes worden allen haaks op de Broeksestraat gepositioneerd zoals gebruikelijk bij bebouwing aan een bebouwingslint.

Rooilijn, parcellering, onderlinge afstand, afstand tot zijdelingse perceelsgrens

De hoofdgebouwen (niet zijnde de aanbouwen aan de twee-onder-een-kapwoning) worden op voldoende afstand van elkaar gerealiseerd (min. 6m), zodat parkeren naast de woning en toegang tot de achterliggende tuinen goed mogelijk is.

Ligging bijgebouwen (of bij erfinrichting)

Bijgebouwen worden aan het hoofdgebouw vast gebouwd of zijn minimaal 1 m achter de voorgevel gepositioneerd.

Bouwmassa

De rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn eenvoudige volumes, opgebouwd uit één of twee bouwlagen met kapverdieping. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.

Verbijzonderingen, accenten, hoekoplossingen:

Om aan te sluiten bij de landelijke en dorpse uitstraling zijn verbijzonderingen en accenten zoals erkers, dakkapellen, dakoverstekken, schoorstenen, bloemkozijnen en gevelverspringingen (in de toekomst) mogelijk.

Kapvorm

Zowel de rijwoningen als de twee-onder-een-kapwoningen krijgen overeenkomstig de woningen aan de overzijde van de straat een zadeldak. De nokrichting van de rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen ligt evenwijdig aan de straat.

Detallering

Aan- en uitbouwen, dakkapellen, overstekken zijn mogelijk en dragen bij aan de verscheidenheid en individualiteit van de woningen en het dorpse karakter.

Materiaal- en kleur gebruik

Gevels worden uitgevoerd in metselwerk in een ingetogen en landelijke kleurstelling. De rijwoningen worden uitgevoerd met zogenoemde potdekselwerkdelen. De daken worden uitgevoerd met keramische pannen in antracietkleur. Verder wordt er gebruikt gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of een alternatief met een gelijkwaardige landelijke uitstraling.

Conclusie

Het wijzigingsplan, de zeven extra woningen, zijn op een goede wijze stedenbouwkundig inpasbaar in de woonbuurt. De woningen zijn passend in het straat- en bebouwingsbeeld.



Afbeelding 7: Woningen fase 1, ter inspiratie ontwikkeling fase 2

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

De gemeente Altena heeft het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de voormalige agrarische bedrijfslocatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek herbestemd naar een kleinschalige woonwijk bestaande uit 3 vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen. Vanwege de grote belangstelling op de informatieavond van dit plan, is besloten om in het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om op het braakliggende deel aan de westzijde van het perceel, onder de noemer fase 2 van de woningbouwontwikkeling, 7 extra woningen te realiseren (een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen). Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de

woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Altena de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Dit plan sluit naadloos aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst.

Het dorp Babyloniënbroek kent een hoge sociale binding, waardoor inwoners graag in Babyloniënbroek blijven wonen. De afgelopen jaren is er echter nauwelijks gebouwd in de kern Babyloniënbroek. Door het realiseren van woningen kunnen inwoners in het dorp blijven wonen en wordt in de woningbehoefte voorzien. De behoefte aan woningen in Babyloniënbroek is vergelijkbaar met het huidige aanbod en richt zich sterk op grondgebonden koopwoningen. De vraag richt zich met name op gezinnen. In beperkte mate kan er iets toegevoegd worden voor starters of senioren die levensloopgeschikter wonen, al lijken (met name voor de laatste categorie) iets grotere kernen met meer voorzieningen meer voor de hand te liggen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van een twee-onder-een-kapwoning en vijf rijwoningen. Het betreffen koopwoningen in het goedkope segment, middeldure lage segment en middeldure hoge segment. De woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen. Twee van de vijf rijwoningen betreffen sociale koopwoningen (30% van het woningbouwprogramma). Het plan speelt expliciet in op de behoefte naar grondgebonden koopwoningen voor starters en gezinnen. Het plan draagt tenslotte bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt en de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp Babyloniënbroek.

Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte. Tevens is in het volkshuisvestingsprogramma rekening gehouden met het toevoegen van deze 7 extra woningen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

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

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

De doelstelling voor 2050 is: *Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.’*

De basisopgave is vertaald in vier hoofdpogaven:

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

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

Voor het landelijk gebied focust het beleid zich op het duurzaam behouden van de kernwaarden van de natuurgebieden en het landschap en het tegelijkertijd versterken van de gebruiks- en belevingswaarden voor de inwoners en voor bezoekers van de gemeenten. Naast het behouden van de kwaliteiten en eigenheden wordt er naar gestreefd om deze waar mogelijk te versterken.

De gemeente Altena heeft het bestemmingsplan ‘Babyloniënbroek: Broeksestraat 30’ vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de voormalige agrarische bedrijfslocatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek herbestemd naar een kleinschalige woonwijk bestaande uit 3 vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen. Vanwege de grote belangstelling op de informatie-avond van dit plan, is besloten om in het bestemmingsplan ‘Babyloniënbroek: Broeksestraat 30’ een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om op het braakliggende deel aan de westzijde van het perceel, onder de noemer fase 2 van de woningbouwontwikkeling, 7 extra woningen te realiseren (een twee-onder-een-kapwoning en 5 rijwoningen). Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Het totaalplan voorziet met het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak, de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling en de zorgvuldige landschappelijke inrichting van het terrein in een verbetering van de omgevingskwaliteit.

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

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

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

Dit wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen stedelijk gebied. In relatie tot dit plan is het volgende artikel van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing:

Artikel 3.42 ‘Duurzame stedelijke ontwikkeling’

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

1. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

In de regio Land van Heusden en Altena is sprake van onvoldoende doorstroming op de woningmarkt, waardoor de druk aan de onderkant van de woningmarkt toeneemt. Het plan sluit naadloos aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst.

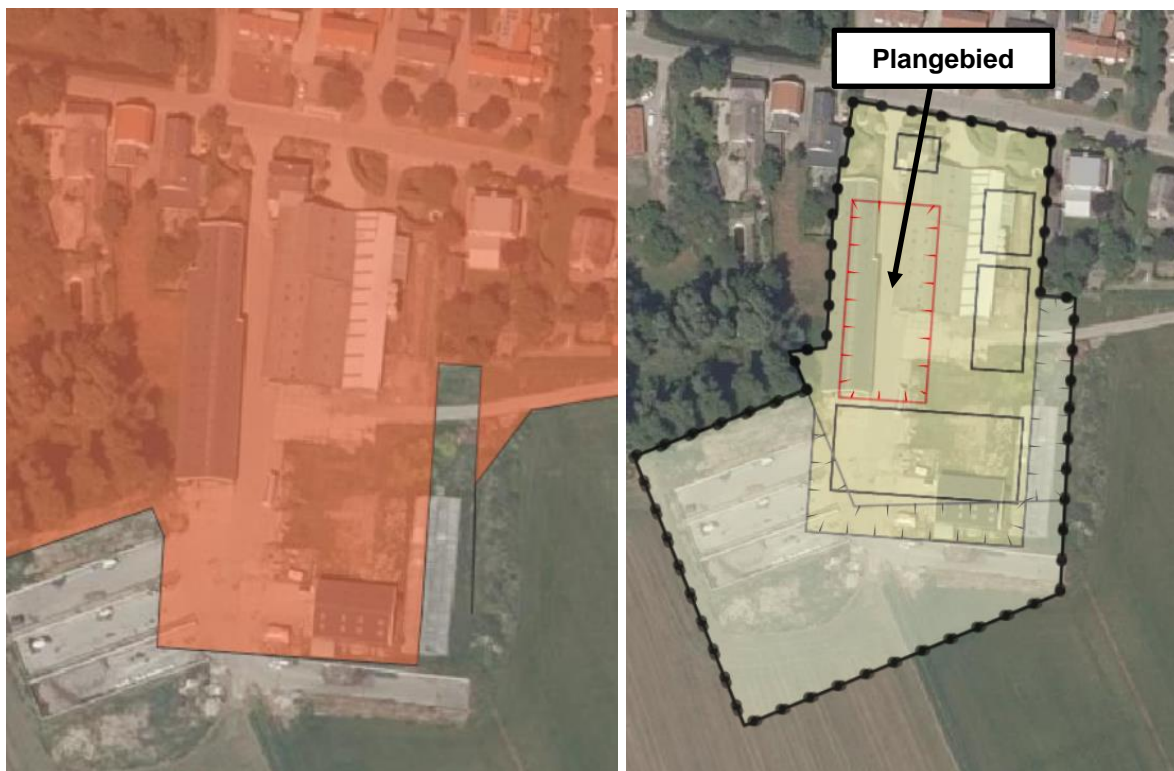
De behoefte aan woningen in Babyloñbroek is vergelijkbaar met het huidige aanbod en richt zich sterk op grondgebonden koopwoningen. Het licht voor de hand om eventuele nieuwe ontwikkelingen op de erven langs het lint plaats te laten vinden. Ook transformatie van bestaande erven tot nieuwe wooneenheden behoort tot de mogelijkheden. De vraag richt zich met name op gezinnen. In beperkte mate kan er iets toegevoegd worden voor starters of senioren die levensloopgeschikter wonen, al lijken (met name voor de laatste categorie) iets grotere kernen met meer voorzieningen meer voor de hand te liggen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloñbroek (in de kern Babyloñbroek). Het plan voorziet in de toevoeging van een twee-onder-een-kapwoning en vijf rijwoningen. Het betreffen koopwoningen in het goedkope segment, middeldure lage segment en middeldure hoge segment. De woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen. Twee van de vijf rijwoningen betreffen sociale koopwoningen (30% van het woningbouwprogramma). Het plan speelt expliciet in op de behoefte naar grondgebonden koopwoningen voor starters en gezinnen. Het plan draagt tenslotte bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en

regionale woningmarkt en de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp Babyloniënbroek. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte en is inpasbaar in het volkshuisvestingsprogramma.

Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De twee-onder-een-kapwoning en de vijf woningen (met bijbehorende tuinen zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij het basisprincipe van de provincie Noord-Brabant voor zorgvuldig ruimtegebruik. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzaam woongebied. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden conform de BENG-norm gerealiseerd. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepompsysteem al dan niet in combinatie met zonne-energie. De bouwvolumes, de architectuur en de maatvoering van het blok rijwoningen en twee-onder-een-kapwoning zijn overeenkomstig de woningen aan de overzijde van de straat.



Afbeelding 8: Bestaand stedelijk gebied (rood gekleurd)

3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

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

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

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

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

Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyioniënbroek (in de kern Babyioniënbroek). Fase 1 van de woningbouwontwikkeling is reeds in uitvoering. De zeven extra woningen worden gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. De zeven extra woningen worden op een passende wijze vormgegeven en ingepast in de nieuwe woonbuurt. Het plan speelt expliciet in op de behoefte naar grondgebonden koopwoningen voor starters en gezinnen in Babyioniënbroek. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt en de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp Babyioniënbroek.

Middels deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd tot een duurzaam woongebied. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden conform de BENG-norm gerealiseerd. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepompsysteem al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.



Afbeelding 9: Structuurvisiekaart

3.2.4 Regionale Agenda Wonen 2019

In september 2019 heeft provincie Noord-Brabant de Brabantse Agenda Wonen (2019) opgesteld. In Brabantse Agenda Wonen staan de actielijnen, richtinggevendende principes en vervolgactiviteiten op het gebied van wonen in de provincie Noord-Brabant geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Richtinggevendende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering;
6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Vervolgactiviteiten

1. Opstellen van ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’;
2. In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant;
3. Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties;
4. Verduurzamen van de woningvoorraad;
5. Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt;
6. Versterken van de provinciale kennisfunctie.

Voortgangsrapportage 2020/2021

Op 25 mei 2021 is de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021 opgesteld. In deze voortgangsrapportage is een beeld geschetst van de ‘stand van de woningmarkt’ in Brabant anno 2020/2021. Noord-Brabant wacht nog een flinke woningbouwopgave van 220.000 woningen tot 2050. De bevolkings- en woningbehoefteprognoses van september 2020 laten zien dat er een sterk accent ligt op de komende 10 tot 15 jaar. Een groot deel van de voorraadgroei zal in deze periode gerealiseerd moeten worden, in ieder geval 160.000 woningen vóór 2035. Het accent ligt dus op de eerstkomende jaren, met een groei van zo’n 12.000 woningen per jaar. De inzet van Noord-Brabant is gericht op versnelling van het bouwtempo, met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik én vanuit een vraaggericht, flexibel planaanbod.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen stedelijk gebied gelegen. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloñbroek (in de kern Babyloñbroek). Fase 1 van de woningbouwontwikkeling is

reeds in uitvoering. Middels deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd tot een duurzaam woongebied. Het plan sluit naadloos aan bij de woonbehoefte in Babyloniënbroek. Het plan is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen (2019).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2021-2025

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Altena de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. In dit document staat de visie van de gemeente Altena op het gebied van wonen verwoord. Het thema wonen staat hoog op de agenda. Met deze woonvisie geven de gemeente Altena kaders voor beleid voor onze lokale woningmarktopgaven. De volgende thema's vormen de kern van de woonvisie:

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

Dit plan sluit naadloos aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst. Het dorp Babyloniënbroek kent een hoge sociale binding, waardoor inwoners graag in Babyloniënbroek blijven wonen. De afgelopen jaren is er echter nauwelijks gebouwd in de kern Babyloniënbroek. Door het realiseren van woningen kunnen inwoners in het dorp blijven wonen en wordt in de woningbehoefte voorzien. De behoefte aan woningen in Babyloniënbroek is vergelijkbaar met het huidige aanbod en richt zich sterk op grondgebonden koopwoningen. De vraag richt zich met name op gezinnen. In beperkte mate kan er iets toegevoegd worden voor starters of senioren die levensloopgeschikter wonen, al lijken (met name voor de laatste categorie) iets grotere kernen met meer voorzieningen meer voor de hand te liggen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van een twee-onder-een-kapwoning en vijf rijwoningen. Het betreffen koopwoningen in het goedkope segment, middeldure lage segment en middeldure hoge segment. De woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen. Twee van de vijf rijwoningen betreffen sociale koopwoningen (30% van het woningbouwprogramma). Het plan speelt expliciet in op de behoefte naar grondgebonden koopwoningen voor starters en gezinnen. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte en is inpasbaar in het volkshuisvestingsprogramma.

De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden conform de BENG-norm gerealiseerd. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepompsysteem al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Het plan draagt tenslotte bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt en de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp Babyloniënbroek.

3.4 Conclusie

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

- Het wijzigingsplan voorziet in een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte en is inpasbaar in het volkshuisvestingsprogramma. Hiermee voldoet het plan aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het plan sluit naadloos aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst.
- Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt.
- Het plan levert een bijdrage aan de instandhouding van de voorzieningen en de leefbaarheid van het dorp Babyloniëbroek.
- Het totaalplan resulteert in een verbetering van de omgevingskwaliteit (wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak, de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, het wegnemen van de en bedrijfsmatige uitstraling en de zorgvuldige landschappelijke inrichting van het gebied).

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek (7 extra woningen). Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om zeven extra woningen te realiseren op de locatie van een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kern Babyloniënbroek dat reeds in uitvoering is. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,6 km ligt het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,6 km ten zuiden van het Natuurnetwerk Brabant.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie. In de voormalige situatie was er een agrarisch bedrijf gevestigd op het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' en dit wijzigingsplan maken het mogelijk om in totaal 17 woningen te realiseren. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (agrarisch gebruik). Gezien de relatieve kleinschaligheid van het plan is geen sprake van een significante toename van effecten op de omgeving.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van de diverse milieuaspecten. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Broeksestraat. In het kader van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek is reeds uitgegaan van de realisatie van 17 woningen (fase 1 en 2 van het bouwplan). De conclusies uit dit onderzoek luiden:

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

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

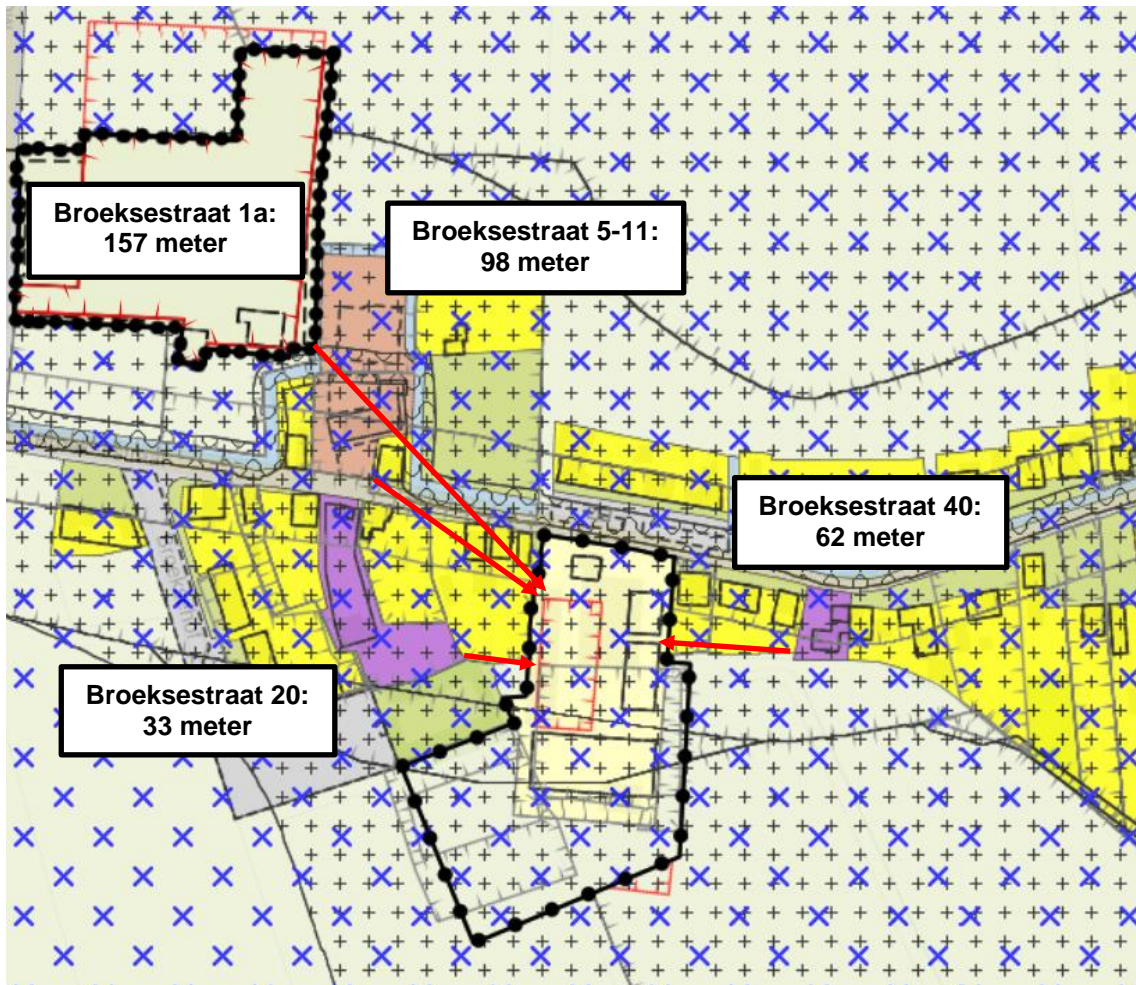
In het kader van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' is het totaalplan, bestaande uit de realisatie van 17 woningen (fase 1 en 2 van het bouwplan) getoetst aan de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009).

Rustige woonwijk/ rustig buitengebied

In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven en/of instellingen gelegen.

Tabel 6: Omliggende bedrijven/instellingen				
Adres	Functie	Milieucat. (planologisch toegestaan)	Richtafstand	Werkelijke afstand
Broeksestraat 40	Geen actief bedrijf (bedrijf-bestemming)	Max. 2.0	30 meter	62 meter
Broeksestraat 20	Evenementenbureau	Max. 2.0	30 meter	33 meter
Broeksestraat 5-11	Kerk	Cat. 2.0	30 meter	98 meter
Broeksestraat 1a	Agrarisch bedrijf (melkveebedrijf)	Cat. 3.2	100 meter	157 meter



Afbeelding 10: Omliggende bedrijven/instellingen

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven/bedrijfspercelen niet in de bedrijfsvoering/mogelijkheden worden beperkt als gevolg van dit bouwplan.

Conclusie

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

4.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' is op de locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De resultaten van deze bodemonderzoeken zijn:

- Zintuiglijk zijn algemeen geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. Alleen ter plaatse van de boringen t.b.v. het traceren van de gedempte sloot zijn wel in zeer geringe mate bijmengingen waargenomen van puin- of kooldeeltjes. Om deze reden is in juni 2019 ter plaatse van deze demping een asbestonderzoek uitgevoerd; Bij boring/peilbuis 1, die uitpandig geplaatst is aan de noordzijde van de zuidelijke loods ter hoogte waar binnen een beperkte olie-opslag (enkel jerrycans in een lekbak op de betonvloer) plaatsvindt, is zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen;
- De bovengrond op de oostelijke strook en ter plaatse van het stuk grasland is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. Deze bovengrond is vanwege het boomgaardverleden extra onderzocht op OCB, maar geen van deze componenten is verhoogd aangetroffen;
- De kleiige bovengrond onder de stal en het zuidelijke erf is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;
- Het zand onder de asfalt- of betonverharding en het daaronder aangebrachte gecertificeerde puin is op kobalt na geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. De verwaarloosbare kobaltverhoging is zonder twijfel toe te schrijven aan het noodzakelijke gebruik van een diamantboor (segmenten op de kop van de boor bevatten kobalt als staalverharder);
- De kleiige bovengrond onder het ophoogzand rondom de zuidelijke loods bevat een minimaal verhoogd gehalte aan cadmium;
- De zintuiglijk schone kleiige ondergrond op het westelijke terreindeel bevat een minimaal verhoogd gehalte aan nikkel. De ondergrond ter plaatse van het grasveld is geheel schoon;
- De licht geroerde kleiige slootdempingsgrond (ter plaatse van boringen 101 en 102) bevat lichte verhogingen aan cadmium, kwik, lood en PAK. Het zinkgehalte is gelijk aan de AW 2000. Indicatief voldoet deze grond bij toetsing aan het BBK aan klasse wonen. Uit een door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek ter plaatse van de oppervlakte van de slootdemping blijkt dat de geroerde licht puinhoudende slootdempingsgrond totaal geen asbest bevat;
- In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare niet relevante verhoging.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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

Nota Archeologie

De gemeente Altena heeft een archeologiebeleid. Dit archeologiebeleid bestaat uit drie elementen te weten: de beleidsnota, de archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodemverstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het plan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Archeologische waarden

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

- Aangewezen als historische kern. Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 50 m²;
- Met een hoge archeologische verwachting. Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 100 m²;
- Met een middelhoge verwachting. Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 50 cm of groter zijn dan 100 m²;
- Met een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist wanneer een project m.e.r.-plichtig is of valt onder de Wro, de Wet milieubeheer of de Tracéwet.



Afbeelding 11: Archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart

In het kader van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' is op de locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek met inventariserend veldonderzoek. De conclusie uit het archeologisch onderzoek luidt:

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

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

Advies selectiebesluit

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de regio West-Brabant (26 februari 2020). Het advies van de regio West-Brabant betreffende het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van het archeologisch bureau om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek bij bodemverstoringen in het oude bebouwingslint en de volgende stap te nemen in de Archeologische Monumentenzorg. Wel is het advies om een afwijkend selectiebesluit te nemen t.o.v. het advies van het archeologisch bureau. In afwijking op het advies dient het vervolgonderzoek bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm -mv plaats te vinden in de gehele noordelijke strook van het plangebied (zone van circa 25 m vanaf de weg met uitzondering van de stallen). In het zuidelijke deel van het plangebied is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

De zeven extra woningen worden gerealiseerd buiten de noordelijke strook van het plangebied (zoals afgebeeld op afbeelding 12), waarvoor geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 12: Advies vervolgonderzoek

Cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Jonge rivierkleilandschap

Het plangebied is gelegen het Land van Heusden en Altena. Het Land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche Maas en Afgedamde Maas. Kenmerkende waterlopen binnen het gebied zijn de Alm en de Dussen. Op de oeverwallen van de rivieren, op enkele donken (zandopduikingen) en op de stroomruggen van enkele fossiele rivierlopen zijn de stadjes en dorpen ontstaan. In de lager gelegen komgebieden in het oosten van het gebied ontbreekt de bebouwing grotendeels. De hoger gelegen delen van het land worden vanouds gebruikt als akkers en boomgaarden. De natte komgebieden zijn grotendeels als grasland in gebruik. Ook vinden we er twee eendenkooien en een aantal grienden. Het westelijke deel van het gebied heeft na de St.-Elisabethsvloed lange tijd onder invloed van eb en vloed gestaan en is vanaf de zeventiende eeuw ingepolderd. De bebouwing was hier vanouds geconcentreerd op de dijken, in Hank en Nieuwendijk is in de vorige eeuw rondom de kerk een dorpskom ontstaan. De boerderijen liggen de dijken, staan op terpen of liggen verspreid in het land aan de polderwegen. In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking. Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk-) dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de Afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren. Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele percelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen.

Voor het jonge rivierkleigebied geldt de ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Nieuwe Hollandse Waterlinie", mede in relatie tot het routeontwerp A27.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap "Land van Heusden en Altena".



Afbeelding 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Het totaalplan voorziet met het wegbestemmen de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling en de transformatie naar een duurzaam woongebied in een landschapsverbetering. Bij het ontwerp van de nieuwe woonbuurt en de landschappelijke inrichting is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van het gebied. De uitstraling van de nieuwe woonbuurt past binnen het bestaande dorpsbebauwing aan de Broeksestraat. De zeven extra woningen worden in deze sfeer ingepast. De woningen krijgen een landelijke uitstraling. De bouwvolumes, de architectuur en de maatvoering van het blok rijwoningen en twee-onder-een-kapwoning zijn overeenkomstig de woningen aan de overzijde van de straat. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.6 Waterparagraaf

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

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

Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (december 2017)

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

- Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen
De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd
- Hemelwater bij nieuwbouw
De perceelegeenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceelegeenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan.
- Dimensionering nieuwbouwlocaties
Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65%

voor percelen tot 600 m² gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m², dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak gehanteerd.

Onderzoek

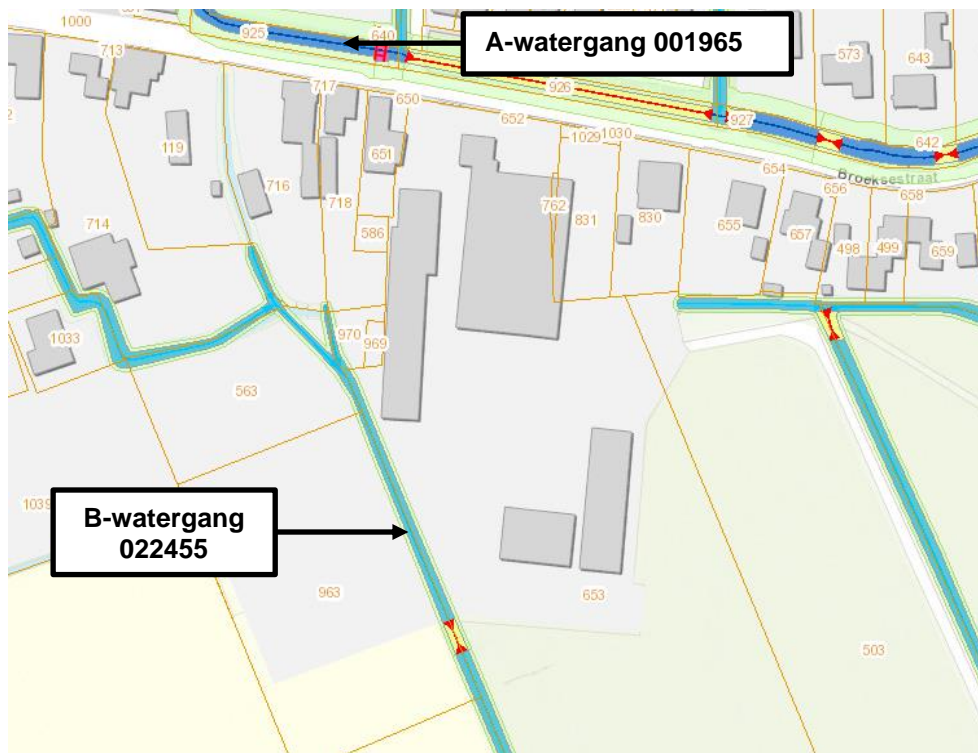
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het waterschap Rivierenland om advies gevraagd met betrekking tot het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30'. Het advies van het waterschap Rivierenland is verwerkt in deze waterparagraaf.

Watervergunning

Voor de totale woningbouwontwikkeling (fase 1 en 2) is een watervergunning aangevraagd voor de onderdelen: het graven/dempen van oppervlaktewater, verwerken van hemelwater, het aanleggen/verwijderen van duikers en het aanbrengen van een stuw.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied is de A-watergang 001965 en de B-watergang 022455 gelegen. De B-watergang 022455 is, binnen het plangebied, gedempt (zie afbeelding 14). Hiervoor heeft het waterschap Rivierenland op 25 juni 2014 (kenmerk 201406710/281525) een watervergunning verleend. De compensatie van deze demping uit het verleden is meegenomen in de verhardingsbalans behorende bij de laatste watervergunning. Als onderdeel van de totale woningbouwontwikkeling wordt rondom de kavels van de vrijstaande woningen aan de zuidzijde een nieuwe watergang gegraven.



Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

Peilniveau

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

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. De minimale drooglegging wordt bepaald door de benodigde ontwateringsdiepte en de opbolling tussen de ontwateringsmiddelen (o.a. sloten). De opbolling hangt af van de afstand tussen ontwateringsmiddelen en de karakteristieken van deze ontwateringsmiddelen, van de doorlatendheid van de grond boven en

onder de ontwateringsmiddelen en van de af te voeren waterschijf. Er zit in de huidige situatie verschil in maaiveldhoogte binnen het plangebied. Naast voldoende droogligging dient bij het bepalen van de maaiveldhoogtes ook de omgeving te worden meegenomen, zodat er geen (grond)wateroverlast bij omliggende percelen wordt veroorzaakt en hemelwater kan afstromen maar ook ten aanzien van vrijvervalriolering zodat er voldoende afschot en dekking kan worden gerealiseerd.

In afstemming met het waterschap Rivierenland is besloten om voor dit plan, waaronder de realisatie van de nieuwe watergangen, een peil aan te houden van -0.90 m NAP.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in de vorm van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². In geval van particuliere ontwikkelingen geldt in het stedelijk gebied een eenmalige vrijstelling van 500 m², indien deze nog niet eerder is benut.

Watercompensatieberekening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in de watercompensatieberekening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Babyloniëbroek: Broeksestraat 30' fase 2 van dit bouwplan reeds meegenomen. Derhalve is een watercompensatieberekening ten behoeve van fase 2 niet meer nodig.

Voor de totale woningbouwontwikkeling (fase 1 en 2) is een watervergunning aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Onderdeel van deze watervergunningsaanvraag is een verhardingsbalans. De verhardingsbalans is toegevoegd in de bijlage.

De totale ontwikkeling resulteert in een afname aan verharding (1.268 m²). Op basis hiervan zijn géén watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

Ten behoeve van dit plan wordt ca. 4 m² aan oppervlaktewater gedempt. Conform de beleidsregels van het waterschap Rivierenland dient het dempen van oppervlaktewater voor 100% gecompenseerd te worden. Tevens heeft het waterschap Rivierenland op 25 juni 2014 (kenmerk 201406710/281525) een vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal en sleufsilos op het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniëbroek onder de voorwaarde dat 279 m² (bovenzijde talud), gelijk aan 56 m² (wateroppervlak), aan watercompensatie wordt gerealiseerd. Deze watercompensatie is tot op heden nog niet gerealiseerd en is daarom meegenomen in dit plan. In totaal voorziet het totale woningbouwplan in een toename van 319 m² wateroppervlak, waarvan voorheen benoemde 4 m² en 56 m² (wateroppervlak) watercompensatie deel uitmaakt.

Het waterschap Rivierenland heeft op 22 maart 2022 (kenmerk 2021160746/2022032340) een watervergunning verleend voor de realisatie van het totale woningbouwplan.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

Hemel- en afvalwaterafvoer

Voor het bouwplan wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Vuil water afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het beoogde hemelwaterstelsel zal afwateren op het omliggende oppervlaktewater. In de nieuwe situatie is meer oppervlaktewater aanwezig dan in de huidige situatie. Daarbij zorgt de afname aan terreinverharding ervoor dat er meer ruimte is voor infiltratie van hemelwater in de bodem. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem.

4.7 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op eventueel aanwezige flora en fauna- en natuurwaarden in kaart te brengen is in het kader van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' voor de locatie Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze ecologische quickscan zijn:

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

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

Te treffen maatregelen

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

Gebiedsbescherming

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

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Dit wordt de 'bouw-vrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem' betreft geen stikstofgevoelige habitat. Stikstofgevoelige habitats liggen op nog grotere afstand van het plangebied.

Gezien er sprake is van een grote afstand tussen het plangebied en stikstofgevoelige habitats, er een agrarisch bedrijf is gestopt om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Er is sprake van een verbetering t.o.v. de voormalige situatie. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat in het kader van het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase van de totale woningbouwontwikkeling. Uit deze berekening is gebleken dat het plan niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 13,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 15,7 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg PM^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Beleidsvisie externe veiligheid 2017

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

Onderzoek

Stationaire risicobronnen

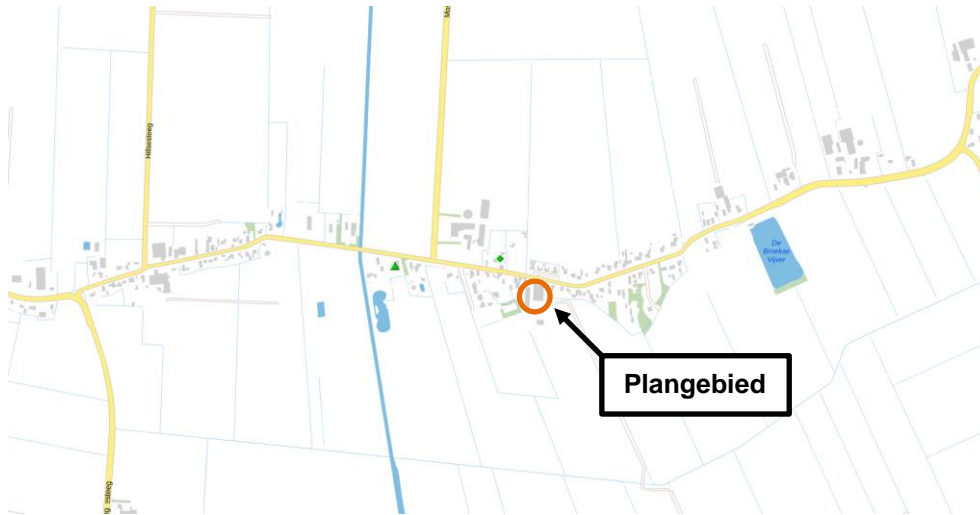
Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Buisleidingen

Binnen en in de directe omgeving daarvan komen geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen voor.

Vervoer gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg of water plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart

Toetsing plan aan standaardadvies veiligheidsregio

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

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

In een straal van 750 meter zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen gelegen. In een straal van 200 meter zijn geen categoriale Bevi-inrichtingen, spoorlijnen, autowegen, waterwegen of buisleidingen gelegen. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloënbroek. Fase 1 van de woningbouwontwikkeling is reeds in uitvoering. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de Boven-Merwede/Maas. Op basis hiervan is het standaardadvies van toepassing op het plan.

Conclusie

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

4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.11 Brandveiligheid

Beleidskader

Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter. De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

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

In geval van brand heeft de brandweer een opstelplaats voor een blusvoertuig dat voldoet aan de gestelde normen (de nieuwe ontsluitingsweg naar de woningen) om de brand te bestrijden.

Bluswatervoorziening

Het Bouwbesluit en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) stellen dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw een primaire bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkraan) aanwezig moet zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Het plangebied bevindt zich binnen de genoemde afstanden van bluswatervoorzieningen.

Brandweezorgnorm

In de Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialisme-spreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant) is vastgelegd dat voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Het plangebied is goed en snel bereikbaar voor hulpdiensten, waardoor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Conclusie

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

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 'Kern Babylonienbroek: Broeksestraat 30 (fase 2)' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Kern Babylonienbroek: Broeksestraat 30 (fase 2)' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het wijzigingsplan 'Kern Babylonienbroek: Broeksestraat 30 (fase 2)' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Babylonienbroek, Broeksestraat 30' (identificatiecode: NL.IMRO.1959.BabBP009BroekStr30-VG01). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' blijft ongewijzigd. Aan de westzijde van het perceel Broeksestraat 30 te Babylonienbroek worden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen in totaal vijf rijwoningen en een twee-onder-een-kap-woning mogen worden gerealiseerd.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd';
- Bouwaanduiding 'twee-aaneen';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouw- en goothoogte (m)'.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bouwplan 22 oktober 2018 gepresenteerd aan het dorp Babyloniënbroek. Op deze informatieavond is gebleken dat er in Babyloniënbroek concreet behoefte is aan meer woningen. De reacties na afloop van de informatieavond waren positief. Naar aanleiding van de geluiden is in het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Babyloniënbroek, Broeksestraat 30' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om zeven extra wooneenheden te realiseren aan de westzijde van het perceel Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid wordt middels dit wijzigingsplan de realisatie van vijf rijwoningen en een twee-onder-een-kapwoning mogelijk gemaakt.

7.2 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Altena bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30' opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid en besloten geen opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro te maken. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van fase 2 van de woningbouwontwikkeling Broeksestraat 30 te Babyloniënbroek.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het waterschap Rivierenland om advies gevraagd met betrekking tot het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek: Broeksestraat 30'. Het advies van het waterschap Rivierenland is verwerkt in de waterparagraaf.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 10 juni 2022 tot en met donderdag 21 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.