Geachte Burgemeester en Wethouders, Horssen, 4 februari 2026

Hierbij maken wij bezwaar tegen het ontwerp-omgevingsplan het Straatje te Horssen.

Wij maken bezwaar tegen het voornemen om het ontwerp omgevingsplan het straatje te Horssen te wijzigen op de volgende punten:

Bouwvlak en afmetingen goot- en nokhoogte perceel 5.1.2e
Tijdens alle bijeenkomsten die vanaf 2022 en verder zijn georganiseerd door de ontwikkelaar is ten alle tijden tegen ons gezegd en ook in een tekening aangetoond, dat op de kavel 5.1.2e een woning zou komen zoals het type van een bungalow. Een woning die aan de voorkant één bouwlaag zou krijgen met daarop een laag dak in lijn met de voorkant van onze woning, maar aan de achterkant zou de woning maar een uitbouw krijgen ter hoogte van een serre, één bouwlaag met plat dak. Daarnaast zou het hoge deel van het bouwvlak van de gehele woning niet verder komen dan het begin van ons achterhuis, exclusief serre. Tot onze verbazing zien wij nu dat in het ontwerp het bouwvlak doorloopt tot de helft van onze serre, maar ook dat er nu een woning op het perceel gebouwd kan worden met een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 8 meter over de volle lengte bouwvlak. Wetende dat de dakgoot van ons voorhuis maximaal 5 meter is met een lage kap en ons achterhuis heeft een dakgoot van maximaal 2,5 meter en de muur van de schuur waar we nu al tegen aan kijken een nokhoogte van 3,5 meter heeft.
Wij maken daarom bezwaar tegen de ligging van het bouwvlak en de daarbij behorende goot- en nokhoogtes, want dat zou betekenen dat er net zo'n hoog huis als de Rijdt 27 gerealiseerd gaat worden op het perceel van de 5.1.2e dat veel kleiner is en alleen maar in de lengte gesitueerd kan worden. Wij zouden dan vanuit de ramen in het achterhuis en de serre alleen nog maar kijken naar een muur van 5 meter hoogte met een dak daarboven. Al ons uitzicht, zichtlijnen, lichtinval, zonnestralen en privacy op ons perceel wordt daarmee voor de 100% weggenomen, dit is niet acceptabel voor ons.

Daarnaast is het ons ook niet duidelijk geworden uit de stukken hoe ver vanaf de erfgrens er gebouwd mag worden. Daarnaast weten we ook dat de muur van de schuur die er nu al staat voor een deel op ons perceel staat. Er zijn wel metingen geweest, maar tot op heden is hierover geen kadastrale duidelijkheid, wat wel noodzakelijk is. Verder zien we dat er al voorbereidingen worden getroffen op de grond achter ons, maar wanneer wordt de schuur met asbest die staat op perceel 5.1.2e gesloopt. In het belang van onze gezondheid willen wij graag weten wanneer deze sloop gaat plaatsvinden en dat dit vanwege de aanwezigheid van asbest volgens de daarvoor gestelde richtlijnen gaat gebeuren.

Waterberging op eigen perceel 5.1.2e
Verder maken we ook bezwaar tegen het bouwvlak van 5.1.2e, vanwege de te verwachte overlast inzake de waterberging. Uit de plannen kunnen wij niet halen hoe de waterberging voor dit perceel op eigen terrein gerealiseerd gaat worden. Het water kan nu al bij piekmomenten niet weg en met de komst van de extra woning aan de 5.1.2e neemt dit alleen maar toe. Wij willen de garantie hebben dat de komst van de woning aan de 5.1.2e geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding op ons terrein en op de gehele omgeving.

Bouw overige woningen achter ons

Groen
Achter onze tuin staan nu de parkeerplaatsen ingetekend, maar tijdens de bijeenkomsten is meermaals de toezegging gedaan om daar ook daadwerkelijk bomen te realiseren, maar in het plan zien we alleen verharding ingetekend maar zien we geen groenstrook ingetekend. Zoals het nu is ingetekend kan er nog een keuze worden gemaakt om daar wel of niet bomen te plaatsen, maar dat is voor ons niet acceptabel vanwege inkijk in onze tuin. Er is een toezegging gedaan om achter onze

tuin bomen te plaatsen en we zien dan ook graag daar een strookje groen ingetekend. We maken daarom bezwaar tegen het alleen intekenen van een grijs vlak voor parkeren met een mogelijkheid tot groen.

Waterberging
In het plan staan wel 2 wadi's ingetekend, maar aangezien we nu al bij piekmomenten wateroverlast hebben, willen we weten hoe de afwatering op eigen perceel van alle nog te bouwen woningen geregeld gaat worden en hoe bij piekmomenten de overstort van de wadi's is geregeld. Wij willen de garantie hebben dat met de komst van de nieuw te bouwen woningen er geen negatieve gevolgen zijn voor de waterhuishouding op ons terrein en omgeving . Zolang hier geen garantie voor gegeven kan worden hebben we bezwaar tegen de komst van de nieuw te bouwen woningen.

Verder vinden we dat de wadi's nu op risicovolle plekken zijn ingetekend. De maatvoering van de weg die er nu ligt voldoet al niet aan de afmeting eenrichtingsverkeer auto's + fiets van 3,40m, maar gaat wel gebruikt worden als een tweerichtingsweg. Je hebt op die weg geen mogelijkheid om elkaar te passeren en dan ga je er ook nog aan allebei de kanten wadi's naast leggen.
Daarnaast is het voor ons ook belangrijk hoe de afwatering van de parkeerplaatsen geregeld gaat worden om te voorkomen dat wij hier in de achtertuin last van gaan krijgen.

Parkeerplaatsen
In het ontwerp lezen we dat er per woning minder dan 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Aangezien het een feit is dat een gemiddelde huishouding beschikt over 2 of meer auto's en het straatje en de Bikkeldam zich niet lenen voor parkeren zal de parkeerdruk in de Rijdt fors gaan toenemen. Dit zal ook tevens er voor gaan zorgen dat de verkeersveiligheid in de Rijdt slechter gaat worden, aangezien de maatvoering van de Rijdt maar beperkt is tot de minimale afmeting van 4.80m. Nu al parkeren bewoners hun auto op de stoep en dat levert al regelmatig gevaarlijke situatie op. Met de bouw van het aantal woningen achter ons met te weinig parkeerplaatsen wordt de verkeerssituatie in de Rijdt alleen maar gevaarlijker.

Maatvoering van de straat het Straatje
De huidige maatvoering van het straat voldoet bij het deel waar de woningen komen niet aan de minimale maatvoering voor eenrichtingsverkeer auto en tweerichtingsverkeer fiets. Daarnaast voldoet de rest van de weg ook niet aan de maatvoering voor tweerichtingsverkeer auto + fiets. De weg wordt tot op heden wel gebruikt als een tweerichtingsweg (sluiproute) voor auto's en fietsers, vrachtwagens en tractoren. Met de komst van de wijk achter ons en de wijk aan de Bikkeldam zal de verkeersintensiteit toenemen ten koste van de veiligheid van de fietsers en voetgangers (Straatje wordt te voet veel gebruikt door bewoners van de zorgwoningen). De maatvoering van het straatje blijft in het ontwerp gelijk aan de huidige situatie, waardoor het niet voldoet aan de minimale maatvoering voor eenrichtingsverkeer auto en tweerichtingsverkeer fiets 3,85m, waardoor alleen door het deels afsluiten van het Straatje, ter hoogte van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen de veiligheid voor alle weggebruikers in de toekomst gegarandeerd kan worden. De weg met een te smalle maatvoering kan dan op een passende manier gebruikt worden door de nieuwe bewoners van de nieuw te bouwen wijk. Daarnaast levert het kruispunt 't Straatje – Rijdt ook steeds gevaarlijke situaties op met gemotoriseerd verkeer, waardoor het ook beter is om alleen dit kruispunt te gebruiken voor fietsers of voetgangers die op een veilige manier het dorp willen bereiken. Het voorstel om van het Straatje een eenrichtingsweg te maken gaat niet bijdragen aan de veiligheid van alle weggebruikers, Het zal op deze manier altijd een sluiproute worden en de nieuwe bewoners moeten om terug te komen naar hun huis eerst weer door het centrum van Horssen om via het Straatje hun huis te bereiken. Zo verleg je het probleem en ontstane er weer op andere plekken onveilige situaties. Een optie zou kunnen zijn om deze bewoners ontheffing daarvoor te verlenen, zodat alleen zij wel de straat deels mogen gebruiken als tweerichtingsverkeer vanuit de Bikkeldam.

Bouwverkeer
Aangezien de maatvoering van het Straatje niet voldoet en om schade aan ons huis te voorkomen, willen wij de garantie hebben dat al het bouwverkeer via het Straatje- Bikkeldam gaat lopen. Ook om te voorkomen dat de bestrating van de Rijdt beschadiging oploopt vanwege het bouwverkeer.

Planschade
Voorafgaand aan de voorbereidingen start bouw willen wij dat er een opname wordt gedaan van ons huis vanwege eventuele ontstane planschade. Ons huis en onze tuin liggen aangrenzend aan het plangebied wat schade kan oplopen door alle werkzaamheden die nodig zijn voor de aan te leggen woningen. We zien nu al wel dat er voorbereidingen worden getroffen, zonder dat wij daarvan op de hoogte zijn gesteld.

Ten slotte wijken de plannen af van eerder gedane toezeggingen en leveren de plannen zoals ze er nu liggen een waardevermindering op van onze woning, want als de woning op het perceel van de 5.1.2e zo wordt gerealiseerd dan betekent dit voor de hele rechterkant van ons huis dat alle lichtinval, zichtlijnen, uitzicht en privacy voor de 100% voor de toekomst wordt weggenomen. Voor de ontstane waardevermindering zullen we dan planschade moeten indienen.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e te Horssen.

Bijlage : Impressie toekomstige situatie : laagbouw kavel 5.1.2e



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Croonen Architecten)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3