

Onderwerp:**Samenvatting omgevingsdialoog bouwplan Graspeel tussen 11 en 13 te Zeeland**

d.d. 15-08-2022

Geachte omwonende,

Op 14 juli hebben wij u allen een schrijven toegestuurd met daarin het voorgenomen bouwplan van een vrijstaande woning met bijgebouw aan Graspeel tussen 11 en 13 te Zeeland.

Hierbij hebben wij u de mogelijkheid gegeven om voor 29 juli 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:

- Gewenst is de inrit van onderhavig kavel aan de linkerkant van het perceel te positioneren en niet, zoals nu op de plannen is aangegeven, aan de rechterkant.
- Gewenst is het woonhuis zover als mogelijk naar links verplaatsen op onderhavig perceel.
- Gewenst is om een permanente groenstrook van minstens 10m tussen de perceelgrens van nr.13 te houden.

1.2 Onze reactie

Hieronder onze inhoudelijke reactie op de ingekomen vragen en opmerkingen, bij paragraaf 1.3 zijn deze reacties in de plattegrond verwerkt.

- Wij hebben onderzocht of het mogelijk is de inrit aan de linkerkant van het kavel te positioneren. Dit is vanuit verkeerskundige overwegingen helaas niet mogelijk. De inrit komt daarmee te dicht op de zijstraat van Graspeel te liggen. Dit levert gevaarlijke situaties op en daarom is er voor gekozen om de inrit rechts op onderhavig kavel te positioneren, welleswaar met een groene buffer zodat deze inrit toch iets verder naar links wordt geplaatst.
- Er is gekozen om een groene buffer tussen de nr.13 aan te brengen waardoor het huis automatisch verder naar links op het perceel wordt gepositioneerd. Door ook de inrit te verschuiven zal de woning inderdaad verder naar links worden gepositioneerd.
- Een permanente groenstrook van 10m is niet mogelijk. Dit heeft te maken met het feit dat dit geen bouwgrond kan/mag zijn dan, dit is voor initiatiefnemer geen haalbare situatie.

Omdat wij het argument begrijpen, hebben we na uitvoerig overleg besloten een permanente groenstrook in te richten van 5m. De inrit van onderhavig perceel zal pas na 10m vanuit de perceelgrens beginnen, ofwel 5m permanent groen en 5m tuin.

1.3 Aangepast plan

Hieronder een verbeelding van het aangepaste plan:

Onderstaande afbeelding geeft het bestemmingsvlak van het huidige perceel weer. Het huidige perceel is ca. 14.500 m² groot en is agrarisch bestemd.



Door toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt een woonbestemmingsvlak toegevoegd. Dit bestemmingsvlak wordt dan ca. 1.655 m² groot. Daarnaast wordt ca. 1905 m² van het agrarisch perceel bestemd tot bos. Hieronder is weergegeven hoe dit vorm kan krijgen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kavels kadastraal dienen te worden gesplitst.



Het perceel zal worden ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit welke zal worden aangesloten op de hoofdweg Graspeel. Zie hieronder de lichtblauwe pijl.



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 bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woning 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
R.M.B. Strik