

Behorende bij het besluit
van de raad d.d. 12-6-2014
mij bekend, de raadsgriffier

af

NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“DE TIEND”

Gemeente Haaren
13 mei 2014

1 Inleiding

Van Grunsven Ontwikkeling B.V. is van plan om de voormalige bedrijfslocatie van Kluitmans Haaren B.V. aan Langeweg 47 in Haaren te herontwikkelen met woningbouw. Het plangebied is begrensd door Langeweg, Torenstraat en Erfbos.

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. Bovendien is met de herontwikkeling van deze vrijgekomen locatie sprake van zuinig ruimtegebruik.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden.

Op 12 maart 2013 is door burgemeester en wethouders van een inspraaknota vastgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van de procedure voor vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Verder is het ontwerp geplaatst op ruimtelijkplannen.nl en op de website van de gemeente Haaren. Deze periode liep van 13 juni t/m 24 juli 2013. Binnen deze periode kon mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan kenbaar worden gemaakt.

Deze nota is het eindverslag van de zienswijzenprocedure. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen schriftelijke en mondelinge zienswijzen puntsgewijs en kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en laatste hoofdstuk is aangegeven wat de gevolgen zijn van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Daarbij zijn de wijzigingen in het plan toegelicht.

2 Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "De Tiend" zijn in totaal 3 schriftelijke zienswijzen binnengekomen.

De ingekomen reacties zijn afkomstig van:

1. Achmea rechtsbijstand, namens [REDACTED].
2. Achmea rechtsbijstand, namens [REDACTED].
3. [REDACTED].

Ontvankelijkheid

Alle bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en dus ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling reacties

De zienswijzen worden kort samengevat, weergegeven en vervolgens is het standpunt van de gemeente opgenomen.

1. **Achmea rechtsbijstand (namens [REDACTED])
Postbus 10100, 5000 JC Tilburg (ingekomen 24 juli 2013).**

Samenvatting

Overleg met direct belanghebbenden

Inspreker stelt dat er door de initiatiefnemer geen direct overleg met betrokkene of andere direct omwonenden is gevoerd.

Financiële haalbaarheid

Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Het is onduidelijk of er voldoende belangstelling voor de geplande woningen van de voorgenomen prijs categorie bestaat. Er wordt gevreesd voor leegstand. Deze stelling wordt onderbouwd met de verwijzing naar andere locaties binnen Haaren waarop nog steeds niet gebouwd is.

Verlies van groen

Door realisatie van het plan moet het aanwezige groen wijken.

Parkeersituatie

Gevreesd wordt dat er nu al onvoldoende parkeerruimte is en de parkeeroverlast door de komst van woningen alleen nog maar erger wordt. Vooral bezoekersparkeren wordt als een mogelijke bron van overlast gezien.

Ontsluiting en verkeersdruk

De ontsluiting van het plangebied is recht tegenover de woning van betrokkene gesitueerd. Deze ontsluiting wordt onoverzichtelijk en ligt te dicht bij 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. De toenemende verkeersdruk kan in het gebied niet goed worden opgevangen en het plangebied voorziet niet in voldoende goede ontsluitingsmogelijkheden.

Aantasting woongenot

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 dit vormt een onaantastbare 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.

Verontreiniging

Er worden twijfels geuit of in het plangebied wel sprake is van grond die geschikt is voor woningbouw als gevolg van verontreinigingen. De aard van de aanwezige

bodemverontreiniging wordt niet genoemd. Ook heeft cliënt twijfels of de verontreiniging daadwerkelijk verwijderd wordt.

Alternatieve locaties

Ten aanzien van de bepaling van de locatie voor woningbouw ontbreekt een gedegen onderzoek naar alternatieve locaties.

Beantwoording

Overleg met direct belanghebbenden

De initiatiefnemer van het plan heeft alle direct omwonenden uitgenodigd voor een inloopmiddag, met de bedoeling informatie te verstrekken over het plan. Deze middag heeft plaatsgevonden op 26 mei 2011, van 16.30 uur tot 18.30 uur in de bedrijfsruimte van de firma Kluitmans, zoals bekend tegenover de woning van inspreker. Aansluitend heeft van 19.30 uur tot ca. 21.00 uur een Raadsplein plaatsgevonden op het gemeentehuis te Haaren, waar het plan aan alle belangstellenden is gepresenteerd. Dit raadsplein, een initiatief van de gemeente Haaren om burgers en raadsleden te informeren, is voor iedereen vrij toegankelijk. Dit Raadsplein is via een publicatie op de gemeentepagina van het huis-aan-huisblad "De Leije" en met een vermelding op de gemeentelijke website aangekondigd.

Op 26 november 2012 om 19.00 uur door de projectleider van de initiatiefnemer een bezoek gebracht aan reclamant om het plan aan hem persoonlijk toe te lichten.

Gesteld mag worden dat de initiatiefnemer voldoende inspanning heeft geleverd om het plan aan de direct omwonenden in het algemeen en de inspreker in het bijzonder bekend te maken.

Financiële haalbaarheid

De totale kosten voor de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan past verder binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. De aan het project verbonden risico's zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Meerdere inwoners van Haaren hebben hun interesse voor een van de woningen kenbaar gemaakt en geïnformeerd naar de voortgang van het project. Verder omvat het plan een mix van grondgebonden woningen voor starters in de goedkopere prijsklasse, patiowoningen geschikt voor senioren en tweekappers, die qua prijscategorie in de middeldure klasse vallen.

Verlies van groen

Het plangebied omvat de voormalige bedrijfslocatie van de firma Kluitmans. Het terrein is voor meer dan de helft verhard. Het onverharde deel is gedeeltelijk begroeid met gras, plaatselijk komen enkele struiken en solitaire bomen voor. Er is geen sprake van enig structureel recreatief groen en voor de beoordeling van eventuele waarden in het gebied verwijzen wij naar de resultaten van het flora- en fauna onderzoek, dat als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

Parkeersituatie

Er zijn voor de onderhavige locatie eisen gesteld aan het aantal parkeerplaatsen op basis van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt. Het aantal parkeerplaatsen voldoet hieraan. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied en omvatten ook de benodigde bezoekersparkeerplaatsen. Deze eisen zijn gebaseerd op de landelijk erkende parkeernormen

van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Ontsluiting en verkeersdruk

Het plangebied kent drie ontsluitingen, een aan de Langeweg op de plek van de voormalige bedrijfsingang, een eenrichtingontsluiting aan de Torenstraat en een ontsluiting via Erfbosch voor langzaam verkeer. Het plan heeft daarmee ruim voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor het eigen verkeer en in voorkomende gevallen voor voertuigen van de hulpdiensten. Ook voor verzorgend verkeer, zoals vuilniswagens en verhuiswagens, is voldoende ruimte beschikbaar. De verkeersveiligheid neemt, ongeacht het plan, als gevolg van de reconstructie van de Langeweg toe. Aan de reconstructie wordt 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 richtlijnen van de gemeente Haaren. Van een verkeersonveilige situatie is bij normaal gebruik geen sprake. Er is zelfs sprake van een verbetering van de situatie vergeleken met het verleden. Toen maakten namelijk vrachtwagencombinaties gebruik van diezelfde ontsluiting.

Binnen het plangebied worden in totaal 45 woningen gerealiseerd. Volgens de gangbare kengetallen betekent dit een toename van $45 \times 6 = 270$ verkeersbewegingen per 24 uur. De Langeweg en de Torenstraat bieden voldoende capaciteit om dit aantal bewegingen op te nemen. Bovendien zijn alle verkeersbewegingen van en naar het voormalige bedrijf komen te vervallen.

Aantasting woongenot

De voorgevelrooilijn van de woningen tegenover Langeweg 68 wordt ca. 3 meter achter de voorste perceelsgrens gesitueerd. De afstand tussen de voorgevels van de woning van reclamant en de tegenovergelegen woningen bedraagt circa 18 meter. Dit is ook op andere plaatsen aan het lint van de Langeweg het geval. Van inbreuk op de privacy is geen sprake.

De woning van de inspreker ligt tegenover de voormalige bedrijfslocatie Kluitmans. Van een vrij uitzicht is in het verleden nooit sprake geweest. Sanering van deze bedrijfslocatie betekent het einde van overlast door zwaar vrachtverkeer van en naar de locatie. Dit heeft een verbetering van de leefkwaliteit in de directe omgeving als gevolg.

Door de reconstructie van de Langeweg met een verlaging van de maximum snelheid naar 30 kilometer per uur wordt de geluidbelasting op de voorgevel van inspreker lager. De Wet geluidhinder stelt verder geen bijkomende eisen in relatie tot de bestaande bebouwing.

De toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het te realiseren woongebied betekent een zekere toename van lichtschijnsel door de voertuigverlichting. De woning van inspreker ligt echter niet recht tegenover de ontsluiting van het plangebied. Directe lichtinval is niet waarschijnlijk. Van onevenredige overlast is in dit geval geen sprake.

Verontreiniging

Realisatie van het plan is slechts mogelijk als is aangetoond dat de locatie geschikt is voor de functie "wonen" dan wel door sanering van eventueel vervuilde grond geschikt te maken is voor deze functie. Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op enkele specifieke plekken de grenswaarden worden overschreden. De aard en omvang van de verontreiniging is door een vervolgonderzoek vastgelegd. Beide onderzoeken zijn als bijlage aan het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd. Zoals wettelijk vereist wordt de bodemverontreiniging volgens de daarvoor geldende protocollen gesaneerd. De kosten voor de benodigde sanering zijn in de begroting van de initiatiefnemer verwerkt. De uitgesproken twijfel van reclamant is ongegrond.

Alternatieve locaties

Onderhavig plan behelst de sanering van een voormalige bedrijfslocatie en past daarmee in het algemeen geldende principe: 'inbreiding vóór uitbreiding'. Hiermee wordt onnodig ruimtegebruik tegengegaan. Realisatie van de woningen op deze locatie draagt bij aan de bedrijfsverplaatsing en aan de kosten van de bodemsanering. In de StructuurvisiePlus van 2004 wordt al vermeld dat sanering van deze locatie wenselijk is. De ontwikkeling van deze locatie is onderdeel van het beleid van onze gemeente om saneringsbehoeftige locaties indien mogelijk te herontwikkelen.

2. Achmea rechtsbijstand (namens [REDACTED]) Postbus 10100, 5000 JC Tilburg (ingekomen 24 juli 2013).

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is gelijklopend aan de reactie die namens [REDACTED] is ingediend. Voor de samenvatting van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder zienswijze 1 is verwoord.

Antwoord

De inhoud van de zienswijze is gelijklopend aan de reactie die namens [REDACTED] is ingediend. Voor de beantwoording wordt verwezen naar wat onder het antwoord van zienswijze 1 is verwoord. Alleen datum en tijdstip van het bezoek aan reclamant wijkt af. Voor de volledigheid zijn de relevante data hieronder weergegeven.

Overleg met reclamant

Op 9 november 2012 om 10.00 uur is door de initiatiefnemer een bezoek gebracht aan reclamant om het plan persoonlijk toe te lichten.

Gesteld mag worden dat de initiatiefnemer voldoende inspanning heeft geleverd om het plan aan de direct omwonenden in het algemeen en de inspreker in het bijzonder bekend te maken.

3. [REDACTED] (ingekomen 18 juli 2013).

Samenvatting

Appellant heeft in een brief van het college d.d. 29 maart 2013 een principestandpunt ontvangen dat wordt meegewerkt aan een ontwikkeling van 2 woningen op zijn perceel als dit stedenbouwkundig inpasbaar is. Naar aanleiding hiervan heeft appellant overeenstemming met de betreffende ontwikkelaar van plan "De Tiend" en heeft hiervoor een stedenbouwkundige aanpassing laten uitwerken.

Hij verzoekt om het voorliggende bestemmingsplan aan te passen aan de voorgestelde stedenbouwkundige aanpassing. Ten behoeve van een senioren- en een starterswoning voor eigen gebruik.

Antwoord

Het perceel van de inspreker grenst aan de achterzijde direct aan het onderhavige plangebied. Door aanpassing van de verkaveling is een goede stedenbouwkundige inpassing van de twee woningen en de bijbehorende extra parkeerplaatsen mogelijk zonder verkleining van de gewenste groenvoorziening. Het vereiste verkennend bodemonderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden wordt een dubbelbestemming 'archeologie' opgenomen.

Voor onderhavige uitbreiding van het plangebied is een exploitatieovereenkomst met reclamant afgesloten.

De te realiseren woningen voldoen aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'.

Het verzoek van reclamant wordt gehonoreerd.

3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "De Tiend" zijn aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan nodig. In de begrenzing van het plangebied ter hoogte van de achtergrenzen van de percelen aan Langeweg 39 en 41. Hiermee wordt ook de grens van het bouwvlak aangepast.

De betreffende aanpassing is nader aangeduid op de bijgevoegde aangepaste verbeelding en stedenbouwkundig plan.

Behoort bij besluit van de raad
van 5¹² juni 2014.

Mij bekend,
de griffier,



Bijlage bij nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Tiend"

Ingediende zienswijzen:

- Achmea Rechtsbijstand; namens
- Achmea Rechtsbijstand; namens
- ..



AANTEKENEN R206715262
Aan de Raad 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
23 juli 2013
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'De Tiend'

Ons kenmerk
R206715262
Uw kenmerk

Behandeld door

Telefoon '
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Geachte Raad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Tiend' ter inzage gelegd. De heer ' _____ in Haaren is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze 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 was dan ook de reden voor cliënt om een inspraakreactie in te dienen. De reactie op ingediende inspraakreactie is voor cliënt zo onbevredigend dat dit reden is om nu ook gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Overleg met direct belanghebbenden

Allereerst wil cliënt opmerken dat hij het zeer jammer vindt dat er op geen enkele manier overleg heeft plaatsgevonden met directe omwonenden van het plangebied. Het heeft een enorme impact op hun woonomgeving en zij worden nu gedwongen om in deze procedure hun bezwaren kenbaar te maken. Het had op de weg van de initiatiefnemer gelegen om eens overleg te treden over de plannen om te bekijken of het mogelijk zou zijn de bezwaren of in ieder geval een deel daarvan weg te nemen. Een gemiste kans.

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.

In de reactie op de inspraakreactie heeft uw gemeente aangegeven dat de realisatie van het bestemmingsplan is zeker gesteld via een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en uw gemeente. Het komt cliënt echter wel vreemd over dat in raadsvergaderingen in april en mei het bouwplan 'De Tiend' werd opgeschort naar volgende jaren, omdat er geen behoefte zou zijn aan deze woningen. Het gaat om woningen de €200.000,-. De vrees dat er leegstand ontstaat blijft dan overeind.

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.

Verlies van groen

Als gevolg van de maximale invulling van het plangebied moet al het aanwezige groen wijken. Cliënt heeft daar erg veel moeite mee. Alles en iedereen moet wijken voor dit initiatief en cliënt is van oordeel dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen waaronder het woongenot. Daar kom ik later op terug.

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. In de reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen ruimschoots voldoet aan de gemeentelijke norm. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Het parkeerprobleem betreft uiteraard ook bezoekers en dergelijke van de 43 woningen. Die zullen hun auto's toch ook ergens moeten parkeren. Dit is met de gehanteerde norm onmogelijk. Waardoor er toch parkeerdruk zal ontstaan in de directe omgeving.

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.

Uw gemeente geeft in uw reactie op de inspraakreactie aan dat het plangebied 3 ontsluitingen kent. De ontsluiting op de Langeweg is echter voor alle verkeer in 2 richtingen. De ontsluiting aan de Torenstraat is voor al het verkeer dat het plangebied verlaat. De ontsluiting aan Erfbosch is alleen voor langzaamverkeer en eventueel voor calamiteitenverkeer. Dat maakt het toch niet minder bezwaarlijk voor cliënt.

Juist de ontsluiting voor alle verkeer in 2 richtingen komt voor onder andere zijn woning te liggen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat de ontsluiting van het plangebied op de achterliggende straten dient te geschieden. Ook in het kader van de verkeersveiligheid.

Bij de ontsluiting op de Langeweg moeten de bewoners direct op de Langeweg 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. In de reactie op de inspraakreactie is hier niet nader op ingegaan.

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. In de reactie op de inspraakreactie is enkel ingegaan op het feit dat er van overlast van lichtschijnseel geen sprake is vanwege de beplanting in de tuin. Op de overige punten is niet ingegaan. De bezwaren van cliënt worden allemaal erg gemakkelijk ter zijde geschoven. De bevestigd cliënt in zijn standpunt dat zijn belangen niet zijn meegewogen in de totstandkoming van dit plan.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt verder 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. Dit bestemmingsplan maakt namelijk de bouw van woningen met een hoogte van 11 meter en een goothoogte van 6 meter mogelijk. 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.

Omwille van de veiligheid, stedenbouwkundig oogpunt en het behoudt van privacy ligt het op de weg om de voorgevelrooilijn gelijk te trekken met de bestaande bouwgrens van de bestaande lintbebouwing. Hierbij verwijst cliënt naar de woningen met de oneven huisnummers. Het gaat dan om de woningen 6 tot 8 meter naar achteren te plaatsen.

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. In de reactie op de inspraakreactie wordt dan aangegeven dat met het instellen van een 30 km zone het allemaal wel mee zal vallen met de geluidsoverlast. Dit wordt niet nader onderbouwd. Verder is niet ingegaan op de geluidsoverlast die de bewoners met zich meebrengen.

Vervolg op de brief van
23 juli 2013

Bestemd voor

Bladnummer

5

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. Er wordt in de reactie op de inspraakreactie nog steeds geen duidelijkheid gegeven over de aard van de aanwezige grondvervuiling.

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 vast te stellen.

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,

jurist Bestuursrecht



AANTEKENEN R206715687
Aan de Raad 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
23 juli 2013
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'De Tiend'

Ons kenmerk
R206715687
Uw kenmerk

Behandeld door
Telefoon
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Geachte Raad,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Tiend' ter inzage gelegd. De heer ... in Haaren is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze 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 was dan ook de reden voor cliënt om een inspraakreactie in te dienen. De reactie op ingediende inspraakreactie is voor cliënt zo onbevredigend dat dit reden is om nu ook gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Overleg met direct belanghebbenden

Allereerst wil cliënt opmerken dat hij het zeer jammer vindt dat er op geen enkele manier overleg heeft plaatsgevonden met directe omwonenden van het plangebied. Het heeft een enorme impact op hun woonomgeving en zij worden nu gedwongen om in deze procedure hun bezwaren kenbaar te maken. Het had op de weg van de initiatiefnemer gelegen om eens overleg te treden over de plannen om te bekijken of het mogelijk zou zijn de bezwaren of in ieder geval een deel daarvan weg te nemen. Een gemiste kans.

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.

In de reactie op de inspraakreactie heeft uw gemeente aangegeven dat de realisatie van het bestemmingsplan is zeker gesteld via een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en uw gemeente. Het komt cliënt echter wel vreemd over dat in raadsvergaderingen in april en mei het bouwplan 'De Tiend' werd opgeschort naar volgende jaren, omdat er geen behoefte zou zijn aan deze woningen. Het gaat om woningen de €200.000,-. De vrees dat er leegstand ontstaat blijft dan overeind.

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.

Verlies van groen

Als gevolg van de maximale invulling van het plangebied moet al het aanwezige groen wijken. Cliënt heeft daar erg veel moeite mee. Alles en iedereen moet wijken voor dit initiatief en cliënt is van oordeel dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen waaronder het woongenot. Daar kom ik later op terug.

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. In de reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen ruimschoots voldoet aan de gemeentelijke norm. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Het parkeerprobleem betreft uiteraard ook bezoekers en dergelijke van de 43 woningen. Die zullen hun auto's toch ook ergens moeten parkeren. Dit is met de gehanteerde norm onmogelijk. Waardoor er toch parkeerdruk zal ontstaan in de directe omgeving.

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.

Uw gemeente geeft in uw reactie op de inspraakreactie aan dat het plangebied 3 ontsluitingen kent. De ontsluiting op de Langeweg is echter voor alle verkeer in 2 richtingen. De ontsluiting aan de Torenstraat is voor al het verkeer dat het plangebied verlaat. De ontsluiting aan Erfbosch is alleen voor langzaamverkeer en eventueel voor calamiteitenverkeer. Dat maakt het toch niet minder bezwaarlijk voor cliënt.

Juist de ontsluiting voor alle verkeer in 2 richtingen komt voor onder andere zijn woning te liggen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat de ontsluiting van het plangebied op de achterliggende straten dient te geschieden. Ook in het kader van de verkeersveiligheid.

Bij de ontsluiting op de Langeweg moeten de bewoners direct op de Langeweg 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. In de reactie op de inspraakreactie is hier niet nader op ingegaan.

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. In de reactie op de inspraakreactie is enkel ingegaan op het feit dat er van overlast van lichtschijnsel geen sprake is vanwege de beplanting in de tuin. Er staat echter geen hoge beplanting in de tuin van cliënt. Op de overige punten is niet ingegaan. De bezwaren van cliënt worden allemaal erg gemakkelijk ter zijde geschoven. De bevestigd cliënt in zijn standpunt dat zijn belangen niet zijn meegewogen in de totstandkoming van dit plan.

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. Er wordt in de reactie op de inspraakreactie nog steeds geen duidelijkheid gegeven over de aard van de aanwezige grondvervuiling.

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 vast te stellen.

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,



jurist Bestuursrecht

18-7-2013

Gemeente Haaren
t.a.v. college van Burgemeester en Wethouders
Mgr. Bekkersplein 2
5076AV HAAREN

GEMEENTE HAAREN

Zr

8036
18 JULI 2013

Docu...
Behandelaar

16685

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemingsplan 'De Tiend'

Geachte College,

Op 29 januari 2013 heb ik een principe verzoek ingediend voor het realiseren van 2 extra woningen in het plan De Tiend. Hierop heeft het college op 29 maart 2013 (UIT2013/13637/RS) een brief verzonden waarin er alternatieve mogelijkheden zouden zijn indien aangrenzende percelen bij het plan zouden worden betrokken. Dit om het plan stedenbouwkundig goed in te kunnen passen.

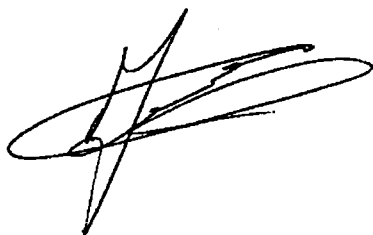
Inmiddels heb ik deze contacten gehad en zijn in mijn ogen en die van de projectontwikkelaar Marcel Hoogendorp en stedenbouwkundige Wil Groothuys tot een acceptabel voorstel gekomen. Dit voorstel moet echter nog door de gemeente Haaren worden beoordeeld c.q. akkoord bevonden. Aangezien de behandelend ambtenaar Andre Engelse op vakantie kan het voorstel nog niet verder worden beoordeeld. Hierdoor is het mij onduidelijk of het plan meegenomen kan worden in het bestemmingsplan De Tiend of dat er een apart bestemmingsplan herziening moet worden gemaakt.

Daarom dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Tiend'. Om de 2 extra woningen te kunnen realiseren zullen de bestemmingsplan grenzen moeten worden aangepast e.e.a. conform bijgevoegd ontwerp schets van de 2 extra te realiseren woningen. In deze schets staan de woningen stedenbouwkundig goed ingepast en zijn er tevens 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd op openbaar gebied.

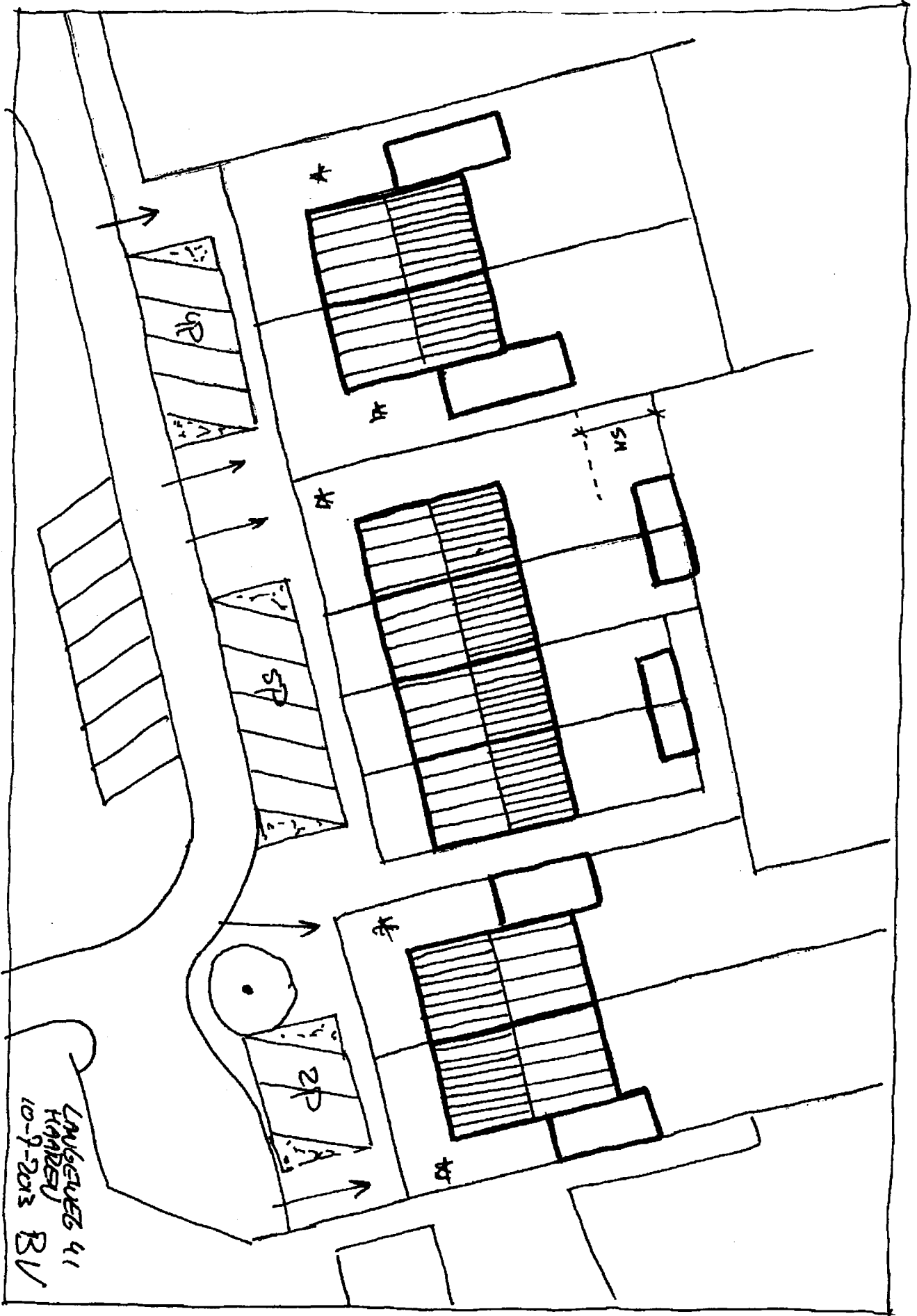
Het is niet mijn bedoeling om de voortgang van het bestemmingsplan te vertragen maar wil er wel duidelijkheid over hebben hoe het e.e.a. met betrekking tot de 2 extra woningen gerealiseerd kan worden.

Graag zie ik u reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Bijlage: Ontwerpschets bureau Verkuyien 10-7-2013



LANGSTON 41
HARDY
10-9-2013
RV