



**Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Broeksestraat  
30 Babyloënbroek, Altena**

Provincie Noord-Brabant





# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Algemene regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begripsbepaling	5
<b>Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</b>	<b>5</b>
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
<b>Hoofdstuk 3 Slotbepalingen</b>	<b>6</b>
Artikel 3 Inwerkingtreding	6
Artikel 4 Citeertitel	6
<b>Toelichting</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan</b>	<b>7</b>
1.1 Beschrijving van het plan	7
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	7
<b>Hoofdstuk 2 Herbegrenzing</b>	<b>7</b>
2.1 Procedure	7
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	8
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Broeksestraat 30 Babyloniënbroek (STD)	8
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	9
<b>Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</b>	<b>10</b>
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	10
3.2 Bijkomende wijzigingen	10
3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	11
<b>Bijlage(n)</b>	<b>12</b>
<b>Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening</b>	<b>13</b>
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	

- Hoofdstuk 2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies  
Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar  
Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek

**Bijlage 2 Zienswijzennota bestemmingsplan Broeksestraat 30  
Babyloniënbroek**

**18**

## **Regels**

### **Hoofdstuk 1 Algemene regels**

#### **Artikel 1 Begripsbepaling**

In deze verordening wordt verstaan onder:

##### **1.1 wijzigingsverordening:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB1959BroekSt30-va01, met de bijbehorende regels.

### **Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### **Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden**

In verband met het bestemmingsplan Broeksestraat 30 Babyloniënbroek wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

##### **2.1 Stedelijk gebied**

###### **2.1.1 Verwijdering**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Stedelijk gebied' verwijderd;

###### **2.1.2 Toevoeging**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Stedelijk gebied' toegevoegd;

##### **2.2 Landelijk gebied**

###### **2.2.1 Verwijdering**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Landelijk gebied' verwijderd;

###### **2.2.2 Toevoeging**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Landelijk gebied' toegevoegd;

## **2.3 Gemengd landelijk gebied**

### **2.3.1 Verwijdering**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Gemengd landelijk gebied' verwijderd;

### **2.3.2 Toevoeging**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Gemengd landelijk gebied' toegevoegd;

## **2.4 Normen wateroverlast**

### **2.4.1 Toevoeging Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegevoegd;

### **2.4.2 Verwijdering Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' verwijderd;

### **2.4.3 Verwijdering Norm wateroverlast Stedelijk gebied**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' verwijderd;

### **2.4.4 Toevoeging Norm wateroverlast Stedelijk gebied**

Nabij Broeksestraat 30, te Babyloniënbroek wordt 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' toegevoegd;

## **Hoofdstuk 3 Slotbepalingen**

### **Artikel 3 Inwerkingtreding**

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

### **Artikel 4 Citeertitel**

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Broeksestraat 30 Babyloniënbroek, Altena

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan**

#### **1.1 Beschrijving van het plan**

Het bestemmingsplan Broeksestraat 30 Babylonienbroek is een herziening van het geldende bestemmingsplan, gericht op de volledige sanering van de ter plaatse gevestigde melkrundveehouderij en de ontwikkeling van de locatie voor in totaal 17 woningen.

#### **1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening**

Een klein gedeelte van de locatie valt net buiten de grenzen van het stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) en dient dus als buitengebied te worden beschouwd. De drie geprojecteerde woningen aan de zuidkant van het plangebied worden weliswaar geheel gerealiseerd binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied, doch een deel van de geprojecteerde tuinen valt hierbuiten. Vaststelling van het bestemmingsplan is daarom alleen mogelijk na een beperkte aanpassing van de grenzen van Stedelijk gebied in de IOV. Het gaat hier om een oppervlakte van in totaal slechts 772 m<sup>2</sup>. De aanpassing is mogelijk op basis van artikel 5.3 IOV.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het stedelijk gebied voorzien in de IOV. Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Hoofdstuk 2 Herbegrenzing**

#### **2.1 Procedure**

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het 'stedelijk gebied' in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er één reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de IOV.

## **2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing**

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Broeksestraat 30 Babylonienbroek en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het stedelijk gebied wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan, dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV.

In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

## **2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Broeksestraat 30 Babylonienbroek (STD)**

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Broeksestraat 30 komen wij tot een positief oordeel.

Voor de afronding van het plan wordt het bestaand stedelijk gebied aan de zuidzijde voor slechts een klein deel uitgebreid om te komen een logische stedenbouwkundige opzet van het woonwijkje. Ter compensatie wordt alle verharding /bebouwing aan de westzijde van het agrarisch bouwvlak (kuilplaten) weggenomen en wordt aan de oostzijde een deel stedelijk gebied omgezet naar landelijk gebied.

Ondanks het feit dat de woningen (nagenoeg) geheel binnen stedelijk gebied worden opgericht, is sprake van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het plan resulteert in een afname aan bebouwing/verharding, de beoogde bebouwing steekt minder diep in het landelijk gebied dan het geldende agrarisch bouwvlak en de woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast.

### **Duurzame stedelijke ontwikkeling**

In de plantoelichting is aangetoond dat in voorliggende situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, gepaard gaande met een kleine aanpassing van de grenzen van het bestaand stedelijk gebied.

### **Lagenbenadering**

In dit geval gaat het om een initiatief dat zal leiden tot een zeer beperkte aanpassing van de grens van het stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening. Wij zijn met de gemeente van oordeel dat er sprake is van een aanvaardbare uitbreidingsrichting.



### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Met de beoogde invulling van het plangebied sprake is genoegzaam aangetoond dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, die een kleine aanpassing van de grenzen van het stedelijk gebied rechtvaardigt.

### **Kwaliteitsverbetering**

Door sloop van alle thans aanwezige agrarische opstallen en verharding/sleufsilos en de voorziene landschappelijke inpassing, wordt in ruim voldoende mate voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap

## **2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties**

Er is door een derde één zienswijze ingediend die betrekking heeft op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het NNB in de Interim omgevingsverordening.

Wij beschouwen deze zienswijze als mede gericht tegen de herbegrenzing van het NNB als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen woningbouw.

### **Samenvatting zienswijzen**

De ingediende zienswijze richt zich onder meer op de omstandigheid dat de voorziene 17 woningen te veel wordt geacht voor deze locatie en dat de noodzaak om zo ver naar achter woningen te realiseren ontbreekt. Ook wordt aangevoerd dat Babyloniënbroek verder karakteristieke lintbebouwing heeft, waar alleen op de Broekse hof, een andere gesaneerde veehouderij, wordt afgeweken en dat destijds er veel minder ver buiten het lint gebouwd is dan dat de stallen hebben gestaan. Indiener heeft voorts een aangepast stedenbouwkundig plan aangeleverd, dat naar zijn mening beter passend is.

### **Overwegingen**

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Broeksestraat 30 Babyloniënbroek" meegestuurd. Deze nota is als bijlage opgenomen. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijze, die betrekking hebben op de herbegrenzing NNB uitvoerig en zorgvuldig zijn beantwoord.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijze geen reden is om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

## **Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

### **3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen**

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Broeksestraat 30 Babyloniënbroek vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het landelijk gebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

### **3.2 Bijkomende wijzigingen**

#### **3.2.1 Wijzigingen van andere werkingsgebieden door aanpassing Stedelijk gebied**

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op en digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de Interim omgevingsverordening zijn het stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het

Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze werkingsgebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende werkingsgebied. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van het stedelijk gebied, dit zou namelijk een overlap in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere legenda-eenheid worden verwijderd, meestal is dat Landelijk gebied. Omdat dit bestaat uit Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel moeten ook daarvan de grenzen aangepast worden.

Daarnaast is er nog een aantal andere werkingsgebieden waarvan de regels niet relevant zijn voor het Stedelijk gebied, omdat deze al afgewogen en verwerkt zijn bij de nieuwe ontwikkeling of omdat de regels van het Stedelijk gebied strenger zijn. Dit is het geval voor Verstedelijking afweegbaar, Bepalingen veehouderij, Attentiezone waterhuishouding en Cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarom worden deze werkingsgebieden indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in dit besluit verwijderd. Andersom komt het ook voor, dat waar het werkingsgebied Stedelijk gebied komt te vervallen, de genoemde gebiedsaanduidingen worden toegevoegd zodat deze goed blijven aansluiten op de gewijzigde grens van het stedelijk gebied. In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

### **3.2.1.1 Normen wateroverlast**

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het Stedelijk gebied vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het Stedelijk gebied wordt toegevoegd en Landelijk gebied wordt verwijderd zal de soepelere norm die geldt buiten het Stedelijk gebied gewijzigd moeten worden in de norm voor het Stedelijk gebied en andersom.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

## **3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen**

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzings van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Gemengd landelijk gebied;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

## **Bijlage(n)**

## **Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening**

### **Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden**

#### **Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden**

##### **lid 1**

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

##### **lid 2**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

##### **lid 3**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

##### **lid 4**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

## **lid 5**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

## **Hoofdstuk 2      Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

### **3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

#### **lid 1**

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

#### **lid 2**

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

#### **lid 3**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein

beperken, waaronder:

1. bedrijfswoningen;
2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

## **Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering**

### **lid 1**

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

### **lid 2**

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

### **lid 3**

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

## **Artikel 3.8 Meerwaardecreatie**

### **lid 1**

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

### **lid 2**

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

## **Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

### **lid 1**

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

### **lid 2**

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

### **lid 3**

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

### **lid 4**

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

## **Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar**

### **artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar**

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;



- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

## **Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek**

### **Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek**

#### **lid 1**

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

#### **lid 2**

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig - in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

#### **lid 3**

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

#### **lid 4**

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

#### **lid 5**

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

## **Bijlage 2 Zienswijzennota bestemmingsplan Broeksestraat 30 Babyloniëbroek**

## Nota van zienswijzen

### Ontwerp bestemmingsplan "Broeksestraat 30 Babyloniënbroek"

Vanaf 17 september 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Broeksestraat 30 Babyloniënbroek" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan dat het mogelijk maakt dat het agrarisch bedrijf op Broeksestraat 30 Babyloniënbroek gesaneerd wordt en daar gefaseerd 17 woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

- Indiener 1, ontvangen op 27 oktober 2020, de zienswijze is tijdig ingediend;
- Indiener 2, ontvangen op 20 oktober 2020, de zienswijze is tijdig ingediend. Op 22 december 2020 heeft indiener besloten de zienswijze in te trekken. Dit is via de mail bevestigd. Deze zienswijze wordt dan ook niet inhoudelijk behandeld.

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

<b>1. Zienswijze:</b> Indiener 1	
<b>Ontvangstdatum:</b> 27 Oktober 2020	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>In eerste instantie is door de gemeente Aalburg toegezegd dat 10 woningen gerealiseerd zouden worden. In het huidige plan worden in de eerste fase 10 woningen gerealiseerd en in de tweede fase 7 extra woningen. In totaal gaat het nu om 17 woningen. Dat is te veel voor deze locatie.</p> <p>De huidige werktuigenloods en de hiernaast gelegen mestopslag liggen gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied. De hier achter gelegen sleufsilo ligt geheel buiten stedelijk gebied. De noodzaak om zo ver naar achter woningen te realiseren ontbreekt.</p>	<p>Het klopt dat in eerste instantie 10 woningen voorzien waren op het perceel. Tijdens de goed bezochte inloopavond van 22 oktober 2018 is meermaals aangegeven dat er concrete behoefte is aan meer woningen. Ook uit onze gegevens blijkt dat er binnen onze gemeente een concrete behoefte is aan meer woningen. Dit plan speelt in op deze woningbehoefte.</p> <p>. Met de realisatie van in eerste instantie 10 woningen wordt ingespeeld op de huidige concrete behoefte. Om in te spelen op de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn zijn 7 extra woningen opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>De woningen zijn gesitueerd op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Het plan resulteert in een afname aan bebouwing en verharding. Daarnaast steekt het nieuwe wijkje minder ver uit het lint dan het huidige agrarisch bedrijf. Slechts voor een kleine afronding van het woongebied is een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk. De 17 woningen passen binnen de stedenbouwkundige visie voor het dorp.</p> <p>Op grond van bovenstaande is de gemeente van mening dat de 17 woningen passend zijn op deze locatie.</p> <p>De nieuwe woningen worden tot halverwege de huidige werktuigbouwloods gesitueerd. Dat is binnen het bestaand stedelijk gebied. De herbegrenzing is slechts noodzakelijk voor een logische afronding van het woongebied. De noodzaak om zo ver naar achteren te bouwen is aanwezig. De woningen voorzien in een concrete volkshuishuisvestelijke behoefte. Daarnaast is er ook ruimte nodig voor de openbare ruimte, het groen en de parkeerplaatsen behorende bij de woningen.</p>

<p>De te verwijderen werktuigloods is in bijlage 4 van de toelichting, ecologisch onderzoek op figuur 2 foutief aangegeven als stallen.</p> <p>Babyloniënbroek heeft karakteristieke lintbebouwing, waar alleen op de Broeksehof, een andere gesaneerde veehouderij, wordt afgeweken. Destijds is er veel minder ver buiten het lint gebouwd dan dat de stallen hebben gestaan.</p> <p>Indiener heeft een aangepast stedenbouwkundig plan aangeleverd (zie bijlage 1), dat naar zijn mening beter passend is.</p> <p>De gegevens over nok- en goothoogte ontbreken. De momenteel aanwezige bebouwing zou daarbij maatgevend moeten zijn. Voor de rijwoningen is</p>	<p>Het klopt dat de werktuigloods foutief aangegeven is als stallen. In Bijlage 4 van de toelichting, ecologisch onderzoek wordt figuur 2 gewijzigd van: "D) Koeienstal" naar "D) werktuigenloods".</p> <p>Bij de Broeksehof is inderdaad minder ver naar achteren gebouwd dan dat de stallen hebben gestaan. In dit geval wordt er voorzien in een concrete volkshuisvestelijke behoefte. Daarnaast zijn er achter de huidige stallen nog verhardingen aanwezig, waaronder een aantal sleufsilos. Deze verhardingen worden gesaneerd. De gemeente is van mening dat de voorziene woningen niet onevenredig ver uit het lint steken ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Indiener heeft niet gemotiveerd waarom het alternatieve stedenbouwkundig plan beter inpasbaar is. De gemeente is van mening dat het voorgestelde alternatief geen betere invulling is van de locatie dan het nu is opgenomen in voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan wordt de straat haaks aan het lint gesitueerd op een locatie waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd is. Hierdoor ontstaat er een verbinding tussen de nieuwe woningen en de rest van het dorp. Daarnaast blijft aan de achterzijde de openheid en doorzichten naar het buitengebied behouden. Dit komt overeen met andere locaties in het dorp waar bedrijvigheid gesaneerd is. In het door u voorgestelde alternatief wordt één rijtje woningen parallel aan de Broekstraat gerealiseerd. Hierdoor ontbreekt de verbinding met de rest van het dorp en is er vanaf de openbare weg geen doorzicht meer naar het achterliggende buitengebied. Om deze redenen is de gemeente van mening dat het alternatieve stedenbouwkundige plan geen verbetering is ten opzichte van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De gegevens voor de goot- en nokhoogte zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de rijwoningen zijn deze maximaal 7m goothoogte en 11m</p>
---	---

<p>8,5m nokhoogte en vrijstaande woningen 8m nokhoogte voor te stellen.</p> <p>De stal die als bijlage 6 van het bestemmingsplan is opgenomen is nooit gebouwd. De hoogte is dus niet van toepassing.</p>	<p>nokhoogte. De vrijstaande woningen zijn maximaal 4m goothoogte en 9m nokhoogte. Dit komt overeen met de maximale toegestane goot- en nokhoogte van deze woningtypologieën in de rest van Babyloniëbroek (o.a. Broeksehof) .</p> <p>Indiener doelt op bijlage 6 van het bodemonderzoek, dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Doel van het onderzoek is aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Dat de stal die daarin opgenomen is nooit is gebouwd, doet niet ter zake, aangezien dit geen invloed heeft op de conclusies uit het onderzoek.</p> <p><b>Zienswijze (on)gegrond</b> De zienswijze is ongegrond. Er bestaat geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>
---	--

## 2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen toegepast. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### Wijzigingen:

1.	In Bijlage 4 van de toelichting, ecologisch onderzoek wordt figuur 2 gewijzigd van: "D) Koeienstal" naar "D) werktuigenloods".
----	--

Bijlage 1: Alternatief stedenbouwkundig plan behorende bij zienswijze indiener 1



LANDSCAPPELIJKE INPASSING VAN WONINGEN - BROEKSESTRAAT 30 - BABYLONIËNBROEK  
© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 3 DECEMBER 2015 - IN OPDRACHT VAN: VAN DEN HELVEL PROJECTONTWIKKELING B.V.  
www.lagendijkTlarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077







**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
[info@brabant.nl](mailto:info@brabant.nl)  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

