

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Zeeland, Udenseweg ong. (naast nr. 1)
Gemeente Maashorst**

Maashorst, april 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zeeland, Udenseweg ong. (naast nr. 1) heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Beantwoording zienswijze

Zienswijze 1.

<...naam... adres...>

Zienswijze

In de zienswijze worden de vragen en opmerkingen uit de omgevingsdialoog nog een keer herhaald.

1. Ter voorkoming van inkijk in de woning en serre van de indiener van de zienswijze wordt gevraagd het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning zuidwaarts op te schuiven.
2. Gevraagd wordt de toegestane bouwhoogte en de maximale inhoud van de nieuwe woning gelijk te laten zijn met de aangrenzende woning Udenseweg 1.
3. De woning dient te worden gesitueerd aan en ontsloten via de Udenseweg en niet aan/via het Hemelrijk.
4. Bezwaar wordt gemaakt tegen een dakkapel op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woning.

Beantwoording

1. De verschuiving van het bouwvlak was al geregeld in het ontwerpbestemmingsplan. Aanvullend wordt, na overleg met de initiatiefnemer, voorgesteld de regels zodanig aan te passen dat binnen de bestemmingen Tuin en Groen geen gebouwen kunnen worden gebouwd.
2. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is identiek aan de regeling voor alle woningen in deze omgeving. Er is geen aanleiding de regeling voor deze nieuwe woning op een andere wijze te formuleren.
3. De situering van de nieuwe woning aan de zijde van de Udenseweg was al geregeld op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De regels van de bestemming Groen worden zodanig aangepast dat aan de zijde van het Hemelrijk alleen een in- en uitrit voor langzaam verkeer mag worden aangelegd.
4. Aangezien het bouwvlak al is opgeschoven (zie beantwoording punt 1) is dit bezwaar niet meer aan de orde.

Besluit

De regels van de bestemmingen Tuin en Groen worden zodanig aangepast dat hier geen gebouwen mogen worden opgericht en dat er via het Hemelrijk alleen een in- en uitrit voor langzaam verkeer mag worden aangelegd.

Zienswijze 2.
Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

1. Het bewijs van de aankoop van een ruimte voor ruimte-titel ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan.
2. Gevraagd wordt in de plantoelichting meer aandacht te besteden aan de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.
3. Op basis van de plantoelichting lijkt vooral sprake te zijn van erfinrichting in plaats van een landschappelijke inpassing. Gevraagd wordt alsnog middels een landschapsanalyse te onderbouwen op welke wijze de landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Beantwoording

1. De ruimte voor ruimte-titel is aangekocht. De bewijsstukken worden alsnog toegevoegd aan het bestemmingsplan.
2. Binnen de woonkern van Zeeland richt de ontwikkelingsrichting van het gebied op het vlak van wonen zich op het toevoegen van passende woningen. Passende woningen betreffen woningen voor starters en senioren. Dit is van belang om een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling te behouden in Zeeland. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Hoewel het plangebied volgens het provinciale beleidskader gelegen is in het landelijk gebied beschouwt de gemeente Maashorst deze locatie als onderdeel van de bestaande bebouwde omgeving en is dit een inbreidingslocatie. Ook in de ontwerpomgevingsvisie, zoals deze ter inzage heeft gelegen, maakt het plangebied deel uit van de woonkern Zeeland. Wel is er een ruimte voor ruimte-titel verworven om te voldoen aan de provinciale Omgevingsverordening.
Op deze wijze past deze ontwikkeling binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en ook binnen de instructieregels van de provincie Noord-Brabant.
3. Het landschappelijk inrichtingsplan zal worden uitgebreid met een landschapsanalyse en verantwoording hoe de beoogde landschappelijke inpassing aansluit bij de kenmerken van het landschap..

Besluit

De bewijsstukken van de aankoop van de ruimte voor ruimte-titel worden toegevoegd. De plantoelichting wordt aangevuld en aangescherpt voor wat betreft de ontwikkelingsrichting van het gebied en de wijze waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt.