

Gemeente Geertruidenberg
Postbus 10001
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Hooipolder'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Hooipolder'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het landgoed Hooipolder. Het landgoed is 15 hectare groot waarvan 7,5 ha aan natuurontwikkeling wordt voorzien. Daarnaast worden er drie woonkavels met elk een woongebouw van 1500m³ met maximaal twee woonfuncties gerealiseerd. Ook wordt de bestaande melkveehouderij afgeschaald naar een kleinschalig agrarisch bedrijf. De ontwikkeling is gelegen in het landelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2313391/5259147

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.E. (Marin) van Heijst

Telefoon

Email

mvheijst@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2313391/5259147

Inhoudelijk standpunt

In eerdere overleggen hebben wij onze positieve grondhouding ten opzichte van het plan al uitgesproken. Wij blijven bij onze positieve grondhouding. Het plan zorgt voor een realisatie van flinke oppervlakte natuur en er wordt gezorgd voor het herstel van het cultuurhistorisch slagenlandschap. Tegelijkertijd worden 3 woonkavels gerealiseerd waar binnen op elke kavel een woongebouw met max. 2 wooneenheden mogelijk zijn. Tenslotte wordt een bestaande melkveehouderij afgeschaald naar een kleinschalig agrarisch bedrijf dat het gebied beheert.

Echter gezien de wijzingen in de regeling voor landgoederen moeten wij constateren dat de ontwikkeling niet past binnen deze regeling. Dit komt omdat de huidige percelen niet aangrenzend zijn het natuurnetwerk Brabant (NNB). Met de huidige regeling voor landgoederen sturen wij op locaties die het NNB kunnen versterken. Het plangebied ligt in dat opzicht geïsoleerd van het NNB. Bovendien wordt de bebouwing niet geconcentreerd op het landgoed gerealiseerd. Er worden op 2 niet aansluitende locaties aan de Lange Broekstraat en een kavel nabij de Engelse Wal gerealiseerd. Bovendien is er ook nog geen concreet plan voor alle kavels waaruit een eenheid van een landgoed blijkt. Er is in de toelichting wel een beeldkwaliteitsplan opgenomen, en die biedt ook handvatten voor wat passend is in de omgeving, maar deze is niet gericht op een eigen eenheid als landgoed.

Om toch te kunnen kijken hoe deze positieve ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden hebben wij de ontwikkeling getoetst aan artikel 3.78 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Dit hebben wij gedaan omdat wij kunnen zien dat de ontwikkeling wel degelijk omgevingskwaliteit met zich meebrengt en een dusdanige inspanning levert die wij passend vinden in het gebied. In het kader van artikel 3.78 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit hebben wij nog het volgende op te merken.

Ontwikkeling als onderdeel van het lint

De ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan het lint van Raamsdonk, vlak bij de kern van Raamsdonksveer, in de zone tussen dit lint en de A59 en wordt in de toekomst aan de westzijde begrenst door de verbindingsboog A59-A27. Het geheel voegt omgevingskwaliteit toe op een plek die zich daarvoor leent. Hoewel er geen Natuur Netwerk Brabant binnen of aangrenzend aan het plangebied aanwezig is, voegt de natuur hier door de combinatie met de cultuurhistorie en de ligging wel degelijk wat toe. In de nabijheid liggen ook het plasseengebied bij de watertoren van Raamsdonksveer (waar ook een grote ontwikkeling speelt) en de rivier de Donge. Het plangebied kan dienen als uitloopgebied voor de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer, en meer betekenis geven aan het gebied dan nu.

Twee van de drie kavels sluiten op aanvaardbare locaties aan bij het lint van Raamsdonk aan de Lange Broekstraat. De derde kavel ligt wat verder van de

Lange Broekstraat, maar sluit aan waar bij vroeger de Vlaaikensstraat gelopen heeft, die aantakt op de Engelse Wal. In het geheel is deze kavel te zien als een bijzondere afronding van de bebouwingsconcentratie aan de Engelse Wal/Vlaaikensstraat. Dit stelt wel eisen aan de vormgeving, oriëntatie en ook de bereikbaarheid van dit deel van het plangebied voor langzaam verkeer.

Het afschalen van het agrarisch bedrijf is passend in het lint. De bedrijfswoning wordt omgezet naar plattelandswoning omdat het kleinschalig agrarisch bedrijf door iemand gerund zal worden die op een andere locatie woont.

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2313391/5259147

Slagenlandschap

Er wordt een slagenlandschap gecreëerd door langs de watergangen elzen- en wilgensingels aan te planten. Hierdoor ontstaat een smalle strookvormige percelering. De smalle langgerekte percelen zelf behouden een open karakter. Als gekeken wordt naar historische kaarten is te zien dat de slagen van oudsher in het landschap veel smaller zijn. Als we spreken van historische singels dan mogen deze steviger ingezet worden als we spreken van slagenlandschap. Daarnaast zouden wij de aanzet van de beplanting steviger in willen zetten zodat het historisch slagenlandschap beter tot zijn recht komt.

Stedenbouwkundige en Landschappelijke inpassing

Als we kijken naar het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan geeft deze nu al een goed totaaloverzicht. Het plan is vanuit een gedegen analyse opgebouwd waarin toegelicht wordt hoe de ontwikkeling bij kan dragen aan het landschap. Echter zijn de maatregelen voor cultuurhistorie en natuur nog wel toe aan een verder uitwerking. Het inpassingsplan is nu nog onvoldoende concreet uitgewerkt om als goede borging van het concept en de daadwerkelijke maatregelen te dienen. Wij verzoeken u om een verder uitwerking van de concrete maatregelen in een inpassingsplan.

Cultuurhistorie als onderdeel van de omgevingskwaliteit

Daarnaast hebben we naar de stedenbouwkundige opzet en de planologische aanvaardbaarheid van de woningen gekeken. Daarbij kunnen we constateren dat de woning aan de Lange Broekstraat als onderdeel van het lint gezien kunnen worden. Daarmee sluit het aan bij de lintbebouwing en liggen deze in een bebouwingsconcentratie. Als gekeken wordt naar de positie van de woningen die aan het lint van de Lange Broekstraat geplaatst worden staan deze vanuit oudsher meer aangesloten aan de straat zelf. In het kader van cultuurhistorie als onderdeel van de omgevingskwaliteit zien wij meer waarden in het volgen van het historisch principe waarbij de woningen dicht bij de straat zijn gepositioneerd. Wij verzoeken u om dit in het ontwerp op te nemen.

Voor de noordelijke gelegen woningen kan aansluiting gezocht worden bij de overige bebouwing in het noorden. Een onderbouwing waarom dit gedeelte een bebouwingsconcentratie is, is daarvoor nog nodig. Daarbij verzoeken wij om aandacht te besteden aan het eindbeeld van deze verbijzondering in de

bebouwingsconcentratie, en de eventuele ontwikkeling mogelijkheden hier nog binnen. We zien de woning die nu wordt toegevoegd als een afronding van de bebouwingsconcentratie. Wij verzoeken u om dit verder uit te werken en te onderbouwen.

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2313391/5259147

Wat betreft de architectuur van de toekomstige woningen wordt aangegeven dat bepaalde architectuur niet leidend is, het moet alleen passend zijn. Het lijkt eerder logisch dat de architectuur moet aansluiten bij de bestaande bebouwing en dat de nokken van de woningen de richting van de kavels volgen. Als gekeken wordt naar verschillende historische voorbeelden dan worden er bijvoorbeeld geen dakkappen op de woningen geplaatst. Wij verzoeken u om voor de architectuur van woningen naar historische elementen en aspecten te kijken en deze te verwerken in het beeldkwaliteitsplan.

Fietspad

Verder hebben we nog een vraag over een onderdeel van het plan. Er wordt op enkele plaatsen in de toelichting gesproken over het voornemen of de mogelijkheid om een fietspad vanaf de Halve zolenlijn door het plangebied door te trekken. Hoe moeten wij dit zien? De Halve zolenlijn ligt niet aangrenzend aan plangebied, en op het meest nabije deel van deze lijn (ten noordwesten van de Pastoor Bruijnenstraat) is geen fietspad aanwezig. Dus hoe ziet de gemeente die verbinding? En heeft de gemeente of initiatiefnemer concrete plannen om dat fietspad en die verbinding te maken? Wij verzoeken u hier een verder toelichting op te geven.

Zonnepanelen in het landschap

Ondanks dat de toelichting duidelijk spreekt van een voorkeur van zonnepanelen op het dak willen wij toch nog de volgende opmerking maken. Wij zijn geen voorstander van de mogelijkheid om op kleine schaal zonnepanelen onopvallend in het landschap te plaatsen. Volgens de zonneladder zien wij zoveel mogelijk de zonnepanelen op daken verwerkt worden. Daarnaast zien wij niet de noodzaak om de zonnepanelen in het landschap te realiseren. Rondom de zonnepanelen in het landschap is dan ook geen positief standpunt vanuit de provincie.

Conclusie

Kortom zijn we positief over de ontwikkeling zoals deze is ingestoken bij het lint van Raamsdonk. Echter verzoeken wij u wel de ontwikkeling in te steken vanuit artikel 3.78 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregel. Daarnaast verzoeken wij u om de bovenstaande punten nog van een verder uitwerking te voorzien. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2313391/5259147

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is positioned above the printed name.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.