











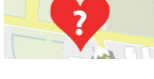
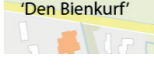


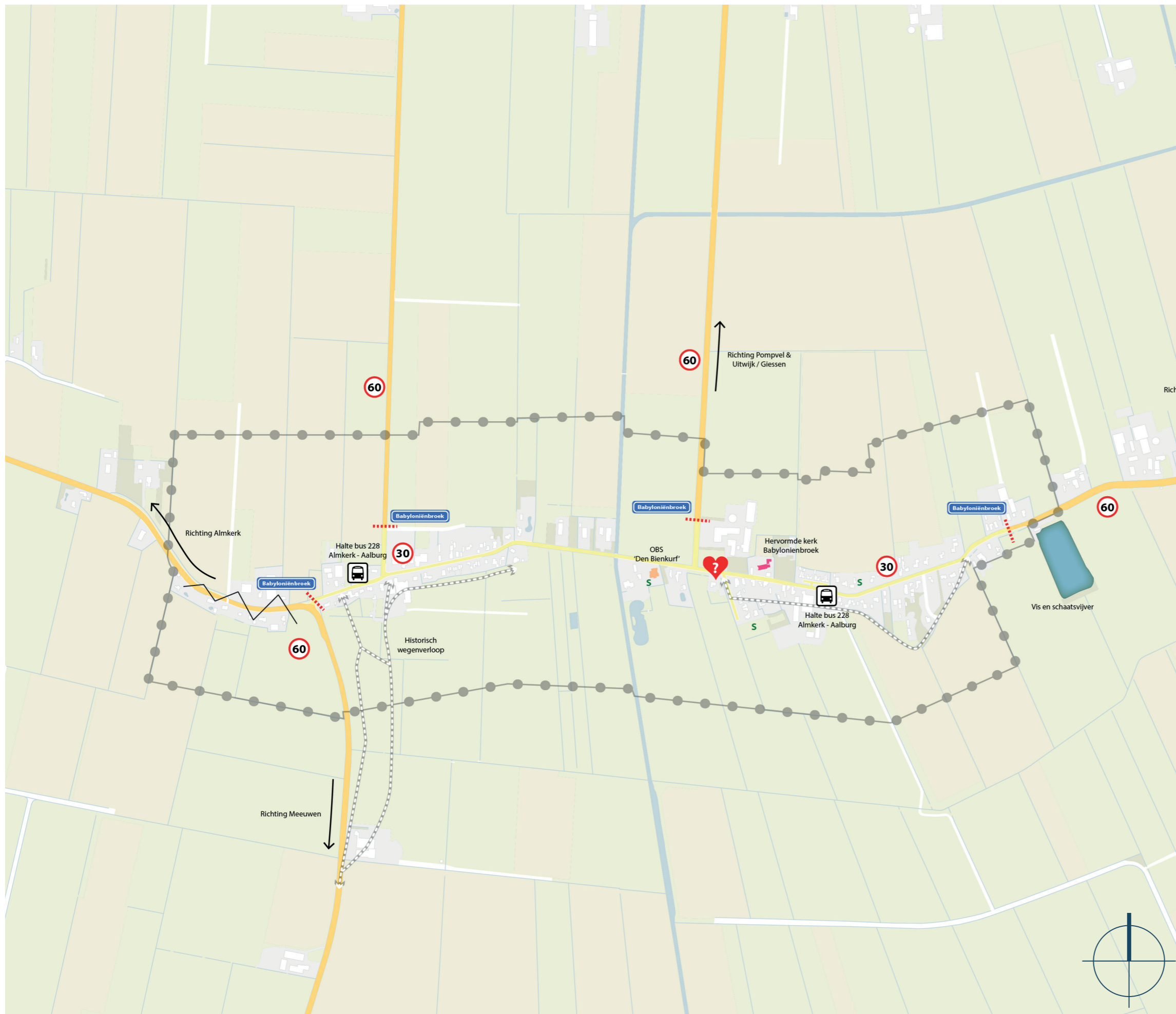


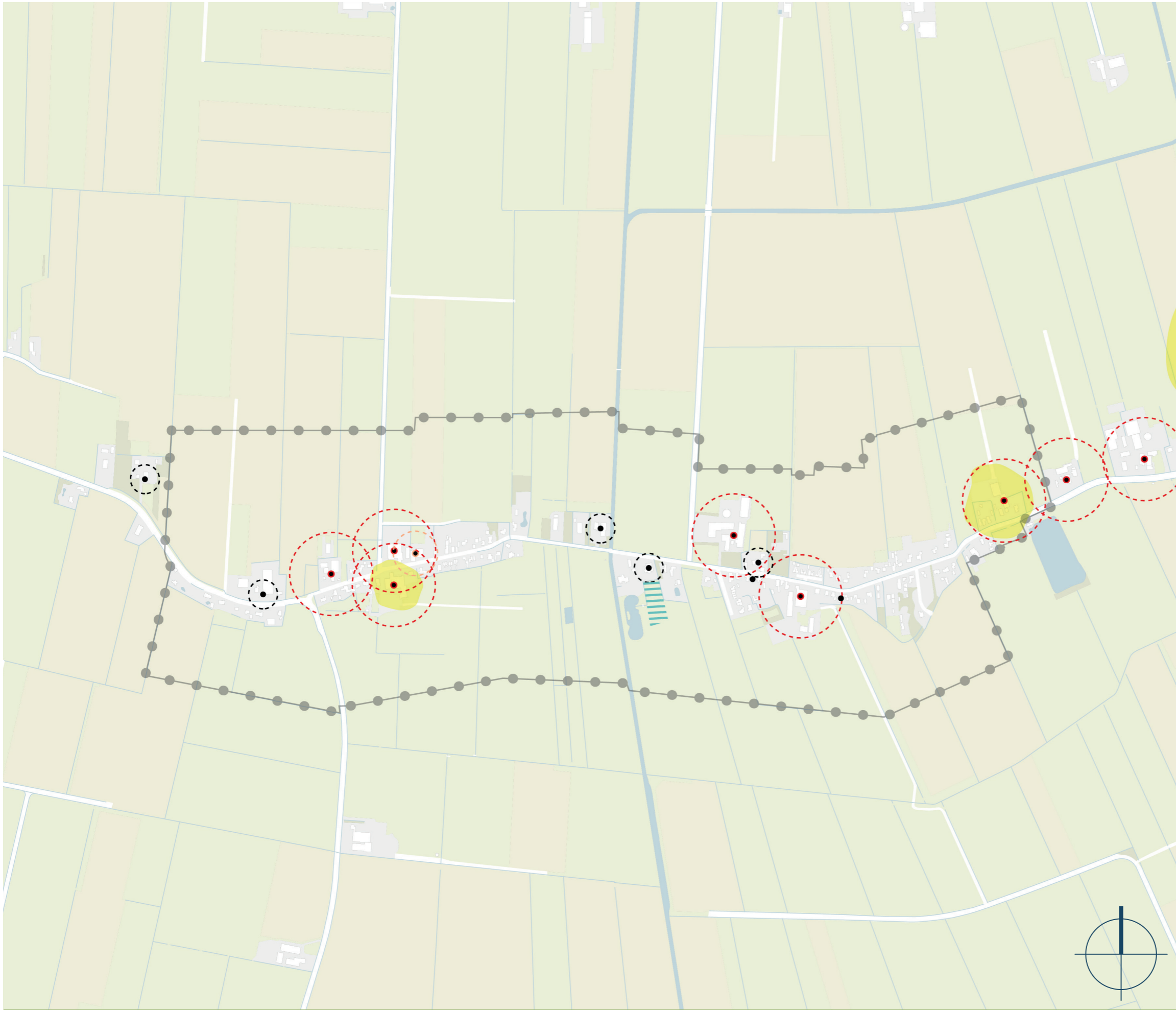
Legenda

-  Woonfunctie
-  Bedrijvigheid
-  Maatschappelijk
-  Mogelijke nieuwe initiatieven
-  Lintbebouwing
-  Cluster wonen
-  Cluster bedrijven
-  Grens Bestemmingsplan Babylonienbroek




Legenda

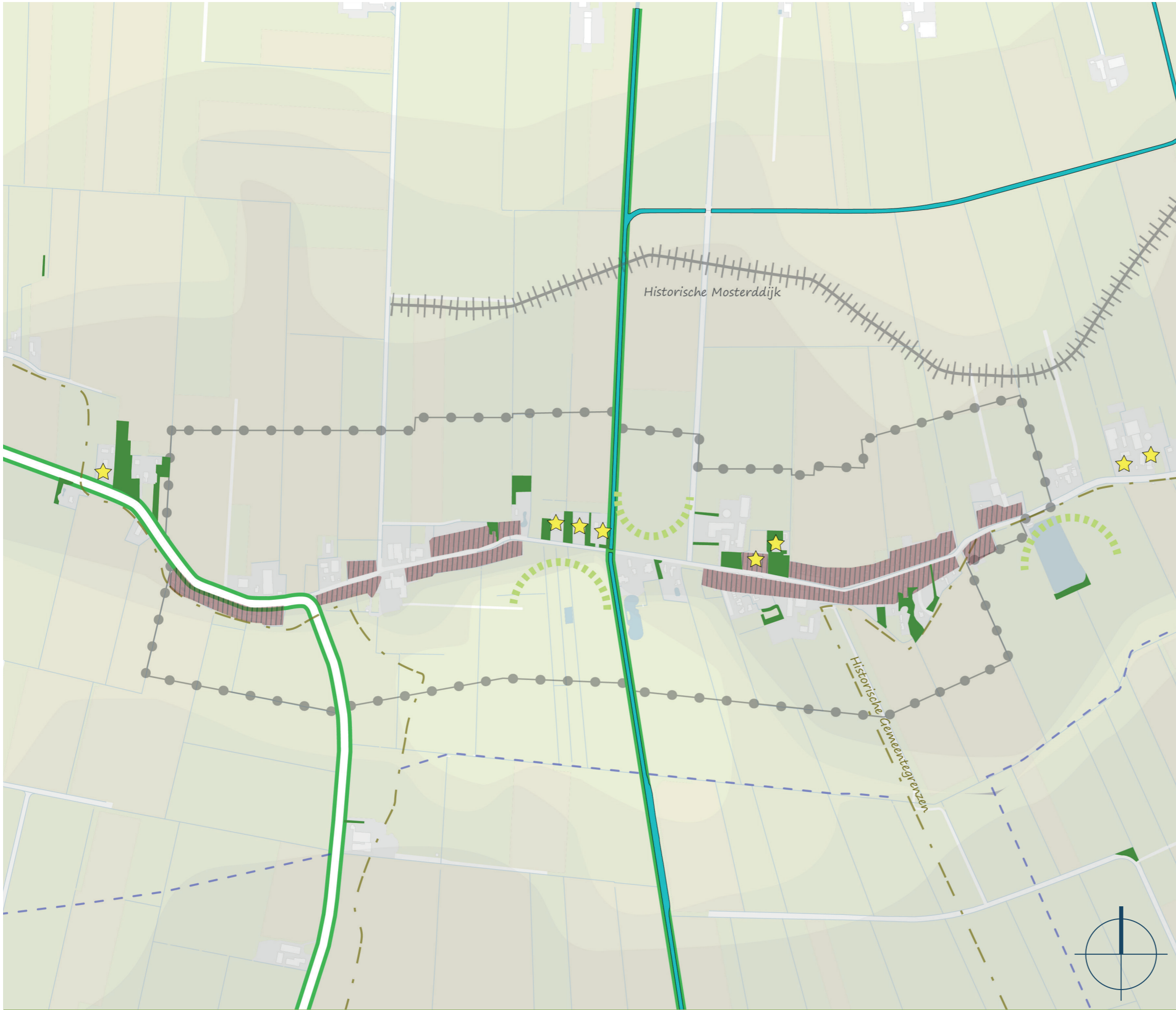
-  Komgrens
-  Snelheidslimiet
-  Bushalte
-  Sport/speelplaats
-  Mogelijk dorpshart
-  Basisschool
-  Kerk
-  Grens Bestemmingsplan Babylonienbroek





Legenda

-  Indicatie richtafstand bedrijf
-  Indicatie richtafstand (agrarisch) bedrijf
-  Geur hinder contouren
-  Ingediend initiatief zonneveld
-  Grens Bestemmingsplan Babylonienbroek







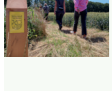














Legenda

-  Monumenten
-  Historisch lint
-  Voormalige dijk
-  Voormalige gemeentegrens
-  Opgaand groen / Laanbomen
-  Waardevol open gebied
-  Ecologisch waardevolle watergang
-  Grens Bestemmingsplan Babylonienbroek



Opgehaalde informatie werksessies thema Landschap en Cultuurhistorie

Gemeente

Positief	Gemengd / Neutraal	Negatief
 A: Akkerbouw  C: Paardenweide  D: Schapenweide  E: Circulaire landbouw  G: Bloementuin  J: Struinroute  Q: Landschaps-kubus	 K: Sloot met stuw  L: Natuur vriendelijke oever  N: Knotwilgen  O: bosje  P: Openheid	 F: Boomgaard  M: Bomenrijen
		 H: Kunstobject  S: Grootschalige kas  B: Veeteelt  I: Nieuw landgoed  R: Kleinschalige kas  T: Blote voetenpad

Opmerkingen voor dorpsplan

Doorzichten door **openheid** behouden, maar niet heilig verklaren.

Monumenten behouden door ontwikkelingen.

Bosjes niet achter het lint i.v.m. aanwezigheid **weidevogels**. Inplaats hiervan groene blokken binnen het lint.

Bomenrijen staan de openheid van het lint in de weg, slechts toevoegen op plaatsen van **oorspronkelijke groenstructuren** en paden buiten het lint.

Geen **boomgaarden** maar losse fruitbomen ter versterking van cultuurhistorische bebouwing met kleinschalige landschapselementen.

Relatie dorp-landschap kan worden versterkt.

Bloementuin met landschappelijke inpassing vanuit de waarde van het gebied en de **inheemse beplanting**.






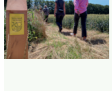














Opmerkingen voor uitvoering

Aanwezige **monumenten** koesteren

Babyloniënbroek is nog steeds een **agrarisch dorp** met actieve bedrijven.

Veel **groen** aanwezig met als kans om de **beleefbaarheid** hiervan te vergroten.

Bewoners

 A: Akkerbouw  C: Paardenweide  D: Schapenweide  E: Circulaire landbouw  G: Bloementuin  J: Struinroute  B: Veeteelt  F: Boomgaard	 K: Sloot met stuw  L: Natuur vriendelijke oever  N: Knotwilgen  O: bosje  P: Openheid  M: Bomenrijen	 I: Nieuw landgoed  R: Kleinschalige kas  T: Blote voetenpad
		 H: Kunstobject  S: Grootschalige kas  Q: Landschaps-kubus

Behoud van de **spiegel van Broek**.

Openheid in combinatie met bosjes, niet met bebouwing.

De Put meer **natuurvriendelijk** inrichten. Toevoegen van meer bomen, natuurvriendelijke oever en minder zeggenschap over de put van de Visclub

Akkerbouw biologisch uitvoeren, zonder gif en kunstmest.

Meer **bomen** binnen het dorp

Wandelpaden in het opengebied graag paden vrijhouden van 1.5 meter, bermen alleen na het **broedseizoen** maaien.

Geen kunst object als in het voorbeeld. Wel een **'herkenningsobject'** dat Babyloniënbroek representeert.




Opgehaalde informatie werksessies thema Verkeer en Voorzieningen

Opmerkingen voor dorpsplan

Opmerkingen voor uitvoering

Gemeente

Positief	Gemengd / Neutraal	Negatief
 I: (buurt)Bus  J: Picknick plaats / bankjes  M: Verkoop stalletje  N: Boerderij winkel  A: Klinkerstraat  B: Geasfalteerde straat  C: Gedeelde ruimte  H: Mobiliteitshub	 D: Fietsstroken  H: Mobiliteitshub  K: Dorpshuis  L: Multifunctionele accommodatie  R: Moestuin	 F: Abri  E: Apart fietspad  G: Verkeersremmende maatregelen  T: Partycentrum  O: (buurt) Supermarkt

Bestaande **school** in combinatie met **dorpshuis** en **kinderdagverblijf** en eventueel **zorgfunctie**.

Rekening houden met de beperkte openbare ruimte in het lint, hierdoor kleinschalig **gedeelde ruimte** waar de auto te gast is.

Duidelijke grens aangeven van de **bebouwde kom**.

Boerderij winkels aanvullen met **verkoopstalletjes**.

Buurtbus opgeheven door gebrek aan opstappers en vrijwilligers, opgave voor zowel jongeren als ouderen.


Mobiliteit hubs liggen meestal nabij snelwegen.

Het kanaal biedt kansen voor langzaamverkeer: recreatie en bij passende functies. Hierbij kunnen de oude wegen en waterpatronen worden hersteld.

Broeksestraat en Hillsestraat zijn al **geasfalteerd**.

Deelmobiliteit: bedrijfsauto's en gedeelde laadpalen op centrale plek.

Bewoners

 I: (buurt)Bus  J: Picknick plaats / bankjes  M: Verkoop stalletje  N: Boerderij winkel  D: Fietsstroken	 A: Klinkerstraat  B: Geasfalteerde straat  C: Gedeelde ruimte  E: Apart fietspad  G: Verkeersremmende maatregelen	 K: Dorpshuis  L: Multifunctionele accommodatie  O: (buurt) Supermarkt  R: Moestuin	 F: Abri  H: Mobiliteitshub  T: Partycentrum
---	---	--	---

School gebruiken als dorpshuis en **multi functionele ruimte**.

Bermen buitengebied zijn erg gevaarlijk
Landbouw verkeer rijdt erg hard door het dorp, vaak ook wanneer deze niet persé door het dorp heen hoeft te rijden.

Ondanks alle **verkeersbeperkende maatregelen** wordt er nog steeds erg hard gereden > meer snelheidsbeperkende maatregelen.

Bestaande infrastructuur is niet berekend op groei van het dorp (landwegen nog steeds gevaarlijk > toevoegen fietsstroken)

Er zijn **fietspaden** richting Wijk en Aalburg, Almkerk en Andel wenselijk.

In het buitengebied **verlichting** en (reflecterende) **aanduidingen** in bochten.













Meer hufterproeve **paaltjes** richting Broeksestraat 47 richting Wijk en Aalburg.

Strepen op Oude Weidesteeg i.v.m. **mistvorming**



Opgehaalde informatie werksessies thema Duurzaamheid en Milieu

Gemeente

Positief	Gemengd / Neutraal	Negatief
 A: Warmtepomp  C: Ecologisch bouwen  I: Zonnepanelen boerderijen  J: Zonnepanelen woningen  L: Deelauto	 B: Riothermie  D: Kleine windmolen  F: Ecologisch zonnepark  G: Kleinschalig zonnepark	 E: Zonnepark  H: Zonneboom  K: Zonfietspad

Opmerkingen voor dorpsplan

Kleine **windmolens** lastig door het weidevogel gebied rondom het dorp.

Kleinschalige **zonneparken** moeten zorgvuldig worden ingepast binnen de bestaande verdichting. Het is echter de vraag of een collectieve oplossing m.b.t. zonne energie noodzakelijk is.

Voor **riothermie** is er geen groot vrij verval van het rioolstelsel.

Verduurzaming van de bestaande bebouwing is een zeer grote opgave, zeker de monumenten.

Milieuzones van agrarische bedrijven kunnen ontwikkelingen belemmeren, hierdoor zouden agrarische bedrijven binnen het dorp opslot moeten.













Opmerkingen voor uitvoering

Gedeelde **laadpalen** plaatsen voor elektrische voertuigen.

Een **warmtepomp** is een meer individuele oplossing.

Circulaire landbouw moet worden gestimuleerd.

Bewoners

 A: Warmtepomp  C: Ecologisch bouwen  I: Zonnepanelen boerderijen  J: Zonnepanelen woningen  L: Deelauto	 B: Riothermie  D: Kleine windmolen  K: Zonfietspad	 E: Zonnepark  H: Zonneboom  F: Ecologisch zonnepark  G: Kleinschalig zonnepark
--	---	--

Geen **zonnepanelen/-parken** plaatsen op boerenland, zonnepanelen in combinatie met koeien kan niet.


In ieder geval op korte termijn geen **riothermie**, omdat de weg net opnieuw is aangelegd.

Kleine **windmolen** trial vanuit de gemeente is om onbekende reden afgeblazen.





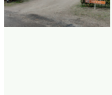



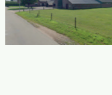


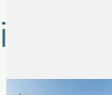





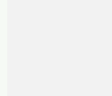



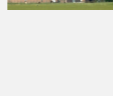




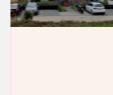






Opgehaalde informatie werksessies thema Wonen en Ondernemen

Gemeente

Positief	Gemengd / Neutraal	Negatief
 A: Gevarieerde lintbebouwing  F: Knarrenhof  I: Tiny houses  N: Kleinschalig bedrijf  S: Bed & Breakfast	 V: Kinderboerderij  Z: Zorgboerderij  1: Hobbyboer  2: Kleine boerderij  5: Mantelzorg	 T: Boeren-camping  P: Woning met bedrijf  X: Veehouderij
 C: Appartementen  D: (traditioneel) Erf  H: rug-aan-rug woningen  J: Woon-gemeenschap	 K: Woon-werk kavel  Y: Stoeterij	 B: Uitbreidingswijk  E: Kasteel  G: Moderne villa  L: Loods  O: Modern bedrijfskantoor
		 M: Loonwerk bedrijf  W: Glamping
		 Q: Trailerpark  R: Klein hotel  U: Klein vakantiepark  4. Megastal

Bewoners

 A: Gevarieerde lintbebouwing  F: Knarrenhof  I: Tiny houses  N: Kleinschalig bedrijf  S: Bed & Breakfast	 V: Kinderboerderij  Z: Zorgboerderij  1: Hobbyboer  2: Kleine boerderij  5: Mantelzorg	 T: Boeren-camping  P: Woning met bedrijf  X: Veehouderij
	 C: Appartementen  D: (traditioneel) Erf  H: rug-aan-rug woningen  J: Woon-gemeenschap  K: Woon-werk kavel	 M: Loonwerk bedrijf  W: Glamping  Y: Stoeterij  3: Grote boerderij
		 B: Uitbreidingswijk  E: Kasteel  G: Moderne villa  L: Loods  O: Modern bedrijfskantoor
		 Q: Trailerpark  R: Klein hotel  U: Klein vakantiepark  4. Megastal

Opmerkingen voor dorpsplan

Levensloopbestendig wonen is een grote opgave binnen het dorp. Kansen voor **natuur inclusief** bouwen.

Kans voor **gevarieerde woonvormen** binnen het lint, zoals **schuurwoningen**. Ook grote kans voor **méér generatie woningen**.

Ruimte-voor-ruimte alleen toestaan indien deze een extra **kwalitatieve toevoeging** geeft.

Nieuwbouw 'boerenerf' mislukt, **nieuwbouw passend bij stijl en kwaliteiten** van het dorp.

Landschappelijke inpassing **Tiny Houses** erg belangrijk.

Kansen voor **Speel/Kinderboerderij** indien agrarisch bedrijf vrij komt.

Geen grootschalige recreatie.

(Agrarische) **bedrijvigheid** alleen ruimte bieden buiten het stedelijk gebied, kans voor **natuurinclusieve landbouw**.

Opmerkingen voor uitvoering

Bedrijvigheid kan mogelijk **trilling overlast** veroorzaken.

Zorgboerderijen combineren met **boeren winkels**.

Een **goede afweging** voor nieuwe **functies** maken, waarbij deze ook daadwerkelijk waarde toevoegen aan het dorp.

Woningsplitsing van bestaande boerderijen en schuren is een grote kans voor het creëren van meer woningen zonder (al te veel) extra bij te bouwen in het lint.

Geen extra **straten** toevoegen

Kleine **uitstulpingen** toevoegen (in vorm van **erf**) vanaf hoofdstraat

Toevoeging van meer **woningen** voor jongeren, huur: kleinere woningen, eventueel appartementen.

Toepassen van **nieuwe bouwvormen** met meerdere functies.

Nota van zienswijzen

Ontwerp Dorpsplan Babyloniënbroek



Vanaf 5 april 2024 heeft het ontwerp Dorpsplan Babyloniënbroek voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerp Dorpsplan Babyloniënbroek. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het Dorpsplan.

Waar gaat het dorpsplan over?

Het dorpsplan 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.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ontvangen:

1. Indiener 1
2. Provincie Noord-Brabant

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Indiener 1	
Ontvangstdatum: 15 mei 2024	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>Indiener heeft een uitgebreide zienswijze toegestuurd in de vorm van een initiatiefplan.</p> <p>Het initiatiefplan voorziet in een bijzondere woonvorm op een locatie die in het dorpsplan is aangewezen als "verbijzonderde dorpsentree" (100m zone). In het Dorpsplan is hieraan de voorwaarde verbonden dat een dergelijk initiatief alleen wordt toegestaan ter compensatie van bestaande bebouwing of ter compensatie van gesloopte bebouwing op een andere plek.</p> <p>Om het initiatief mogelijk te maken vraagt de indiener om de bebouwingsgrens van 35 meter op te rekken naar 50 meter en de compensatie eis te laten vervallen voor deze locatie.</p>	<p>Wij hebben waardering voor uw genomen initiatief om een uitwerking te maken van het Dorpsplan. De inhoud van het plan reikt echter verder dan waar nu een zienswijze op gevraagd is. Wij adviseren u een principeverzoek in te dienen waarna wij met u in contact treden over de verdere inhoudelijke behandeling. Voor wat betreft het Dorpsplan vraagt u om een aanpassing van de 35 meter zone en het laten vervallen van de compensatie eis. Hieronder gaan we op deze punten in.</p> <p>De te hanteren zones (35 en 100 meter) en de hieraan verbonden voorwaarden zijn gebaseerd op een zorgvuldige analyse van het gehele lint. Op basis daarvan wordt deze maatvoering het meest passend geacht. Binnen de 35 meter zone 'de ketting' zijn meer ontwikkelingen mogelijk dan in de 100 meter zone 'de hangers'.</p> <p>De hangers, ook wel verbijzonderingen genoemd, dienen bijzonder te blijven en mogen niet met elkaar concurreren. Vandaar dat de hangers op afstand van elkaar liggen met daartussen het landschap. Aangezien de hangers voor een deel in het landelijk gebied liggen, dienen zij ook een kwaliteitswinst op te leveren. Vandaar dat we de compensatie eis van bestaande bebouwing aan de hangers hebben gekoppeld. Denk hierbij aan Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-locaties). Met deze eis voorkomen we dat percelen die momenteel niet bebouwd zijn, zonder meer worden bebouwd.</p> <p>Zoals eerder aangegeven zijn er in de ketting meer mogelijkheden toegestaan. In deze zone is geen compensatie eis van bestaande bebouwing opgenomen. Mits u voldoet aan de geldende wet- en regelgeving kunt u dus binnen de ketting in een kleinere omvang uw initiatief realiseren. Echter is uw initiatief van dusdanige omvang dat u niet voldoende heeft aan de 35 meter zone. In de Nota van inspraak</p>

	<p>hebben we aangegeven dat de 35 meter geen keiharde grens is, maar een overschrijding van bijna 50% te fors is.</p> <p>Gezien het bovenstaande gaan we niet mee in het vergroten van de 35 meter zone en het laten vervallen van de compensatie eis op de voorgenomen locatie.</p> <p><i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het dorpsplan</i></p>
--	--

2. Zienswijze: Provincie Noord-Brabant	
Ontvangstdatum: 16 mei 2024	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>De provincie Noord-Brabant wil graag nogmaals benadrukken dat zij de wijze waarop zij als provincie betrokken zijn bij de totstandkoming van het dorpsplan waarderen. Ze zijn al in een vroegtijdig stadium en op meerdere momenten betrokken bij het opstellen van het dorpsplan. In de toekomst blijft de provincie ook graag betrokken, zowel wanneer het gaat om concrete initiatieven als om de ontwikkeling van andere gebiedsvisies.</p> <p>De provincie heeft nog een paar opmerkingen gemaakt:</p> <p><i>Kleinschalige zonnevelden</i> De provincie wil benadrukken dat bij concrete initiatieven met kleinschalige zonnevelden ook moet worden voldaan aan de instructieregels omtrent zonnevelden zoals opgenomen in de provinciale verordening en dat dit ook per casus moet worden bekeken. Het doorlopen van de zonneladder maakt hier onderdeel van uit. De provincie verzoekt dit ook expliciet in het stuk te benoemen.</p> <p><i>Grondslag ontwikkelingsmogelijkheden zone voor verbijzonderingen (100m zone)</i> Er wordt niet gespecificeerd op basis van welke regeling deze ontwikkelingen voorstelbaar zouden zijn. Ook worden burgers er niet op geattendeerd dat zij rekening moeten houden met de regels</p>	<p>Wij hebben de constructieve samenwerking ook zeer positief ervaren en willen de samenwerking graag voortzetten.</p> <p>Wij kunnen ons vinden in de door uw gemaakte opmerkingen en zullen met betrekking tot de kleinschalige zonnevelden en de 100 meter zone uw aanbevelingen overnemen.</p> <p>Het dorpsplan is op sommige punten tekstueel aangepast, zie Aanpassingen Ontwerp Dorpsplan Babyloniënbroek.</p> <p>Voor wat betreft de ontwerpprincipes nemen wij uw verzoek voor aandacht voor de verbinding met het lint ter harte. Dit is een belangrijk uitgangspunt van het dorpsplan. We blijven graag met u in contact om de ruimtelijke ontwikkelingen in Babyloniënbroek te monitoren, te evalueren en waar nodig bij te sturen.</p> <p><i>De zienswijze leidt tot aanpassing van het dorpsplan</i></p>

over ontwikkelingen in 'Landelijk gebied' die de provincie heeft opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waaronder regels omtrent kwaliteitsverbetering landschap. We zouden willen aanbevelen om alsnog een verwijzing naar de provinciale verordening op te nemen en expliciet te vermelden dat een initiatief ook moet voldoen aan de regels die hierin zijn opgenomen. Zo kunnen burgers hier meteen kennis van nemen.

Ontwerpprincipes

De provincie vindt twee ontwerpprincipes, 'het oprit erf' en 'mantelzorg/tiny house' afbreuk doen op het lint. De gemeente Altena deelt deze mening niet en heeft de opties opgenomen in het ontwerp dorpsplan. Graag blijft de provincie in contact met u om ruimtelijke ontwikkelingen in Babyloënbroek samen te monitoren, evalueren en waar nodig bij te sturen, bijvoorbeeld indien zou blijken dat ontwerpprincipes in de praktijk niet goed blijken aan te sluiten op het bestaande lint. Verder wil de provincie in zijn algemeenheid verzoeken om bij ontwikkelingen steeds aandacht te hebben voor een goede verbinding met het lint.

2. Aanpassingen Ontwerp Dorpsplan Babyloënbroek

Het ontwerp Dorpsplan is door de zienswijzen op onderdelen aangepast. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	Met betrekking tot kleinschalige zonnevelden is aangegeven dat naast de zonneladder ook aan artikel 5.54 en de bijbehorende instructie regels van de provinciale verordening dient te worden voldaan.
2.	Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de 100 meter zone (de verbijzonderingen) is aangegeven dat deze zone (deels) in landelijk gebied ligt. Hierdoor valt deze zone onder de provinciale verordening (paragraaf 5.1.3.) met onder andere regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap.