

INSPRAAKNOTA
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“DE TIEND”

Gemeente Haaren
12 maart 2013

INHOUD

1	Inleiding	5
2	Inspraakreacties	7
3	Samenvatting inspraakreacties met antwoord	8
3	Conclusie	13

Bijlage: Inspraakreacties

- D.A.J. Schilleman
- L.J. Schellekens
- Achmea Rechtsbijstand; namens H.W. Pijnenburg
- Achmea Rechtsbijstand; namens J.G.W. Schilders

1 Inleiding

Voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie van Kluitmans Haaren B.V. aan Langeweg 47 in Haaren is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren hebben dit voorontwerp in het kader van de Inspraakverordening Haaren 2003 voor een periode van 6 weken (van 6 december 2012 t/m 16 januari 2013) ter inzage gelegd. Het voorontwerp was raadpleegbaar en in te zien op Ruimtelijkeplannen.nl, op de website van de gemeente Haaren en bij afdeling Gemeentewinkel van het gemeentehuis. In de periode van tervisielegging konden belanghebbenden hun inspraakreacties op dit voorontwerp mondeling of schriftelijk kenbaar maken. In deze nota wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingekomen reacties en de reactie hierop.

Het college heeft er in overleg met de ontwikkelaar voor gekozen om geen inspraakavond voor dit plan te houden. De plannen zijn door de initiatiefnemer al verschillende keren toegelicht aan alle omwonenden. Bovendien heeft de initiatiefnemer met omwonenden voorafgaand en tijdens de terinzageligging van het voorontwerp persoonlijk afspraken gemaakt waarin het plan is toegelicht. In hoofdstuk 2 van de inspraaknotitie wordt een weergave gegeven van de ingekomen schriftelijke reacties. De inspraakreacties worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en laatste hoofdstuk wordt aangegeven of de inspraakreacties gevolgen hebben voor de gepresenteerde plannen.

2 Inspraakreacties

Naam	Adres	Postcode/ Woonplaats	Datum
1. D.A.J. Schilleman	[REDACTED]	[REDACTED]	12-12-2012
2. L.J. Schellekens	[REDACTED]	[REDACTED]	03-01-2013
3. Achmea Rechtsbijstand, namens H.W. Pijnenburg [REDACTED]	Postbus 10100	5000 JC Tilburg	11-01-2013
4. Achmea Rechtsbijstand, namens J.G.W. Schilders [REDACTED]	Postbus 10100	5000 JC Tilburg	11-01-2013

Algemeen

Met de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan "De Tiend" wordt uitvoering gegeven aan de doelstelling om een samen met een marktpartij een vrijgekomen voormalige bedrijfslocatie binnen het stedelijk gebied van Haaren te herontwikkelen met minimaal 41 en maximaal 45 woningen met bijbehorende openbare ruimte.

Het plan voorziet in het realiseren een gevarieerd woningprogramma dat voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2011-2015. De locatie wordt bovendien voorzien van voldoende openbare ruimte met voetgangers- en parkeervoorzieningen en openbaar groen.

Voor de totale invulling van het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan.

Hieronder wordt per inspraakreactie een antwoord gegeven. Deze inspraaknota wordt onderdeel van het bestemmingsplan en in de toelichting opgenomen.

1 D.A.J. Schilleman, [REDACTED] (eigenaar perceel Torenstraat 7A)

- Staat in principe positief ten opzichte van de voorgenomen herontwikkeling.
- Vreest overlast voor zijn perceel als gevolg van de voorziene ontsluiting van het plan op de Torenstraat. De route gaat mogelijk als sluiproute gebruikt worden door verkeer richting Boxtel en Oisterwijk. De ervaring leert dat de voorziene eenrichtingsverkeersmaatregel voor deze ontsluiting genegeerd gaat worden.
- Vreest overlast van het voorziene voetpad langs zijn perceel. Hij verwacht de veel voetgangers deze enige verbinding naar het buitengebied intensief gaan gebruiken. Vooral voor het uitlaten van de hond.
- Vreest geluidsoverlast als gevolg van de geplande parkeerplaatsen achter zijn perceel.

Om de gevreesde overlast te voorkomen wordt voorgesteld om de ontsluiting aan de Torenstraat voor zowel auto's als voetgangers en de parkeerplaatsen achter zijn perceel niet in het plan op te nemen of op een andere plek te situeren. Indien aanpassing niet mogelijk is wordt gepleit voor handhaving van de oude beukenhaag tussen het perceel Torenstraat 7a en het plangebied.

Antwoord:

De secundaire ontsluiting van het plangebied op de Torenstraat is om twee redenen in het plan opgenomen:

1. Een optimale interne verkeersafwikkeling ten behoeve van de woningen in het plangebied.
2. Een tweede toegang tot het plangebied ten behoeve van hulpdiensten zoals brandweerauto's en ambulances (calamiteitenontsluiting).

Het is niet aannemelijk dat sluijverkeer door het plangebied via de Torenstraat gaat rijden, omdat deze route meer tijd vraagt dan de gebruikelijke route. Verder is handhaving van de verkeersregels inzake eenrichtingsverkeer niet mogelijk op basis van een bestemmingsplan.

De tweede ontsluiting van het plangebied naar de Torenstraat is opgebouwd uit een groenstrook langs het perceel van inspreker, een rijstrook en vervolgens een voetgangersstrook. Het is niet aannemelijk dat passanten die gebruik maken van deze voetgangersstrook voor overlast zorgen.

Het gebruik van de parkeerplaatsen achter de woning van inspreker zal zeker hoorbaar zijn. Door middel van een opgaande groenvoorziening als onderdeel van de inrichting wordt de geluidsintensiteit in zekere mate beperkt. Daarnaast vormt het plan naar ons oordeel een aanzienlijke vermindering van de overlast naar de omgeving ten opzichte van het voormalig gebruik als reparatie- en stallingslocatie voor zware motorvoertuigen.

Wanneer openbaar gebied binnen het plangebied grenst aan percelen van derden wordt een groene omranding gerealiseerd. Indien mogelijk wordt hiervoor de genoemde beukenhaag ingezet.

2 L.J. Schellekens

- Door de situering van een blok rijwoningen wordt gevreesd voor aantasting van de privacy.

- Er wordt gevreesd voor een onveilige situatie achter zijn perceel door het voorgenomen doodlopende voetpad achter de woningen (brandgang).
- Gevreesd wordt voor het verdwijnen van de huidige afscheidingsmuur tussen het plangebied en het perceel Torenstraat 11 en hierdoor mogelijk onnodig kosten moet maken.
- Er wordt getwijfeld aan de volledigheid van de geïnventariseerde vogels in de quick-scan Natuurwaarden. Vanuit de tuin bij Torenstraat 11 worden veel meer verschillende vogels waargenomen dan genoemd worden. Deze vogels houden zich op in de hoogopgeschoten houtwal en fourageren op het braakliggend terrein achter het perceel Torenstraat 11.

Er wordt gepleit voor het realiseren van een deugdelijke afscheiding met een hoogopschietende houtwal.

Antwoord:

De achtergevelrooilijn van de te realiseren rijwoningen ligt op circa 50 meter van de achtergevel van de inspreker. Dit is aanzienlijk meer dan de gebruikelijke tussenafstand van circa 25 meter. Er vindt naar verwachting geen merkbare inbreuk op de privacy van inspreker plaats.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het 'Politiekeurmerk veilig wonen' is opgenomen dat een achterpad bij voorkeur slechts één ontsluiting mag hebben. Dit verkleint de kans op inbraak en onveilige situaties. De bedoelde brandgang voldoet aan deze randvoorwaarde.

De bestaande afscheidingsmuur maakt deel uit van de voormalige bedrijfslocatie. Als deze afscheidingsmuur op termijn wordt verwijderd maakt de ontwikkelaar afspraken met de aanliggende grondeigenaren/bewoners over alternatieven. Eventueel te realiseren perceelsafscheidings moeten voldoen aan de regels van het bestemmingsplan.

De quickscan Natuurwaarden is uitgevoerd door een gecertificeerd bureau en conform de Flora- en Faunawet. De vereiste protocollen zijn hierbij gevolgd en de conclusie van de quickscan zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid van het onderzoek.

3 Achmea rechtsbijstand (namens H.W. Pijnenburg, XXXXXXXXXX)
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

- De ontsluiting van het plangebied is recht tegenover de woning van betrokkene gesitueerd. Deze ontsluiting wordt onoverzichtelijk en te dicht binnen een onoverzichtelijke bocht. De rechtstreekse situering van de ontsluiting op de drukke Langeweg veroorzaakt een onverantwoorde en verkeersonveilige situatie. Door de situering van de ontsluiting wordt het moeilijk voor betrokkene om zijn oprit te verlaten.
- Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Het is onduidelijk of het voldoende belangstelling voor de geplande woningen van de voorgenomen prijscategorie bestaat. Er wordt gevreesd voor leegstand. Deze stelling wordt onderbouwd met de verwijzing naar andere locaties binnen Haaren waarop nog steeds niet gebouwd is.
- Gevreesd wordt dat er nu al onvoldoende parkeerruimte is en de parkeeroverlast door de komst van woningen alleen nog maar erger wordt.

- De toenemende verkeerdruk kan in het gebied niet goed worden opgevangen en het plangebied voorziet niet in voldoende goede ontsluitingsmogelijkheden.
- De privacy van betrokkene wordt aangetast door het plan door het realiseren van woningen in de nabijheid van hun woning. Hierdoor wordt inkijk in zowel de woning als in de tuin mogelijk.
- Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling verliest betrokkene het vrije uitzicht en vormt een onaanvaardbare beperking.
- Door de voorgenomen ontwikkeling ontstaat een aantasting van het woon- en leefklimaat door geluid als gevolg van toename van bewoners en auto's.
- Er ontstaat hinder vanwege toename van licht in de omgeving van de woning van betrokkene. Hierbij worden de argumenten ontregeling van de natuur, energieverstoring, verstoring van het nachtelijk landschap en mogelijke aantasting van de gezondheid genoemd.
- Er worden twijfels geuit of in het plangebied wel sprake is van grond die geschikt is voor woningbouw als gevolg van verontreinigingen.
- Woningbouw in het plangebied is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van een (inter)nationale pijpleiding in de nabijheid van het plangebied.
- Betrokkene vreest een waardedaling van de woning als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
- Ten aanzien van de bepaling van de locatie voor woningbouw ontbreekt een gedegen onderzoek naar alternatieve locaties.

Antwoord:

Los van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersveiligheid als gevolg van de reconstructie/herinrichting van o.a. de Langeweg toe. Aan deze reconstructie wordt gelijktijdig een verlaging van de maximum snelheid naar 30 kilometer per uur verbonden. Verder wordt de ontsluiting van het plangebied aan de Langeweg uitgevoerd conform de ASVV-normen. In een 30 km/u regime hoeft geen rekening gehouden te worden met zichtlijnen etc.. De aansluiting van het plangebied op de Langeweg wordt uitgevoerd in een verhoogd 30 km/h plateau. Van een verkeersonveilige situatie is dus bij normaal gebruik geen sprake. Er is zelfs sprake van een verbetering van de situatie vergeleken met het verleden. Vrachtwagencombinaties maakten toen gebruik van diezelfde ontsluiting. Bovendien gold ten tijde van de bedrijfsactiviteiten een 50 km/h regime aan de Langeweg.

De realisatie van het bestemmingsplan is zekergesteld via een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer onze gemeente. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het openbaar gebied, het woningbouwprogramma, etc.. Het plan past verder binnen de beleidsuitgangspunten van de door de raad vastgestelde Woonvisie 2011-2015 'Jouw Kruiwagen naar mooi wonen'. De aan het project verbonden risico's zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Door de gemeente Haaren zijn eisen gesteld aan het minimale aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd. De parkeernorm die geldt binnen de gemeente Haaren is vastgelegd in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Het te realiseren aantal parkeerplaatsen is gerelateerd aan de te realiseren aantallen goedkoop, middelduur en duur. Het plan voldoet ruimschoots onze gemeentelijke norm. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Hierdoor ontstaat er geen extra parkeerdruk op de omgeving van het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Binnen het plangebied worden in totaal 43 woningen gerealiseerd. Volgens de gangbare kengetallen betekent dit een toename van $43 \times 6 = 258$ verkeersbewegingen per 24 uur. De Langeweg biedt voldoende capaciteit om dit aantal bewegingen op te nemen.

Het plangebied kent drie ontsluitingen. De ontsluiting op de Langeweg is voor alle verkeer in 2 richtingen. De ontsluiting op de Torenstraat is voor alle verkeer dat het plangebied verlaat. De ontsluiting aan Erfbosch is alleen voor langzaamverkeer en eventueel voor calamiteitenverkeer. Hiermee heeft het plangebied ruim voldoende ontsluitingen voor het eigen verkeer en voor voertuigen van hulpdiensten. Ook voor verzorgend verkeer (b.v. vuilnis- en verhuiswagens) is voldoende ruimte beschikbaar.

De voorgevelrooilijn van de woningen tegenover het perceel Langeweg 68 worden circa 3 meter achter de voorste perceelsgrens gesitueerd. De afstand tussen de voorgevel van de woning van inspreker en de hier tegenover gesitueerde woningen bedraagt circa 18 meter. Dit is eenzelfde situatie als op andere plaatsen langs het lint van de Langeweg. Van inbreuk op de privacy van inspreker ten gevolge van het plan is daarom geen sprake.

De woning van de inspreker ligt tegenover de voormalige bedrijfslocatie van Kluitmans Haaren B.V.. Van een vrij uitzicht is nooit sprake geweest.

Als gevolg van de reconstructie van de Langeweg met de invoering een maximum snelheid van 30 kilometer per uur wordt de geluidbelasting op de voorgevel van inspreker lager. In het kader van de Wet geluidhinder worden verder geen bijkomende eisen gesteld in relatie tot de bestaande bebouwing.

De toename van het aantal verkeersbewegingen betekent een zekere toename van lichtschijnsel als gevolg van voertuigverlichting. De woning van inspreker ligt echter niet recht tegenover de ontsluiting van het plangebied. Verder is de voortuin van inspreker dicht begroeid met struiken en opgaand groen. Van onevenredige overlast als gevolg van lichtschijnsel is in dit geval geen sprake.

Realisatie van het plan is slechts mogelijk als op basis van een bodemonderzoek is aangetoond dat de locatie geschikt is voor de functie wonen dan wel dat door sanering van eventueel vervuilde grond de locatie hiervoor geschikt te maken is. Voor het gehele plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740. Uit het onderzoek is gebleken dat op enkele specifieke plekken de grenswaarden worden overschreden. De aard en omvang van de verontreiniging is in een vervolgonderzoek vastgelegd. Voor zover wettelijk vereist wordt de bodemverontreiniging volgens de daarvoor geldende protocollen gesaneerd. Door de initiatiefnemer is met de kosten voor deze sanering in de exploitatie rekening gehouden. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en onze gemeente is gesloten.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is op 1 januari 2011 het "Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)" in werking getreden. In dit besluit wordt onder andere geregeld welke veiligheidsafstanden tot buisleidingen moeten worden aangehouden. Het plangebied ligt circa 30 meter buiten de risicocontour van de betreffende buisleidingen en daarmee buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Het plan voldoet daarmee aan het "Besluit externe veiligheid buisleidingen".

Bij eventuele vermeende waardedaling van de woning als gevolg van het plan kan een verzoek om vergoeding van planschade bij onze gemeente worden ingediend. Dit verzoek kan ingediend

3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan "De Tiend" zijn aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan niet nodig.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van Haaren d.d. 12 maart 2013.

Mij bekend,
de secretaris,


Joan van den akker

3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan "De Tiend" zijn aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan niet nodig.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van Haaren d.d. 12 maart 2013.

Mij bekend,
de secretaris,



Jean van den Akker

Bijlage bij inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan “de Tiend”

Inspraakreacties:

- **D.A.J. Schilleman**
- **L.J. Schellekens**
- **Achmea Rechtsbijstand; namens H.W. Pijnenburg**
- **Achmea Rechtsbijstand; namens J.G.W. Schilders**

GEMEENTE HAAREN

Zaak 8036

17 DEC 2012

Document 9748
Behandelaar RS/Andre

College van Burgemeester en wethouders
van Haaren,
Postbus 44
5076 ZG Haaren

Bergen op Zoom, 12 december 2012.

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan "De Tiend" te Haaren

Geacht College,

Met belangstelling heb ik, D.A.J. Schilleman, belanghebbende eigenaar woning Torenstraat 7A te Haaren, kennis genomen van het hierboven vermelde plan. In principe sta ik positief ten opzichte van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie met een inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw in de kern van Haaren.

Op enkele punten van het plan met name de plankaart wil ik toch reageren. Het betreft:

1. Het opnemen van een weg aansluitend op de Torenstraat.
2. Het opnemen van een voetpad van en naar de Torenstraat.
3. Het situeren van zes parkeerplaatsen direct achter mijn eigendom.

Hieronder treft u mijn reactie puntsgewijs aan;

1. Opgenomen weg.

De weg, welke gepland is direct naast ons perceel, zal bijzonder veel overlast vormen. Mede omdat de Langeweg wordt aangepakt zal veel verkeer, naast richting Boxtel, Esch en Nemerlaer, ook kiezen voor een route naar Oisterwijk.

Gezien mijn ervaringen in de Torenstraat zal ook het eenrichtingsverkeer vaak genegeerd worden, wat de hinder zal doen toenemen.

2. Voetpad.

Dit voetpad vormt de belangrijkste voorziening om het buitengebied te bezoeken. Veel bewoners, zeker met honden, zullen het pad gebruiken met bijbehorende overlast.

3. Parkeerplaatsen.

Het komen en gaan van automobilisten zal voor veel lawaai zorgen.

Als eigenaar van een bijzonder rustig gesitueerde woning verzoek ik u de drie genoemde voorzieningen niet in het plan op te nemen of deze elders te situeren.

Mocht u onverhoopt niet tot aanpassing overgaan dan verzoek ik u maatregelen te nemen om de zeer oude beukenhaag op de grens van mijn perceel te beschermen. Aantasting van deze mandelige heg zou ik bijzonder jammer vinden.

Ik zie uw reactie met vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

David Schilleman

Aan College Burgemeester en wethouders ~~SEMEËNTE~~ HAAREN
Mgr. Bekkersplein 2
5076 AV Haaren

Zaak 8036

04 JAN 2013

Haaren 03-01-2013

Document 10158

Dames en heren,

Behandelaar RS/André

Hierbij maak ik binnen de wettelijk gestelde termijn mijn bezwaar bekend tegen het ontwerpbestemmingsplan De Tiend, dat per 6-12-2012 ter inzage ligt.

Mijn bezwaar bestaat uit:

1. Dat ik bang ben dat mijn privacy erg in het gedrang komt. Er is achter mijn perceel een blok van 5 woningen gepland. De achterkant van de woningen ligt op ongeveer 12 meter van de perceelgrens. Er is voor op de helft een voetpad ingetekend. Ik begrijp dat de toekomstige bewoners van de middelste 3 woningen een achteruitgang moeten hebben. Maar een doodlopend voetpad creëert mijn inziens wel een onveilige situatie. Kluitmans had een degelijke afscheidingsmuur geplaatst maar ik ben er niet zeker van of die blijft staan. Al ik er een moet gaan plaatsen moet ik kosten gaan maken waar ik niet om gevraagd heb.


2. Uit de kwikscan Natuurwaarde blijkt dat er aan vogels alleen maar de houtduif, ekster en roodborst zijn aangetroffen. Dat is wel heel weinig, de vogels die ik er het hele jaar door zie zijn onder andere: koolmees, pimpelmees, staartmees, heggenmus, huismus, merel, zanglijster, vlaamse gaai, bonte specht, groene specht, spreeuw, kauwtje, boomkruiper, boomklever, vink enz.

Deze vogels zie ik meestal in de hoogopgeschoten houtwal en foeragerend op het braakliggend terrein achter mij.

Als er deugdelijke afscheiding geplaatst zou worden met daarbij een hoogopschietende houtwal zou het voor mij al een stuk minder bezwaarlijk zijn.
ook zou het de vogels, die ik wel zie, ten goede komen.

Hoogachtend,

L.J. Schellekens

L.J. Schellekens 

Gemeente Haaren

3 JAN 2013

ontvangen



gemeente
Haaren

Haaren
Helwin
Ech
Baanmooi

BEWIJS VOOR AFGIFTE

Afgegeven op:
Gemeentehuis Haaren
Mgr. Bekkersplein 2
5076 ZG Haaren

Datum: 3-1-2013

Naam afzender: P. Schellekens

Onderwerp: Bouwplan de Tuind.

Afgegeven aan: Elly

GEMEENTE HAAREN
Zaak

8036
11 JAN 2013

Document
Behandelaar

10348

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

AANTEKENEN R206715262

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Per telefax: 0411-62 72 98

Datum

10 januari 2013

Onderwerp

Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'De
Tiend'

Ons kenmerk

R206715262

Uw kenmerk

Behandeld door

Mw. mr. G.H. Blom

Telefoon (088) 462 37 00

Fax (088) 462 27 99

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Aanwezig maandag t/m donderdag

Geacht College,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Tiend' ter inzage gelegd. De heer H.W. Pijnenburg, is het hier niet mee eens. Zijn inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënt woont dus aan de Langeweg in Haaren. Het plangebied ligt tegenover de woning van cliënt. Het betreft een voormalige verontreinigde bedrijfslocatie aan de Langeweg 47 welke nu met dit bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt.

Volgens de opzet van het plangebied moet het hele plangebied worden ontsloten direct tegenover onder andere de woning van cliënt. De Langeweg maakt deel uit van de doorgaande zogenaamde dorpenweg (Oisterwijk-Haaren-Helvoirt). Deze is voor ongeveer 200 meter al gebruikt voor de ontsluiting van 5 plaatsen in achterliggende gebieden. De geplande ontsluiting is heel onoverzichtelijk en onverantwoord als verkeersontsluiting. De ontsluiting komt namelijk op ongeveer 50 meter van een onoverzichtelijke bocht te liggen.

Los van het feit dat cliënt grote bezwaren heeft tegen de ontsluiting van het plan tegenover zijn woning, worden er ook nog eens woningen gerealiseerd direct tegenover zijn woning. Cliënt wordt naar zijn oordeel door dit plan in zijn belangen geschaad. Dat is dan ook de reden dat hij een inspraakreactie wenst in te dienen.

Vervolg op de brief van
10 januari 2013

Bestemd voor

Bladnummer
2

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Haaren voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijscategorie. Cliënt vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Verder merkt cliënt daarbij op dat er binnen de gemeente Haaren al verschillende bouwlocaties gereed zijn, waar direct van start kan worden gegaan met de bouw van woningen. Daar gebeurd echter al 20 jaar niets mee, ondanks de toezeggingen van de provincie Noord-Brabant dat er een ruime hoeveelheid woningen kunnen worden gerealiseerd tot 2015 voor starters en senioren.

Parkeerprobleem

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van 41 woningen neemt deze overlast nog eens extra toe.

Ontsluiting en verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Het gehele plangebied moet volgens dit voorontwerpbestemmingsplan worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit van het voormalige bedrijf. Dat wil zeggen dat de bewoners direct op de Langeweg moeten invoegen en dat is ook direct tegenover de woning van cliënt. Dit is naar het oordeel van cliënt erg ondoordacht en voor hem op geen enkele wijze acceptabel. Het wordt een zeer onverantwoorde en verkeersonveilige situatie. Ook voor cliënt om zelf zijn perceel te verlaten.

Verder heeft dit licht- en geluidsoverlast en een toename van de CO2 uitstoot van uitlaatgassen tot gevolg. Auto's moeten immers remmen en optrekken nabij de woning van cliënt. In het donker schijnen precies de lichten van de auto's in de woning van cliënt.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van woningen in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning.

Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Beperking en verstening

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over het agrarisch gebied. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

De bestaande openheid met het achterliggende agrarische gebied en de nu nog agrarische bestemming wordt geheel teniet gedaan door de totale verstening. Dit is volkomen in tegenspraak met het groene-duurzame dorpsontwikkelingsbeleid wat uw gemeente voorstaat.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het aantal bewoners en auto's met alle geluidsoverlast van dien. Bovendien zal er meer geluidsoverlast door het remmen en optrekken van auto's voor de woning van cliënt.

Lichthinder

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Cliënt verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverspilling en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Verontreiniging

Het is algemeen bekend dat op de locatie Langeweg 47 bodemverontreiniging aanwezig was/is. Cliënt heeft dan ook zijn twijfels of de verontreiniging inderdaad uit de grond is verwijderd.

Pijpleidingen

Cliënt merkt ook nog op dat het behoudens enkel uitzonderingen niemand in de omgeving een omgevingsvergunning voor bouwen heeft kunnen verkrijgen, omdat dit vanwege de aanwezigheid van nationale en internationale pijpleidingen niet mogelijk zou zijn. Het verbaast cliënt dan ook zeer dat op deze locatie zoveel woningen kunnen worden gerealiseerd.

Vervolg op de brief van
10 januari 2013

Bestemd voor

Bladnummer
4

Waardevermindering woning

Als laatste vreest cliënt dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw en de ontsluiting van het plangebied zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties, welke zoals al aangegeven aanwezig zijn binnen de gemeente Haren.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R206715262 te vermelden?

Hoogachtend,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist Bestuursrecht

Zaak

8036

11 JAN 2013

Document

10347

Behandelaar

AANTEKENEN R206715687

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Per telefax: 0411-62 72 98

Datum
10 januari 2013
Onderwerp
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'De
Tiend'

Ons kenmerk
R206715687
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. mr. G.H. Blom
Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Geacht College,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Tiend' ter inzage gelegd. De heer J.G.W. Schilders, is het hier niet mee eens. Zijn inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënt woont dus aan de Langeweg in Haaren. Het plangebied ligt tegenover de woning van cliënt. Het betreft een voormalige verontreinigde bedrijfslocatie aan de Langeweg 47 welke nu met dit bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt.

Volgens de opzet van het plangebied moet het hele plangebied worden ontsloten direct tegenover onder andere de woning van cliënt. De Langeweg maakt deel uit van de doorgaande zogenaamde dorpenweg (Oisterwijk-Haaren-Helvoirt). Deze is voor ongeveer 200 meter al gebruikt voor de ontsluiting van 5 plaatsen in achterliggende gebieden. De geplande ontsluiting is heel onoverzichtelijk en onverantwoord als verkeersontsluiting. De ontsluiting komt namelijk op ongeveer 50 meter van een onoverzichtelijke bocht te liggen.

Los van het feit dat cliënt grote bezwaren heeft tegen de ontsluiting van het plan tegenover zijn woning, worden er ook nog eens woningen gerealiseerd direct tegenover zijn woning. Cliënt wordt naar zijn oordeel door dit plan in zijn belangen geschaad. Dat is dan ook de reden dat hij een inspraakreactie wenst in te dienen.

Vervolg op de brief van
10 januari 2013

Bestemd voor

Bladnummer
2

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Haaren voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijscategorie. Cliënt vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Verder merkt cliënt daarbij op dat er binnen de gemeente Haaren al verschillende bouwlocaties gereed zijn, waar direct van start kan worden gegaan met de bouw van woningen. Daar gebeurt echter al 20 jaar niets mee, ondanks de toezeggingen van de provincie Noord-Brabant dat er een ruime hoeveelheid woningen kunnen worden gerealiseerd tot 2015 voor starters en senioren.

Parkeerprobleem

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van 41 woningen neemt deze overlast nog eens extra toe.

Ontsluiting en verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Het gehele plangebied moet volgens dit voorontwerpbestemmingsplan worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit van het voormalige bedrijf. Dat wil zeggen dat de bewoners direct op de Langeweg moeten invoegen en dat is ook direct tegenover de woning van cliënt. Dit is naar het oordeel van cliënt erg ondoordacht en voor hem op geen enkele wijze acceptabel. Het wordt een zeer onverantwoorde en verkeersonveilige situatie. Ook voor cliënt om zelf zijn perceel te verlaten.

Verder heeft dit licht- en geluidsoverlast en een toename van de CO2 uitstoot van uitlaatgassen tot gevolg. Auto's moeten immers remmen en optrekken nabij de woning van cliënt. In het donker schijnen precies de lichten van de auto's in de woning van cliënt.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van woningen in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning.

Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Beperking en verstening

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over het agrarisch gebied. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

De bestaande openheid met het achterliggende agrarische gebied en de nu nog agrarische bestemming wordt geheel teniet gedaan door de totale verstening. Dit is volkomen in tegenspraak met het groene-duurzame dorpsontwikkelingsbeleid wat uw gemeente voorstaat.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het aantal bewoners en auto's met alle geluidsoverlast van dien. Bovendien zal er meer geluidsoverlast door het remmen en optrekken van auto's voor de woning van cliënt.

Lichthinder

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Cliënt verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Verontreiniging

Het is algemeen bekend dat op de locatie Langeweg 47 bodemverontreiniging aanwezig was/is. Cliënt heeft dan ook zijn twijfels of de verontreiniging inderdaad uit de grond is verwijderd.

Pijpleidingen

Cliënt merkt ook nog op dat het behoudens enkel uitzonderingen niemand in de omgeving een omgevingsvergunning voor bouwen heeft kunnen verkrijgen, omdat dit vanwege de aanwezigheid van nationale en internationale pijpleidingen niet mogelijk zou zijn. Het verbaast cliënt dan ook zeer dat op deze locatie zoveel woningen kunnen worden gerealiseerd.

Vervolg op de brief van
10 januari 2013

Bestemd voor

Bladnummer
4

Waardevermindering woning

Als laatste vreest cliënt dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw en de ontsluiting van het plangebied zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties, welke zoals al aangegeven aanwezig zijn binnen de gemeente Haren.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R206715687 te vermelden?

Hoogachtend,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist Bestuursrecht

