

GEMEENTE ROOSENDAAL

Bestemmingsplan Landgoed Ottermeer

Rapportage vooroverleg en inspraak

Aanleiding

In 2001 hebben de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym bij de gemeente een verzoek ingediend om een landgoed op te richten ter plaatse van de Hopmeerweg 8 te Wouwse Plantage. Bij brief van 12 december 2003 is dit verzoek namens de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym nader geconcretiseerd. In deze brief wordt gevraagd om ten behoeve van de oprichting van het landgoed, genaamd landgoed Ottermeer, een vrijstellingsprocedure op te starten op grond van artikel 19.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Bij de brief is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit het verzoek blijkt dat de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym gebruik willen maken van provinciale regelgeving op het gebied van nieuwe landgoederen. Een nieuw landgoed is volgens de provinciale beleidsnota "Rood voor groen; Notitie 'nieuwe landgoederen in Brabant'" kort samengevat het volgende: "Een overwegend toegankelijke ecologische, economische, esthetische en functionele eenheid met een minimale omvang van 10 ha. bestaande uit bos of natuur en al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling." Tevens zijn hierop één of meer wooncomplexen gesitueerd met een tuin van allure en uitstraling en is de invulling van het geheel geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Het door de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym ingediende verzoek heeft naast de realisatie van nieuwe natuur en een drietal landhuiswoningen eveneens betrekking op de vergroting van een bestaande minicamping.

Op 18 mei 2004 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het starten van bovenaangehaalde vrijstellingsprocedure, omdat het initiatief past binnen de geldende ruimtelijke beleidskaders. Eind 2004 geven Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant na een periode van overweging definitief aan een artikel 19, lid 1 WRO-vrijstellingsprocedure als een onvoldoende basis te beschouwen voor de oprichting en instandhouding van een landgoed. Dit blijkt uit een uitspraak van Gedeputeerde Staten inhoudende een onthouding van goedkeuring voor de oprichting van een landgoed in de gemeente Steenbergen op grond van een vrijstellingsprocedure. Uit (in januari 2005) gevoerd nader overleg tussen de gemeente Roosendaal en vertegenwoordigers van de provincie Noord-Brabant komt naar voren dat uitsluitend een bestemmingsplan als een geëigende basis wordt beschouwd voor de totstandkoming van landgoed Ottermeer.

Op grond van deze uitspraak hebben burgemeester en wethouders besloten tot het afbreken van de artikel 19, lid 1 WRO vrijstellingsprocedure en tot het opstarten van een bestemmingsplanprocedure.

Het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Ottermeer heeft van 13 november 2006 tot en met 24 december 2006 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende en na deze periode zijn 5 inspraakreacties ingediend. Tevens is door 13 instanties een overlegreactie ingediend.

Voorliggende rapportage heeft betrekking op de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Ottermeer. De inspraakreacties zoals ingediend tijdens de eerdere vrijstellingsprocedure en de beantwoording hiervan zijn gebundeld in de nota "Inspraakrapport Bestemmingsplanprocedure Postzegelplan Landgoed Ottermeer te Wouwse Plantage", afdeling Beleid, juni 2005. In onderhavige rapportage wordt informatief daar waar van toepassing de beantwoording cursief herhaald zoals deze eerder is weergegeven in voornoemde nota van juni 2005.

In Deel I komt de reactie van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) aan de orde. In Deel II komen de overige vooroverleg- en inspraakreacties aan de orde.

DEEL I

REACTIE PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE (PPC)

1. Samenhang plangebied

Opmerking PPC:

De commissie is van oordeel dat gelet op de aanduidingen die omschreven staan in het streekplan, uitwerkingsplan en gebiedsplan een landgoed binnen het plangebied mogelijk is. Er lijkt evenwel sprake te zijn van twee initiatieven die zonder nadere aangeduide samenhang zijn gekoppeld. In het noorden is dat de landgoedontwikkeling en in het zuiden de agrarische- recreatieve ontwikkeling. Hiermee ontstaat strijdigheid met de provinciale nota.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ruim 15 ha netto nieuwe, aaneengesloten natuur. In het kader van de regeling nieuwe landgoederen worden daarbij 2 woningen gerealiseerd, die een ruimtelijke en functionele eenheid vormen met de nieuwe natuur. Dit planonderdeel past binnen de gemeentelijke en provinciale beleidslijn voor nieuwe landgoederen.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de geleidelijke omvorming van een veehouderij naar een gemengd agrarisch bedrijf, gericht op ecologisch verantwoorde sierteelt en een natuurkampeerterrein. Dit planonderdeel voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidslijnen voor functies en functieverandering in het buitengebied.

Laatstgenoemd bedrijf vormt in beginsel één van de financiële dragers voor de al in gang gezette landgoedontwikkeling. De nieuwe natuur is daarmee gedeeltelijk voorgefinancierd. Daarnaast is zowel de landgoedontwikkeling als de omvorming van het agrarisch bedrijf een geleidelijk proces, dat binnen het familiebedrijf sinds 2001 plaatsvindt. De feitelijke realisatie en financiering van beide plandelen is daardoor onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

In de toekomst zal deze koppeling van landgoed en agrarisch bedrijf met recreatieve neventak verder worden versterkt. De bedrijfsvoering van het familiebedrijf zal kwalitatief worden versterkt, door verbetering van de voorzieningen binnen het natuurkampeerterrein. De lening die is afgesloten om de natuurontwikkeling in een vroeg stadium mogelijk te maken, zal worden afgelost met opbrengsten uit de nieuwe woningen binnen het landgoed. Door de vroegtijdige natuuraanleg zijn bos, lanen, vennen etc al dusdanig ver ontwikkeld, dat deze zorgen voor de benodigde dagrecreatieve mogelijkheden bij het natuurkampeerterrein.

Voorstel:

Op 24 mei 2007 heeft op locatie een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers, gemeente, provincie en adviseurs. Tijdens dit overleg zijn de belangrijkste inhoudelijke punten uit de provinciale reactie besproken. Daarbij is geconcludeerd dat enkele punten nader zullen worden gemotiveerd in het bestemmingsplan en dat er aanpassingen zullen worden verwerkt. Daarmee voldoet het plan aan het provinciale beleid. Opgemerkt wordt dat, mede in relatie tot de aan te leggen/aangelegde nieuwe natuur, maximaal 2 nieuwe landhuiswoningen mogen worden gerealiseerd (ten opzichte van 3 woningen zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan waren opgenomen).

2. Natuurgebied Noordelijk gedeelte van plangebied

Opmerking PPC:

Het plangebied is 19 ha. groot. Van het plan wordt 10,8 ha. gebruikt voor nieuw natuurgebied. De ontwikkeling van nieuw natuurgebied vindt vooral plaats in het noordelijke gedeelte van het plangebied. De commissie constateert dat het bos in het noordelijke deel van het plangebied in 2002 is aangelegd en dat daarvoor een LNV-subsidie is ontvangen. De commissie stelt dat het plan geen inzicht geeft waarom de reeds uitgevoerde bosaanplant mee zou moeten tellen als nieuwe natuur.

Reactie:

De aanplant van bos en de realisatie van andere elementen met natuurwaarden, zoals lanen, vennen en natuurvriendelijk beheerde bermen, weide en akkers, is voor een gedeelte gefinancierd door de

genoemde subsidies en is voor het overige middels een lening voorgefinancierd. Door de realisatie van 2 woningen, exploitatie van het natuurkampeerterrein en het sierteeltbedrijf kan op termijn de lening worden afgelost.

Vervolgens kan uit de opbrengsten van de recreatievoorzieningen het langdurig beheer van het landgoed worden gefinancierd. De bosaanplant is gerealiseerd na schriftelijke toestemming van het College van BenW van Roosendaal, onder de voorwaarde dat een vrijstellingsprocedure zou worden gestart. De provincie heeft in beginsel akkoord gegeven voor realisatie van landgoed Ottermeer op basis van een vrijstellingsprocedure. Toen de regeling nieuwe landgoederen is vastgesteld werd de vrijstellingsprocedure niet langer als geëigende weg voor realisatie van landgoed Ottermeer beschouwd en moest er een bestemmingsplan Ottermeer komen. Bij aanplant leek aldus voldoende zicht te zijn op een aanstaande planologische regeling in de vorm van een vrijstelling Artikel 19 (oude WRO). Nu dient alsnog de planologische regeling voor het landgoed als geheel afgerond te worden. In het kader van de landgoedontwikkeling zullen de woningen van een relatief beperkte omvang zijn, maar voldoende groot om de exploitatie (aanleg en onderhoud) van het nieuwe landgoed financieel mogelijk te maken. In het kader van de regeling nieuwe landgoederen wordt door de nieuwe woningen uitsluitend het deel van de natuuraanleg gefinancierd dat niet door subsidies of exploitatie van het natuurkampeerterrein wordt gedekt. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat er 15,7 ha. nieuwe natuur zal worden aangelegd.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal meer gedetailleerd worden aangegeven wat de aard en omvang van de nieuwe natuur is en op welke wijze de financiering van e.e.a. heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden.

3. Natuurgebied Zuidelijk gedeelte van plangebied

Opmerkingen PPC:

In het zuidelijke deel van het plangebied is ook sprake van nieuwe natuur in de vorm van bos en struweel. De commissie vraagt zich af of gezien de functie, die de nieuwe natuur wellicht qua grootte en ligging krijgt, deze wel kan worden aangemerkt als nieuw. Wanneer gekeken wordt naar het hiervoor van toepassing zijnde criterium dient sprake te zijn van tenminste 7,5 ha. aan nieuwe natuur. Of dit zo is, komt niet duidelijk naar voren.

Reactie:

Aan de eis van minimaal 7,5 ha aaneengesloten nieuwe natuur wordt in het noordelijke deel van het landgoed reeds voldaan (namelijk 8,04 hectare). In aanvulling op de beantwoording onder punt 2 dient te worden opgemerkt dat in het noordelijke en zuidelijke deel samen een aanzienlijke 'overmaat' aan natuur wordt ontwikkeld. De volledig voor natuurontwikkeling ingerichte percelen hebben een omvang van 15,7 ha. Daarnaast ligt binnen het plangebied nog een zeer ruim en groen ingericht kampeerterrein, een natuurswemvijver en het nog gedeeltelijk te bebouwen perceel met ven centraal in het landgoed. Het geheel zal als eenheid worden beheerd en vormt door de onderlinge verbinding in de vorm van lanen, hagen en watergangen een ecologische en ruimtelijke eenheid. De natuurvriendelijk ingerichte tuin en erf rond de bestaande boerderij dragen eveneens bij aan de ecologische waarden.

Voorstel:

In de toelichting zal de ligging en omvang van de verschillende landschapselementen met natuurwaarden worden aangegeven. Daarbij zal worden aangegeven hoe wordt voldaan aan de oppervlakte-eis voor aaneengesloten natuur.

4. Extensieve recreatie

Opmerkingen PPC:

Conform de provinciale nota zijn op een nieuw landgoed mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen m.b.t. extensieve recreatie. De minicamping wordt uitgebreid met 15 standplaatsen waaronder vijf trekkershutten. Daarnaast wordt voorzien in een agrarisch bouwblok voor de vestiging van een groepsaccommodatie. Deze groepsaccommodatie zal bestaan uit 10 tweepersoonskamers

met bijbehorende sanitaire voorzieningen en een activiteitenzaal. Tot slot wordt er een zwemplas gerealiseerd. De commissie constateert en vraagt zich af of dit een op zich staande recreatieve ontwikkeling is en/of dit aanvaardbaar en inpasbaar is in het nieuwe landgoed.

Reactie:

Het natuurkampeerterrein zal, in overeenstemming met de gemeentelijke nota "Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008, Overzicht van uitgangspunten in bestemmingsplannen en APV" bestaan uit 40 toeristische kampeer plaatsen, waaronder 5 blokhutten binnen het bouwblok en in totaal 450 m2 aan sanitaire voorzieningen en slechtweervoorzieningen binnen het bouwblok. Dit is afwijking van het in het voorontwerp opgenomen programma. De zwemplas betreft een reeds lang bestaande plas waarbij in aansluiting op het natuurkampeerterrein aan één zijde een smalle zandoever is gerealiseerd voor extensief gebruik van het water door gasten die verblijven op het kampeerterrein. Voor het overige heeft dit ven een natuurfunctie.

Het geheel is door de beperkte omvang, ruime inrichting en de exploitatie die vooral in het zomerseizoen zal plaatsvinden, te gering om als volwaardig bedrijf te kunnen functioneren. Vandaar dat een koppeling is gemaakt met de bedrijfsvoering van het bloementeelbedrijf. De opbrengsten hieruit zijn gedeeltelijk benodigd voor de realisatie en het beheer van het landgoed en voor het overige als familie-inkomen voor de initiatiefnemers. Mede hierdoor kan binnen het landgoed een overmaat aan natuur worden gerealiseerd en kan het agrarische gebruik van de overige gronden extensief en natuurvriendelijk plaatsvinden.

Opgemerkt wordt dat initiatiefnemers met het natuurkampeerterrein zich richten op gasten die mede worden aangetrokken door de biologisch sierteelt, de natuurontwikkeling op het terrein zelf en de rustige omgeving, het natuurzwemmen, de bosontwikkeling met wandelpaden en de rustige omgeving. Daarbij hoort een natuurkampeerterrein met maximaal enkele tientallen toeristische plaatsen, waardoor de verblijfsrecreatie een zeer extensief karakter houdt. Dit wordt onderstreept doordat op het daarvoor beschikbare terrein zeer ruim in het groen opgezette plaatsen worden gerealiseerd; het terrein wordt bewust niet verkaveld voor een veel groter aantal standplaatsen.

Voorstel:

In de toelichting zal de aard en omvang van het natuurkampeerterrein worden beschreven. Dit wordt in de regels vastgelegd. Duidelijk wordt gemaakt dat het geen op zichzelf staand volwaardig recreatiebedrijf is, maar dat het een neventak is binnen het agrarisch bedrijf en dat de financiële opbrengst uit de exploitatie naast een familie-inkomen gedeeltelijk wordt benut voor aanleg en onderhoud van het landgoed.

5. Openstelling landgoed

Opmerkingen PPC:

De commissie geeft aan dat het gehele jaar door sprake dient te zijn van volledige openstelling van het landgoed. Hierbij dienen voor wandelaars de wegen en paden verdeeld te zijn over het gehele landgoed. Constatie van de commissie is dat alleen het noordelijke gedeelte toegankelijk is.

Reactie:

Aan de eis, om minimaal 7,5 ha aaneengesloten landgoed openbaar toegankelijk te maken, wordt ruimschoots voldaan. Binnen het landgoed worden daartoe lanen gerealiseerd en paden door de natuurpercelen, met een gezamenlijke lengte van 2.000 meter. Het zuidelijke, niet openbaar toegankelijke deel betreft een natuurperceel en zwemmen die uitsluitend toegankelijk zijn voor de gasten van het natuurkampeerterrein. In de praktijk betekent dit een zeer extensieve betreding gedurende uitsluitend het hoogseizoen. Hierdoor wordt in de kwetsbare winterperiode en het aansluitende broedseizoen maximale rust behouden voor de natuur. Overigens blijven bestaande openbaar toegankelijke paden en wegen over en aan de randen van het terrein onveranderd toegankelijk.

Voorstel:

In de toelichting zal de openstelling nader worden toegelicht.

6. Agrarische gronden

Opmerkingen PCC:

In de voorschriften wordt gesteld dat de agrarische gronden aangewend mogen worden voor extensief recreatief medegebruik. De constatering van de commissie is, dat het plan ook uitgaat van de bouw van een kas van 1000 m². en van een teeltondersteunende voorziening van 2 ha. De vraag van de commissie is hoe de voorgenomen recreatieve en landbouwkundige ontwikkelingen in relatie staan tot elkaar en wat het betekent voor het landgoed dat een functionele eenheid behoort te zijn.

Reactie:

Het extensief medegebruik voor recreatie zal betrekking hebben op een incidentele dagrecreatieve activiteit tijdens het kampeerseizoen en uitsluitend voor de gasten van het natuurkampeerterrein. Dit gebruik is dusdanig incidenteel en extensief dat daardoor het agrarische gebruik, noch het landgoedkarakter worden aangetast.

Van de in beginsel gewenste teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van een kas van 1.000 m² en 2 ha boogtunnels zal worden afgezien. Initiatiefnemers zijn met de provincie van oordeel dat deze een al te grote aantasting vormen van het landgoedkarakter. Ondanks dat het laten vervallen van deze onderdelen leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering voor de bloementeel, zien initiatiefnemers voldoende mogelijkheden voor alternatieve teeltvormen zonder dergelijke voorzieningen. Dit sluit ook nog beter aan bij de doelstelling om natuurvriendelijk, biologisch en extensief te produceren.

Voorstel:

Het extensief recreatief medegebruik zal naar aard en omvang zoals bedoeld door initiatiefnemers mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan. De onderdelen kas en teeltondersteunende voorzieningen zullen niet langer worden opgenomen in het bestemmingsplan.

7. Bebouwing plangebied

Opmerking PPC:

De provinciale nota stelt voorts dat de bebouwing bij voorkeur plaatsvindt op een bestaand of voormalig bouwblok en past in de ruimtelijke structuur ter plaatse. In het plan worden de nieuwe woningen gesitueerd in het bos in het noordelijke deel van het gebied. Het is de commissie niet duidelijk waarom voor deze locatie is gekozen en of is gekeken naar mogelijkheden die aansluiten bij de bestaande bebouwing. De commissie geeft aan dat de geschiedenis van het plangebied op dit punt onvoldoende is onderzocht.

Reactie:

Initiatiefnemers hebben, in overleg met gemeente en provincie, ervoor gekozen om op de separate locatie (scheiding agrarische/recreatieve functie en woonfunctie) een tweetal nieuwe woningen te realiseren, buiten geurcontouren. Deze zullen worden gebouwd volgens de principes van duurzaamheid en ecologisch bouwen met natuurlijke bouwmaterialen en in organische architectuur. Daarbij wordt een ecologische bouwstijl beoogd met o.a. grasdaken, gedeeltelijk ondergronds bouwen en een passende opname van bebouwing en architectuur in een bosrijke omgeving. Door deze eigen architectuur en nauwe relatie met omliggende natuur is het minder wenselijk dat de nieuwbouw aansluitend aan de bestaande bebouwing zal plaatsvinden. De vormgeving van de bestaande bebouwing en het contrast met de nieuwbouw geven hiertoe geen aanleiding.

Het (historische) bebouwingspatroon is onderzocht. Daarbij is geconstateerd dat in het buitengebied in en rond de planlocatie uitsluitend solitaire erven voorkomen met een clustering van bij elkaar behorende gebouwen. Een boerderij met agrarische opstallen is daarbij het meest voorkomend. In aansluiting op dit patroon is het logisch om de nieuwe woningen ook als solitair gelegen eenheid op één erf te realiseren, dat zich voldoende losmaakt van bestaande bebouwing. Mede daardoor behoudt het bestaande agrarische erf zijn karakter. Op het nieuwe erf zal maximaal de eenheid tussen bebouwing en de natuurlijke omgeving vormgegeven kunnen worden. Hiervoor worden bebouwing en reliëf van de aansluitende gronden als eenheid ontworpen en wordt de bebouwing op de reeds gerealiseerde natuurlijke vormgegeven en ingerichte vijver gericht, alsmede op de aangeplante tweezijdig dubbele bomenlaan.

Voorstel:

De keuze voor de realisatie van een nieuw bebouwingsensemble in plaats van nieuwbouw in aansluiting op het bestaande erf zal nader worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

8. Cultuurhistorische waarden

Opmerking PPC:

In het plangebied komen cultuurhistorische waarden weinig voor. Een klein deel valt onder de indicatie van archeologische waarde hoog / middelhoog. Dit is voornamelijk in het noordelijke plangebied aan de zijde van het uit te graven ven. De commissie adviseert hiervoor een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Reactie:

Er is getoetst of er, gezien de voorgestane ontwikkeling, sprake is van waardevolle cultuurhistorie of archeologie. Dit is niet het geval.

Voorstel:

In de toelichting komen deze onderwerpen nader aan de orde.

9. Beeldkwaliteitplan

Opmerking PPC:

De commissie stelt dat meer inzicht gegeven moet worden in de architectuur, het samenspel tussen de bebouwing en het landschap en de inrichting en het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels. Hierbij wordt verwezen naar de notitie "Notitie nieuwe landgoederen in Roosendaal" van oktober 2004, waarin de eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit verder strekken dan die welke in het voorliggende plan zijn uitgewerkt. De commissie stelt voor een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Reactie:

De gemeente heeft opdracht gegeven tot het maken van een beeldkwaliteitplan voor zowel de nieuwbouw als het raamwerk van wegen, lanen en paden. Dit beeldkwaliteitplan zal bindend zijn voor de initiatiefnemer bij de uitwerking van bouwplannen en de aanleg van paden etc. Daartoe zal in een realisatieovereenkomst een koppeling worden gelegd tussen o.a. het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het beheerplan.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de essentie van het beeldkwaliteitplan worden opgenomen, alsmede een verwijzing naar het beeldkwaliteitplan.

10. Instandhouding landgoed

Opmerkingen PPC:

De instandhouding van het landgoed dient verzekerd te zijn. Dit kan eventueel via een privaatrechtelijke overeenkomst met aanhangig kettingbeding of een daarmee vergelijkbare juridische constructie. Het bestemmingsplan dient hierbij de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm veilig te stellen. Constatie van de commissie is dat de duurzame instandhouding van het landgoed onvoldoende is geregeld.

Reactie:

De gemeente heeft opdracht gegeven tot het maken van een realisatieovereenkomst voor zowel de aanleg als de duurzame instandhouding van het landgoed. In de realisatieovereenkomst zal een koppeling worden gelegd tussen o.a. het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het beheerplan. De realisatieovereenkomst zal afgesloten zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de essentie van de realisatieovereenkomst worden opgenomen..

11. Beheersplan**Opmerkingen PPC:**

Er wordt geen inzicht gegeven in het beheer van het landgoed aangezien geen beheersplan is overlegd.

Reactie:

Initiatiefnemer heeft de gemeente een beheerplan voorgelegd, dat ook door initiatiefnemers wordt nageleefd sinds de start van de aanleg van het landgoed in 2002, onder meer door de aanplant van 50.000 stuks bosplantsoen. Inmiddels leidt dit tot een zichtbare ontwikkeling van de bosstructuren, lanen, vennen en kruidachtige bermen. In de realisatieovereenkomst zal een koppeling worden gelegd tussen o.a. het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het beheerplan.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de essentie van het beheerplan worden opgenomen, alsmede een verwijzing naar het beheerplan.

12. Exploitatieoverzicht**Opmerkingen:**

De commissie constateert dat er geen inzicht is gegeven in de economische uitvoerbaarheid omdat een exploitatieoverzicht ontbreekt.

Reactie:

Initiatiefnemer heeft de gemeente de exploitatieopzet ter toetsing voorgelegd. Uit deze exploitatieopzet blijkt dat uit de combinatie van exploitatie van het natuurkampeerterrein, realisatie van de 2 wooneenheden binnen het landgoed en subsidie voor de aanleg van een deel van de nieuwe natuur de benodigde financiële middelen beschikbaar komen om het landgoed te realiseren en duurzaam te onderhouden en in stand te houden. De lening die door initiatiefnemers is aangegaan voor de realisatie van natuur zal daarbij worden afgelost.

Voorstel:

In het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid zal aandacht worden besteed aan de exploitatie.

13. Realisatie Groenvoorzieningen**Opmerking PPC:**

De realisering van groenvoorzieningen zal veilig / zeker moeten worden gesteld. Dit betekent dat pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd er met de realisering van rood gestart kan worden.

Reactie:

De groencomponent van het landgoed is reeds in 2002 vrijwel volledig gerealiseerd. Veranderingen of verbeteringen daarin zijn van ondergeschikte aard en vinden plaats in het kader van het beheer en onderhoud van het landgoed. Alleen zal op en direct rond de bouwlocatie van de 2 wooneenheden nog in beperkte mate landschapsvorming plaatsvinden, bijvoorbeeld door het vervolmaken van reliëf, de vijver/het ven en beplanting rond de wooneenheden. Aangezien de beplanting reeds goed is aangeslagen, kan desgewenst direct na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gestart met de realisatie van de wooneenheden.

Voorstel:

Bovenstaand gegeven leidt niet tot planaanpassing.

DEEL II

OVERIGE VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES:

A. OVERZICHT

1. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie
Postbus 412, 5000 AK Tilburg
2. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
3. Nederlandse Gasunie N.V.
Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
4. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie, M. Maas-van Wezel
Laagweg 3, 4727 SH Moerstraten
5. Brandweer Midden en West Brabant
Postbus 3208, 5003 DE Tilburg
6. Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda
7. Essent
Postbus 2121, 4800 CC Breda
8. Kamer van koophandel West- Brabant
Postbus 3182, 4800 DD Breda
9. KPN
Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn
10. NS Commercie, Bedrijfs- en Productontwikkeling
Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
11. VAC Roosendaal
Postbus 299, 4700 AG Roosendaal
12. Stichting Bewonersplatform Nispen
Oostmoer 26, 4709 BE Nispen
13. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie, dhr. Kerstens
Postbus 91, 5000 MA Tilburg
14. Stichting Rechtsbijstand, mr. M.K. Weterings
Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
15. DAS Rechtsbijstand, mr. J.C. van Vuren
Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch
16. GVK Adure, Agro Advocaten dhr. C.T. de Weerdt
Postbus 186, 9200 AD Drachten
17. Overwater Rentmeesterskantoor BV, J.A. Uytendewilligen
Postbus 5715, 3290 AA Strijen

B. VERWERKING

1. MINISTERIE VAN DEFENSIE

1.1 Radarverstoringsgebied

Opmerking:

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Wil de radar- en communicatie-apparatuur van de vliegbasis onverstoord functioneren dan dient er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (27.8km) te gelden. Daarnaast dient binnen het radarverstoringsgebied voor ieder obstakel, hoger dan 61m. boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Plannen tot het ontwikkelen van hogere objecten binnen een radarverstoringsgebied zullen derhalve altijd individueel worden getoetst door het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Reactie:

In beginsel zal genoemde beperking feitelijk geen gevolgen hebben voor de juridische regeling in het bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan geen gebouwen of bouwwerken worden toestaan die hoger zijn dan 61 m +NAP. Volstaan kan worden met een aandachtspunt in de toelichting.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van genoemd aspect. De gemeente streeft uniformiteit in de regeling na en zal daarom de juridische regeling voor wat betreft dit aspect afstemmen op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

1.2 Brandstofleiding binnen plangebied

Opmerking:

Ten zuiden van het plangebied is een 6" militaire brandstofleiding gelegen. Vanwege deze leiding liggen veiligheidszones over het plangebied. Momenteel is deze brandstofleiding niet meer in gebruik en daarom komen de in het verleden gecommuniceerde veiligheidszones te vervallen.

Reactie:

De gemeente zal met dit gegeven rekening houden bij de verdere planvorming.

Voorstel:

Op basis van de reactie zal niet langer een veiligheidszone worden opgenomen voor bedoelde leiding.

2. RIJKSDIENST VOOR ARCHEOLOGIE, CULTUURLANDSCHAP EN MONUMENTEN

Opmerking:

Het voorontwerp - bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Reactie:

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

Voorstel:

De reactie leidt niet tot planaanpassing.

3. NEDERLANDSE GASUNIE

3.1 Veiligheidsafstanden gastransportleidingen

Opmerking:

Het ministerie van VROM is bezig het externe veiligheidsbeleid inzake aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Om te kunnen anticiperen op dit veiligheidsbeleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten per brief verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over de betreffende veiligheidsafstanden. Het RIVM zal dan de maximale afstand verstrekken. Het verzoek is dan ook bij paragraaf 8.5 “Externe veiligheid” van de toelichting aandacht te besteden aan de leidinggegevens van het RIVM.

Reactie:

De leidinggegevens zijn inmiddels bij de gemeente digitaal beschikbaar. Het externe veiligheidsbeleid hieromtrent, zoals nu van toepassing is, zal ertoe leiden dat de leidingen, voor zover binnen het plangebied van toepassing is, zullen worden voorzien van een zone waarbinnen bouwbeperkingen en/of een toetsing van bebouwing geldt, alvorens deze kan worden toegestaan.

Voorstel:

In de toelichting zal het actuele beleid voor externe veiligheid buisleidingen worden uitgeschreven en in de regels wordt een bescherming opgenomen. De gemeente streeft uniformiteit in de regeling na en zal daarom de juridische regeling voor wat betreft dit aspect afstemmen op de regeling in het bestemmingsplan Wouw.

3.2 Leidingen (dubbelbestemming)

Opmerking:

In artikel 9 “Leidingen (dubbelbestemming)” van de voorschriften is aan een strook grond ter breedte van 5 m. aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “aardgastransportleiding” de medebestemming “leidingen” toegekend.

Hoewel de maatvoering hier niet mee overeenkomt kan de indruk bestaan dat er één aardgastransportleiding binnen het plan ligt waarbij de strookbreedte van de medebestemming door een andere lijn is aangegeven. Dit komt uiteraard niet overeen met het feit dat er drie leidingen binnen het plangebied aanwezig zijn waarvan de bestemmingsstrook niet op de plankaart tot uiting is gebracht. Verzocht wordt de strookbreedte van de medebestemming leidingen op de plankaart aan te geven door middel van arcering of afwijkende kleurstelling en de leidingen zelf in een ander lijntype weer te geven.

Reactie:

De gemeente houdt in het kader van de standaardisering van de regels en de wettelijke bepalingen waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen (o.a. SVBP en IMRO codering in de verbeelding) vast aan de standaarden die hiervoor zijn bepaald. Het nadeel van de door indieners geschetste mogelijke onduidelijkheid leidt er echter niet toe dat er een niet kloppende bescherming zal worden opgelegd (zie ook de beantwoording onder 3.1.). In het kader van de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan zal de breedtemaat van de beschermingszone rondom verschillende leidingen exact worden vastgelegd.

Voorstel:

De gemeente houdt de standaarden aan voor de verbeelding, aangezien het grootste belang wordt gehecht aan de juridische doorwerking van regels en verbeelding. Dit gaat voor de informatiewaarde van de verbeelding.

4. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie

4.1 Onttrekking van gronden

Opmerking:

Door onttrekking van gronden aan het agrarische gebruik op willekeurige wijze en in schaal en omvang zoals bij de ontwikkeling van landgoederen, neemt de gronddruk alleen toe en worden de mogelijkheden om de verkaveling te verbeteren voor de omringende bedrijven geringer. Dit is nijpend in de gebieden waar de melkveehouderij sterk is vertegenwoordigd. Een vermindering van het grondareaal betekent vermindering van de kansen op extensiveren, minder mogelijkheden om tot schaalvergroting te komen en vermindering van de mestafzetruimte. Dit staat haaks op de noodzakelijke en reeds in gang gezette ontwikkelingen in de landbouw.

Het belang van landbouwgronden neemt toe en zal in de toekomst ook verder toenemen met de aanscherping van de regels omtrent mest- en toeslagrechten en de noodzaak tot schaalvergroting.

Reactie:

Ten aanzien van de door reclamanten ingebrachte stelling dat de ontwikkeling van landgoederen in zijn algemeenheid en Ottermeerhoeve in het bijzonder geen goede ontwikkeling is voor de land- en tuinbouw, delen wij het volgende mede. Wij kunnen ons voorstellen dat vanuit de invalshoek van de ZLTO als belangenbehartiger voor individuele boeren dit standpunt wordt ingenomen. Echter voorzover deze opmerking betrekking heeft op het onderhavige initiatief kunnen wij ons hier niet mee verenigen. Dit gelet op het feit dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering worden beperkt en een gedeelte van de activiteiten op landgoed Ottermeer agrarische activiteiten betreft. Voorzover de opmerking betrekking heeft op landgoedinitiatieven in het algemeen, willen wij onder meer verwijzen naar het gebiedsplan voor de Brabantse Delta en de StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal. Hierin wordt uiteengezet dat de landgoedinitiatieven passen in de verbrede plattlandsdoelstelling voor bepaalde plattlandsgebieden. Op basis van de verbrede plattlandsdoelstelling vindt stimulering plaats van de ecologische landbouw, het agrarische natuurbeheer en overige ecologische potenties en wordt recreatie in toenemende mate een tweede drager van een gebied.

Onderkend moet worden dat de agrarische activiteit al geruime tijd door allerlei andere oorzaken aan het afnemen is. Dit leidt tot bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit, met name op vrijkomende gronden. De provincie heeft juist daarom het middel 'nieuw landgoed' ontwikkeld om zo een goede nieuwe functie toe te kunnen kennen aan vrijkomende gronden en tevens de landschappelijke kwaliteit in stand te kunnen houden.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

4.2 Planologische schaduwwerking

Opmerking:

Gevreesd wordt voor toekomstige negatieve consequenties in het kader van de ruimtelijke ordening. Op het moment dat de gemeente de betreffende initiatiefnemer toestemming gaf om te starten met de aanplant was er geen enkel gemeentelijk beleidsdocument waaruit bleek dat de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke beleid zou passen. Vervolgens is dat beleidskader er gekomen door de gebiedsaanduiding "Kansrijk voor extensieve recreatie" dat gelegen was over de bosgebieden van de Brabantse Wal waarbij werd voorzien in een merkwaardige uitstulping richting Nispen. De ontstane gebiedskarakteristieken hebben de neiging om op termijn, ten onrechte, de landbouw negatief te beïnvloeden. Deze planologische schaduwwerking leidt tot waardedaling van de omliggende bedrijven. Het is niet juist dat de rekening voor het streven naar landschaps- en natuurontwikkeling op deze wijze aan de betreffende landbouwbedrijven in het gebied wordt gepresenteerd.

Reactie:

Initiatiefnemer heeft, op basis van de subsidie die verleend is en de eis om uiterlijk in 2002 het bos aan te planten, hiernaar gehandeld. De gemeente heeft geconstateerd dat dit initiatief inhoudelijk gesteund zou kunnen worden onder voorwaarde van een goede ruimtelijke onderbouwing en planologische regeling. Daartoe is onderhavige procedure gestart.

Op de door de gebiedscommissie "Revitalisering Brabantse Delta" uitgebrachte "Ambitiekaart" is aan het gebied richting Nispen de gebiedsaanduiding "Kansrijke extensieve recreatie landelijk gebied" toegekend. Hiermee heeft de gebiedscommissie aangegeven dat ze ter plaatse streeft naar een uitbreiding of verbetering van recreatieve routestructuren (ambitie). Daarbij is logischerwijs gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van andere recreatief aantrekkelijke gebieden. Daarbij is geconcludeerd dat het gebied een schakel vormt in een regionaal stelsel van voorzieningen en structuren voor dagrecreatie.

De gebiedsaanduiding "Kansrijk voor extensieve recreatie" staat (overigens reeds voor 2002) op zichzelf en is niet door de gemeente opgelegd om daarmee een argument te verschaffen voor de bosaanplant. De gemeente bestrijdt de suggestie dat het de gemeente aan beleidskader ontbrak om deze procedure te starten en dat daarom een kader is gecreëerd.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

4.3 Ruimtelijke onderbouwing

Opmerking:

In de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende aangetoond dat het plan past binnen het provinciale beleid, op de juiste locatie is gesitueerd en voldoende rekening is gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven. Het uitdijen van de plannen (van kamperen bij de boer tot een camping met 30 standplaatsen) is vreemd en de economische onderbouwing onvoldoende.

Reactie:

De provincie heeft aangegeven dat het initiatief passend is, ondanks de onduidelijkheid die er in beginsel was over de mate van samenhang tussen de verschillende plandelen. Deze onduidelijkheid wordt middels een tekstaanvulling in de toelichting weggenomen.

In de provinciale nota "Rood voor groen: Notitie nieuwe landgoederen in Brabant" is aangegeven dat de provinciale overheid een viertal toetsen zal uitvoeren om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is. Eén van deze toetsen betreft de "locatietoets", waarmee de provincie beoordeelt of de ligging van het nieuwe landgoed (projectie) verantwoord is. Als onderdelen van de locatietoets worden vijf criteria genoemd. Eén hiervan houdt in dat de locatie niet mag zijn aangeduid als EHS, GHS-natuur (uitgezonderd ecologische verbindingzones), weidevogelgebied (leefgebied kwetsbare soorten), landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied.

Reclamant merkt terecht op dat de tekst van de ruimtelijke onderbouwing te weinig ingaat op de locatietoets. Op dit punt zal de ruimtelijke onderbouwing (op te nemen in de bestemmingsplantoelichting) worden aangepast.

Overigens is in de provinciale nota (als één van de vijf criteria van de locatietoets) opgenomen dat de locatie bij voorkeur ligt in de periferie van het stedelijke gebied. Uit de formulering van het criterium blijkt echter dat de ligging in de periferie van het stedelijke gebied géén harde voorwaarde is.

Het onafhankelijke adviesbureau "Agrotax Expertisebureau" heeft in opdracht van de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij eigenaren van omliggende agrarische gronden. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de vertegenwoordigers van reclamant Van Rijen bekend gemaakt en opgenomen als bijlage bij het voorliggende inspraakrapport. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de natuurontwikkeling op landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Tevens wijst Agrotax Expertisebureau op het feit dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector. Hier ligt dus een taak voor reclamant zelf. Bovendien schrijft de Wildschadecommissie een dergelijke afscherming dikwijls dwingend voor, voordat opname van schade en een eventuele vergoeding hiervan plaatsvinden.

De aard en omvang van het natuurkampeerterrein acht de gemeente passend, Daarnaast is de financiële noodzaak van dit planonderdeel in relatie tot de landgoedvorming voldoende aangetoond. Initiatiefnemer heeft de gemeente de exploitatieopzet ter toetsing voorgelegd. Uit deze exploitatieopzet blijkt dat uit de combinatie van exploitatie van het natuurkampeerterrein, realisatie van de 2 wooneenheden binnen het landgoed en subsidie voor een deel van de aanleg van nieuwe natuur de benodigde financiële middelen beschikbaar komen om het landgoed te realiseren en duurzaam te onderhouden en in stand te houden.

Voorstel:

Genoemde aspecten zullen gedeeltelijk als aanvullende motivatie in de toelichting worden opgenomen. Dit leidt echter niet tot inhoudelijke aanpassingen in het juridische deel van het bestemmingsplan.

4.4 Kwaliteitsverlies van producten

Opmerking:

Door bosaanplant ontstaat er schade door beworteling en vallend blad en de toename van onkruiddruk en wildschade voor de direct aangrenzende gronden. Als gevolg daarvan treedt kwaliteitsverlies op bij producten, hetgeen leidt tot financiële schade. Extra financiële schade ontstaat nog door de uren die gemaakt dienen te worden en de middelen die gebruikt moeten worden om schade door wild en onkruid te voorkomen. De handreiking dat er langs de overgang van landgoed naar agrarische gronden bloemrijke graslanden en struweel wordt gerealiseerd en het ter zake opgestelde schaderapport zijn onvoldoende om deze bezwaren weg te nemen.

Reactie:

Het onafhankelijke adviesbureau "Agrotax Expertisebureau" heeft in opdracht van de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij eigenaren van omliggende agrarische gronden. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de vertegenwoordigers van reclamant Van Rijen bekend gemaakt en opgenomen als bijlage bij het voorliggende inspraakrapport. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de natuurontwikkeling op landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Tevens wijst Agrotax Expertisebureau op het feit dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector. Hier ligt dus een taak voor reclamant zelf. Bovendien schrijft de Wildschadecommissie een dergelijke afscherming dikwijls dwingend voor, voordat opname van schade en een eventuele vergoeding hiervan plaatsvinden.

De gemeente is van oordeel dat initiatiefnemer voldoende in het werk heeft gesteld om tegemoet te komen aan de bezwaren. Op basis van het adviesrapport dat is uitgebracht door Agrotax ziet de gemeente niet in dat indieners onevenredig beperkt worden als gevolg van de planologische doorwerking van onderhavig plan. Sinds het uitkomen van het rapport van Agrotax 2004 heeft geen enkele klacht van overlast voor indieners danwel de jagerscombinatie de initiatiefnemers of de gemeente bereikt.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

5. BRANDWEER MIDDEN - EN WEST- BRABANT

5.1 Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Opmerking:

Het buitenterrein moet worden beschouwd als een kwetsbaar object. Het kampeerterrein is gepland op het terrein waar onder het maaiveld een tracé van een hoge drukgasleiding ligt. Uitgangspunt is dat voor de dichtstbijzijnde gevel van een kwetsbaar object of een beperkt kwetsbaar object aan de toepasselijke grens- en richtwaarde, respectievelijk toepasselijke afstand, moet worden voldaan of zoveel mogelijk moet worden voldaan. Het is conform de letter van de wet niet toegestaan hierboven of in nabijheid van de gasleiding iets te situeren. Het is mogelijk dat de wetgever afwijkt van de bovengenoemde norm. Advies is dan ook deze problematiek aan de minister voor te leggen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1. en 3.2. (reactie Nederlandse Gasunie).

Voorstel:

Indien na de digitale verwerking van de leidinggegevens en de veiligheidszones blijkt dat er overlap bestaat tussen de bouwzones en de veiligheidszones, zal een nadere afstemming plaatsvinden met de brandweer en de Gasunie.

5.2 Groepsrisico

Opmerking:

Met behulp van het rekenprogramma RBMII dient het groepsrisico te worden bepaald voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Aangezien de risico's van het spoor nog niet in beeld zijn gebracht is geen goed advies mogelijk. Verzoek is de gegevens in kaart te brengen en opnieuw de gelegenheid te bieden hierover nader advies uit te brengen.

Reactie:

Op basis van de huidige wet- en regelgeving is dit aspect getoetst aan de hand van de in de verbeelding digitaal op te meten afstanden tot de spoorlijn. Aan de wet- en regelgeving is in alle situaties voldaan. De afstanden behoeven geen aanpassing.

Voorstel:

Uit nader onderzoek is gebleken dat dit punt geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan.

6. WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

Opmerking:

Het waterschap heeft een ontvangstbevestiging gestuurd maar uiteindelijk geen reactie ingediend.

7. ESSENT

Opmerking:

Er bestaat geen bezwaar tegen het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer". Gezien de te verwachten uitbreiding van het elektriciteitsnet en het lage druk gasnet voor de te realiseren woningen en de uitbreiding van de camping, wordt verzocht rekening te houden met de mogelijke kabel- en leidingtracés.

Reactie:

Het aspect mogelijke kabel- en leidingtracés is weliswaar inhoudelijk van belang, maar is pas aan de orde bij de nadere uitwerking van de civieltechnische plannen. Deze volgen na afronding van het bestemmingsplan. Overigens verzet het bestemmingsplan zich niet tegen deze voorzieningen en biedt het plan voldoende ruimte voor de aanleg hiervan. Overigens zal bij de realisatie maximaal gebruik worden gemaakt van inzet van groene energie bronnen, dus zonnecollectoren, biomassa etc, waardoor de aanleg van voorzieningen zoals bedrading etc tot een minimum kan worden beperkt.

Voorstel

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

8. KAMER VAN KOOPHANDEL WEST- BRABANT

Opmerking:

Het plan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen

Reactie:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

9. KPN

Opmerking:

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" is er geen aanleiding tot opmerkingen. De straalpaden bevinden zich buiten het plangebied.

Reactie:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

10. NS COMMERCIE (bedrijfs- en productontwikkeling)

Opmerking:

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

11. STICHTING VAC ROOSENDAAL

Opmerking:

Er is geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Reactie:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

12. STICHTING BEWONERSPLATFORM NISPEN

12.1 Landgoed

Opmerking:

Het geplande landgoed past in het provinciale beleid en is gepland op 10 hectare. Deze 10 hectare zijn echter zeer lang uiteengerekte waardoor de drie woningen niet helemaal verscholen staan. Dit is niet de bedoeling geweest van de provincie.

Reactie:

Van gemeentewege zijn in oktober 2004 stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de landhuiswoningen op het landgoed Ottermeer. De eisen zijn opgesteld vanuit de context van het Brabantse landschap en de intentie van het nieuwe landgoed. Richtlijnen worden gegeven voor de situering van het gebouw, de massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Van provinciewege wordt ruimte geboden voor vernieuwende architectuur. Bij de positionering van de woningen dient rekening gehouden te worden met de beperkingen die voortvloeien uit de op grond van de milieuwetgeving geldende hindercirkels. Nieuwe woningen zullen door de aanwezige bosbeplanting grotendeels niet zichtbaar zijn. Geheel 'wegstoppen' achter groen is echter nooit de bedoeling geweest, aangezien bebouwing uitdrukkelijk onderdeel vormt van de ruimtelijke eenheid die het landgoed vormt. De gemeente stelt voorop dat de nieuwe wooneenheden uitdrukkelijk geen architectonische relatie dienen te hebben met bebouwing in de omgeving: een directe visuele relatie met deze bebouwing is er dan ook niet.

Daarnaast wordt de vormgeving van kenmerkende panden in de omgeving ingegeven door agrarisch gebruik. Daar is bij de nieuwe woningen geen sprake van. Aldus is er ook geen aanleiding om boerderij-achtige bebouwing te wensen. De gemeente streeft, met provincie, naar een ruimtelijk-architectonische eenheid van bebouwing binnen een landgoed. Dit vraagt om een landgoedachtige inpassing en vormgeving van nieuwe wooneenheden, zoals is verwoordt in het beeldkwaliteitsplan. Overigens zullen er niet 3 maar 2 woningen worden gerealiseerd.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

12.2 Onderhoud Ottermeerhoeve**Opmerking:**

De manier waarop het landgoed wordt geëxploiteerd verdient geen schoonheidsprijs. Dit geldt ook voor het natuurbeheer. Er is sprake van een slecht onderhoud en een verwilderde situatie. Daarom worden vraagtekens gezet bij de uitbreiding naar 30 kampeerstandplaatsen en het beheer van de natuur. Het is de taak van de gemeente om toe te zien op de naleving van de huidige en toekomstige regels voor een betere inpassing van “de Ottermeerhoeve”.

Reactie:

De natuurdoelstellingen binnen het landgoed, waarbij op voormalige landbouwgrond geheel nieuwe natuur tot ontwikkeling komt, resulteert in een wijze van natuurbeheer waarbij de ontwikkeling zo veel als mogelijk vanzelf verloopt. Beheersmaatregelen worden daarbij tot een minimum beperkt. Wel wordt zorggedragen voor een goede bosontwikkeling en het vrij houden van recreatieve paden en het tot wasdom komen van elementen als lanen, vennen etc. Het onderhoud vindt plaats conform het beheerplan. Het is daarbij niet de bedoeling dat er een ‘aangeharkt’ park ontstaat. Enige verwildering zorgt juist voor ecologische diversiteit. De gemeente zal erop toezien dat het beheerplan ook in de toekomst wordt nageleefd. Het beheerplan maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst. Overigens zijn de voorzitter en secretaris van het bewonersplatform n.a.v. deze opmerkingen uitgenodigd door initiatiefnemers voor bezichtiging en toelichting. Uitdrukkelijk stelden zij dat hun brief geen bezwaren zijn maar meer opmerkingen waren. Beide hebben de goede staat van onderhoud geconstateerd en waren onder de indruk van het fraaie terrein.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

13. ZUIDELIJKE LAND- EN TUINBOUWORGANISATIE NAMENS DHR. H. KERSTENS (VLEESSTIERVEEHOUDERIJ)**13.1 Geurhinder****Opmerking:**

Aangegeven wordt dat het landhuis behoort tot categorie III. Het gaat hier om een aantal burgerwoningen in het buitengebied zodat categorie II van toepassing is. Het is voor beide partijen van belang dat voldoende afstand wordt gehouden om in de toekomst problemen uit te sluiten aangezien de vleesstierveehouderij aan de overzijde van het landgoed stankhinder veroorzaakt. Verzoek is dan ook om bij het toetsen van het aspect geurhinder uit te gaan van categorie II- objecten.

Reactie:

Aangezien de wet- en regelgeving op gebied van geur is veranderd na de inspraakronde, is het plan op basis van de nieuwe rekenmethodes opnieuw getoetst. De resultaten zijn vervat in het “Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal” (RMD West Brabant, 2 oktober 2008). Daarbij is uitgegaan van de bestaande milieurechten van bedrijven. In de bestaande situatie leidt het landgoed niet tot beperkingen voor de bedrijfsvoering. Ook in geval van een worst-case situatie is dit niet het geval. Binnen het bouwblok kunnen de milieurechten aldus maximaal worden benut. Wel zal de woonbestemming binnen het landgoed worden voorzien van een bouwvlak, waarbuiten geen geurgevoelige woningen worden toegestaan. De begrenzing van het bouwvlak zal worden afgestemd op de doorgerekende worst-case situatie.

Voorstel:

De conclusies uit de nieuwe geurberekeningen zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen, ter vervanging van de eerder opgenomen berekeningen. Het bouwvlak voor de 2 nieuwe wooneenheden zal worden afgestemd op een maximale benutting van de milieurechten van omliggende agrariërs.

13.2 Verwerking inspraakreacties

Opmerking:

Bij de verwerking van de inspraakreacties van de gemeente blijkt uit het rapport van de Regionale Milieu Dienst dat geen enkel bedrijf in de omgeving wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Constatering is dat de objecten vallen onder categorie II en dat de bestaande stankcirkel voor de geplande objecten het bouwvlak raakt. Hierdoor kan de stankcirkel nooit verder uitbreiden aangezien de uitbreidingsmogelijkheden alleen aan de rechterzijde van de bestaande stal liggen waardoor het emissiepunt zal verschuiven. Aan deze zijde heeft dhr. Kerstens een reeds bestaand agrarisch bouwblok met voldoende ruimte voor het bouwen van een nieuwe stal ten behoeve van het voortzetten van zijn bedrijf in de toekomst, op een duurzame wijze met voldoende concurrentiekracht. Dhr. Kerstens heeft voor deze locatie gekozen om hierin te investeren aangezien ander locaties wegens zuurgevoelige gebieden geen oplossing waren. Deze locatie biedt volop de ruimte maar zou door ontwikkeling van dit landgoed nu volledig teniet gedaan worden. De belangen van alle partijen dienen daarom te worden meegewogen. Een voorstel is om de afstanden nog groter te maken dan op basis van wetgeving nodig is zodat het bedrijf van dhr. Kerstens zich in de toekomst verder kan ontwikkelen.

Reactie:

Belanghebbende heeft op basis van de huidige situatie – gegeven de emissiepunten en het aantal vergunde dieren - mogelijkheden voor uitbreiding, zoals blijkt uit eerdergenoemd geuronderzoek van de RMD. Het bouwblok biedt daartoe de meeste mogelijkheden aan de achterzijde. Belanghebbende is vrij in de keuze van zijn emissiepunt, ook nadat het landgoed en de bebouwing daarbinnen zijn bestemd en gerealiseerd. De gemeente is van oordeel dat binnen het bedrijf op basis van de milieuregelgeving nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bestaan. Het nieuwe landgoed met de geurgevoelige objecten daarbinnen vormen geen onevenredige beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

13.3 Categorie-indeling

Opmerking:

De groepsaccommodatie is ingedeeld in categorie III, terwijl sprake is van verblijfsrecreatie, waarbij categorie I gehanteerd dient te worden. De camping dient eveneens met 30 plaatsen onder categorie I te vallen. Daarnaast dienen de bijbehorende voorzieningen ook te vallen onder categorie I en anders hooguit categorie II maar zeker geen III.

Ook het zwembad en de aanwezige poelen zijn een duidelijke vorm van dagrecreatie waarbij categorie II van toepassing is. Verzocht wordt deze indelingen te veranderen.

Reactie:

Aangezien de wet- en regelgeving op gebied van geur is veranderd na de inspraakronde, is het plan op basis van de nieuwe rekenmethodes opnieuw getoetst. De resultaten zijn vervat in het "Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal" (RMD West Brabant, 2 oktober 2008). De door indieners genoemde bezwaren tegen de categorie-indeling zijn daarbij niet langer relevant. Tevens dient te worden aangegeven dat binnen het plan niet langer een groepsaccommodatie wordt voorgestaan. De beoogde trekkershutten bij het agrarisch bedrijf zijn bedoeld voor incidenteel gebruik en kortstondig toeristisch verblijf. Aldus het RMD-rapport worden deze niet als geurgevoelig aangemerkt. Dit geldt eveneens voor niet gebouwde recreatievoorzieningen zoals een zwemvenn.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

13.4 Minimale afstanden

Opmerking:

De afstand tussen het bouwblok van dhr. Kerstens en het bouwvlak van het landhuis is 62 m. Deze afstand voldoet niet op basis van zowel de huidige als de nieuwe normen voor zowel categorie II als III objecten. De aan te houden afstand en de werkelijke afstand in de tabel op pag. 42 van de toelichting moet op dit punt aangepast te worden.

Reactie:

Aangezien de wet- en regelgeving op gebied van geur is veranderd na de inspraakronde, is het plan op basis van de nieuwe rekenmethodes opnieuw getoetst. De resultaten zijn vervat in het "Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal" (RMD West Brabant, 2 oktober 2008). De door indieners genoemde bezwaren tegen de categorie-indeling en de aangehouden afstanden zijn daarbij niet langer relevant. Aan de absolute minimale afstandseis van 25 meter wordt voldaan.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

13.5 Wooneenheden

Opmerking:

In de tabel op pag. 42 van de toelichting wordt uitgegaan van vier wooneenheden, terwijl in de voorschriften maximaal drie wooneenheden zijn toegestaan. Met vier wooneenheden geclusterd op één bouwvlak is een indeling die valt onder categorie II meer voor de hand liggend. Verzocht wordt hierbij de juiste categorie-indeling over te nemen en opnieuw de plannen te toetsen en één en ander via duidelijke kaarten inzichtelijk te maken.

Reactie:

Inhoudelijk dient te worden opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan gericht is op de realisatie van maximaal 2 nieuwe wooneenheden binnen het nieuwe bouwvlak voor wonen. De door indieners genoemde bezwaren tegen de categorie-indeling en de aangehouden afstanden zijn door de veranderde wetgeving en rekenmethodes evenwel niet langer relevant. Het RMD-rapport bevat het door indieners gewenste nieuwe onderzoek, alsmede duidelijke kaarten waarop de contouren zijn weergegeven.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

13.6 Aantasting openheid

Opmerking:

De openheid van het gebied wordt negatief beïnvloed door de komst van het landgoed. Er is altijd sprake geweest van een vrij en ver uitzicht. Het zicht is door de aanplanting van het bos deels ontnomen. Door de komst van het landgoed zal dit verslechteren. Ten aanzien van het bos kan worden gesteld dat dit illegaal is aangeplant. Het is betreurenswaardig dat de gemeente dit via een bestemmingsplan alsnog wil legaliseren. Niet duidelijk is waarom de gemeente alsnog hiertoe over wenst te gaan.

Reactie:

De opmerking van reclamant dat de realisering van de plannen zal leiden tot aantasting van het vrije uitzicht en van de openheid van het landschap, is correct. Dit impliceert echter niet dat de plannen ter plaatse geen verfraaiing zullen inhouden voor de leefomgeving. Het plan vormt ruimtelijk een schakel tussen vergelijkbare gebieden aan de zuid- en oostzijde, met boscoulisten, afgewisseld met agrarische gronden. Dit resulteert weliswaar in een schaalverkleining en verdichting van het landschap, maar dit is gezien de regionale landschapsstructuur een passende ontwikkeling. De provincie streeft een bevordering na van de ruimtelijke kwaliteit middels het beleid neergelegd in het streekplan en in het beleidsdocument "Rood voor groen; Notitie nieuwe landgoederen in Brabant". Bij deze rood-voor-groen mogelijkheid gaat het om het toestaan van een beperkt aantal

wooneenheden (nieuw rood) in het buitengebied voor een aanzienlijke hoeveelheid nieuw groen (het rood en groen vormen samen een nieuw landgoed) waarbij een kwaliteitsimpuls uitgangspunt is. De in de notitie opgenomen voorwaarden voor de realisering van nieuwe landgoederen staan garant voor de totstandkoming van de nagestreefde kwaliteitsimpuls van het landschap. Zo dient de beeldkwaliteit van het landgoed vooraf vastgelegd te worden in een beeldkwaliteitsplan, waarbij ook de inpasbaarheid van het landgoed in het bestaande landschap in beschouwing wordt genomen. Het is namelijk tevens een vereiste dat het nieuwe landgoed een meerwaarde heeft voor de aspecten cultuurhistorie en landschap. In het kader van de goedkeuringsprocedure van het door de gemeente vast te stellen bestemmingsplan, beoordelen Gedeputeerde Staten of de gemeente de provinciale voorwaarden voldoende in acht heeft genomen.

Initiatiefnemer heeft op basis van de subsidie die verleend is en de eis om uiterlijk in 2002 het bos aan te planten hiernaar gehandeld. De gemeente heeft geconstateerd dat dit initiatief inhoudelijk gesteund zou kunnen worden onder voorwaarde van een goede ruimtelijke onderbouwing en planologische regeling. Daartoe is onderhavige procedure gestart. De landgoedvorming is een middel dat beleidsmatig door de gemeente wordt ondersteund om daarmee de door de gemeente gewenste landschappelijke, ecologische en recreatieve structuur te versterken. Het primaire doel van de gemeente is daarom niet legaliseren van de situatie, maar het verder tot wasdom laten komen van de groenstructuren en het landgoed als eenheid.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

13.7 Geluid

Opmerking:

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat rekening wordt gehouden met de geluidscontouren van de spoorlijn. De vraag is of er ook rekening is gehouden met het feit dat het plan gerealiseerd wordt in een aanvliegroute naar de vliegbasis Woensdrecht. De opmerking die hierbij gemaakt kan worden is dat het aantal vluchten de laatste tijd merkbaar is toegenomen. Ook het geluid van het bedrijf van dhr. Kerstens kan enige nadelen opleveren. Gevreesd wordt dat de bouw van de woningen beperkend kan werken voor de bedrijfsactiviteiten. Vooral tijdens de nachtelijke periode als de stieren geladen worden. Het is daarom onwenselijk dat er op korte afstand van het bedrijf woningen worden gerealiseerd.

Reactie:

Aangezien de wet- en regelgeving op gebied van geluid gedeeltelijk is veranderd na de inspraakronde, is het plan op basis van de nieuwe rekenmethodes opnieuw getoetst. De resultaten zijn vervat in het "Akoestisch onderzoek drie landhuizen Ottermeer Nigtestraat te Nispen Gemeente Roosendaal" (RMD West Brabant, januari 2008). In het onderzoeksgebied gaat het om wegverkeerslawaai van een gezoneerde weg: de Nispenstraat. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt de gezoneerde weg op geen van de geprojecteerde woningen voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te zorgen. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai wel wordt overschreden, maar dat maatregelen bij de bron, de overdrachtsweg of bij de ontvanger niet mogelijk of niet wenselijk zijn. Uitgaande van bovenstaande overwegingen van bezwaar, wordt geadviseerd om ontheffingen aan te vragen voor de gevels waarop de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit mede vanuit de overweging dat een goede akoestische kwaliteit rondom de woningen is gewaarborgd, aangezien aan de geluidsluwe zijde van alle woningen ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

De ontheffing dient te zijn verleend voor of gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

De afstand tussen de te realiseren woningen en het bedrijf van de heer Kerstens is uit akoestisch oogpunt voldoende groot. Het laden en lossen van stieren zal ook in de nachtelijke uren bij normale intensiteiten niet leiden tot dusdanige overlast dat dit de bedrijfsvoering van de heer Kerstens zou doen beïnvloeden. De gemeente acht het niet reëel dat als gevolg van het laden en lossen van stieren wettelijke normen worden overschreden.

Voorstel:

De resultaten uit het nieuwe geluidonderzoek zullen in de toelichting worden opgenomen ter vervanging van de achterhaalde oude onderzoeksresultaten. Tevens zal een ontheffing hogere grenswaarden worden aangevraagd voor de naar de spoorlijn gerichte gevels van de 2 nieuwe woningen.

14. STICHTING RECHTSBIJSTAND NAMENS Van Rijen

14.1 Nota toelichting bestemmingsplan

Opmerking:

De inspraaknota van juni 2005 en de toelichting op het bestemmingsplan geeft niet aan dat het bos al onrechtmatig aangeplant is. Het lijkt nu of eerst een aanvraag is gedaan voor de aanplanting van het bos terwijl dat niet het geval was. De stukken dienen hier op aangepast te worden.

Reactie:

Het bos is aangeplant voordat het bestemmingsplan hiertoe de mogelijkheid heeft geboden. De gemeente heeft dan ook niet op basis van het bestemmingsplan goedkeuring gegeven aan de aanplant, maar geconstateerd dat hiervoor een passende planologische regeling noodzakelijk is, waarna ook de procedure hiertoe is gestart.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een kort overzicht worden gegeven van de aard, omvang en wijze waarop landgoeddelen zijn en worden gerealiseerd, in relatie tot de bestaande en de nieuwe planologische regeling.

14.2 Provinciaal beleid

Opmerking:

In de plannen wordt aangegeven dat het landgoed past binnen het inmiddels vastgestelde provinciale beleid "Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Noord Brabant". Vraag is of dit beleid wel van toepassing is op het landgoed aangezien het bos in 2002 is aangelegd. Het aangelegde bos was aanwezig voor de gewijzigde vaststelling van het Streekplan, voor de herziening en voor de beleidsnotitie "Rood voor groen" werd vastgesteld. De notitie is voor nieuwe landgoederen geschreven. Het bos is dus bestaand bos en kan dus niet dienen als nieuw landgoed. Daarnaast speelt hierbij dat het bos is aangelegd met gebruikmaking van een subsidieregeling. Uit de beleidsnota blijkt dat het niet mogelijk is het nieuw te ontwikkelen bos onder deze regeling te laten vallen wanneer al op een andere regeling een beroep is gedaan. Het "Rood voor groen" beleid is dus niet op het bos c.q. landgoed van toepassing. Aangegeven wordt dat de subsidieregeling van het ministerie van Landbouw geen ruimte biedt voor bebouwing in het bos, laat staan dat met subsidie aangeplante bomen zouden mogen verdwijnen voor de bouw van woningen.

Reactie:

Voorname herziening van het streekplan geeft uitwerking aan het "rood-voor-groen"-beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen in Brabant. Deze herziening is een nadere uitwerking van het beleid voor nieuwe landgoederen, zoals dat reeds in het streekplan 2002 is opgenomen en geeft op hoofdlijnen richting aan het landgoederenbeleid. Ten aanzien van landgoederen groter dan 15 ha zijn aparte beleidslijnen bepaald, zoals aangekondigd in het streekplan. De nota gaat niet in op buitenplaatsen en bestaande landgoederen.

Centraal in de herziening staat het begrip "nieuw landgoed". De definitie hiervan is hernieuwd ten opzichte van de in het streekplan 2002 opgenomen definitie, aangezien de provincie deze achterhaald achtte. Op grond van de actuele definitie, die weergegeven is op pagina 1 van voorliggend inspraakrapport, is zichtbaar dat landgoed Ottermeer in de huidige vorm nog geen "nieuw landgoed" is. Hiervan zal pas sprake zijn na verwezenlijking van de in de ruimtelijke onderbouwing c.q. bestemmingsplantoelichting omschreven plannen. Op grond hiervan kunnen wij uitsluitend concluderen dat landgoed Ottermeer voor het beleid van de provincie niet wordt gezien als een bestaand landgoed maar als een nieuw landgoed in wording.

Reeds bestaande ontwikkelingen met een natuurdoelstelling in het gebied zijn nog niet planologisch vastgelegd. Landgoedvorming moet planologisch nog volledig plaatsvinden.

De gemeente en provincie beschouwen Ottermeer beleidsmatig als nieuw landgoed. Dit geldt ook nu het streekplan op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening beleidsmatig vrijwel onveranderd is opgenomen in de Structuurvisie en Paraplunota.

In de nota nieuwe landgoederen van de provincie Noord Brabant staat in de voetnoot op pagina 9: Het is mogelijk om naast voorliggende beleidsregeling(nota landgoederen) gebruik te maken van subsidieregelingen. In de nota "Nieuwe landgoederen in Roosendaal" staat op pagina 17 in voetnoot 13: Het is mogelijk om naast voorliggende beleidsregeling gebruik te maken van subsidieregelingen. Bij meerdere nieuwe landgoederen in Nederland/Noord Brabant is subsidie verleend en is er rood ontwikkeld in de vorm van nieuwe landhuizen om de ontwikkeling economisch te dragen. Wel is het zo dat er pas 'rood' ontwikkeld mag worden indien er geen andere financieringsmogelijkheden zijn voor de realisatie van groen. Hieraan wordt bij onderhavig plan voldaan, zo heeft de gemeente geconcludeerd na toetsing van de exploitatieopzet van landgoed Ottermeer.

Gedeputeerde Rupp heeft meermalen benadrukt dat elk landgoed maatwerk is en dat elk landgoed zichzelf economisch in stand moet kunnen houden met –voldoende- economische dragers die ook in de toekomst voor dekking van alle kosten zorgen.

Met subsidie aangeplante bomen zullen niet verdwijnen voor de bouw van woningen. De locatie waar de twee nieuwe wooneenheden zijn voorzien, is vrijgehouden van bosaanplant en is sinds 2000 braakliggend terrein.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

14.3 Schade en waardevermindering

Opmerking:

De aanwezigheid van het bos heeft al veel schade opgeleverd. Door de nabijheid van het landgoed zijn de landbouwpercelen fors in waarde gedaald. Daarnaast komt door overwaaiend onkruidzaad en bladval de teelt van zonnebloemen en potplanten in gevaar. Vanaf de aanplant van het bos zijn er veel kosten gemaakt voor het voorkomen en bestrijden van onkruid. Door de strenge kwaliteitseisen van de teelt, is er een extra belemmering vanwege het niet zonder meer mogen gebruiken van bestrijdingsmiddelen. Verder komt er steeds meer wild ter plekke waardoor schade wordt geleden. Door de nieuwe Flora- en Faunawet komt de wildschade bijna niet voor vergoeding in aanmerking. Voordat het bos werd aangeplant was er geen schade. De gemeente geeft aan hier onderzoek naar gedaan te hebben. De rapportage van het expertise bureau Agrotax is niet in de inspraaknotitie of het bestemmingsplan opgenomen. Dit is onzorgvuldig. Er wordt hiermee volledig voorbij gegaan aan de belangen van de familie Van Rijen. Er had een risicoanalyse opgesteld moeten worden.

Reactie:

Het onafhankelijke adviesbureau "Agrotax Expertisebureau" heeft in opdracht van de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij eigenaren van omliggende agrarische gronden. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de vertegenwoordigers van reclamant Van Rijen bekend gemaakt en opgenomen als bijlage bij het voorliggende inspraakrapport. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de natuurontwikkeling op landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Tevens wijst Agrotax Expertisebureau op het feit dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector. Hier ligt dus een taak voor reclamant zelf. Bovendien schrijft de Wildschadecommissie een dergelijke afscherming dikwijls dwingend voor, voordat opname van schade en een eventuele vergoeding hiervan plaatsvinden.

Strenge kwaliteitseisen die aan de teelt worden gesteld, alsmede de directe werking en de gevolgen daarvan als gevolg van de Flora en faunawet, staan op zichzelf en zijn in het kader van onderhavige procedure niet aan de orde. De rapportage van het expertise bureau Agrotax is zowel aan indiener als diens cliëntèle toegestuurd.

De gemeente is van oordeel dat de rapportage van het expertise bureau Agrotax voldoende inzicht geeft in de kansen op gevolgschade en acht daarom de noodzaak niet aanwezig om aanvullend een risicoanalyse uit te laten voeren.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

14.4 Wateronttrekking

Opmerking:

De bomen uit het bos onttrekken veel water uit de bodem. Dit betekent dat het land veel meer beregend moet worden dan normaal. De waterparagraaf in het bestemmingsplan gaat hier niet op in. Dit is onzorgvuldig en treft het belang van de familie Van Rijen.

Reactie:

Het onafhankelijke adviesbureau "Agrotax Expertisebureau" heeft in opdracht van de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij eigenaren van omliggende agrarische gronden. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de vertegenwoordigers van reclamant Van Rijen bekend gemaakt en opgenomen als bijlage bij het voorliggende inspraakrapport. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de natuurontwikkeling op landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Tevens wijst Agrotax Expertisebureau op het feit dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector. Hier ligt dus een taak voor reclamant zelf. Bovendien schrijft de Wildschadecommissie een dergelijke afscherming dikwijls dwingend voor, voordat opname van schade en een eventuele vergoeding hiervan plaatsvinden.

Aanvullend kan worden gesteld dat het bos niet kunstmatig wordt beregend; dit in tegenstelling tot sommige landbouwpercelen. Het bos leidt aldus niet tot meer onttrekking dan op basis van natuurlijke processen het geval is.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

14.5 Schadevoorkomende maatregelen

Opmerking:

Op geen enkele wijze komt de gemeente tegemoet aan de geleden schade. Het plan kan alleen worden opgesteld als alle spelende belangen goed worden beschermd en gewaarborgd. Artikel 49a WRO geeft aan dat er een mogelijkheid voor de gemeente is om een planschadeovereenkomst te sluiten met de familie Termorshuizen, waarmee bewerkstelligd kan worden dat er schadebeperkende maatregelen getroffen worden. Dit is mogelijk door het opnemen van een bestemmingsvlak van minimaal 10 m. tussen het bos en het perceel, het sluiten van een overeenkomst met de garantie dat er regelmatig onderhoud plaatsvindt vanwege onkruid en overwaaiende kruidzaden, een overeenkomst waarin voorzieningen worden genomen tegen wild, een schadeloosstelling voor de waardevermindering van het perceel door de aanwezigheid van bos.

Reactie:

Indien indieners van oordeel zijn dat met recht een beroep gedaan kan worden op planschade, dient men zich hiertoe na de vaststelling van het bestemmingsplan te wenden tot de gemeente. De gemeente is niet aansprakelijk voor uitvoeringsschade. Uitvoeringsschade dient privaatrechtelijk te worden verhaald.

Bij de realisatie en het beheer van het landgoed worden respectievelijk het inrichtingsplan en beheerplan als bindend voorgeschreven. Dit betekent dat in een strook aan de randen van het landgoed ook geen bos wordt aangeplant of zal uitgroeien. Samen met de te sluiten realisatie-overeenkomst acht de gemeente hierdoor de belangen van derden voldoende verzekerd.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

14.6 Woningen

Opmerking:

Een medewerker van LNV heeft aangegeven dat het niet mogelijk is woningen te realiseren op het landgoed, aangezien dit in strijd is met de voorwaarden waaronder subsidie is verstrekt. Uit de regeling welke is opgenomen in het bestemmingsplan blijkt dat de agrarische woning gehandhaafd zal blijven. Via een vrijstelling kan de agrarische woning naar meerdere burgerwoningen worden gewijzigd. Dit is in strijd met het beleid "Rood voor groen". De bestaande woonruimte dient deel uit te maken van de drie woningen. Er mag maar van één bouwblok sprake zijn. Het bestemmingsplan voorziet er in twee. Het is onaanvaardbaar dat er een nieuw bouwblok is opgenomen.

Reactie:

De realisatie van woningen vindt plaats in het kader van de regeling nieuwe landgoederen. Het is de gemeente niet duidelijk op welke voorwaarde de medewerker van LNV doelt in voorliggende situatie. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 14.2 van voorliggende nota inspraak. De vrijstelling op basis waarvan de bestaande woning kan worden gesplitst in meerdere burgerwoningen is een vrijstelling die de gemeente opneemt in bestemmingsplannen voor agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied van de gemeente. Hiermee beoogt de gemeente te voorkomen dat deze – vaak grote en beeldbepalende – panden onheus worden gebruikt of worden gesloopt danwel vervallen. Van strijdigheid met de regeling "Rood voor groen" is daarom geen sprake, aangezien er geen enkel verband is tussen beide aspecten.

Er is in overleg met de provincie een bewuste keuze gemaakt om maximaal twee woningen op een aparte locatie te realiseren. Met de stedenbouwkundige opzet, architectuur, landschappelijke inbedding en aanzienlijk kleiner dan gebruikelijke maatvoering per woning wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen van gemeente en provincie. Maatwerk is daarbij altijd uitgangspunt. De gemeente is van oordeel dat het totaalplan voor landgoed Ottermeer evenwichtig van opzet is en acht het bouwblok voor de woningen daarom aanvaardbaar.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

14.7 Camping

Opmerking:

Van een camping met ondergeschikte recreatie is geen sprake. Aangezien de recreatie bestaat uit een camping van 30 kampeermiddelen, trekkershutten, appartementen met daarnaast ook een groepsaccommodatie en een onbekende hoeveelheid personen. De camping zal voor veel overlast zorgen door bijvoorbeeld verkeer en afval. Ook de uitbreiding van de camping is onaanvaardbaar.

Reactie:

Het natuurkampeerterrein zal, in overeenstemming met de gemeentelijke nota "Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008, Overzicht van uitgangspunten in bestemmingsplannen en APV" bestaan uit 40 verblijfsplaatsen, waaronder 5 blokhutten binnen het bouwblok en in totaal 450 m² aan sanitaire voorzieningen en slechtweervoorzieningen binnen het bouwblok. Dit in afwijking van het in het voorontwerp opgenomen programma. Een dergelijk natuurkampeerterrein vormt naar aard en omvang een passende invulling binnen het provinciale en gemeentelijke beleid voor verblijfsrecreatie.

Voor wat betreft de overlast c.q. verstoring van het rustige, landelijke karakter van de grensregio die de aanwezige recreanten (waaronder campinggasten) in het verleden hebben veroorzaakt en in de toekomst kunnen veroorzaken, delen wij mede dat hierover uitgebreid is gecommuniceerd. Zo heeft de gemeente onder andere op 4 september 2003 een bijeenkomst georganiseerd, waarbij een aantal omwonenden al hun vragen, klachten en opmerkingen richting gemeente en de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym kenbaar heeft kunnen maken. Wij zijn van mening dat het merendeel van de genoemde aspecten, zoals zwerfvuil, criminaliteit, dumpingen en verontrusting van grazend vee, geen betrekking heeft op de bedrijfsvoering van de heer en mevrouw Termorshuizen.

Daarnaast zijn er momenteel geen redenen aanwijsbaar die ertoe zouden leiden dat op en rond het toekomstige landgoed de genoemde vormen van overlast omvangrijker zullen zijn dan elders in den lande, als gevolg van de voorliggende planontwikkeling. De gemeente zal ook in en rond het plangebied op een regulier niveau de openbare orde handhaven.

Voorzover de overlast betrekking heeft op verkeersoverlast c.q. een verhoogde verkeersdruk, geldt het volgende. Wij zijn van mening dat de gewenste toename van de recreatiemogelijkheden en educatieve voorzieningen niet een zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat sprake kan zijn van een ontoelaatbare verkeersdruk. De verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen van Ottermeer, te weten de Hollandse Dreef en de Nigtestraat, zijn in de huidige situatie laag, waardoor enige toename in de toekomst aanvaardbaar is. Daarnaast zal een deel van de bezoekers aan Ottermeer gebruik maken van het openbaar vervoer, aangezien het landgoed goed bereikbaar is via spoorstation Essen. Tevens is het landgoed goed ontsloten voor het langzaamverkeer, gezien de ligging van enkele bestaande toeristische routes als de LF13 (fietsers) en de GR5 (wandelaars) in de zeer nabije omgeving. Geconstateerd is dat de wegprofielen geschikt zijn voor de verwerking van de te verwachten verkeerssoorten (met name personenauto's). Een toename van verkeer of verkeerslawaaai is niet zondermeer grond voor het tegengaan van ontwikkelingen. Zo is wettelijk bepaald dat pas bij een geluidstoename van meer dan 2 dB(A) op de gevel van geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) sprake is van een reconstructiesituatie. Hier zal op basis van voorliggend initiatief zeker geen sprake van zijn.

Voorzover de gestelde overlast betrekking heeft op het zonder toestemming betreden van andermans percelen, waaronder het perceel Hopmeerweg 6, merken wij op dat dit probleem bestaat als gevolg van de onduidelijke wegenstructuur van de Hopmeerweg. De onduidelijkheid houdt verband met het feit dat deze weg tijdens de laatste ruilverkaveling in 1990 is onderbroken tussen de percelen Hopmeerweg 6 en 8 en grotendeels is omgezet in landbouwgrond. Gelet hierop heeft de gemeente Roosendaal voor een oplossing gezorgd. In april 2004 is voor het begin van het kampeerseizoen een zestal borden geplaatst die de kortste route aangeven naar landgoed Ottermeer.

Met betrekking tot de invloed van de camping(gasten) en bijbehorende infrastructuur op de rijke fauna is het volgende van belang. In voornoemde provinciale notitie zijn, zoals hiervoor aangegeven, de voorwaarden opgenomen voor de oprichting van een landgoed. De voorwaarde "meerwaarde voor natuur/ecologie" omvat meerdere criteria, te weten:

- er dient sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied;*
- de voorgestelde natuurdoeltypen moeten verenigbaar zijn met de omgevingskwaliteiten.*

De meerwaarde (van het landgoed) voor natuur/ecologie wordt mede bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant dat hebben opgesteld. Dit soortenbeleid dient voor behoud en ontwikkeling van planten- en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. Vooral dit criterium is van belang met het oog op het door reclamanten geuite bezwaar.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

14.8 Tegenstrijdigheden provinciaal beleid

Opmerking:

1. Er is geen onderzoek gedaan naar de beperking van het bestaande agrarisch bedrijf door de aanplant van bos.
2. Het landgoed sluit niet aan op een bestaand groter natuurgebied. Het natuurgebied "Hemelrijk Paardenhoek" grenst niet direct aan het plangebied. De aansluitende natuur betreft enkele gedeeltes bos die niet als een groter natuurgebied aangemerkt kunnen worden.
3. Het plangebied is niet ruim genoeg open gesteld voor publiek. Het westelijk deel is alleen toegankelijk voor campinggasten. Er wordt dus niet voldaan aan de ruime openstelling van 90% die de Natuurschoonwet noemt.
4. Er is geen duurzaam beheersplan opgesteld om het bos te onderhouden. Dit is wel een eis gezien de onkruidoverlast waarvan sprak is. Ook dient in het beheersplan ingegaan te worden op het voorkomen van voor nabijgelegen agrarische bedrijven schadelijk wild.

Reactie:

1. Dit onderzoek is gedaan en heeft geresulteerd in de rapportage van het expertise bureau Agrotax dat aan indieners ter beschikking is gesteld.
2. De inrichting van het landgoed wordt voor wat betreft groenelementen in eerste instantie overgelaten aan de initiatiefnemer zelf. Deze heeft hiertoe in het jaar 2001 in samenwerking met het Brabants landschap een beplantingsplan opgesteld (en ook al grotendeels uitgevoerd). Hierbij zijn gebiedseigen boomsoorten ingezet, wat zowel uit een oogpunt van de natuurwaarde als landschapswaarde gewenst is. Tevens moet worden opgemerkt dat jonge aanplant in een dicht verband wordt aangebracht. Na verloop van tijd zal blijken dat een deel van de bomen door vraat of andere redenen niet zal doorgroeien en afsterft. Daarnaast groeien niet alle bomen met voldoende rechte spullen. Na verloop van tijd zal daarom uitdunning plaats moeten vinden, wat overigens als regulier onderhoud van jonge bossen wordt aangemerkt. Daarbij is het normaal dat van de totale aanplant uiteindelijk minder dan de helft ook uit zal groeien tot volwassen bomen.

Met betrekking tot de perceelskeuze wordt vanuit de gemeente uitsluitend de randvoorwaarde gesteld dat met de inrichting een bepaalde landschappelijke beeldkwaliteit wordt behaald. Bij de beoordeling hiervan dienen wij rekening te houden met het feit dat de inrichting van een landgoed altijd in enige mate afhankelijk is van het wel of niet kunnen verkrijgen van aansluitende gronden, waaruit de vorm van het landgoed ontstaat. Wij hebben geoordeeld dat met het onderhavige plan in voldoende mate is voldaan aan de eisen, die wij op dit punt stellen.

Vanuit de provincie wordt in de notitie "Rood voor groen" aangegeven dat de nieuwe natuur dient aan te sluiten op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage dient te leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Inrichting en ontwerp van zowel het "rode" als het "groene" onderdeel van het landgoed moeten zijn afgestemd op onder meer het omliggende landschap en de cultuurhistorie. Het landgoed moet een verbetering van de landschappelijke en ecologische structuur bewerkstelligen.

Wij zijn van mening dat de plannen met betrekking tot het landgoed Ottermeer ook aan de provinciale voorwaarden voldoen. Zo wordt er een landschappelijke en ecologische verbinding gelegd tussen het Belgische landgoed Paardenhoek en de Honingbossen. Zodoende is sprake van het aan elkaar koppelen van een bestaand landgoed en losse bouselementen middels de aanleg van landgoed Ottermeer. Hierdoor verbetert de ecologische en landschappelijke samenhang. Tevens is het in de weilanden doodlopende zandpad langs de gronden van Ottermeer recent aangekleed met rode en groene beuken. Dit past in het beeld van de noord-zuid gerichte zichtlijnen tussen de Hollandse Dreef en het Hopmeer, die worden geaccentueerd door de bomenrijen in noord-zuid richting. Voorts is bij de inrichting van het landgoed rekening gehouden met de zichtbaarheid van mogelijk storende elementen voor de omgeving. Het kampeerterrein is omgeven door bos en struweel, waardoor het geen verstorende invloed op de landelijke omgeving. Ook zal de op te richten tuinbouwkas vanuit het omliggende landschap nauwelijks zichtbaar zijn, omdat ze wordt ingepast in een houtwal en deels wordt omzoomd door bomenrijen. Al met al is van een willekeurige ligging van de op landgoed Ottermeer geplande en/of aangelegde bebouwing ten opzichte van bestaande landschapselementen geen sprake.

Voor wat betreft poelen kan worden opgemerkt dat deze wel degelijk ook op hogere zandgronden voor kunnen komen. Het betreft dan met name vennen die vanwege stagnerende leemlagen waterhoudend zijn. Overigens is het zo dat een landgoed naast een natuurlijke zeker ook een culturele dimensie kent, met inbegrip van tuinkunstige elementen, zoals waterpartijen. In het kader van de nieuwe landgoederengedachte is het een verrijking voor het landgoed als open water met tevens een ecologische waarde ingepast kan worden in het ruimtelijk ontwerp voor het landgoed.

De door reclamant(en) gemaakte opmerking dat de bestaande bebouwing op het landgoed in de streek past is terecht, ofschoon een groot deel van de bebouwing in 1930 is verbouwd en veel oorspronkelijke kenmerken zijn gewijzigd. De bestaande boerderij heeft evenwel weinig uitstraling en onderzoek heeft uitgewezen dat het opknappen en hergebruiken hiervan geen reële optie is. Het kost veel geld terwijl de uitstraling van het totaal matig blijft. Ook betreft het geen cultuurhistorische bebouwing, die op een monumentenlijst voorkomt of op een lijst van potentieel aanwijsbare monumentale panden. Het is daarom mogelijk en gewenst om (op termijn) de agrarische bebouwing te vernieuwen, passend binnen de mogelijkheden die het agrarisch bouwvlak biedt.

Voorts zijn van gemeentewege in oktober 2004 stedenbouwkundige en architectonische

randvoorwaarden vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de landhuiswoningen op het landgoed Ottermeer. De eisen zijn opgesteld vanuit de context van het Brabantse landschap en de intentie van het nieuwe landgoed. Richtlijnen worden gegeven voor de situering van het gebouw, de massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Van provinciewege wordt ruimte geboden voor vernieuwende architectuur. Op grond van de door de initiatiefnemers ingediende schetsen kunnen wij concluderen dat aan genoemde eisen wordt voldaan, terwijl bij de positionering van de woningen tevens rekening is gehouden met de beperkingen die voortvloeien uit de op grond van de milieuwetgeving geldende hindercirkels. Daarnaast zal het landhuis door de aanwezige bosbeplanting nauwelijks zichtbaar zijn. De gemeente stelt voorop dat de nieuwe wooneenheden uitdrukkelijk geen architectonische relatie dienen te hebben met bebouwing in de omgeving: een visuele relatie met deze bebouwing is er immers niet. Daarnaast wordt de vormgeving van kenmerkende panden in de omgeving ingegeven door agrarisch gebruik. Daar is bij de nieuwe woningen geen sprake van. Aldus is er ook geen aanleiding om boerderij-achtige bebouwing te wensen. De gemeente streeft, met provincie, naar een ruimtelijk-architectonische eenheid van bebouwing binnen een landgoed. Dit vraagt om een landgoedachtige inpassing en vormgeving van nieuwe wooneenheden.

3. Aan de eis, om minimaal 7,5 ha aaneengesloten landgoed openbaar toegankelijk te maken, wordt ruimschoots voldaan. Binnen het landgoed worden daartoe lanen gerealiseerd en paden door de natuurpercelen, met een gezamenlijke lengte van 2.000 meter. Het zuidelijke, niet openbaar toegankelijke deel betreft een natuurperceel en zwemven die uitsluitend toegankelijk zijn voor de gasten van het natuurkampeerterrein. In de praktijk betekent dit een zeer extensieve betreding gedurende uitsluitend het hoogseizoen. Hierdoor wordt in de kwetsbare winterperiode en het aansluitende broedseizoen maximale rust behouden voor de natuur. Overigens blijven bestaande openbaar toegankelijke paden en wegen over en aan de randen van het terrein onveranderd toegankelijk.
4. Er is een beheerplan beschikbaar en dit is door de gemeente ook als bindend opgelegd aan initiatiefnemer. In de realisatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt vastgelegd dat initiatiefnemer dient te handelen conform het beheerplan.

Voorstel:

In de toelichting zal de openstelling en de conclusies van het onderzoek van Agrotax nader worden toegelicht.

14.9 Economische haalbaarheid en duurzaamheid

Opmerking:

Uit het bestemmingsplan blijkt op geen enkele wijze hoe de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bos gewaarborgd is. Vraag is of het plan wel uitvoerbaar is.

Reactie:

Initiatiefnemer heeft de gemeente de exploitatieopzet ter toetsing voorgelegd. Uit deze exploitatieopzet blijkt dat uit de combinatie van exploitatie van de biologische sierteelt en het natuurkampeerterrein, realisatie van de 2 wooneenheden binnen het landgoed en subsidie voor een deel van de aanleg van nieuwe natuur de benodigde financiële middelen beschikbaar komen om het landgoed te realiseren en duurzaam te onderhouden en in stand te houden. Geconstateerd kan worden dat m.b.t. de uitvoerbaarheid de aanleg van de groene component van het landgoed reeds grotendeels heeft plaatsgevonden.

Voorstel:

In het hoofdstuk exploitatie van de toelichting zal een kwalitatieve beschrijving worden opgenomen van de exploitatieopzet, waarbij melding wordt gemaakt van het door initiatiefnemer geleverde en door de gemeente getoetste exploitatieoverzicht.

15. DAS RECHSTBIJSTAND NAMENS FAMILIE DE REGT

15.1 Bestemmingsplan en streekplan

Opmerking:

Het realiseren van het bestemmingsplan “Landgoed Ottermeer” past niet in het beleid van de gemeente. Het structuurplan en het streekplan geven aan dat het betreffende gebied met name gericht is op landbouw. Nieuwe natuurontwikkeling lijkt meer een gelegenheidsargument te zijn om het illegaal geplante bos te legaliseren dan een visie waarop structureel beleid wordt gevoerd.

Reactie:

De gemeente is van oordeel dat het landgoed uitstekend past binnen de geest en de letter van het gemeentelijk beleid. Hierbij wordt verwezen naar de “Notitie nieuwe landgoederen in Roosendaal” van oktober 2004, waarin de eisen ten aanzien van de situering en inrichting verder strekken dan de eisen zoals de provincie die stelt.

Ook na realisatie van het landgoed zal op regioschaal het gebied in hoofdzaak agrarisch blijven, overeenkomstig de provinciale doelstelling. Nieuwe natuur is daarbij geen gelegenheidsargument, maar een meerwaarde voor een in hoofdzaak agrarisch gebied. Dit geldt overigens ook voor recreatief medegebruik, dat een andere belangrijke nevendoelstelling vormt.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

15.2 Bedrijfsexploitatie

Opmerking:

De familie De Regt wordt beperkt in de exploitatie van het bestemde bedrijf. De nieuwe gevoelige omgeving kan leiden tot strengere milieunormen. Daarnaast worden de mogelijkheden om eventueel uit te breiden beperkt. Dit brengt een onevenredig nadeel met zich mee.

Reactie:

De milieunormen waaraan het bedrijf van de familie De Regt reeds dient te voldoen, veranderen door de realisatie van het landgoed niet. Uit de geurrapportage van de RMD blijkt daarnaast dat het bedrijf in het kader van de geurwetgeving geen rechten kent die in het geding zouden kunnen zijn. Het is de gemeente niet duidelijk op welke wijze een uitbreiding van niet geurveroorzakende agrarische takken binnen het bedrijf beperkt zouden kunnen worden door het nieuwe landgoed. Bovendien ligt het bedrijf van de familie De Regt op 1,5 km afstand van het landgoed en heeft de Reg de familie De Regt geen aan het landgoed grenzende gronden.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

15.3 Aanzuigende werking

Opmerking:

Indien de gemeente het landgoed toestaat zullen andere burgers in de toekomst ook proberen een landgoed te stichten. Dit zal voor de aanwezige agrariërs ernstige gevolgen hebben. Een landgoed brengt ecologische structuur met zich mee waardoor het omringende landschap schade kan oplopen.

Reactie:

Ten aanzien van de door reclamanten ingebrachte stelling dat de ontwikkeling van landgoederen in zijn algemeenheid en Ottermeershoeve in het bijzonder geen goede ontwikkeling is voor de land- en tuinbouw, delen wij het volgende mede. Wij kunnen ons voorstellen dat vanuit de invalshoek van de ZLTO als belangenbehartiger voor individuele boeren dit standpunt wordt ingenomen. Echter voorzover deze opmerking betrekking heeft op het onderhavige initiatief kunnen wij ons hier niet mee verenigen. Dit gelet op het feit dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering worden beperkt en een gedeelte van de activiteiten op landgoed Ottermeer agrarische activiteiten betreft.

Voorzover de opmerking betrekking heeft op landgoedinitiatieven in het algemeen, willen wij onder meer verwijzen naar het gebiedsplan voor de Brabantse Delta en de StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal. Hierin wordt uiteengezet dat de landgoedinitiatieven passen in de verbrede plattelandsdoelstelling voor bepaalde plattelandsgebieden. Op basis van de verbrede plattelandsdoelstelling vindt stimulering plaats van de ecologische landbouw, het agrarische natuurbeheer en overige ecologische potenties en wordt recreatie in toenemende mate een tweede drager van een gebied.

Onderkend moet worden dat de agrarische activiteit al geruime tijd door allerlei andere oorzaken aan het afnemen is. Dit leidt tot bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit, met name op vrijkomende gronden. De provincie heeft juist daarom het middel 'nieuw landgoed' ontwikkeld om zo een goede nieuwe functie toe te kunnen kennen aan vrijkomende gronden en tevens de landschappelijke kwaliteit in stand te kunnen houden.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat ieder initiatief tot landgoedontwikkeling in het kader van een bestemmingsplanprocedure uitvoerig zal worden getoetst door de gemeente en derden op basis van alle relevante planologische aspecten. Van onevenredige nadelen voor bestaande belangen zal daardoor geen sprake zijn, ook niet bij mogelijke vergelijkbare nieuwe initiatieven.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

16. GVK ADURE AGRO ADVOCATEN NAMENS MAATSCHAP BROSENS

16.1 Schade door natuur

Opmerking:

Er is schade aan het bedrijf van Brosens als gevolg van het toekomstig gebruik van de nieuwe bestemming. Deze schade wordt veroorzaakt door een schaduwwerking van het aan te leggen bos en een toename van bladval en doorschietende wortels van bomen en struiken. Bloemrijke graslanden kunnen planten bevatten die voortwoekeren op het bedrijf en daarmee de bedrijfsvoering in gevaar brengen. Daarnaast trekt het nieuwe natuurgebied diersoorten aan waardoor het bedrijf wordt geconfronteerd met wild- en vraatschade.

Reactie:

Het onafhankelijke adviesbureau "Agrotax Expertisebureau" heeft in opdracht van de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij eigenaren van omliggende agrarische gronden. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de vertegenwoordigers van reclamant Van Rijen bekend gemaakt en opgenomen als bijlage bij het voorliggende inspraakrapport. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de natuurontwikkeling op landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Tevens wijst Agrotax Expertisebureau op het feit dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector. Hier ligt dus een taak voor reclamant zelf. Bovendien schrijft de Wildschadecommissie een dergelijke afscherming dikwijls dwingend voor, voordat opname van schade en een eventuele vergoeding hiervan plaatsvinden.

De gemeente is van oordeel dat initiatiefnemer voldoende in het werk heeft gesteld om tegemoet te komen aan de bezwaren. Op basis van het adviesrapport dat is uitgebracht door Agrotax ziet de gemeente niet in dat indieners onevenredig beperkt worden als gevolg van de planologische doorwerking van onderhavig plan. Overigens is sinds de realisatie van het bos 2002 door Brosens geen klacht ingediend van schade als bovenstaand.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

16.2 Waterpeil

Opmerking:

De nieuwe bestemming zal leiden tot een wijziging van het waterpeil in het gebied. Een natuurlandschap heeft een ander waterpeil nodig dan een agrarisch gebied. Er is daarom onvoldoende rekening gehouden met de exploitatie van het naastgelegen bedrijf.

Reactie:

Een wijziging van het waterpeil zal hooguit betrekking kunnen hebben op oppervlaktewater dat binnen het plangebied geïsoleerd is, bijvoorbeeld in vennen. Het oppervlaktewaterstelsel aan de rand van het plangebied en daarbuiten zal ongewijzigd blijven. Tevens worden geen grondwaterverhogende of verlagende maatregelen getroffen. Er is daarom geen enkele wijziging te verwachten met betrekking tot dit aspect voor naastgelegen bedrijf. Positief is dat door de vennen in de winter veel water wordt vastgehouden en het aangelegen beekje Stokske veel minder overstroomd over de landerijen van o.a. Brosens.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

16.3 Uitbreiding

Opmerking:

De bestemming van het landgoed zal een beperking opleveren voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Het landgoed voorziet in een aantal stankgevoelige objecten in het gebied. De natuur zal worden aangelegd grenzend aan een reeds bestaand voor verzuring gevoelig gebied. Het is niet ondenkbaar dat het bos op termijn als voor verzuring gevoelig gebied zal worden aangemerkt. Hierdoor ontstaat er een belemmering in de bedrijfsvoering waardoor er niet of ten dele kan worden uitgebreid. Door de aanscherping van de individuele normstelling in het landelijke gebied zal er geen uitbreidingsruimte meer zijn. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden.

Reactie:

Aangezien de wet- en regelgeving op gebied van geur is veranderd na de inspraakronde, is het plan op basis van de nieuwe rekenmethodes opnieuw getoetst. De resultaten zijn vervat in het "Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal" (RMD West Brabant, 2 oktober 2008). Daarbij is uitgegaan van de bestaande milieurechten van bedrijven. In de bestaande situatie leidt het landgoed niet tot beperkingen voor de bedrijfsvoering. Ook in geval van een worst-case situatie is dit niet het geval. Binnen het bouwblok van betrokkenen kunnen de milieurechten aldus maximaal worden benut. Overigens is door de RMD geconcludeerd dat onderhavig bedrijf vanwege de aard, omvang en ligging niet relevant is voor de geurbeoordeling.

Belanghebbende heeft op basis van de huidige situatie mogelijkheden voor uitbreiding, zoals blijkt uit eerdergenoemd geuronderzoek van de RMD. De gemeente is van oordeel dat binnen het bedrijf op basis van de milieukundige regelgeving nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bestaan. Het nieuwe landgoed met de geurgevoelige objecten daarbinnen vormen geen onevenredige beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Op dit moment is er op basis van de wet- en regelgeving geen aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe natuur als verzuringsgevoelig zal worden aangemerkt.

De Regionale Milieu Dienst heeft een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de toevoeging van de bovenaangehaalde functies in het plangebied. Hierbij zijn alle relevante omstandigheden in ogenschouw genomen, waaronder het feit dat bij zowel de positionering van de landhuiswoningen als de recreatieve voorzieningen rekening is gehouden met de beperkingen, die voortvloeien uit de op grond van de milieuwetgeving geldende hindercirkels. Uit het onderzoek komt naar voren dat geen enkel bedrijf in de omgeving wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Specifiek met betrekking tot de bij reclamanten bestaande vrees voor het aanmerken van het bos op het landgoed als voor verzuring gevoelig gebied, is het volgende van belang. Op grond van de Wet Ammoniak en Veehouderij en artikel 3 van de uitvoeringsregeling Ammoniak en Veehouderij wordt een bos niet als voor verzuring gevoelig gebied aangemerkt, indien dit is aangelegd of begrensd na 1 mei 1988. Aangezien het bos op het landgoed Ottermeer na de bovengenoemde datum is aangelegd of nog aangelegd zal worden, levert het geen extra emissiebeperking op voor de veehouderijbedrijven in de omgeving.

Overigens zijn wij van mening dat wij in deze geen rekening kunnen houden met toekomstige ontwikkelingen in het kader van de Wet Ammoniak Veehouderij. Wellicht ten overvloede merken wij tevens op dat het perceel Maststraat 27 te Nispen van de familie Van Rijen zich ingevolge genoemde wet reeds bevindt binnen een zonering van 250 meter rondom een voor verzuring gevoelig, kwetsbaar gebied. Binnen deze zonering is een emissie-standstill van kracht. Op grond hiervan zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijtak van het bedrijf van de familie Van Rijen al beperkt. Voorts worden de belangen van reclamanten ook in beschouwing genomen door de provinciale overheid. Zo is in de provinciale nota "Rood voor groen; Notitie nieuwe landgoederen in Brabant" en de doorwerking in het streekplan opgenomen dat de provincie een viertal toetsen zal uitvoeren om te beoordelen of een nieuw landgoed realiseerbaar is. Eén van deze toetsen betreft de "inrichtingstoets". Een criterium op grond hiervan houdt in dat bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving niet in de ontwikkelingsmogelijkheden mag worden beperkt. Indien de provincie van mening is dat de gemeente te lichtvaardig aan de belangen van omliggende bedrijvigheid voorbijgaat, zal ze de uitvoering van de plannen voor landgoed Ottermeer beletten door onthouding van goedkeuring aan (delen van) het bestemmingsplan.

Overigens is de gemeente van mening dat in deze geen rekening gehouden kan worden met eventuele toekomstige ontwikkelingen in het kader van individuele normstelling in het landelijke gebied. Deze zijn in relatie tot onderhavige procedure niet relevant.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

16.4 Onttrekking landbouwgrond

Opmerking:

Door de realisering van de plannen worden gronden met een agrarische bestemming aan de landbouw onttrokken. Hierdoor is er bijna geen mogelijkheid om de verkaveling te verbeteren en grond voor het bedrijf bij te kopen. Een vermindering van de beschikbare grond heeft nadelige gevolgen voor de mest afzetruimte en betekent dat er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Schaalvergroting is in deze tijd noodzakelijk om een bedrijf nog op een verantwoorde wijze te kunnen exploiteren.

Reactie:

Ten aanzien van de door reclamanten ingebrachte stelling dat de ontwikkeling van landgoederen in zijn algemeenheid en Ottermeerhoeve in het bijzonder geen goede ontwikkeling is voor de land- en tuinbouw, delen wij het volgende mede. Wij kunnen ons voorstellen dat vanuit de invalshoek van de ZLTO als belangenbehartiger voor individuele boeren dit standpunt wordt ingenomen. Echter voorzover deze opmerking betrekking heeft op het onderhavige initiatief kunnen wij ons hier niet mee verenigen. Dit gelet op het feit dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering worden beperkt en een gedeelte van de activiteiten op landgoed Ottermeer agrarische activiteiten betreft. Voorzover de opmerking betrekking heeft op landgoedinitiatieven in het algemeen, willen wij onder meer verwijzen naar het gebiedsplan voor de Brabantse Delta en de StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal. Hierin wordt uiteengezet dat de landgoedinitiatieven passen in de verbrede plattelandsdoelstelling voor bepaalde plattelandsgebieden. Op basis van de verbrede plattelandsdoelstelling vindt stimulering plaats van de ecologische landbouw, het agrarische natuurbeheer en overige ecologische potenties en wordt recreatie in toenemende mate een tweede drager van een gebied.

Onderkend moet worden dat de agrarische activiteit al geruime tijd door allerlei andere oorzaken aan het afnemen is. Dit leidt tot bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit, met name op vrijkomende gronden. De provincie heeft juist daarom het middel 'nieuw landgoed' ontwikkeld om zo een goede nieuwe functie toe te kunnen kennen aan vrijkomende gronden en tevens de landschappelijke kwaliteit in stand te kunnen houden.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

16.5 Meer landgoederen

Opmerking:

Het is niet ondenkbaar dat een projectontwikkelaar in de nabije toekomst een oppervlakte grond aankoopt, hierop bomen plant en vervolgens medewerking krijgt voor de aanleg van een landgoed. Er is nog een aantal boerderijen over in de directe omgeving. Deze ontwikkeling waarvoor het gemeentebestuur medewerking kan verlenen is onwenselijk. Nog één of meer landgoederen in de omgeving zou betekenen dat het bedrijf volledig op slot komt te zitten.

Reactie:

Ten aanzien van de door reclamanten ingebrachte stelling dat de ontwikkeling van landgoederen in zijn algemeenheid en Ottermeerhoeve in het bijzonder geen goede ontwikkeling is voor de land- en tuinbouw, delen wij het volgende mede. Wij kunnen ons voorstellen dat vanuit de invalshoek van de ZLTO als belangenbehartiger voor individuele boeren dit standpunt wordt ingenomen. Echter voorzover deze opmerking betrekking heeft op het onderhavige initiatief kunnen wij ons hier niet mee verenigen. Dit gelet op het feit dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering worden beperkt en een gedeelte van de activiteiten op landgoed Ottermeer agrarische activiteiten betreft. Voorzover de opmerking betrekking heeft op landgoedinitiatieven in het algemeen, willen wij onder meer verwijzen naar het gebiedsplan voor de Brabantse Delta en de StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal. Hierin wordt uiteengezet dat de landgoedinitiatieven passen in de verbrede plattelandsdoelstelling voor bepaalde plattelandsgebieden. Op basis van de verbrede plattelandsdoelstelling vindt stimulering plaats van de ecologische landbouw, het agrarische natuurbeheer en overige ecologische potenties en wordt recreatie in toenemende mate een tweede drager van een gebied.

Onderkend moet worden dat de agrarische activiteit al geruime tijd door allerlei andere oorzaken aan het afnemen is. Dit leidt tot bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit, met name op vrijkomende gronden. De provincie heeft juist daarom het middel 'nieuw landgoed' ontwikkeld om zo een goede nieuwe functie toe te kunnen kennen aan vrijkomende gronden en tevens de landschappelijke kwaliteit in stand te kunnen houden.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat ieder initiatief tot landgoedontwikkeling in het kader van een bestemmingsplanprocedure uitvoerig zal worden getoetst door de gemeente en derden op basis van alle relevante planologische aspecten. Van onevenredige nadelen voor bestaande belangen zal daardoor geen sprake zijn, ook niet bij mogelijke vergelijkbare nieuwe initiatieven.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

17. OVERWATER RENTMEESTERSKANTOOR NAMENS FAM. VAN BEEK

17.1 Schadewerking

Opmerking:

Door aanwijzing van dit landgoed en de daaruit voortvloeiende planologische schadewerking zullen er in de toekomst nadelen ontstaan voor de bestaande milieuvergunningsituatie van het landbouwbedrijf en dit leidt tot vermogensdaling voor de familie Van Beek.

Reactie:

Aangezien de wet- en regelgeving op gebied van geur is veranderd na de inspraakronde, is het plan op basis van de nieuwe rekenmethodes opnieuw getoetst. De resultaten zijn vervat in het "Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal" (RMD West Brabant, 2 oktober 2008). Daarbij is uitgegaan van de bestaande milieurechten van bedrijven. In de bestaande situatie leidt het landgoed niet tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van de pachters. Ook in geval van een worst-case situatie is dit niet het geval. Binnen het bouwblok van betrokkenen kunnen de milieurechten aldus maximaal worden benut. Overigens is door de RMD geconcludeerd dat onderhavig bedrijf vanwege de aard, omvang en ligging niet relevant is voor de geurbeoordeling.

Op het bedrijf zijn op basis van de huidige situatie mogelijkheden voor uitbreiding, zoals blijkt uit eerdergenoemd geuronderzoek van de RMD. De gemeente is van oordeel dat binnen het bedrijf op basis van de milieukundige regelgeving nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bestaan.

Het nieuwe landgoed met de geurgevoelige objecten daarbinnen vormen geen onevenredige beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

17.2 Milieucirkel

Opmerking:

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de milieucirkel van het landbouwbedrijf.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.1.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.

17.3 Bedrijfsexploitatie

Opmerking:

De ontwikkeling van het landgoed kan in de toekomst een belemmering vormen voor de noodzakelijke bedrijfsvergroting en uitbreiding van het bedrijf. De ontwikkeling beperkt de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en zorgt daarmee voor een vermogensdaling van de landerijen. Daarnaast zorgen de recreanten voor vervuiling door zwerfvuil en het opschrikken van grazend vee waardoor de exploitatie van het bedrijf wordt gehinderd.

Reactie:

Vergroting door verruiming van de milieurechten is, zoals blijkt uit de beantwoording onder 17.1, door de landgoedontwikkeling niet in gevaar. Vergroting door verruiming van het grondareaal is, zoals blijkt uit de beantwoording onder 16.4, en 16.5. niet in gevaar.

Voor wat betreft de overlast c.q. verstoring van het rustige, landelijke karakter van de grensregio die de aanwezige recreanten (waaronder campinggasten) in het verleden hebben veroorzaakt en in de toekomst kunnen veroorzaken, delen wij mede dat hierover uitgebreid is gecommuniceerd. Zo heeft de gemeente onder andere op 4 september 2003 een bijeenkomst georganiseerd, waarbij een aantal omwonenden al hun vragen, klachten en opmerkingen richting gemeente en de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym kenbaar heeft kunnen maken. Wij zijn van mening dat het merendeel van de genoemde aspecten, zoals zwerfvuil, criminaliteit, dumpingen en verontrusting van grazend vee, geen betrekking heeft op de bedrijfsvoering van de heer en mevrouw Termorshuizen-van der Pluym. Daarnaast zijn er momenteel geen redenen aanwijsbaar die ertoe zouden leiden dat op en rond het toekomstige landgoed de genoemde vormen van overlast omvangrijker zullen zijn dan elders in den lande, als gevolg van de voorliggende planontwikkeling. De gemeente zal ook in en rond het plangebied op een regulier niveau de openbare orde handhaven.

Voorzover de overlast betrekking heeft op verkeersoverlast c.q. een verhoogde verkeersdruk, geldt het volgende. Wij zijn van mening dat de gewenste toename van de recreatiemogelijkheden en educatieve voorzieningen niet een zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat sprake kan zijn van een ontoelaatbare verkeersdruk. De verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen van Ottermeer, te weten de Hollandse Dreef en de Nigtestraat, zijn in de huidige situatie laag, waardoor enige toename in de toekomst aanvaardbaar is. Daarnaast zal een deel van de bezoekers aan Ottermeer gebruik maken van het openbaar vervoer, aangezien het landgoed goed bereikbaar is via spoorstation Essen. Tevens is het landgoed goed ontsloten voor het langzaamverkeer, gezien de ligging van enkele bestaande toeristische routes als de LF13 (fietsers) en de GR5 (wandelaars) in de zeer nabije omgeving. Geconstateerd is dat de wegprofielen geschikt zijn voor de verwerking van de te verwachten verkeerssoorten (met name personenauto's). Een toename van verkeer of verkeerslawaaï is niet zondermeer grond voor het tegengaan van ontwikkelingen. Zo is wettelijk bepaald dat pas bij een geluidstoename van meer dan 2 dB(A) op de gevel van geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) sprake is van een reconstructiesituatie. Hier zal op basis van voorliggend initiatief zeker geen sprake van zijn.

Voorzover de gestelde overlast betrekking heeft op het zonder toestemming betreden van andermans percelen, waaronder het perceel Hopmeerweg 6, merken wij op dat dit probleem bestaat als gevolg van de onduidelijke wegenstructuur van de Hopmeerweg. De onduidelijkheid houdt verband met het feit dat deze weg tijdens de laatste ruilverkaveling in 1990 is onderbroken tussen de percelen Hopmeerweg 6 en 8 en grotendeels is omgezet in landbouwgrond. Gelet hierop heeft de gemeente Roosendaal voor een oplossing gezorgd. In april 2004 is voor het begin van het kampeerseizoen een zestal borden geplaatst die de kortste route aangeven naar landgoed Ottermeer.

Met betrekking tot de invloed van de camping(gasten) en bijbehorende infrastructuur op de rijke fauna is het volgende van belang. In voornoemde provinciale notitie zijn, zoals hiervoor aangegeven, de voorwaarden opgenomen voor de oprichting van een landgoed. De voorwaarde "meerwaarde voor natuur/ecologie" omvat meerdere criteria, te weten:

- er dient sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied;
- de voorgestelde natuurdoeltypen moeten verenigbaar zijn met de omgevingskwaliteiten.

De meerwaarde (van het landgoed) voor natuur/ecologie wordt mede bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant dat hebben opgesteld. Dit soortenbeleid dient voor behoud en ontwikkeling van planten- en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. Vooral dit criterium is van belang met het oog op het door reclamanten geuite bezwaar.

Overigens ruimen initiatiefnemers regelmatig door andere weggegooide blikjes en andere rommel op. Dit doen initiatiefnemers om de omgeving voor zichzelf en hun gasten schoon en aantrekkelijk te houden, en te voorkomen dat blijvende rommel leidt tot nog meer afval.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot planaanpassing.