

# Zienswijzen nota bestemmingsplan “Kleine Graspeel ong. Zeeland” te Zeeland

## Achtergrond

Van 3 januari 2022 tot en met 14 februari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Kleine Graspeel ong. Zeeland” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een vrijstaande ruimte-voor-ruimte-woning ten noordwesten van Kleine Graspeel 3 in Zeeland. Het plangebied is nu in gebruik als grasland.

## Ingediende zienswijzen

Door omwonenden (drie huishoudens) van het plangebied zijn zienswijzen ingediend.

## Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## Samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie

| Nummer | Samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                              | Gemeentelijke reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Leidt de zienswijze tot een verandering van het bestemmingsplan? |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1.1    | Indiener van de zienswijze verbaast zich erover dat het genomen principebesluit nooit ter ore is gekomen of is gepubliceerd, waardoor daarop geen inspraak mogelijk was.                             | Een principebesluit wordt niet gepubliceerd. Dit is ook niet wettelijk verplicht. Het principebesluit is openbaar gemaakt via publicatie van de besluitenlijst van het college van B&W op de gemeentelijke website. Een principebesluit staat ook niet open voor bezwaar en beroep.                                                                           | Nee                                                              |
| 1.2    | Indiener van de zienswijze geeft aan dat het landschappelijke karakter achter de woning gaat verdwijnen, wat de vrijheid en het uitzicht van de indiener schaadt. Dit heeft waardedaling tot gevolg. | De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een omgeving die omschreven kan worden als een kernrandzone. De positionering van de nieuwe woning ten opzichte van de woningen op de buurkavels is stedenbouwkundig gezien passend. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de omgeving, en daarmee met de belangen van indiener van de zienswijze | Nee                                                              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>en andere omwonenden. Dit blijkt ook uit de in het plan toegestane maximale bouwhoogte (die komt overeen met de omliggende woningen). Volgens vaste jurisprudentie bestaat er ook geen recht op vrij uitzicht. Ter compensatie van eventuele waardedaling geldt het instrument planschade. De indiener van de zienswijze kan hiervoor nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek indienen bij de gemeente.</p>                                           |     |
| 1.3 | <p>De indiener van de zienswijze kan niet instemmen met 10% meer grootte dan het toegestane limiet van 750 m3. Het argument dat verwachtingen zijn gewekt vindt de indiener niet steekhoudend. Onduidelijk is waarom hier een uitzondering op wordt gemaakt.</p> | <p>Door 10% afwijking boven de afwijkingmogelijkheid tot 750 m3 toe te staan sluit de woning meer aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De reden voor het toestaan van een grotere inhoudsmaat is dus stedenbouwkundig van aard. Dit is in het voortraject met de initiatiefnemer gecommuniceerd. Niet de verwachtingen van initiatiefnemer maar de stedenbouwkundige argumentatie hebben de doorslag gegeven voor het toestaan van een woning met een grotere inhoud.</p> | Nee |
| 1.4 | <p>Er moeten meer randvoorwaarden worden vastgelegd voor de bebouwing in het plangebied, zoals een minimale afstand van bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) tot het perceel van de indiener.</p>                                                                   | <p>In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de voorgevel van het hoofdgebouw niet verder dan 12 meter van de voorste perceelsgrens mag worden gesitueerd. Voor de zijdelingse perceelsgrens geldt een minimum afstand van 3</p>                                                                                                                                                                                                                                      | Nee |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                               | meter. Een bijgebouw mag niet verder dan 20 meter vanaf het hoofdgebouw worden gesitueerd. Deze regels waarborgen – gezien de grote afstand van de voorste perceelsgrens tot het perceel van de indiener van de zienswijze – de positionering van het nieuwe hoofdgebouw en bijgebouwen in het plangebied voldoende. |     |
| 1.5 | Er moet meer duidelijkheid komen over planschade.                                                                                                                                                                                                             | Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.2.                                                                                                                                                                                                                                                                | Nee |
| 2.1 | Er is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niks concreets gedeeld over het bouwplan.                                                                                                                                            | De indiener van de zienswijze is in de omgevingsdialoog betrokken. Er was op dat moment – en er is nu nog - geen concreet bouwplan. Het concrete bouwplan wordt bekend bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan schetst de kaders waarbinnen het bouwplan moet worden ontwikkeld.                    | Nee |
| 2.2 | Het uitzicht van de indiener wordt beperkt door het te bouwen huis, het gaat dan om de grootte van de bebouwing en de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen en de openbare weg. De indiener betreurt dit, omdat hij het huidige uitzicht waardeert. | Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.2, 1.3 en 1.4.                                                                                                                                                                                                                                                    | Nee |
| 3.1 | De indiener van de zienswijze vraagt zich af of het mogelijk is om een bestemmingsplan ter inzage te leggen op een moment dat de gemeente door herindeling niet meer bestaat. De indiener wil graag het collegebesluit en                                     | De gemeente Landerd is opgegaan in de gemeente Maashorst. Besluiten die door de gemeente Landerd zijn genomen worden daardoor door de gemeente Maashorst uitgevoerd, tenzij de gemeente Maashorst                                                                                                                    | Nee |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|     | bijbehorende motivatie ontvangen en wil dat dit wordt toegezonden aan de gemeenteraad.                                                                                                                                                                                                                       | anders besluit. Dat is in onderhavige situatie niet het geval. Een en ander zoals bepaald in de Wet algemene regels herindeling. Het collegebesluit inclusief argumenten zijn bijgevoegd bij deze zienswijzennota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| 3.2 | De indiener vraagt onder welke wet (Wro of Omgevingswet) het plan mogelijk wordt gemaakt en hoe dit zich verhoudt tot participatie aan de voorkant.                                                                                                                                                          | Het plan wordt onder de Wro mogelijk gemaakt. De Omgevingswet is nog niet in werking getreden en op basis van deze wet kan nu dan ook formeel nog niet worden gewerkt. Participatie is een belangrijk thema onder de Omgevingswet. Vooruitlopend hierop worden initiatiefnemers gevraagd om voor hun ruimtelijke plannen een omgevingsdialoog aan te gaan met omwonenden.                                                                                                                                                                                                                                                 | Nee |
| 3.3 | De indiener stelt dat niet zorgvuldig aan de voorkant het participatietraject is ingestoken. De plannen waren in 2020 al bekend, maar de initiatiefnemer heeft pas net voordat het plan ter inzage ging (3-1-2022) op verzoek van de gemeente contact gelegd (23-12-2021) met de indiener van de zienswijze. | Voor de plannen van de huidige initiatiefnemer is pas in maart 2021 een principebesluit genomen. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen worden gevraagd om een omgevingsdialoog aan te gaan met de buurt, deze dialoog is echter vormvrij. De initiatiefnemer is tijdig een omgevingsdialoog aangegaan, echter niet met de indiener van de zienswijze. Op verzoek van de gemeente is ook de indiener van de zienswijze nog benaderd. Door de initiatiefnemer is het eerste contact met de indiener van de zienswijze op 26-11-2021 gelegd. De indiener van de zienswijze heeft toen aangegeven geen persoonlijk gesprek | Nee |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                          | te willen. Een maand later is door de initiatiefnemer nogmaals geprobeerd om in gesprek te komen, dit is gelukt en op 23 december 2021 heeft alsnog een persoonlijk gesprek plaatsgevonden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                      |
| 3.4 | De indiener stelt dat het bestemmingsplan onvolledig ter inzage gelegd. Er zit een fout in de planidentificatiecode in de publicatietekst. Op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> ontbreken bijlagen of ze zijn niet raadpleegbaar. | Naar aanleiding van deze zienswijze is de planidentificatiecode extra gecontroleerd. Er is daarbij geen fout in de planidentificatiecode in de publicatietekst geconstateerd. Ook via de directe link via het gemeenteblad ( <a href="http://overheid.nl">overheid.nl</a> ) waar het bestemmingsplan is gepubliceerd, is het betreffende plan op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> te raadplegen. Bovendien heeft de indiener van de zienswijze de mogelijkheid gehad om een afspraak te maken om het bestemmingsplan in te zien in het gemeentehuis en/of de bijlage bij de gemeente op te vragen. Slechts één bijlage ontbrak: de ruimte voor ruimte titel. Deze is echter wel aanwezig en ook toegezonden aan de provincie als 'controleerend orgaan' in deze. Door het ontbreken van deze bijlage is de indiener van de zienswijze niet in zijn belangen geschaad. De bijlage is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. | Ja, de ruimte voor ruimtetitel is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. |
| 3.5 | Volgens de indiener is niet voldaan aan de eisen in het principebesluit, omdat niet is aangetoond dat                                                                                                                                                                    | In het principebesluit staat dat aangetoond moet worden dat de afstand tot de Kleine Graspeel 4 en de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee                                                                                                  |

|     |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | voldaan kan worden aan de geurnormen van een op 150 meter afstand gelegen veehouderij.                                                                                                       | nieuwe woning in het plangebied voldoende is om beperkingen of overlast te voorkomen. Bij het bestemmingsplan is een geuronderzoek bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden geschaad.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| 3.6 | De indiener stelt dat de door ruimte-voor-ruimte beoogde milieuwinst op een andere locatie wordt bereikt, waardoor er op de Kleine Graspeel geen sprake is van milieu- en gezondheidswinst.  | Het klopt dat plaatse van het plangebied geen sprake is van sanering van een veehouderij ter plaatse van de Kleine Graspeel. Milieuwinst op de locatie is ook geen voorwaarde voor het gebruik van de ruimte-voor-ruimte titel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nee                                                                                                                                                 |
| 3.7 | Het plan is niet getoetst aan de op het moment van terinzagelegging geldende provinciale beleid (verordening en visie). Het plan voldoet daardoor niet aan de kaders die de provincie stelt. | Het plangebied is inderdaad getoetst aan een eerdere versie van de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant, echter zijn voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt de regels van de getoetste versie inhoudelijk niet anders dan de regels van de versie die geldt ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet met die reden aan de kaders die de provincie stelt. Bovendien heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. | Ja, in de toelichting van het bestemmingsplan is het beleid van de provincie verwerkt dat geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan. |
| 3.8 | De indiener van de zienswijze wil graag weten of er sprake is van belangenverstrengeling omdat de initiatiefnemer van het plan ook actief is                                                 | De gemeente Maashorst ziet deze ontwikkeling los van projectmatige woningbouw op andere locaties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nee                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|      | als ontwikkelaar van projectmatige woningbouw.                                                                                                                                                                                                                                  | De aanvraag bestemmingsplan is tevens ingediend door initiatiefnemer als zijnde privé persoon.<br><br>Er is geen sprake van belangenverstrengeling.                                                                                                                                                                                                                    |     |
| 3.9  | De indiener van de zienswijze stelt dat doordat geen bouwvlak is ingetekend het onduidelijk is hoe het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen worden gepositioneerd op de kavel. Hierdoor krijgt de indiener geen beeld van de ruimtelijke, visuele en landschappelijke aspecten. | Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nee |
| 3.10 | De verplichting dat de woning in de rooilijn van de woningen aan de Kleine Graspeel moet worden gebouwd ontbreekt. Het is niet wenselijk dat de bebouwing ver achter op het perceel wordt gepositioneerd.                                                                       | Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.4 waarop het navolgende wordt aangevuld. De woningen aan de Kleine Graspeel staan niet in één lijn. Een wisselende rooilijn is hier aan de orde. Via de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat bij dit beeld wordt aangesloten.                                                                              | Nee |
| 3.11 | De afscherming van het bijgebouw is niet gegarandeerd via het landschappelijk inpassingsplan.                                                                                                                                                                                   | Aan de zijde van het wandelpad en de achterzijde van de kavel komt een haag van 1,50 – 2,00 meter hoogte. Daarnaast worden ook één of enkele bomen geplant in de achtertuin. Daarmee wordt de bebouwing niet volledig afgeschermd, dat is ook geen op zichzelf staand doel bij landschappelijke inpassing. Wel wordt de locatie daarmee goed landschappelijk ingepast. | Nee |
| 3.12 | De ruimte-voor-ruimte-regeling past naar idee van de indiener niet meer bij de kaders en                                                                                                                                                                                        | De ruimte voor ruimte regeling is nog steeds van kracht en ook weer bekrachtigd in het meest                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nee |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | ontwikkelintenties van de toekomst van de Maashorstkernen, de doelen van de provinciale omgevingsverordening, andere provinciale beleidskaders, de kaders van de nieuwe Omgevingswet en het recente regeerakkoord. De indiener vraagt de gemeente om het initiatief hierop te toetsen. | recente beleid van de provincie (interim omgevingsverordening die op 15-04-2022 van kracht is geworden) en het beleid dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht wordt. Ook het van kracht zijnde gemeentelijke beleid faciliteert de ruimte voor ruimte regeling.                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| 3.13 | De bouw van de woning zal de aanwezige natuurwaarden beïnvloeden en verstoren.                                                                                                                                                                                                         | Er is aanvullend een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat beïnvloeding en verstoring van natuurwaarden niet aan de orde is. Het onderzoek wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja, er is een quickscan flora en fauna toegevoegd als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan en deze is ook verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. |
| 3.14 | Er wordt niet ingegaan op de nabijgelegen natuurgebieden in het Natuur Netwerk Brabant en de effecten daarop.                                                                                                                                                                          | Dat klopt. Het bestemmingsplan ligt niet in het Natuur Netwerk Brabant en heeft gezien de relatief grote afstand tot het Natuur Netwerk Brabant daar geen effect op.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                      |
| 3.15 | De indiener stelt dat de aardkundige waarden en waterhuishoudingssituatie door het plan negatief worden beïnvloed.                                                                                                                                                                     | In de toelichting is aandacht besteed aan de aardkundige waarden en waterhuishoudkundige situatie in de omgeving. Door de indiener van de zienswijze wordt niet gemotiveerd welke aardkundige waarden negatief worden beïnvloed en in hoeverre de waterhuishoudingssituatie negatief wordt beïnvloed. Met die reden kan dit niet aanvullend op wat reeds is beoordeeld en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan worden gezien. Het plan is ook beoordeeld door het | Nee                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | waterschap en zij hebben geen opmerkingen geplaatst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| 3.16 | De indiener stelt dat de recreatieve waarde van de randzone van de wijk negatief wordt beïnvloed.                                                                                                                                                                                                             | De planlocatie is op dit moment een agrarisch perceel, welke grenst aan de water/groen structuur rondom de wijk, maar daar zelf geen onderdeel van uitmaakt. Het wandelpad rondom de wijk en waterplas wordt ook niet onderbroken door deze ontwikkeling. Tezamen met de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en landschappelijke inpassing voorziet de gemeente geen negatieve beïnvloeding van de recreatieve waarden.                                                                                                                       | Nee |
| 3.17 | De ecologische verbindingszone rondom de woonwijk Melkpad wordt door de ontwikkeling onderbroken. Ook beperkt de woning de realisatie van de nog te realiseren ecologische verbindingszone. De gemeente wordt verzocht om de ecologische verbindingszone aan te leggen en het plangebied daarin te betrekken. | De water/groen structuur rondom de woonwijk Melkpad is niet opgenomen als ecologische verbindingszone. De planlocatie grenst aan deze water/groen structuur maar is daar geen onderdeel van, waardoor van onderbreking geen sprake kan zijn. Ten noorden van de planlocatie aan de overkant van de weg is er wel sprake van een zoekgebied om een ecologische verbindingzone te realiseren. Deze verbindingszone moet de natuur in en rond de vijvers verbinden met de Graspeelloop en de Hooge Raam. De planlocatie ligt echter niet in dit zoekgebied. | nee |
| 3.18 | De indiener vraagt hoe tegemoet wordt gekomen                                                                                                                                                                                                                                                                 | Voor de realisatie van een ruimte voor ruimte woning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nee |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|      | <p>aan de vereiste landschappelijke inpassing en of daarbij ook voldaan wordt aan de voorwaarde dat er per 50 m3 extra ook 5000 vierkante meter overtollige bebouwing via ruime voor ruimte gesloopt wordt. Dit in het kader van de toegestane 10% extra hoofdbebouwing. Wij verzoeken u hier inzicht in te geven en dit ter beschikking te stellen aan de indiener en de gemeenteraad.</p> | <p>staat geen specifieke inhoudsmaat. Eén titel staat voor één woning. Het is aan de gemeente om te beoordelen wat de grootte van die woning is. Het principe sloop-bonus (waarop de indiener waarschijnlijk doelt) is hierbij niet aan de orde. Dit is alleen aan de orde als het gaat om bestaande kavels/ woningen in het buitengebied, waarop de ruimte voor ruimteregeling niet van toepassing is.</p>                                                                                                                                   |                                                                       |
| 3.19 | <p>De indiener stelt dat onvolledig is getoetst aan het gemeentelijke geurbeleid en in het onderzoek het kippenbedrijf aan Kleine Graspeel 9 niet is meegenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                        | <p>In het geuronderzoek dat voor de ontwikkeling is uitgevoerd is de veehouderij aan Kleine Graspeel 9 meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geurnorm die de gemeente voor geurgevoelige objecten in het plangebied heeft gesteld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nee                                                                   |
| 3.20 | <p>Onduidelijk is hoe omgegaan wordt met het feit dat de woning niet net buiten, maar binnen de 2 kilometerzone vanaf een geitenhouderij ligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Het plangebied ligt op de grens van de 2-km lijn rondom de geitenhouderij van de Schaijkseweg 10. De geitenstal zelf ligt echter op een net iets grotere afstand dan 2-km van de nieuwe woning. Desalniettemin, vormt de ligging net binnen de 2 kilometergrens geen andere conclusie op. De nieuwe gevoelige functie in het plangebied ligt op ruime afstand. De realisatie van een nieuwe woning op deze afstand vindt de gemeente aanvaardbaar, zeker gezien er geen sprake is van de huisvesting van een extra gevoelige doelgroep</p> | <p>Ja, in de toelichting van het bestemmingsplan is dit verwerkt.</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|      |                                                                                                                                                                                                                                 | en de initiatiefnemer op de hoogte is van het eventuele gezondheidsrisico.                                                                                                         |     |
| 3.21 | De indiener van de zienswijze verzoekt de raad om de stikstofuitstoot als gevolg van de bouw van de woning ter plaatse van het plangebied af te zetten tegen de algehele stikstofvermindering door de sloop van stallen elders. | De gemeente ziet hiervan de meerwaarde niet in. Ook is niet vereist in het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Aan het verzoek wordt geen gevolg gegeven.      | Nee |
| 3.22 | De indiener van de zienswijze verzoekt de raad om de beeldkwaliteit te laten toetsen door een onafhankelijke externe adviseur en commissie.                                                                                     | In de voormalige gemeente Landerd geldt de Welstandsnota gemeente Landerd. Deze is nog steeds van kracht. Het bouwplan wordt op basis hiervan getoetst door de welstandscommissie. | Nee |
| 3.23 | De indiener van de zienswijze doet een beroep op planschade.                                                                                                                                                                    | Verwezen wordt naar de beantwoording van reactie 1.2.                                                                                                                              | Nee |

## Bijlagen

- Collegebesluit 21-12-2021

# GEMEENTE LANDERD

Nummer:  
Zaaknummer: BP-2021-0016

|                                        |   |                    |
|----------------------------------------|---|--------------------|
| Ingekomen van                          | : |                    |
| Datum                                  | : | 14 december 2021   |
| Afdeling                               | : | Ruimte, Dolf Derks |
| Portefeuillehouder                     | : | Wethouder Brands   |
| Openbaar                               | : | ja                 |
| Publieksrechtelijke beperking          |   | nee                |
| Behandeling OR                         |   | nee                |
| Behandeling Voorbereidende Vergadering |   | nee                |
| Behandeling raadsvergadering           |   | nee                |

- ☐ Beschikking
- ☐ Verordening
- ☐ Beleid(sregel)
- ☐ Overige besluit van algemene strekking
- ☐ Gemeenschappelijke Regeling
- ☐ Nieuwe werkwijze
- ☐ Visie
- ☐ Overeenkomst
- ☒ Overig

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Kleine Graspeel ong. Zeeland'

## Advies

Geadviseerd wordt

1. In te stemmen met het ontwerp 'Kleine Graspeel ong. Zeeland' en het ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken, ter visie te leggen.
2. De gemeenteraad te informeren door middel van een raadsinformatiebrief.

## Inleiding

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan een postzegel bestemmingsplan t.b.v. de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woningen. De voorziene locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Agrarisch – 2'. Binnen deze bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om een woning te realiseren.

Op 4 februari 2020 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Op 18 maart 2021 is door het college een nieuw principebesluit genomen. Daarin de duidelijkheid gegeven over de maximale omvang van de woning. Ondanks dat daarmee het plan minder passend is binnen de woonvisie, is daarin ook de voorwaarden dat er sprake moet zijn van een levensloopbestendige woning komen te vervallen.

Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer in maart 2021 een aanvraag voor een ontwerp

bestemmingsplan ingediend.

### **Beoogd effect**

Het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

### **Argumenten**

*1.1 Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

Het plan is getoetst aan het geldend beleid en de milieutechnische en planologische aspecten. Het plan is mogelijk binnen het beleid en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

*1.2 Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan provincie en waterschap*

In het kader van wettelijk vooroverleg hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan zowel de provincie als het waterschap. Beide hebben geen bezwaren ten aanzien van deze ontwikkeling.

*2.1 Het plan betreft een kleine ruimtelijke ontwikkeling.*

In het presidium van dinsdag 22 april 2014 is voorgesteld om de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren, als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Deze werkwijze heeft alleen betrekking op kleine ruimtelijke ontwikkelingen die niet politiek gevoelig zijn en naar verwachting geen grote negatieve gevolgen hebben voor omwonenden. In de bijlage vindt u een concept van de raadsinformatiebrief.

### **Kanttekeningen**

*1.1 De locatie ligt conform de Structuurvisie niet in een bebouwingsconcentratie;*

Conform onze Structuurvisie is het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte woningen in principe alleen toegestaan in de daarvoor aangewezen bebouwingsconcentraties. De locatie is echter conform de Structuurvisie niet gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie, maar in agrarisch gebied.

De locatie is echter wel opgenomen in de 'Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling'. Ook gezien de aard van de omgeving en de ontwikkelingen zoals deze hebben plaatsgevonden kunnen we hier niet meer uitgaan van een 'normaal' agrarisch gebied. Dit moet eerder beschouwd worden als een bebouwingsconcentratie en eventueel zelfs als stedelijk gebied/woonbuurt.

*1.2 Er kunnen zienswijzen ingediend worden tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

De kans hierop is bij dit plan aanwezig. Eén buurtbewoner heeft contact gezocht met de gemeente om zijn ongenoegen over deze ontwikkeling te uiten. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding daarvan nog extra contact gezocht met de buurtbewoners.

### **Financiën**

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Inhoudelijke afstemming gemeente Uden**

#### **Inhoudelijke afstemming:**

Het betreft hier ontwikkeling binnen de structuurvisie en ruimtelijk beleid van de gemeente Landerd. Zodoende is het plan niet afgestemd met de gemeente Uden.

### **Afstemming gemeente Uden volgens protocol**

#### **Geen afstemming:**

Op basis van het protocol hoeft er geen afstemming plaats te vinden.

### **Communicatie**

De terinzagelegging wordt officieel bekend gemaakt via het gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Als service plaatst de gemeente nog een beknopt overzicht in het lokale weekblad Arena. Het ontwerp bestemmingsplan kan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

**Uitvoering**

Zie onder communicatie.

**Bijlage(n)**

- ontwerp bestemmingsplan
- Rib

Datum : 15 december 2021

Paraaf afd. hoofd :

| Paraaf betrokken afdeling | BMO | R&B | RUI | SAM | SECR |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|------|
|                           |     |     |     |     |      |
| Paraaf Team Financiën     |     |     |     |     |      |
| Paraaf portefeuillehouder |     |     |     |     |      |

Vergadering van burgemeester  
en wethouders d.d. 21 december 2021

|                | Burg. | Weth. | Weth. | Weth. | Secr. |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Conform advies |       |       |       |       |       |
| Bespreken      |       |       |       |       |       |

*Alkessel.*  
21/12 2021.