

# Rond de spiegel van 'Broek'



Structuurkaart dorpsplan Babyloniënbroek: pagina 6-7

**Welkom in Broek!** Midden in de groen-blauwe oase van het land van Altena ligt Babyloniënbroek. Van oudsher een agrarisch lintdorp met inmiddels ruim 400 inwoners. Nog steeds zijn er enkele boerderijen aanwezig waartussen in de loop van de tijd woningen zijn gebouwd en enkele bedrijfjes zijn gevestigd. Dit alles met respect voor het verleden. De historische boerderijen, het slotje en het bescheiden kerkgebouw zijn nog steeds herkenningspunten in het dorp. Net zoals de school en de ijsbaan/visvijver die ook een belangrijke rol hebben als ontmoetingsplekken in het dorp.

'Broek' heeft niet stil gestaan en zit nog vol plannen, ook de dorpsraad heeft een belangrijke rol in het dorp met diverse initiatieven en activiteiten. Regelmatig ontvangt de gemeente Altena initiatieven voor ontwikkelingen in het dorp. Zowel voor woningbouw als landschap en verduurzaming. De gemeente zelf heeft uiteraard ook een taak als beheerder van de openbare ruimte. Dit zijn allemaal ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op hoe Babyloniënbroek er in de toekomst uit gaat zien. Welke ontwikkeling past dan wel bij het dorp en welke niet? Om op die vraag antwoord te geven is dit dorpsplan gemaakt. Weliswaar vanuit de gemeente, maar vooral voor de inwoners die belangrijke input voor het dorpsplan hebben geleverd.



Luchtfoto Babyloniënbroek 1960



Hervormde kerk Babyloniënbroek

Het dorpsplan Babyloniënbroek is gericht op het lint van Babyloniënbroek en laat het buitengebied van het dorp buiten beschouwing. Het document vormt een instrument als toetsingskader voor principeverzoeken door initiatiefnemers. Het dorpsplan legt niet precies vast wat waar kan komen, maar geeft binnen twee zones langs het lint mogelijkheden voor ontwikkelingen. Deze mogelijkheden zijn voor vier thema's in beeld gebracht met verschillende uitgangspunten die passen bij Babyloniënbroek. Elk initiatief blijft uniek, hiervoor zal de gemeente voor medewerking kijken of het past in het dorpsplan en overig geldend beleid. Dus voor iedereen die een plan heeft voor het dorp: Kijk in het dorpsplan of dat idee er in staat of doe inspiratie op uit het stuk voor nieuwe plannen.



Dit dorpsplan bouwt voort op de ontwerp structuurvisie 'Omgevingsvisie Altena 2040' van juni 2022

## Babyloniënbroek in het kort

Provincie	Noord-Brabant
Gemeente	Altena
Inwoneraantal (2021)	425
Oppervlakte	8,7 km <sup>2</sup>
Oudste vermelding	1124
Straten	Broeksestraat, Hillsestraat, Broeksehof, Boerenerf
Rijksmonumenten	Slotje van Babyloniënbroek Hervormde kerk Altenase dwarsdeeltype boerderijen

## In dit nummer

Introductie dorpsplan	2
Structuurkaart Babyloniënbroek	6
Thematische uiteenzetting dorpsplan en ontwikkelmogelijkheden	8
Toolbox wonen	14

# Samen voor 'Broek': Van de omgevingsvisie naar een eigen dorpsplan

## De vier thema's

In dit dorpsplan komen vier thema's aan bod. Alvorens in te gaan op de ontwikkelingen die daarbinnen mogelijk zijn, volgt nu allereerst een korte introductie van de thema's.



Het eerste thema is wonen en ondernemen. Broek is een fijn dorp om in te wonen door de ruime opzet en het contact met het omringende landschap. De woningen zijn allemaal gericht op het lint dat bestaat uit de Hillsestraat en de Broeksestraat. Bijna iedere woning is uniek, met als gemene deler kleinschaligheid en een traditionele uitstraling. Broek is ook een ondernemend dorp. Bedrijvigheid komt binnen het dorp in allerlei soorten en maten voor. Van kantoor aan huis tot een veehouderij. Over het algemeen gaan wonen en bedrijven in goede harmonie samen. De bedrijven zijn ook allemaal gericht op het lint Hillsestraat-Broeksestraat. Kenmerkend zijn de diverse stalletjes aan de weg waar o.a. groente, fruit en noten te koop zijn.

Verkeer en voorzieningen is het tweede thema. De Hillsestraat en Broeksestraat zijn de belangrijkste straten met haaks daarop een aantal straten richting het buitengebied en de andere dorpen. De buurtbus heeft twee haltes in het dorp. Een kerk, een school, een speeltuin een vis-/schaatsvijver vormen de belangrijkste voorzieningen in het dorp. Er is geen duidelijk dorpshart al functioneert de school wel als een dorpshuis.



Het derde thema, landschap en cultuurhistorie, is een belangrijke drager van het dorp. Rondom het dorp is sprake van het voor Altena kenmerkende weidse, open landschap dat via een aantal doorkijkjes in het lint beleefbaar is. Verder zijn er nog verschillende landschapspatronen (sloten, paden) die van oudsher de grenzen van het lint bepalen. Ook dat is cultuurhistorie, net als de historisch gegroeide lintbebouwing van de Broeksestraat/Hillsestraat inclusief zicht op het open landschap en een aantal kenmerkende historische panden. Waaronder de 5 monumentale panden binnen het plangebied.

Het vierde en laatste thema is duurzaamheid en milieu. Hier ligt vooral een opgave voor het dorp. Met name de verduurzaming van de woningen zodat deze klaar zijn voor de toekomst. Voor milieu gaat het om het vinden van een goede balans tussen wonen en bedrijvigheid zodat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.



Meer weten over de thema's? In de bijgevoegde analysekaarten is de bestaande situatie (2022) in beeld gebracht. (zie bijlage 'Analyse')

## Participatie voor Broek en door Broek.

Gedurende diverse gelijkwaardige en onafhankelijke werksessies met ambtenaren en bewoners eind 2022 zijn we aan de slag gegaan met het zoeken naar passende toekomstige mogelijkheden voor Babylonienbroek.

*Wens bewoner Babylonienbroek:  
"Een mooi leefbaar dorp voor jong & oud."*

In november 2022 hebben ambtenaren tijdens een interactieve werksessie vanuit ieders discipline aangegeven welke ontwikkelmogelijkheden wenselijk en minder wenselijk zijn.

Tijdens deze sessie zijn interessante discussies gevoerd om per thema tot passende oplossingen te komen. Dit resulteerde in een kaart met diverse beelden en notities.



De reacties van de gemeente en de bewoners zijn als input gebruikt om tot een integraal dorpsplan te komen waarin alle disciplines binnen de gemeente vertegenwoordigd zijn.



In december was er een inloopavond gepland in de basisschool van Babylonienbroek. Deze koude avond voor kerst werd uiteindelijk een warme en succesvolle avond, waarbij de aanwezigen alle ruimte en tijd hadden om aan te geven wat ze belangrijk vonden voor hun dorp en ook wat ze echt niet zagen zitten.

Met een vel stickers ging men de verschillende thema's langs waar met een groene sticker kon worden aangegeven dat die specifieke ontwikkeling wel welkom is in 'Broek' en met een rode sticker dat die ontwikkeling niet past binnen het dorp.

Er zijn vele opmerkingen doorgegeven die hun plek hebben gevonden in dit dorpsplan of worden meegenomen voor de uitvoeringsfase. (zie bijlage 'Opgehaald informatie')

In de foto van de poster met stickers hiernaast is goed te zien dat het dorp goed van zich heeft laten horen en dat deze input ook erg waardevol is voor het opstellen van het dorpsplan.



Aan het einde van de avond was er geheel passend bij het moment van het jaar de mogelijkheid om de wens voor het dorp op een kerstbal te schrijven en deze in de kerst wensboom te hangen.



# De ketting van 'Broek'

## Een dorp als een hechte ketting met bijzondere hangers

Het lint is de ketting van Broek. Dit bestaat uit de Hillsestraat en de Broeksestraat waarlangs woningen en bedrijven staan, water loopt en het weidse landschap zichtbaar is. Broek is een hechte gemeenschap waarbij het dorpsleven zich voornamelijk afspeelt in een smalle band aan weerszijden van de weg. Hier bevinden zich de verschillende functies. Wonen is de belangrijkste functie met gevarieerde grondgebonden woningen (voornamelijk vrijstaand en tweekappers). Naast wonen en bedrijvigheid zijn er ook open plekken met water, tuinen of een klein bosje. Wat het lint -de ketting- sterk maakt is dat het een fraai, samenhangend geheel is waarin alles zich richt op de weg.

Binnen het lint zijn her en der verbijzonderingen aanwezig, de hangers aan de ketting. Deze steken iets verder buiten de smalle zone langs

*"De spiegel van 'Broek' is het hart van het dorp."*

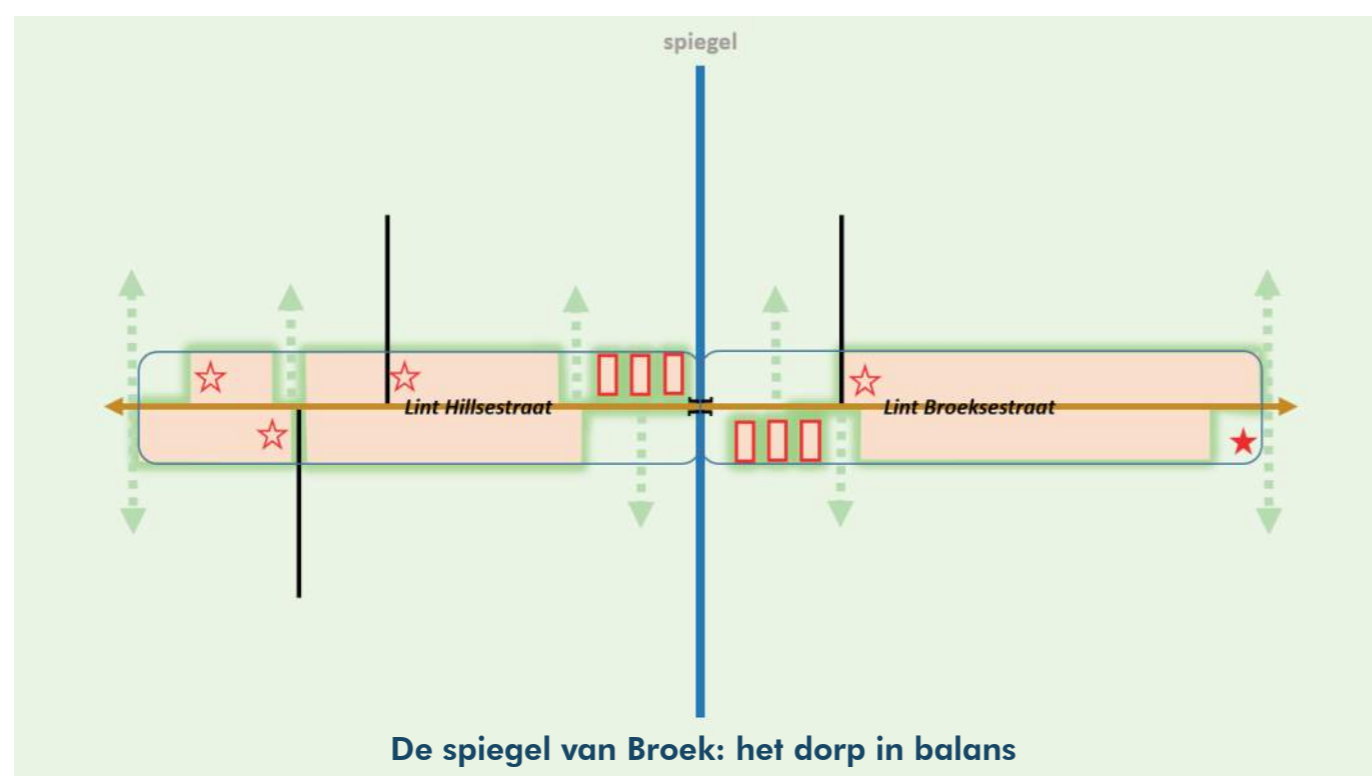
de weg. Zoals een agrarisch erf of een hofje met woningen. Het kunnen ook landschappelijke elementen zijn zoals een bosje of de visvijver. De hangers steken weliswaar buiten de zone direct langs de weg uit, maar blijven altijd verbonden met het lint (de ketting).

Daar waar het lint begint, liggen de entrees van het dorp. Deze punten zijn bij uitstek geschikt voor verbijzonderingen. Dat kan zowel binnen de smalle lintzone of de bredere zone (de "hangers"). En deze verbijzondering is meer dan alleen bebouwing. Denk ook aan bijvoorbeeld een ontmoetingsplek of bosje. Bij deze entrees liggen sowieso doorzichten naar het landschap die waardevol zijn en om die reden behouden moeten worden.

## Een ketting met alleen sterke schakels

Een ketting is zo sterk als de zwakste schakel. Zaak is dus om te voorkomen dat er dusdanige afwijkingen in het lint ontstaan dat het totaalbeeld wordt aangetast. Dat kunnen kleine dingen zijn zoals een misser in architectuur, verkeerde soortkeuze van beplanting of herhaling van dezelfde woningen. Meest cruciaal is dat er verbinding blijft met het lint. De belangrijkste basisprincipes zijn:

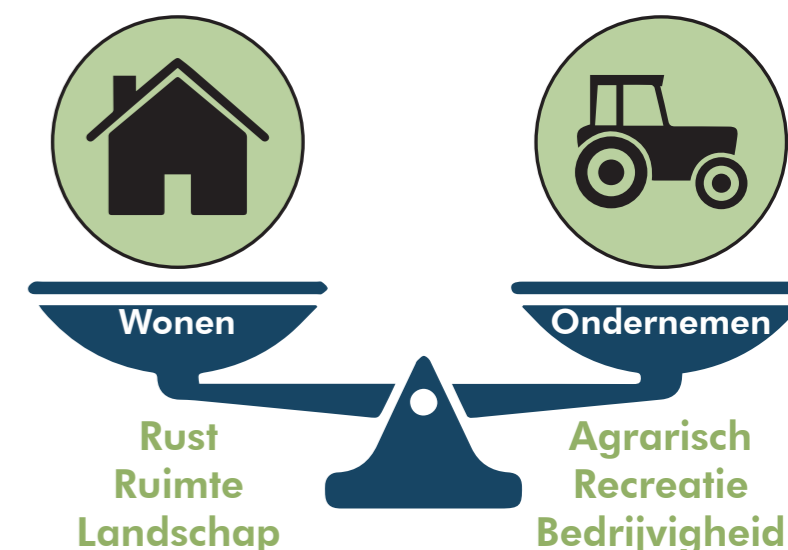
- Alles is verbonden met de Broeksestraat en Hillsestraat, het lint.
- Contact met het landschap, ook op eigen erf! Grote en kleine doorzichten, uitkijkplek en ommetjes.
- Koester de parels van het dorp: monumenten, de spiegel, water, bosjes en openheid.
- Dorpsmaat houden: kleinschalig en landelijk.
- Traditionele vormgevingsprincipes, mag ook een eigentijdse interpretatie daarvan zijn.
- Diversiteit in architectuur, rooilijnen, daken.
- Het lint als dorpsleven: zachte erfgrenzen richting de weg, ruimte voor een praatje langs de weg, plek voor stalletjes.
- Her en der een grotere plek aan het lint voor ontmoeting: erf, pluktuin/-bos, voorzieningengebouw.
- Streekeigen soorten en materialen toepassen.



De spiegel van Broek: het dorp in balans

### Wonen en ondernemen in een lint.

Binnen een lintdorp is er altijd een delicate maar zeer belangrijke balans te vinden tussen wonen en ondernemen. Twee schijnbare tegenstellingen werken juist in een lintdorp goed samen. De zachte/lichte elementen als rust ruimte en landschap staan op gelijke voet met de harde/zwaar drukkende functies als agrarisch, recreatie en bedrijvigheid. Deze elementen dienen in evenwicht te zijn. Ondanks dat de functies veel van elkaar verschillen, is de behandeling in het lint gelijkwaardig. Een juiste balans.

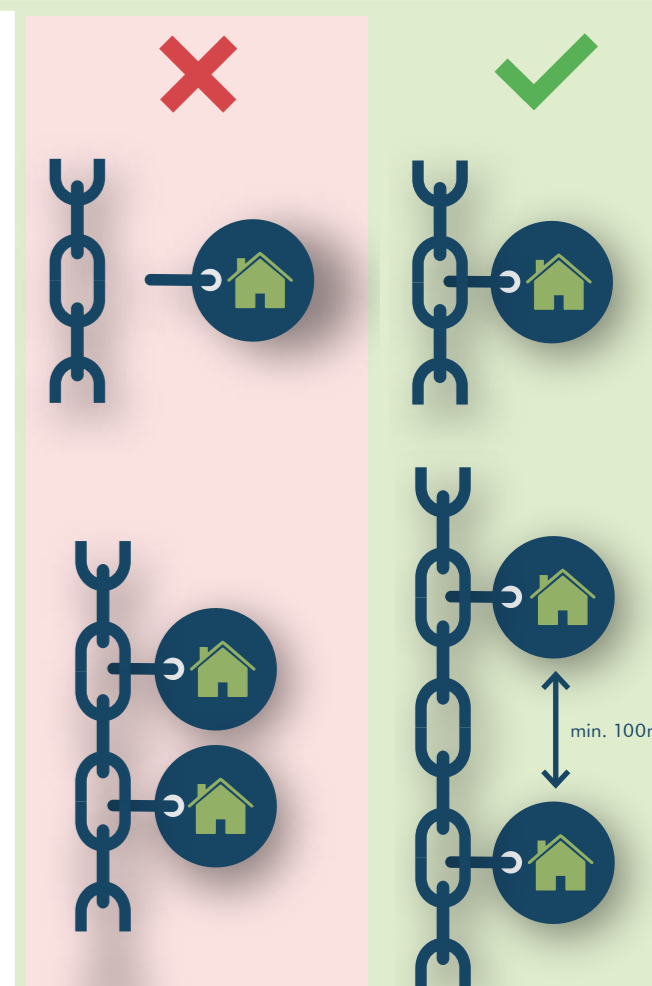


### Zwakke schakels in het lint voorkomen

De hangers dienen altijd aan de ketting te hangen. Dat wil zeggen dat een ontwikkeling in de zone op net wat meer afstand tot het lint toch altijd verbonden moet zijn met het lint. Een losse ontwikkeling die geen of te weinig binding heeft met het lint zal niet tot het lint behoren en daarmee niet passend zijn binnen Babyioniënbroek.



Om de verbijzonderingen bijzonder te houden is het belangrijk dat de losse hangers ook vrije ruimte rond zich houden. Denk hierbij aan een bufferzone van 100 meter tot een mogelijke eerstvolgende hanger. Een hanger moet namelijk niet gaan concurreren met een naastgelegen hanger want daarmee verliest het zijn bijzondere karakter.



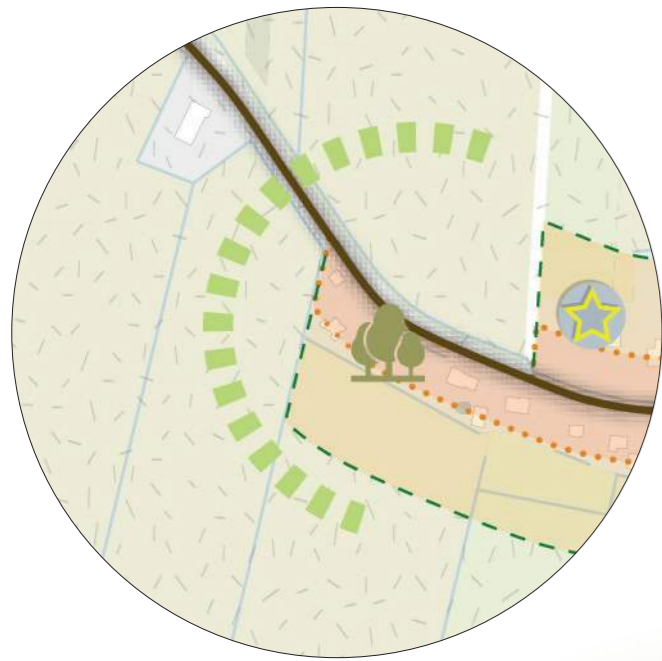
### De spiegel van Broek: het dorp in balans

Centraal in het dorp ligt een brug met daaronder een watergang. Dit is ook het punt waar de Hillsestraat over gaat in de Broeksestraat. In Babyioniënbroek wordt dit punt ook wel de spiegel van Broek genoemd. Aan weerszijden van de watergang is het dorp namelijk min of meer gespiegeld. Beide zijden beginnen met bijzondere bebouwing met daartegenover het zicht op het uitgestrekte open landschap. Westelijk zijn het de drie monumentale boerderijen, oostelijk is het vooral de school met aan weerszijden woningen. Daarna volgt zowel oostelijk als westelijk een gedeelte met aan beide zijden van de weg lintbebouwing. Tussen de lintbebouwing en met name ter hoogte van kruisingen met andere wegen zijn

er doorzichten naar het landschap. Het lint begint wanneer de uitgestrekte openheid van het omringende landschap met slechts enkele verspreide erven over gaat in de beslotenheid van het lint. Dit punt ligt zowel in oostelijke als westelijke richting op ongeveer een kilometer vanaf de brug midden in het dorp. Aan weerszijden van de watergang liggen twee buurtschappen (Hillsestraat – Broeksestraat) van ongeveer dezelfde omvang die samen het lintdorp vormen. Dit zorgt er voor dat het dorp ruimtelijk in balans is. Uitgangspunt is deze spiegel van Broek ook in de toekomst in stand te houden.

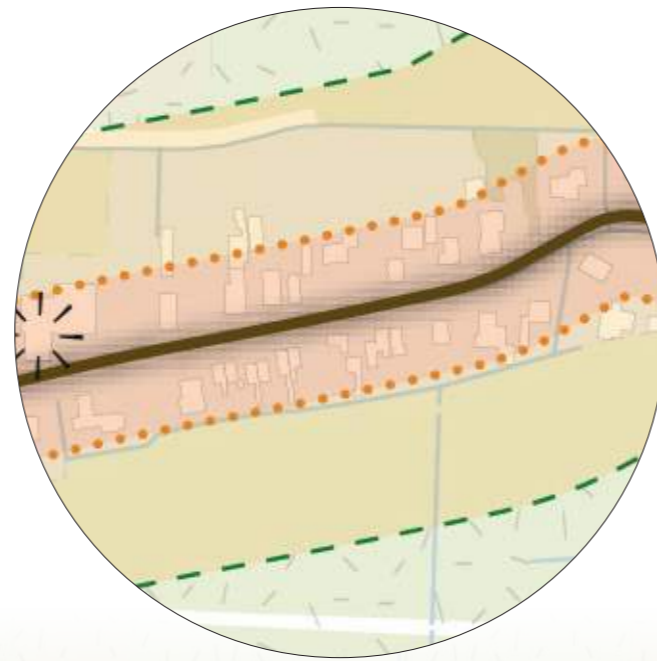
Naast de ruimtelijke balans moet het dorp ook functioneel in evenwicht blijven. Enerzijds is dat het wonen met rust, ruimte en landschap. Anderzijds zijn er ondernemers vanuit agrarische-, bedrijfs- en recreatieve functies. De wettelijke regels vormen uiteraard de basis voor een goed woon- en leefklimaat, maar het is ook vooral rekening houden met elkaar. Een rustige woonwijk kan je niet verwachten in het buitengebied. En andersom is Broek een dorp en geen (agrarisch) bedrijventerrein. De waarheid ligt ergens in het midden waarbij de onderlinge verbondenheid in het dorp vertrouwen geeft dat Broek er samen uit komt. De voorzieningen in het dorp zijn dé plek daarvoor en met name om elkaar te ontmoeten en er samen uit te komen.

# Structuurkaart



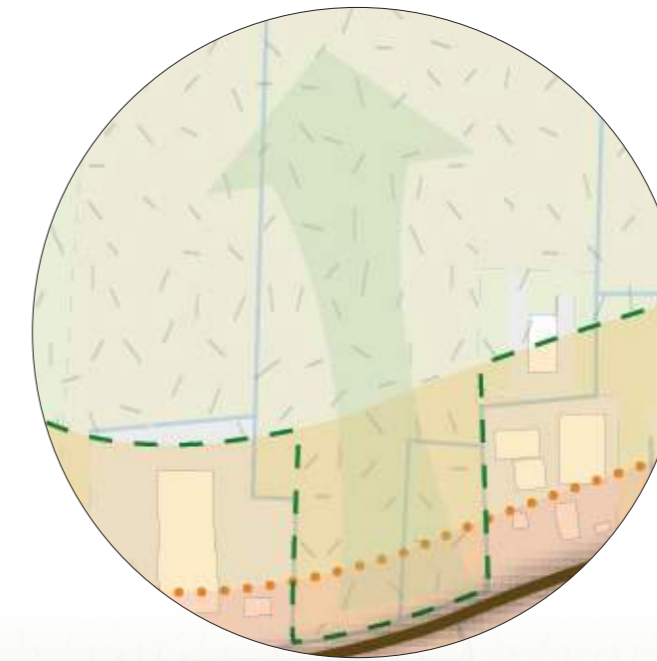
## Openheid als begrenzing van het lint

Het lintdorp Babylonienbroek wordt gekenmerkt door de twee buurtschappen aan beide zijden van de watergang, deze bestaan beide uit een tweezijdig lint. Richting de watergang en naar buiten wordt dit enkelzijdig. Aan de einden van het lint gaat deze enkelzijdige bebouwingsstructuur over naar een afwisseling tussen tweezijdige openheid en losse erven. Hier eindigt dan ook het lint van Babylonienbroek. De openheid omsluit het lint aan de oost- en westzijde van het dorp. Daarnaast is ook aan de noord en zuidzijde parallel aan het smalle lint een weidse openheid te herkennen.



## Diepte van het lint in zones

Het lint van Babylonienbroek is dicht gelegen op de Hillestraat en Broekstraat. De huidige bebouwing is gelegen binnen de lintzone van 35 meter (oranje) vanaf de weg (de ketting). Daar buiten ligt een zone waar verbijzonderingen in zijn gelegen of zouden kunnen ontwikkelen, deze zone loopt tot 100 meter (geel) buiten de weg (de hangers). De verbijzonderingen zijn altijd verbonden met het lint maar hebben minder een directe visuele relatie met het lint.



## Open doorzichten

Eén van de kenmerken van een lintdorp zijn de open doorzichten tussen de smalle strook van bebouwing naar het achtergelegen landschap. Op deze plekken van open doorzicht kan het landschap het lint raken. In de toekomst is het van belang om deze doorzichten open te houden om daardoor het buitengebied binnen het dorp te houden. Op deze locaties zijn dus maar heel beperkt ontwikkelingen mogelijk, deze mogen het zicht niet belemmeren en het groene karakter niet aantasten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan moestuinen of een sportveldje voor de jeugd. Hier is geen bebouwing mogelijk.

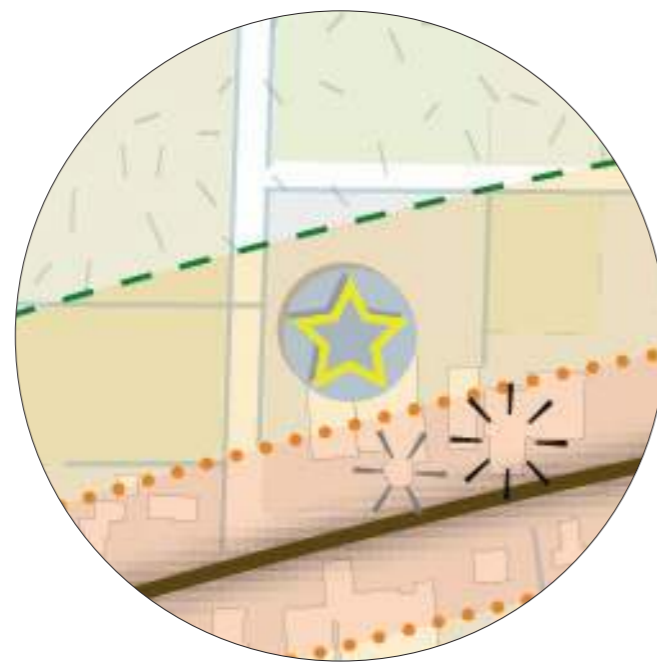


## Mogelijke verbijzonderde dorpsentrees

Iedereen gebruikt in een lintdorp dezelfde weg om door het dorp te gaan. Om die reden zijn de plekken waar men het dorp binnenkomt de aangewezen plaatsen om een bijzondere of afwijkende ontwikkeling mogelijk te maken. Hiermee kan men een kenmerkende dorpsentree realiseren.

Aan de oostzijde van het dorp is er al een bijzondere entree aanwezig in de vorm van de schaatsbaan/visvijver met clubhuis.

De verbijzonderingen vormen zowel een entree en ze definiëren duidelijk de dorpsrand. Deze verbijzondering kan in verschillende vormen voorkomen; horeca, kleinschalige bedrijvigheid, natuur, maatschappelijk of woningbouw.

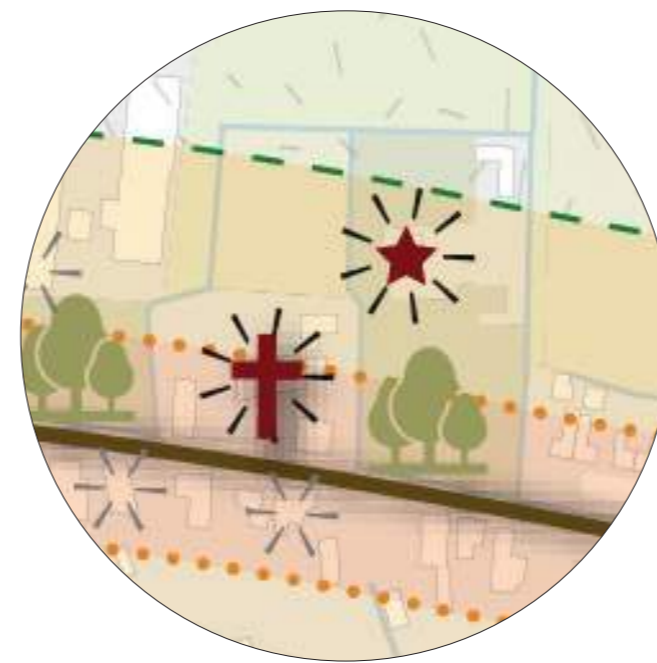


## Aandacht voor monumenten, waardevolle en karakteristieke panden

In het lint van Babylonienbroek bevinden zich vele verschillende vormen van kleinschalige bebouwing. Enkele bouwwerken springen er uit, bijvoorbeeld door hun formaat of erfinrichting, anderen door de leeftijd of bouwstijl.

Zo zijn er in het lint een 5 tal rijksmonumentale panden te vinden. Dit zijn de 14e eeuwse hervormde kerk en het naastgelegen 'Slotje van Babylonienbroek' uit 1609. Ook de drie boerderijen ten westen van de watergang centraal in het dorp hebben de rijksmonumentale status en zijn kenmerkende Altenase dwarsdeeltje boerderijen.

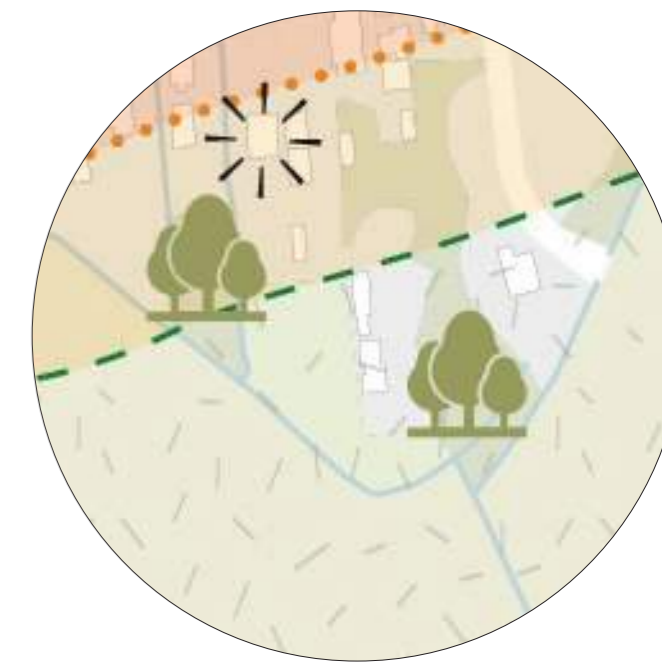
Voor het karakter van het dorp zijn deze en andere beeldbepalende panden belangrijk om zichtbaar te houden.



## Opgaand groen in het lint

Babylonienbroek is een langgerekt Lintdorp dat is omsloten door een weidse openheid met diverse vogelgebieden in de nabijheid. Door de ruilverkaveling in de jaren 60 is het dorp nog nadrukkelijker midden in grootschalig landbouwgebied komen te liggen.

Dit omliggende gebied is mede door de ondergrond en de manier van landbewerking een groot uitgestrekt landschap met niet tot nauwelijks opgaand groen in de vorm van bomen. Grenzend aan het lint zijn diverse bosjes, solitaire bomen, boomgroepjes en boomgaarden te vinden die hiermee het onderscheid tussen het lint en het buitengebied extra benadrukken. Deze plaatsen van opgaand groen zijn daarom ook erg belangrijk voor het lint en dienen waar mogelijk behouden te worden.



# De 4 thema's

Zowel bij de analyse en bij de participatie in de diverse werksessies waren de 4 hoofdthema's binnen Babyloniënbroek de leidraad. Aan de hand van dit proces met de diverse sessies is het concept van het lintdorp als ketting met hangers inzichtelijk gemaakt.

Deze ketting is ook te herkennen in de structuurkaart aan de oranje zone van ongeveer 35 meter breed gelegen langs de weg. Daarnaast is in de structuurkaart de gele zone te zien waarin de verbijzonderingen in de vorm van hangers kunnen komen. De structuurkaart is een algemene integrale kaart waarin de basisprincipes een plaats krijgen.

Naast de algemene structuurkaart is er gekeken naar hoe deze structuur dan invulling zou kunnen krijgen. Hiervoor zullen per thema de verschillende mogelijkheden worden besproken. Hieronder worden nogmaals de basisprincipes benoemd waarna de positief beoordeelde elementen per thema worden weergegeven.

## Basisprincipes

- Alles is verbonden met de Broeksestraat en Hillsestraat, het lint.
- Contact met het landschap, ook op eigen erf! Grote en kleine doorzichten, uitkijkplek en ommetjes.
- Koester de parels van het dorp: monumenten, de spiegel, water en bosjes.
- Dorps maat houden: kleinschalig en landelijk.
- Traditionele vormgevingsprincipes, mag ook een eigentijdse interpretatie daarvan zijn.
- Diversiteit in architectuur, rooilijnen, daken.
- Het lint als dorpsleven: zachte erfgrenzen richting de weg, ruimte voor een praatje langs de weg, plek voor stalletjes.
- Her en der een grotere plek aan het lint voor ontmoeting: erf, pluktuin/-bos, voorzieningengebouw.
- Streekeigen soorten en materialen toepassen.



## Landschap & Cultuurhistorie



## Duurzaamheid & Milieu



## Verkeer & Voorzieningen



## Wonen & Ondernemen



## Meerwaarde koppeling met andere thema's

Elke ontwikkeling past binnen één van de thema's maar het lint bestaat uit meer dan dat thema alleen. Kijk daarom bij een ontwikkeling altijd naar alle thema's zodat het op alle vlakken past binnen het lint. Daarnaast liggen er mogelijk kansen om ontwikkelingen aan elkaar te koppelen of maatschappelijke meerwaarde te creëren waardoor er wellicht extra mogelijkheden ontstaan. Daarvoor moet er sprake zijn van een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde waarvan het hele dorp van kan profiteren, dit zal per project beoordeeld worden.

## Voor en door Babyloniënbroek!

Binnen de gemeente hebben ambtenaren vanuit verschillende disciplines naar het dorp Babyloniënbroek gekeken en aangegeven welke ontwikkelingen er wat hen betreft passend zouden zijn binnen het dorp. In een latere fase is er nog specifiek gekeken naar welke ontwikkeling er in welke zone zou kunnen ontstaan en wat daarbij de randvoorwaarden zouden moeten zijn of welke adviezen we de inwoners en de ontwikkelende partijen we mee kunnen geven.

Daarnaast is er tijdens de inloopavond in december 2022 erg veel input geleverd wat tot een verbeterd inzicht heeft geleid in de wensen van het dorp en haar inwoners en waar extra aandacht voor zou moeten zijn. Deze opmerkingen zijn meegenomen in het opstellen van dit document. Naast de opmerkingen die direct relevant waren voor het dorpsplan zijn er diverse overige opmerkingen benoemd die in de uitvoeringsfase meegenomen kunnen worden. Deze zijn in de bijlage opgenomen.

Zowel de gemeente als de bewoners hebben per thema bepaalde functies/invullingen geselecteerd die zij als geheel passend zouden vinden. Met deze twee invalshoeken bleek al snel dat er veel overeenkomsten waren. Deze gemeenschappelijke positieve beoordeling van ontwikkelingen (zoals hierboven weergegeven) hebben om die reden ook dit dorpsplan gehaald. Voor ontwikkelingen is daardoor eerder en een breder draagvlak zowel onder de bewoners als onder de gemeente.



# Landschap & Cultuurhistorie

## Wensen

Onder de inwoners is er een grote waardering voor het landschap rond Babyloniënbroek en de cultuurhistorie die hier te vinden is in de vorm van diverse vormen bebouwing. Voor de toekomst van 'Broek' is aangegeven dat men over het algemeen erg voor kleinschalige agrarische activiteiten is en natuurlijke elementen die nu al aanwezig zijn te versterken. Minder positief werd er gedacht over grootschalige agrarische activiteiten en kunstobjecten.

## Koers

Babyloniënbroek is een karakteristiek lintdorp gelegen in het weidse agrarische landschap van de gemeente Altena. Behoud en versterking van het lint met doorkijkjes naar het landschap staat voorop met herstel en vernieuwing in het kielzog. Met gebiedseigen natuur het landschap versterken en de biodiversiteit vergroten! Verder ruimte geven aan water, met name aan de centrale watergang, die een belangrijke rol heeft in de waterhuishouding van omliggend gebied. Ruimtelijke ontwikkeling dienen zich aan te passen aan water en bodem, in plaats van andersom.

## Ketting

Binnen de lintzone (circa 35 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Nieuwe ontwikkelingen laten aansluiten bij het gebiedseigen landschap.
- Behoud en herstel van bestaande bosjes, monumenten en cultuurhistorische elementen zoals herstel oude verkavelingsstructuren.



Bloementuin / pluktuin

## Hangers

Binnen de zone voor verbijzonderingen (circa 100 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Naast de mogelijkheden van de lintzone ook landschapselementen die meer ruimte vragen.

Ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	35 m lintzone Landschap en cultuurhistorie uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Toepassen basisprincipes! (voor behoud cultuurhistorische waarden)
Bloementuin/pluktuin	Alleen streekeigen soorten
Sloot met stuw	Afstemmen op water in omgeving en waterstanden
Natuurvriendelijke oever	Minder steil maken en een inheems, streekeigen beplantingspatroon en passend beheer
Knotbomen (wilg, els, es, etc.)	Combineren met watergang
Bosje	Niet bij openheid, verspreid langs het lint, alleen inheemse en streekeigen soorten, met name aanvulling in Hillsestraat
Struinroute	Zonder bebouwing, geen verstoring weidevogels
Openheid	Op de aangegeven locaties en informele doorkijkjes
Gevarieerde lintbebouwing	Langs de weg, aansluiten op bestaande lintbebouwing
Monumentale panden	Behoud (waar nodig door middel van ontwikkeling)



Extra ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	100 m lintzone Landschap en cultuurhistorie uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Verspreid gelegen, gescheiden door lintbebouwing en/of landschap
Akkerbouw	Voor zover mogelijk nabij woonpercelen
Paardenweide, schapenweide	Zo min mogelijk hekken en opdeling in 'hokken'
Circulaire landbouw	Waar mogelijk zo veel mogelijk doen

## Meerwaarde koppeling met andere thema's

Voorbeelden van koppeling met andere thema's:

- Verkeer en voorzieningen: aanleg van een voedselbos, combineren met natuurspeeltuin als meerwaarde.
- Wonen en ondernemen: nevensfuncties en woningsplitsing kunnen vooral bij grote monumentale en beeldbepalende panden meerwaarde creëren (behoud door ontwikkeling).
- Duurzaamheid en milieu: overschakelen op circulaire landbouw, zichtbare natuurontwikkeling als meerwaarde.
- Alle: Perceelgrenzen beplanten met gebieds eigen soorten en passend bij het cultuurhistorische landschapspatroon.



# Verkeer & Voorzieningen

## Wensen

Op de inloopavond werd actief mee gedacht over welke ontwikkelingen er bij het dorp zouden passen. Hieruit kwam voornamelijk naar voren dat er ingezet moet worden op lokale initiatieven die voornamelijk vanuit het dorp zelf komen en ook voornamelijk bedoeld zijn voor het dorp. De verkeersveiligheid is daarnaast een gedeelde zorg binnen het dorp. Veel inwoners waren blij dat de weg is aangepast, al heeft dit nog maar deels het gewenste effect. Mogelijk zou het aanpassen/verbeteren van de verkeerskundige komgrenzen kunnen bijdragen aan een verdere verbetering.

## Ketting

Binnen de lintzone (circa 35 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Transformeren bestaande wegen en paden naar verblijfsgebied.
- Behoud van bestaande voorzieningen en mengen van functies door voorzieningen toe te voegen in het lint (bebouwing of landschap).

## Koers

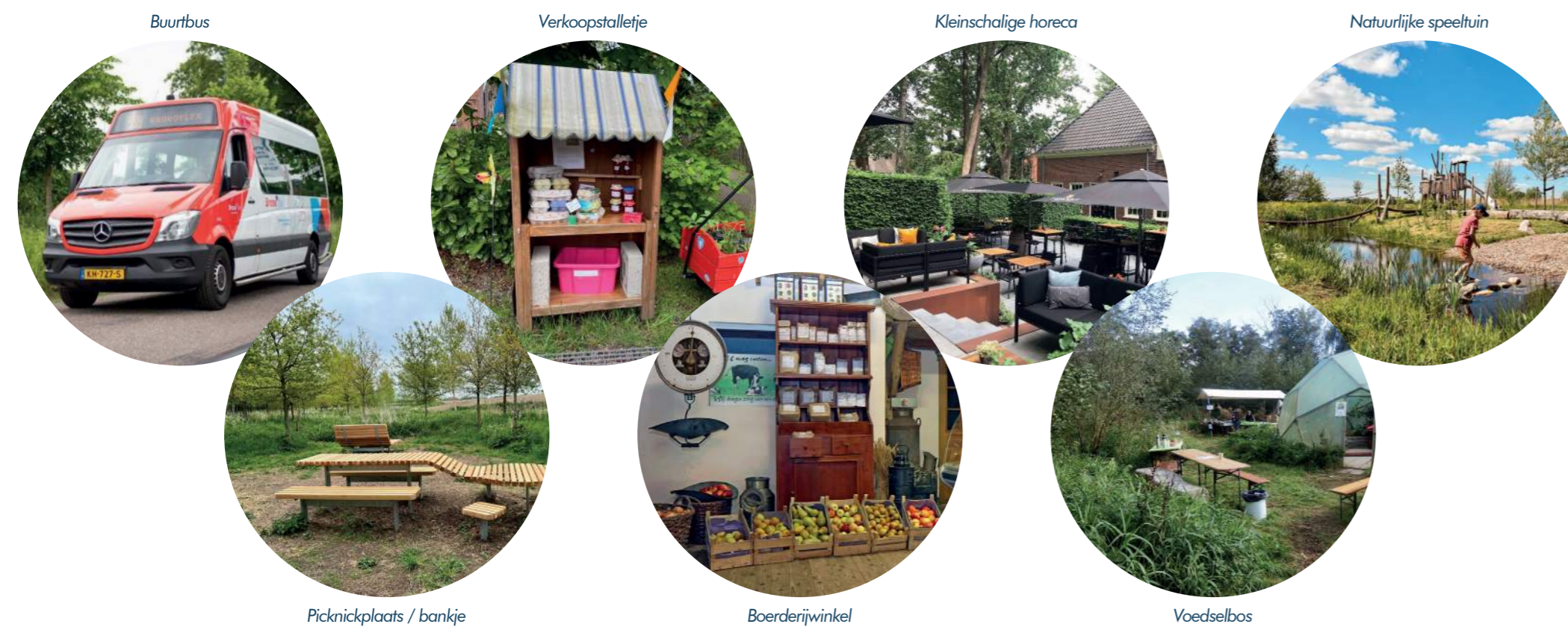
Babyloniënbroek is een dorp dat goed bereikbaar is. De bestaande infrastructuur is leidend voor eventuele ontwikkelingen. Behoud en verbetering van de veiligheid staat voorop waarbij binnen het dorp verblijf en het langzaam verkeer de prioriteit heeft. Het dorpsleven langs de weg! Routes voor langzaam verkeer behouden en nieuwe (recreatieve) routes maken om de verbinding tussen het dorp en het landschap te versterken. Passend bij de schaal van het dorp de voorzieningen behouden en versterken, ruimte bieden aan kleinschalige initiatieven.

## Hangers

Binnen de zone voor verbijzonderingen (circa 100m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

Naast de mogelijkheden van de lintzone ook bijzondere voorzieningen die meer ruimte vragen.

Ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	35 m lintzone Verkeer en voorzieningen uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Toepassen basisprincipes!
Buurtbus	Halte langs de weg, combineren met verblijfsplek/voorziening/overkapping/bankje in de buurt
Picknickplaats/bankje	Koppelen aan recreatieve route en uitzicht landschap
Verkoopstalletje	Langs de weg, onbemand
Boerderijwinkel	Als nevenfunctie onderdeel van bestaande bebouwing, geen specifieke nieuwbouw, bemand
Kleinschalige horeca	Geen grote verkeersaantrekkende functie, vooral voor passerend verkeer en bewoners dorp



Extra ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	100 m lintzone Verkeer en voorzieningen uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Verspreid gelegen, gescheiden door lintbebouwing en/of landschap. Altijd voorzien van landschappelijke inpassing
Kleinschalig voedselbos / Pluktuin	Stuk natuur creëren met eetbare planten en vele soorten vruchten noten en groenten kunnen worden geoogst door het dorp
Natuurlijke speeltuin	Geen kunstmatige materialen en objecten gebruiken maar juist de natuurlijke stukken hout en keien uit de natuur gebruiken om een speeltuin te maken dat de jeugd uitdaagt

## Meerwaarde koppeling met andere thema's

Voorbeelden van koppeling met andere thema's:

- Landschap en cultuurhistorie: herstel van historisch wandelpad, toevoegen picknickplek als meerwaarde.
- Wonen en ondernemen: ontmoetingsplek maken in een hofje, gezamenlijke huiskamer als meerwaarde.
- Duurzaamheid en milieu: zorgen voor oplaadpunten bij parkeerplaatsen, deelauto als meerwaarde.



# Duurzaamheid & Milieu

## Wensen

Het thema duurzaamheid en milieu is er een met twee kanten. Wat betreft duurzaamheid kwam naar voren dat het gehele dorp hier positief tegenover staat maar dat het naast zonnepanelen op daken lastig is voor te stellen hoe binnen het dorp er een goede plaats voor te vinden is. Daarnaast werd met een overtuigende meerderheid aangegeven dat de komst van zonneparken niet gewenst is in het mooie open landschap rond 'Broek', zeker niet in het gebied dat regelmatig wordt gebruikt door de beschermde weidevogels.

## Ketting

Binnen de lintzone (circa 35 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Verduurzamen lintbebouwing.
- Verminderen milieueffecten bedrijven door nieuwe technieken, omschakeling of optimalisering bedrijfsvoering.

## Koers

Babyloniënbroek is een dorp met een gezonde leefomgeving voor zowel de huidige en toekomstige bewoners. Een duurzaam lintdorp! Nieuwe ontwikkelingen zijn de voortrekkers in verduurzaming (energieneutraal, natuurinclusief en circulair). Waar mogelijk dragen ze bij aan de verduurzaming van het gehele dorp.

Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met de aanwezige gevoelige functies. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert standaard richtafstanden voor bijvoorbeeld de aspecten geluid, geur en fijnstof, Zie Handreiking bedrijven en Milieuzonering (VNG). In de toekomst streeft de gemeente naar een hogere ambitie dan de wettelijke normen

## Hangers

Binnen de zone voor verbijzonderingen (circa 100 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Naast de mogelijkheden van de lintzone zullen er ook landschapselementen zijn die meer ruimte vragen.

Ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	35 m lintzone Landschap en cultuurhistorie uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Toepassen basisprincipes!
Warmtepomp	Zo min mogelijk zichtbaar, let op geluid
Ecologisch bouwen	Zo veel mogelijk duurzaam, circulair, klimaat adaptief & natuur inclusief
Zonnepanelen woningen	Dakvlakken optimaal benutten, zoveel mogelijk eenduidige vlakken (geen 'tetrissen')
Zonnepanelen boerderijen	Met name schuren benutten, opbrengst mogelijk doorzetten naar dorp
Deelauto	Mogelijk te realiseren op een perceel op een centrale plek, combineren met verblijfsplek/voorziening



Extra ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	100 m lintzone Landschap en cultuurhistorie uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Verspreid gelegen, gescheiden door lintbebouwing en/of landschap
Kleinschalige zonnepanelen	Laatste mogelijkheid in de Zonneladder (na bv gebruik van daken). In afstemming met de gemeente. Hierbij zal er sprake zijn van maatwerk en extra voorwaarden.
Overig	Geen landschapsverstorende duurzaamheidselementen in de 100m zone

## Meerwaarde koppeling met andere thema's

Voorbeelden van koppeling met andere thema's:

- Verkeer en voorzieningen: plek voor deelauto realiseren, laadpaal op logische plek realiseren, combineren met buurtbatterij als meerwaarde.
- Wonen en ondernemen: omschakelen naar een milieuvriendelijke bedrijfsvoering, zonnepanelen op het dak die ook leveren aan het dorp als meerwaarde.
- Landschap en cultuurhistorie: circulair wonen bouwen, bestaande gebouwen herontwikkelen en het zodanig hergebruiken van materialen om de cultuurhistorie zichtbaar te maken als meerwaarde.



# Wonen & Ondernemen

## Wensen

De grote wens die binnen het dorp leeft is om woningen toe te voegen voor mensen uit 'Broek' zelf. Veel jongeren zien zich genoodzaakt om uit 'Broek' te vertrekken omdat er geen geschikte woning is, terwijl ze liever zouden blijven.

Nieuwe vormen van wonen zijn mogelijk maar wel passend binnen het dorp. Bedrijvigheid bij voorkeur kleinschalig. Bestaande bedrijven moeten niet 'weggejaagd' worden uit 'Broek' maar een goed perspectief hebben.

## Ketting

Binnen de lintzone (circa 35 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Transformeren bestaande lintbebouwing door bijvoorbeeld woningsplitsing, aan/uitbouwen of sloop-nieuwbouw van zwakke schakels in het lint. Hierbij moet er ontwikkeld worden met aandacht voor de cultuurhistorische waarde van het hele lint.
- Verdichten buiten de aangegeven openheid door aanvullen lintbebouwing.
- Menging van functies door lintbebouwing te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid, recreatie of zorg. (Met inachtneming van de wet- en regelgeving.)

Ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	35 m lintzone Wonen en ondernemen uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Toepassen basisprincipes! Geen mogelijkheden op plekken waar openheid is aangegeven. Parkeren op eigen erf. Alle erven landschappelijk begrenzen*
Splitsing*	Alleen bij grotere volumes
Gevarieerde lintbebouwing*	Langs de weg, aansluiten op bestaande lintbebouwing
Oprit-erf*	Brede oprit, contact met de weg
Tiny house*	Individueel, op eigen perceel
Mantelzorg*	Afstemmen op en inpassen op bestaand erf, gekoppeld aan hoofdgebouw
Kleinschalig bedrijf	Bedrijf aan huis, lichte bedrijvigheid, categorie 1 en 2
Bestaand bedrijf	Rekening houden met woonomgeving, en woonomgeving rekening houdend met bedrijven
Bed and breakfast	Als nevenfunctie onderdeel van bestaande bebouwing, geen specifieke nieuwbouw



Gevarieerde lintbebouwing



Tiny houses



Kleinschalige bedrijven



Bed & Breakfast

## Koers

Babyloniënbroek is een vitaal dorp met een divers woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte volgens de woonvisie. In het bijzonder is er aandacht voor levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Tevens is er ruimte voor vernieuwende woonvormen zoals een tiny house. Ondernemers krijgen passend bij de schaal van het dorp en rekening houdend met de woonomgeving de ruimte om initiatieven te ontplooiën.

## Hangers

Binnen de zone voor verbijzonderingen (circa 100 m) zijn er de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Naast de mogelijkheden van de lintzone ook bijzondere woonvormen.
- Menging van functies door bebouwing te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid, recreatie of zorg.

Extra ontwikkelingsmogelijkheden lintzone (of vergelijkbaar)	100 m lintzone Wonen en ondernemen uitgangspuntenchecklist voor alle mogelijkheden
Algemeen	Alleen in plaats van bestaande bebouwing of ter compensatie van gesloopte bebouwing op een andere plek. Verspreid gelegen, geen bebouwingwand, gescheiden door lintbebouwing en/of landschap. Altijd voorzien van landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en langs vanuit het landschap logische erfgrenzen die aansluiten op naastgelegen percelen (landschappelijke structuren zoals bijvoorbeeld bestaande sloten)
Meergeneratiewoning	Alleen bij grotere volumes
Appartementenboerderij*	Passend bij de schaal van de lintbebouwing, kijk naar bestaande boerderijen
Klein erf*	Wonen op een erf, 2-3 extra woningen achter de lintzone gelegen. Compacte opstelling met gezamenlijke inrit. Geen mix van woningtypen
Groot erf*	Wonen op een erf, mix van woningtypen naast traditioneel (vrijstaand, tweekapper, rij) ook bijv. rug-aan-rug, appartementen.
Tiny houses*	Als onderdeel van een bijzondere woonvorm, zowel individueel als een groep
Hobbyboer	Alleen voor educatieve of recreatieve doeleinden of uit pure liefde voor het beroep. Nevenactiviteit, geen productiedoelstellingen, geen financieel gewin
Kleinschalige boerderij	Alleen met inachtneming van voldoende afstand tot woningen
Zorgboerderij, kinderboerderij	Funciewijziging of herontwikkeling van bestaande bebouwing, geen specifieke nieuwbouw



Knarrenhofje



Zorgboerderij / kinderboerderij



Hobbyboer



Kleinschalige boerderij

## Meerwaarde koppeling met andere thema's

Voorbeelden van koppeling met andere thema's:

- Landschap en cultuurhistorie: benutten grote monumentale panden voor splitsing en functiemenging, aandacht voor de omgeving van het monument, benutten historische watergang als begrenzing van het erf, natuurvriendelijke oever als meerwaarde.
- Verkeer en voorzieningen: behoud/herstel struinp pad, bankje als meerwaarde, aandacht voor verkeersveiligheid langzaam verkeer bij verdichting.
- Duurzaamheid en milieu: natuurinclusief, klimaatadaptief en energieneutraal bouwen, geheel circulair bouwen als meerwaarde.

## Lintprincipes

Als handvat voor de uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor een aantal daarvan ontwerpprincipes gemaakt (zie volgende pagina). Het gaat er vooral om iets te maken dat past bij het lint van Babyloniënbroek. Ter verduidelijking is ook aangegeven wat in ieder geval niet past in het lint. (\* in tabel is een ontwikkelingsmogelijkheid die is uitgewerkt als ontwerpprincipe op de volgende pagina)

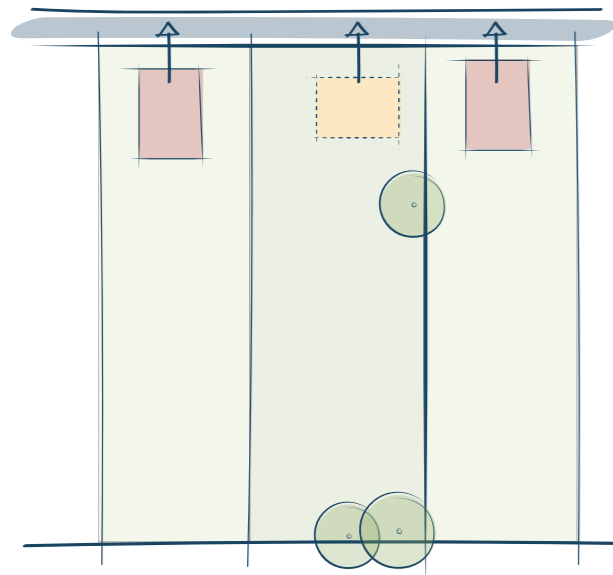


## Bestaande agrarische bedrijven

Voor agrarische bedrijven die op dit moment of in de toekomst zouden willen omschakelen, stoppen of verplaatsen naar een andere locatie buiten het lint, biedt de gemeente aan om actief mee te denken naar wat de beste manier van omschakelen zou kunnen zijn of wat een geschikte nieuwe locatie zou kunnen zijn en wat de best passende oplossing is voor een vrijkomende locatie.

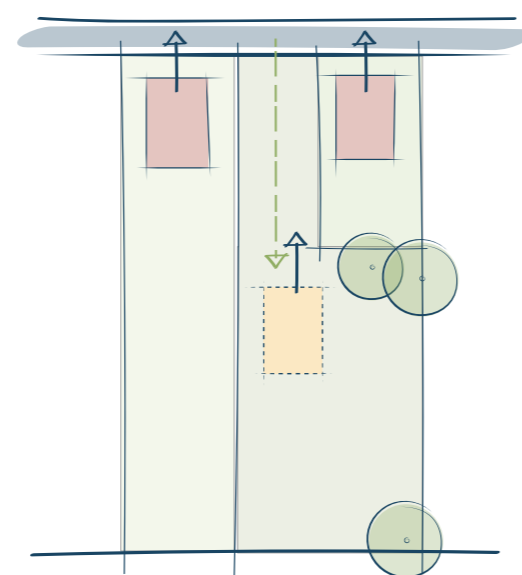
# Randvoorwaarden / Toolbox wonen

## Vorstelbaar binnen de lintzone (ketting)



### Het gevarieerde lint

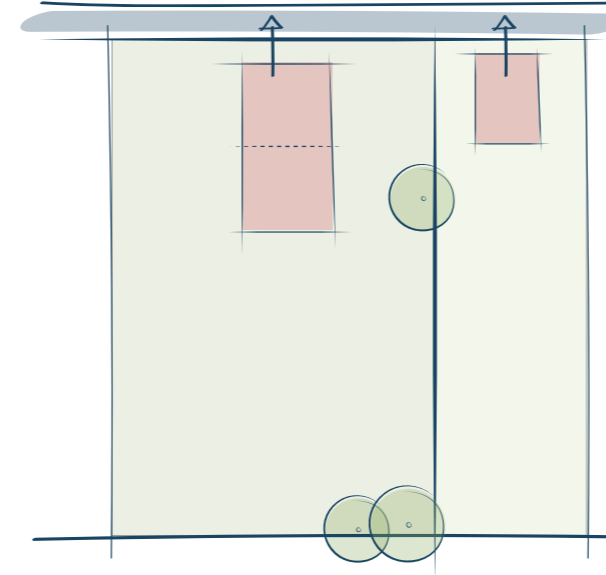
- Woning gelegen direct aan de weg
- Rooilijn in zelfde richting als de weg, mag licht verspringen t.o.v. buurpercelen
- Bebouwing aansluiten bij karakter lint
- Gevel parallel aan de straat
- Woning op voldoende afstand van buurpercelen
- Bouw en goothoogte afstemmen op buurpercelen



### Het oprit

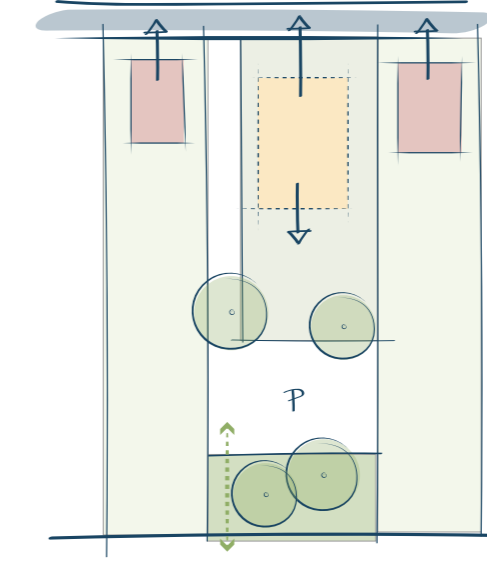
- Eén extra woning op een breed perceel
- Frontbreedte van de nieuwe woning zichtbaar vanaf de openbare weg (het lint)
- Doorgang breed genoeg voor contact met de straat
- Gezamenlijke of losse inrit
- Parkeren achter of naast de woning
- Bebouwing aansluiten bij karakter lint
- Gevel parallel aan de straat
- Woning niet achter woningen buurpercelen
- Maximaal 1 bouwlaag met kap (ondergeschikt t.o.v. het lint)

## Vorstelbaar binnen de lintzone (ketting)



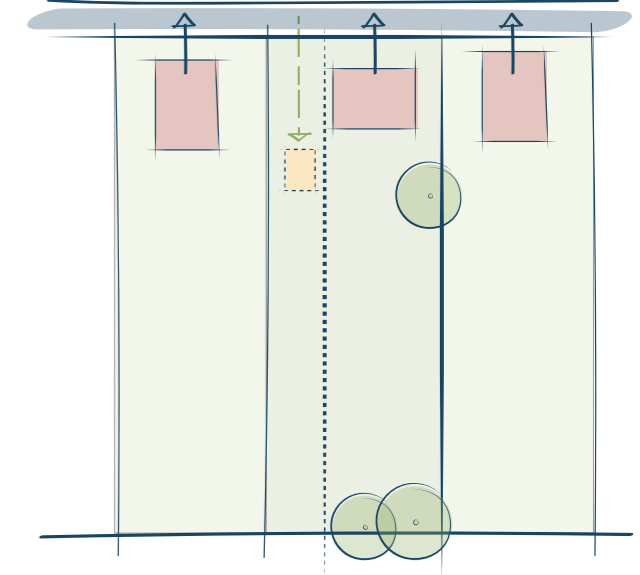
### Splitsen woning

- Alleen bij grotere volumes.
- Uitstraling geheel blijft gelijk
- Splitsing perceel gebeurt in lijn met reeds bestaande indeling, het geheel moet een eenheid blijven.
- Splitsing dient te gebeuren op zo'n wijze dat oriëntatie naar het lint en privacy voor de bewoners gewaarborgd blijft
- Gezamenlijke inrit waar mogelijk



### Appartementen boerderij

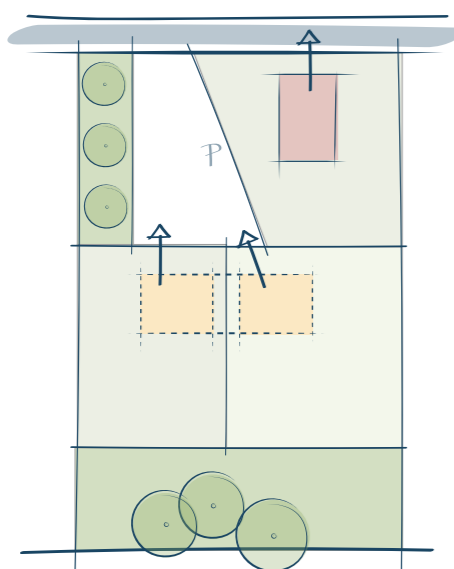
- De appartementen boerderij staat in de lintzone. Het benodigde achterterrein zal de verbijzonderingszone deels in steken.
- Gebouw gericht naar weg en achterterrein.
- Bebouwing aansluiten bij karakter lint
- Gevel parallel aan de straat
- Meer ruimte rondom nodig dan 'standaard' boerderij, grotere afstand tot weg en buurwoningen.
- Parkeren vind plaats op gezamenlijk terrein achter de boerderij. Groene inpassing parkeren aan alle zijden
- Bouw en goothoogte afstemmen op buurpercelen



### Mantelzorg / Tiny house

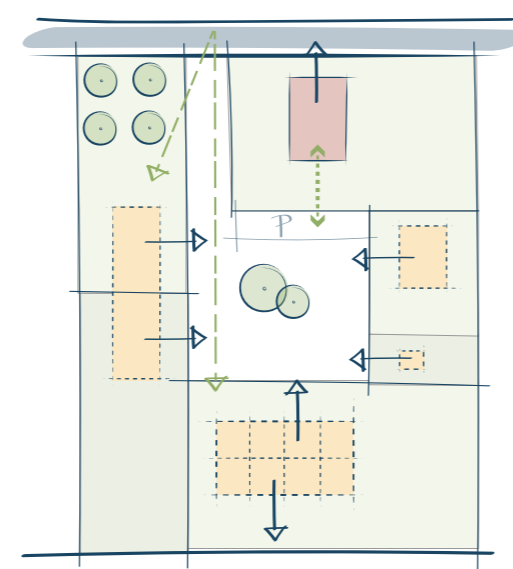
- Zelfstandige woning
- Eigen kleiner perceel of bij andere woning op het perceel
- Frontbreedte van de nieuwe woning zichtbaar vanaf de openbare weg (het lint)
- Doorgang breed genoeg voor contact met de straat
- Gezamenlijke of losse inrit
- Parkeren achter of naast de woning
- Bebouwing eigentijds karakter maar sober
- Gevel parallel aan de straat
- Woning niet achter woningen buurpercelen
- Maximaal 1 bouwlaag met kap of plat (ondergeschikt t.o.v. het lint)

## Vorstelbaar binnen de verbijzonderingszone (hangers)



### Het kleine erf

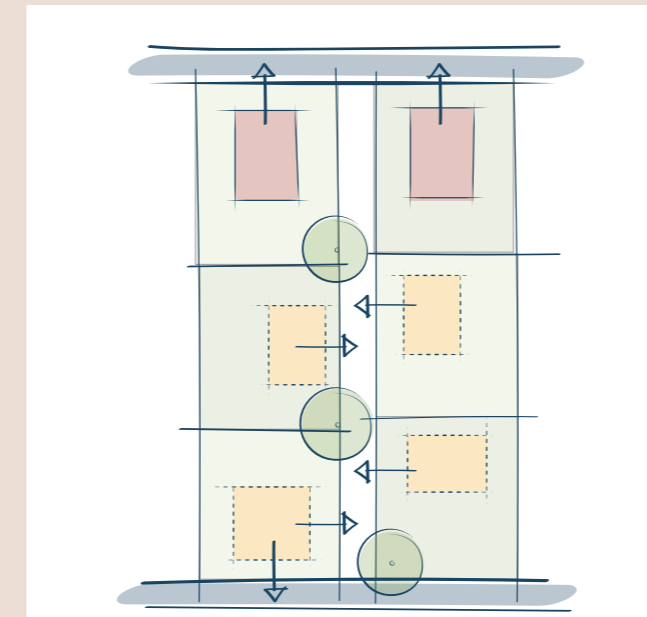
- Pleintje of hofje aan straat
- Kwalitatief hoogwaardig hofje met groen
- Parkeren op eigen perceel
- Bebouwing aansluiten bij karakter lint
- Direct zichtbaar vanaf de weg (het lint)
- Gevel parallel aan de straat
- Woning niet geheel achter buurpercelen
- Woningen ook te integreren in een enkele massa.
- Bouw en goothoogte afstemmen op buurpercelen



### Het Grote erf

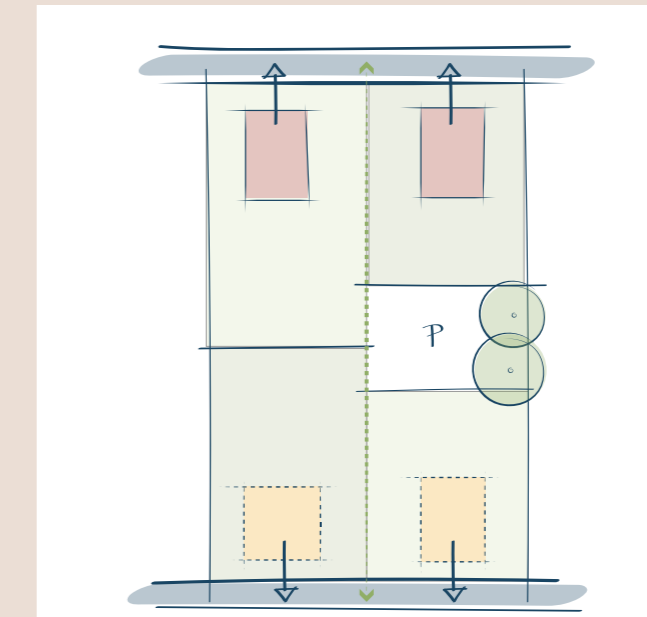
- erf grenst aan de straat en achter bestaande kavel
- Kwalitatief hoogwaardig hofje met groen
- Bebouwing refereert naar agrarische karakter, verschillende typologieën mogelijk
- Parkeren op eigen perceel en op gedeelde erf
- Bebouwing aansluiten bij karakter lint en erf
- Bestaande boerderij/woning is direct zichtbaar vanaf de weg (het lint). Rest van het erf deels zichtbaar
- Gevel parallel aan de straat
- Bouw en goothoogte afstemmen op buurpercelen

## Niet wenselijk



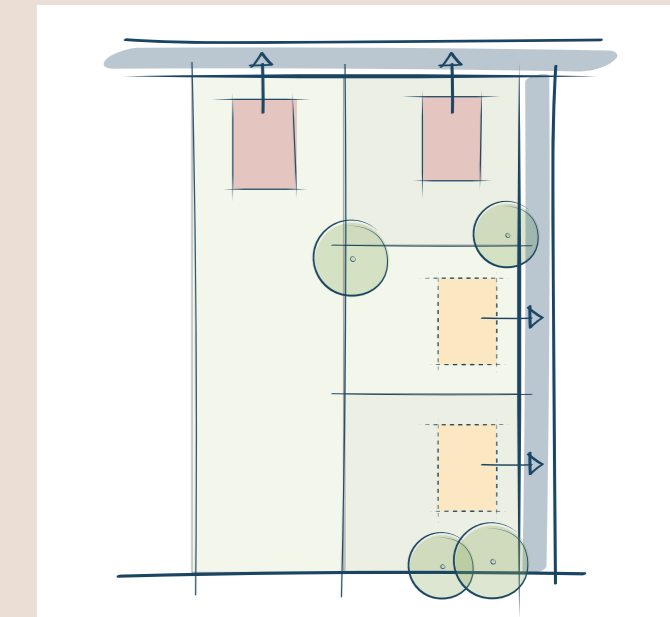
### Nieuwe zijstraat

- Een nieuwe zijstraat past niet in het karakter van het lint.
- Alle bebouwing staat verscholen achter bestaande lintbebouwing.



### Een Achterstraat/ parallelstraat

- Een straat parallel aan het lint is niet passend.
- Ook het verbinden van twee zijstraten/ aftakkingen van het lint is niet passend
- Door een parallel straat langs het lint wordt het lint gedegradeerd, het is immers niet meer de enige manier om van plek A naar B te komen, terwijl dit juist het karakter is van een lint. Eén weg die alles verbindt



### Woningen niet oriënteren naar het lint

- Woningen moeten altijd de verbinding hebben met het lint
- Het oriënteren van de woningen op een aftakking of zijstraat is daarmee niet gewenst.
- Uitzondering zijn de bijzondere woonvormen die op hun eigen manier wel als geheel de verbinding met het lint hebben.



# Toepassing dorpsplan

## Ontwikkelingsmogelijkheden: het stappenplan

De hiervoor beschreven basisprincipes geven aan hoe ontwikkelingen passend zijn in het dorp, maar leggen nog niet vast wat er precies kan komen. Dat is vooral aan het dorp / de initiatiefnemer zelf. Naast de basisprincipes begint het bij de twee zones die in dit dorpsplan zijn aangegeven langs de Hillsestraat en Broeksestraat. De ketting in de vorm van de doorlopende lintzone (tot circa 35 meter vanaf de weg) en de zone (tot circa 100 meter van de weg) waar verspreid in het lint de verbijzonderingen – de hangertjes- kunnen komen.

Om een beeld te krijgen van wat binnen deze zones mogelijk is zijn gemeente en bewoners gevraagd hier ideeën voor te leveren. En dan vooral wat zij vinden dat nu en straks past bij Babyloniënbroek. De resultaten zijn bijgevoegd en mede op basis daarvan zijn eerder voor de thema's de ontwikkelingsmogelijkheden en uitgangspunten in beeld gebracht.

Als hulpmiddel om te kijken of een idee voor een ontwikkeling passend is binnen het dorpsplan, is een stappenplan gemaakt (stroomschema). Dit stappenplan is ook handig voor de beschrijving van het initiatief bij indiening als principeverzoek bij de gemeente.

- 1** Binnen Welke zone?  
Lint (35m) of de verbijzondering (100m)
- 2** Welk Thema?  
Wonen & ondernemen,  
Verkeer & Voorzieningen,  
Landschap & cultuurhistorie en  
Duurzaamheid & milieu
- 3** Is de ontwikkeling specifiek benoemd in het dorpsplan Babyloniënbroek?  
Of ligt het in lijn met dit dorpsplan voor Babyloniënbroek?
- 4** Past het binnen de uitgangspunten van dit dorpsplan? (algemeen, basisprincipes, uitgangspunten)
- 5** Zijn de andere thema's meegenomen in het voorgenomen plan?

Bij de laatste stap gaat het om breder te kijken (integraal) dan de ontwikkeling zelf. Neem, indien mogelijk, verbeteringen/oplossingen op andere thema's in de ontwikkeling mee. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden hiervoor staan daar al tips voor genoemd. Uiteraard zal mede afhankelijk van de schaalgrootte van het initiatief bij het ene plan meer mogelijk zijn dan het andere, maar het gaat om het kansen benutten als die er zijn.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden is een koers opgenomen die in het algemeen geldt vanuit beleid en uitgangspunten voor concrete ontwikkelingen. Initiatieven die naar aard en schaal vergelijkbaar zijn met de gegeven mogelijkheden zijn ook welkom. Hiervoor vindt een specifieke toetsing plaats waarbij aangesloten wordt op de randvoorwaarden.

## Colofon

Alhoewel de toekomst onbekend is, biedt dit dorpsplan een goed houvast voor komende ontwikkelingen. Despiegel van Babyloniënbroek hangt, het beeld dat het laat zien zal alleen maar fraaier worden! Om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, is het belangrijk dat het dorpsplan bij de tijd blijft. Onze behoeften en inzichten veranderen immers continu. Daarvoor wordt tenminste eens in de vijf jaar het dorpsplan getoetst aan de actualiteit. Als het nodig is, voeren we op deze momenten aanpassingen door. Uiteraard stemmen wij dit af met de inwoners van Babyloniënbroek.



### Tip

Kijk ook eens in de bijlagen van dit dorpsplan. Hier vindt u interessante achtergrondinformatie zoals een analyse van het dorp en het resultaat van het stickers plakken tijdens de inloopavond voor inwoners van Babyloniënbroek.