Goorts + Coppens
Advocaten | Adviseurs

GOORTS + COPPENS VOF
KVK 72690224
BTW NL859199344B01
IBAN NL14RABO0121429059

Gemeente Laarbeek
Ingekomen 04 JUL 2023

Gemeente Laarbeek
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

AANGETEKEND en per post

Helmond, 30 juni 2023
Onze ref. : D20210784 GCA/gemeente Laarbeek - woningbouw de Heuvelsche Velden (D) (M)
Uw ref. :
Behandelaar : [redacted]
E-mail direct : [redacted]

Geachte raadsleden,

Namens mijn cliënten,

1. [redacted], **wonend aan Den Hoek** [redacted] **te Beek en Donk.**
2. [redacted], **wonend aan Den hoek** [redacted] **te Beek en Donk.**

worden hierbij hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan *'Heuvelsche Velden'* aan u kenbaar gemaakt. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitbreidingslocatie tussen de Oostbeemdweg, de Pater Becanusstraat en de Goorloop te Beek en Donk.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' is met ingang van 22 mei 2023 ter inzage gelegd. Cliënten kunnen derhalve tot en met maandag 3 juli 2023 zienswijzen kenbaar maken. Aangezien deze zienswijzen tijdig kenbaar zijn gemaakt, kunnen cliënten in hun zienswijzen worden ontvangen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Ik zal dat hierna toelichten.

Overlegging stukken

Cliënten leggen hierbij een afschrift over van:

- De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpplan 'Heuvelsche Velden' **(bijlage 1)**

Zienswijzen

ALGEMENE VOORWAARDEN GOORTS + COPPENS VOF

Artikel 1: Algemeen

1. Goorts + Coppens v.o.f. is een vennootschap onder firma die voldoet aan de eisen die de Nederlandse Orde van Advocaten daaraan stelt. Goorts + Coppens v.o.f., hierna: Goorts + Coppens, is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72690224. De vennootschap is statutair gevestigd te Helmond.

Artikel 2: Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten en alle daaruit volgende handelingen die aan Goorts + Coppens, haar rechtsopvolger(s), haar vennoten en/of de bestuurders van hen, alsmede werknemers, worden gegeven.
2. De voorwaarden van de opdrachtgever gelden niet en worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
3. Wanneer een bepaling in deze algemene voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, dan blijven de overige bepalingen wel geldig.

Artikel 3: Opdrachten

1. Alle opdrachten worden geacht uitsluitend te zijn gegeven aan en aanvaard door Goorts + Coppens, ook indien en voor zover het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling van de opdrachtgever is dat een opdracht door een bepaalde persoon of advocaat zal worden uitgevoerd.
2. De werking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 4: Uitvoering opdrachten

1. De uitvoering van alle opdrachten geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Indien twee of meer personen samen een opdracht hebben verstrekt, zijn zij ieder hoofdelijk verbonden om de verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht na te komen.
2. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen rechten ontlenen. De opdrachtgever vrijwaart Goorts + Coppens tegen vorderingen van derden die stellen schade te hebben geleden door of verband houdende met door Goorts + Coppens ten behoeve van de opdrachtgever verrichte werkzaamheden.
3. Goorts + Coppens zal zich inspannen het door de opdrachtgever gewenste resultaat te bereiken, maar garandeert niet dat dit resultaat wordt bereikt.
4. Goorts + Coppens is gerechtigd ten behoeve van de uitvoering van de opdracht derden in te schakelen, een en ander voor rekening en risico van de opdrachtgever. Goorts + Coppens is niet aansprakelijk voor tekortkomingen in de uitvoering van de opdrachten van ingeschakelde derden.
5. Goorts + Coppens zal zich bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden alleen laten leiden door het belang van de opdrachtgever. Daarbij zal geldende regelgeving in acht worden genomen waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten.
6. Goorts + Coppens zal bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden handelen op de wijze die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend advocaat c.q. adviseur mag worden verwacht.

Artikel 5: Honorarium en kosten

1. Ter zake van de uitgevoerde werkzaamheden komt Goorts + Coppens een honorarium en verschotten toe, te vermeerderen met btw.
2. Verschotten zijn de te specificeren uitgaven die Goorts + Coppens ten behoeve van de opdrachtgever heeft gedaan, zoals: griffierecht, deurwaarderskosten, reis- en verblijfkosten en dergelijke.
3. Tenzij anders overeengekomen wordt het aan Goorts + Coppens toekomende honorarium berekend op basis van de door Goorts + Coppens vastgestelde uurtarieven.
4. Goorts + Coppens is gerechtigd voornoemde uurtarieven jaarlijks op 1 januari te wijzigen. Vanaf het moment van aanpassing zal het gewijzigde tarief van toepassing zijn op nieuwe opdrachten, alsook op lopende opdrachten.
5. De verschuldigde verschotten zullen periodiek en gespecificeerd aan de opdrachtgever in rekening worden gebracht.
6. Ten aanzien van het honorarium is Goorts + Coppens gerechtigd een voorschot op het haar toekomende in rekening te brengen. Dit voorschot zal bij tussentijdse declaraties, dan wel de einddeclaratie, worden verrekend.
7. Goorts + Coppens is gerechtigd werkzaamheden op te schorten zolang het voorschot niet volledig is voldaan.
8. Als geen voorschot in rekening is gebracht, zal het honorarium regelmatig tussentijds worden gedeclareerd.

Artikel 6: Betaling

1. Tenzij anders is overeengekomen, dienen alle facturen en declaraties van Goorts + Coppens zonder aftrek, korting, opschorting of verrekening betaald te worden binnen 14 dagen na factuurdatum.
2. Bij overschrijding van deze betalingstermijn is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim en zal hij een vertragingsrente gelijk aan de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn. Voor consumenten geldt echter dat zij de wettelijke rente verschuldigd zijn.
3. Indien de opdrachtgever de facturen en declaraties niet (tijdig) voldoet, komen alle kosten ter verkrijging van voldoening in en buiten rechte voor zijn rekening. De buitengerechtelijke kosten bedragen minimaal 15 procent van de hoofdsom, vermeerderd met de omzetbelasting, met een minimum van ten minste € 150,00 vermeerderd met de omzetbelasting. Indien de consument-opdrachtgever de facturen en declaraties niet (tijdig) voldoet, is de consument buitengerechtelijke kosten verschuldigd conform de bepalingen uit het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

Artikel 7: Aansprakelijkheid

1. De cumulatieve aansprakelijkheid van Goorts + Coppens en haar werknemers en medewerkers voor schade voortvloeiende uit eventuele beroepsfouten, toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of enige andere rechtsgrond, is steeds beperkt tot het bedrag of de bedragen waarop de door Goorts + Coppens gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico dat Goorts + Coppens onder die verzekering draagt. De inhoud en omvang van deze verzekering voldoen aan de eisen die de Nederlandse Orde van Advocaten daaraan stelt. Op verzoek wordt een extract van de beroepsaansprakelijkheidspolis toegezonden.
2. Als om welke reden dan ook geen uitkering op grond van voornoemde verzekering zal plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het door Goorts + Coppens in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebrachte honorarium exclusief verschotten.
3. De beperking uit het eerste lid van dit artikel geldt niet, indien sprake is van schade die te wijten is aan opzet of bewuste roekeloosheid.
4. Niet alleen Goorts + Coppens, maar ook alle personen die bij de uitvoering van een opdracht zijn ingeschakeld, kunnen op de voornoemde aansprakelijkheidsbeperking, een beroep doen. Hetzelfde geldt voor vroegere werknemers en medewerkers die niet meer bij Goorts + Coppens werkzaam zijn, zulks met inbegrip van eventuele erfgenamen.
5. Iedere aansprakelijkheid van Goorts + Coppens, alsook de rechtsvordering tot schadevergoeding, uit welke hoofde dan ook, dient op straffe van verval, binnen twaalf maanden nadat opdrachtgever ter zake heeft geprotesteerd, bij de daartoe bevoegde instantie te zijn ingediend.

Artikel 8: Vertrouwelijke informatie en persoonsgegevens

1. Partijen zijn verplicht om alle vertrouwelijke informatie die zij over de onderneming van de andere partij ontvangen geheim te houden. Dit geldt tevens voor ingeschakelde derden.
2. Informatie is vertrouwelijk als dit door één van de partijen als zodanig is aangeduid.
3. Wanneer Goorts + Coppens als verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (hierna: AVG) optreedt gelden de volgende bepalingen:

   a. Goorts + Coppens is verantwoordelijk voor de bescherming van persoonsgegevens waarvan het gebruik door Goorts + Coppens noodzakelijk is voor het correct opstellen en uitvoeren van de overeenkomst.
   b. Wanneer Goorts + Coppens persoonsgegevens verwerkt geschiedt dit met de uiterste behoorlijkheid en zorgvuldigheid en overeenkomstig de AVG.
   c. Goorts + Coppens gebruikt de persoonsgegevens slechts voor zover dit nodig is om de klant van dienst te kunnen zijn. De persoonsgegevens zullen niet langer bewaard worden dan wettelijk is toegestaan of noodzakelijk is voor het uitvoeren van de overeenkomst.
   d. Goorts + Coppens treft technische en organisatorische maatregelen om een passend beveiligingsniveau met betrekking tot persoonsgegevens te waarborgen, rekening houdend met de stand van de techniek en de aard van de verwerking.

4. Wanneer de betrokkene een beroep wil doen op één van de rechten die zij op basis van de AVG heeft, dan kan dit verzoek schriftelijk worden ingediend via secretariaat@gca.nl. Goorts + Coppens zal dit verzoek binnen de wettelijke termijnen in behandeling nemen.
5. Goorts + Coppens verstrekt uw gegevens aan derden en zal deze uitsluitend verstrekken indien dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst of om te voldoen aan een wettelijke verplichting. Mocht Goorts + Coppens uw gegevens om andere redenen verstrekken aan derden dan vraagt Goorts + Coppens eerst om toestemming. Met organisaties die uw gegevens verwerken sluit Goorts + Coppens een verwerkersovereenkomst om te zorgen voor eenzelfde niveau van beveiliging en vertrouwelijkheid van uw gegevens.

Artikel 9: Toepasselijk recht

1. Op alle opdrachten, deze algemene voorwaarden en handelingen die daaruit voortkomen, is exclusief het Nederlandse recht van toepassing.
2. De bevoegde rechter te Oost-Brabant is exclusief bevoegd van geschillen kennis te nemen.

Artikel 10: Klachten- en geschillenregeling

1. Goorts + Coppens neemt deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Door het aangaan van een overeenkomst met Goorts + Coppens aanvaardt de opdrachtgever de toepasselijkheid van de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur.
2. Alvorens de klacht kan worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Advocatuur, hierna: de Geschillencommissie, dient de klacht in een interne klachtprocedure door Goorts + Coppens te worden behandeld, waarbij voorts met de opdrachtgever zal worden besproken hoe de klacht zal worden afgehandeld. Hiertoe is een kantoorklachtenreglement opgesteld dat voor de opdrachtgever ter inzage ligt.
3. De opdrachtgever dient zijn klacht aan Goorts + Coppens voor te leggen binnen drie maanden na het moment waarop hij kennis nam of redelijkerwijs kennis had kunnen nemen van het handelen of nalaten dat tot zijn klacht aanleiding heeft gegeven.
4. Goorts + Coppens zal in principe binnen vier weken na binnenkomst van de klacht schriftelijk een oplossing voor het gerezen probleem aan de opdrachtgever uiteenzetten. Mocht de klacht binnen vier weken niet en/of niet naar tevredenheid zijn opgelost, dan kan de opdrachtgever zijn klacht indienen bij de Geschillencommissie.
5. De opdrachtgever kan zijn klacht tot uiterlijk twaalf maanden na de schriftelijke reactie van Goorts + Coppens indienen bij de Geschillencommissie. Daarna vervalt deze mogelijkheid.
6. De Geschillencommissie is bevoegd te oordelen over klachten betreffende de kwaliteit van de dienstverlening en de hoogte van declaraties. Daarnaast is de Geschillencommissie bevoegd te oordelen over schadeclaims tot een bedrag van maximaal € 10.000,00.
7. Goorts + Coppens kan onbetaalde declaraties ter incasso voorleggen aan de Geschillencommissie.
8. De Geschillencommissie behandelt de zaak volgens het Reglement Geschillencommissie Advocatuur dat geldt op het moment van indienen van de klacht bij de Geschillencommissie. Het Reglement kan worden ingezien via: https://www.degeschillencommissie.nl/wp-content/uploads/adv-reglement.pdf ofwel worden opgevraagd via telefoonnummer 070-3105310.
9. De Geschillencommissie oordeelt met uitsluiting van de volgens de wet bevoegde rechter. Voor consumenten geldt echter dat zij gerechtigd zijn om binnen één maand, nadat Goorts + Coppens zich schriftelijk op dit beding heeft beroepen, schriftelijk aan Goorts + Coppens kenbaar te maken dat zij beslechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter kiezen. Tegen de uitspraak van de Geschillencommissie is geen hoger beroep mogelijk.

Goorts + Coppens
Advocaten | Adviseurs

1. Een goede ruimtelijke ordening

Bestemmingen moeten ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het ontwerpbestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden vastgesteld. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het bevoegd gezag heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbenden nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Het bevoegd gezag heeft in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Het bevoegd gezag heeft de belangen van cliënten onvoldoende onderkend en meegewogen.

2. De belangen van cliënten

Cliënten zijn omwonenden van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpplan 'Heuvelsche Velden'. De verbeelding van het plangebied treft u hieronder aan. De betreffende woningen met bijbehorend perceel van cliënten zijn aangeduid met een paarse ster.



Afbeelding 1: Verbeelding ontwerpplan. Paarse sterren zijn de locaties van cliënten.

3. Toezeggingen uit het verleden

Goorts + Coppens
Advocaten | Adviseurs

Cliënten kunnen zich niet vinden in de woningbouwplannen op de beoogde locatie, aangezien er in het verleden door het college en de raad toezeggingen zijn gedaan dat er op deze specifieke locatie geen woningen zouden worden gebouwd.

Cliënten hebben in 2018 de betreffende grond gekocht aan Den Hoek en er vervolgens, op een duurzame manier, woningen gebouwd. De keuze voor deze plek is gemaakt vanwege de gedane belofte dat er aan de achterzijde van hun woningen (noordzijde) niet gebouwd zou mogen worden en het er groen zou blijven. Cliënten hebben zich gebaseerd op het van gemeentezijde opgewekte vertrouwen. Namens cliënten zal ik dit onderbouwen.

In april 2017 zijn door de gemeente de gronden aangekocht die betrekking hebben op de locatie uit het ontwerpbestemmingsplan. Het doel van deze aankoop was tweeledig, namelijk natuurontwikkeling en verbinding van de ecologische verbindingszone. Voor de volledigheid verwijzen cliënten naar agendapunt 14 van de raadsvergadering van 20 april 2017.[1]

Tijdens deze raadsvergadering is het raadsvoorstel 'aankoop en gronddruil t.b.v. EVZ Goorloop' besproken. Dit voorstel heeft, kort samengevat, als doel om de aankoop van twee landbouwpercelen mogelijk te maken waardoor de aanleg van de ecologische verbindingszone langs de Goorloop afgerond kan worden. Op onderstaande afbeelding is de inrichtingsschets, horend bij het raadsvoorstel, opgenomen. De rode cirkel geeft de locatie van het ontwerpbestemmingsplan aan.



Afbeelding 2: Inrichtingsschets. Rode cirkel geeft het ontwerpbestemmingsplan aan.

Kortom, het doel van de aankoop van de grond is het realiseren van een ecologische verbindingszone. Woningbouw heeft daar niks mee te maken.

Bij de uitwerking van de zes Ruimte voor Ruimte kavels, door middel van het nabijgelegen bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk' is het beoogde wandelpad en natuurontwikkeling nogmaals benadrukt.

---

[1]https://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=laarbeek&agendaid=9a10f68a-04db-4fb7-b043-0dd09e294dc4&FoundIDs=&year=2017

- Het beeld rondom het plangebied wordt gedomineerd door haagbeplanting en bomenrijen langs doorgaande wegen.
- Er bestaat een sterke zichtrelatie met het open landschap aan de noordwestzijde van het plangebied.
- De nieuwe wandelroute langs de Goorloop met dubbele bomenrij vormt een mooie logische begrenzing van de kern en geeft aanleiding hierop aan te sluiten met de oriëntatie van de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 3: uitsnede 'stedenbouwkundig ontwerp' toelichting bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk'.

Hierbij is dus gemotiveerd dat het plangebied 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk' een logische begrenzing van de kern vormt. Verder werd uitgegaan van een zichtrelatie met het *open landschap* aan de noordwestzijde van het plangebied. Dat houdt in dat er geen woningbouw aan de overzijde van het wandelpad werd voorzien. Dit bestemmingsplan is zeer recent (vastgesteld op 15 oktober 2020) zodat het niet in de rede ligt dat deze uitgangspunten alweer achterhaald zijn.

Eveneens wordt in het kader van het bestemmingsplan 'Hoge Regt', het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie waar cliënten wonen, gesproken over natuurontwikkeling op de locatie van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand citaat komt uit het verslag informatiebijeenkomst Bestemmingsplan De Hoge Regt 2017.[2]

'Dhr Van Liempd ligt het plan toe. Op een gedeelte van het plan zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Het middenstuk blijft eigendom van een agrariër. Daar mag van provincie niet gebouwd gaan worden. De daadwerkelijke inrichting met o.a. poelen en een wandelpad is nog niet uitgewerkt. Dit komt omdat volgens afspraak met de vorige eigenaar de gronden pas in 2020 worden ingericht. Dit jaar vinden al wel grondwerkzaamheden plaats zoals het afgraven van de oevers bij de Goorloop

Vraag:
Wordt de EVZ gekoppeld aan De Hoge Regt en komt daar een pad?
--> Ja. Ter hoogte van de woning Groes 28 zal er een pad worden gesitueerd net als bij de rest van de Goorloop'

[2] https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=laarbeek&id=100020288

(Onderstreping; [redacted]).

Kortom, bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de hiervoor genoemde uitgangspunten en de daarmee verbonden belangen van cliënten. In het verleden is namelijk meermaals benadrukt dat er geen woningbouw zou worden gerealiseerd op deze locatie.

4. Onvoldoende onderzoek naar alternatieve locaties.

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties waar woningbouw mogelijk is. Cliënten zijn bekend met het feit dat u als planwetgever een zekere beleidsvrijheid hebt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 20 mei 2020 aangegeven dat een alternatief niet zomaar buiten beschouwing mag worden gelaten. In het kader van aangedragen alternatieven dient het bevoegd gezag mee te wegen in zijn besluitvorming hoe deze afweging heeft plaatsgevonden.[3]

De gemeente heeft in het aanbiedingsformulier commissiebespreking samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte cv aangegeven dat de gemeenteraad tijdens een besloten en vertrouwelijke vergadering ingestemd heeft met drie toekomstige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. Het is onduidelijk wat de stand van zaken is van deze andere uitbreidingsrichtingen.

Door cliënten is aan de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ook zelf gewezen op alternatieve woningbouwlocaties op andere locaties. Namens cliënten zal ik uitleggen welke alternatieven mogelijk zijn.

De eerste alternatieve locatie is de beschikbare locatie nabij den Houw 2, 5737 PZ Lieshout. Het betreft gronden inclusief een cultuurhistorische boerderij.

Een tweede alternatief waar onvoldoende rekening mee is gehouden is 'Beekse Akkers III'. Dit bestemmingsplan maakt in verschillende deelgebieden woningbouw mogelijk. Tot op heden is deelplan 1b nog niet ontwikkeld, terwijl er starterswoningen en seniorenwoningen zouden worden gerealiseerd. Het betreft een uit te werken woonbestemming die reeds is voorzien in het onderliggende bestemmingsplan "De Beekse akkers"2017". Dit alternatief kan dan ook met aanzienlijk minder bezwaren worden gerealiseerd.

Als derde hebben cliënten vernomen dat gronden zijn aangekocht in het buitengebied van Mariahout ten behoeve van woningbouw Mariahout Zuid/West. Ook deze gronden zijn gelegen aangrenzend aan verstedelijkt gebied én aan de kern. Bovendien is de supermarkt uit Mariahout vertrokken en zou woningbouw de positie van de kern juist versterken. Volgens cliënten betreft dit dan ook een beter alternatief dan het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

---

[3] ABRvS 20 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1264.



Bebouwingsmogelijkheden Mariahout.

Tot slot heeft cliënte sub 3 [redacted] per e-mail in november en december 2021 zelf alternatieven aangedragen bij mevrouw Jansen, werkzaam bij ruimte voor ruimte.

[redacted] heeft aangegeven dat een alternatief zou zijn dat de groenstrook wordt doorgetrokken tot de boerderij op het kadastrale nummer 1090. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De rode druppel geeft de locatie aan waar in het ontwerpbestemmingsplan woningbouw wordt beoogd. Cliënte heeft voorgesteld om op die specifieke locatie de groenstrook door te trekken en meer woningen in de vorm van hofjes te realiseren. Dit alternatief is onvoldoende onderzocht en niet meegenomen in de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan. De rode druppel geeft de locatie aan waar cliënt een alternatief voor heeft aangedragen.

5. Onevenredige inbreuk op de privacy

Cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een onevenredige inbreuk op de privacy maakt.

Tot vlak aan de perceelsgrens van cliënten is de enkelbestemming groen gelegen. Deze bestemming maakt het mogelijk om fiets- en voetpaden te realiseren, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en kleine bouwwerken. Kortom, de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan maken het mogelijk dat cliënten geconfronteerd kunnen worden met bezoekers die tot langs de perceelsgrens gaan wandelen of fietsen. Gelet op het feit dat de percelen van cliënten lager liggen, zullen cliënten worden geconfronteerd met een aantasting van de privacy.

6. Wateroverlast

In het verlengde van hetgeen hiervoor is aangegeven, merken cliënten ook op dat zij vrezen voor wateroverlast op hun percelen. Hun percelen liggen voor nu weliswaar hoger dan de te ontwikkelen gronden maar dientengevolge zal het water van daar in de toekomst op hun percelen stromen en voor wateroverlast kunnen zorgen.

Weliswaar gaat het ontwerpbestemmingsplan uit van de noodzaak van een waterberging. Maar niet is duidelijk gemaakt waar deze moet komen. Evenmin is dit geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Daar komt bij dat de enkele aanwezigheid van een waterberging niet voorkomt dat water afstroomt naar een lagergelegen perceel. Nu in de huidige situatie geen sprake is van mogelijke wateroverlast op de percelen van cliënten, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat hun belangen hierbij niet zijn betrokken.

Goorts + Coppens
Advocaten | Adviseurs

7. **Strijd met Provinciaal beleid - Landelijk gebied**

De beoogde bouwlocatie is in strijd met het provinciale beleid. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (regels geconsolideerd 21-03-2023, geometrie 01-10-2022) is aan de beoogde bouwlocatie de locatie Landelijk gebied toegekend. In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Expliciet wordt genoemd dat andere nieuwe voor bewoning bestemde bebouwing is uitgesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd dat het realiseren van woningen in overeenstemming is met provinciale regelgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing uit het bestemmingsplan blijkt namelijk dat het perceel, dat betrekking heeft op de locatie van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden gebouwd.[4]

Zoals hiervoor is aangegeven, is tijdens de informatiebijeenkomst Bestemmingsplan De Hoge Regt 2017 reeds aangegeven (en was dus bekend) dat op deze locatie van de provincie niet gebouwd mag worden.

8. ***Ladderonderbouwing***

Uit de ladderonderbouwing blijkt onvoldoende dat sprake is van voldoende vraag naar de woningen binnen de regio.
Er zijn namelijk genoeg locaties én mogelijkheden die binnenstedelijk zijn gelegen die nog niet zijn ontwikkeld en binnen het gemeentelijk beleid passen van woningbouw voor starters en seniorenwoningen. Alleen al in Beek en Donk zijn verschillende locaties mogelijk. Denk hierbij aan de Beekse Akkers 1b en fase 2 en 3 (oranjelaan en Lieshoutseweg), De Pater Becaunestraat 100a, en de woningen gelegen aan de Regt, de Witte Huisjes.

Kortom, door de raad is onvoldoende onderzoek gedaan of woningbouw noodzakelijk is, gezien het feit er genoeg (ongebruikte) mogelijkheden liggen binnen het bestemmingsplan.

9. ***Spuitzones.***

Er is onvoldoende rekening gehouden met mogelijke spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen direct grenzend aan de rechterzijde van het plangebied. Op het perceel, aangeduid met nummer 2204 is het bestemmingsplan "Buitengebied Laarbeek" van kracht. Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemming "Agrarisch" toe aan dit perceel. Op grond van artikel 3.1 zijn de aangewezen gronden bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Anders gezegd: op een afstand van aanzienlijk minder dan 50 meter van de beoogde woningbouwlocatie is sprake van toegestaan agrarisch

[4] https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=laarbeek&id=100020288

grondgebruik. Deze agrarische bestemming maakt het mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen zodat met de spuitzones rekening had moeten worden gehouden.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, niet onredelijk wordt geacht.[5] Onder gevoelige functies moeten in dit verband niet alleen woningen, maar uitdrukkelijk ook tuinen[6] worden begrepen. In deze uitspraak uit 2004 oordeelde de Afdeling dat de vuistregel (indicatieve afstand) van 50 m in het algemeen niet onredelijk is. Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van bijzondere omstandigheden die nopen tot afwijkingen van deze afstand.

In de loop der jaren is door verschillende partijen gezocht naar een algemeen wetenschappelijk aanvaard model om het locatie-toegesneden onderzoek naar een kleinere aan te houden afstand dan 50 meter te onderbouwen. Verschillende modellen, zoals PRI 2012, PRI 2015 en EFSA-model zijn de revue gepasseerd. Al deze modellen hebben toetsing door de bestuursrechter niet doorstaan. Dit heeft als gevolg dat er op dit moment geen juridisch geaccepteerd model is waaruit blijkt dat in concrete situaties kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter.

Aangezien er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter, zal in ieder geval onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan zodanig moeten worden aangepast dat hiermee rekening wordt gehouden.

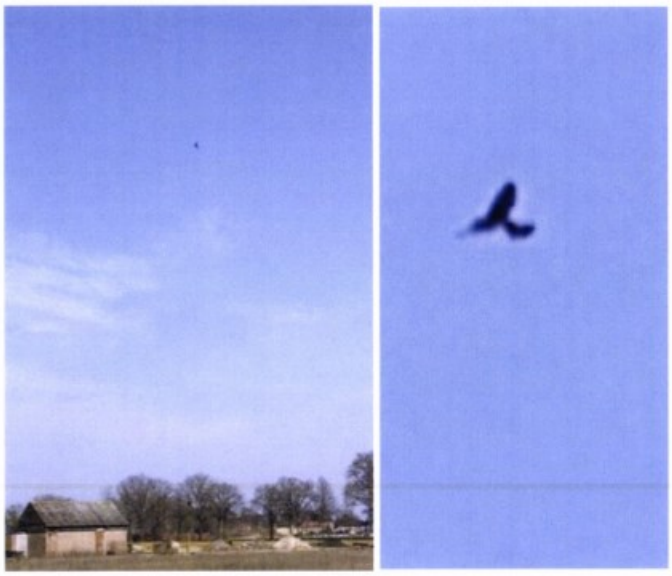
10. <u>Onvolledige natuurtoets</u>

Door Sweco is binnen het plangebied een natuuronderzoek gedaan. De conclusie van dit onderzoek is dat de Wet natuurbescherming mogelijk belemmeringen biedt voor de beoogde ontwikkeling van de woningbouw. Volgens Sweco zijn soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregelen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en die mogelijkerwijs negatief beïnvloed kunnen worden. Dit betreft de steenuil en verschillende soorten broedvogels. Cliënten kunnen onderschrijven dat zij deze vogels hebben gezien binnen het plangebied. Onderstaande afbeeldingen geven hiervan een impressie.

---

[5] Dit is begonnen als een vuistregel op basis van een vaste gedragslijn. Zie de uitspraak AbRvS 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436.

[6] Zie AbRvS 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:276.



11. <u>Sportveld gelegen naast natuur.</u>

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een natuurgebied te realiseren. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Deze gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. onverharde paden en wegen;
d. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
e. extensief recreatief medegebruik;

Goorts + Coppens
Advocaten | Adviseurs

f. kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik

Naast de percelen waar natuur wordt mogelijk gemaakt, is een sportveld gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd hoe rekening is gehouden met het naastgelegen sportveld. Immers, door het sporten op de sportvelden kan het gebeuren dat de natuur wordt aangetast door geluid (luidruchtige sportwedstrijden), verstoring (voetballen die in de natuur komen) en bijvoorbeeld lichthinder van verlichtingsarmaturen. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd hoe hier rekening mee wordt gehouden.

Conclusie

Gelet op de zienswijzen van cliënten verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen dat rekening is gehouden met vorenstaande standpunten van cliënten. Ik reken erop dat de zienswijzen c.q. standpunten van cliënten duidelijk zijn.

Mocht dat niet zo zijn, verzoek ik u dat schriftelijk kenbaar te maken. Cliënten zijn bereid een nadere toelichting op hun zienswijzen te geven.

Met vriendelijke groet,

Goorts + Coppens Advocaten

[redacted]

advocaat

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Laarbeek

Nr. 214241
17 mei
2023

Ontwerpbestemmingsplan "Heuvelsche Velden"

Omschrijving

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek maakt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan "Heuvelsche Velden" gereed is. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitbreidingslocatie tussen de Oostbeemdweg, de Pater Becanusstraat en de Goorloop te Beek en Donk. Het woningbouwplan biedt ruimte aan maximaal 65 wooneenheden, bestaande uit 24 vrije sector bouwkavels, 5 vrijstaande woningen, 20 twee-onder-een-kap woningen en 16 rijwoningen. In het plangebied wordt ook 5,5 hectare natuur bestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Heuvelsche Velden" met de bijbehorende stukken ligt van maandag 22 mei 2023 tot en met zondag 2 juli 2023 voor iedereen ter inzage bij de Informatiebalie in het gemeentehuis Laarbeek in Beek en Donk en is tevens digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.laarbeek.nl > inwoners > bestemmingsplannen) of de landelijke website voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl > IDN nummer: NL.IMRO.1659.BPBDHeuvelscheveld-ON01).

Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is er geen exploitatieplan opgesteld.

Voornemen verzoek herbegrenzing Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Om dit bestemmingsplan te kunnen vaststellen, is herbegrenzing noodzakelijk van het zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar' zoals bedoeld in de provinciale Interim Omgevingsverordening. Dit verzoek om herbegrenzing zal na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het verzoek tot herbegrenzing ziet op het deel waar de bouw van maximaal 65 woningen is voorzien. Tegen het voornemen tot herbegrenzing kunnen zienswijzen bij de gemeente worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden vervolgens samen met het verzoek tot herbegrenzing aan Gedeputeerde Staten aangeboden.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging kan iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en het verzoek om herbegrenzing kenbaar maken. Er moet gemotiveerd aangegeven worden op welke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan en/of het verzoek om herbegrenzing de zienswijze betrekking heeft. Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Laarbeek, Postbus 190, 5740 AD Beek en Donk. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met het team Leefomgeving - Ontwikkeling. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.