

Datum:

16 juni '23

Van:

SRo

Opdrachtgever:

Lange VOF

Locatie:

Pastoor Jacobsstraat 67

5454 GM, Sint Hubert

Omgevingsdialoog herontwikkeling Pastoor Jacobsstraat 67

Aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert ligt het erf van de initiatiefnemers die voornemens zijn om de bestaande varkenshouderij te beëindigen. Hiertoe wordt op locatie een akkerbouwbedrijf in beperkte omvang voortgezet. Daarnaast wordt aan weerszijden van het akkerbouwbedrijf in totaal twee burgerwoningen gerealiseerd. Deze woningen zullen worden opgericht conform de huidige eisen ten aanzien van bouw, energie, leefbaarheid en duurzaamheid. Met het planvoornemen vindt dus sloop en nieuwbouw plaats. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast op basis van het landschappelijk inpassingsplan.

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners en omliggende perceeleigenaren nabij Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert. Het betreft de volgende adressen in de omgeving:

- Pastoor Jacobsstraat 75
- Pastoor Jacobsstraat 61
- Pastoor Jacobsstraat 59a
- Pastoor Jacobsstraat 59
- Pastoor Jacobsstraat 81
- Voordijk 39
- Voortsestraat 3
- Voortsestraat 5
- Voortsestraat 5a

En de volgende perceeleigenaren:

- MIL00 sectie R 119
- MIL00 sectie R 956
- MIL00 sectie R 109
- MIL00 sectie R 1365
- MIL00 sectie R 1364

Initiatiefnemers zijn in een periode van februari '23 tot en met juni '23 langs de deuren geweest bij buurtbewoners en omliggende perceeleigenaren nabij Pastoor Jacobsstraat 67. Onder het genot van een kop koffie zijn de plannen toegelicht middels het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Beide documenten zijn als bijlage bijgevoegd bij deze bestemmingsplan toelichting, namelijk bijlage 3 en bijlage 4. De betreffende deelnemers van de omgevingsdialoog

hebben met interesse kennis genomen van de plannen. Afsluitend ontvingen de deelnemers een vragenlijst die zij weer ingevuld in de loop van tijd retour mochten sturen naar initiatiefnemers. In de bijlage is een handtekeningen overzicht bijgevoegd van de deelnemers die kennis hebben genomen van het planvoornemen.

Alle deelnemers hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemers succes met het voltooien hiervan. De deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

3. Planbeschrijving

Met voorliggend plan blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en worden de overige agrarisch opstallen op het erf gesloopt, zie afbeelding 2 op pagina 5.

De varkenshouderij wordt beëindigd en het akkerbouwbedrijf wordt geïntensiveerd in combinatie met de oprichting van twee nieuwe burgerwoningen.

De oostelijke woning valt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' waar nieuwvestiging van woningen onder voorwaarden is toegestaan. Voor de Ruimte voor Ruimte woning (westelijke woning) moet een titel worden samengesteld door het slopen van de stallen en inleveren van de fosfaatrechten op de locatie.

Het plangebied is gelegen in de 'Maasterras-zone' en het Landschapspark Raamvallei, meer specifiek de landschapspolder Hollanderbroek. De Raamvallei staat bekend om haar openheid en vergezichten en leent zich niet voor duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen. De polder Hollanderbroek wordt gezien als waardevol landschap en moet dan ook zo veel mogelijk in stand worden gehouden. In de structuurvisie staat als speerpunt ook de versterking van de dorpsentree aan de oostzijde van Sint Hubert benoemd. Het verwijderen van de intensieve veehouderij inclusief sloop van de stallen draagt bij aan de ambities. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het borgen en versterken van de omgevingskwaliteiten (openheid en vergezichten).

6

Behouden openheid

Met het opstellen van de inrichtingstekening is er rekening gehouden met het behoud van zichtlijnen vanaf de provinciale weg richting het open landschap. Dit is vormgegeven door de positionering van de nieuwe woningen en bijgebouwen. Tussen de afzonderlijke erven is er een groenzone gerealiseerd zonder obstakels die het zicht belemmeren. Door de woningen en bijgebouwen haaks op de N264 te plaatsen worden de zichtlijnen richting het agrarisch landschap versterkt. In figuur 5 zijn de zichtlijnen te zien.

Versterken zichtlijnen en creëren privacy

Op het nieuwe erf worden een aantal robuuste houtsingels aangelegd die bestaan uit diverse inheemse bosplantsoensoorten. Soorten die o.a. bijdragen aan de biodiversiteit. Met het aanbrengen van de houtsingels wordt het erf landschappelijk ingepast, de zichtlijnen worden versterkt én er wordt privacy gerealiseerd tussen de afzonderlijke erven.



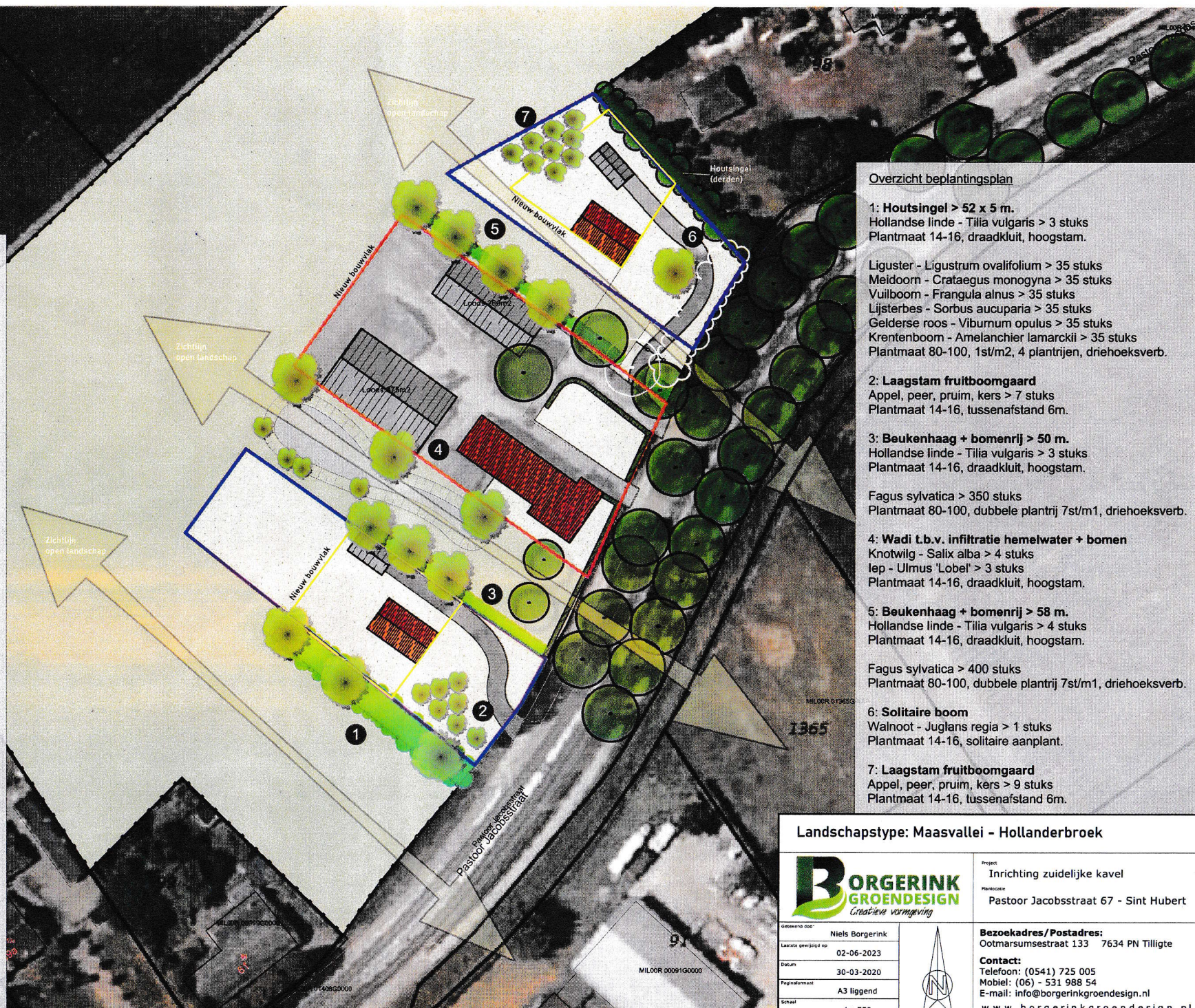
Figuur 5. Afbeelding huidig bouwvlak, planlocatie.



Figuur 6. Houtsingels met lindebomen versterken de zichtlijnen richting het open landschap

LEGENDA

-  Bestaande boom
-  Bestaande haag
-  Nieuwe bomen
-  Te kappen boom/struweel
-  Nieuwe struweelhaag/houtsingel
-  Bestaande bedrijfswoning
-  Nieuwe bijgebouwen
-  2x nieuwe woningen
-  Bestemming agrarisch
-  Bouwvlak - bestaande woning + schuren
-  Bouwvlak - nieuwe woningen
-  Bestemming Wonen



Landschapstype: Maasvallei - Hollanderbroek



Groenendag	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	02-06-2023
Datum	30-03-2020
Paginaformaat	A3 liggend
Schaal	1 : 750



Project: Inrichting zuidelijke kavel
 Plotsite: Pastoor Jacobsstraat 67 - Sint Hubert

Bezoekadres/Postadres:
 Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
 Telefoon: (0541) 725 005
 Mobiel: (06) - 531 988 54
 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl

Gespreksverslag

Naam initiatief:

Chance 10F

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Goed plan.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Geen

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

Toekomstgericht

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

Dit is niet aan de orde.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

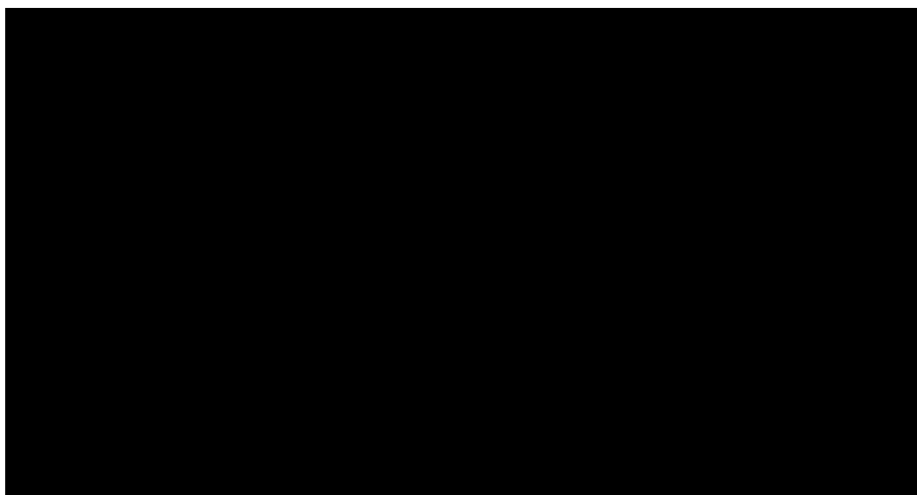
Dit is niet aan de orde.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Belanghebbende wordt op de hoogte gehouden van de voortgang van het plan

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Goed uitgewerkt plan voor de toekomst



Gespreksverslag

Naam initiatief:

hangar VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

GEEN PROBLEMEN MER

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

GEEN BELANGEN,

Houdt in het achterhoofd die
AFSTAND TOT ZIJN BEDRIJF

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

DAT HET MOOI WORDT

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

ZIJN ER NIET

N.V.T.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

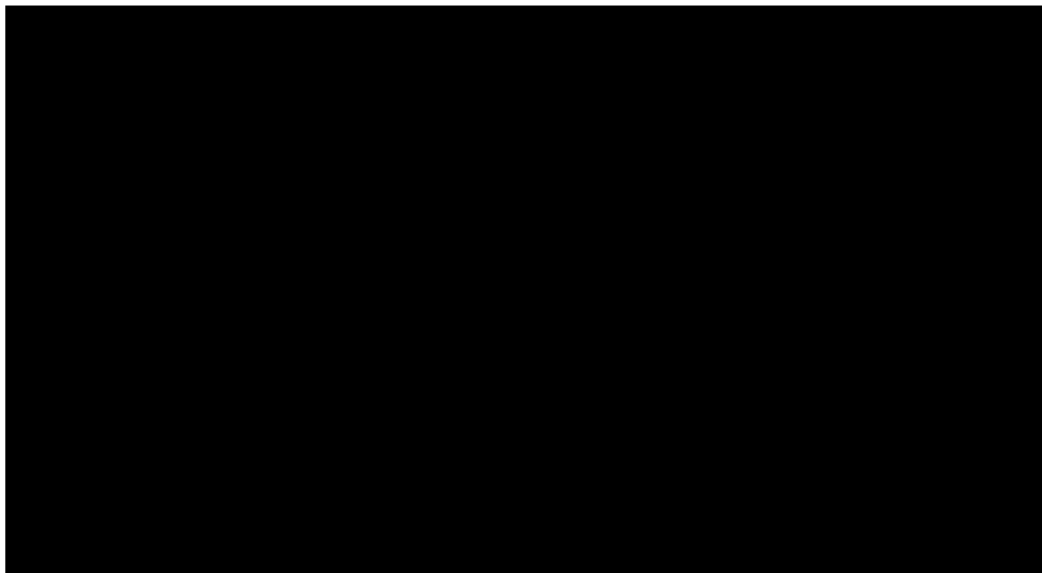
N.V.T.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

WILLEN GAAAG OP DE HOOGTE
GEHOUDEN WORDEN VAN NIEUWE
ONTWIKKELINGEN

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

IK vind HET EEN VERRISKing
VOOR DE OMGEVING, EN BEN
HET EENS MET DE STREkking
VAN dit VERSLAG.



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Lange VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Goed plan varkens bedrijf stoppen
en vervangen met deze aanpak.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen direct belang als er geen
overlast komt

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

geen specifieke ideeën

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

Nut

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

not

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Geen

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Mee eens.

Gespreksverslag

Naam initiatief:

Range UOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Meer initiatief voor bedrijf en
gezin.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Als het Landbouw bedrijf (vulms)
plannen heeft dat er dan geen
bezwaar is.

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

De belanghebbende heeft begreep niet
dat er te niet binnen de bebouwde
kom gebouwd wordt.
met dit plan hebben we ook geen probleem

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit
doen?

N.V.T.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

N.V.T

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Dat we wederzijds geen bezwaar
maken voor de plannen van
Wilms

Huisen bouw, zonnepark of dunnels
(teelt onderstevende
maatregelen)

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

zie vraag 2

Gespreksverslag

Naam initiatief:

J. Lange

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

belanghebbende heeft er geen
problemen mee

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen bezwaren

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

geen

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

n.v.t.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

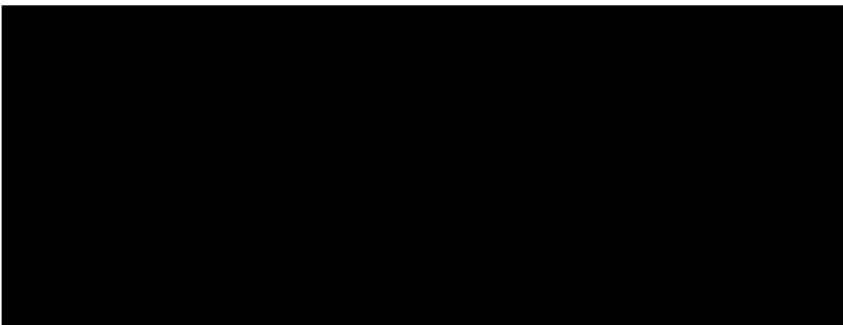
nvt

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

nvt

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

veel succes.



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Range VDF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

prima plan geen enkel bezwaar
verbetering voor de omgeving

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Misschien hebben we er zelf ook nog
oek wat aan?

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

Plan is prima!

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

We gaan niet meer doen dan onze
handtekening plaatsen.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

Geen behoefte aan.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Geen

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Wij wensen deze mensen veel succes met de voortgang van hun plannen

Bouwen, bouwen, bouwen!

Gespreksverslag

Naam initiatief:

hansje VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Positieve ontwikkeling voor Sint Hubert
Mooi AANZICHT van het dorp met de
groenstroken.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

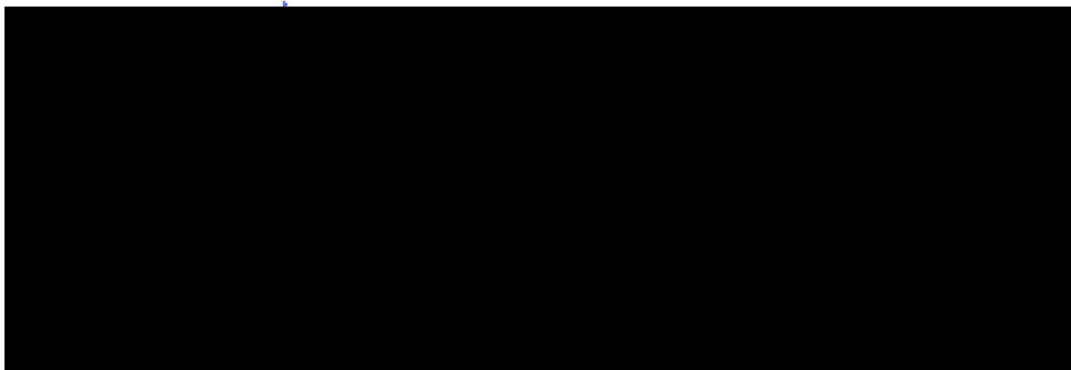
Zicht.

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

—

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

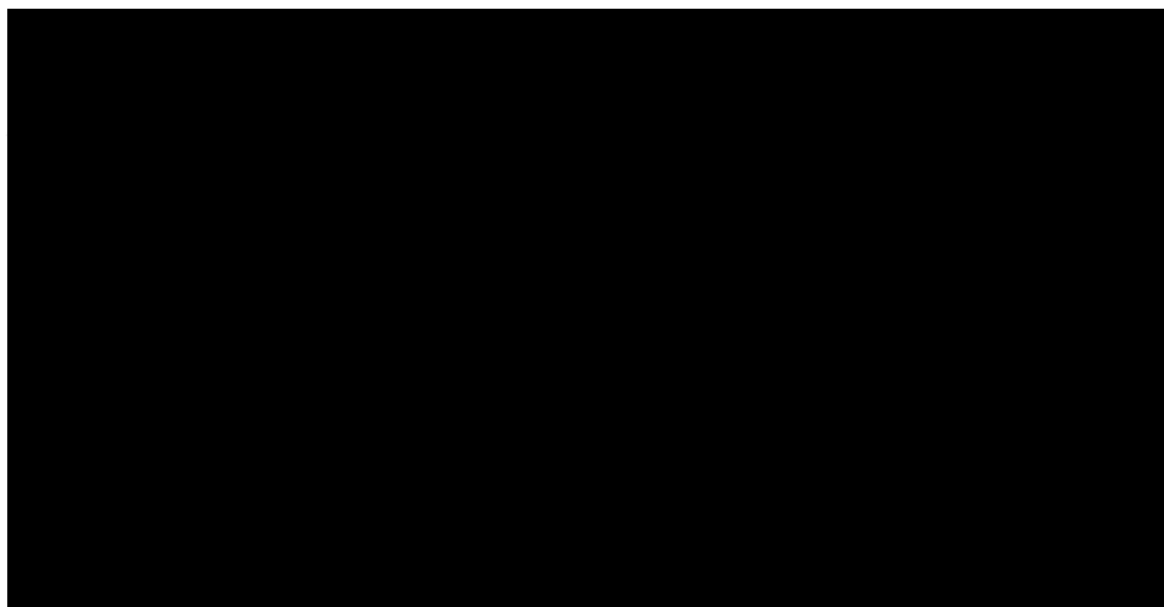
—



Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:



Gespreksverslag

Naam initiatief:

hans VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Prima !!!

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen bezwaar

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

geen

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

N.V.T.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

N.V.T.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

N.V.T.

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

N.V.T.

Gespreksverslag

Naam initiatief:

Range VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Geweldig, als het klaar is, zet
het mooier uit.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Geen belang en geen bezwaar

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

Goed idee, wordt er mooier op

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

nut

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

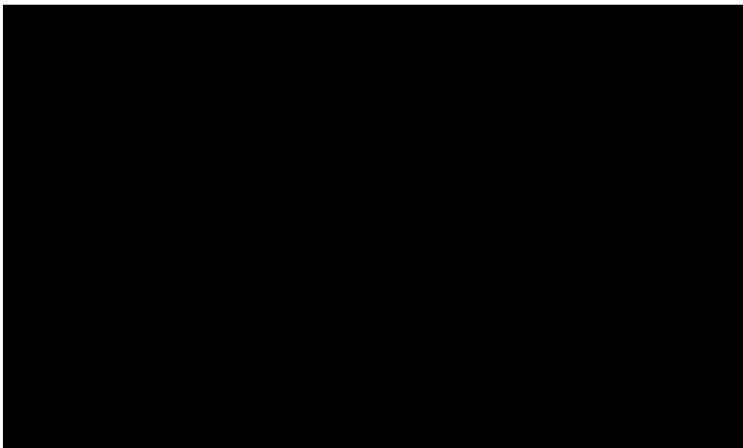
not

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

geen afspraken

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Ik vind het een mooi plan en
een prima initiatief.
Het zal er allemaal mooier op
worden



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Change VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

prima! Fijn dat er gebouwd kan worden
in ons dorp. En mooi als jongeren in ons dorp
kunnen (blijven) wonen.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

zie hierboven

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

n.v.t.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

n.v.t.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

n.v.t.

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Mooi initiatief. We hopen dat het snel rond komt.