

Onderwerp:

Samenvatting omgevingsdialoog bouwplan Graspeel 15 te Zeeland

d.d. 16-05-2023

Geachte omwonende,

Op 24 april hebben wij u allen een schrijven toegestuurd met daarin de toelichting op het voorgenomen ontwikkeling van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan Graspeel tussen 15 te Zeeland. Hierbij hebben wij u de mogelijkheid gegeven om voor 15 mei schriftelijk te reageren, ook als u graag met ons in gesprek zou willen en/of meer tijd nodig heeft om de plannen te beoordelen.

Inmiddels hebben wij meerdere vragen en opmerkingen ontvangen welke wij hebben beoordeeld en overwogen in hoeverre we hier invulling aan kunnen geven, met als doel een tevreden situatie voor alle betrokken partijen.

1.1 Ingekomen vragen/opmerkingen

Hieronder staan de vragen en opmerkingen naar aanleiding van eerder schrijven opgesomd:

1. Het perceel op Graspeel 15 is onderdeel van Landgoed Oldenberg. Er is toentertijd een kettingbeding getekend voor het in stand houden van het Landgoed. Deze plannen zijn er niet om het langgoed en de unieke plek van Zeeland in stand te houden en de rustieke ligging te waarborgen. Omwonenden heeft toentertijd een woonboerderij gekocht op een bestaand landgoed waar een contract voor getekend is, dat alles zou blijven als het was.
2. Omwonenden heeft geen problemen met renovatie van het bestaande, maar wel tegen het creëren van een jarenlange bouwput en een landgoed te veranderen in een woonwijk. Als dat het geval was had omwonenden een woning gekocht op Melkpad in Zeeland.
3. Graag verduidelijking: bij punt 1.6 van het toegestuurde formulier betekent de blauwe stippellijn dat de langzaam verkeersroute doorloopt naar de Graspeel?
4. Graag verduidelijking: bij punt 1.6 wordt gesproken over halfverharding naar de vier percelen. Dit lijkt omwonenden niet gunstig. Bij droog weer ontstaat er te veel opwaaiend stof.
5. Graag verduidelijking: blijft het bestaande hekwerk intact?
6. Zorg dat de langzaam verkeersroute er wel komt, nu is er al veel verkeer dat het doodlopende stuk in gaat.
7. Het lijkt omwonenden verstandig om de ontsluitingsweg en langzaam verkeersroute over te dragen aan de gemeente om problemen in de toekomst met beheer en ontsluiting te voorkomen.

1.2 Onze reactie

Hieronder de inhoudelijke reactie op de ingekomen vragen en opmerkingen.

1. In het verleden is er een landgoed opgericht genaamd: Landgoed Oldenbergen te Zeeland. Op dit landgoed was Stoeterij Aldenbergh gelegen. Destijds is de koppeling ontstaan tussen Graspeel 15, 17, 19 en 19a en de daarbij behorende gronden. Het landgoed was sinds 2006 ca. 10 ha groot en was gerangschikt onder de natuurschoonweg (NSW landgoed). De stoeterij maakte onderdeel uit van dit landgoed. Echter is bij verkoop van het landgoed door de jaren heen (inmiddels 6 eigenaren) de NSW landgoedstatus vervallen en staat deze dan ook niet meer geregistreerd als zodanig. Het landgoed is overigens niet openbaar gesteld (wat een vereiste is van NSW).
Daarnaast dient te worden opgemerkt dat 1,10 ha van het perceel wordt gebruikt als woonbestemming en ca. 2,35 ha wordt ingezet als openbaar natuurgebied. Daar waar conform het huidige bestemmingsplan het gehele perceel 3,45 ha mag worden ingezet als bouwwerk en nevenactiviteiten behorende bij het agrarische bedrijf inclusief 10 recreatieve nachtverblijven. De nieuwe onderhavige ontwikkeling van het toevoegen van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning inclusief het hierboven genoemde natuurgebied, sluit juist aan bij een landgoedstatus waar omwonenden naar refereert (die er feitelijk dus niet meer is). Voor omwonenden wordt dit juist een verbetering.
2. De bestaande boerderijwoning is inmiddels gerenoveerd en zal met deze procedure worden omgezet naar een burgerwoning. De overige bouwwerken en gebruik (paardenhouderij - agrarisch en huisvesten van tijdelijke bewoning in chalets) is geen haalbare en wenselijke situatie en dat heeft initiatiefnemer gemotiveerd onderbouwd bij het bevoegd gezag. Gezien het huidige gebruik en het oneigenlijk gebruik in het verleden, heeft gemeente besloten medewerking te verlenen aan het toevoegen van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen. Van het oprichten van een woonwijk is hier dan ook geen sprake. Ook de jarenlange bouwput is niet het geval. Daarnaast zal moeten worden erkend, dat het aanleggen van zowel de wegen als het bouwen geheel op eigen terrein (maar liefst 3,5ha) plaats zal vinden en geenzins hinder voor omwonenden zal opleveren. Zelf het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen en materieel zal volledig op eigen terrein plaatsvinden.
3. Dat is correct. De huidige toegang van het terrein (het huidige pad) wordt gebruikt als toegangsweg voor de vier percelen. Daar waar het pad overloopt in het natuurgebied, zal het pad alleen voor fietsers en wandelaars toegankelijk zijn (langzaam verkeersroute). Dit pad loopt door tot over het zandpad (openbare weg) en zal aansluiten op de "hoofdweg" Graspeel.
4. Met halfverharding wordt bedoeld dat de rijsporen worden voorzien van casseien en/of gravel en ertussen en er omheen gras groeit. Het fietspad/wandelpad zal worden voorzien van gravel. De verwachting is niet dat dit tot enorme stofhinder zal lijden, mede gezien doordat het pad niet intensief gebruikt zal worden.
5. Het bestaande hekwerk blijft intact of daar waar nodig hersteld. Met uitzondering van de hekwerken/muren aan Peelweg zijde. Deze zullen worden veranderd in een eenduidig hekwerk. Typen nog nader uit te werken.

6. De langzaam verkeersroute is onderdeel van onderhavig initiatief en met gemeente is overeengekomen dat initiatiefnemer op eigen terrein alle inspanningen verricht om deze route in het plan op te nemen en gemeente de inspanning verricht om deze door te kunnen trekken naar de Graspeel (t.h.v. nr 7).
7. Dat is ook de wens van initiatiefnemer. Gemeente is op dit moment de anterieure overeenkomst hiervoor op aan het stellen waarin dit wordt vastgelegd. Het concept zullen wij spoedig ontvangen.

1.3 Gevolgen voor onderhavig plan

De ingekomen vragen en opmerkingen geven na de inhoudelijke beantwoording geen aanleiding om onderhavig plan aan te passen.

1.4 Te doorlopen procedure

Dit onderdeel hebben we in het omgevingsdialoog al aangestipt, maar om de procedure helder te houden wordt deze hieronder nogmaals omschreven. Om tot de bouwen van de Ruimte-voor-Ruimte woningen met bijgebouw te kunnen overgaan, zal er buitenplans worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo kan het bevoegd gezag afwijken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, er wordt voldaan aan voorwaarden van landschappelijke inpassing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende rapport voorziet voor een eerste beoordeling hierin. Voor de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning dient het rapport op verschillende hoofdstukken verder worden uitgewerkt.

2. Planning

De bouwwerkzaamheden zullen niet van vandaag op morgen plaatsvinden. Er zal eerst een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Dit traject zal ruim 26 weken duren en is afhankelijk van omgevingsfactoren en het beoordelingstraject van gemeente Maashorst.

Het aangepaste plan (n.a.v. omgevingsdialoog), zal in procedure worden gebracht bij gemeente Maashorst. Wij zullen u gedurende dit traject op de hoogte houden wat betreft de vorderingen en planning.

4. Slot

Heeft u naar aanleiding van deze samenvatting nog vragen of opmerkingen. Dan kunt u deze altijd aan ons richten.

U kunt uw vragen richten aan:

Studio SBA B.V.
Voederheil 18b
5411RK Zeeland

info@studio-sba.nl

0413-2434440

Mocht u graag met ons persoonlijk in gesprek willen, horen wij dat ook graag, zodat wij met u een afspraak in kunnen plannen.

Wij willen u hartelijk danken voor uw medewerking aan dit omgevingsdialoog en zien uit naar een mooi project met een toegevoegde waarde voor de gehele omgeving.

Met vriendelijke groet, namens initiatiefnemers,

Studio SBA BV

