

Notitie: **Verslag omgevingsdialoog 'Gebiedsontwikkeling Hooijpolder'**
Locatie: Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk

Gilze, 11-08-2023 / 07-02-2024

Kenmerk: EH/17217.012

In maart 2023 is initiatiefnemer persoonlijk langs gegaan in de buurt om uit te leggen wat de plannen zijn voor het agrarische bedrijf aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk.

Hierbij is gebruik gemaakt van de brief zoals bijgevoegd in de bijlage onder deze notitie. In deze brief is duidelijk beschreven wat de plannen zijn van initiatiefnemer.

Er is contact gemaakt met de bewoners van onderstaande adressen:

- Korte Broekstraat 2a
- Engelsewal 5 en 5a
- Engelsewal 7
- Engelsewal 11
- Vlaaikensstraat 2
- Lange Broekstraat 3
- Lange Broekstraat 18
- Lange Broekstraat 23
- Lange Broekstraat 25
- Lange Broekstraat 25c
- Lange Broekstraat 27
- Lange Broekstraat 28
- Lange Broekstraat 29
- Lange Broekstraat 30
- Lange Broekstraat 31

Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat er vanuit de buurt veel positieve reacties komen. De meest voorkomende reactie is dat initiatiefnemer veel succes wordt gewenst en de omwonenden zijn blij met de ontwikkeling. Er zijn echter nog wel een aantal vragen gesteld en opmerkingen gegeven door de omwonenden. De vragen zullen hieronder puntsgewijs worden behandeld:

- *Er wordt aangegeven dat omwonende het 'weidse' uitzicht aan de voorzijde van hun woning enorm waarderen. Ze zijn het derhalve eens met de beoogde ontwikkeling, mits hun uitzicht door de bouw niet zal worden belemmerd.*

Tegenover de locatie is een woonbestemming beoogd, er zal derhalve wel een woning worden gebouwd. Echter valt hierbij op te merken dat de agrarische bebouwing en de sleufsilo's welke reeds voor de locatie zijn gelegen worden gesaneerd.

- *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.

- *Maximaal 3 woongebouwen zoals is ingetekend.*

De plaats van de woonbestemmingen komt overeen met de landschappelijke inpassing. De inpassing is echter na de vooroverlegreactie van de provincie nog wel aangepast aangezien er geen sprake meer is van een landgoed maar de ontwikkeling betreft een gebiedsontwikkeling op basis van maatwerk. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geborgd dat er 3 woonbestemmingen komen waar bij ieder bouwvlak 2 woningen zijn toegestaan op basis van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Er zullen maximaal 6 woongebouwen worden gerealiseerd.

- *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.

- *Sloop bestaande gebouwen behalve 1 stal essentieel.*

In het bestemmingsplan is de sloop van de overige agrarische bedrijfsbebouwing geborgd.

- *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 beplanting. Waar het mogelijk is wordt derhalve de belemmering op het uitzicht beperkt. 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.

- *Graag het wandelpad anderszins uit laten komen dan op de Engelsewal.*

Aan de westelijke zijde van het plangebied is het niet anders mogelijk dan dat het wandelpad zal uitkomen op de Engelsewal.

- *Het ontsluitingsverkeer niet via de Engelsewal voor gemotoriseerd verkeer.*

Het ontsluitingsverkeer zal niet via de Engelsewal lopen. In de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien dat er een weg vanuit de Lange Broekstraat naar de achterste woonbestemming wordt gerealiseerd. De woonbestemming krijgt derhalve een eigen ontsluiting richting de Lange Broekstraat en niet via de Engelsewal.

De brief waarmee de omgevingsdialoog is gevoerd en de reacties hierop zijn hieronder bijgevoegd.

Beoogde ontwikkeling Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk

In het gebied tussen Raamsdonk en knooppunt Hooipolder liggen agrarische gronden die behoren tot de bestaande rundveehouderij aan de Lange Broekstraat. De agrarische ontwikkelingen in dit gebied zijn beperkt en het gebied kan een kwaliteitsimpuls gebruiken. De wens is om ter plaatse een landgoed te ontwikkelen. Dit landgoed van circa 15 hectare wordt grotendeels beschikbaar gesteld voor natuurontwikkeling, daarnaast is er ruimte voor extensief agrarisch grondgebruik en biedt het landgoed de mogelijkheid tot wonen door de houder van de bestaande rundveehouderij en de omliggende gronden.

Door de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls geleverd aan het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg. De ontwikkeling van een landgoed gaat namelijk gepaard met de aanleg van nieuwe natuur, die opengesteld wordt voor extensieve recreatie. Met het initiatief wordt 7,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van een drietal woonkavels met allure. Op elk kavel wordt één woongebouw met maximaal twee woonfuncties toegestaan. Het landgoed omvat tevens de bestaande rundveehouderij aan de Lange Broekstraat 34, welke ten behoeve van het initiatief wel grotendeels zal worden gesaneerd. Er blijft slechts één stal behouden voor de huisvesting van circa 30 bijzondere grazers, die gebruikt zullen worden voor de extensieve begrazing van het landgoed.



Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Korte Broekstraat 2 ^A
Postcode + Woonplaats	4944 XM Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	29-03-2023 [REDACTED]
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Prachtig plan, Goede ontwikkeling!

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Engelse wal 7
Postcode + Woonplaats	4900 xle Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	29-03-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Prima plan. Voor ons veranderd er ons inziens niets. Wordt het alleen maar beter.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	
Adres	VLAMINGENSTRAAT 2
Postcode + Woonplaats	4940XL RAAMSDONK
E-mail	
Datum	23-3-2023
Handtekening	
Reactie op de plannen:	"Langebroek Hooipolder" is een mooi ambitieus plan. Dit plan is een verrijking voor mens en dier. De inbreng van de landerijen geven een kwaliteits impuls aan de extensieve recreatie en natuurherstel in het buitengebied. Door het aanbrengen van slagen landschap wordt de nostalgie terug gebracht. Als direct betrokkene kunnen wij hier positief op reageren.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Lange Broekstraat 23
Postcode + Woonplaats	4999 XH Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	22-3-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	geen bezwaar

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Lange Broekstraat 25
Postcode + Woonplaats	4944 XH Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	23-03-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Wij hebben ons perceel aan de Overkant aangekocht in 2018 omdat wij het weidste uitzicht aan de Voorzijde van ons huis zo waarderen. Het plan zoals beschreven kan heel waardevol zijn mits ons uitzicht (rede waarom we het perceel aangekocht hebben) niet wordt belemmerd door bouw, hoge hagen, bomen of tuinhuis etc.) We hebben begrepen dat de tekening die bijgevoegd is niet als dusdanig moet worden geïnterpreteerd omdat perceel en bouwvlak nog ingemeten dient te worden.

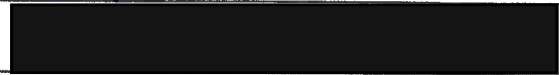
We hebben ook begrepen dat het plan is dat de te bouwen woning westelijker komt te liggen dan op de tekening is aangegeven.

Zie bylage.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Lange Broekstraat 30
Postcode + Woonplaats	4944 x3 RAAMSDONK.
E-mail	[REDACTED]
Datum	22 maart 2023,
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Doorzetten! Mooi plan.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	
Adres	Lange Broekstraat 27
Postcode + Woonplaats	4944 X H Raamsdonk
E-mail	
Datum	22-3-2023
Handtekening	
Reactie op de plannen:	geen bezwaar

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Lange Broekstraat 29
Postcode + Woonplaats	4944 XM Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	26-3-2023 ,
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	- Positief, kwaliteits impuls is welkom Belangrijk: - toegankelijkheid van gebied, geen hekken - maximaal 3 woningeboenen zoals ingetekend - bouwstijl in lijn met Langstraat, geen Belgische tafereken - sloep bestaande gebouwen behalve 1 stal essentieel

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Lange Broekstraat 18
Postcode + Woonplaats	4944 XJ Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	23-03-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Wij zijn positief gestemd over de beoogde ontwikkeling van onze woonomgeving. De naast ons geplande woning zou wat ons betreft het mooie uitzicht vanuit onze keuken/woonkamer niet moeten beperken.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Korte Broekstraat 3
Postcode + Woonplaats	4944XM Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	26.3.2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Geen bezwaar. Goed plan. Goed dat er wandelpaden komen.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Langebroekstraat 28
Postcode + Woonplaats	4944 XJ Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	27-3-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	- Mooi Plan - Snel realiseren dan kunnen we er nog enkele jaren van genieten als we mobiel blijven en gezond

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	
Adres	Lange Broekstraat 31
Postcode + Woonplaats	4944 XH Raamsdonk
E-mail	
Datum	24-3-2023
Handtekening	
Reactie op de plannen:	Geen en heb bezwaar.

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Engelsewal 11
Postcode + Woonplaats	4944 XK Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	29-03-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Geen bezwaar, maar graag het wandelpad anderszins uit laten komen dan op de Engelsewal. Vinden al heel blij dat alles al bijna opgeruimd is!

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	
Adres	Lange Broekstraat 25 C
Postcode + Woonplaats	4944 XH Raamsdonk
E-mail	
Datum	29 maart 2023
Handtekening	
Reactie op de plannen:	Wij verheugen ons erop dat we mooie natuur tegenover ons krijgen en dat alles er verzorgd uit zal gaan zien met mooie huizen en veel groen. Wat ons betreft kan dat proces zo snel mogelijk gaan beginnen!

Onderstaand treft u mijn reactie de beoogde ontwikkeling aan de Lange Broekstraat 34 te Raamsdonk:

Naam	[REDACTED]
Adres	Engelsewal 5 & 5a.
Postcode + Woonplaats	4944 xk Raamsdonk
E-mail	[REDACTED]
Datum	29-3-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Plan ziet er goed uit Slechts één voorwaarde dat de ontsluitingsweg niet via de Engelsewal loopt voor gemobiliseerd verkeer, gemotoriseerd verkeer