Gemeente
Geertruidenberg

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Landgoed Hooijpolder



Inhoud

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 1
Bestemmingsplan Landgoed Hooijpolder 1
Inleiding 3
Zienswijze(n) 4
Zienswijze 1 4
Zienswijze 2 8
Conclusie ingediende zienswijzen 9
Ambtshalve wijzigingen 10
Bijlage 1 Overzicht ingekomen (pro forma) zienswijzen 11
Bijlage 2 Ingebrachte zienswijzen 12

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed Hooijpolder’ met kenmerk NL.IMRO.0779.RDBPHooijpolder-ON01 vormt een nieuw planologisch kader voor de ontwikkeling van een Landgoed met een totale oppervlakte van 15,4 hectare, waarvan 7,5 hectare als nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Binnen dit landgoed zullen drie landgoedkavels gerealiseerd worden waarbij ieder landgoedkavel maximaal twee woongebouwen van maximaal 1000 m3 mogen bevat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op het besluit. De ontwerpstukken lagen fysiek ter inzage op het gemeentehuis en waren digitaal beschikbaar op de verplichte landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de periode van 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ondertekend door minstens één indiener. Dit maakt de zienswijzen ontvankelijk. In onderhavige nota zijn de zienswijzen samengevat en is de beantwoording van het gemeentebestuur weergegeven. Vervolgens is aangegeven of deze reactie leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan.

Naast eventuele wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen, is er ook sprake van de zogenoemde ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen zijn onder het kopje ‘Ambtshalve wijzigingen’ weergegeven.

Tot slot geeft bijlage 1 een overzicht van de ingekomen zienswijzen.

Zienswijze(n)

Zienswijze 1
[redacted]
Globale locatie: gemeente Geertruidenberg
Ingediend op: 22 januari 2024

Samenvatting
In voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan is er door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens deze dialoog heeft de indiener een aantal punten aangedragen. Zij zijn van mening dat er in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende rekening is gehouden met deze punten, namelijk om de woningen in het oostelijke gedeelte van het plangebied zo ver mogelijk 'naar voren' te situeren. Hiermee zouden de woningen aansluiten bij de bestaande lintbebouwing. Hier zou de indiener graag een onderbouwd antwoord op hebben. Door het naar voren halen van de rooilijn wordt het vrije uitzicht vanaf de Lange Broekstraat 18 gerespecteerd. Tot slot is er in de publicatie vermeld dat het zou gaan om 3 landgoedwoningen, in het ontwerpbestemmingsplan staan 6 landgoedwoningen vermeld.

Naast de boven genoemde reactie heeft de indiener ook inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan, namelijk:

Regels:
1. Bijlage 4: Beelkwaliteitsplan ontbreekt
2. 3.1.1 Bijlage 1 vermeldt geen aanduiding 'overige zone – Landgoed'

Toelichting:
3. 2.4 Beoogde situatie: waar gaan de huidige koeien van het bedrijf naartoe?
4. 3.2.3 Hier staat een maximale inhoud van 750m3 incl. aangaande bijgebouwen. Elders in het bestemmingsplan wordt gesproken over 1000m3, wat is het?
5. Vrijstaande bijgebouwen per woning 150m2? Is dit niet wat groot?
6. 5.3 Toelichting regels: De toegestane maximale inhoud van de woningen is aangepast en er is opgenomen dat twee woonfuncties per woonkavel zijn toegestaan. Kan dit zomaar?
7. 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: De inspraak heeft alleen plaatsgevonden middels een A-4tje, waarop de indiener haar reactie kenbaar kon maken. Deze reactie is zonder nader overleg ter zijde geschoven. Kan dit zomaar?
8. 6.2.1 Vooroverleg en Omgevingsdialoog: De brief ontbreekt bij bijlage 11. Graag deze brief toevoegen.
9. 7.1.2 Aantal woningen: In de bekendmaking van De Langstraat staat vermeld slechts 3 landgoedwoningen, in het OBP staat 6. Wat is het?
10. 7.2.2 Inhoudt: Per bouwvlak mag de inhoud van hoofdgebouwen, **exclusief** aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 1.000 m3. Er wordt gesproken over een hoofdgebouw van 1000m3, excl. aangebouwde bijgebouwen. Er wordt hiermee geen eenduidig beeld geschetst. In het programma van eisen staat namelijk 1500m3 vermeld. Wat is het?
11. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
    a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;

    Dit impliceert dat buiten het bouwvlak ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan. Is dit de bedoeling?
12. 7.2.7 de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat deze afstandseis niet geldt voor gebouwen ter plaatse van een bouwvlak. Kan deze tekst worden toegelicht?

13. Bijlage 11 Omgevingsdialoog: Wat hierbij tevens valt op te merken is het feit dat de locatie zelf door een dichte houtsingel is omringd. Derhalve zal de beoogde woonbestemming niet voor een belemmering van het uitzicht zorgen. Dit is niet ter plaatse bekeken. Hier is namelijk wel groen aanwezig bij de dove gevel, maar verder is het vrije uitzicht over de weilanden wel degelijk in ruime mate aanwezig. Bewoners maken tegen deze conclusie bezwaar en verzoeken om de locatie van de woning(en) naar voren te plaatsen en niet te ver naar achter te laten bouwen.

14. Bijlage 14 Berekening Maatwerk omgevingskwaliteit Noord Brabant: Er is een berekening gemaakt voor 6 jaar, hoe gaat het daarna verder?
15. Algemeen: Graag het Landschappelijk inpassingsplan te verduidelijken en aan te passen. Een aantal zaken zoals de paden en langzaam verkeerswegen klopt naar onze mening niet. Graag aanpassen aan de beoogde toekomstige situatie en daarnaast het beeldkwaliteitsplan toe te voegen.

Beantwoording

Algemeen:
De situering van de gebouwen in de landschappelijke inpassing zijn niet juridisch bindend, dit kan dus nog veranderen. De woningen dienen wel binnen het bouwvlak te moeten worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak is er zodoende ruimte om nog te kunnen ‘schuiven’ met de bebouwing. Daarnaast is er op onderstaande afbeelding duidelijk te zien dat de indiener een houtwal op eigen terrein heeft waardoor het weidse uitzicht al belemmerd wordt.



Inhoudelijk:
1. Bijlage 4 van de regels ontbrak in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd in de bijlagen bij de regels.

2. 3.1.1 Bijlage 1 vermeld inderdaad geen aanduiding ‘overige zone – Landgoed’. De tekst is dan ook verwijderd uit de regel. Een landgoed is namelijk naar aanleiding van de vooroverleg reactie van de provincie niet meer van toepassing. De gebiedsontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van maatwerk op basis van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening. Regel 7.1.1 is aangepast door de tekst over de aanduiding ‘overige zone – Hooijpolder’ er uit te halen.

3. De koeien van het huidige melkveebedrijf zullen worden verkocht. In de plaats van het huidige melkvee zullen 30 bijzondere grazers worden gehouden voor het beheer van het gebied. Dit leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

4. In paragraaf 2.3.2 van de toelichting waren verkeerde getallen opgenomen. Het gaat om 3 woonkavels waar per kavel 2 woningen mogen worden gerealiseerd met ieder een inhoud van 1.000 m^3. Dit is aangepast in paragraaf 2.3.2.

5. Omdat het een gebiedsontwikkeling betreft is aangesloten op het toenmalige besluit omgevingsrecht. Hierin is opgenomen dat in het achtererfgebied vergunningsvrij een bijgebouw van 150 m^2 is toegestaan. Derhalve hebben is dit ook als maatvoering vastgelegd in het bestemmingsplan.

6. De maximaal toegestane inhoud en de verandering naar twee wooneenheden zijn aangepast naar aanleiding van de vooroverleg reactie van de provincie. Aangezien de ontwikkeling geen landgoed meer betreft maar een gebiedsontwikkeling, is het mogelijk door maatwerk met als doel omgevingskwaliteit meerdere woongebouwen toe te voegen en de maximale inhoud aan te passen. Door het toevoegen van 7,5 hectare aan natuur is voldoende compensatie gerealiseerd om per kavel twee wooneenheden mogelijk te maken van ieder 1.000 m^3. Dit leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

7. Alvorens het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en alvorens de vooroverlegreactie van de provincie kenbaar was gemaakt is initiatiefnemer persoonlijk langs geweest bij omwonende om het plan te bespreken. Na dit gesprek heeft initiatiefnemer het reactieformulier achter gelaten voor eventuele schriftelijke reacties welke konden worden geretourneerd. De schriftelijke reacties welke zijn gegeven zijn behandeld in het verslag omgevingsdialoog (bijlage 11). Mocht de indiener het na deze beantwoording nog niet eens zijn, dan maakt de procedure het nog mogelijk beroep in te stellen via de Raad van State.

8. Bijlage 11 bij de toelichting, het verslag van het omgevingsdialoog, was niet compleet bijgevoegd. De bijlage is compleet gemaakt. Dit leidt tot een aanvulling in bijlage 11 van de toelichting.

9. In de bekendmaking van De Langstraat is het aantal woningen foutief opgenomen. Zoals reeds eerder is vermeld in punt 3 is door de vooroverlegreactie van de provincie geen sprake meer van een landgoed. Er is momenteel sprake van een gebiedsontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan is hier in leidend. Dit leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

10. Zoals onder punt 4 is aangegeven is de paragraaf met betrekking tot het programma van eisen aangepast. Er zijn per woonkavel twee wooneenheden toegestaan van ieder maximaal 1.000 m^3. Dit is onder punt 4 al aangepast in de toelichting, in de regels leidt dit niet tot aanpassingen.
11. Ondergeschikte bouwdelen zijn volgens de regels van het opgestelde bestemmingsplan toegestaan buiten het bouwvlak. Conform de meetvoorschriften van de regels houdt dit het volgende in: *''2.11 ONDERGESCHIKTE BOUWDELEN: bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.''* Deze regel is overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Geertruidenberg'. Dit leidt niet tot aanpassingen van de regels.

12. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Wanneer het gaat om gebouwen binnen een bouwvlak, is deze eis niet van toepassing. Deze regel is opgenomen aangezien in het bestemmingsplan specifieke bouwvlakken zijn opgenomen op de plaatsen waar woningen zijn/mogen worden gesitueerd. Dit geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente gekeken naar woonbestemmingen. Deze regel is derhalve overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Geertruidenberg'. Dit leidt niet tot aanpassingen van de regels.

13. Dit zullen wij eerst met initiatiefnemer moeten bespreken. Ons inziens zijn hier meerdere mogelijkheden qua invulling.

14. In een maatwerkberekening dienen volgens de STILA de beheerskosten voor 6 jaar mee genomen te worden. Na deze 6 jaar dient het groen uiteraard nog beheerd te worden, dit is tevens geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De natuur welke wordt gerealiseerd zal in stand worden gehouden. Dit leidt niet tot aanpassingen van de toelichting noch de berekening.

15. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele vragen opgetreden welke veranderingen kunnen brengen in de inpassing. Deze zullen eerst met initiatiefnemer besproken moeten worden.

De invoergegevens van AERIUS en de MER-beoordelingsnotitie zijn aangepast aan de hand van de zienswijzen. Hierin was nog vermeld dat er 3 woonkavels werden gerealiseerd ten behoeve van 1 woongebouw waarbinnen 2 woonfuncties zijn toegestaan. Dit is aangepast naar 3 woonkavels waarbinnen 2 woongebouwen mogen worden gerealiseerd, dus in totaal 6 woongebouwen.

Daarnaast is bijlage 11 compleet bijgevoegd met reacties omwonende en de brief waarmee initiatiefnemer is langsgegaan.

Deelconclusie
Door de ingediende zienswijze zijn enkele onjuistheden uit de toelichting en de regels van het bestemmingsplan gehaald. De overige zaken zijn toegelicht.

Zienswijze 2
[redacted]
Globale locatie: gemeente Geertruidenberg
Ingediend op: 14 januari 2024

Samenvatting
De indiener is van mening dat zijn uitzicht aan de voorzijde van zijn woning wordt belemmerd/ontnomen door de voorgenomen ontwikkeling. Zij hebben dit huis gekocht met het idee van een weids uitzicht en landelijk karakter in een historisch lint. Daarnaast heeft de initiatiefnemer mondeling afgesproken dat de voorgenomen woning aan de overzijde van de weg niet recht voor de woning van de indieners wordt gesitueerd maar meer naar het westen zodat de indieners het weidse uitzicht kunnen behouden. Echter is in het ontwerpbestemmingsplan de woning wel recht tegenover de woning van de indiener ingetekend. Tot slot is de indiener van mening dat het oneerlijk is dat de eigen woning ten tijde van de bouw 8 meter hoog mocht zijn en de voorgenomen woningen 10m mogen worden. Dit sluit naar mening van de indiener niet aan op het karakter van de straat.

Beantwoording
Met het mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling zal de rundveehouderij tegenover het perceel van de indiener grotendeels worden gesaneerd. Hierdoor wordt het weidse uitzicht juist bevorderd. Momenteel is het namelijk mogelijk dat door de geldende regels de veehouderij juist het uitzicht nog meer gaat belemmeren. Door de beoogde ontwikkeling zullen enkel twee woningen worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. De situering van de gebouwen in de landschappelijke inpassing zijn niet juridisch bindend, dit kan dus nog veranderen. De woningen dienen wel binnen het bouwvlak te moeten worden gerealiseerd. Met betrekking tot het feit dat de beoogde woningen een hoogte mogen krijgen van 10 meter is aangesloten bij het moederplan ‘Buitengebied Geertruidenberg’. Dit geldt derhalve voor alle woningen welke in de straat/ het buitengebied van de gemeente zijn gesitueerd.

Deelconclusie
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen veranderingen aangebracht aan het bestemmingsplan.

Conclusie ingediende zienswijzen
Zienswijze 1 heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:
Regels:
- 3.1.1 aanduiding ‘overige zone- Landgoed’ verwijderd

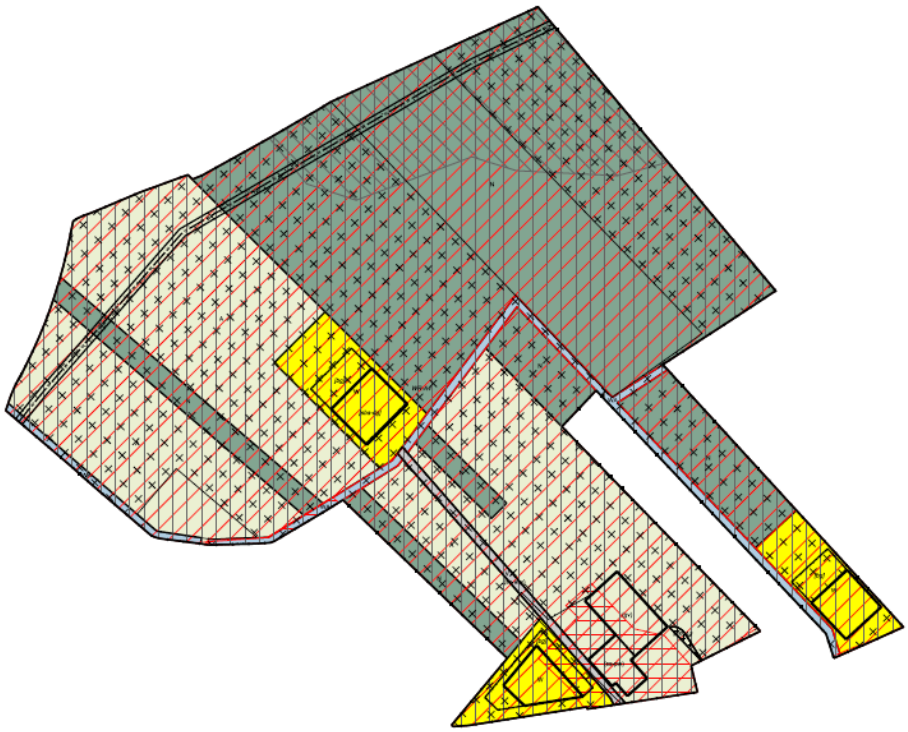
Bijlage regels:
- Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd.

Toelichting:
- 2.3.2 Programma van eisen is aangepast, 3 woonkavels waar per woonkavel 2 woningen mogen worden gerealiseerd met ieder een inhoud van 1.000 m^3

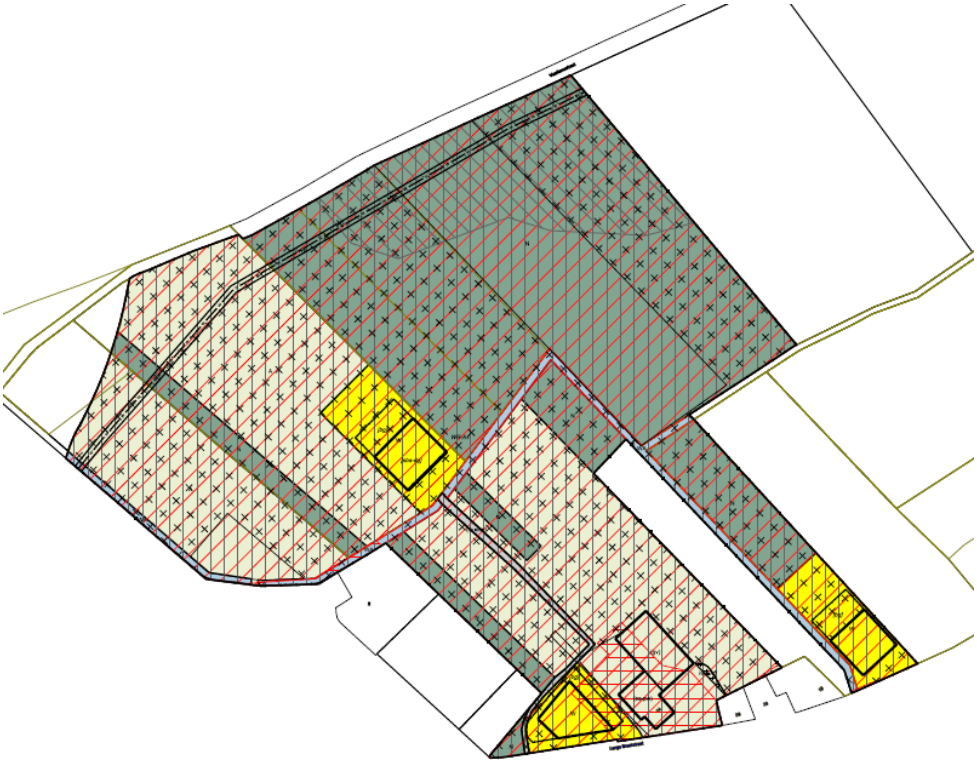
Bijlage toelichting:
- Bijlage 11 verslag omgevingsdialoog is toegevoegd.

Zienswijze 2 heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De situering van de gebouwen in de landschappelijke inpassing is niet juridisch bindend, dit kan dus nog veranderen.

Ambtshalve wijzigingen
Verbeelding:
- Erftoegangsweg achterste perceel aangepast aan landschappelijk inpassingsplan (zie afbeelding 1 & 2)



Figuur 1: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2: Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Bijlage 1 ***Overzicht ingekomen (pro forma) zienswijzen***

Nr.	Indiener	Locatie zienswijze	Globale locatie	Datum
1	[redacted]	**Gemeente Geertruidenberg**	**Landgoed Hooijpolder**	**22 januari 2024**
2	[redacted]	**Gemeente Geertruidenberg**	**Landgoed Hooijpolder**	**14 januari 2024**

Wet bescherming persoonsgegevens
Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigde en dergelijke).

De ingebrachte zienswijzen zijn op de volgende pagina's in zijn geheel te lezen.

Bijlage 2 Ingebrachte zienswijzen

Zienswijze 1

De gemeenteraad van de Gemeente Geertruidenberg *4944 XJ Raamsdonk*

Postbus 10.001

4940 GA Raamsdonksveer

Raamsdonk, 22 januari 2024

Geachte heer, geachte mevrouw,

In de uitgave van Weekblad De Langstraat van 13 december 2023 is bij de Officiële bekendmakingen het Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooijpolder gepubliceerd.

In de uitgave van Weekblad De Langstraat van 20 december 2023 is bij de Officiële bekendmakingen de Overeenkomst grondexploitatie voor de locatie Lange Broekstraat 34 gepubliceerd.

In deze publicaties wordt gesproken over 3 landgoedwoningen. In het Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooijpolder wordt echter gesproken over 6 landgoedwoningen.

Gelet op het feit, dat deze publicaties onjuist zijn, verzoeken wij u deze te corrigeren. Hierna kunnen opnieuw zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht.

De opmerking die wij plaatsten bij de dialoog om de woning in het Oostelijk gebied zo ver als mogelijk naar voren te plaatsen, in lijn met de overige lintbebouwing, is naar onze mening op onjuiste gronden afgedaan. Wij tekenen hier dan ook bezwaar tegen aan. Het zou de gemeente passen, op een meer gedegen wijze haar oordeel te vormen en dit niet op de wijze, waarop nu is geoordeeld, te bepalen. Daarom verzoeken wij u nogmaals, de rooilijn naar voren te verplaatsen, zodat het vrije uitzicht vanuit de woning aan de Lange Broekstraat 18 wordt gerespecteerd. Deze opmerking is bij de dialoog duidelijk verwoord, dit verzoek is echter ter zijde geschoven.

Regels van het bestemmingsplan

Bijlage 4 bij regels ontbreekt: Beeldkwaliteitsplan. Gelieve dit nog toe te voegen.

Toelichting

3.1.1 Algemeen

voor het behoud en een samenhangend beheer van het landgoed overeenkomstig het inrichtingsplan in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landgoed'.

Opmerking

Bijlage 1 vermeldt geen aanduiding 'overige zone – landgoed'.

3.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

Bedrijfswoning/ plattelandswoning	***Min.***	***Max.***
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	*n.v.t.*	*6 m*
bouwhoogte	*n.v.t.*	*10 m*
inhoud	*n.v.t.*	*maximaal 750 m³ (incl. aangebouwde bijgebouwen)*

Opmerking:

Hier staat een max inhoud van 750 m3 vermeld, incl. aangebouwde bijgebouwen. Elders wordt gesproken over 1.000 m3??

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning/ plattelandswoning	***Min.***	***Max.***
gezamenlijke oppervlakte per woning	*n.v.t.*	*150 m²*
goothoogte	*n.v.t.*	*3,5 m*
bouwhoogte	*n.v.t.*	*6 m*

Opmerking:

Vrijstaande bijgebouwen per woning 150 m2?? Waar staan deze bijgebouwen ingetekend?

7.1.2 AANTAL WONINGEN
Per bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan.

Opmerking:
In de bekendmaking in De Langstraat staan zoals eerder vermeld slechts 3 landgoedwoningen aangekondigd.

7.2.2 INHOUD
Per bouwvlak mag de inhoud van hoofdgebouwen, **exclusief** aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 1.000 m³.

Opmerking:
Hier wordt weer gesproken over een hoofdgebouw van 1.000 m3, exclusief aangebouwde bijgebouwen?? Er is geen éénduidig beeld dat geschetst wordt. Programma van eisen vermeldt 1.500 m3.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. **hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;**
b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;

Opmerking:
Dit impliceert dat **buiten** het bouwvlak ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan. Dit kan naar onze mening niet de bedoeling zijn.

7.2.7

de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat deze afstandseis niet geldt voor gebouwen ter plaatse van een bouwvlak.

Opmerking

Kunt u deze tekst toelichten?

Toelichting op het bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

De wens is derhalve om in het gebied 6 woningen te ontwikkelen en de agrarische bedrijfslocatie aan de Broekstraat 34 te Raamsdonk wordt van uitstraling en omvang veranderd naar een 'natuurboerderij'.
NNB=Natuur Netwerk Brabant

Op elk kavel worden 2 woningen mogelijk gemaakt van maximaal 1.000 m3 .

Opmerking

Hier wordt wederom gesproken over 2 woningen van maximaal 1.000 m3. Het programma van eisen vermeldt een woongebouw van maximaal 1.500 m3. Dit komt niet overeen.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Opmerking

Is dit zo? *De eerdere ingebrachte inspraakreactie (dialoog..) is niet in acht genomen. Deze is zonder overleg terzijde geschoven.*

2.3.2 Programma van eisen
Ontwerpuitgangspunten komen niet overeen met het programma van eisen.

Opmerking
Wie heeft deze eisen opgesteld, gemeente of opdrachtgever?
Dit impliceert één woongebouw van 1.500 m3 met 2 woonfuncties.
De 2,5 Ha. nieuwe natuur wordt ingezet per woongebouw. Dus één gebouw per woonkavel met eventueel twee woonfuncties. Elders wordt gesproken over twee aparte woongebouwen.

2.4. Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden 3 woonkavels gerealiseerd waar in het totaal 6 woningen op worden gerealiseerd en de agrarische bedrijfslocatie aan de Broekstraat 34 te Raamsdonk wordt van uitstraling en omvang veranderd naar een 'natuurboerderij'. Hieronder zijn de beoogde ontwikkelingen nader uiteen gezet.

De te behouden rundveestal heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Deze stal blijft behouden voor de huisvesting van circa 30 bijzondere grazers, die gebruikt zullen worden voor de extensieve begrazing van het gebied. Er zal in de beoogde situatie een combinatie van de diercategorieën A2, A3, A6 en A7 worden gehouden. De overige te behouden bebouwing zal een oppervlakte van circa 150 m² hebben en dit zal in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de plattelandswoning.

Opmerking

Waar blijven de koeien van het bedrijf/veehandel?

De agrarische gronden welke zijn gelegen achter en naast de Lange Broekstraat 34 zullen in gebruik worden genomen ten behoeve van de ontwikkeling. Het plangebied van ruim 15 hectare zal voor 50% worden ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur. Daarnaast worden er 3 woonkavels gerealiseerd. Per woonkavel mogen twee woningen worden gerealiseerd van maximaal 1.000 m3 . De woningen worden energieneutraal en levensloopbestendig uitgevoerd.

2.4.1. Voormalige agrarische bedrijfslocatie

De overige te behouden bebouwing zal een oppervlakte van circa 150 m² hebben en dit zal in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de plattelandswoning.

Opmerking

De te behouden bebouwing van 150 m2 staat niet aangegeven op afbeelding 12.

2.4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

De woningen in het noordelijk woonkavel staan verschillend ingetekend. Woningen parallel aan lintbebouwing. In bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan bij toelichting staat het noordelijk woonkavel niet in lijn met de lintbebouwing. Er worden in deze schets twee separate woningen per kavel ingetekend, terwijl het programma van eisen anders spreekt.

2.4.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

De bebouwing aan de linten bestaat veelal uit (voormalige) agrarische bebouwing. Opvallend hierbij is dat de hoofdgebouwen relatief dicht naar de weg zijn gepositioneerd. Hierdoor wordt het straatbeeld bepaald door deze hoofdgebouwen en zijn bijgebouwen of bedrijfsbebouwing meestal niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Per kavel worden, zoals eerder is beschreven, twee woningen mogelijk gemaakt van ieder maximaal 1.000 m3 . Deze bebouwing past binnen de schaal van het landschap en de lintbebouwing. Het betreft minder massieve bebouwing, waardoor het beter past binnen het plaatselijk lint.

Opmerking

Wij zouden het op prijs stellen, indien de woningen aan de oostzijde van het gebied verder naar de straatkant worden gepositioneerd en de rooilijn in lijn komt met de lintbebouwing. Dit is nu niet het geval en verstoort eveneens het uitzicht voor Lange Broekstraat 18.

Situering

De smalle, lange percelen met kans op vergezichten geven inspiratie voor de architectuur. Zoals in het inrichtingsplan al naar voren kwam is de juiste situering van de gebouwen ten opzichte van de weg van groot belang, maar is juist ook de positionering van de gebouwen onderling erg belangrijk. De hoofdgebouwen zijn aan de voorzijde van het perceel gepositioneerd en aanbouwen en bijgebouwen zijn al dan niet aangebouwd meer naar achteren op het perceel gelegen. In het geval van twee geschakelde woningen dienen de voorgevel rooilijnen van de aaneen gebouwde hoofdvolumes onderling aanzienlijk te verspringen om aan dit beeld in relatie tot de historische context te kunnen voldoen.

Compositie massaonderdelen Aan-en uitbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar. De vormgeving heeft een architectonische relatie met het woonhuis (ensemble). De hiërarchie tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw dient in de vormentaal en uitstraling tot uitdrukking te komen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn terugliggend gesitueerd en ondergeschikt aan de hoofdmassa. Ondergeschikt of hiërarchie hoeft niet direct te betekenen dat het volume van een (al dan niet aangebouwd) bijgebouw kleiner is dan van het hoofdgebouw. Zo zijn bijvoorbeeld bouwmassa's gerelateerd aan kop-romp boerderijen voorstelbaar. Een dergelijke typologie is in relatie tot de historische context voorstelbaar. De hiërarchie moet bij een dergelijke uitwerking gezocht worden in de uitstraling, materialisatie en detaillering van de gebouwen onderling.

Opmerking:

Gelet op bovenstaande, verzoeken wij u de positionering en rooilijn van de geschakelde woningen naar voren te plaatsen.

Pagina 34

?? Lid 4 Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet ??van toepassing: a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a; b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a. Geconcludeerd wordt dat de gebiedsontwikkeling Hooijpolder past binnen de regels van de Iov.

De erftoegangsweg is planologisch mogelijk gemaakt door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg'.

Opmerking

Waar komt de erftoegangsweg naar de oostelijk gelegen woning?

Wordt hier een fietspad en/of wandelpad voorzien langs de brede sloot?

Volgens de heer Werner Hooijmaaijers is dit niet het geval en staat dit verkeerd ingetekend op de plannen.

Indien dit toch het geval is, maken wij bezwaar tegen de komst van een fiets-/wandelpad en verzoeken u dit uit het plan te verwijderen.

5.3 Toelichting regels

De toegestane maximale inhoud van de woningen is aangepast en er is opgenomen dat twee woonfuncties per woonkavel zijn toegestaan.

Opmerking

Kan dit zomaar zonder overleg met omwonenden? Het programma van eisen vermeldt anders.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook zal vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties en zal er een omgevingsdialoog plaatsvinden.

Opmerking

De inspraak heeft alleen plaatsgevonden middels een A-4tje, waarop wij onze reactie kenbaar konden maken. Dit is zonder nader overleg terzijde geschoven. Wij maken tegen deze werkwijze bezwaar.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Eventuele opmerkingen zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Na de concept-beoordeling van de gemeente is een dialoog met de omgeving gevoerd. Het verslag van dit dialoog is bijgevoegd in bijlage 11.

Opmerking

De inspraak heeft alleen plaatsgevonden middels een A-4tje, waarop wij onze reactie kenbaar konden maken. Dit is zonder nader overleg terzijde geschoven. Wij maken tegen deze werkwijze bezwaar.

De brief ontbreekt bij bijlage 11. De situatieschets: op het schetsje staan de huizen en paden anders ingetekend dan op dit plan. Welke informatie is juist?

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzenota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Opmerking

De zienswijzen zullen, naar wij hopen, wel op een correcte manier worden beoordeeld, gecommuniceerd en op een inzichtelijke wijze geïmplementeerd in het plan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking. Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Opmerkingen bij Bijlage 1 – Bij toelichting - 230120 Ontwerp Hooijpolder

Waarom wordt de rooilijn van de te bouwen woningen naast nr. 18 niet naar voren geplaatst en meer aan de weg, zoals de andere woningen in het lint, ingepland? Het eerder verzoek om dit te doen op het moment dat de zgn. dialoog plaatsvond, werd zonder gegronde reden (dat er een dichte groene afzetting zou zijn gerealiseerd, hetgeen niet het geval is), naar onze mening ten onrechte afgewezen.

Opmerking

Wat stelt de grijze lijn tussen nr 18 en de nieuw te bouwen woningen voor? Dit wordt niet in de legenda verklaard. Gelieve dit te verduidelijken.

Opmerking bij Bijlage 2 – Bij toelichting - Notitie invoergegevens AERIUS-verschilberekening

Beoogde situatie

Woningen

Het initiatief betreft de ontwikkeling van een drietal woonkavels. Op elk kavel is één woongebouw met maximaal twee woonfuncties Het initiatief betreft de ontwikkeling van een drietal wooneenheden. De wooneenheden worden wisselend vermeld??

Wij verzoeken u dit te verduidelijken.

Opmerking bij Bijlage 4 – Bij toelichting – Quickscan Flora en Fauna

Met het initiatief wordt 7,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van een drietal woonkavels. Op elk kavel wordt één woongebouw van maximaal 1500 m³ met maximaal twee woonfuncties toegestaan??

Wij verzoeken u dit te verduidelijken.

Overzicht Totaalbeeld bij beoogde situatie

Wat stelt de stippellijn op deze situatieschets voor? Is dit belijning van een openbaar wandelpad?

5.2.4 Amfibieën, vissen en reptielen

In de beoogde situatie wordt en een weg aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van het nieuwe woonperceel.

Opmerking

Wij verzoeken u te verduidelijken waar de aan te leggen weg komt.

Bijlage 11 - Omgevingsdialoog

• Toegankelijkheid van het gebied, geen hekken. De wandel- en fietspaden zullen openbaar toegankelijk worden. Het gebied en de hierbij behorende wandel- en fietspaden zullen echter wel moeten worden afgezet in verband met het vee (grazers) welke zullen worden gehouden. Een hekwerk is derhalve niet uitgesloten, echter blijft het gebied openbaar toegankelijk.

Opmerking

Gelieve duidelijk aan te geven waar een wandelpad en/of fietspad komt.

• Maximaal 3 woongebouwen zoals is ingetekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geborgd dat er 3 woonbestemmingen komen. De plaats van de woonbestemmingen komt overeen met de landschappelijke inpassing. Er zullen dus maximaal 3 woongebouwen worden gerealiseerd.

Opmerking

De omschrijvingen zijn niet éénsluidend.

Gelieve in alle beschrijvingen in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk aan te geven, dat er zes woningen worden gerealiseerd. Zoals wij het nu lezen, in drie woongebouwen en niet zes vrijstaande gebouwen.

• Bouwstijl woningen in lijn met Lange Broekstraat, geen Belgische taferelen. De bouwstijl van de woningen zal in lijn zijn met de overige woningen aan de Lange Broekstraat. Dit is tevens beschreven in de beeldkwaliteitsparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan.

• De woning welke is gepland naast de woning van de omwonende mag niet zorgen voor een belemmering van het uitzicht. Naast de locatie is een woonbestemming beoogd. Deze woonbestemming zal niet geheel omringd worden met ??beplating. Waar het mogelijk is wordt derhalve de belemmering op het uitzicht beperkt.

Opmerking

Wat wordt bedoeld met beplating? Misschien beplanting? Indien wel beplating, graag toelichting.

Wat hierbij tevens valt op te merken is het feit dat de locatie zelf door een dichte houtsingel is omringd. Derhalve zal de beoogde woonbestemming niet voor een belemmering van het uitzicht zorgen.

Dit is niet ter plaatse bekeken. Hier is namelijk wel groen aanwezig bij de dove gevel, maar verder is het vrije uitzicht over de weilanden wel degelijk in ruime mate aanwezig. Bewoners maken tegen deze conclusie bezwaar en verzoeken om de locatie van de woning(en) naar voren te plaatsen en niet te ver naar achter te laten bouwen.

Wij verwijzen u hiervoor naar de als bijlage toegevoegde foto's.

In de beantwoording van onze vragen n.a.v. de zgn. dialoog, staat het volgende vermeld:

De opmerking van één van de omwonenden was: Maximaal drie woongebouwen zoals is ingetekend.

Antwoord: Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geborgd dat er drie woonbestemmingen komen. De plaats van de woonbestemmingen komt overeen met de landschappelijke inpassing. Er zullen dus maximaal drie woongebouwen worden gerealiseerd.

Opmerking

Dit antwoord klopt niet met wat in het ontwerpbestemmingsplan wordt gecommuniceerd.

MER Beoordelingsnotitie

Er zullen tevens een drietal woonkavels worden aangelegd waar één woning per kavel gerealiseerd zal worden van maximaal 1.500 m3 , met bijbehorende bijgebouwen. Per woonkavel en woongebouw zijn maximaal twee woonfuncties toegestaan.

Opmerking

Betreft de dubbele woonfunctie dus één woongebouw?

Bijlage 14 – Berekening Maatwerk omgevingskwaliteit Noord Brabant

Opmerking

Berekening beheer landschapsplan staat genoemd voor 6 jaar. Hoe gaat het daarna verder?

Opmerking bij Bijlage 4 – bij regels

Beeldkwaliteitsplan ontbreekt.

Opmerking

Gelieve het beeldkwaliteitsplan toe te voegen.

Gelet op de hoeveelheid aan vragen die wij hebben naar aanleiding van het plan, hebben wij, naast het schriftelijk indienen van onze zienswijze, op 17 januari een afspraak gemaakt met de heer Jelle Jaspers van de Gemeente Geertruidenberg.

Wij vertrouwen erop dat wij een reactie kunnen krijgen op onze vragen en opmerkingen en zien uw nadere berichten dan ook met belangstelling tegemoet.

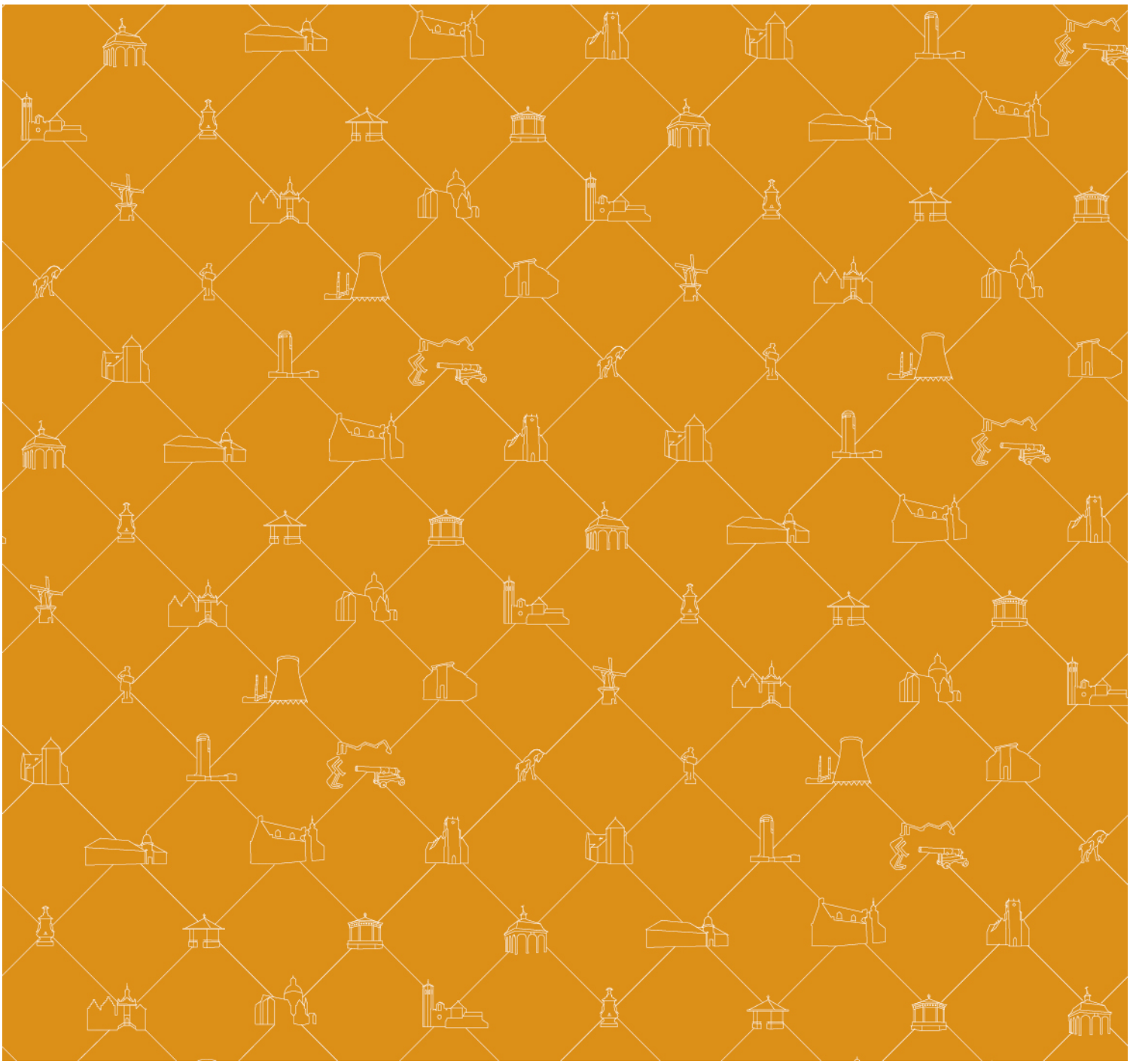
14 januari 2024
Betreft: Zienswijze Landgoed Hooijpolder Raamsdonk, Lange Broekstraat 25.

Geachte leden van het gemeenteraad,
Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betrefende de Lange Broekstraat 25 (Landgoed Hooijpolder) te Raamsdonk.

Wij waren al jaren op zoek naar een vrijstaande woning binnen de gemeente Geertruidenberg toen we geattendeerd werden op plan Broeksehof in Raamsdonk. We waren meteen onder de indruk van dit prachtige plekje in Raamsdonk. En ondanks de geplande bebouwing aan de achterzijde van het perceel aan de LangeBroekstraat 25 zagen we hoe mooi en wijds het wonen op deze plek zou zijn. Het was werkelijk een droom die uitkwam toen we het perceel mochten kopen. Een spannende tijd daar wij zonder enige ervaring in dit avontuur stapten. De regels vanuit de gemeente voor wat betreft afmetingen van de woning die niet af mocht wijken van 8 meter hoogte tot aan het uiterlijk van de woning namen we ondanks de hoge kosten die dat met zich meebracht om daaraan te voldoen voor lief. We hielden van ons perceel en zouden ondanks de vrijheid van bouwen die bijvoorbeeld in de Wim Boonstraat wel toegestaan was nooit willen ruilen. We zouden nooit voor een perceel kunnen gaan waarbij we bij overburen binnen kijken. Het karakter van onze woonomgeving, de ruimtelijke structuur van het beschermde dorpsgezicht, de vrijstaande woningen die allemaal verspringend ten opzichte van elkaar zijn gelegen. Kortom het landelijke wonen met de vrije ruimtelijke zichtlijnen dat is waar we als een blok voor zijn gevallen. En onze droom is werkelijkheid geworden, we hebben een prachtig huis gebouwd en we zijn hier echt gelukkig met ons gezin. Toen we hoorden van het plan Hooijpolder hadden we er alle vertrouwen in dat het plan iets zou bijdragen aan het unieke stukje Raamdonk. Mede doordat wij zo te maken hebben gehad met strikte vastliggende keuzes vanuit de gemeente om het unieke autentieke zicht van dit stukje Raamsdonk te waarborgen. Ons huis mocht bijvoorbeeld niet hoger dan 8 meter omdat de bestaande boerderij ook deze afmetingen had. Toen eind april Werner Hooijmaaijers ons kwam informeren over hoe zijn plan Hooijpolder er ongeveer uit zou komen te zien kregen wij een onduidelijke schets bijgeleverd met één huis aan de overzijde van onze straat maar niet in één lijn met ons huis. En zo gaf hij aan, het betreffende huis zou mogelijk meer naar de hoek worden gesitueerd zodat wij geen directe overburen zouden krijgen. Ons zicht zou gewaarborgd blijven. Wij hebben onze zorgen omtrent het plan met Werner besproken, we zijn ook nog bij hem geweest en we hebben schriftelijk kenbaar gemaakt dat wij enorm veel waarde hechten aan het ruimtelijke karakter, de ruimtelijke structuur van ons wonen. Dat is namelijk wat ons betreft de charme van dit stukje Raamsdonk en de reden dat wij hier zijn komen wonen. En toen bleef het geruime tijd stil. Tot we van onze buren naast ons te horen kregen hoe het plan Hooijplder er nu voorstaat. We waren echt geschokt en aangedaan door wat we te zien kregen. Er is in dit plan werkelijk in geen enkel opzicht rekening gehouden met de beeldkwaliteit van de Lange Broekstraat namelijk dat alle woningen verspringend van elkaar gelegen zijn zodat de ruimtelijke lijnen, het zicht naar het land gewaarborgd blijven. Nee, er is niet zoals ons was medegedeeld één huis maar er zijn zelfs twee huizen gepland en dat recht tegenover ons huis, in één lijn met ons huis. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit plan als dusdanig goedkeuring kan krijgen. Dat je je droom verwezelijkt te koste van een ander, dat staat heel ver van ons af. Wij zouden nooit keuzes maken die een ander zo schaden zoals dit plan met ons doet. De situering van de panden in dit plan is zo ongebruikelijk voor de unieke omgeving. Er zijn zeer ongewone keuzes gemaakt. Er is zoveel ruimte om dat anders te doen. Om de zichlijnen en de ruimtelijke structuur te waarborgen. Wij hebben heel onze ziel en zaligheid gestoken in de bouw van ons landelijk gelegen droomhuis en dat wordt met dit plan waarbij een huis van 10 meter hoog recht tegenover ons huis is gestiueerd werkelijk verplettert. We liggen er wakker van, we ervaren dit plan als een ernstige aantasting in ons woongenot. We voelen ons met dit plan bestolen. En daarom is ons vriendelijke doch zeer dringende verzoek om dit plan te herzien. Wij zijn bereid om mee te denken in deze want er is ons alles aan gelegen om dit plan zoals het er nu voor staat tegen te gaan.

Wij verzoeken u ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Zienswijze 2



Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl