

10 februari 2022

**Aan: De gemeenteraad van de gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden**

Van: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreft: Reactie op het concept bestemmingsplan “Kleine Graspeel ong. Zeeland”

Geachte raad,

Burgemeester en wethouders van Landerd hebben via de ter inzage legging van een “ontwerp bestemmingsplan Kleine Graspeel ong. Zeeland” de intentie gepubliceerd om een woning van 975 kubieke meter mogelijk te maken op het perceel naast Kleine Graspeel 3 via de “Ruimte voor Ruimte regeling”.

Wij kijken vanuit de huis-, bad- en tuinkamer van onze woning in woonwijk Melkpad fase 3 direct uit op het beoogde perceel. Door de bouw wordt ons uitzicht sterk belemmerd en verstoort. De beoogde bouwmassa past naar onze mening niet bij de ruimtelijke en landschappelijke structuur van de omgeving. De cultuurhistorische en recreatieve structuur en de aardkundige waarden worden negatief beïnvloed en natuurwaarden in de directe omgeving worden verstoord. Bij de beoordeling van de locatie is de geursituatie onvolledig onderzocht. De toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling levert voor onze woonomgeving geen directe milieuvoordelen op zoals een verbetering van de geursituatie of de verspreiding van stikstof, zoönosen en fijn stof. Het plan maakt niet duidelijk waar op het perceel gebouwd wordt. Hierdoor kan geen inschatting gemaakt worden van de visuele en ruimtelijke effecten. Om bovenstaande redenen maken wij ernstig bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling en willen daarbij de volgende punten benoemen en benadrukken:

Wijze van ter inzage legging

De ter inzage legging is aangekondigd in een publicatie van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd in het weekblad Arena. Dit college legt een plan ter inzage op een datum waarop deze gemeente niet meer bestaat. Wij vragen ons af of dit wel mogelijk is. Ligt aan de ter inzage legging een besluit van het College van Landerd ten grondslag?. Wij verzoeken U het Collegebesluit en bijbehorende motivatie ter beschikking te stellen aan uw gemeenteraad en ondergetekenden.

Onduidelijkheid over procedure

Onduidelijk is onder welke wettelijke procedure het project is opgestart. Er wordt gesproken over een bestemmingsplanprocedure. Onduidelijk is hoe geanticipeerd wordt op de aanstaande veranderingen onder het regime van de Omgevingswet. Onduidelijk is wat dat procedureel voor ons betekent. Gaat er bijvoorbeeld voldaan worden aan verplichtingen om tijdig omwonenden te betrekken zoals de Omgevingswet benadrukt?

Participatie ontbreekt

Er wordt de indruk gewekt dat initiatiefnemers met omwonenden hebben gesproken en gecommuniceerd hebben zodat voldaan wordt aan de participatiedoelstellingen van de Omgevingswet. Niets is minder waar. Wij zijn in het geheel niet eerder betrokken bij het plan. Het college van Landerd blijkt al in 2020 en 2021 toezeggingen gedaan te hebben zonder omwonenden daar bij te betrekken. Toen medio 2021 bouwstaalmatten op het perceel kwamen te liggen hebben ondergetekenden navraag gedaan bij wethouder Vereijken (op dat moment plaatsvervangend portefeuillehouder Ruimtelijke ordening) naar mogelijke bouwplannen. Hij gaf mondeling aan dat het niet de bedoeling was dat op deze locatie een woning wordt gebouwd. De ontwikkelaar van het plan heeft een week voor het einde van het kalenderjaar 2021 op zijn verzoek onze woning bezocht (23 december 2021) om het plan aan te kondigen en met ons te bespreken. Het plan ligt vervolgens vanaf 3 januari 2022 ter inzage.

Onvolledige ter inzage legging

Het bestemmingsplan bleek niet raadpleegbaar onder het publicatienummer van de landelijke voorziening www.ruimtelijke.plannen.nl, waarin u in uw publicatieadvertentie naar verwijst. Er zit een fout in de planidentificatiecode in de publicatietekst. Bij het raadplegen van de website (na een zoekactie) blijkt dat de bijlage “Structuurvisie Landerd 30-1-2014” niet te openen is. Dit stoort omdat één van de bezwaarpunten van ondergetekenden de aanwezigheid is van een tweetal (voormalige) ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het Landerdse Landschapsbeleidsplan. Één van deze verbindingzones lijkt vervallen te zijn in de “Structuurvisie van 28-2-2019”. Door de onvolledigheid van de ter inzage legging kunnen wij dit niet controleren. De bijlage die ingaat op de “ruimte voor Ruimte titel” (bijlage 1) ontbreekt op Ruimtelijkeplannen.nl eveneens. Wij verzoeken u vriendelijk de ter inzage te herstarten met volledige gegevens.

Gestelde voorwaarden van het college van Landerd zijn niet ingewilligd

Het college van Landerd heeft, zo blijkt nu, al per 4 februari 2020 besloten onder voorwaarde medewerking te verlenen aan een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel. De voorwaarde is dat op de locatie voldaan kan worden aan de geurnormen van een op 150 meter gelegen veehouderij. Dit is echter niet aangetoond in het plan. De nabij gelegen veehouderij verdwijnt niet en krimpt evenmin. Blijkbaar wordt de beoogde milieuwinst op grond van het Ruimte-voor-Ruimte op een andere locatie ingewilligd en wordt er op Kleine Graspeel geen verbetering van de milieu- en gezondheidssituatie bereikt. Voor ons zijn er alleen nadelen.

Geen rekening gehouden met Provinciale Verordening en Provinciale Omgevingsvisie

Het plan is ter inzage gelegd in januari 2022 maar niet getoetst aan de vigerende provinciale Verordening 2022 van de Provincie Noord-Brabant en de eveneens in werking getreden Provinciale Omgevingsvisie. Het plan doet daarmee niet aan de kaders en procedurele eisen die de Provincie stelt.

Mogelijke belangenverstrengeling

De initiatiefnemer, de heer ██████████ is werkzaam als Vastgoedontwikkelaar bij Daverveld Advies. Deze vastgoedontwikkelaar is betrokken bij andere woningbouwprojecten in de gemeente Landerd waarmee de schijn van belangenverstrengeling wordt gewekt. Deze indruk wordt versterkt door het feit dat het plan nog snel in procedure moest worden gebracht onder de verantwoordelijkheid van het aftredende Landerdse college. Wij gaan er vanuit dat de gemeenteraad toeziet op belangenverstrengeling en de toezegging afweegt tegen het belang van een open dorpsrandzone met landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarden. Wij zien graag dat uitgesloten wordt dat er geen relaties zijn met andere gemeentelijke ontwikkelingsplannen en het plan niet gebruikt wordt om te speculeren.

De ligging van het bouwvlak is niet ingetekend

Het perceel heeft een omvang van 1586 m². Onduidelijk is hoe het hoofdgebouw en bijgebouw op het perceel worden gepositioneerd. Hierdoor krijgen wij geen beeld van de ruimtelijke, landschappelijke en visuele aspecten. De verplichting dat de woning in de rooilijn van Kleine Graspeel gebouwd wordt ontbreekt waardoor het risico bestaat dat de woning en (groot) bijgebouw verder naar achteren op het perceel worden gepositioneerd waardoor de visuele hinder voor ons toeneemt. Temeer omdat onze woonwijk Melkpad fase 3 verhoogd is aangelegd. De afscherming van het bijgebouw is niet gegarandeerd in de landschapsschets.

Ruimte voor Ruimte regeling is niet meer van deze tijd

Het Brabants Dagblad beschrijft op 15 januari 2022 dat de bouw van villa's in het buitengebied via de Ruimte voor Ruimteregeling op steeds meer verzet stuit. De Raad van State zet de regeling onder druk. De regeling is 22 jaar oud en is oncontroleerbaar en onuitlegbaar. Het is een verdienmodel. Ook in onze regio neemt de weerstand toe. Waarom op deze manier nog de sloop van stallen terugverdienen als het recente regeerakkoord inzet op een algehele transitie van de (Brabantse) landbouw? De bouw van villa's past in het geheel niet bij de huidige wooncrisis die vraagt om betaalbare woningen in de kernen en niet om grote villa's in de kernrandzone waarbij de directe omgeving in het geheel geen milieuvoordelen meer ondervindt van de beoogde aanleg. Er wordt ter plaatse geen milieuwinst geboekt (afname geurhinder, stikstofuitstoot, fosfaat, verspreiding zoönosen etc). De toepassing leidt bijvoorbeeld in het geheel niet tot verdwijnen of verkleinen van de in de zeer nabije omgeving van de woonwijk Melkpad gelegen kippenbedrijf aan de Kleine Graspeel 9. Iets verderop in de Graspeel (Middenpeelweg) worden bovendien grote nieuwe stallen gebouwd. Wij merken niets van concrete milieuwinst en spreken uw raad en college aan op deze ontbrekende relatie.

Burgemeester Rüpp benoemt in het Brabants Dagblad ook dat behoefte is aan nieuwe creativiteit. "We zijn nog bezig de hypotheek van de vorige landbouwcrisis af te lossen, beperk de regeling tot plekken waar concrete stallen verdwijnen".

De Ruimte voor Ruimte regeling past naar ons idee niet meer bij de kaders en ontwikkelintenties van de toekomst van de Maashorstkernen, de doelen van de provinciale Omgevingsverordening en andere provinciale beleidskaders en de kaders van de nieuwe Omgevingswet en het recente regeerakkoord. Wij verzoeken het initiatief hierop helder te toetsen. Zoals inmiddels ook op andere plaatsen in de gemeente Maashorst gebeurt.

Hoge ecologische, aardkundige en recreatieve waarden

De woning is beoogd op een locatie die is omringd door hoge ecologische waarden. In de vijver komt de zeldzame grote Modderkruiper, Stekelbaarsjes, Rietvoorn en Snoek voor en in het water groeien kwelsoorten als Waterviolier, Krabbescheer, Waterdriehblad, Lidsteng en Aarvederkruid. Op de taluds van de vijvers groeit een zeldzame ondersoort van de Rietorchis.

In de rietkragen broedt de Kleine Karekiet, de Bosrietzanger en worden regelmatig IJsvogels gezien. De hoge natuurwaarden komen hier mede voor als gevolg van de aanwezig kwelsituatie. Bouw van een woning zal de aanwezige natuurwaarden beïnvloeden en verstoren. Hier wordt niet op ingegaan in het plan. Evenmin wordt ingegaan op de nabijgelegen natuurgebieden in het Natuurnetwerk Brabant en de effecten daarop. De aardkundige waarden en waterhuishoudings situatie (inzijging) zullen negatief beïnvloed worden en de natuurwaarden worden verstoord. De waterplas is nota bene gebouwd als compensatie voor de woningen aan de Hooge Raam die destijds ook via de Ruimte voor Ruimte regeling zijn gebouwd.

De randzone van de wijk heeft daarnaast een recreatieve functie. Er is een veel gebruikt wandelpad dat onderdeel uitmaakt van het wandelknooppuntennetwerk. De recreatieve waarde van de randzone van de wijk heeft betekenis voor de wijkbewoners en wordt negatief beïnvloed.

Ecologische verbindingszone(s)

Door de woonwijk Melkpad loopt een breuk van het Tegelenbreukenstelsel. De inrichting van de wijk is hierop afgestemd. Vanwege de bij de breuk aanwezige kweldruk zijn er retentie- en bergingsvijvers aangelegd die mede door de aanwezige breuken en kwelsituatie leiden tot hoge ecologische waarden in en rondom de vijvers. De randzone is in het verleden ingericht als ecologische verbindingszone die de buitenrand van de woonwijk markeert. Deze verbinding wordt onderbroken door de beoogde woning. Daarnaast loopt er nog een ecologische verbinding in Noordoostelijke richting (richting Hooge Raam). Deze is nog niet vervolmaakt. De woning beperkt de realisatie van deze verbinding. Hierbij roepen wij de gemeente op deze verbindingszone af te ronden en het perceel daarin te betrekken.

Grote omvang

Op 9 maart 2021 neemt het college van Landerd op verzoek van [REDACTED] een principebesluit voor het toestaan van een grotere inhoudsmaat dan de toegestane inhoud van 750 kubieke meter; er wordt 10% extra toegestaan. Onduidelijk is of hier dan ook een grotere ruimte voor ruimte opgave wordt gerealiseerd (de stukken waaruit dit zou moeten blijken ontbreken).

De Ruimte-voor-ruimte maat is blijkbaar standaard 750 kubieke meter. Het bestemmingsplan buitengebied staat in principe maximaal 600 kubieke meter toe als maximale inhoud voor een woning toe. Er zijn echter twee afwijkingmogelijkheden. De eerste is een verhoging tot 750 meter mits er een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Voorgesteld wordt 750 kubieke meter toe te staan met een afwijking van nog eens 10% extra. Dit houdt in dat de woning 825 kubieke meter mag bedragen met daarnaast een bijgebouw van 150 kubieke meter; in totaal dus 975 kubieke meter bebouwing. In het collegebesluit van 9 maart 2021 wordt dit gemotiveerd als “omdat er verwachtingen zijn gewekt” en “dit sluit beter aan bij de bebouwing in de directe omgeving”. Wij vragen ons af hoe tegemoet wordt gekomen 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 Ruimte-voor-ruimte gesloopt wordt. Wij verzoeken u deze administratie (kloppend) ter beschikking te stellen aan uw gemeenteraad en ondergetekenden.

Invloed op landschapsstructuur, openheid en uitzicht

Het halfopen landschap van het gebied Kleine Graspeel verandert van karakter. Wij verzoeken de rooilijn aan te houden van de overige woningen aan de Kleine Graspeel. Dit om het landschapsbeeld zo weinig mogelijk te verstoren. Het bestemmingsplan zoals opgesteld

door adviesbureau “Pittiger in planologie” verwijst op bladzijde alleen naar de Structuurvisie 2013 en niet naar de latere structuurvisie.

Beoogde bouwlocatie voldoet niet aan lokaal geurbeleid

In het bestemmingsplan is onvolledig getoetst aan het gemeentelijke geurbeleid (Verordening geurhinder en veehouderij 2014 en de Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd).. In het bij het plan gevoegde onderzoek naar geurhinder (Roever Omgevingsadvies) is het kippenbedrijf aan Kleine Graspeel 9 niet betrokken. Dit bedrijf veroorzaakt een stevige geurhinder in deze omgeving waardoor niet voldaan wordt aan de kaders van het lokale geurbeleid.

Beoogde locatie voldoet niet aan Gezondheidsnormen

Volgens de kaart ligt de woning niet “net” buiten maar binnen de 2 kilometer gezondheidszone van een geitenhouderij. Onduidelijk is hoe hiermee wordt omgegaan.

Stikstofuitstoot

Wij verzoeken uw raad de stikstofuitstoot als gevolg van de bouw van de woning ter plaatse in de afweging te betrekken en dit af te zetten tegen de algehele stikstofvermindering door de sloop van stallen elders.

Beeldkwaliteit

Het plan geeft onvoldoende vertrouwen dat er een adequate beeldkwaliteitswinst wordt gegarandeerd. De Zuidelijke rekenkamer vindt dit ook een belangrijke omissie bij de Ruimte voor Ruimte regeling. Wij verzoeken uw raad de beeldkwaliteit te laten toetsen door een onafhankelijke externe adviseur en commissie.

Planschade

Bouw van deze woning veroorzaakt voor ons planschade. De waarde van onze woning zal afnemen door de beoogde ontwikkeling. Om die reden doen wij een beroep op een planschade regeling.

Tot zover onze reactie,

●
████████████████████