

Onderwerp:**Omgevingsdialoog bouwplan Graspeel tussen 11 en 13 te Zeeland**

d.d. 14-07-2022

Geachte omwonende,

Graag willen wij u informeren over het voorgenomen bouwplan op het perceel aan Graspeel tussen 11 en 13 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 tot vooroverleg voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een (Ruimte-voor-Ruimte) woning op het adres Graspeel tussen nr. 11 en 13 in Zeeland. Het doel is het kavel af te splitsen van een groter agrarisch kavel en hierop een woning toe te voegen. Het perceel wordt dan uiteraard kadastraal gesplitst. Op basis van deze uitgewerkte plannen en toelichting wil initiatiefnemer gemeente Landerd vragen om het plan te beoordelen.

1.2 Projectbeschrijving

Het voornemen van initiatiefnemers is om op kavel Zeeland, sectie H nummer 1699 over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met een goothoogte van 4,00 meter en een nokhoogte van 9,00 meter. De maximale inhoud van de woning is 750m³. Het eventuele bijgebouw heeft een goothoogte van 3,00 meter en een nokhoogte van 6,00 meter en heeft een maximum oppervlak van 80m². Daarnaast zullen de vergunningsvrije regels zoals bedoeld in Bijlage II BOR kunnen worden toegepast.

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



1.3 Ligging van het plangebied (kadastraal)

Het plangebied is gelegen aan de Graspeel tussen nr. 11 en nr. 13 te Zeeland. Het perceel waarop de Ruimte-voor-Ruimte woning is voorzien, is kadastraal bekend als Zeeland, sectie K, kavelnummer 1160 (deels).

Kadastrale kaart

Uw referentie: studio SBA



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Zeeland Sectie K Perceel 1160	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

1.4 Ligging bouwvlak

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. 1.850 m² groot. Daarnaast wordt ca. 1.710 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.



1.5 Te doorlopen procedure

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.

1.6 Ontsluiting van het plangebied

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.



1.3. 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 u een woning wilt realiseren 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 ook voor het perceel waar onderhavig plan betrekking op heeft.

Het perceel is gelegen aan het gedeelte van de Graspeel dat te typeren is als de hoofdstructuur van het buurtschap. De woning wordt met de voorgestelde locatie en oriëntatie onderdeel van het agrarisch lint van de Graspeel. Het is dan ook noodzakelijk dat de woning georiënteerd wordt op de doorgaande weg en dus niet op de zijweg.

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 29-07-2022 ontvangen.

Mocht u graag met ons persoonlijk in gesprek willen, horen wij dat ook graag voor 29-07-2022, 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 tussen 11 en 13 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: _____