

VERSLAG GEVOERD OMGEVINGSDIALOOG M.B.T. PLANNEN VOOR ALPHENSEWEG 39 TE BAARLE-NASSAU

Op 22 juni 2020 zijn de volgende eigenaren/bewoners aangeschreven m.b.t. de plannen perceel Alphenseweg 39 te Baarle-Nassau

Gen. Maczeklaan 40 en 63, Baarle-Nassau;

Alphenseweg 10 en 37, Baarle-Nassau

Alphenseweg 24, Baarle-Hertog

Industrieweg 1, 2 en 3, Baarle-Nassau

Kastelein 1, 3, 5 en 7 Baarle-Hertog

In dit schrijven van 22 juni 2020 is het volgende kenbaar gemaakt.

Het pand Alphenseweg 39 is aangekocht door [REDACTED]

Initiatiefnemer is voornemens op dit perceel, kadastraal bekend sectie C nr. 4236, groot 2989 m², 3 vrijstaande woningen te bouwen. 2 Woningen zullen worden geprojecteerd op Alphenseweg en 1 woning op de Gen. Maczeklaan, zoals op de bijgevoegde tekening is aangegeven.

Ten aanzien van de bouwvoorschriften zal zoveel mogelijk worden aangesloten op het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Dorpen. In het plan zal de beeldbepalende rode beuk aan de Alphenseweg gehandhaafd worden evenals verscheidene bomen langs de randen van het perceel. Ook is medegedeeld in dit schrijven dat de gemeente voornemens is van de gelegenheid gebruik te maken door op de hoek Gen. Maczeklaan – Alphenseweg een voetpad aan te leggen. Dit zal de verkeersveiligheid voor voetgangers aldaar aanzienlijk verbeteren.

Aangezien vorenomschreven plannen afwijken van de huidige situatie en bestemmingsplanregeling wordt gelegenheid gegeven op het plan te reageren binnen 14 dagen na dagtekening van het schrijven.

Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

eigenaar van Industrieweg 1,3 en 5 te Baarle-Nassau;

eigenaar/bewoner van Kastelein 1, Baarle-Hertog

eigenaar/bewoner van Kastelei 3, Baarle-Hertog;

eigenaar/bewoner van Kastelein 5, Baarle-Hertog

eigenaar/bewoner van Kastelein 7, Baarle-Hertog

eigenaars/bewoners, Gen. Maczeklaan 63, Baarle-Nassau

Inhoudelijke reacties:

Eigenaar/bewoner Kastelein 1, de opzet en situering van de woningen op het perceel geeft een aantal opmerkingen t.w. het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Ten tijde van de aankoop van mijn perceel was er geen intensievere bebouwing in de lijn der verwachting. De opzet en situering van de woningen bezorgt ons uitzichtschade en verminderde privacy en zal bovendien waardevermindering voor mijn onroerend goed als gevolg hebben.

Haagen Onroerend goed b.v. geen opmerkingen c.q. bemerkingen t.a.v. de planopzet

Eigenaar/bewoner Kastelein 3: gezien de situering van de noordelijk woning vlak achter hun perceel en mogelijk een verdieping krijgt, vragen zij aandacht voor behoud van privacy door positionering van ramen in de woning en/of behoud van bomen.

Eigenaar bewoner Kastelein 5: heeft bezwaren tegen de grote berken bomen die tegen zijn perceel staan. Hiervan heeft hij meer last dan plezier door de extreem veel zwervende zaadjes. Hij vraagt om vervanging van deze bomen.

Eigenaar/bewoner Kastelein 7: verzoekt om verwijdering van de bomen op het betreffende perceel die over haar perceel hangen en veel overlast veroorzaken door bladval en schaduwwerking.

Eigenaars/bewoners Gen. Maczeklaan 63: de opzet en situering van de woningen op het perceel geeft zeker aanleiding tot opmerkingen en stellen enkele vragen om de situatie beter te kunnen inschatten. Deze vragen zijn:

- * de schets toont dat iedere woning bestaat uit 2 delen. Is dit hoofdwoning en garage? Hoeveel verdiepingen heeft ieder deel?
- * Zijn er aan de achterkant van de woningen balkons of hoog liggende terrassen (b.v. op 1^e verdieping) gepland?
- * Welke type woningen zijn gepland? Welke stijl?
- * Er worden verscheidene bomen aan de rand van het perceel gehandhaafd. Welke bomen zijn dit precies?
- * De woning aan de Gen. Maczeklaan heeft een oprit grenzend aan ons perceel. Zal deze tot aan de garage gaan of ook achter langs de garage?

Reactie initiatiefnemer XXXXXXXXXX

Eigenaar Industrieweg 1 en 3 : geen reactie

Eigenaars/bewoners Kastelein 3, 5 en 7: Met verzoekers zal ter plaatse een afspraak worden gemaakt om de situatie in ogenschouw te nemen en zo mogelijk tot een aanvaardbare oplossing te komen.

Eigenaars/bewoners Gen. Maczeklaan 63:

* De toegezonden planschets is een mogelijke invulling van de bouw mogelijkheden. Op een afstand van 9 m uit de wegkant wordt over een diepte van 20 m een bouwstrook gelegd, waarbinnen de woning moet worden gebouwd. Deze woning mag een goothoogte hebben van maximaal 7 m en een nokhoogte van maximaal 11 m;

* In hoeverre aan de achterzijde van de woningen balkons of hoog liggende terrassen zijn gepland is thans niet bekend omdat dit eerst aan de orde komt bij het ontwerpen van de woningen binnen voormelde voorschriften. Mogelijk kan een ontwerp-bouwplan aan de aangrenzende eigenaar ter kennis worden gebracht.

* Welk type woning er gebouwd zal worden is niet bekend. Een woning zal moeten voldoen aan meer vermelde voorschriften.

* Welke bomen er gekapt zullen worden is thans nog niet duidelijk. Hierover zal met de aangrenzende eigenaar overleg worden gepleegd.

* De geplande inrit voor de zuidelijke woning is bedoeld voor garage en toegang woning.

Eigenaar/bewoner Kastelein 1, dat de opzet en situering van de woningen op het perceel niet overeenkomstig het bestemmingsplan is, klopt. Om die reden wordt de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gevolgd. De opzet van het plan en de situering van de woningen rechtvaardigt niet de uitspraak dat sprake is intensieve bebouwing, wel van intensievere bebouwing in vergelijking met de huidige situatie. Het perceel waarop de 3 woningen zijn geprojecteerd is ca 3000 m² groot Van intensieve bebouwing is dan ook geen sprake. Gezien de situering van de te bouwen woningen ten opzichte van uw woning kan gezien de aanwezige schutting, bebouwing en beplanting niet worden gesproken van uitzichtschade en verminderde privacy. Daarenboven is het hebben van afschermende beplanting een zaak van de perceelseigenaar en niet van de aangrenzend eigenaar. Ter plaatse zal nog worden beoordeeld welke beplanting gehandhaafd kan worden In hoeverre dit leidt tot waardevermindering van uw onroerend goed zal op uw verzoek worden beoordeeld als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie: Opzet zoals aangegeven op de situatieschets handhaven en aandacht voor de opmerkingen t.a.v. de aanwezige bomen aan de noordzijde van het perceel. Hierover met de betreffende eigenaren overleg plegen.

Bij mail dd. 18 juli 2020 hebben de eigenaren/bewoners van Gen. Maczeklaan 63 nog het volgende bericht.

Zoals aangekondigd, hieronder onze reactie.

We verzoeken u deze, inclusief uw reactie op onze bezwaren en vragen in het verslag op te nemen.

Op basis van de momenteel geringe informatie die ons ter beschikking staat, hebben we de volgende bezwaren betreffende de situatie en opzet van de woningen op perceel 4236:

De huidige villa met 3 vleugels en lommerrijk grote tuin was/is altijd karakterbepalend bij het binnenrijden van Baarle-Nassau/Hertog (vanuit Alphen). In de Gen. Maczeklaan en Alphenseweg volgen dan verdere luxe villa's. De huidige villa wordt nu vervangen door 3 (automatisch) kleinere woningen, weliswaar vrijstaand, maar er is nog niets bekend over woningtype, -stijl en -klasse. U refereert weliswaar, aan "meer vermelde voorschriften" waaraan de woningen moeten voldoen, maar is onduidelijk hoe deze de "stand" van de locatie hooghouden en deze toekomstig garanderen.

Momenteel hebben we 1 gemeenschappelijke grens tussen perceel 2311 en 4236, met de nieuwe voorgestelde situatie gaan dit waarschijnlijk 3 grenzen worden. Dit betekent dus dat voor ons alles 3-voudig wordt: 3 aangrenzende bouwpercelen met 3 verschillende burens, 3 verschillende bouwplannen, af te stemmen grensafscheidingen, verbouwingsplannen in de toekomst. etc.etc.

Privacy: vanuit de huidige bebouwing van perceel 4236 is er geen inkijk in onze woning en kunnen we ons vrij rond bewegen in onze tuin/ op terras zonder dat iemand dit ziet. De nieuwe voorgestelde situatie zal dit ingrijpend veranderen:

- a. De zuidelijke woning (hoek Gen.Maczeklaan/Alphenseweg zal, vanaf de 1^e verdieping achter, volledige uitkijk gaan hebben op onze voortuin. De huidige aanwezige beplanting/bomen aan de rand van het perceel zullen verdwijnen om plaats te maken voor de woning.
- b. De woning in het midden zal, vanaf de 1^e verdieping achter, inkijk in onze woonkamer gaan hebben. Het laten staan van de huidige aanwezige beplanting/bomen aan de rand van het perceel zal niet voldoende zijn om dit zicht te beperken. Momenteel kijken we op het dak van de huidige bebouwing. In de nieuwe situatie zal dit de achtergevel zijn van de woning, 1^e verdieping en hoger.

U refereert weliswaar aan een "overleg tussen grenseigenaren" betreffende beplanting/bomen, maar dit garandeert niet dat evt. aanvaardbare oplossingen, voor zover deze mogelijk zijn, ook door toekomstige perceels-eigenaren gehandhaafd zullen worden.

Uitzichtschade:

- a. Zuidelijke woning: vanuit onze woning, terras en voortuin kijken we nu op een groene oase (zie afbeelding 1), in de nieuwe situatie op achtergevel(s), 1^e verdieping en hoger met mogelijk venster.
- b. Woning midden: vanuit onze woning kijken we nu op een dak zonder venster (zie afbeelding 2) in de nieuwe situatie op achtergevel(s), 1^e verdieping en hoger met mogelijk venster.
- c. Noordelijke woning: vanuit onze woning wordt dat zicht beperkt door bomen (zie afbeelding 3) maar mochten deze verdwijnen dan kijken we ook op de achtergevel(s), 1^e verdieping en hoger met mogelijk venster.

Conclusie is dat het groene karakter van het perceel vermindert om plaats te maken voor woningen (vooral zuidelijke woning).

De huidige dichte bebossing/beplanting op het perceel aan de hoek Gen. Maczeklaan/ Alphenseweg (goed te zien op google maps heeft, voor onze woning, een geluidsabsorberend effect voor verkeersgeluid komen van de direct aangrenzende rotonde. Dit "groene geluidsscherm" zal grotendeels, al dan niet volledig verdwijnen om plaats te maken voor de zuidelijk woning.

Aangezien van het bovenstaande geen sprake was ten tijde van aankoop van ons onroerend goed, verwachten we, als gevolg van bovenstaande punten, een waardevermindering van ons onroerend goed.

Vragen:

1. Ik meen van de vorige eigenaar gehoord te hebben dat enkele bomen op het perceel 4236 beschermd zijn. Welke zijn dit precies?
2. Gaat de huidige eigenaar de percelen bebouwen, of enkel verkopen aan nieuwe eigenaren die dan deze gaan bebouwen?

Reactie:

1. De stelling dat een invulling van locatie Alphenseweg 39 door 3 vrijstaande woningen op percelen van ca 1000 m2 de "stand" van de omgeving niet hoog zou houden en toekomstig garanderen moet ten zeerste worden bestreden. De invulling van de kavels met welstandshalve acceptabele woningen kan alleen de inkom van Baarle-Nassau verfraaien en stedenbouwkundig verbeteren.
2. Elke eigenaar van een perceel heeft het beschikkingsrecht over de op zijn perceel staande bomen en verdere beplanting, mits hierbij de regels van overheidswege in acht worden genomen. Hierbij is geen burennrecht als omschreven in het Burgerlijk Wetboek in het geding. De Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Baarle-Nassau geeft in artikel 4.11 de regeling ten aanzien van houtopstanden.
Lid 1 van dit artikel stelt dat het verboden is zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te doen vellen. Echter dit verbod geldt niet voor houtopstanden op erven en in tuinen met uitzondering van:
Leibomen of knotbomen;
Esdoorn, paardenkastanje, haagbeuk, tamme kastanje, beuk, plataan, linde, iep, meidoorn, Chinese moerascipres en eik.

Met inachtneming van deze regelgeving zullen de op het perceel aanwezige bomen op het perceel in het bijzijn van een deskundige van de gemeente worden beoordeeld op kappen of handhaven. Hierbij zal zeker het belang van

de aangrenzende eigenaren worden afgewogen. Hierbij moet wel worden aangetekend, dat het hebben of aanleggen van afschermdende cq. absorberende beplanting een zaak is van de eigenaar van het perceel die dit nodig acht en waarmee een aangrenzende eigenaar niet belast mag en kan worden.

3. De situering van de geplande woningen zal moeten plaatsvinden in een bebouwingsstrook van 20 m diepte, waarbij aangetekend dat deze strook begint op ca 9 m afstand van Alphenseweg/Gen. Maczeklaan. Dit betekent dat de woningen op ruime afstand van de woningen op de aangrenzende percelen komen te staan. worden Zeker op meer afstand dan uw woning t.o.v. Gen. Maczeklaan 61.

Hierbij moet verder worden aangetekend, dat het perceel, zeker voor wat het bebouwd gedeelte betreft, geëgaliseerd zal worden, zodat de verhoging waarop thans de woning staat verdwijnt. Ook dient te worden vermeld, dat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Dorpen" een goothoogte toestaat van 6 m1 en een nokhoogte van 10. Dit betekent dat het huidige gebouw ook met de afmetingen verhoogd zou mogen worden

4. In hoeverre u planschade ondervindt door deze bestemmingsplanwijziging kan eerst beoordeeld worden als het plan onherroepelijk is. Daarvoor kan alsdan een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

T.a.v. de vragen kan worden geantwoord, dat in het vooroverleg met de gemeente de afspraak is gemaakt, dat de prachtige rode beuk aan de Alphenseweg zal worden gehandhaafd. Er zijn geen bomen aanwezig met een beschermde status.

Of de huidige eigenaar de percelen gaat bebouwen of verkopen waardoor de nieuwe eigenaar gaat bebouwen, is in dit stadium van planvorming nog niet bekend.

T.Wouters
Wouters advies/makelaardij



Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 3