Gemeente
Geertruidenberg

24.0003951

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2020031665139

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 25 april 2024
Agendanummer	: 6
Onderwerp	: Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Hooijpolder

Voorstel:
1. Het bestemmingsplan 'Landgoed Hooijpolder' met identificatienummer NL.IMRO.0079.RDBPHooijpolder-vs01 gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van de artikelen 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening Wro juncto 6.2.1 en 6.2.1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Op 13 maart 2019 heeft 'van Dun ontwerp & planologie' namens de families 'Hooijmaaijers' en 'De Bont' (hierna: initiatiefnemer), eigenaren van enkele percelen in Raamsdonk, een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed met drie landgoedkavels die in totaliteit bestaan uit zes woonunits. Het initiatief heeft de werknaam 'Landgoed Hooijpolder.' De reden voor het initiatief is dat de families zijn opgegroeid in Raamsdonk, nu in Oosterhout wonen en graag weer terug naar Raamsdonk zouden willen verhuizen.

Locatie
Het plangebied bestaat uit acht kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 15,4 hectare, waarvan 7,5 hectare als nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Het plangebied wordt globaal worden omsloten door de snelweg A59 aan de noordzijde, de voormalige spoorlijn 'het halvezolenlijntje' aan de oostzijde, het bebouwingslint aan de Lange Broekstraat te Raamsdonk aan de zuidzijde en de Engelsewal aan de westzijde. Specifiek bestrijkt het de kadastrale percelen K 4141, K 4473, K 5129, K 3006, K 4140, K 4522, K 5109 en K 5113. Zie ook de visualisatie:



Omschrijving
Het inrichtingsplan is het gevolg van een studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie. In bijlage 3 is het landschappelijk inpassingsplan van het beoogde landgoed opgenomen.

Landschap

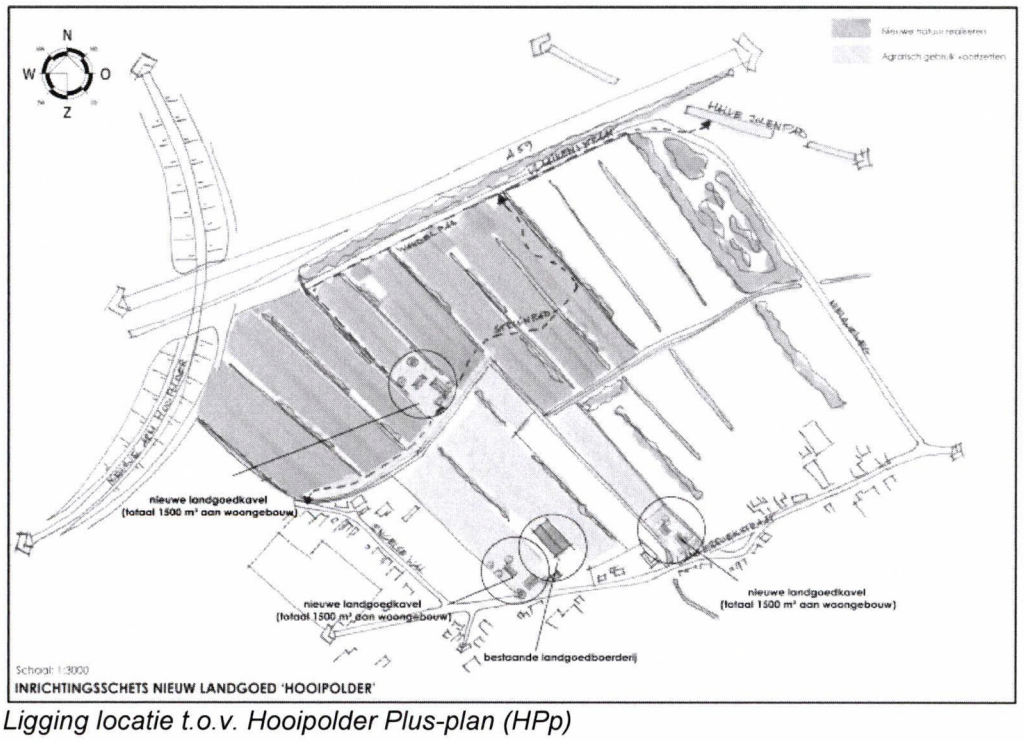
Met dit initiatief wordt het originele slagenlandschap weer hersteld door het terugbrengen van sloten met de begeleidende begroeiing. Door middel van struinpaden kunnen wandelaars het landgoed betreden. Daarnaast zijn wandelpaden aanwezig langs de randen van het landgoed. Tevens wordt een deel van de aanwezige bebouwing verwijderd, waaronder het grootste deel van de bedrijfsbebouwing aan de Lange Broekstraat 34, ten behoeve van het open karakter van het landschap. Op het landgoed gaan daarnaast runderrassen grazen.

Bebouwing

De initiatiefnemer initieert de ontwikkeling van drie nieuwe landgoedkavels, waarbij ieder landgoedkavel 2 woningen van 1000m^3 aan woongebouwen bevat. Aangezien het plangebied een totale oppervlakte van 15,4 hectare heeft sluit het initiatief aan op landgoederenregeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Io). De bestaande boerderij van De Bont (Lange Broekstraat 34) wordt beëindigd, één bedrijfswoning en één stal worden behouden als landgoedboerderij voor de grazers. De rest van de bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van het open karakter van het gebied en het creëren van meer zichtlijnen vanaf de Broekstraat op het landgoed.

Stedenbouw

De twee landgoedkavels aan de Lange Broekstraat, die ieder bestaan uit twee woningen, worden zodanig vormgegeven dat ze stedenbouwkundig passen in het slagenlandschap en passen in het bebouwingslint. Door de woningen zo veel mogelijk aan de zijkant van het perceel te positioneren wordt er meer ruimte geboden voor zichtlijnen en doorzichten op het landschap. Er worden hierbij twee woningen op een slag gebouwd, waarbij een woning in het lint staat en de tweede woning hier verspringend achter staat.[1] Het derde landgoedkavel wordt bereikbaar via de Engelse Wal. Deze woning krijgt de vorm en uitstraling van het landhuis dat bij een landgoed past. De bebouwing is in het lint geplaatst omdat dit landschappelijk het beste past in het landschap, ook ontstaat er op deze manier geen tweedelijns bebouwing achter het bebouwingslint.



Ligging locatie t.o.v. Hooipolder Plus-plan (HPp)

De locatie is ten zuidoosten van het knooppunt Hooipolder gelegen. Rijkswaterstaat is voornemens om de uitbreiding tussen 2024 en 2029 uit te voeren. Het landgoed is echter op voldoende afstand gelegen van het beoogde nieuwe knooppunt. Ook ligt het plan op voldoende afstand als het knooppunt als een voorwaardig knooppunt wordt aangelegd. De situering van het landgoed levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het Hooipolder Plus-plan en andere mogelijke plannen in de toekomst.

[1] De inrichting van het perceel sluit hierbij aan op de situatie die in het slagenlandschap gebruikelijk was. Per slag woonde één familie die in hun slag landbouw bedreven. Wanneer de boer werd opgevolgd door één van zijn kinderen ging het kind met de familie in de boerderij wonen. De ouders betrokken vervolgens een kleinere woning achter de boerderij.

Landgoedregeling niet meer van toepassing
Het college heeft in Q2 2022 principemedewerking verleend aan het initiatief. Toen der tijd moest het plan voldoen aan de landgoedregeling vanuit de provincie. De gronden waar het landgoed is beoogd maken volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Iov) van de provincie Noord-Brabant onderdeel uit van het Gemengd landelijk gebied. Binnen het Gemengd landelijk gebied kan een nieuw landgoed worden opgericht mits er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn beschreven in artikel 3.79 Iov. Een belangrijke voorwaarde in dit artikel is dat het landgoed ten minste een omvang heeft van 10 hectare. Omdat het landgoed 15,4 hectare groot is wordt hier aan voldaan. Echter is de regelgeving met betrekking tot landgoederen gewijzigd. Zo moet er om aanspraak te maken op de landgoedregeling een kwaliteitsverbetering aan het Natuurnetwerk Brabant (hierna: nnb) plaatsvinden. Aangezien er geen nnb in de nabije omgeving is, is dit dus niet meer mogelijk. De provincie heeft naar aanleiding daarvan andere randvoorwaarden voor het plan opgelegd middels de Iov hoofdstuk 3. Zodoende is het bestemmingsplan op enkele plekken gewijzigd. De wijzigingen hebben geen gevolgen gehad voor de haalbaarheid van het plan.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
Dit voorstel draagt bij aan ons uitgangspunt bij de opgave Wonen & leefbaarheid: We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs en Inwoners, bedrijven en bezoekers van de gemeente Geertruidenberg verblijven in een prettige (woon)omgeving die veilig en goed bereikbaar is, met aandacht voor groen in de buurt. Een omgeving waarbij de, duurzame, toekomst centraal staat. De gemeente Geertruidenberg is een plek waar buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten en fijn met elkaar samenleven en zich inzetten voor de eigen wijk.

Met dit initiatief wordt het originele cultuurhistorische slagenlandschap weer hersteld door het terugbrengen van sloten met de begeleidende begroeiing. Door middel van struinpaden kunnen wandelaars het landgoed betreden. Daarnaast zijn wandelpaden aanwezig langs de randen van het landgoed. Tevens wordt een deel van de aanwezige bebouwing/bedrijfsvoering verwijderd, waaronder het grootste deel van de bedrijfsbebouwing aan de Lange Broekstraat 34, ten behoeve van het open karakter van het landschap. Met dit initiatief wordt 7,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd en gebouwd naar behoefte, namelijk voor personen met binding met deze gemeente. Tot slot vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder.

Argumenten
1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen
Er is voldaan aan artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), die beschrijft dat een ontwerpbestemmingsplan voor minimaal zes weken ter inzage moet worden gelegd. Conform wettelijke voorschriften is hiervan melding gemaakt in het elektronisch Gemeenteblad, het weekblad 'De Langstraat' en via de elektronische weg op www.nieuweplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen.

1.2 Er zijn twee zienswijzen ontvangen welke gedeeltelijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen
Er zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen hadden betrekking op het volgende:

Zienswijze 1:
Samenvatting algemeen
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.

Inhoudelijk
Zie voor de inhoud van de inhoudelijke punten de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

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
Zienswijze 1 heeft geleid tot de volgende inhoudelijke 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:
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 is 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.

Zienswijze 2 heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Voor de volledige reacties op de zienswijzen is de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen toegevoegd bij dit voorstel.

1.3 Vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad
Conform de Wro is het vaststellen van een bestemmingsplan de bevoegdheid van de raad. Gelet op de voorgaande argumenten en voorgaande besluiten is in het bestemmingsplan voldoende gekeken naar de diverse belangen en kan aan de raad worden voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Het bestemmingsplan vormt een passend planologisch kader
Het bestemmingsplan zoals dit nu aan het college wordt voorgelegd, vormt een passend planologisch kader voor de voorgenomen activiteiten. Het plan biedt voldoende rechtszekerheid voor de omgeving en zorgt daarnaast niet voor belemmeringen bij de uitvoering van het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder.

1.5 Met het initiatief wordt aan verschillende doelstelling uit het Raadsprogramma voldaan
In het raadsprogramma is vermeld dat er veel waarde wordt gehecht aan de natuur om ons heen en dat het aantrekkelijk maken van fiets- en wandelroutes wordt nagestreefd. Dit initiatief levert hier een positieve bijdrage aan. Daarnaast is diversiteit op de woningmarkt vanuit de raad ook wenselijk. Het toevoegen van landgoedwoningen is een aanvulling op de bestaande woningvoorraad die niet veel voorkomt. Dit draagt bij aan de diversiteit in het woningaanbod. Ook is doorstroming op de woningmarkt van belang, om dit te waarborgen dienen ook woningen in het duurdere segment gerealiseerd te worden.

1.6 Het ontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners
Het ontwerp bestemmingsplan is aangebonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Rijkswaterstaat, provincie Noord-Brabant, Waterschap, TenneT, Gasunie en Enexis. In deze periode hebben Rijkswaterstaat en de provincie een vooroverlegreactie ingediend.

Rijkswaterstaat
In de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat wordt aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan. De Vooroverlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen

Provincie Noord-Brabant
Door de vooroverlegreactie van de provincie is het plan aangepast naar een gebiedsontwikkeling op basis van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening in plaats van een Landgoed op basis van de landgoedregeling. Dit heeft geleid tot een aanpassing aan het plan. Het plan maakt 3 woonkavels mogelijk waarbinnen 2 woningen mogen worden gerealiseerd. Deze woningen mogen een maximale inhoud krijgen van 1.000 m3. Daarnaast zijn de overige aspecten welke zijn aangekaart verwerkt in de toelichting en in het landschappelijke inpassingsplan. Deze aanpassingen hebben geen invloed gehad op de haalbaarheid van het plan.

2.1 Het kostenverhaal is door middel van de anterieure overeenkomst verzekerd
Artikel 6.12 stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen. De realisatie van drie woonkavels is een aangewezen bouwplan. Indien het kostenverhaal anderszins is geregeld is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar is het verhalen van de kosten voor de gemeente anderszins geregeld. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te laten stellen door de raad.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
De gemaakte gemeentelijke kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de kosten die verhaald zijn middels de anterieure overeenkomst. Deze kosten zijn bepaald middels de plankostenscan. De plankostenscan is afkomstig van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en is een vertaling van de (ministeriële) Regeling Plankosten exploitatieplan. In de reeds getekende overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer aan de gemeente €21.545,72,- vergoed voor reeds gemaakt en in de toekomst te maken kosten.

Communicatie
We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs. Naar aanleiding van een initiatief van families uit Raamsdonk, ontwikkelen we een nieuw landgoed, genaamd Landgoed Hooijpolder.

Inclusieve samenleving
De gemeente beoogt met deze ontwikkeling het ontwikkelen van nieuwe natuur en een openbaar landgoed in de kern Raamsdonk. Binnen dit landgoed zijn drie woonkavels gerealiseerd waar op ieder kavel twee

woningen van 1000m3 gebouwd mogen worden. De woningen maken onderdeel uit van het landgoed. Door het ontwikkelen van een landgoed zal de omgevingskwaliteit van Raamsdonk en omgeving vergroot worden met een plek die voor eenieder toegankelijk is middels wandel en fietspaden.

Uitvoering
Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Hooijpolder wordt het plan richting de provincie gestuurd ter controle. Na akkoord moet het bestemmingsplan nog eenmaal 6 weken ter inzage liggen voor beroep. Beroepen worden gericht aan de Raad van State. Mits er geen beroep wordt ingediend zal het plan na deze 6 weken onherroepelijk zijn en in werking treden.

Bijlagen
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Landgoed Hooijpolder
Bijlage 2: Bestemmingsplan Landgoed Hooijpolder
Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de interim secretaris,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:
1. Het bestemmingsplan 'Landgoed Hooijpolder' met identificatienummer NL.IMRO.0079.RDBPHooijpolder-vs01 gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van de artikelen 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening Wro juncto 6.2.1 en 6.2.1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 25 april 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de plv. griffier,

I.A.C. de Groot

de voorzitter,

M. Witte