



Vooroverleg- en zienswijzennota "Korfgraaf te Hellouw"

Gemeente Neerijnen

Colofon

Opgesteld door	:	N. Arts
Datum	:	Juni 2013
Versie	:	1
Document	:	14521-

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Overzicht reclamanten.....	4
1. Schriftelijke zienswijzen.....	5
Bijlagen.....	9
Reactie waterschap.....	9
10	
1.1.1. Zienswijze 1.....	11
13	

1. Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan "Korfgraaf te Hellouw" gemeente Neerijnen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website van de gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 2 vermeldt de reclamanten die een zienswijze hebben ingediend. De binnengekomen, zienswijzen, worden in hoofdstuk 3 samengevat en voorzien van een ambtelijke reactie. Alsmede de ontvangen reactie van het Waterschap Rivierenland.

2. **Overzicht reclamanten**

In onderstaand overzicht worden de reclamanten vermeld waarmee in het kader van het vooroverleg overleg heeft plaatsgevonden en reclamanten die een zienschwijze hebben ingediend.

Vooroverleg

Nr	Naam
1	Waterschap Rivierenland

Zienschwijzen

Nr	Naam
1	Achmea Rechtsbijstand namens de heer J.H.M. Hovens, Irenestraat 5, Hellouw

1. Schriftelijke zienswijzen

3.1 Vooroverleg

1	Waterschap Rivierenland	Het Waterschap constateert dat de procedure goed doorlopen is. Het Waterschap geeft aan dat de b-watergang in het plangebied een waterbestemming moet krijgen, omdat deze watergang een functie vervult in de afvoer van kwelwater. Tevens verzoekt het Waterschap om de maatvoering van de aanduiding 'Rioolwatertransportleiding' in overeenstemming te brengen met de maatvoering die is gehanteerd in het bestemmingsplan 'Kern Hellouw'.	In reactie op de ingediende zienswijze (zie hieronder) wordt het plangebied verkleind. Hierdoor komt de door het Waterschap genoemde b-watergang buiten het plangebied te liggen en hoeft derhalve geen planaanpassing plaats te vinden. De maatvoering van de aanduiding 'Rioolwatertransportleiding' is in onderhavig plan correct opgenomen, maar was in het plan 'Kern Hellouw' te breed. Inmiddels heeft aanpassing in het bestemmingsplan 'Kern Hellouw' plaatsgevonden, zodat de maatvoering in dat bestemmingsplan en onderhavig bestemmingsplan in overeenstemming zijn met elkaar.	Geen planaanpassing in onderhavig bestemmingsplan.
---	-------------------------	---	---	---

3.2 Zienschwizzen

1	Achmea Rechtsbijstand namens de heer J.H.M. Hovens, Irenestraat 5, Hellouw	Bij de aankoop van zijn woning in 2001 heeft de heer Hovens zich er bij de gemeente van verzekerd dat er geen ontwikkelingen zouden plaatsvinden, die van invloed zouden zijn op de landelijke ligging van zijn woning en op de privacy en het uitzicht.		
1a		De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte voorschrijft om eerst te kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, om vervolgens te kijken of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, wanneer nieuwbouw echt nodig mocht zijn, dan altijd te zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. Geconstateerd wordt dat het initiatief geen bestaande bebouwing betreft en niet binnen stedelijk gebied is gesitueerd en dat geen enkele verantwoording wordt gedaan of bestaande bebouwing of bestaand stedelijk gebied kan worden hergebruikt. Aan een ontwikkeling als de onderhavige kan naar de mening van reclamant alleen worden meegewerkt als blijkt dat er binnen het stedelijk gebied of bestaande bebouwing geen mogelijkheden zijn. Door reclamant wordt geconstateerd dat het provinciaal beleid er eveneens op is gericht om bebouwing zoveel mogelijk binnen stedelijk gebied te situeren en dat door initiatiefnemer geen overwegende belangen zijn aangedragen waarom van dit uitgangspunt kan worden afgeweken. Het initiatief is daarmee in strijd met het provinciaal beleid. De provincie bepaalt dat, zelfs binnen stedelijk gebied, zorgvuldig moet worden omgegaan met open ruimten daarbinnen.	In de toelichting bij het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen, waarin aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking inzichtelijk is gemaakt, waarom onderhavig initiatief in het kernrandgebied van Hellouw toelaatbaar wordt geacht. In de Woonvisie 2012-2020 is een woningbehoefte voorzien van 65 woningen, terwijl geconstateerd wordt dat er nog ruimtelijke mogelijkheden zijn voor 40 woningen. De locatie van het plangebied aan de Korfgraaf als hoofdstraat van Hellouw bij de westelijke dorpsentree vormt een goede locatie om tot een versterking van deze dorpsentree te komen. Het is een plek die goed bereikbaar is, zowel voor de auto als voor het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Overigens kan vermeld worden dat voor het plangebied niet meer het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigeert, maar het bestemmingsplan 'Kern Hellouw', dat op 25 april 2013 is vastgesteld.	In de plantoelichting is een paragraaf met toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking opgenomen.

1b		Reclamant constateert dat naast het plangebied bebouwing aanwezig is die voor hergebruik in aanmerking komt.	Deze bebouwing is niet in eigendom bij de initiatiefnemer. Aanwenden van deze locatie voor woningbouw ligt derhalve niet binnen zijn mogelijkheden.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
1c		Reclamant geeft aan dat in de planregels geen waarborgen zijn opgenomen om bijgebouwen zo dicht mogelijk bij de hoofdbebouwing op te richten, zodat bebouwing zich tot diep op het perceel kan uitstrekken, wat leidt tot onnodige beperking van uitzicht en privacy van reclamant.	Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant, zal de noordelijke begrenzing van het plangebied gelijk worden getrokken met de achterperceelsgrens van het bestaande perceel op de hoek Korfgraaf – Irenestraat. Op deze wijze zal er geen sprake meer zijn van een woonbestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden achter het perceel van reclamant. De ontwikkeling blijft nu beperkt tot de zone waar reeds woonpercelen aanwezig zijn. Hierdoor zal er geen sprake zijn van verlies van uitzicht voor reclamant. Het nieuwe woonperceel komt nu op grotere afstand van het perceel van reclamant te liggen dan het bestaande woonperceel op de hoek Korfgraaf – Irenestraat, zodat ook geen verlies aan privacy meer wordt veroorzaakt door de ontwikkeling.	Het plangebied is verkleind door de noordelijke plangrens in het verlengde van de noordelijke perceelsgrens van het hoekperceel Korfgraaf – Irenestraat te situeren.
1d		Voor het bouwen op de aangewezen locatie is de vaststelling van een hogere waarde vereist. Als realisatie binnen bestaand stedelijk gebied in een 30-zone zou plaatsvinden zou dit niet nodig zijn. Het plan zou ertoe kunnen leiden dat het gebied in een 30 km-zone moet worden ondergebracht. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de gevolgen van een dergelijk regime niet beschouwd.	In de huidige situatie, bij de huidige intensiteiten, zijn er voor de bouw van een woning, binnen de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geen belemmeringen vanwege wegverkeerslawaaï. Op verzoek van de gemeente is gerekend op basis van een mogelijke toekomstige verkeersontsluitingsvariant, die voor de situatie ter plaatse van het plangebied het meest ongunstig is (worst case scenario). In dit geval is een verzoek hogere waarde aan de orde. Een hogere waarde kan worden vastgesteld, omdat de geluidsbelasting aan de gevel ten hoogste L_{den} 51 dB bedraagt op 4.5 m hoogte. Dit is lager dan het maximumniveau van 53 dB dat in buitenstedelijk gebied aan de orde is. Het omvormen tot 30 km-uurzone is derhalve niet voorwaardelijk voor de	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

			haalbaarheid van het initiatief en daarom niet relevant om te beschrijven in het kader van dit bestemmingsplan.	
1e		Reclamant verzoekt om geen medewerking te verlenen aan het plan, omdat dit leidt tot het verlies van 'vrij landelijk wonen' en een negatieve invloed heeft op privacy, rust en woongenot. Reclamant voorziet een aanmerkelijke waardedaling van zijn woning aan de Irenestraat. Voor de gemeente dient de haalbaarheid van het plan verzekerd te zijn door een planschadeverhaalsovereenkomst. Reclamant verzoekt om een afschrift van alle informatie betreffende het onderzoek naar- en het afwentelen van planschade, voor zover samenhangend met onderhavig plan.	Zoals onder 1c is aangegeven is het plangebied aanmerkelijk verkleind om aan de bezwaren van reclamant tegemoet te komen. De vragen van reclamant inzake de informatie over planschade zijn reeds separaat beantwoord	Het plangebied is verkleind door de noordelijke plangrens in het verlengde van de noordelijke perceelsgrens van het hoekperceel Korfgraaf – Irenestraat te situeren.
1f		Reclamant is van mening dat met de onttrekking van de agrarische bestemming een precedent wordt geschapen dat als gevolg kan hebben dat ook direct grenzend aan zijn perceel gebouwd kan gaan worden. Het geprojecteerde oppervlak reikt op de verbeelding tot direct aan de perceelsgrens van reclamant. Bovendien impliceert het plan dat het gehele gebied met als noordgrens de N830 en als oostgrens de begrenzing met de percelen aan de Irenestraat geen agrarische bestemming meer kan hebben omdat het niet mee met agrarisch materieel (landbouwvoertuigen) bereikbaar wordt. Deze gevolgen zijn naar de mening van reclamant in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende beschouwd.	De verkleining van het plangebied (zie beantwoording van punt 1c) heeft tot gevolg dat het plangebied niet meer aan het perceel van reclamant grenst. Zoals reclamant aangeeft, wordt de ontsluiting van het achterliggende gebied beperkt door het initiatief. Hierdoor worden ook de mogelijkheden voor woningbouw achter het perceel van reclamant beperkt ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting ten behoeve van landbouwvoertuigen is geen voorwaarde om gronden agrarisch te kunnen gebruiken. Ook andere vormen van agrarisch gebruik zijn mogelijk, zoals het huidige gebruik als weiland.	Deze opmerkingen leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Bijlagen

Reactie waterschap

In2013 - 1136

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269



Gemeente Neerijnen
T.a.v. mevrouw Gores
Postbus 30
4180 BA WAARDENBURG

Gemeente Neerijnen	
Ingekomen	26 MAART 2013
Routing	OT SG
Zaak	12-14521
Document	13-1136-
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	

Datum:

25 maart 2013

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

201303510/220645

Behandeld door:

Meinou Kok

Onderwerp:

Wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan Korfgraaf te Hellouw

Doorkiesnummer / e-mail:

(0344) 64 93 42
m.kok@wsrl.nl

Geachte mevrouw Gores,
VERZONDEN 25 MRT 2013

Uw toegezonden concept ontwerp bestemmingsplan Korfgraaf te Hellouw geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Samenvatting

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. Door het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding en aan de zuidzijde en noordwestzijde van het plangebied ligt een B-watgang.

Doorlopen proces

Het proces is goed doorlopen. Een concept versie van het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies.

Ruimtelijke consequenties

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Door de voorgestelde ontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. De toename aan verhard oppervlak ligt onder de grens waarvoor compensatie vereist is.

Het voorliggende concept ontwerp bestemmingsplan ligt binnen het concept bestemmingsplan Kern Hellouw. In 2012 is de actualisatie van het bestemmingsplan Kern Hellouw in procedure gegaan. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap een wateradvies gegeven. Dit wateradvies voor ontwerp bestemmingsplan Korfgraaf is in overeenstemming met het eerder uitgebrachte wateradvies voor het bestemmingsplan Kern Hellouw.



* 2 8 3 1 3 8 1 5 2 9 8 *

Waterschap Rivierenland

Ons kenmerk 201303510/220645

Pagina 2 van 4

Verbeelding

De volgende opmerkingen betreffen de verbeelding, toegespitst op de voor ons relevante onderdelen:

- Watergangen: u heeft er voor **gekozen** om de B-watgang te bestemmen onder een andere bestemming die 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' mogelijk maakt. Normaal gesproken kunnen wij hiermee **instemmen**. Echter, in het specifieke geval van Hellouw zien wij ook graag de B- en C-watgangen **als** 'Water' bestemd, omdat deze watergangen een belangrijke kwelafvoerende functie hebben en op deze manier extra juridische bescherming krijgen. Damping of versmalling van deze kwel sloten leidt in de praktijk tot problemen bovenstrooms. Voor de tekst kunt u gebruik maken van de **modelregel** van het waterschap. Deze treft u aan in de bijlage.
- Rioolwatertransportleiding: de **locatie** van de rioolwatertransportleiding staat juist weergegeven. Echter, wij constateren dat op de **overgang** van het bestemmingsplan kern Hellouw en het voorliggende ontwerp **bestemmingsplan** de breedte van de beschermingszone verandert. U kunt de breedte van de beschermingszone overnemen uit het bestemmingsplan kern Hellouw.

Regels

Rioolwatertransportleiding: voor het **bestemmen** van Leiding-Riool verzoeken wij u deze te bestemmen conform het **bestemmingsplan** kern Hellouw, waarin meer restricties opgenomen zijn dan in het voorliggende plan (met name **paragraaf** 5.4.1). U kunt er ook voor kiezen de modelregel van het waterschap te gebruiken. Deze vindt u in de bijlage.

Toelichting/ waterparagraaf

Watergangen: aan de noordwestzijde en de zuidzijde van het plangebied ligt een B-watgang. Wij willen u er op wijzen dat een B-watgang een beschermingszone van een meter heeft. De beschermingszone dient obstakelvrij **te blijven**. Wij verzoeken u om dit op te nemen in de toelichting.

Conclusie

Wij verzoeken u om de verbeelding en de regels van het ontwerp bestemmingsplan Korfgaaf in overeenstemming te brengen met het **bestemmingsplan** Kern Hellouw en de bovenstaande opmerkingen te verwerken.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Meinou Kok, telefoonnummer (0344) 64 93 42, e-mailadres m.kok@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,



H.A.J. Smeets

Bijlage(n): Modelregels

Afschrift: Archief (inclusief bijlagen)

1.1.1. Zienswijze 1

In2013 - 1241

02 apr 2013 16:53

HP LASERJET-FAX

Gemeente Neerijnen

P. 1

achmea



rechtsbijstand

Ingekomen	- 3 APR. 2013
Routing	OT SG
Zaak	12-14521 / 13-15920
Document	1241
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	K.H.

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

f.b.v. wvz
verzoek

Per fax

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neerijnen

Lange Marktstraat 20
Leeuwarden

Fax: 0418 - 65 65 66

Telefoon (088) 482 37 00
Fax (088) 482 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

2 april 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
"Korfgraaf te Hellouw" en Wob-verzoek

Ons kenmerk

R207108162

Uw kenmerk

Behandeld door

De heer mr W. Visser

Telefoon (088) 482 37 00

Fax (088) 482 27 99

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Edeleachtbare heer, vrouwe,

U heeft het in opdracht van initiatiefnemer opgestelde ontwerpbestemmingsplan "Korfgraaf te Hellouw" ter inzage gelegd. De heer J.H.M. Hovens, wonende te Hellouw aan de Irenestraat 5, is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Factelijke situatie

De heer Hovens heeft zich in 2001 gevestigd aan de Irenestraat in Hellouw vanwege de landelijke ligging van de woning. Hij ging daarbij niet over één nacht ijs en informeerde zich bij uw griffie over de gebruiksmogelijkheden van de omliggend gronden zoals het bestemmingsplan die begrenst. De vrije ligging van het pand biedt privacy en rust. Door een ontwikkeling als voorzien in het voorliggende ontwerp wordt het woongenot van de heer Hovens in aanmerkelijke mate beperkt. Niet alleen wordt afbreuk gedaan aan de landelijke ligging van de woning, maar ook aan privacy en uitzicht zal de heer Hovens in belangrijke mate inteveren.

Nationaal beleid

Naar de mening van de heer Hovens blijft met de in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing tal van beleidsmatige kwesties onbesproken en biedt het document onvoldoende waarborg als het gaat om de vraag of dit plan wel past in een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat de structuurvisie infrastructuur en ruimte voorschrijft om eerst te kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, om vervolgens te kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en wanneer nieuwbouw echt nodig mocht zijn, dan altijd te zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

02 apr 2013 16:53

HP LASERJET-FAX

p. 2

Vervolg op de brief van
2 april 2013

Bestemd voor

Biednummer
2

In de onderbouwing wordt gesteld dat het onderhavige initiatief leidend is voor een verdere stedelijke ontwikkeling en pas vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven.

Fait is echter dat het onderhavige initiatief niet ziet op bestaande bebouwing of ook maar bestaand stedelijk gebied.

Maar bovenal is op geen enkele wijze verantwoording gedaan van enig onderzoek naar de vraag of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Salient is in dit verband dat naast het te ontwikkelen perceel al jaren een bebouwd perceel te koop staat. Maar voorop moet staan dat een goede ruimtelijke ordening vergt dat een ontwikkeling als de onderhavige primair in bestaand stedelijk gebied wordt ondergebracht; daarvan is hier geen sprake. Ook is hier geen sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Aan een ontwikkeling als de onderhavige kan naar de mening van de heer Hovens eerst medewerking worden verleend als blijkt dat de "voorkeursvarianten" – in bestaand stedelijk gebied of hergebruik van bestaande bebouwing – in dit specifieke geval onvoldoende schuilen bieden.

Provinciaal beleid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied en vermeldt nota bene dat het provinciaal beleid erop gericht is om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. De heer Hovens is het hier van harte mee eens. Nu dit ontwerp niet ziet op bestaand stedelijk gebied – de ruimtelijke onderbouwing bevestigt dat in de Verordening Ruimte de Irenestraat is aangegeven als begrenzing van het stedelijk gebied – had in de toelichting moeten worden ingegaan op het provinciaal beleid voor het buitengebied. Nu het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, is het plan in strijd met het uitgangspunt om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing buiten de wens van de initiatiefnemer geen overwegende belangen zijn aangedragen die zo zwaarwegend zijn dat van dit uitgangspunt kan worden afgeweken.

Overigens bepaalt het provinciaal beleid dat zelfs binnen bestaand stedelijk gebied zorgvuldig moet worden omgegaan met open ruimten daarbinnen. De heer Hovens meent dat in dat opzicht het voorliggende ontwerp niet alleen tot onnodig meer bebouwing leidt – onnodig, omdat niet alleen in binnen stedelijk gebied voor een dergelijke ontwikkeling voldoende ruimte kan worden gevonden, maar ook in zelfs pal naast het plangebied

02 apr 2013 16:53

HP LASERJET-FAX

p. 3

Vervolg op de brief van
2 april 2013

Bestemd voor

Bladnummer
3

bestaande bebouwing die voor hergebruik in aanmerking komt – maar bovendien die bebouwing onvoldoende wordt geconcentreerd aan de Korfgraaf; in de voorschriften zijn geen waarborgen opgenomen om aan- en met name bijgebouwen zo dicht mogelijk bij het hoofdgebouw op te richten, zodat bebouwing zich tot diep op het perceel kan uitstrekken, wat leidt tot onnodige beperking van uitzicht en privacy voor aanwonenden aan de Irenestraat. Bedacht moet worden dat de bestemming wonen daarnaast tal van mogelijkheden biedt om vergunningvrij erfbebouwing te mogen oprichten op ruime afstand van het hoofdgebouw.

In de ruimtelijke onderbouwing is gesteld of ten minste gesuggereerd dat het plan zich voegt in een historisch bebouwinglint, dat zich aansluitend aan het dorp voortzet ten westen van de Irenestraat. Al uit de beschrijving van de historische ontwikkeling van Hellouw blijkt dat buiten de kern slechts sprake van enkele huizen aan de Korfgraaf en historisch gezien geen sprake is van een bebouwinglint. Het felt dat ter plaatse geen archeologische waarden worden verwacht is evenmin een aanwijzing dat het plan zich voegt in de historie van Hellouw.

Geluid

De heer Hovens is van mening dat het gegeven dat voor het bouwen op de in het ontwerp aangewezen locatie de vaststelling van een hogere waarde is vereist, een extra indicatie is om eerst te onderzoeken in hoeverre een ontwikkeling als de onderhavige mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Voor zover een dergelijke ontwikkeling bij voorbeeld binnen een 30-kilometerzone kan plaatsvinden, hoeft voor een onwenselijke geluidssituatie niet te worden gevreesd. Bovenal zou dit plan er toe kunnen leiden dat het gebied in een 30-kilometerzone moet worden ondergebracht; in de ruimtelijke onderbouwing zijn de gevolgen van een dergelijk regiem niet beschouwd.

Wob-verzoek

De heer Hovens verzoekt u geen medewerking te verlenen aan initiatieven die zonder noodzaak leiden tot bebouwing van het buitengebied en pleit voor behoud van de agrarische van het onderhavige perceel. Niet alleen is bebouwing van dit perceel in strijd met het beleid om ontwikkelingen als de onderhavige primair te zoeken en te vinden in bestaand stedelijk gebied of ten minste onder te brengen in bestaande bebouwing, het plan leidt bovendien voor omwonenden, en zeker voor omwonenden die aan de westzijde van de Irenestraat wonen, tot verlies van het 'vrij landelijk wonen' en vormt een aanslag op privacy, rust en woongenot.

Een ontwikkeling als voorzien in het ontwerp zal omwonenden en zeker ook voor de heer Hovens een aanmerkelijke waardedaling van het belangrijkste bezit, de woning aan de Irenestraat, met zich meebrengen. Naar aangenomen mag worden zal de financiële haalbaarheid van het plan voor de

02 apr 2013 16:53

HP LASERJET-FAX

p. 4

Vervolg op de brief van
2 april 2013

Bestemd voor

Bladnummer
4

gemeente verzekerd zijn door een zogenaamde planschadeverhaalovereenkomst. Niet ongebruikelijk is dat voor het aangaan van een dergelijke overeenkomst van de Initiatiefnemer verlangd wordt dat deze een onderzoek verricht naar de kans dat het plan leidt tot planschade (in de praktijk ook wel aangeduid als een planschaderisico-onderzoek). Ik verzoek u mij een afschrift te sturen van alle informatiedragers waarover u beschikt betreffende het onderzoek naar en het afwentelen van planschade voor zover samenhangend met dit ontwerpbestemmingsplan.

Nu planschade op grond van de wet niet voor volledige vergoeding in aanmerking komt, meent de heer Hovens op voorhand dat hij door deze ontwikkeling onevenredig wordt getroffen, met name nu niet is onderzocht althans niet is verantwoord in hoeverre de onderhavige ontwikkeling kan worden ondergebracht in bestaand stedelijke gebied dan wel bestaande bebouwing.

Aanvullende opmerkingen

Naar het inzien van de heer Hovens wordt met de onttrekking aan de agrarische bestemming een precedent geschapen dat als gevolg kan hebben dat ook direct grenzend aan zijn perceel gebouwd kan gaan worden. Het geprojecteerde oppervlak op de verbeelding reikt aan de oostzijde tot direct aan zijn perceelgrens. Bovendien impliceert voorliggend plan dat het hele gebied (tot aan de noordelijke begrenzing met de N830 en de oostelijke begrenzing met percelen aan de Irenestraat) geen agrarische bestemming meer kan hebben omdat het niet meer met agrarische materieel (landbouwvoertuigen) bereikbaar wordt. Deze gevolgen zijn in de onderbouwing naar de mening van de heer Hovens ten onrechte niet beschouwd.

Verzoek

Namens de heer Hovens vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan ten minste 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. Denk u eraan om in dat geval ons referentienummer R207106182 te vermelden?

Hoogachtend,

mr W. Viëser