

Achmea I Stichting Achmea Rechtsbijstand Mw. mr. M.A. Patandin E-mail:
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl www.achmearechtsbijstand.nl

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

AANGETEKEND R214446074

Aan de gemeenteraad van de
gemeente Nederweert
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
3 juli 2017	R214446074	Mw. mr. M.A. Patandin
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Vrijdag afwezig
zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Onze Lieve Vrouwestraat Ospel"	NL.IMRO.0946.BPOLVstr aat18-ON01	

Geachte heer, mevrouw,

De heer vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan "Onze Lieve Vrouwestraat Ospel"

De woning van mijn cliënt is direct gelegen naast Onze Lieve Vrouwe 18 en 20. Dit plan heeft voor hem nadelige gevolgen. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt

Hieronder licht ik dit in sub paragrafen toe.

De privacy van cliënt wordt aangetast als dit plan doorgaat

Vorig jaar is mijn cliënt op de hoogte gesteld van het plan om 12 laagbouwoningen op het plangebied te bouwen. Dit ontwerpbestemmingsplan gaat echter over de bouw van 21 woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter in de buurt van de woning van cliënt. Deze woningen komen achter de achtertuin van mijn cliënt te staan. In de huidige situatie bevinden zich aan de achterzijde van de woning van mijn cliënt enkele bedrijfsgebouwen. De loodsen die zich achter de woning van mijn cliënt bevinden, bieden voldoende afscherming. Door dit plan wordt de woning van mijn cliënt echter omgeven door 21 woningen, waarvan 4 appartementen. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy van cliënt. Mijn cliënt verzoekt dan ook dat hij vanuit de achterzijde van zijn woning, geen zicht heeft op de ramen van de geplande woningen. Indien er conform dit plan woningen worden gebouwd, dan verzoekt mijn cliënt vanuit de achterzijde van zijn woning zicht te hebben op blinde gevels van de geplande woningen in plaats van de ramen, zodat inkijk wordt voorkomen.

Cliënt vreest geluidsoverlast te ondervinden van dit plan

Dat komt door de geringe afstand van het plan tot de woning van de cliënt. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van bewoners en verkeer met alle geluidsoverlast van dien. Er is een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Uit het onderzoek blijkt dat het bestaande pand aan de Oude Lieve Vrouwe 20 een hogere geluidsbelasting ondervindt. De geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Hiermee wordt de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden. Gelet op de geringe afstand tussen de woning van mijn cliënt en het bestaande pand aan de Oude Lieve Vrouwe 20 kan niet worden uitgesloten dat ook de woning van mijn cliënt een hogere geluidsbelasting kan ondervinden. Hier is echter geen onderzoek naar gedaan.

Bovendien wordt er met het herstructureren van de gronden in het plangebied een kleine woonstraat rondom een cul-de-sac ontwikkeld. De toegangsweg sluit aan op de Pastoor Vullersstraat. Deze kleine woonstraat die gerealiseerd gaat worden ligt op een afstand van ongeveer 30 meter vanaf het perceel van mijn cliënt. Het akoestisch onderzoek ziet alleen op de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer aan de Oude Lieve Vrouwe en de Pastoor Vullersstraat. Door het ontwikkelen van een kleine woonstraat zal het verkeer en daarmee ook de geluidsoverlast toenemen. Ten onrechte is de kleine woonstraat niet in het onderzoek meegenomen. De vraag rijst dan ook of de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer van de nog te realiseren kleine woonstraat op de gevels aan de woning van mijn cliënt wordt verhoogd.

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënt vanuit de achtertuin van zijn woning een ruim uitzicht. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak tot in de zijdelingse grens

Op grond van artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan is het mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning een hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelgrens te bouwen. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat hoofdgebouwen erg dicht bij de woning van mijn cliënt komen te staan. Dit leidt tot een toename van geluidsoverlast en aantasting van het bestaande vrije uitzicht en privacy van mijn cliënt. Door de mogelijkheid te creëren om tot in de zijdelingse perceelgrens een hoofdgebouw te bouwen, wordt er onvoldoende rekening gehouden met de belangen van mijn cliënt. Mijn cliënt wordt door deze regeling dan ook onevenredig benadeeld.

Vervolg op de brief van
3 juli 2017

Bestemd voor

Bladnummer
3

Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. Door de komst van 4 appartementen aan Onze Lieve Vrouwe 20, zal het verkeer op de weg aan de Onze Lieve Vrouwestraat toenemen. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Dit plan leidt tot aantasting van de natuur

Op het plangebied bevinden zich vleermuizen. Volgens de Flora- en Faunawet zijn dit beschermde diersoorten. Voor deze diersoort dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel conform artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) dient de gemeente bij haar besluitvorming zorgvuldig onderzoek te doen naar de feiten en belangen. Ten onrechte is er dan ook geen onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. Door het ontbreken van een onderzoek naar beschermde flora en fauna wordt echter niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R214446074. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. M.A. Patandin