



21ik.0924

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Eersel
Postbus 12
5520 AA EERSEL

mr. Th. J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
prof. mr. J.B.M. Vranken
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. J.E.A.J.C. van de Laak
mr. T.C.J.A. van de Laak
mr. dr. N.E. Groeneveld-Tijssens
mr. M.I.J. Toonders
mr. M. Hofland
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. C.A. Pietsch
mr. C.S. Hoftink

Tilburg, 18 mei 2021

Inzake : [REDACTED] / Eersel
Dossier : 666210180
Uw ref : Ontwerpbestemmingsplan Knegselsedijk
Onderwerp : Zienswijze

Geachte dames, heren,

Tot mij wendden zich cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] terzake het navolgende.

Cliënten legden aan mij voor het ontwerpbestemmingsplan "Knegselsedijk" (hierna: ontwerpbestemmingsplan). Dit ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken ligt van 9 april tot en met 21 mei 2021 ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Een afschrift van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt als **bijlage 1** aan onderhavige zienswijze gehecht.

Cliënten wonen nabij het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Met delen van het ontwerpbestemmingsplan kunnen cliënten zich niet verenigen. Derhalve dien ik hierbij ten behoeve van cliënten tijdig een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingplan "Knegselsedijk".

ZIENSWIJZEN

1. Inleiding

Cliënten exploiteren een (melk)veehouderij [REDACTED]. Het perceel en tevens huiskavel van cliënten grenst ten westen en noordwesten

ALGEMENE VOORWAARDEN

MAATSCHAP LINSSSEN CS ADVOCATEN

Artikel 1: De maatschap

Linssen cs Advocaten is de handelsnaam van een maatschap die bestaat uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De maatschap is ingeschreven in het handelsregister onder nr. 17274296.

Artikel 2: De toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden

1. Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die u met ons sluit. Ze zijn ook van toepassing op uw aanvullende opdrachten of uw vervolgoedragen.

2. Op deze algemene voorwaarden kunnen niet alleen wij zelf een beroep doen maar ook de personen die wij betrekken bij de uitvoering van de overeenkomst die u met ons hebt gesloten. Ook vennoten, werknemers en medewerkers die niet meer voor ons werken, en hun erfgenamen, kunnen zich op deze algemene voorwaarden beroepen.

Artikel 3: Uw overeenkomst met Linssen cs Advocaten

1. Als u met ons een overeenkomst sluit, wordt u geacht deze overeenkomst uitsluitend te sluiten met Linssen cs Advocaten. Uw opdracht wordt geacht uitsluitend door Linssen cs Advocaten te zijn aanvaard. Deze regel geldt ook als het uw uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd door een of meer bepaalde personen die aan ons kantoor zijn verbonden.

2. Wij sluiten de werking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek uit.

3. Op alle overeenkomsten die u met ons sluit, is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 4: De uitvoering van uw opdracht

1. Wij voeren de overeenkomst die wij met u sluiten uitsluitend uit ten behoeve van u. Darden kunnen aan onze werkzaamheden geen rechten ontleenen. U vrijwaart Linssen cs Advocaten tegen vorderingen van derden die stellen dat zij direct of indirect schade hebben geleden door werkzaamheden die wij ten behoeve van u verrichten of hebben verricht.

2. Bij de uitvoering van uw opdracht laten wij ons leiden door uw belang. Daarbij nemen wij de geldende regelgeving in acht, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten.

3. Bij de uitvoering van uw opdracht handelen wij zoals u van een redelijk bekwaam en redelijk handelende advocaat mag verwachten. Wij spannen ons in om het resultaat te bereiken dat u voor ogen staat, maar garanderen niet dat dit resultaat daadwerkelijk wordt bereikt.

Artikel 5: Bewaring van stukken

Nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd, sluiten wij het dossier. Als u op dat moment niet iets anders met ons afsprekt en wij ook niet om andere redenen tot iets anders gehouden zijn, archiveren wij de stukken uit het dossier. U kunt deze stukken nog opvragen tot vijf jaar nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd. Na verloop van deze vijf jaar mogen wij de stukken vernietigen.

Artikel 6: Loon en verschotten

1. Omdat wij werkzaamheden voor u verrichten, hebben wij recht op loon. Dit loon wordt vermeerderd met zogenaamde 'verschotten' en met BTW.

2. Verschotten zijn enerzijds de te specificeren uitgaven, die wij ten behoeve van u doen, zoals griffierecht, deurwaarderskosten en reis- en verblijfskosten. Verschotten zijn anderzijds de niet te specificeren kantoorkosten, zoals portu, telefoon- en telefaxkosten, en kosten van fotokopieën. Deze kantoorkosten bepalen wij forfaitair op 6% van ons loon. Wij kunnen de verschotten periodiek en apart aan u in rekening brengen.

3. Tenzij u iets anders met ons hebt afgesproken, berekenen wij ons loon volgens het uurtarief dat wij op onze opdrachtbevestiging vermelden. Wij mogen het uurtarief dat u met ons bent overeengekomen ieder jaar op 1 januari aanpassen. Deze aanpassing vindt plaats op basis van de aanpassing van het maandprijsindexcijfer volgens de door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfers CAO-lonen per uur inclusief bijzondere bijlagen, categorie zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat wij ons uurtarief op 1 januari altijd met 3% mogen verhogen.

4. Wij mogen u ons loon tussentijds in rekening brengen. Ook mogen wij u voorschotten in rekening brengen. Voorschotten verrekenen wij bij tussentijdse declaraties en bij de einddeclaratie.

Artikel 7: De betaling van onze facturen

1. Tenzij u iets anders met ons hebt afgesproken of wij iets anders op onze factuur aangeven, moet u al onze facturen binnen veertien dagen na de factuurdatum betalen. U mag niets van het factuurbedrag aftrekken of met het factuurbedrag verrekenen, en u mag uw betaling ook niet opschorten.

2. Als u onze factuur niet binnen de betalingstermijn voldoet, bent u van rechtswege in verzuim. U bent dan de wettelijke rente over het factuurbedrag verschuldigd. Wettelijke rente is de rente van de artikelen 6:119 e.v. Burgerlijk Wetboek.

3. Als u in verzuim bent, kunnen ook de kosten voor uw rekening die wij in en buiten rechte moeten maken om u tot nakoming van uw verplichtingen te bewegen.

4. Als u onze factuur niet of niet op tijd betaalt, kunnen wij een incassoprocedure starten voor de burgerlijke rechter of voor de Geschillencommissie Advocatuur.

Artikel 8: Onze aansprakelijkheid voor beroepsfouten

1. De aansprakelijkheid voor eventuele beroepsfouten van Linssen cs Advocaten, daarender begrepen onze vennoten in persoon, onze werknemers en onze medewerkers, is steeds beperkt tot het bedrag dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert, vermeerderd met het eigen risico dat wij onder die verzekering dragen. De inhoud en omvang van onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering overtreffen ruimschoots de eisen die de Nederlandse Orde van Advocaten stelt. Desgewenst ontvangt u van ons een extract van onze beroepsaansprakelijkheidspolis.

2. Als onze aansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doet, is onze aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het loon dat wij in de desbetreffende zaak in rekening hebben gebracht in het jaar waarin wij de beroepsfout hebben gemaakt.

Artikel 9: Klachten

1. Op onze overeenkomst is de kantoorklachtenregeling van Linssen cs Advocaten van toepassing, die u vindt op onze website en waarvan u op verzoek een exemplaar ontvangt. Wij nemen ook deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Als u met ons een overeenkomst sluit, aanvaardt u ook de toepasselijkheid van deze regeling.

2. Als u een klacht hebt over ons werk of onze declaratie, moet u deze voorleggen aan ons, en wel binnen twee maanden na de dag waarop u kennisnam of redelijkerwijs had kunnen kennisnemen van het handelen of nalaten dat aanleiding was voor uw klacht. Als u tijdig klaagt, zullen wij uw klacht behandelen volgens ons kantoorklachtenreglement.

3. Als wij uw klacht niet of niet naar uw tevredenheid oplossen, dan kunt u uw klacht tot uiterlijk twaalf maanden na onze schriftelijke reactie indienen bij de Geschillencommissie Advocatuur, Postbus 90600, 2509 LP Den Haag (tel: 070-3105310). De geschillencommissie is ook bevoegd te oordelen over schadeclaims tot een bedrag van maximaal € 10.000,00.

4. Nadat twaalf maanden na onze schriftelijke reactie op uw klacht zijn verstreken, vervalt de mogelijkheid om nog een klacht bij de Geschillencommissie Advocatuur in te dienen.

5. De Geschillencommissie Advocatuur behandelt de zaak volgens het Reglement Geschillencommissie Advocatuur, zoals dat geldt op het moment waarop u de klacht bij de geschillencommissie indient. U kunt dit reglement bij de geschillencommissie opvragen.

6. De Geschillencommissie Advocatuur oordeelt met uitsluiting van de rechter die volgens de wet bevoegd zou zijn om kennis te nemen van het geschil dat u met ons hebt. Als u uw opdracht in een zakelijke hoedanigheid aan ons hebt gegeven, voorziet het Reglement Geschillencommissie Advocatuur in arbitrage. Als u een particuliere client bent, hebt u het recht om binnen één maand nadat wij ons schriftelijk op de onbevoegdheid van de burgerlijke rechter hebben beroepen, schriftelijk aan ons te laten weten dat u kiest voor beslechting van het geschil door de burgerlijke rechter. Als u dat niet doet, dan voorziet het Reglement Geschillencommissie Advocatuur in een bindend advies. Als u een particuliere client bent en wij een vordering op u incasseren, zal alleen sprake zijn van een bindend advies als u het nog openstaande bedrag onder de Geschillencommissie stort. Doet u dat niet, dan is op de incasso arbitrage van toepassing.

7. Tegen de uitspraak van de Geschillencommissie Advocatuur is geen hoger beroep mogelijk.

Artikel 10: De bevoegde rechter in Civiele procedures

Als u de overeenkomst met ons bent aangegaan in een zakelijke hoedanigheid en wij een civielrechtelijke procedure tegen u aanhangig willen maken, op grond dat u uw verplichtingen uit onze overeenkomst niet of niet goed bent nagekomen, is naast de rechter die door de wet als bevoegde rechter wordt aangewezen, de kantonrechter te Hilversum bevoegd als onze vordering een geldvordering betreft van ten hoogste € 25.000,00 en de rechtbank Zeeland-West-Brabant bevoegd als het een andere vordering betreft.

van het plangebied. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een reconstructie van de Knegselsedijk vanaf de kruising met de Hoef tot en met de kruising van de Steenovens. Beide kruispunten worden opnieuw ingericht, de weg wordt verlegd (richting de huiskavel van cliënten) en voorzien van een vrij liggend fietspad naast de weg. Met het ontwerpbestemmingplan wordt beoogd om een goede bereikbaarheid van de bedrijven in de Kempen en de doorstroming te verbeteren vanaf het bedrijventerrein Meerheide bij Eersel op de A67. Het plangebied en het perceel van cliënten dat in gebruik is als weiland grenst direct aan elkaar en zijn enkel van elkaar gescheiden middels een erfafscheiding en een fietspad aan de voorzijde van de bedrijfswoning van cliënten.

De beoogde reconstructie zien op forse wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Thans zijn deze gronden deels in gebruik als bestaande weg en deels in eigendom van cliënten als agrarisch perceel. Met het beoogde bestemmingsplan zal er eveneens een onteigeningsprocedure door de gemeente Eersel moeten worden doorlopen om het ontwerpbestemmingsplan te kunnen realiseren. Cliënten hebben al meerdere malen richting de gemeente aangegeven zich niet te kunnen verenigen met het ontwerpbestemmingplan en alternatieven aangedragen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de navolgende punten; goede ruimtelijke ordening, verkeersoverlast, woon- en leefklimaat, bomen, landschappelijke inpassing, archeologisch onderzoek, bodem, water, flora en fauna en planschade. Derhalve dien ik hierbij ten behoeve van cliënten een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het navolgende zullen de bezwaren van cliënten nader worden toegelicht.

2. Goede ruimtelijke ordening

Een bestemmingsplan dient ingevolge artikel 3.1 van de Wro, zowel in overeenstemming te zijn met de wettelijke regels als met de goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening betreft het woon- en leefklimaat van cliënten. Het bestemmingsplan mag derhalve geen onevenredige inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van cliënten. Naar de mening van cliënten is het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in strijd met de wet alsmede met de goede ruimtelijke ordening.¹ Cliënten zullen dat hierna verder toelichten.

De beoogde reconstructie van de Knegselsedijk past niet geheel binnen het bestemmingsplan, waardoor er een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Blijkens de plankaart behorende bij het bestemmingsplan loopt deze vanaf de Hoef tot en met de kruising van de Steenovens.

¹ ABRvS 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2068.

Gelet op de bedrijfsactiviteiten bij cliënten vinden er veel vervoersbewegingen plaats met grote en zware (landbouw)voertuigen ten gevolge van het melkveebedrijf. Het melkveebedrijf is thans ontsloten door middel van de Hoef met de Knegselsedijk.

Het bestemmingsplan beoogd om een herontwikkeling van de Knegselsedijk mogelijk te maken, in de vorm van (o.a.) de Knegselsedijk vanaf de kruising met de Hoef tot en met de kruising met de Steenovens aan te passen. Beide kruispunten worden opnieuw ingericht, het nieuw te realiseren fietspad wordt tweebaans en wordt gesitueerd op de plaats van de huidige weg (Knegselsedijk). Er wordt een nieuwe weg gemaakt op het perceel van cliënten langs het nieuwe fietspad. De weg komt dichterbij het bedrijf van cliënten te liggen. Voor de reconstructie van de nieuwe weg heeft de gemeente een strook grond nodig ter breedte van 8 meter over de gehele lengte van de huiskavel van cliënten.

Het grootste gedeelte van de tracé bevindt zich binnen het landelijk gebied. Dit brengt met zich mee dat in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording dient te worden opgenomen, waaruit blijkt dat het planvoornemen een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en geen afbreuk doet aan de ontwikkeling aan de agrarische economie.

Op pagina 10 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit.

"Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt het tracé dusdanig vormgegeven dat er zo weinig mogelijk impact uitgeoefend wordt op de (landschappelijke) kwaliteiten en kenmerken van het gebied. Middels de reconstructie van de Knegselsedijk wordt bovendien voorzien in een verhoogde ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op de plekken waar sluipverkeer voorkomen wordt. Samengenomen met de verbeterde bereikbaarheid, zal er al met al dus een integrale bevordering van de omgevingskwaliteit ontstaan.

Verder zal er geen afbreuk plaatsvinden van de ontwikkeling van de agrarische economie. Alhoewel er plaatselijk agrarische grond komt te vervallen, blijft het gebied overwegend agrarisch van aard en ontstaan er aan de hand van de tracékeuze geen voor agrarische doeleinden onbruikbare snipperstroken. Bovendien zal de reconstructie van de Knegselsedijk er toe leiden dat er minder sluitverkeer door het gebied zal rijden. Dit brengt met zich mee dat het agrarisch verkeer zich veiliger en efficiënter kan verplaatsen en de bedrijfsvoering zich vanuit die optiek juist beter kan ontwikkelen."

Cliënten kunnen zich niet verenigen met hetgeen hierboven is omschreven in de toelichting. Als gevolg van de mogelijke ontwikkelingen is er wel degelijk sprake van afbreuk van de ontwikkeling van de agrarische economie bij cliënten. Volgens cliënten wordt er met onderhavig plan geen bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en doet het plan wel degelijk afbreuk aan de agrarische economie van cliënten.

Met het onderhavige plan wordt de aanleg van het perceel c.q. huiskavel van cliënten met zo'n 6.000 m² verkleind. Een deel van het perceel van cliënten zal worden gebruikt voor de reconstructie van de Knegselsedijk. Cliënten zijn thans met haar deskundige in gesprek met uw gemeente over een onteigeningsprocedure. Cliënten zullen als gevolg van deze mogelijke ontwikkelingen niet meer voldoen aan de beweidingsnorm van hun afnemer van de geproduceerde melk, Friesland Campina, van maximaal tien koeien per hectare. Het gevolg voor cliënten is dat zij óf zes koeien minder gaan houden om nog aan de norm van tien koeien per hectare te voldoen of cliënten behouden hetzelfde aantal koeien en stoppen met beweiden. Voor cliënten zal dit een aanzienlijke schade zijn in de bedrijfsvoering. In het eerste scenario zal de schade zes keer een koosaldo bedragen. In het tweede geval hebben cliënten geen recht meer op een weidepremie over de totale jaarleverantie.

Voorts wensen cliënten in het kader van een goede ruimtelijke ordening op te merken dat als gevolg van onderhavig ontwerpbestemmingsplan het perceel c.q. huiskavel van cliënten kleiner wordt en als gevolg daarvan zal het bedrijf van cliënten minder waard worden. Voor een melkveebedrijf is de grootte van de huiskavel bepalend voor de waarde van het bedrijf. Bovendien hebben cliënten de afgelopen jaren geïnvesteerd in hun stallen, machines en hebben zij fosfaatrechten aangekocht. Deze investeringen zullen relatief duurder worden door de mindere opbrengsten die het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg heeft.

Bovenal wordt het perceel van cliënten minder courant na (eventuele) aankoop door de gemeente. Het resterende perceel zal smaller worden. Ook de reeds aanwezige elektriciteitsmast veroorzaakt onrendabele meters. Het ontwerpbestemmingsplan kan op grond van het bovenstaande niet worden vastgesteld.

3. Verkeersoverlast

Nabij het plangebied is een industrieterrein Meerheide gevestigd. In de toekomst zal dit industrieterrein worden uitgebreid, waarbij de Knegselsedijk specifiek is aangegeven als zijnde om sluipverkeer aan te pakken. Het doel van de gemeente is om sluipverkeer te verminderen door een betere ontsluiting te realiseren. Cliënten achten de voorziene verkeerssituatie niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Blijkens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het de uitdrukkelijke bedoeling dat alle auto's binnen het plangebied de goede bereikbaarheid van de bedrijven in de Kempen te bereiken en de doorstroming te verbeteren. Dit veroorzaakt voor cliënten extra verkeer en geluidsoverlast, nu het een ontsluitingsweg wordt vanaf het bedrijventerrein Meerheide bij Eersel. De wegrichting van onder andere de Steenovens wordt gewijzigd, door het verkeer vanuit het gebied tussen A67 en A58 zo sneller naar de rand van het Kempengebied te leiden.

Aan de Knegselsedijk wordt er een vrij liggend fietspad gerealiseerd om de fietsverbinding tussen Knegsel en Duizel te bevorderen. Voor cliënten leidt dit

tot een negatief effect op hun woon- en leefklimaat, nu zij daar in ieder geval extra vanuit hun bedrijfswoning en tuin mee worden geconfronteerd in de vorm van geluidsoverlast.

Gelet op de geconstateerde geluidswaarden ten gevolge van enkel deze ontwikkeling ter plaatse van [REDACTED] achten cliënten het zonder enig nader onderzoek niet ondenkbaar dat toevoeging van deze ontwikkeling te samen met de huidige belasting er toe zal leiden dat wel degelijk sprake is van een onevenredige benadeling van het woon- en leefklimaat van cliënten ten gevolge van de geluidsoverlast.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt eveneens niet weergegeven wat de bestaande intensiteit is op de Knegselsedijk, noch wat de toename van de huidige situatie ten gevolge van de reconstructie zal zijn. Zonder enig nader onderzoek sluiten cliënten niet uit dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een onevenredige benadeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woning. Met name het zware vrachtverkeer naar het industrieterrein Meerheide zal immers aanrijden via de Knegselsedijk, om nog maar niet te spreken van het overige verkeer wat de reconstructie zal genereren.

Naar de mening van cliënten dient derhalve een nader verkeersonderzoek te worden verricht, waaruit dient te volgen dat de Knegselsedijk berekend is op de toename van het verkeer en nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van cliënten. Het wekt bovendien verbazing bij cliënten dat, weliswaar zeer summier in twee zinnen, wel op het geluid van het wegverkeer wordt ingegaan en de toename van het verkeer op die weg. Nu cliënten, gelet op het voorgaande, de mening is toegedaan dat hun woon- en leefklimaat wel degelijk onevenredig wordt geschaad door de te verwachten verkeersoeverlast, verzoeken cliënten u om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Woon- en leefklimaat

Een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening betreft, zoals al eerder aangegeven, het woon- en leefklimaat van omwonenden. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig worden benadeeld.² Aangezien cliënten wonen [REDACTED] hebben zij te gelden als omwonenden. Naar de mening van cliënten wordt hun woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze aangetast door de nieuwe ontwikkeling. Zij zullen dat hierna toelichten.

De aantasting van de privacy ziet met name op de nieuwe weg naast hun huiskavel aan de westelijke kant. Vanuit de weg is er zicht op het perceel van cliënten. In het huidige plan is er een doorgaande weg met enkel autoverkeer, waardoor er minder zicht is op het perceel van cliënten. Cliënten zijn van

² Zie bijvoorbeeld ABRvS 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3869.

mening dat bij de aanleg van zowel van het vrij liggende fietspad als van de nieuwe weg naast hun perceel juist meer zicht komt op het perceel van cliënten.

Cliënten willen voorts benadrukken dat uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet is gebleken dat de nieuwe weg op de Knegselsedijk op die locatie gerealiseerd moet worden. Cliënten wensen op dit punt van het plan dan ook een aanpassing. Deze aanpassing kan voorzien dat de weg elders wordt gesitueerd aan de andere kant van de Knegselsedijk. Te meer omdat cliënten met deze wijziging hun perceel in huidige staat kunnen behouden. De nadelige effecten zijn voor cliënten vele malen minder op hun bedrijfsvoering en het leidt tot minder aantasting van zicht en privacy.

Met voornoemde alternatief willen cliënten wellicht ten overvloede opmerken dat zij een andere indeling van de reconstructie aan de Knegselsedijk zouden prevaleren boven de huidige ingetekende weg in het ontwerpbestemmingsplan. Reeds in een eerder stadium van het beoogde plan hebben cliënten alternatieven aangedragen bij de gemeente. Die alternatieven hebben evenwel niet geleid tot de gewenste aanpassingen. Juist in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplan en in het kader van een zorgvuldige belangenafweging is het van belang dat bovengenoemde alternatief wordt beoordeeld.

In het vorenstaande ligt tevens besloten dat cliënten van mening zijn dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de verschillende belangen, waaronder uiteraard hun eigen belang. Sterker nog, uit het ontwerpbestemmingsplan volgt in het geheel geen integrale afweging van de betrokken belangen en in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening is. Tevens levert het ontwerpbestemmingsplan strijd op met het zorgvuldigheidsbeginsel nu niet alle belangen deugdelijk zijn afgewogen.

Gelet op het voorgaande treden er negatieve effecten op ten aanzien van het woon- en leefklimaat van cliënten, zonder dat daar enige bescherming tegenover staat. Van enig onderzoek naar de gevolgen voor omwonenden is voorts geen sprake. Reeds hierom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

5. Bomen

Cliënten zijn in algemene zin van mening dat het gehele plan onvoldoende landschappelijk is ingepast. Het is immers, gelet op de regels van het bestemmingsplan, mogelijk om af te wijken van de toezeggingen die zijn gedaan, zoals geen harde erfafscheidingen en zoveel mogelijk behoud van bomen en groen. Cliënten zijn dan ook van mening dat er een deugdelijk plan ten aanzien van de landschappelijke inpassing moet worden opgesteld om het voorgaande te waarborgen. Dit dient zich dan uiteraard ook weer te vertalen naar de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Naar de mening van cliënten zal het onderhavige bestemmingsplan leiden tot het inefficiënt behoud van veel bomen, zonder dat daar deugdelijk onderzoek naar is gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het behoud van de bomen verwezen naar het globaal inrichtingsplan (bijlage 2 bij de regels op het bestemmingsplan en hoofdstuk 4.7 Flora en Fauna van de toelichting). Blijkens pagina 23-24 van de toelichting gaat de gemeente echter uit van het behoud van aanzienlijk aantal bomen in verband met de vaste vliegroute van de aanwezige vleermuizen in het gebied. Cliënten gaan hier in paragraaf 9 nader op in.

Door de huidige inrichting van het plangebied door een tweebaansweg en aparte vrij liggende fietspaden leidt het een en ander ertoe dat het ruimtebeslag van de bomen volgens cliënten inefficiënt is ingedeeld.

Naar de mening van cliënten dient het plan dusdanig te worden aangepast dat er een zo'n efficiënt mogelijke indeling komt van de huidige bomenstructuur. Door het behoud van de reeds bestaande bomen langs de Hoef en de Knegselsedijk aan de zijde van het perceel van cliënten dienen er volgens cliënten een aantal bomen verwijderd te worden. De reeds bestaande bomen zorgen dat de weg en het fietspad niet op optimale wijze ingedeeld kan worden. Hierdoor verliezen cliënten – zoals reeds paragraaf 2 is weergegeven – een aanzienlijk gedeelte van hun perceel.

Het uitgangspunt dient naar de mening van cliënten dan ook te zijn het behoudt van de bomen, maar wel op een dusdanig efficiënte wijze waardoor cliënten een deel van hun perceel kunnen behouden. Bovendien zorgen de bestaande bomen bij de kruising van de Hoef en Knegselsedijk voor een gevaarlijke situatie. Er is sterk verminderd zicht door de bomen voor het (voorrangs)verkeer dat aankomt rijden vanaf de Knegselsedijk. Ik verzoek u dringend ook het voorgaande uitdrukkelijk te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Archeologisch onderzoek

Cliënten zijn voorts van mening dat de archeologische waarde van het plangebied zich verzet tegen de reconstructie van de Knegselsedijk. Uit het verrichtte archeologisch onderzoek (bijlage 6 van het bestemmingsplan), volgt immers het westelijke deel van het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid een (deels) intacte enkeerdgronden en de oorspronkelijke ligging van het plangebied op een oude dekzandrug. Het dekzand is afgezet op de terrasafzettingen van de Formatie van Sterksel. De kans is hiermee groot dat in de ondergrond van het plangebied nog resten aanwezig kunnen zijn die samenhangen met de periode laat paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor de daarop volgende perioden.

Het rapport concludeert met het advies dat in het plangebied dat voor het westelijke deel een (deel) intacte podzolbomdes zijn aangetroffen. Er is nader

onderzoek nodig, door middel van proefsleuven, voordat er iets gebouwd wordt om te bezien of er daadwerkelijk archeologische resten worden aangetroffen.

Het bovenstaande heeft ertoe geleid dat op het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie is komen te rusten. In artikel 7.2 van de regels is het navolgende opgenomen:

- a. *Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd; gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;*

de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

In de regels komt het vereiste van een proefsleuf niet terug. Gelet op het voorgaande achten cliënten dan ook dat naar hun mening dit vereiste in de regels opgenomen had moeten worden. Thans worden de archeologische waarde van de bodem onvoldoende beschermd.

Gelet op het voorgaande achten cliënten het noodzakelijk dat een nader onderzoek moet volgen en dit vereiste in de regels opgenomen had moeten worden. Thans wordt de archeologische waarden van de bodem onvoldoende beschermd.

7. Bodem

Ter plaatse van het plangebied zijn er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem binnen de onderzoekslocatie wisselend niet tot licht verhoogd is met enkele zware metalen en plaatselijk PAK tegenover de geldende achtergrondwaarden. In de puin houdende monsters zijn licht verhoogd is met enkele zware metalen en plaatselijk PAK tegenover de geldende achtergrondwaarden.

Cliënten zijn, gelet op het voorgaande, van mening dat niet kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Bovendien wordt in de rapportage aanbevolen dat er een nader bodemonderzoek naar zware metalen PAK uitgevoerd dient te worden. Daarnaast wordt er ook een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Naar de mening van cliënten dient dit, nu er zware metalen en puin ligt met verhoogde gehalten aan lood en zink, is aangetroffen in de onbebouwde bodem. De thans voorgenomen ontwikkeling is naar hun mening dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Deze kan dan ook niet worden vastgesteld.

8. Water

Omtrent het aspect water het navolgende in de waterparagraaf te worden overwogen. Volgens cliënten dient de watertoets te worden voorgelegd aan het Waterschap voor een waterschapsadvies en een beoordeling. De uitkomsten daarvan dienen te worden verwerkt in de bestemmingsplan wijziging. Voor zover cliënten uit het bestemmingsplan af kunnen leiden heeft het voorgaande (nog) niet plaatsgevonden. Gelet daarop staat naar de meningen van cliënten niet vast dat er geen negatieve gevolgen ten aanzien van het aspect water zich voordoen. Temeer omdat er wel sprake is van een aanzienlijke toename aan verharding in de mogelijk nieuwe situatie.

9. Flora en fauna

Naar de mening van cliënten kan het ontwerpbestemmingsplan een onevenredige inbreuk maken op de aangetroffen vleermuizen in het plangebied. Allereerst zijn cliënten van mening dat uit de Quickscan, noch het aanvullend vleermuisonderzoek, volgt dat er deugdelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de verblijfplaatsen in bebouwing. Cliënten achten dan ook de kans groot dat er toch vleermuizen gebruik maken van de onbewoonde bebouwing binnen het plangebied. Een deugdelijk onderzoek is op dit punt dan ook gewenst.

Zoals cliënten al eerder hebben aangegeven in paragraaf 6 prefereren zij een andere indeling van het globale inpassingsplan waarbij een aantal bomen aan de Knegselsedijk aan de zijde van het perceel van cliënten verwijderd worden, voor een zo efficiënt mogelijke indeling van het tracé. Cliënten dringen dan ook aan op een onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2017. Naar de mening van cliënten is daar des te meer aanleiding toe als er ook daadwerkelijk vleermuizen worden waargenomen. Voorts biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid dat er nog meer bomen verdwijnen dan waar in het onderzoek vanuit is gegaan. Hier heeft het onderzoek geen rekening mee gehouden. Het kan dan ook niet gezegd worden dat mogelijk wel een essentieel foerageergebied verloren gaat als er meer bomen worden gekapt.

Tot slot is er blijkbaar alleen onderzoek gedaan naar verblijfplaatsen in de bomen die zullen verdwijnen. Cliënten zijn echter van mening dat ook verblijfplaatsen in de bomen die blijven staan onherstelbaar kunnen worden verstoord door de beoogde ontwikkeling. Cliënten zijn dan ook van mening dat niet uitgesloten dat het onderhavige bestemmingsplan inbreuk maakt op de flora- en fauna in het plangebied. Gelet daarop kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld.

10. Belangenafweging

Tot slot achten cliënten het van belang dat geen, dan wel onvoldoende, blijkt is gegeven van een zorgvuldige belangenafweging. In het

ontwerpbestemmingsplan noch in de toelichting daarop wordt ingegaan op de mogelijke belemmeringen voor het bedrijf van cliënten. Duidelijk is wel dat dit bestemmingsplan nadelige effecten heeft op de bedrijfsvoering en behoud van de huidige omvang van het perceel. Tegen die herontwikkeling c.q. reconstructie verzetten cliënten zich.

Enkel al om reden dat de belangen van cliënten niet lijken te worden onderkend en dat die niet in de belangenafweging zijn betrokken, moet leiden tot het niet verlenen van medewerking aan het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een zorgvuldige besluitvorming en een deugdelijke belangenafweging. Dit is in strijd met artikel 3:2 en 3:4 Awb.

11.Planschade

Cliënten vrezen als gevolg van het beoogde ontwerp schade te lijden in de vorm van een waardedaling van hun woning. Dit element is evenwel niet betrokken in de afweging en de keuze voor de kavels van vijfendertig woningen. Naar het oordeel van cliënten was dit evenwel zorgvuldig geweest.

Cliënten zijn bekend met de planschademogelijkheden, maar wensen te benadrukken dat dit niet wegneemt dat in het kader van een zorgvuldige belangenafweging de lasten voor bewoners, zoals cliënten, moet worden betrokken.

12.Slot

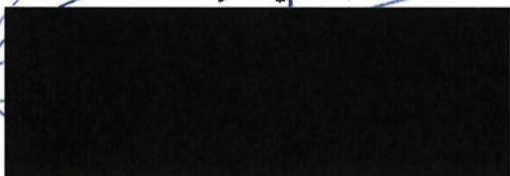
Tot slot behouden cliënten zich het recht voor om deze zienswijze op alle punten nader te motiveren dan wel met nadere stukken te onderbouwen. Tevens zij opgemerkt dat indien bij u vragen rijzen en/of onduidelijkheden bestaan naar aanleiding van de zienswijze van cliënten, zij vanzelfsprekend bereid zijn deze te beantwoorden.

CONCLUSIE

Cliënten concluderen tot gegrondverklaring van hun zienswijzen en verzoeken u primair het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en subsidiair het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan hetgeen hiervóór naar voren is gebracht.

Tevens zij opgemerkt dat indien bij u vragen rijzen en/of onduidelijkheden bestaan naar aanleiding van de zienswijze van cliënten, zij vanzelfsprekend bereid zijn deze te beantwoorden.

Ik verblijf,
Met vriendelijke groet,

A large black rectangular redaction box covers the signature area. To the left of the box, there are several blue ink scribbles and a long horizontal line extending to the right.

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



Ontwerpbestemmingsplan Knegselsedijk



Burgemeester en wethouders van Eersel maken op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Knegselsedijk met ingang van 9 april 2021 tot 21 mei 2021 ter inzage ligt in het gemeentehuis. Het ontwerp met bijbehorende stukken is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBknegselsedk0084-ONTW.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de aanpassing van de Knegselsedijk in Duizel vanaf de kruising met de Hoef tot en met de kruising met de Steenovens. Ook maakt het bestemmingsplan een vrij liggend fietspad naast de weg mogelijk.

Wilt u een zienswijze hierover kenbaar maken?

Binnen genoemde termijn kan eenieder schriftelijk (niet per e-mail) een zienswijze over het ontwerp kenbaar maken bij de gemeenteraad, postbus 12, 5520 AA Eersel. U kunt ook mondeling uw zienswijze kenbaar maken; u moet dan -ook binnen de genoemde termijn- contact opnemen met Anouk Meulenbroeks, afdeling Ontwikkeling, team Ruimte, te bereiken via (0497) 531 300.

