MEMO

Aan : Gemeente Altena
Van : Buro SRO
Datum : 28 januari 2021
Onderwerp : onderbouwing inpassing woning Hillsestraat Babyloniënbroek
Projectnr. : 22.110.02

Aanleiding
Voor de locatie Hillsestraat ong. (naast 3) in Babyloniënbroek is een bestemmingsplan in voorbereiding dat de realisering van een woning mogelijk maakt. Hiervoor is een herbegrenzing van het stedelijk gebied noodzakelijk. Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Noord Brabant om een aanvullende onderbouwing gevraagd voor de inpassing van de nieuwe woning. Deze onderbouwing moet aansluiten op de regels van de Omgevingsverordening inzake het principe van diep, rond en breed kijken. Voorliggende memo bevat deze onderbouwing met in het bijzonder aandacht voor de lagen historie, landschap, functies, stedenbouw, ontsluiting en duurzaamheid.

Ligging van het plangebied van het initiatief in Babyloniënbroek

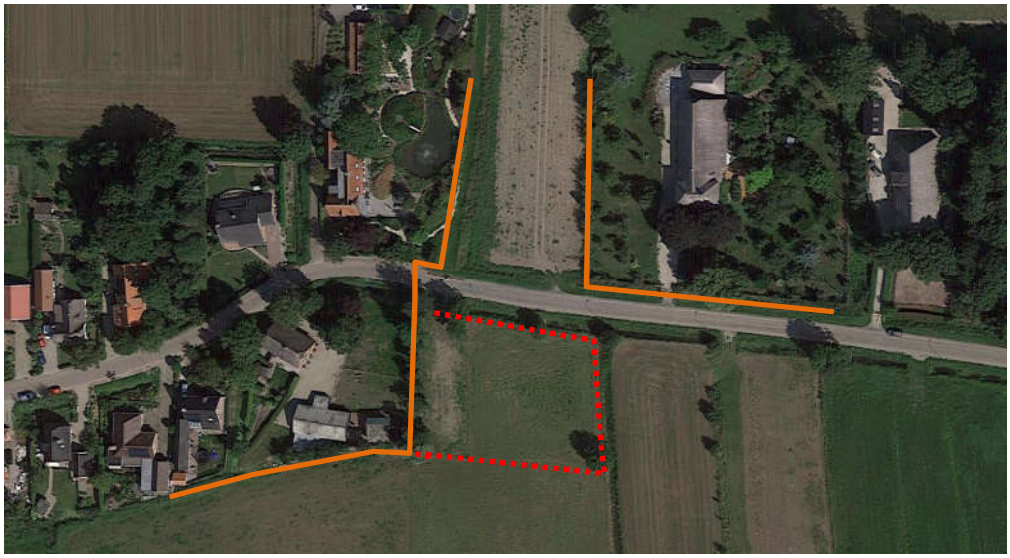
Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM

026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: NL95INGB0005519647

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Babyloniënbroek' (vastgesteld op 17 december 2013) en het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (vastgesteld 31 oktober 2017) van toepassing. De planlocatie beschikt over een agrarische gebiedsbestemming. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om een woning op te richten. Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant (IOV) niet gelegen in bestaand stedelijk gebied, maar in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Navolgend is een afbeeldingen opgenomen met de huidige begrenzing van het stedelijk gebied en met de benodigde aanpassing van de begrenzing. Daarbij is gekeken naar een logische, gebiedseigen begrenzing in het landschap welke aanwezig is in de vorm van de watergang aan de oostgrens van het nieuwe perceel en het verlengde van de bestaande achterperceelsgrenzen van de lintbebouwing.



Ligging huidige begrenzing stedelijk gebied (oranje) en uitbreiding met plangebied (rode stippelijn)

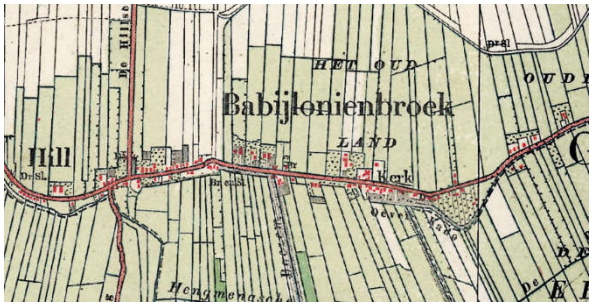
Historische groei Babyloniënbroek

Het dorp is ontstaan langs de De Hillsestraat en Broekstraat. Deze wegen zijn in de loop der jaren nauwelijks gewijzigd en aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle dijk. In het omliggende ontginningslandschap hebben, voor zover aanwezig, de veranderingen voornamelijk plaatsgevonden in kavelindeling en waterlopen. De Hillsestraat – Broekstraat was de ontginningsbasis waarlangs ook bebouwing is ontstaan in de vorm van gevarieerde lintbebouwing. Gaandeweg is de woonfunctie overheersend geworden afgewisseld met enkele bedrijven en voorzieningen.

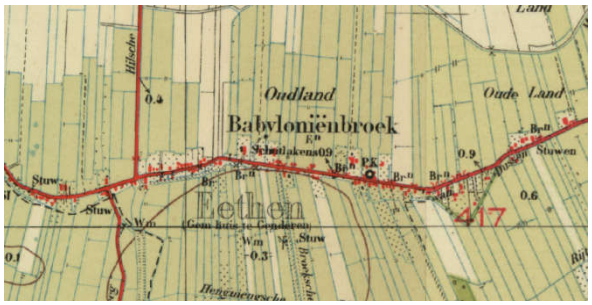
Kenmerkend is de binding van de bebouwing aan de weg (de dijk) waardoor de karakteristieke langgerekte opzet ontstaan met een diversiteit aan bebouwing. Op een enkele uitzondering na (bij boerderijen en het Broeksehof) is er geen bebouwing achter het lint aanwezig. Dit zorgt voor het karakteristieke contrast tussen de besloten delen van het lint en het zeer open landschap in de omgeving. Zowel tussen de woningen door als op enkele open plekken is er vanaf de weg zicht op het open landschap.

Zoals zichtbaar in onderstaande afbeeldingen is in de loop der jaren de lintbebouwing geleidelijk gegroeid en zijn er gedeelten met aan weerszijden van de weg bebouwing en enkelzijde bebouwing. De laatste delen liggen min of meer centraal in het langgerekte dorp met het deel bij de basisschool (zuidzijde) en drie monumentale boerderijen aan de noordzijde. Hier is aan één zijde vrij zicht op het open landschap. Aansluitend volgen de besloten bebouwinglinten met doorkijkjes tussen de bebouwing door.

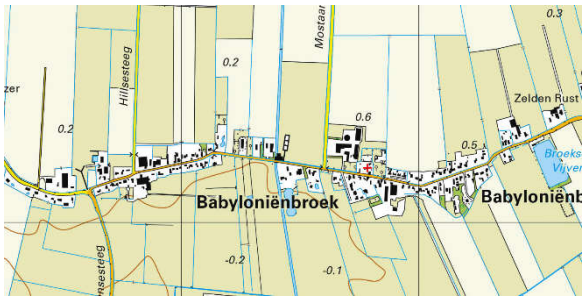
1850



1900



1950



2020

Uitgangspunten voor nieuwbouw
Het initiatief gaat uit van de toevoeging van één vrijstaande woning aan de bestaande lintbebouwing. Om te kunnen spreken van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet en toevoeging op het bestaand stedelijk gebied is het allereerst van belang om aansluitend op de bestaande/historische stedelijke structuur te bouwen. Daarnaast is het stedenbouwkundig van belang dat er niet voorbij 'natuurlijke' grenzen wordt gebouwd (watergangen, infrastructuur, bossages etc.), waardoor een op zich zelf staande woning ontstaat. Tweede uitgangspunt is om hoog gewaardeerde cultuurhistorisch elementen te ontzien, zoals de dijk (Hillsestraat-Broekstraat) en de drie nabijgelegen monumentale boerderijen. Derde uitgangspunt is dat de functie past bij de functies in de omgeving. Tot slot is een duurzame ontwikkeling van belang en moet de locatie voorzien zijn van een goede ontsluiting.

Landschap
Babyloniënbroek ligt te midden van, door de ruilverkaveling van de jaren 60 van de 20e eeuw ontstaan, grootschalig landbouwgebied. De oorsprong hiervan ligt in de ontginning van de laag gelegen natte broekgronden in het gebied. Het dorp ligt midden in een komgebied tussen de Waal aan de noordzijde en de Maas aan de zuidzijde. Kenmerkend is de hoge mate van openheid. Opgaande beplanting is nauwelijks aanwezig en concentreert zich in hoofdlijn als begeleiding langs de wegen of bij inpassing van bebouwing op de erven. Verspreid komen ook enkele bomen voor op markante plekken, zoals bij een bocht in de weg of bij een watergang.

Water is een belangrijk onderdeel van het gebied. Zowel voor de ontwateringsfunctie voor de komgebieden als voor de begrenzing van percelen. Bebouwing concentreert zich op de oeverwallen richting de rivieren en langs de provinciale wegen. Rondom Babyloniënbroek komt slechts verspreid gelegen individuele bebouwing voor, waaronder het westelijk gelegen buurt-

schap Hill. Babyloniënbroek is een lintdorp met doorzichten naar het landschap tussen de bebouwing door. Veel woningen in Babyloniënbroek beschikken over een groen voorerf met veel (hoog) opgaande beplanting. De achtererven worden overwegend begrensd door een kavelsloot en hebben een open structuur.

Uitsnede Visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena (Brabants Landschap et al, 2008).

Ter hoogte van het plangebied zijn enkele waterlopen aanwezig die zorgen voor een landschappelijke begrenzing van de lintbebouwing. Dit betreft het water langs de Hillsestraat en de watergang aan de oostzijde. De achterperceelgrenzen ter hoogte van het plangebied vormen een rechte lijn. Deze is logisch te verlengen richting de watergang waar al een boom staat als markering van dit snijpunt. Met de aanvulling van de lintbebouwing met één vrijstaande woning in het plangebied wordt niet over die natuurlijke grenzen heengegaan.

Tevens is de landschappelijke inpassing van het nieuwe perceel zodanig dat er doorzichten blijven richting het landschap. Aan de westzijde ligt een strook grond die toegang geeft tot het agrarisch gebied. Deze strook blijft gehandhaafd en open. Het oostelijk deel wordt ingevuld met lage bloemrijke beplanting waardoor dit een open karakter krijgt aansluitend op de aangrenzende openheid. Deze beplanting vergroot tevens de biodiversiteit. De opgaande beplanting staat in de voortuin langs de weg. Deze inpassing sluit aan op de gebiedskarakteristieken zoals hierboven beschreven en biedt het mogelijkheden om voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is vormgegeven door de beoogde landschapsinvesteringsmaatregelen welke zijn opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan van 22 september 2020.

Functies

Functioneel is binnen het bebouwingslint van Babyloniënbroek sprake van een gemengd gebied met overwegend wonen. Verspreid komen enkele agrarische bedrijven en voorzieningen (school, kerk) voor. In de nabijheid van de locatie bevinden zich woningen. Het gebied rondom het lint is agrarisch. Het toevoegen van een woning aan het bebouwingslint sluit aan op de directe omgeving op de overwegende woonfunctie van dit gemengd gebied.

Uitsnede geldend bestemmingsplan met woonfunctie afgewisseld door agrarische bedrijven en voorzieningen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

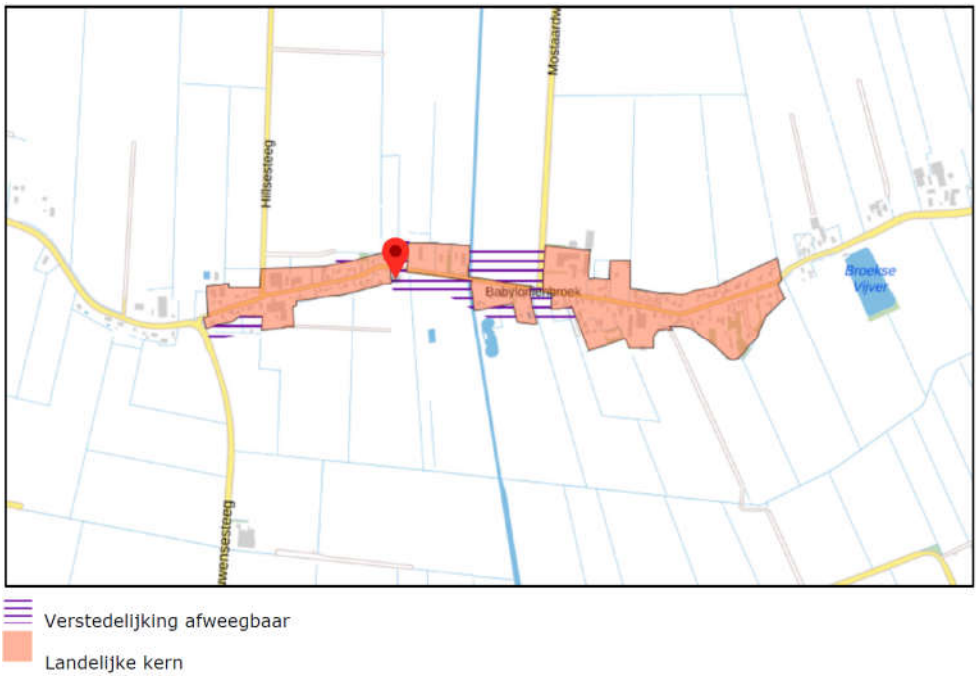
Stedenbouw en ontsluiting

Binnen het bebouwingslint van Babyloniënbroek bevinden zich overwegend vrijstaande landelijke woningen. Door de organisch gegroeide perceelsgewijze ontwikkeling en diverse inbreidingen hebben de woningen een grote variatie in bouwstijl, vorm, massa, schaal en detaillering. De afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de weg varieert sterk. Kenmerkend aan het lint is de afwisseling tussen zowel grootschalige als kleinschalige bebouwing waaronder vrijstaande woonboerderijen, historische boerderijen op terpen, landarbeidershuisjes, villa's, bedrijfswoningen, bedrijfspanden en eenvoudige burgerwoningen.

De bebouwingsstructuur aan de Broeksestraat en de Hillsestraat verschilt. Het bebouwingslint aan de Broeksestraat is wat dichter van structuur. Aan de Hillsestraat bevinden zich vrijwel uitsluitend (vrijstaande) burgerwoningen en een aantal agrarische bedrijven. De bebouwing aan de zuidzijde van de Hillsestraat beschikt overwegend over ondiepe kavels met een sterk variërende breedte. Aan het lint bevinden zich geen aaneengesloten bebouwingswanden waardoor vanuit het lint zicht is op het achterliggende agrarische gebied.

In het lint komen enkel stedenbouwkundige verbijzonderingen voor, waaronder de kerk en de basisschool. Daarnaast wijken de agrarische bedrijven af, met name door de bedrijfsbebouwing. Drie monumentale boerderijen nemen een bijzondere positie in. Deze zijn centraal gelegen in het lint ten noorden van de Hillsestraat en hebben een eigen positie door de ligging op afstand van de weg en de aanwezige erfbeplanting. Verder onderscheiden zij zich door de grotere volumes dan de individuele woningbouw. De overeenkomstige situering (richting en rooilijn), vergelijkbare bouwstijl en rieten kappen zorgen ervoor dat ze een ensemble vormen.

Het bebouwingslint Hillsestraat-Broekstraat biedt ruimte voor kleinschalige verdichting van vrijstaande woningen op ruime kavels. De provincie heeft ook gebieden aangewezen waar verstedelijking afweegbaar is. De locatie met de vrijstaande woning valt binnen dit gebied en binnen de bebouwde kom van Babyloniënbroek.



Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant: Verstedelijking afweegbaar.

De bouw van de beoogde woning volgt de organische ontwikkeling van het lint. Omdat het bebouwingslint niet een eenduidige uitstraling of typologie aan bebouwing heeft, kan de nieuwbouw zich makkelijk voegen in het gevarieerde beeld. Tevens sluit de ontwikkeling aan op de aansluitende ondiepe kavels met een variërende breedtemaat.

Vanuit cultuurhistorie en stedenbouw is het plan dus goed te verantwoorden. Het plan voegt zich binnen het bestaande bebouwingslint. Er ontstaat dus niet een op zich zelf staande woning en er worden geen 'natuurlijke' grenzen overschreden (watergangen/infrastructuur etc.). Van belang daarbij te vermelden is dat de nieuwe woning niet concurreert met de oostelijk gelegen drie monumentale boerderijen. De woning staat op afstand en er is in plaatsing, volume en uitstraling juist aansluiting gezocht op de aangrenzende percelen in westelijke richting zodat het ensemble haar monumentale waarde behoudt.

De nieuwe woning als vervolg van het lint met doorkijkjes en behoud zelfstandig monumentaal ensemble

Voor wat betreft de ontsluiting sluit de nieuwe woning via een bestaande inrit aan op de Hillsestraat-Broekstraat en is daarmee goed ontsloten.

Duurzaamheid
In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen.

Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Verder kunnen nieuwe woningen bijdragen aan het versterken van draagvlak voor voorzieningen en daarmee de mogelijkheid voor ontmoeting en zorg voor elkaar.

De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. De landschappelijke inpassing betekent een versterking van het groen in Babyloniënbroek en met name voor wat betreft de biodiversiteit. Hiervoor wordt met name de overgangszone naar de sloot aan de oostgrens benut. Met de vestiging van nieuwe bewoners wordt tenslotte een bijdrage geleverd aan de versterking van de dorpsgemeenschap.

Conclusie
Met het voorgestelde plan is sprake van een logische aanvulling op het bebouwingslint Hillsestraat-Broekstraat. Al enkele eeuwen heeft hierlangs kleinschalige nieuwbouw plaats gevonden wat in de loop de tijd geleid heeft tot de vorming van het karakteristieke lintdorp. De organische groei komt ook tot uitdrukking in het huidige gevarieerde beeld van de woningen dat gaandeweg is ontstaan. Onderhavig plan sluit hier goed op aan zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Er blijven op de locatie doorzichten naar het omliggende landschap, waardoor geen sprake is van aantasting van bestaande landschappelijke waarden. Er worden geen natuurlijke grenzen overschreden. Met onderhavig plan en bijbehorend landschapsinvesteringsplan wordt een bijdrage geleverd aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Functioneel gezien sluit woningbouw op deze locatie aan op het gemengd gebied van het bebouwingslint waar de woonfunctie overheerst. De locatie is via een bestaande inrit goed ontsloten en stedenbouwkundig zo ingepast dat het naadloos aansluit op het naastgelegen bebouwingslint. Deze inpassing zorgt er mede voor dat er de monumentale waarde van het ensemble van drie nabijgelegen historische boerderijen behouden blijft. Tenslotte is sprake van een duurzame ontwikkeling in de vorm van een energiezuinige woning met versterking van de biodiversiteit en de dorpsgemeenschap.

Met voorliggende memo is aangeven dat het initiatief stedenbouwkundig goed is te verantwoorden en sprake is van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van de lintbebouwing van Babyloniënbroek.