Driessen
Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:
- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren

Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
e-mail : info@dab-someren.nl
internet : www.dab-someren.nl

AAN de Gemeenteraad van Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

AANTEKENEN

Verzonden per post en e-mail via gemeente@asten.nl en k.litjens@asten.nl : 2 bladzijden

Uw brief:	*Uw kenmerk:*	*Ons kenmerk:*	*Bijlage(n)*	Someren
23-1-2022	Nr. 501377	A/Salimans/MD	-	30 januari 2023

Onderwerp: Zienswijze t.n.v. families F. en P. Salimans, 't Hoekske 5 en 7 te Asten-Heusden over ontwerp-bestemmingsplan "'t Hoekske nabij 3 Heusden".

Geachte raadsleden,

Als gemachtigd adviseur van de families F.M. en P.J.J. Salimans, wonend respectievelijk 't Hoekske 5 en 7, 5725 AT in Asten-Heusden, doet ondergetekende u hierbij de aanvulling toekomen op de pro forma zienswijze van 22 december jl. over het bovengemelde plan.

De gronden van bezwaar met enige toelichting daarvan luiden samengevat als volgt:

1. Het ontwerpplan dat voorligt bevat voor cliënten te veel woningen op te weinig grond. Het plan is daardoor zodanig belastend voor hun bestaande vrije en rustige achtertuinen tegen het nog open landelijk gebied daarachter dat realisatie het woongenot en de waarde van hun woonpercelen en woonbebouwing onevenredig zwaar zal gaan aantasten. Bij de ontwikkeling van het eerdere omstreden woningbouwproject op het voormalige speelterrein naast 't Hoekske 3 werd juist de resterende landschappelijke openheid bij en achter de woningen op nummer 3 en volgende voor de bestaande woonomgeving aan 't Hoekske aangemerkt als een belangrijke, te behouden kwaliteitsfactor. En dan nu een belangrijk deel van die openheid zomaar ineens intensief vol laten bouwen, ook zonder voorafgaande inspraakprocedure voor de omgeving, althans meteen als ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd? Dat is nogal een overval.
   Voor mijn cliënten, als naaste buren van deze locatie, is het plan sowieso onevenredig belastend waar de beoogde ontwikkeling zich uitstrekt buiten de verlengde linker kavelgrens van het nieuwe perceel 't Hoekske 3 in de richting van de achtertuinen van hun woonpercelen. Daar is nu in het plan niet of totaal onvoldoende rekening gehouden met de inbreuk op hun belangen.
2. Dat de nieuwe eigenaar van het afgesplitste perceel nummer 3 met woning in dit plan moet berusten is logisch, gezien de afspraken toen hij de woning kon kopen van de ontwikkelaar. Daarmee heeft de ontwikkelaar bij de gemeente, publiekrechtelijk, echter nog geen verder strekkende rechten naar of beperkingen voor de rest van de omgeving verkregen. Dit staat geheel los van elkaar.
3. Met name de rij woningen achterin het plan geeft door de hoge verschijningsvorm en zichtlijnen vanuit de verdiepingen (slaapkamers en zolders) een forse inbreuk op de bestaande ruimtewerking en privacy op de woonpercelen van cliënten, tot in hun woningen aan toe, zeker bij de geplande toekomstige vervanging en verschuiving van bestaande oude bijgebouwen op 't Hoekske 5 bij familie Salimans sr.
4. De geprojecteerde inrichting van een nieuwe zijstraat met tenminste 12 parkeerplaatsen tot direct op de tuin van 't Hoekske 5 geeft daarnaast ook een aantasting qua sociale veiligheid in de achtertuinen, door rechtstreekse bereikbaarheid van hun tuinen over straks openbaar gebied, qua geluidbelasting van parkerende en wegrijdende auto's met dichtslaande portieren op de parkeerplaats, ook qua lichthinder door straatverlichting en koplampen van parkerende auto's. Dit alles in een zone die nu super landelijk, rustig en donker is. Speciaal op heel rustige tijden in de avond- en nachtsituatie zullen de gemelde punten bij onverhoopte realisatie een zeer storende

KvK Eindhoven nr.: 17125637, BTW nr.: NL001502206B79, IBAN nr.: NL38 RABO 01480 70 647

factor worden. Bij de ter visie liggende stukken ontbreekt hierover een rapportage van een onderzoek door neutraal deskundig bureau naar de precieze effecten van dit plan zonder de adequate geluidwerende en landschappelijke voorzieningen.

5. Tegen het perceel 't Hoekse 5 van de familie Salimans is verder een zone 'groen' geprojecteerd waarvan de toekomstige status en inrichting nog onduidelijk is: wat voor groen komt hier precies, ook een mogelijk overlast gevende waterberging, en hoe wordt er voorzien in (ondoordringbaar) groen in combinatie met een geluidwerende voorziening? En bij wie komt een en ander in eigendom, beheer en onderhoud, met welke frequenties, voor een duurzaam goed functioneren?
6. Op en bestemming voor openbare voorzieningen zijn masten o.d. toegestaan tot 20 meter hoog en verlichting van 8 meter hoog. Is dit serieus de bedoeling? Zo ook worden in artikel 4.5 van de regels activiteiten toegestaan die cliënten, maar wellicht ook de gemeente, hier niet zal willen toestaan.
7. Cliënten hebben de indruk dat er tot dusver onvoldoende is gekeken naar de stedenbouwkundige bescherming die eerder voor deze zone is uitgesproken in bestuurlijke documenten over 't Hoekske en de Antoniusstraat, met uitgangspunten voor het behoud van zichtlijnen naar het open buitengebied etc.. Zo ook onvoldoende naar de belangen van natuur en landschap omdat er geen neutrale onderzoeken en rapportages ten grondslag liggen aan het plan.
8. Bij het plan ontbreekt een rapport van een risicoanalyse voor de gemeente en de omgeving over de te verwachten schadelijke effecten van dit project. Ook is onduidelijk welke condities de gemeente over dit plan is overeengekomen met de initiatiefnemer. Cliënten willen hier graag inzage in voor hun nadere beeldvorming.
9. Cliënten hebben zelf persoonlijk contact gehad met de initiatiefnemer van het plan dat voorligt, maar daar is tot dusver nog geen bevredigende oplossing uit voortgekomen. Althans het plan is (nog) niet naar wens verkleind, of er zijn nog geen andere wezenlijke tegemoetkomingen die alle bedenkingen/bezwaren van cliënten wegenemen. Daar komt bij dat cliënten zich afvragen of zij dan in de toekomst ook op een gelijke behandeling mogen rekenen van de gemeente zodra zij zelf een vergelijkbare ontwikkeling op hun eigen percelen zouden willen, via een verlengde van de nu gestekende doodlopende insteekweg. Of dat de toekomstige aanwezigheid van de nu geprojecteerde woningen en de aansluitende landelijke zone - waar de toekomstige kopers van de woningen dadelijk allicht van uitgaan inclusief stedenbouwkundige en planologisch-juridische bescherming door de gemeente - hun dan juist gaan tegenwerken? Hierover ontbreekt een eigen visie of toezegging van de gemeente die mede relevant is of kan zijn voor de manier waarop een neutrale deskundige de doodlopende insteekweg achter de percelen van cliënten zal beoordelen.

Ik hoop dat de voorgaande punten duidelijk zijn en ben met cliënten graag bereid om deze nog nader te komen toelichten en hierover in gesprek te gaan met degenen die de zienswijze moeten behandelen, ook om te kijken wat er eventueel wel en niet oplosbaar is. In elk geval behouden cliënten zich in dat verband het recht voor om de gronden van bezwaar daarna nog van een nadere toelichting te voorzien.

Bij voorbaat dankend voor de behandeling van deze reactie zie ik uw verdere berichten tegemoet.

Met vriendelijke groet,

M.J.E. Driessen.