NGEKOMEN 25 FEB. 2022

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

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

AANTEKENEN R218810453
Gemeente Lingewaard
Postbus 15
6680 AA BEMMEL

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
24 februari 2022	R218810453	Mw. mr. R. Sahin
Onderwerp	*Uw kenmerk*	06-30848439
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Huisen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7 en besluit vormvrije mer-beoordeling		afwezig op: vrijdag

Geachte heer, mevrouw,

[redacted], vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7 en besluit vormvrije mer-beoordeling
Cliënt woont direct aan het plangebied. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan
Client heeft in 1982 het huis gekocht toen het gelegen was in een tuindersgebied. Geen sprake was van enige voorzienbaarheid dat er ooit gebouwd zou gaan worden rondom zijn woning. In 2006 zijn nieuwbouwplannen achter de woning van cliënt gepresenteerd. Destijds heeft cliënt intern besloten dat mocht gebouwd worden aan de achterkant van zijn woning, het gezin zou gaan verhuizen. Destijds zijn de plannen niet doorgegaan. Mede om deze reden heeft cliënt een extra perceel gekocht ter uitbreiding van de achtertuin (perceel 2164 en 2786).

In 2019 is cliënt geconfronteerd met nieuwe plannen. Het huidige plan maakt de realisatie van een woonbuurt met 60 woningen mogelijk op de locatie Bloemstraat fase 6. Bij het uitvoeren van dit plan zal het woongenot van cliënt ernstig worden aangetast. Zijn vrije uitzicht zal worden belemmerd, het verkeer zal op een onacceptabele wijze toenemen en zijn woning zal fors in waarde dalen.

Het plan zorgt voor parkeeroverlast

Cliënt heeft een bedrijf aan huis sinds 1998. Bij uitvoering van het plan zullen de parkeerplaatsen aan de zijkant van zijn woning verdwijnen. Door de nieuwe situatie zal cliënt niet in de gelegenheid zijn om klanten een parkeerplaats aan te bieden. Uit de tekeningen in de toelichting van het plan blijkt dat 4 parkeerplaatsen zijn gepland naast de woning van cliënt. Echter, zijn deze plekken bedoeld voor de linker- en middenwoning van de driekapper. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Om zijn klanten en/of bezoekers van parkeergelegenheid te voorzien, dienen er meer parkeerplaatsen te komen naast de woning van cliënt.

Overigens heeft cliënt ook zorgen over de ruimte die overblijft voor Leander op dit tussenstuk. Tussen zijn woning en de huidige parkeerplaatsen ligt een perceel grond waarop een erfdienstbaarheid is gevestigd door Leander. Door de 4 parkeerplaatsen blijft ongeveer 1,5 meter over, waar de brede bussen van Leander bij moeten kunnen. Naar overtuiging van cliënt zal dit niet werken.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk

Vanwege de bouw van 60 woningen zal het plan zorgen voor meer verkeersbewegingen. In het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Bloemstraat fase 6' zijn de gevolgen van de toename van de verkeersdruk op de woning van mijn cliënt niet onderzocht. De 3-kapper naast de woning van cliënt wordt gebouwd op de bestaande rooilijn van cliënt. Hierdoor zal de weg circa 70 cm minder breed worden waardoor cliënt meer overlast zal ervaren van het verkeer. Cliënt wenst dat de 3-kapper naast zijn woning verder naar achteren wordt gebouwd, zodat de weg breed blijft. Hierdoor zal het verkeer niet dichterbij zijn woning rijden.

Cliënt dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over groen. Cliënt heeft na uitvoering van het plan vanuit zijn poort direct zicht op een garagegevel. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Cliënt wenst dat aan de achterzijde van zijn woning minimaal 3 meter uit de perceelgrens wordt gebouwd. Om het vrije uitzicht te behouden wenst cliënt ook dat de garage van de nieuw te bouwen woning circa 3 meter naar voren wordt gebouwd.

Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat zowel het hoofd- als het bijgebouw 3 meter uit de erfgrens worden gebouwd en de garage 3 meter naar voren wordt gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld tussen zijn perceel en bestemming 'wonen', de bestemming 'groen' op te nemen waar niet mag worden gebouwd. Tevens is cliënt van mening dat de bouwhoogte van 11 meter te hoog is. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden zou er laagbouwwoningen gerealiseerd moeten worden.

Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënt mogelijk
De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een grotere afstand tot de woningen nodig.

Cliënt vreest voor waardedaling van zijn woning
Cliënt heeft kennisgenomen van de inhoud van een rapport risicoanalyse planschade waaruit blijkt dat de woning bij uitvoering van het plan flink in waarde zal dalen. Middels een Wob-verzoek heeft cliënt gezien dat de geprognosticeerde planschade voor het gehele project in totaal is begroot op slechts €180.000.—. Voor de woning van cliënt was slechts een bedrag van € [redacted] begroot. Het huis van cliënt is momenteel onverkoopbaar en daarom vraagt cliënt u om rekening te houden met deze zienswijze. U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vraagt hij / zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer 06-30848439. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R218810453. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. R. Sahin
jurist

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

achmea rechtsbijstc

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €9.05 PostNL
35 gr. 161196 24-02-2022 17:26
NL

3SRPKS314677222 6680AA 15

