

Zeeland, 1 februari 2022

Onderwerp: Zienswijze het ontwerpbestemmingsplan: "Kleine Graspeel ong. Zeeland"

Beste heer, mevrouw,

Ik teken bezwaar aan tegen uw beslissing om 6 weken na 03-01-2022 een vergunning te verlenen voor het bouwen van een woning met een inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> + 10 % overschrijding excl. Aanbouw en bijgebouw van 150m<sup>2</sup> op het adres naast Kleine Graspeel 3. Het kenmerk van de beslissing is gmb-2021-473032 (en VZ-2020-0126) Een kopie van de beslissing vindt u in de bijlage.

Ik ben het niet eens met uw beslissing om meerdere redenen.

Allereerst verrast het mij dat er op het perceel naast Kleine Graspeel 3 gebouwd gaat worden. Ik lees in het huidige principeverzoek dat er 10 februari 2020 een principebesluit is genomen om medewerking te verlenen aan het realiseren van een ruimte voor ruimte woning. Dit is ons nooit ten ore gekomen of gepubliceerd. Heb daar dus geen enige inspraak op kunnen hebben.

Ik maak mij zorgen over het bouwplan wat er achter mijn woning gerealiseerd gaat worden. Als ik het principeverzoek lees, zijn de kaders nogal ruim te interpreteren. Het landschappelijke karakter dat we nu hebben, gaat hierdoor verdwijnen. Ik ben van mening dat dit mijn vrijheid en uitzicht zal schaden naast een waardedaling van mijn onroerend goed. Ik kan zeker niet instemmen met de mogelijkheid om 10% groter te mogen bouwen op de toegestane limiet van 750m<sup>3</sup>. Daarnaast heb ik vernomen dat er ook nog 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag komen. (geraadpleegd van: document "Toelichting 'Kleine Graspeel ong. Zeeland' 13 december 2021").

Ik lees dat het gaat om een ruimte voor ruimte woning. Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied (2013) zijn de nieuw ontwikkelde woningen gemaximaliseerd op 750m<sup>3</sup>, waarom zouden we hier dan een uitzondering op maken? Het blijkt dat er in het voortraject verwachtingen zijn gewekt met de initiatiefnemer dat een afwijking mogelijk is. Ik vind dit absoluut geen sterk argument om het daarom toe te staan. Eventuele goedkeuring om te bouwen moeten mijn inziens met meerdere randvoorwaarden worden vastgelegd. Zoals een grens stellen om een minimale afstand van mijn perceel weg te blijven met bebouwing. Zo ook voor toekomstige bijgebouwen. Er moet naar mijn inziens meer duidelijkheid komen over de randvoorwaarden en planschade, alvorens ik hier in mee kan gaan.

#### **Mondeling toelichten**

Mijn bezwaar licht ik graag mondeling toe. Ik verzoek u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op mijn bezwaarschrift heeft genomen.

Ik kijk uit naar uw reactie. \_\_\_\_\_

Met vriendelijke groet,

## GEMEENTE LANDERD

Nummer:  
Zaaknummer: VZ-2020-0126

Ingekomen van Datum	: 22 januari 2021
Afdeling	: Ruimte,
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**

Principeverzoek voor het toestaan van een grotere inhoudsmaat van 900m<sup>3</sup> voor de te realiseren ruimte van ruimte woning op de locatie Kleine Graspeel (naast 3) in Zeeland.

**Advies**

Geadviseerd wordt:

1. Geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor het toestaan van een inhoudsmaat van 900m<sup>3</sup> voor de te realiseren ruimte voor ruimtewoning aan Kleine Graspeel (naast 3) in Zeeland.
2. Maximaal 10 % afwijking toestaan op de toegestane inhoud van 750m<sup>3</sup> voor de woning.

**Inleiding**

Op 10 februari 2020 hebben wij een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het realiseren van een ruimte voor ruimte woning op het perceel naast Kleine Graspeel 3 in Zeeland. In navolging hierop heeft de heer Daverveld op 18 oktober 2020 een principeverzoek gedaan of de inhoud van de te realiseren ruimte voor ruimtewoning vergroot mag worden naar 900m<sup>3</sup>.

**Beoogd effect**

Eenduidige regelgeving voor burgerwoningen in het buitengebied van Landerd.

## **Argumenten**

*1.1 Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen hanteren we standaard 750 m<sup>3</sup>, dit conform de regeling voor burgerwoningen in het bestemmingsplan buitengebied.*

Binnen het bestemmingsplan buitengebied is voor burgerwoningen 600 m<sup>3</sup> de maximale inhoud. In het bestemmingsplan zijn twee afwijkingsmogelijkheden opgenomen om deze inhoud te vergroten:

1. Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning tot 750 m<sup>3</sup>
2. Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning sloopbonus tot 850 m<sup>3</sup>

De eerste afwijkingsmogelijkheid is redelijk eenvoudig en wordt ook met enige regelmaat toegepast. De belangrijkste voorwaarden is dat er sprake is van landschappelijke inpassing. De tweede mogelijkheid is wat lastiger en wordt ook minder vaak toegepast. Hierbij moet namelijk aan de voorwaarden worden voldaan dat er per 50 m<sup>3</sup> die extra wordt gebouwd ook 500 m<sup>2</sup> aan overvloedige bebouwing gesloopt wordt.

Bij de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning is sowieso landschappelijke inpassing noodzakelijk en wordt er ook aan de overige voorwaarden van de eerste afwijkingsmogelijkheid tot 750 m<sup>3</sup> voldaan. Daarom wordt er bij een ruimte-voor-ruimte woning direct 750 m<sup>3</sup> toegestaan.

*1.2 In het verleden zijn er vergunningen afgegeven voor ruimte voor ruimte woningen met een grotere inhoudsmaat.*

In het buitengebied van Landerd zijn de afgelopen 20 jaar diverse ruimte voor ruimte woningen toegevoegd. In het bestemmingsplan "Buitengebied Landerd eerste ontwikkelplan 2011" zijn vele locaties opgenomen. In dit bestemmingsplan is standaard een inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> opgenomen. Voor enkele locaties zijn uitzonderingen opgenomen voor grotere woningen. Hiernaast zijn in het verleden ook aparte procedures doorlopen voor verschillende locaties. Met name in de omgeving van Kleine Graspeel, aan Hooge Raam in Zeeland zijn grotere ruimte voor ruimte woningen vergund. Deze woningen zijn ongeveer 18 jaar geleden vergund.

*2.1 In het gelopen traject zijn verwachtingen gewekt*

Door 10% afwijking boven de afwijkingsmogelijkheid tot 750 m<sup>3</sup> toe te staan sluit de woning meer aan bij de bebouwing in de directe omgeving. In het voortraject is hier met de initiatiefnemer over gesproken en zijn er ook verwachtingen gewekt dat dit mogelijk is.

## **Kantttekeningen**

*1.2 De ruimte-voor-ruimte woningen die de afgelopen jaren zijn ontwikkeld zijn gemaximaliseerd op 750 m<sup>3</sup>*

Dit geldt in ieder geval voor de ruimte-voor-ruimte woningen die sinds het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied (2013) zijn ontwikkeld.

## **Financiën**

Aanvrager is voor het in behandeling nemen van het verzoek vooroverleg een bedrag van € 409,25 aan leges verschuldigd. Gelijktijdig met uw besluit op het verzoek vooroverleg zal aanvrager hiervoor een factuur ontvangen.

## **Inhoudelijke afstemming gemeente Uden**

**Inhoudelijke afstemming:** Er heeft geen afstemming plaatsgevonden met Uden omdat er nog geen eenduidig beleid is.

## **Afstemming gemeente Uden volgens protocol**

**Geen afstemming:**

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

## **Communicatie**

Uw besluit zal schriftelijk aan aanvrager bekend worden gemaakt.

## **Uitvoering**

Zie onder communicatie


**Bijlage(n)**

1. Principeverzoek met omgevingsanalyse






Datum : 22 januari 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. 9 maart 2021

	Burg	Weth	Weth	Weth	Secr
Conform advies					
Bespreken					



## Overheid.nl

Publicaties > Officiële publicaties

Overheid.nl

U bent hier: [Home](#) / [Gemeentebblad 2021, 473032](#) / [Informatie over publicatie](#)



# Gemeente Landerd

## Gemeentebblad van Landerd

Datum publicatie	Organisatie	Jaargang en nummer	Rubriek
31-12-2021 09:00	Landerd	Gemeentebblad 2021, 473032	ruimtelijk plan of omgevingsdocument

### Informatie over deze publicatie

Deze publicatie is op 31-12-2021 gepubliceerd door Landerd. De publicatie is van het type ruimtelijk plan of omgevingsdocument en heeft als identifier "gmb-2021-473032".

### Bestandsformaten

Op dit moment is de publicatie beschikbaar in de volgende formaten:

-  PDF
-  ODT
-  XML
-  HTML

## Publicatiegegevens

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de publicatiegegevens (metadata) die bij deze publicatie horen. Deze zijn ook als los bestand beschikbaar:

Publicatiegegevens	Waarde
Beleidsonderwerp	Ruimte en infrastructuur   Organisatie en beleid
DTD-versie	Officiële Publicaties, versie 1.1
Eindverantwoordelijke	Landerd
Geografische informatie	POLYGON((175607 412303,175657 412350,175643 412369,175594 412323,175607 412303))
Identificer	gmb-2021-473032
Jaargang	2021
Kadastrale sectie	H
Label bij de geografische informatie	Perceel Zeeland (ZLD02) H 3039
Ligt in de gemeente	Zeeland
Maker	Landerd
Masterconfiguratie	<a href="https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/MasterConfiguraties/MC-DRP-PlanRuimtelijk-Web-ZM/3.16/xml/MC-DRP-PlanRuimtelijk-Web-ZM.xml">https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/MasterConfiguraties/MC-DRP-PlanRuimtelijk-Web-ZM/3.16/xml/MC-DRP-PlanRuimtelijk-Web-ZM.xml</a>
Organisatietype	gemeente
OVERHEIDop.gebiedsmarkering	Perceel
Perceelnummer	3039
Plansoorten	bestemmings- of omgevingsplan
Publicatieblad	Gemeentebld
Publicatiedatum	2021-12-31
Publicatienummer	473032
Referentienummer	BP-2021-0016