

Onderwerp:

Omgevingsdialoog bouwplan Graspeel 15 te Zeeland

d.d. 24-04-2023

Geachte omwonende,

Graag willen wij u informeren over het voorgenomen bouwplannen op het perceel aan Graspeel tussen 15 te Zeeland. Wij zullen dit omgevingsdialoog in eerste instantie schriftelijk voeren, zodat u op uw gemak deze kan beoordelen en uw reactie kan geven.

Dat wil niet zeggen dat wij onbereikbaar zijn voor eventuele vragen of opmerkingen. In beginsel geeft dit document u de mogelijkheid om te reageren op de voorgenomen plannen. Uiteraard staat de deur bij ons altijd open voor eventuele verdere toelichting.

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van 3 woonbestemmingen naast de al aanwezige bedrijfswoning, gelegen ter hoogte van Graspeel 15 te Zeeland. Het perceel is bekend bij de gemeente Landerd onder kadastraal nummer: 1566 en 1567, sectie: K, kadastrale gemeente: Zeeland. Het perceel is ongeveer 34.450 m² groot. Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het reeds aanwezige geldende planologische toetsingskader bestemmingsplan "Buitengebied".

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" laat de realisatie van de beoogde Ruimte-voor Ruimte woning niet toe. Daarom is het noodzakelijk om middels een bestemmingsplanwijziging onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Projectbeschrijving

Het ontwerp van de nieuwe verkaveling omvat de totale sloop van alle schuren, stallen, stapmolens, chalets en de kleine appartementen. De enige twee bouwwerken die behouden blijven zijn de bestaande boerderijwoning uit 1931 en een deel van de rijhal. De bedrijfswoning wordt volledig gerestaureerd en krijgt een woonbestemming. Vervolgens worden er drie gelijkwaardige woonbestemmingen, een overgroot deel natuur en een separaat verkavelde gemeenschappelijke weg / ontsluiting toegevoegd. Deze ontsluiting, de natuurbestemming maar ook de woningbouw kavels krijgen een landelijke uitstraling met veel groen en aanplant conform richtlijnen in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027, hiervoor is een landschapsplan opgesteld. In de berm van de ontsluiting worden de huisaansluitingen en de nuts voorzieningen aangebracht.



Figuur 1: verkavelingsvoorstel

Hieronder zijn sfeerbeelden weergegeven welke de landelijke uitstraling van de beoogde woning weergeven.



Figuur 2: sfeerbeelden



Figuur 3: sfeerbeeld voormalige bedrijfswoning (na renovatie)

1.3 Ligging van het plangebied (kadastraal)

Het plangebied is gelegen aan de Graspeel 15 te Zeeland. Het perceel waarop het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning en de drie Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn voorzien, is kadastraal bekend als Zeeland, sectie K, kavelnummer 1566 en 1567.



Figuur 4: Kadastrale kaart plangebied

1.4 Ligging bouwvlak

Onderstaande afbeelding geeft het bestemmingsvlak van het huidige perceel weer. Het huidige perceel is ca. 34.450 m² groot en is agrarisch bestemd met als functieaanduiding “paardenhouderij” en “specifieke vorm agrarisch – 5”.



Figuur 5 Bestemmingsvlak huidige perceel

Door toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte en gebruikmakend van de rekenmodule tegenprestaties, worden drie nieuwe woonbestemmingsvlakken toegevoegd en wordt één bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Deze drie bouwvlakken met de bestemming “wonen” worden ca. 2.400 m² groot en bouwvlak van de om te zetten bedrijfswoning met de bestemming “wonen” wordt ca. 3.774 m² groot. Daarnaast wordt het deel waar de toegangsweg op wordt aangelegd (halfverhard) bestemd tot de bestemming “verkeer”. Dit deel is ca. 2020 m² groot en maakt tevens onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan. Het overige (grootste) deel van het perceel, ca. 21.456 m² wordt bestemd tot de bestemming “natuur”.



Figuur 6 Nieuw bestemmingsvlak

1.5 Te doorlopen procedure

Om tot de bouw van de drie Ruimte-voor-Ruimte woningen met bijgebouw en het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning 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 te worden uitgewerkt.

1.6 Ontsluiting van het plangebied

De woningen worden ontsloten met ieder een eigen inrit. Deze inritten (weergegeven met gele pijl) wordt aangesloten op een nieuw aan te leggen weg, hieronder weergegeven met een rode stippellijn. Deze weg is voorzien van halfverharding conform het landschapsplan. Deze weg loopt in noord-westelijke richting over in een langzaamverkeersroute (tevens halfverharding) welke hieronder is weergegeven met een blauwe stippellijn. In zuid-oostelijke richting wordt de nieuw aan

te leggen weg aangesloten op de bestaande zijftakking van Graspeel, daar waar voorheen de inrit van Graspeel 15 gesitueerd was.



Figuur 7 Nieuw aan te leggen inritten

1.7. Bestemmingsplan

Het plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” met de enkelbestemming “Agrarisch - 2”. Op deze bestemming is het namelijk niet toegestaan een woning te realiseren. Gemeente Maashorst heeft onderzocht of we voor onderhavig plan een kunnen afwijken van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

2. Reactie van de gemeente

Gemeente Maashorst heeft besloten in principe medewerking te verlenen. Het verzoek sluit aan bij het gemeentelijk beleid. Het perceel waar de woningen worden gerealiseerd is gelegen in een gebied wat in de Structuurvisie Landerd 2013 is aangegeven als een bebouwingsconcentratie. In een bebouwingsconcentratie zijn er onder voorwaarden mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van een Ruimte-voor Ruimte woning. Ook in de ‘Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling’ is het gebied aangeduid als de bebouwingsconcentratie ‘Graspeel’.

De Graspeel is een oude bebouwingsconcentratie die tot stand is gekomen tijdens de jonge ontginning van dit deel van de peel. Van oudsher was het een agrarisch lint dat alleen aan de westzijde bebouwd was. Inmiddels is ook de oostzijde deels bebouwd met recentere bebouwing. Aan deze oostzijde zijn ook enkele zoeklocaties aangegeven waar de mogelijkheid kan zijn om een woning te realiseren. Dit geldt niet voor onderhavige perceel maar gezien het feit hier een niet volledig benutte agrarische bestemming huisvest, is gemeente Maashorst van mening dat medewerking voor onderhavige planontwikkeling mogelijk is, mits ruimtelijk goed afgewogen en het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast.

3. 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.

Wij zullen u gedurende dit traject op de hoogte houden wat betreft de vorderingen en planning.

4. Ons verzoek aan U

Wilt u onderaan deze brief aangeven of onze uitleg duidelijk is en/of u opmerkingen op onze plannen heeft? Wij stellen het op prijs als u de brief wilt ondertekenen en aan ons wilt retourneren.

Dit formulier mag fysiek aan ons worden afgegeven op kantoor Studio SBA BV, Voederheil 18b te Zeeland t.a.v. [REDACTED] of per mail welke u kunt richten aan info@studio-sba.nl

Met uw ondertekening laat u weten dat:

- u kennis heeft genomen van onze plannen;
- u de uitleg van de voorgenomen plannen duidelijk vindt
- u geen afstand doet van uw mogelijkheid om formeel een zienswijze in te dienen of bezwaar te maken als daarvoor gelegenheid is.

U geeft met ondertekening van deze brief dus nergens goedkeuring voor. U tekent enkel voor het feit dat u op de hoogte bent gesteld van ons plan en wij ons plan aan u begrijpelijk, helder en correct hebben uitgelegd. Graag zouden wij uw reactie uiterlijk voor 15-05-2023 ontvangen.

Mocht u graag met ons persoonlijk in gesprek willen, horen wij dat ook graag voor 15-05-2023, 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 – [REDACTED]

5. Uw reactie op bouwplan Graspeel 15 te Zeeland

De uitleg van de plannen is duidelijk? JA / NEE (doorhalen wat niet van toepassing is)

Ruimte voor opmerkingen op het plan

[illegible]

Datum: _____

Naam: _____

Adres: _____