

5.1.2e

ADVOCATEN

5.1.2e Advocaten

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e Tilburg

Postbus 246

5.1.2e Tilburg

T: 5.1.2e

F: 5.1.2e

www.linssen-advocaten.nl

5.1.2e @linssen-advocaten.nl

AANTEKENEN

Gemeente Oss
De gemeenteraad
Postbus 5

5.1.2e OSS



5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Vooraf per e-mail: gemeente@oss.nl

Tilburg, 24 juli 2025

Inzake : Bergen/Gem. Oss
Dossier : 666250341
Uw ref. : -
Betreft : **Zienswijze ontwerp wijziging Omgevingsplan
Postzegelplan Amsteleind Noord**
Behandeld door : 5.1.2e

Geachte dames, heren,

Tot mij wendde zich de Vennootschap Onder Firma 5.1.2e
gevestigd aan de 5.1.2e te 5.1.2e) en diens vennoot 5.1.2e
5.1.2e tevens eigenaar van en wonend op de 5.1.2e te
5.1.2e) Oss, de eenmanszaak 5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e , wonend en gevestigd aan de 5.1.2e te 5.1.2e)
Vinkel, 5.1.2e , wonend aan de 5.1.2e te
5.1.2e) Oss, 5.1.2e wonend aan de 5.1.2e te
5.1.2e) Schipluiden en 5.1.2e wonend aan de
5.1.2e te 5.1.2e) Oss (hierna gezamenlijk aan te duiden als
'cliënten'), ter zake het navolgende.

Cliënten legden aan mij voor de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan –
Postzegeplan Amsteleind Noord (hierna: 'postzegelplan'). Het postzegelplan
ligt van 5 juni tot en met 30 juli 2025 ter inzage. Binnen die termijn kan een
zienswijze worden ingediend tegen het postzegelplan.¹

Cliënten kunnen zich niet met het postzegelplan verenigen en zullen dat hierna
toelichten.

¹ <https://www.oss.nl/Tonen-op-pagina-standaard/Kennisgeving-ontwerp-wijziging-Omgevingsplan-gemeente-Oss-Postzegelplan-Amsteleind-Noord-Oss.htm>.

ALGEMENE VOORWAARDEN

MAATSCHAP ^{5.1.2e} CS ADVOCATEN

Artikel 1: De maatschap

^{5.1.2e} 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 vervolgoeddrachten.
2. Op deze algemene voorwaarden kunnen niet alleen wijzelf 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 ^{5.1.2e} Advocaten

1. Als u met ons een overeenkomst sluit, wordt u geacht deze overeenkomst uitsluitend te sluiten met ^{5.1.2e} Advocaten. Uw opdracht wordt geacht uitsluitend door ^{5.1.2e} 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. Derden kunnen aan onze werkzaamheden geen rechten ontleenen. U vrijwaart ^{5.1.2e} 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 afspreekt 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 porti, 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 beloningen, 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, komen 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 ^{5.1.2e} Advocaten, daaronder 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 geen uitkering doet om een andere reden dan wegens opzet of grove schuld van de desbetreffende advocaat, 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 ^{5.1.2e} c.s. 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, ^{5.1.2e} Den Haag (tel: ^{5.1.2e}). De geschillencommissie is ook bevoegd te oordelen over schadeclaims tot een bedrag van maximaal € ^{5.1.2f}.
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 cliënt 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 cliënt 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 Tilburg bevoegd als onze vordering een geldvordering betreft van ten hoogste € ^{5.1.2f} en de rechtbank Zeeland-West-Brabant bevoegd als het een andere vordering betreft.

Feiten en omstandigheden

1. Inleiding

5.1.2e is eigenaar van de percelen (ontsloten aan de 5.1.2e) met de kadastrale nummers 509, 510, en 511. Het perceel 512 is in eigendom bij 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e. Een en ander is hieronder nader gevisualiseerd.



Op het perceel 509 is een bedrijfswoning aanwezig waarin 5.1.2e woonachtig is met zijn vrouw. Op het perceel 510 en 511 bevinden zich bedrijfsofstallen, welke grotendeels ten dienste staan aan het akkerbouwbedrijf 5.1.2e V.O.F., welke ook teeltactiviteiten uitvoert op het perceel 512. Een deel van de bedrijfsofstallen wordt ook gebruikt als opslag voor Bouwservice van Bergen welke agrarische bouwactiviteiten verricht. In de huidige situatie zijn de percelen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ook zijn er aanzienlijke bouwvlakken aanwezig.

Cliënten werden enkele jaren geleden verrast door een gevestigd voorkeursrecht van uw gemeente op de percelen 510, 511 en 512. Uw gemeente wilde de percelen op termijn verwerven ten behoeve van het realiseren van een ontsluiting voor een nieuwe woonwijk. De 5.1.2e is in de huidige situatie al overbelast en ook ongeschikt om de toekomstige

verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk te kunnen verwerken. Er is dus een nieuwe wijze van ontsluiting benodigd.

In navolging van het gevestigde voorkeursrecht zijn er enkele gesprekken gevoerd tussen 5.1.2e, diens taxateur en vertegenwoordigers van uw gemeente. Echter, vanwege interne onenigheid binnen uw gemeente, is het tot op heden nog niet tot overeenstemming tussen partijen gekomen. Vooralsnog zit er ook weinig schot in de gesprekken. Dit ligt bij cliënten gevoelig vanwege het feit dat uw gemeente al eerder een anterieure overeenkomst met 5.1.2e bent overeengekomen in het kader van de Regeling sanering varkenshouderij. Ook deze overeenkomst wordt vanwege de eerder genoemde interne onenigheid binnen uw gemeente van de zijde van uw gemeente niet nagekomen. Het vertrouwen in de gemeente is derhalve al geschonden en wordt met de huidige handelswijze ook niet hersteld.

Met het onderhavige postzegelplan wenst uw gemeente echter al planologisch regels op te nemen over een gewijzigde verkeerssituatie op de percelen van cliënten en sorteert daar ook al in allerlei onderzoeken op voor. De nieuwe ontsluiting en verkeersmaatregelen voor de nieuwe woonwijk zijn (deels) op hun percelen voorzien, zoals ook uit de onderstaande afbeelding volgt:



Cliënten kunnen zich hier niet mee verenigen. De voorgestelde ontsluiting over hun percelen en opstallen maakt een grove inbreuk op hun eigendomsrecht. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten die er thans plaatsvinden onmogelijk. Voorts heeft 5.1.2e grote zorgen over zijn woon- en leefklimaat na realisatie van de nieuwe beoogde weg naast zijn bedrijfswoning. De bedrijfswoning bovendien te worden herbestemd naar een burgerwoning, conform toezegging van uw gemeente.

Zonder deugdelijke afspraken over de percelen is het naar de mening van cliënten niet correct dat het postzegelplan zoals dit thans luidt ter inzage wordt gelegd. Laat staan dat deze in haar huidige vorm zou worden vastgesteld. Cliënten zullen dat hierna nader toelichten.

GRONDEN ZIENSWIJZE

2. Ontsluiting en begrenzing postzegelplan

In de toelichting bij het omgevingsplan wordt overwogen dat de nieuwe beoogde wijk Amsteleind gefaseerd wordt opgeleverd. Hierbij wordt opgemerkt dat als eerste Amsteleind Noord aan de beurt (inclusief de ontsluiting op het bestaande weggennet) is. Daarna worden de overige delen van Amsteleind, te weten Amsteleind Zuid en Kleinussen inclusief de nieuwe ontsluitingsroute, ontwikkeld. Daarbij ziet het voorliggende postzegelplan allereerst op Amsteleind Noord, welke begrensd is tot het onderstaande figuur in de motivering:



Binnen het onderhavige gebied wordt blijkens het postzegelplan voorzien in maximaal 1.000 nieuwe woningen, bedrijven, horeca en maatschappelijke functies. De beoogde ontsluiting van het gebied wordt in een latere planologische wijziging geregeld, waarbij nu enkel is voorzien op de ontsluiting van Amsteleind Noord op het onderliggende weggennet (de 5.1.2e).

Tevens is een deel van de 5.1.2e onder het huidige postzegelplan gebracht, het betreft het onderstaande gebied ten zuiden van de percelen van cliënten.



Als reden wordt vermeld dat de 5.1.2e nu al onvoldoende capaciteit heeft om het huidige verkeer goed af te kunnen wikkelen. Aanpassing van het tracé is daarom nodig en wordt onder het postzegelplan gebracht.

Het bovenstaande verdraagt zich echter niet met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Niet alleen de 5.1.2e en de 5.1.2e beschikken immers al in de huidige situatie over onvoldoende capaciteit. Ook de daartussen gelegen 5.1.2e, waar de percelen van cliënten op ontsluiten, is niet geschikt voor de afwikkeling van het verkeer in de huidige situatie. Laat staan als daar de verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk nog aan zou worden toegevoegd.

De beoogde nieuwe ontsluiting voor het gehele plan (dus alle fases bij elkaar) voorziet ook in een aanzienlijke aanpassing van de 5.1.2e, waarbij de beoogde nieuwe ontsluiting en verkeerskunstwerken o.a. op de percelen van cliënten zijn voorzien. Dit blijft nu evenwel (deels) buiten beschouwing waardoor planologisch reeds een verkeersgeneratie mogelijk wordt gemaakt die zorgt voor onevenredige overlast op het omliggende wegennet zonder de aanpassingen zoals ze zijn voorzien. Het verdraagt zich dan ook niet met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om deze ontwikkeling mogelijk te maken, maar een groot deel van de ontsluiting nog niet planologisch vast te leggen. Zeker niet, nu het nog maar de vraag is of de beoogde ontsluiting ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, zoals hierna nog aan de orde zal komen.

3. Postzegelplan onuitvoerbaar

Gelet op artikel 9.26 van het postzegelplan is het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoelt in afdeling 9.1.2 van het postzegelplan uitsluitend toegestaan als de herinrichting van de 5.1.2e met toeleidende wegen zoals aangegeven op het 'Ontwerp 5.1.2e en 5.1.2e' heeft plaatsgevonden. Onderstaand treft u het 'Ontwerp 5.1.2e en 5.1.2e' aan, waar de percelen van cliënten dus onderdeel vanuit maken:



Artikel 9.26 blinkt in deze niet uit in duidelijkheid, nu er wordt gesteld '5.1.2e met toeleidende wegen'. Strikt genomen is de 5.1.2e een toeleidende weg, wat zou betekenen dat de voorwaardelijke verplichting dermate ver strekt dat de gehele ontsluitingsroute zoals in het ontwerp

aangegeven (inclusief op de percelen van cliënten) gerealiseerd moet zijn alvorens er gebruik van worden gemaakt van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de nieuw te realiseren woonwijk.

Cliënten willen in deze opmerken dat in de motivering bij het postzegelplan nog wordt gesteld dat de ontsluitingsroute nog niet definitief is vastgesteld, maar dat de bovenstaande kaart een indicatief ontwerp betreft. Door de koppeling met artikel 9.26 als voorwaardelijke verplichting ontstaat echter wel de situatie dat er een verplichting in het leven wordt geroepen met gevolgen voor cliënten. Dit wordt in de motivering van het postzegelplan miskent.

Zoals in de vorige paragraaf uiteengezet zijn cliënten ook van mening dat de gehele ontsluiting (inclusief 5.1.2e) met deze fase planologisch dient te worden vastgelegd, en niet door kan worden geschoven naar latere fases. De woonwijk wordt immers al deels met de eerste fase mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd wordt de uitvoerbaarheid van de nieuwe woonwijk wel begrensd met deze voorwaardelijke verplichting. Dit leidt er op haar beurt dan weer echter toe dat het postzegelplan enkel uitgevoerd kan worden als vaststaat dat de ontsluitingsweg zoals weergegeven in het 'Ontwerp 5.1.2e en 5.1.2e ' kan worden gerealiseerd. Lezing van het postzegelplan leert dat dit nu niet het geval is.

Zo ontbreekt in het postzegelplan de benodigde planologische wijzigingen om de ontsluitingsweg te realiseren. Verder wordt er op geen enkele wijze ingegaan op de belangen van cliënten. Ook in de onderzoeken ten behoeve van de 5.1.2e wordt ten onrechte de ontsluitingsroute als uitgangspunt genomen. Bij de huidige stand van zaken kan die niet gerealiseerd worden. Ook is er met cliënten geen overeenstemming bereikt over het verwerven van hun percelen en het beëindigen van de bedrijfsvoering ter plaatse. Het voorgaande betekent derhalve dat op voorhand al vaststaat dat de voorwaardelijke verplichting onuitvoerbaar is. Omdat de gronden en gebouwen niet in gebruik kunnen worden genomen totdat aan de voorwaardelijke verplichting is voldaan, betekent dit ook dat het postzegelplan onuitvoerbaar is.

Meer in het verlengde dient de vraag zich aan in hoeverre het postzegelplan niet innerlijk tegenstrijdig is. Er wordt immers enerzijds uitdrukkelijk een bepaalde begrenzing aangegeven voor het postzegelplan, waar de percelen van cliënten niet toe behoren. Anderzijds worden de percelen van cliënten door middel van een voorwaardelijke verplichting wel binnen de sfeer van dit postzegelplan getrokken.

Wellicht ten overvloede zij nog opgemerkt dat artikel 9.26 lid 2 en lid 3 een uitzondering toestaat om de ontsluitingsweg op een andere manier uit te voeren. Deze bepaling is in de optiek van cliënten in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Deze leden stellen immers dat de herinrichting af mag wijken van het ontwerp, mits de grenswaarden voor verliestijden op voorrangskruispunten niet overschreden worden. Dit is dermate ruim (geen inrichtingsbegrenzings, geluidsvoorschrift of locatiebegrenzings etc.) dat het voor belanghebbenden niet duidelijk is waar zij aan toe zijn. Het postzegelplan

kan dan ook hierom niet in stand blijven. Temeer omdat een dergelijke ruime formulering ook niet is beoogd. Uit de artikelsgewijze toelichting volgt dat de uitzondering met name verband houdt met de aanpassingen van de rotondes/kruispunten en de opzet daarvan. Er is uitdrukkelijk niet bedoelt om een geheel andere ontsluitingsroute te realiseren, terwijl die mogelijkheid wel in het leven wordt geroepen met hoe lid 2 en 3 thans zijn geformuleerd. Overigens nog daargelaten dat bij een volledige andere wijze van ontsluiting opnieuw onderzoek gedaan dient te worden naar de mobiliteit, geluidsoverlast, trillinghinder etc. In alle onderzoeken wordt van de ontsluiting zoals weergegeven in het ontwerp uitgegaan.

Resumerend is het huidige postzegelplan gelet op de voorwaardelijke verplichting niet uitvoerbaar. Het schrappen van de voorwaardelijke verplichting is in deze ook niet mogelijk, omdat dit ertoe leidt dat de nieuwe woonwijk op het bestaande wegennet wordt afgewikkeld, wat al overbelast is (zowel vanuit de verkeersafwikkeling als ten aanzien van wegverkeerslawaai). Vaststelling van het postzegelplan is derhalve in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan om die reden dus ook niet vastgesteld worden.

4. Evident privaatrechtelijke belemmering

Er is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor het realiseren van (in dit geval) de ontsluiting en de verkeersmaatregelen toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en ook niet hoeft te geven.²

In het onderhavige geval wordt er geen toestemming gegeven om over de eerder genoemde percelen met de nummers 510, 511 en 512 de voorziende ontsluitingsweg met verkeerskunstwerken aan te leggen. Tussen partijen is daar immers geen overeenstemming over. Gelet op de voorwaardelijke verplichting en de eigendomssituatie is het voorts evident dat die toestemming wel benodigd is. Dit leidt er derhalve toe dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering, wat maakt dat u ook hierom niet over kunt gaan tot het vaststellen van het postzegelplan.

5. Functie verkeer

In het postzegeplan wordt paragraaf 9.1.2.7 ingevoegd welke betrekking heeft op het inrichten van de gronden voor verkeersactiviteiten op de locatie pz Amsteleind Noord – Oss – ontwikkelgebied wonen en locatie pz Amsteleind Noord – Oss – verkeer. Ingevolge artikel 9.48 uit deze paragraaf zijn de gronden uitsluitend bedoelt voor verkeersactiviteiten.

² ABRvS 6 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:961 r.o. 14.2, tweede alinea en ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2599 r.o. 7.1.

Als nu echter naar locatie pz Amsteleind Noord – Oss – ontwikkelgebied wonen wordt gekeken, dan valt een groot deel van de beoogde verkeersmaatregelen uit het 'Ontwerp 5.1.2e' en '5.1.2e', inclusief het deel op de percelen van cliënten, buiten de locatie pz Amsteleind Noord – Oss – ontwikkelgebied wonen:



Dit geldt ook voor de locatie pz Amsteleind Noord – Oss – verkeer:

locatie pz Amsteleind Noord - Oss - verkeer



De bovengenoemde artikelen zien dus uitdrukkelijk niet op de percelen van cliënten. Cliënten kunnen dit echter niet rijmen met het eerder aangehaalde 'Ontwerp 5.1.2e' en '5.1.2e' en de daarbij behorende voorwaardelijke verplichting. In het 'Ontwerp 5.1.2e' en '5.1.2e' staan immers verkeersmaatregelen op de gronden van cliënten geprojecteerd.

Gelet op de huidige bestemming is het niet mogelijk om ten behoeve van niet-agrarische functies wegen etc. aan te leggen op de percelen van cliënten.

Het postzegelplan sorteert derhalve voor op een mogelijke toekomstige wijziging van het omgevingsplan waarvan op voorhand (gelet op de evidente privaatrechtelijke belemmering) niet gesteld kan worden dat deze realiseerbaar is voor de ontsluiting van het plangebied.

Cliënten achten het derhalve niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dat de planologische verkeerswijziging niet ziet op haar percelen, terwijl met de voorwaardelijke verplichting wel ingezet wordt op een ontsluitingsweg op hun percelen.

6. Koersnota Mobiliteit en omgevingsaspecten

In de motivering bij het postzegelplan wordt gewezen op de Koersnota Mobiliteit. Conform dit document is het doel om de verkeersveiligheid te vergroten en hinder terug te dringen. Ook moet, als een plan leidt tot extra verkeersbewegingen worden beoordeeld of dit past binnen de normen voor de verschillende wegen die gelden.

In de beoordeling wordt vervolgens niet over de ontsluiting of de verkeersgeneratie gesproken. Er wordt enkel gesteld dat er een autoluwe wijk wordt gerealiseerd. Voor verkeer wordt verwezen naar een mobiliteitsonderzoek wat is uitgevoerd en in paragraaf 6.12 nader beschreven. Uit dit onderzoek volgt dat er een toename van 27% aan verkeer valt te verwachten voor de 5.1.2e (zonder wijzigingen). Hierop wordt vervolgens door uw gemeente (en de deskundige) zelf het standpunt ingenomen dat er verkeerskundige maatregelen moeten worden genomen. Indien de beoogde ontsluitingsroute niet wordt vastgesteld, dan dienen de woningen te worden losgekoppeld van de 5.1.2e en te worden ontsloten op een parallelweg. Ter plaatse ontbreekt daar evenwel de benodigde beschikbare ruimte voor.

Met het postzegelplan wordt nu echter planologisch beoogd vast te leggen dat een deel van de beoogde woonwijk wordt gerealiseerd zonder dat in de nieuwe ontsluitingsweg of enige verkeerskundige maatregel in relatie tot de 5.1.2e is voorzien. Gelet op de beoogde toename van verkeer en de beschrijving dat er verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn, zal het postzegelplan derhalve leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de percelen van cliënten. Dit is niet in lijn met de Koersnota Mobiliteit.

Daar willen cliënten in deze ook nog aan toevoegen dat als de bijlage bij deze paragraaf wordt ingezien, slechts sprake is van een diavoorstelling van 8 pagina's. Hierin worden enkel de resultaten gepresenteerd van de oude en nieuwe situatie. Het MER rapport bevat wel meer gegevens, maar in de optiek van cliënten is er nog een verkeerskundig rapport wat niet geheel bij de stukken is gevoegd. Dit maakt dat de verkeerskundige onderbouwing bij het postzegelplan onvoldoende inzichtelijk is.

7. Tussenconclusie

Gelet op het voorgaande wordt er ten onrechte in het plan rekening gehouden met (en de uitvoering afhankelijk gesteld van) een ontsluitingsroute (parkway) die er bij de huidige stand van zaken niet kan komen. Afvloeiing van de beoogde verkeersgeneratie op de bestaande infrastructuur is geen optie. Cliënten verzoeken u dan ook dringend om met hen om tafel te gaan om te komen tot een passende oplossing alvorens u overgaat tot het vaststellen van het postzegelplan. Het vaststellen van het postzegelplan in diens huidige vorm is in de optiek van cliënten niet uitvoerbaar en in strijd met het beginsel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. Bedrijfswoning

Indien het postzegelplan zodanig wordt gewijzigd dat de beoogde ontsluitingsweg daarin wel is opgenomen zoals beoogd, dan is van belang dat er wordt voorzien in een passende planologische maatregel voor de bedrijfswoning van cliënten. Nu de ontsluitingsweg nagenoeg het gehele bestaand bouwvlak overneemt en de beoogde opzet om op diens agrarische gronden een niet agrarische functie (wonen en maatschappelijk) te realiseren, is het ongewijzigd bestemmen van de woning van 5.1.2e als bedrijfswoning geen optie.

Met uw gemeente is reeds overeengekomen, en ook toegezegd, dat de woning aan de 5.1.2e zal worden herbestemd naar een reguliere 'burgerwoning'. Het onderhavige postzegelplan voorziet hier evenwel niet in. Gelet op de voorwaardelijke verplichting die eerder al is aangehaald, had dat in de optiek van cliënten wel dienen te gebeuren alvorens het postzegelplan kan worden vastgesteld. Er wordt immers voorgesorteerd op het beëindigen van de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse, waarmee een situatie ontstaat van een bedrijfswoning zonder agrarisch bedrijf.

Bij het planologisch wijzigen van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning dient tevens inzichtelijk te worden gemaakt dat ter plaatse van de 5.1.2e sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Die inzichtelijkheid is er in de optiek van cliënten op dit moment niet.

De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de 5.1.2e in de toekomstige planologische situatie houden met name verband met hoe de verkeerssituatie er in de toekomst komt uit te zien.

Zoals eerder in dit schrijven al uitvoerig is beargumenteerd voorziet het onderhavige postzegelplan niet in de nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van diens percelen. Dat betekent dat eventueel verkeer over de bestaande infrastructuur dient te worden afgewikkeld. De 5.1.2e is in de bestaande situatie echter al overbelast, waarbij ook het wegverkeerlawaaai ruim boven de daarvoor geldende streefwaarde zit (en mogelijk ook de grenswaarde). Dit betekent dat bij een eventuele herbestemming van de

5.1.2e naar een burgerwoning geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bij het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning dient dus allereerst voorzien te worden in de beoogde nieuwe ontsluiting. Bij cliënten bestaan er echter grote zorgen of met de nieuwe beoogde ontsluiting nog een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien bij de 5.1.2e. Uitgaande van het ontwerp komt er een rotonde op diens schuur te liggen op korte afstand van de kadastrale grens van het perceel 509. Bovendien loopt een van de aftakkingen van die rotonde parallel aan en nagenoeg tegen de kadastrale grens.

Het onderhavige postzegelplan maakt niet inzichtelijk hoe dit er landschappelijk en visueel dient uit te komen zien. Er loopt nu simpelweg een zwarte lijn langs de kadastrale lijn van perceel 509. Cliënten zijn er dus ook niet gerust op dat zij in de toekomstige situatie zonder enige afscherming langs een drukke verkeersader wonen inclusief rotonde die hun perceel aan drie zijden omsluit.

Ook ten aanzien van het verwachte verkeerslawaaï hebben cliënten geen vertrouwen in de onderzoeken zoals ze thans zijn verricht. Ervan uitgaande dat de ontsluiting er komt zoals beoogd, wordt gesteld dat er nog slechts een zeer klein aantal verkeersbewegingen plaats zal vinden aan de 5.1.2e (rond de 900 tegen de volgens het MER rapport). Dit lijkt met name het gevolg te zijn van de assumptie dat de 5.1.2e in de toekomst enkel nog zal dienen voor bestemmingsverkeer. Nog daargelaten dat het postzegeplan niet in maatregelen voorziet waar dit uit volgt (en volgens de onderzoeken zelf ook nog nader onderzoek plaats dient te vinden naar die situatie) ligt er nog steeds een doorgaande weg naast hun perceel die overgaat in het Bosschepad. Hier lijkt men in de onderzoeken aan voorbij te gaan door te overwegen dat er een afname van het wegverkeer ter plaatse van de 5.1.2e is te verwachten.

Zeker nu de 5.1.2e en het daarom liggende perceel (ruim) binnen de contour van 20 meter van de beoogde nieuwe ontsluiting liggen betwijfelen cliënten sterk dat ter plaatse een afname van het wegverkeerlawaaï valt te verwachten. Het is derhalve maar de vraag of aan de streefwaarde en de grenswaarde zal worden voldaan. In de optiek van cliënten wordt derhalve niet voldaan aan artikel 5.78n van het Bkl.

Cliënten wijzen er daarbij ook op dat in paragraaf 6.5.3.1 van de motivering wel wordt ingegaan op de geluidsbelasting voor bestaande woningen, waarin gesteld wordt dat er slechts een toename van 1 dB is ten opzichte van de huidige situatie. Dit verhoudt zich niet tot de uitlatingen elders in de stukken die uitgaan van een afname.

Er dient derhalve inzichtelijk te worden gemaakt dat ter plaatse van de woning aan de 5.1.2e en de daarom liggende tuin nog sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige beoogde situatie. Cliënten wijzen er daarbij uitdrukkelijk op dat er geen bescherming uit gaat van de

artikelen 9.110 en 9.111 van het omgevingsplan. Enerzijds zien die niet op de locatie van cliënten en bovendien gelden zij enkel voor nieuw te realiseren situaties. De woning van cliënten is echter een bestaande situatie.

Cliënten achten het gelet op het voorgaande op voorhand niet aannemelijk dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelet op de hoeveelheid verkeer die naast de voorgevel ook langs de zijgevel van hun perceel in de toekomst dient te worden afgewikkeld (meer dan 12.000 verkeersbewegingen) en het daarmee gepaard gaande geluid. Ook is het niet duidelijk welke mitigerende maatregelen worden getroffen om ervoor zorg te dragen dat de beoogde ontsluitingsweg en verkeersmaatregelen deugdelijk landschappelijk worden ingepast.

Resumerend kan het postzegelplan dus niet worden vastgesteld zonder te voorzien in een planologische wijziging voor de 5.1.2e en het daarbij behorende perceel. Bovendien dient vast te komen te staan dat er gelet op de beoogde ontsluitingsweg nog sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Die duidelijkheid is er nu niet.

CONCLUSIE

Cliënten verzoeken u concreet om met hun in gesprek te gaan om te komen tot een passende oplossing voordat u overgaat tot het vaststellen van het onderhavige omgevingsplan. Cliënten verzoeken u daarbij om het postzegelplan niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen en de zienswijze van cliënten derhalve gegrond te verklaren.

Ik verblijf

5.1.2e

5.1.2e

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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2