



Rapport

Nota van zienswijze

Aveco de Bondt

bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (+31) (0)548 51 52 00
telefax (+31) (0)548 51 85 65
e-mail info@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl


projectnaam Nota van zienswijze bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, deelplan Hassinkbrink partiële herziening
Hassinkborgh
projectnummer 09.0021
kenmerk R-EBE/59

opdrachtgever Gemeente Haaksbergen
postadres postbus 102
7480 AC Haaksbergen
contactpersoon De heer G. van der Wens

status definitief
versie 01

aantal pagina's 10 (exclusief bijlagen)
datum 23 september 2009

auteurs J. van de Ven
B.J.M. Beernink

paraaf 
gecontroleerd R.M.A. Ridder (Roland)

NOTA VAN ZIENSWIJZE

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Haaksbergen Dorp deelplan Hassinkbrink partiële herziening Hassinkborgh” heeft met ingang van 17 juli 2009 tot en met 27 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen.

Indieners

Gedurende ter inzage termijn zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

- a. de heer F. Nederstigt, Oleander 1, 7483 CH Haaksbergen, bij brief van 2 augustus 2009, ingeboekt op 2 augustus 2009 (verder te noemen bezwaarde 1);
- b. mevrouw C. Nederstigt-Oltmanns, Oleander 1, 7483 CH Haaksbergen, bij brief van 2 augustus 2009, ingeboekt op 2 augustus 2009 (verder te noemen bezwaarde 2);
- c. de heer D.H. ten Bergen en mevrouw J.W. ten Thije, Lavendel 29, 7483 CM Haaksbergen, bij brief van 19 augustus 2009, ingeboekt op 25 augustus 2009 (verder te noemen bezwaarde 3);
- d. mevrouw B.E.P.M. Borggreve-Zwaan, Lavendel 25, 7483 CM Haaksbergen, bij brief van 20 augustus 2009, ingeboekt op 24 augustus 2009 (verder te noemen bezwaarde 4);
- e. de heer / mevrouw R. Wildenborg, Lavendel 27, 7481 HS Haaksbergen, bij brief van 12 augustus 2009, ingeboekt op 17 augustus 2009 (verder te noemen bezwaarde 5);
- f. de heer/mevrouw G.B.T. Stroot, Lavendel 17, 7483 CM Haaksbergen, bij brief van 19 augustus 2009, ingeboekt op 19 augustus 2009 (verder te noemen bezwaarde 6).

Zienswijzen

De in de zienswijze vervatte bezwaren van bezwaarde 1 en 2 zijn gelijkloidend en komen - samenvattend en voor zover van belang - neer op het volgende:

1. Aangezien er geen essentiële wijzigingen zullen plaatsvinden aan de wijze waarop woonwijk Hassinkbrink aan de Hengelosestraat ontsluit, zal er veel verkeer door de wijk richting school gaan.
2. Het aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerde voertuigen in de straat Oleander zal fors toenemen.

De in de zienswijze vervatte bezwaren van bezwaarde 3 komen - samenvattend en voor zover van belang - neer op het volgende:

3. De locatiekeuze van de school is kindonvriendelijk omdat een school in het hart van een wijk hoort en voorts in de nabijheid van de school gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Daarnaast is het mogelijk een LPG-tankstation en risicovolle bedrijven te vestigen in de nabijheid.
4. De verkeerssituatie is niet veilig voor kinderen omdat over de toegangswegen drukke verkeersstromen met zwaar vrachtverkeer gaan en ouders door de wijk rijden met opstoppingen in de straten tot gevolg.

5. De uitruktijd van de ambulance - post tegenover de school - wordt verlengd door de verkeersdrukke.
6. De bouw van 82 woningen leidt tot een verkeersinfarct op het kruispunt Hengelosestraat/Raaweg.
7. Doordat te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zal een verkeerschaos ontstaan. De aanleg van 20 parkeerplaatsen is enkel voldoende voor het personeel. Geen rekening is gehouden met de auto's van ouders. De parkeerplaats van het kantoorgebouw Hassinkborgh is al volledig bezet.
8. Het opheffen van de watergang achter Lavendel 29 zal leiden tot waardevermindering van de woning. Bovendien zal hierdoor een doorwaadbare plaats voor wandelaars en kinderen (speelplaats) ontstaan.
9. Verwacht wordt dat ouders kinderen over de sloot zetten om naar school te laten gaan. Derhalve is verbreding van het slootje langs de Lavendel wenselijk.
10. De huidige hoogte van de geluidwal aan de Noordsingel houdt het geluid onvoldoende tegen. Door een 3-bouwlagen hoog kantoorgebouw aan de Noordsingel wordt de gevelbelasting door geluidweerkaatsing hoger.
11. Verzocht wordt de geluidwal parallel aan de Lavendel door te trekken om zodoende zicht op het perceel Lavendel 29 te voorkomen. Verwacht wordt dat in de gevel aan de zijde van de Lavendel geen raampartijen of een trappenhuis geplaatst zullen worden met zicht op het perceel Lavendel 29.
12. Verzocht wordt aan te geven wat de bevindingen zijn uit de planschaderisicoanalyse.
13. Omwonenden eisen duidelijke richtlijnen aangaande het gebruik van het wijkvoorzieningscentrum.
14. Realisatie van het plan leidt tot waardevermindering van de woning aan de Lavendel 29.
15. Verzocht wordt de gronden als kavels te verkopen voor vrijstaande huizen en niet voor een school of projectbouw te kiezen.

De in de zienswijze vervatte bezwaren van bezwaarde 4 komen - samenvattend en voor zover van belang - neer op het volgende:

16. Niet duidelijk is hoe hoog de geluidwal in oostelijke richting (na de vertakking) zal worden.
17. de parkeerplaatsen blijven - in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is aangegeven - zichtbaar vanaf de Lavendel 12 tot en met 20.
18. Door de drukte op de Hengelosestraat is het 's morgens moeilijk om het terrein te verlaten. Derhalve zullen auto's in de wijk worden geparkeerd waardoor parkeer- en verkeersoverlast ontstaat.
19. De kantoorpanden komen niet overeen met de eerder geplande kantoorvilla's.
20. Afwerking van de rand van de wijk met een appartementencomplex is spijtig.
21. De hoogte van de kantoorpanden ontnemt privacy in de tuinen van de woningen aan de Lavendel.

De in de zienswijze vervatte bezwaren van bezwaarde 5 komen - samenvattend en voor zover van belang - neer op het volgende:

22. Het minimale aantal te realiseren parkeervoorzieningen leidt tot parkeerproblemen. Hierdoor ontstaat parkeer- en verkeersoverlast in nabijgelegen straten. Ook zal de aan- en afvoer van verkeer via de Hengelosestraat een groot probleem worden.

23. Het kantoorgebouw aan de Noordsingel bestaat uit maximaal 3 bouwlagen waardoor inbreuk op de privacy ontstaat. Ook ontstaat inbreuk op de privacy door realisatie van het gebouw tegenover de Lavendel.
24. Door het zicht op het kantoorgebouw aan de Noordsingel is sprake van waardevermindering van de woning aan de Lavendel 27.
25. Aangezien het gebouw Hassinkborgh niet fraai is heeft bezwaarde twijfels over de uitstraling van de gebouwen.
26. Zicht op het kantoorgebouw leidt tot uitzichtderving en dus waardevermindering van de woning.
27. Op basis van door de gemeente verstrekte informatie zou het gebied rondom Hassinkborgh worden ingericht met fraaie kantoorvilla's, water en een geluidwal. Dit is nog steeds niet gebeurd. Hierdoor is sprake van een gevaarlijke plek voor spelende kinderen.
28. De groen- en watervoorzieningen zijn minimaal.
29. De te plaatsen geluidwal richting het zuiden is niet ver genoeg doorgetrokken waardoor geluidoverlast ontstaat. De hoogte van de huidige geluidwal tussen Lavendel en Noordsingel voldoet niet.
30. Het is wenselijk dat de geluidwal wordt voorzien van bomen in plaats van onkruid zoals in de huidige situatie het geval is. Derhalve heeft bezwaarde twijfels over de geplande groenvoorzieningen.
31. Het is onduidelijk welke gebruiksmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toelaten.

De in de zienswijze vervatte bezwaren van bezwaarde 6 komen - samenvattend en voor zover van belang - neer op het volgende:

32. Het aantal parkeervoorzieningen is te weinig. Hierdoor wordt het parkeerprobleem afgewenteld op de omliggende straten.
33. De "Kiss en Ride" strook zal leiden tot verkeerschaos door het uitwegen op de Hengelosestraat. Dit kan worden opgelost door het links afslaan van verkeer te verbieden.
34. De begrippen maatschappelijke instellingen en/of gezondheidszorg zijn zeer ruime begrippen. Niet alle functies horen in een woonwijk thuis. De begrippen dienen nader geconcretiseerd te worden.
35. De bebouwing gaat ten koste van groenvoorzieningen.

Behandeling zienswijzen

Onderstaand wordt puntsgewijs ingegaan op de in de zienswijze vervatte bezwaren.

Ad. 1 en 2 Het uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan is een oriëntatie en verkeersontsluiting van het plangebied op de Hengelosestraat. Het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer enkel te bereiken via de doorgaande route Hengelosestraat, aan deze zijde worden de ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer en de parkeermogelijkheden aangeboden en geoptimaliseerd. Tijdens de schooluren wordt een extra ontsluiting van het plangebied opengesteld - via de Kiss & Ride strook - om de doorstroming te waarborgen en de tijdelijke verkeersdrukte goed af te wikkelen. Op deze wijze wordt voorkomen dat alternatieve aanrijroutes - zoals via de wijk Hassinkbrink - aantrekkelijk worden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de ingang van de school in onderling overleg met de buurt zo ver mogelijk van de

Lavendel is afgelegd, waardoor het onaantrekkelijk is om de school van deze kant te benaderen met de auto.

Ad. 3 Van gemeentewege is onderzoek verricht naar de meest geschikte locatie ten behoeve van de realisatie van een basisschool. In dit kader zijn drie locaties in overweging genomen, te weten: onderhavig plangebied, het terrein achter Casa Flora en de huidige locatie van de basisschool Los Hoes aan de Brem. De locaties zijn onderzocht aan de hand van enerzijds verkeersontsluiting en -veiligheid, stedenbouwkundige inpassing in de beschikbare ruimte, milieuaspecten, directe beschikbaarheid en anderzijds naar de spreiding van de Haaksbergse basisscholen. Uit dit onderzoek is gebleken dat onderhavig plangebied de meest geschikte locatie is voor vestiging van de basisschool Los Hoes. Kortheidshalve wordt verwezen naar het op 3 februari 2009 uitgevoerde locatieonderzoek: "Locatiestudie Basisschool 'Los Hoes' Hassinkbrink".

In het kader van het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen is ten behoeve van onderhavige bestemmingsplanherziening onderzoek verricht naar externe veiligheid. Uit dit onderzoek blijkt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Kortheidshalve wordt verwezen naar genoemd onderzoek, zoals dat is opgenomen in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen Dorp deelplan Hassinkbrink partiële herziening Hassinkborgh".

De stelling van bezwaarde 3 dat het plangebied niet geschikt is voor de vestiging van basisonderwijs wordt - gezien het vorenstaande - niet gedeeld.

Ad. 4 De langzaam verkeersroute sluit aan op de bestaande langzaam verkeersroutes in de omgeving van het plangebied welke conform de eisen voor de betreffende verkeersvoorzieningen zijn aangelegd. Daarnaast wordt het langzaam verkeer in het plangebied gescheiden van het snelverkeer, waardoor een meer verkeersveilige situatie ontstaat. De auto's hebben voldoende parkeergelegenheid in de beschikking over een Kiss & Ride strook voor en op het terrein van de school. De ingang van de school is in onderling overleg met de buurt juist zo ver mogelijk van de Lavendel afgelegd, zodat het zo onaantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt om de school van deze kant te benaderen met de auto. Daarnaast wordt er een fysieke barrière van groen en water aangelegd op verzoek van diverse buurtbewoners.

Ad. 5 Onder uitruktijd van een ambulance wordt verstaan de tijd vanaf het moment dat het ambulancepersoneel wordt opgepiept tot het moment dat de ambulance van de ambulancepost vertrekt. Aangezien geen maatregelen worden getroffen ter plaatse van de ambulancepost wordt niet direct ingezien waarom volgens bezwaarde sprake is van het verkorten van de uitruktijd. Wel is het mogelijk dat de aanrijtijd wordt gewijzigd, doordat sprake is van enige verkeerstoename op de Hengelosestraat. Echter is het voldoen aan de wettelijke aanrijtijden van de ambulance geen gemeentelijke aangelegenheid. De verantwoordelijkheid ligt bij Ambulance Oost. Daarnaast wordt met een extra uitrit van het plangebied tijdens de schooluren, de uitrit van het plangebied tegenover de ambulancepost grotendeels ontzien.

Ad. 6 Het al dan niet toenemen van de verkeersintensiteit ten gevolge van de realisatie van 82 woningen in “De Greune” is in het kader van onderhavige herziening van het bestemmingsplan niet relevant.

Ad. 7, 22, 32 en 33 In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is de realisatie van 20 parkeervoorzieningen ten behoeve van de basisschool als uitgangspunt genomen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat ten behoeve van elke toegestane functie voorzien dient te worden in de noodzakelijke parkeervoorziening, waarbij ten minste een parkeernormering geldt van 2 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlak (bvo). Ter plaatse van de aanduiding ‘onderwijs’ geldt een parkeernormering van 1 parkeerplaats per 100m² bvo.

De mening van bezwaarde dat sec 20 parkeervoorzieningen ten behoeve van de onderwijsfunctie onvoldoende is, wordt gedeeld. Op grond van landelijke parkeergetallen, zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom) bedraagt de parkeerbehoefte voor basisonderwijs in een omgevingstype ‘rest bebouwde kom 0,5 tot 1,0 parkeerplaatsen per leslokaal (30 zitplaatsen), exclusief Kiss & Ride. Blijkens de toelichting wordt ter plaatse van de aanduiding ‘onderwijs’ voorzien in het verstrekken van onderwijs aan 15 groepen. De daarbij behorende parkeerbehoefte bedraagt tussen de 7,5 en 15 parkeerplaatsen (excl. Kiss & Ride).

Daarnaast dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte ten behoeve van Kiss & Ride, het halen en brengen van leerlingen. Deze parkeerbehoefte wordt berekend door het totaal aantal leerlingen te vermenigvuldigen met het percentage leerlingen dat wordt gebracht/gehaald met de auto. Dit aantal wordt vervolgens vermenigvuldigd met ten hoogste 0,5 (reductiefactor parkeerduur) en ten hoogste 0,85 (reductiefactor aantal kinderen per auto).

*Uitgaande van een gemiddeld 25 leerlingen van per groep bedraagt het totale aantal leerlingen 375. Aangenomen wordt dat 125 leerlingen in groep 1 en 2 zitten waarvan 50% met de auto wordt gebracht en gehaald. De overige 250 leerlingen zitten in de groepen 3 t/m 8. Hiervan wordt 20% gebracht en gehaald. De parkeerbehoefte ten behoeve van Kiss & Ride wordt als volgt berekend:
 $125 \times 50\% \times 0,5$ (reductiefactor parkeerduur) $\times 0,75$ (reductiefactor aantal kinderen per auto) $+ 250 \times 20\% \times 0,25$ (reductiefactor parkeerduur) $\times 0,85$ (reductiefactor aantal kinderen per auto) $= 23,4 + 10,6 = 34$ parkeerplaatsen.*

Blijkens berekening bedraagt het totale aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het basisonderwijs gemiddeld 45 parkeerplaatsen. Hoewel sprake is van een parkeertekort wordt verwacht dat de spreiding van de breng- en haaltijden (half uur) het tekort zal beperken. Desalniettemin is het mogelijk om tijdens de breng- en haaltijden (tijdelijk) te parkeren ter plaatse van de overige parkeervoorzieningen in het plangebied dan wel in de directe omgeving van het plangebied. In dit kader wordt nabij de basisschool voorzien in de mogelijkheid te parkeren ten behoeve van Kiss & Ride (13 parkeerplaatsen). Voorts is het mogelijk om ten behoeve van de Kiss & Ride te parkeren langs de weg rondom de Brink (20 parkeervoorzieningen). Het profiel van deze weg bedraagt immers 4,5 meter en is derhalve afdoende breed om langs te parkeren.

Het uitrijden via extra ontsluiting bij de Kiss & Ride strook is enkel in zuidelijke richting mogelijk, rechtsaf slaan. Hetgeen aansluit bij de bestaande verkeerssituatie - afslag met middengeleider - en voorkomt dat het verkeer in noordelijke richting en op de Kiss & Ride strook vast komt te staan.

Ad. 8 Aan de noordzijde van het plangebied ligt een waterloop van de legger der wateren van het Waterschap Regge en Dinkel. Deze is in onderhavig plan ingepast en wordt doorgetrokken tot het perceel Lavendel 29.

Ad. 9 Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk dat de bestemming 'Groen' wordt gebruikt voor ondermeer fiets- en voetpaden. Derhalve is het niet verboden dat de groenstrook wordt gebruikt door voetgangers. Gebruik van de groenstrook als oversteekplaats kan op grond van de bestemming dan ook niet direct worden voorkomen. De aanleg van de watergang maakt het minder aantrekkelijk om de kinderen 'over de sloot' te zetten, hetgeen kan worden versterkt door de inrichting van de oevers met hogere vegetatie. Indien in de praktijk blijkt dat sprake is van een onwenselijk gebruik van de groenstrook, kunnen van gemeentewege maatregelen worden getroffen. Hierbij kan worden gedacht aan het beperken van de toegankelijkheid van de groenstrook. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat omwonenden worden betrokken bij de inrichting van de groenstrook.

Ad. 10 De reeds aanwezige geluidwal is geen gevolg van de bouwmogelijkheden op grond van het ontwerpbestemmingsplan. De geluidwal is immers aangelegd in het kader van de beperking van geluidbelasting op de gevels van woningen in woonwijk Hassinkbrink en derhalve voordat onderhavig ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht.

Wanneer een object of een gebouw langs een weg gerealiseerd wordt, zal een deel van het geluid van de weg hierin gereflecteerd worden. Er zal echter ook een deel van het geluid afgeschermd worden door deze bebouwing. Per saldo is het afschermend effect groter dan de reflecties. In de bijlagen, deel uitmakend van deze Nota van zienswijzen, zijn de resultaten van twee situaties toegevoegd, één met (bijlage 1a) en één zonder (bijlage 1b) kantoren. De resultaten betreffen de cumulatieve geluidbelasting van de Noordsingel en de Hengelosestraat.

Ad. 11 Op grond van het onderhavige bestemmingsplan is het mogelijk binnen het bouwvlak gebouwen op te richten. De uiterlijke verschijningsvorm van de toegestane gebouwen wordt bepaald door het beeldkwaliteitplan en redelijke eisen van welstand. Het opnemen van een bepaling omtrent gevelopeningen in een bestemmingsplan, is juridisch niet houdbaar. Het is dan ook mogelijk dat vanuit te realiseren gebouwen zicht bestaat op het perceel Lavendel 29. Of het mogelijk c.q. wenselijk is om de geluidwal te verlengen, zal nader worden bezien. De geluidwal zal van gemeentewege in onderling overleg met omwonenden worden uitgewerkt.

Ad. 12 In het kader van de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het niet per definitie noodzakelijk dat een planschaderisicoanalyse wordt uitgevoerd. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is geen planschaderisicoanalyse verricht. De economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan wordt gegarandeerd door de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente, de onderwijsinstelling en private partijen.

Ad. 13, 31 en 34 Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn gronden met de bestemming 'Gemengd' (artikel 4) bestemd voor onder meer maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, ten behoeve van uitsluitend gezondheidszorg, naschoolse opvang, bibliotheek, openbare dienstverlening, kinderdagverblijf, dierenarts, praktijkruimte, sport en ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' voor onderwijsdoeleinden. Onder maatschappelijke dienstverlening wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 van het ontwerp-bestemmingsplan verstaan het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting.

In de specifieke gebruiksbepaling van artikel 4 is aangegeven dat het verboden is de in de bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting, bewoning en/of ten behoeve van drugsopvang.

Vorenstaande bestemmingsomschrijving, de begripsbepaling en de specifieke gebruiksregels geven aan welke vormen van gebruik binnen de bestemming 'Gemengd' al dan niet zijn toegestaan. Gesteld wordt dat op basis hiervan sprake is van afdoende rechtszekerheid aangaande het mogelijk toekomstige gebruik van gronden en opstallen in het plangebied.

Ad. 14, 21, 23, 24 en 26 Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt onder andere dat burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak (bijvoorbeeld door privacybeperking) schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager¹ behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Om te kunnen beoordelen of sprake is van planschade ten gevolge van onderhavige planologische wijziging, kan door bezwaarden een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag legeskosten zijn verbonden.

Ten aanzien van de mogelijke privacybeperking, zoals bezwaarde 4 en 5 stellen, wordt het volgende opgemerkt.

¹ Onder een aanvrager moet in dit geval worden verstaan de eigenaar of zakelijk gerechtigde, de huurder of pachter van het desbetreffende onroerend goed waarop de planologische mutatie betrekking heeft, en overigens een ieder die persoonlijke of zakelijke rechten of belangen heeft, die door de bepalingen van het besluit zodanig worden aangetast en dat daardoor schade ontstaat welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven.

De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid (privacy) die de woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door realisatie van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien deze inbreuk op de privacy van ingrijpende aard is en een redelijk handelend koopgegadigde als gevolg daarvan zal afhaken dan wel een lagere koopprijs zal bieden, zich de situatie voordoet dat een tegemoetkoming in de schade deswege gerechtvaardigd is. Zo'n situatie zal zich voordoen indien vanuit een woning, balkon of tuin van een krachtens een planologische mutatie te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin (met buitenverblijfsruimte) van de belanghebbende. Uit vooral recente jurisprudentie blijkt dat een dergelijke inbreuk geacht moet worden ook gevolgen te hebben voor de waarde van de onroerende zaak en derhalve een rechtvaardiging voor een tegemoetkoming in de schade.

Uit een vergelijking van de planologische regimes, welke wordt uitgevoerd na indiening van een verzoek om tegemoetkoming in planschade, zal blijken of de vrees van bezwaarden, dat sprake is van privacybeperking, terecht is.

Ad. 15 Alvorens te kunnen komen tot planontwikkeling op onderhavige locatie heeft onderzoek plaatsgevonden naar de ruimtelijke aspecten, als oppervlakte, parkeergelegenheid, ontsluitingsmogelijkheden, stedenbouwkundige inpassing maar ook naar de milieutechnische aspecten, als geluid, bodem en water. Hieruit is gebleken dat het plangebied programmatisch geschikt is voor een breed scala aan (maatschappelijke) functies. De invulling van het plangebied op de wijze zoals deze in het ontwerp-bestemmingsplan is vastgelegd, betreft derhalve een algemeen wenselijke ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt verwezen naar enkele passages uit het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan (pagina 5). Onderstaand zijn de betreffende passages opgenomen.

“In de noordoostelijke hoek van de woonwijk Hassinkbrink - in de oksel van de Hengelosestraat en de Noordsingel - is een werklocatie specifiek voor kantoren voorzien. Inspelend op de uitkomsten van een marktonderzoek en een ondernemersenquête, is in 2002 het bestemmingsplan voor deze locatie herzien om aan de kantoorbehoefte te kunnen voldoen.

Daarnaast bood de functionele wijziging naar kantoren de mogelijkheid om een zachte overgang tot stand te brengen tussen de nieuwe woonwijk en de bedrijventerreinen ten oosten van de Hengelosestraat - De Greune en Stepelo. Een zachte overgang in de zin van het voorkomen van milieuhinder en in de zin van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Kantoren hebben namelijk een beperkte milieubelasting in vergelijking met andere bedrijvigheid en sluiten door representatieve en hoogwaardige bebouwing beter aan bij woningbouw.

De afname van gronden voor de kantoorlocatie Hassinkbrink is tot op heden teleurstellend. Recent heeft zich een urgente vraag voor de ruimtelijke inpassing van een nieuwe basisschool met gymzaal in Haaksbergen aangediend, voor een bijzondere vorm van onderwijs met een regionaal bereik. Op basis van een gemeentelijke locatiestudie is de kantorenlocatie het meest geschikt bevonden voor de ruimtelijke en functionele inpassing van de onderwijsvoorziening.”

Ad. 16 en 17 Op grond van het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk op gronden met de bestemming ‘Groen’ een geluidwerende voorziening in de vorm van een aarden wal aan te

leggen. In de regels is vastgelegd dat de hoogte van een aarden wal maximaal 5 meter mag bedragen, gemeten vanaf de kruin van de weg. De lengte van de geluidwal is op grond van de bestemming begrensd. Realisatie van de geluidwal is immers enkel mogelijk op gronden met de bestemming 'Groen'. De vormgeving en uitvoering van de geluidwal zal van gemeentewege in onderling overleg met omwonenden worden uitgewerkt.

Ad. 18 en 22

De Hengelosestraat betreft een gebiedsontsluitingsweg met snelheidsregime van 50 km/uur en één rijstrook per rijrichting. De Hengelostraat heeft een capaciteit van circa 10.000 tot 11.000 motorvoertuigen (mvt) etmaal. De capaciteit per uur bedraagt circa 2.000 mvt. Uit tellingen in de periode van 16 september 2009 t/m 22 september 2009 is gebleken dat de intensiteit op de Hengelosestraat tussen 8.00 uur en 9.00 uur 1.021 mvt bedraagt en tussen 15.00 uur en 15.30 uur 916 mvt. In het middaguur (tussen 12.00 uur en 13.00 uur) bedraagt de intensiteit 774 mvt.

Na verwezenlijking van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', zal de verkeersintensiteit toenemen met maximaal circa 90 mvt. Hierdoor bedraagt de totale intensiteit op het drukste moment (tussen 8.00 uur en 9.00 uur) circa 1.111 mvt. Gelet hierop wordt gesteld dat de capaciteit van de Hengelosestraat ruimschoots afdoende is.

Hoewel het mogelijk is dat door toenemende intensiteiten het plangebied verminderd toegankelijk is, is geen sprake van redelijkerwijs te verwachten knelpunten in de afwikkeling van de verkeersstromen. Indien in de toekomst blijkt dat alsnog sprake is van een verkeersknelpunt, in verband met de ontsluiting, wordt van gemeentewege bezien op welke wijze dit knelpunt kan worden weggenomen.

Ad. 19 en 27 Voor zover er reeds sprake was van een voornemen tot realisatie van kantoorvilla's ter plaatse van het plangebied, wordt met bezwaarden gesteld dat hiervan thans geen sprake (meer) is. De keuze om te komen tot onderhavige invulling van het plangebied is reeds uitgebreid verwoord en verantwoord in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 20 Ten aanzien van de mening van bezwaarde dat afwerking van de rand van de wijk met een appartementencomplex spijtig is, wordt - wat daar overigens ook van zij - opgemerkt dat dit complex is gelegen buiten het plangebied. Derhalve is de mening van bezwaarde in het kader van onderhavige herziening van het bestemmingsplan niet relevant

Ad. 25 Op grond van artikel 44 van de Woningwet wordt een bouwvergunning verleend indien geen van de weigeringsgronden in genoemd artikel van toepassing is. Derhalve dient een bouw aanvraag onder meer te worden getoetst aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. In het bestemmingsplan is het ten behoeve van onderhavig planologische ontwikkeling opgestelde stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan opgenomen, zodat ook een juridische grondslag voor toetsing aan dit plan aanwezig is.

Op grond van de toetsing aan het beeldkwaliteitplan én aan redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn opgenomen, wordt op een objectieve wijze beoordeeld of een bouwplan passend geacht dient te worden in het plangebied alsmede de directe omgeving. Twijfels van bezwaarde over de uitstraling van

het gebouw - van welke aard deze twijfels dan ook moge zijn - worden gelet op vorenstaande (objectieve) toetsing niet terecht geacht.

Ad. 28 Op 1 juli 2009 is door Aveco de Bondt ter plaatse van het plangebied een watertoets verricht. Deze watertoets is akkoord bevonden door het waterschap Regge en Dinkel. Op grond van de watertoets wordt de werkelijke waterretentie in het plangebied bepaald, hetgeen van invloed is op de omvang van de retentievoorziening in de zuidwesthoek van het plangebied.

Ten behoeve van onderhavig ontwerpbestemmingsplan zal een waterhuishoudkundigplan worden opgesteld waarbij de wensen van de omwonenden worden meegewogen.

In het kader van de inrichting van de openbare ruimte is in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan aansluiting gezocht bij de kenmerkende verschijningsvorm van de oude brinken in het omringende landschap. In dit kader wordt de aanleg van de groenvoorzieningen zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan afdoende geacht. De nieuwe brink wordt ingericht met gras en inheemse boomsoorten. Hierdoor blijft de centrale openbare ruimte betreedbaar en biedt de brink een ontmoetingsruimte voor de nieuwe gebruikers van het gebied. Ook de omliggende openbare ruimtes worden voorzien van solitaire bomen of boomgroepen in het gras.

Gelet op het vorenstaande is het niet relevant of sprake is van een minimale groen- en watervoorziening, zoals bezwaarde stelt. Derhalve wordt dit punt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 29 Zoals reeds eerder gesteld (zie ad 10) is de dimensionering en de ligging van de geluidwal niet debet aan het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet enkel in de mogelijkheid tot realisatie van een geluidwal (artikel 4). Ten aanzien van de mogelijke geluidoverlast, zoals bezwaarde stelt, wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder ad 10.

Ad. 30 Zoals gesteld onder ad. 28 wordt de geluidwal op grond van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voorzien van solitaire bomen dan wel boomgroepen in het gras. Dit gras betreft een mengsel van gras en wilde bloemen. Nu het in de bedoeling van de gemeente ligt om de openbare ruimte in te richten conform het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan kunnen de twijfels van bezwaarde worden weggenomen.

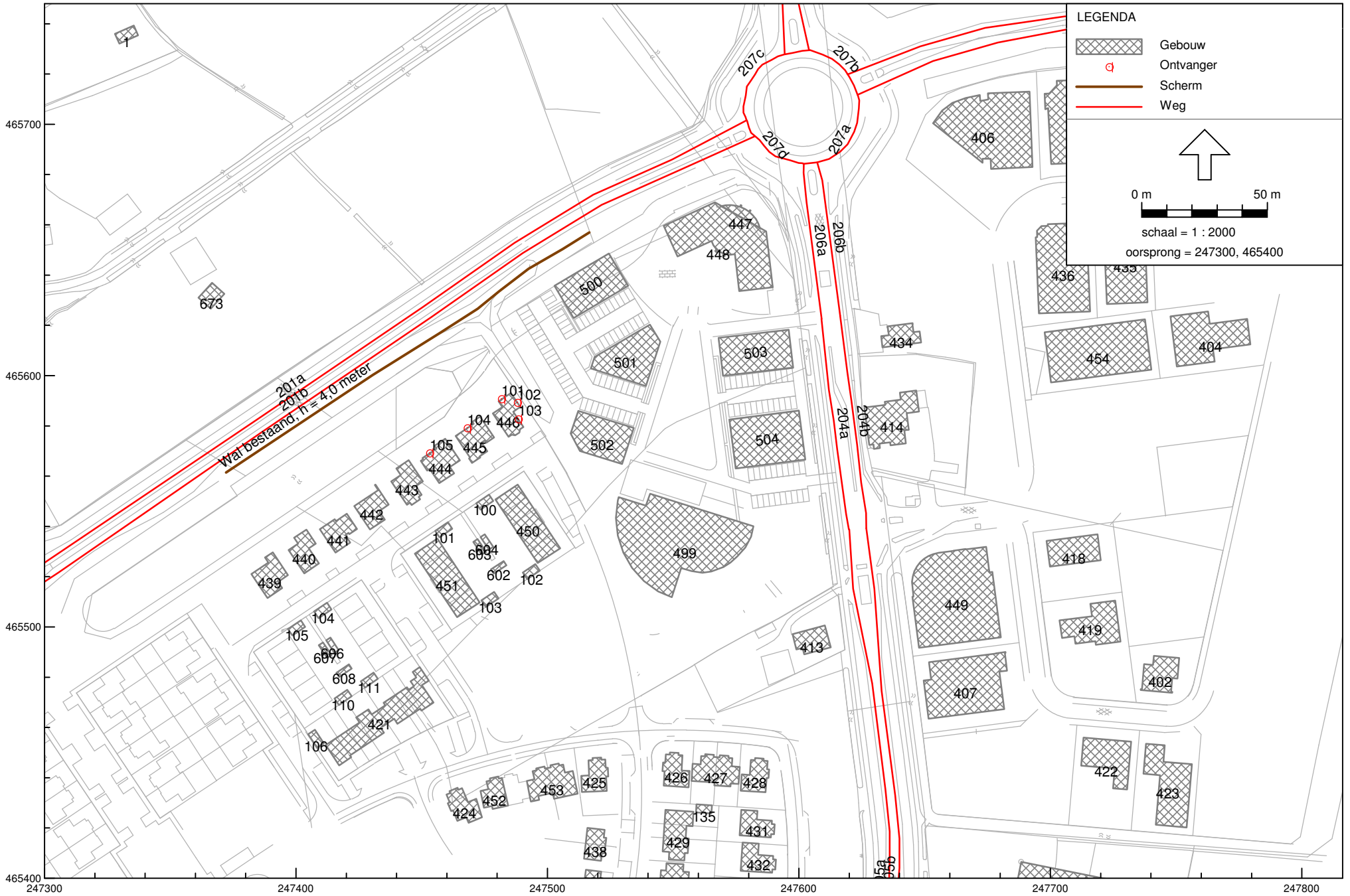
Ad. 35 Met bezwaarde 6 wordt gesteld dat de bebouwing ten koste gaat van de feitelijk aanwezige groenvoorzieningen. Uit een vergelijking tussen het vigerend planologische regime en het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het oppervlak aan groenvoorzieningen (inclusief water op grond van het ontwerpbestemmingsplan) per saldo niet afneemt. Planologisch gezien kan derhalve niet worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van de groenvoorziening.

Resumé

Gelet op vorenstaande behandeling van de in de zienswijze vervatte bezwaren, kan worden gesteld dat de zienswijzen geen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen Dorp deelplan Hassinkbrink partiële herziening Hassinkborgh", zoals dat met ingang van 17 juli 2009 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, te wijzigen.

###

Bijlage 1a: Cumulatieve geluidbelasting



Wegverkeerslawaii - RMW-2006, Haaksbergen - versie van Haaksbergen - zienswijze 10: model incl wal en 3 bouwlagen [D:\RG werk\230909\090021.rdg Haaksbergen\090021.rdg Haaksbergen\04 modellering & berekeningen\GN 090021], Geonose V5.42

Situatie met kantoorgebouwen (500 t/m 504) met een hoogte van 9.0 meter

Akoestisch onderzoek Hassinkbrink
resultaten cumulatief situatie met kantoorgebouwen (h = 9 m)

Aveco de Bondt
09.0021

Model: zienswijze 10: model incl wal en 3 bouwlagen kantoorpand - versie van Haaksbergen - Haaksbergen
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Lden
101_A	Achtergevel woning 446	1,5	43,7	41,2	44,5
101_B	Achtergevel woning 446	4,5	46,3	43,7	47,0
102_A	Rechtergevel woning 446	1,5	44,4	41,7	45,1
102_B	Rechtergevel woning 446	4,5	45,9	43,3	46,7
103_A	Rechtergevel woning 446	1,5	43,0	40,3	43,7
103_B	Rechtergevel woning 446	4,5	44,7	42,0	45,4
104_A	Achtergevel woning 445	1,5	45,3	42,8	46,0
104_B	Achtergevel woning 445	4,5	47,1	44,6	47,8
105_A	Achtergevel woning 444	1,5	45,9	43,4	46,7
105_B	Achtergevel woning 444	4,5	47,8	45,3	48,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 1b: Cumulatieve geluidbelasting

Akoestisch onderzoek Hassinkbrink
resultaten cumulatief situatie zonder kantoorgebouwen

Aveco de Bondt
09.0021

Model: Model incl wal - versie van Haaksbergen - Haaksbergen
Bijdrage van hoofdgroep op alle ontvangerpunten
Rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006; Periode: Alle perioden

Id	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Lden
101_A	Achtergevel woning 446	1,5	48,0	45,4	48,8
101_B	Achtergevel woning 446	4,5	49,4	46,9	50,2
102_A	Rechtergevel woning 446	1,5	50,7	48,1	51,4
102_B	Rechtergevel woning 446	4,5	51,8	49,1	52,5
103_A	Rechtergevel woning 446	1,5	51,0	48,4	51,7
103_B	Rechtergevel woning 446	4,5	52,0	49,3	52,7
104_A	Achtergevel woning 445	1,5	47,0	44,5	47,8
104_B	Achtergevel woning 445	4,5	48,4	45,9	49,2
105_A	Achtergevel woning 444	1,5	46,7	44,2	47,5
105_B	Achtergevel woning 444	4,5	48,4	45,9	49,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen