

Bestemmingsplan **Landgoed Ottermeer**

Nota zienswijzen (inclusief ambtshalve aanpassingen)

Inhoud

1. Inleiding en conclusies	3
1.1. Doel en opzet nota	3
1.2. Overzicht zienswijzen	4
1.3. Wijzigingen bestemmingsplan	4
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
2.1. Reclamant no. 1, DAS Rechtsbijstand, namens P. de Regt, Nigtestraat 2 te Nispen	5
2.2. Reclamant no. 2, ZLTO Afdeling Roosendaal	10
2.3. Reclamant no. 3, Linssen Advocaten, namens C.J.B. van Rijen, Maststraat 27 te Nispen	13
2.4. Reclamant no. 4, N.V. Nederlandse Gasunie	19
2.5. Reclamant no. 5, GVK Adure Advocaten, namens J. en R. Brosens, Hopmeerweg 6 te Wouwse Plantage	19
2.6. Reclamant no. 6, Ministerie van Defensie	23
2.7. Reclamant no. 7, Provincie Noord-Brabant	24
2.8. Reclamant no. 8, ZLTO Advies, namens H. Kerstens, Nigtestraat 7 te Nispen	26
2.9. Reclamant no. 9, O.J.A.M. Mouwen, Haiinksestraat 6b te Roosendaal	30
3. Ambtshalve aanpassingen	31
3.1. Toelichting bestemmingsplan	31
3.2. Regels bestemmingsplan	31
3.3. Verbeelding bestemmingsplan	32

Bijlagen:

1. Overzicht indieners van zienswijzen
2. Verslag hoorzitting
3. Rapportage Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ)
4. Gedeelte Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant en Erfgoedkaart gemeente Roosendaal - archeologische waarden (gedeeltelijk)
5. Rapportages Agrotax
6. Kaart gesubsidieerde natuur – nieuwe natuur (Brabants Landschap)
7. Notitie Regionale Milieudienst (RMD) inzake vliegtuiglawaai
8. Brief ZLTO, namens H. Kerstens, Nigtestraat 7 te Nispen, inzake zienswijze bestemmingsplan Landgoed Ottermeer d.d. 29 augustus 2012

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Ottermeer' heeft met ingang van 11 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben 9 verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn mede in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 9 december 2010 plaatsgevonden. Toen zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamanten. De antwoorden zijn meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting alsmede de ingediende pleitnota's zijn als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

Overwegingen

In de "Rapportage vooroverleg en inspraak" zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties. Deze overwegingen maken deel uit van de onderhavige zienswijzenbehandeling en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld. Daarnaast zijn ook nog ambtshalve aanpassingen noodzakelijk.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is in zijn geheel verzekerd door een overeenkomst. Dat betekent dat kostenverhaal niet plaatsvindt via een exploitatieplan.

Leeswijzer

De hierna volgende paragrafen 1.2 en 1.3. verwijzen respectievelijk naar de separate overzichten van de binnengekomen zienswijzen en de in het bestemmingsplan aan te brengen wijzigingen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ambtshalve aanpassingen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn van 9 personen en/of instanties zienswijzen ontvangen. In de bij dit rapport opgenomen bijlage 1. is een overzicht van deze personen en instanties opgenomen.

1.3. Wijzigingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het raadsbesluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Ottermeer.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Reclamant no. 1, DAS Rechtsbijstand, namens P. de Regt, Nigtestraat 2 te Nispen

Zienswijze:

- a. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Zowel het structuurplan als het streekplan geven aan dat het betreffende gebied gericht is op met name landbouw. In een groot deel van het buitengebied is landgoedontwikkeling niet wenselijk omdat daar gestreefd wordt naar het behoud van openheid uit oogpunt van agrarisch gebruik of natuurwaarden (notitie nieuwe landgoederen in Roosendaal).
- b. De notitie nieuwe landgoederen stelt een aantal extra beeldkwaliteitseisen voor nieuw te ontwikkelen landgoederen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet in voldoende mate dat aan deze eisen wordt voldaan.
- c. In de rapportage vooroverleg en inspraak wordt niet voldoende ingegaan op de opmerking dat nieuwe natuurontwikkeling een gelegenheidsargument is dat wordt aangegrepen om illegaal aangeplant bos te legaliseren.
- d. Er wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan past binnen 'Rood voor groen' en 'Nieuwe landgoederen in Brabant'. Het bos bestaat echter al langer dan deze beleidsstukken en het beleid is derhalve niet van toepassing op bestaand bos.
- e. De opmerking dat het landgoed past binnen de geest en de letter van het gemeentelijk beleid is onjuist dan wel onvolledig. Het gemeentelijk beleid is namelijk met name gericht op landbouw. Onderhavig plan zal tot gevolg hebben dat meerdere landgoederen worden gerealiseerd. Hierdoor gaat op termijn het agrarisch karakter van het gebied verloren en zal reclamant nog verder worden beperkt in zijn bedrijfsvoering.
- f. Reclamant wordt door het onderhavige bestemmingsplan onevenredig benadeeld in de uitoefening van zijn bedrijf. Het bestemmingsplan brengt een andere ecologische structuur met zich mee, waardoor aan het omringende land (huidig dan wel toekomstig eigendom) schade kan ontstaan.
- g. In de rapportage vooroverleg en inspraak wordt aangegeven dat het bedrijf van reclamant op 1,5 kilometer afstand van het landgoed ligt en geen aan het landgoed grenzende percelen heeft. Reclamant betwist deze afstand en het perceel hoeft niet aangrenzend te zijn om schade (overwaaiend onkruidzaad, bladval en bomen in het bos die veel water aan de bodem onttrekken) toe te brengen.
- h. In de rapportage vooroverleg en inspraak wordt niet erkend dat als gevolg van strengere milieueisen de mogelijkheden van reclamant om bijvoorbeeld zijn bedrijf uit te breiden aanzienlijk worden beperkt. Een minimale uitbreiding richting het plan leidt al tot strijd met milieuwetgeving.
- i. Het ontwerp-bestemmingsplan is derhalve in strijd met de wet en onzorgvuldig tot stand gekomen, althans ondeugdelijk gemotiveerd. Er is nader onderzoek noodzakelijk naar de voornoemde belangen aantasting van reclamant.

- j. Reclamant verzoekt om vergoeding van kosten i.v.m. de behandeling van de zienswijze op de voet van artikel 7:15 Awb jo. Artikel 1 Besluit proceskosten bestuursrecht.

Overwegingen:

- a. Het provinciale Rood voor groenbeleid biedt de mogelijkheid om in Noord-Brabant nieuwe landgoederen tot stand te brengen. Al in mei 2004 is in de notitie "Nieuwe landgoederen in Brabant" dit beleid voor het eerst gestalte gegeven als verdere uitwerking van hetgeen daarover eerder in het streekplan van 2002 was opgenomen. Relevant in dit verband is het (meest) recente beleid van de provincie, zoals is vervat in Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en de Verordening Ruimte, welke op 1 maart 2011 van kracht is geworden.

In de provinciale structuurvisie wordt een nieuw landgoed omschreven als een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen deel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met een tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

De Verordening Ruimte bevat nadere regels inzake de realisering van nieuwe landgoederen.

Uitgangspunt is dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met de hier bedoelde provinciale beleidsstukken.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is begin 2007 een negatief advies uitgebracht door de provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Daarna is uitvoerig overleg gevoerd tussen provincie en gemeente over het eventuele verdere vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Dat heeft geleid tot een bijstelling van het plan en het uiteindelijk starten van de onderhavige procedure. De provincie geeft in de zelf naar voren gebrachte zienswijze ook alleen maar aan dat op onderdelen niet kan worden ingestemd met het voorliggende bestemmingsplan. Het is niet zo dat door de provincie de voorgestane landgoedontwikkeling als volledig onaanvaardbaar wordt aangemerkt, maar op enkele punten wordt gewezen op mogelijke strijdigheden met de Verordening Ruimte, waarop in paragraaf 2.7. nog verder wordt ingegaan.

(Hier wordt daarom korthedshalve verwezen naar het gestelde met betrekking tot zienswijze no. 7.)

Het provinciale beleid is door de gemeente Roosendaal overgenomen met de vaststelling van de "Notitie Nieuwe Landgoederen in Roosendaal" door de gemeenteraad op 25 november 2004. In deze beleidsnota zijn gebieden aangewezen, die in aanmerking kunnen komen voor het ontwikkelen van landgoederen. Deze nota biedt aldus duidelijke aanknopingspunten voor het kunnen realiseren van dit soort initiatieven. Het is daarbij inderdaad zo dat nieuwe landgoederen maar voor een beperkt gedeelte van het buitengebied toelaatbaar worden geacht, omdat voor het grootste gedeelte van dit gebied alleen landbouw- en/of natuurontwikkeling de voorkeur geniet.

In dit verband kan ook nog worden gewezen op de eind december 2009 tot stand gebrachte rapportage "Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied". Deze door burgemeester en wethouders vastgestelde nota betekent voor landgoederen in feite slechts een bestendiging van het reeds eerder door de gemeenteraad geformaliseerde beleidsstandpunt.

De nota is ervoor bedoeld een concreet toetsingskader te bieden voor de verzoeken, die de gemeente bereiken om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te staan buiten de daarvoor aangewezen kernen en het realiseren van een landgoed is één van mogelijkheden, waarvoor ruimte wordt geboden.

Het onderhavige bestemmingsplan is zoveel mogelijk opgesteld met inachtneming van hetgeen is vastgelegd in deze gemeentelijke beleidsdocumenten. In dit verband moet wel worden opgemerkt dat de gemeentelijke beleidsstukken tot stand zijn gekomen op het moment dat de provinciale Verordening Ruimte nog niet was vastgesteld. Dit betekent dat in die documenten nog werd uitgegaan van een andere normering voor nieuwe woningbouw. In de oude situatie was het zo dat een landgoed minimaal 10 ha. groot moest zijn en in een landelijke regio tenminste 7,5 ha. nieuwe natuur moest omvatten. In de nieuwe situatie moet het ook gaan om een landgoed van minimaal 10 ha., maar per wooneenheid moet de aanleg van tenminste 5 ha. landgoed zijn verzekerd, waaronder 2,5 ha. nieuwe natuur.

Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan conformeert de gemeente zich aan het nieuwste provinciale beleid.

Daarnaast is er nog het gegeven, dat in de gemeentelijke beleidsstukken ook nog melding wordt gemaakt van een openstellingpercentage van 90 %. Dit is mede gebaseerd op een percentage dat is genoemd in de eerste provinciale beleidsnota, die verwijst naar de Natuurschoonwet 1928. De provincie is echter altijd alleen maar uitgegaan van een ruime openstelling. Het is niet zo dat een 90% openstelling als expliciete voorwaarde wordt gesteld maar alleen is bedoeld aan te geven, dat in de betreffende wet een dergelijk percentage voorkomt. De nieuwste beleidsstukken van de provincie vermelden het niet meer.

De gemeente volgt ook op dit punt de provinciale opstelling in deze. Het komt er dan op neer dat het landgoed voor een belangrijk deel openbaar toegankelijk moet zijn en daaraan wordt in dit geval naar het oordeel van de gemeente voldaan. Het natuurge-deelte van het landgoed, met de zich hier bevindende wandelpaden, is overwegend voor publiek toegankelijk, het campinggedeelte is alleen bedoeld voor degenen die daar verblijven en eventuele bezoekers.

Conclusie is dat het landgoed Ottermeer in overeenstemming is met vastgesteld beleid van de provincie. Voor wat betreft het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid geldt dat op een tweetal punten daarvan bewust wordt afgeweken, hetgeen valt te rechtvaardigen vanwege een in de ogen van de gemeente gewenste afstemming op huidig provinciaal beleid.

- b. Voor het landgoed Ottermeer is een (nieuw) beeldkwaliteitplan opgesteld (dit, naar aanleiding van een wijziging in de bouwlocatie, waarover later meer), waarin specifiek voor de locatie eisen zijn geformuleerd, die aansluiten bij hetgeen wordt bedoeld in de landgoederennotitie. Het beeldkwaliteitplan is in de bijlagen "Onderzoeksrapportages" bij de toelichting opgenomen. De verplichting om te voldoen aan de voorgeschreven beeldkwaliteitseisen is vastgelegd in een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.
- c. De eerste contacten met de initiatiefnemer over de onderhavige landgoedontwikkeling dateren al uit 2001.

In overleg met en na instemming van de gemeente is, vooruitlopend op een vrijstellingsprocedure (die later is omgezet naar de onderhavige bestemmingsplanherziening) in 2002 met gebruikmaking van een subsidie van het ministerie van LNV nieuwe bos-aanplant weggezet.

Uitgaande van de hier oorspronkelijk aanwezige landbouwgronden betekent dit in ieder geval een positieve impuls waar het gaat om nieuwe natuurontwikkeling. Het bestemmingsplan is in feite niets meer of minder dan de juridisch-planologische regeling van deze al geruime tijd bestaande situatie.

- d. In de optiek van de gemeente dient ook het al bestaande bos als nieuwe natuur te worden aangemerkt, aangezien dit van begin af aan een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de gehele landgoedontwikkeling. Voordien hadden de betreffende gronden alleen een agrarische functie. De in het verleden afgegeven subsidie had hier ook betrekking op voor een oppervlak van iets meer dan 10 hectare. (Volgens de daartoe opgemaakte notariële acte ging het concreet om 10,72 ha.)

Met het oog op de beide nieuw te bouwen woningen moet evenwel als provinciale eis daarenboven nog in totaal 5 hectare nieuwe natuur worden gerealiseerd op grond van de Verordening Ruimte. Omdat het namelijk zo is, dat voor de bosaanplant reeds aanspraak is gemaakt op een LNV-subsidie, mag dit oppervlak van 10 hectare niet meer worden meegerekend voor het bepalen van de voor de woningen benodigde oppervlakte aan nieuwe natuur.

- e. De opmerking in de "Rapportage vooroverleg en inspraak" dat het landgoed past binnen de geest en de letter van het gemeentelijk beleid is correct.

Alles is en blijft erop gericht om het buitengebied in belangrijke mate een agrarisch karakter te laten behouden, overeenkomstig de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelstellingen op dit punt. In de landgoederennotitie zijn niet alleen maar weinig gebieden aangewezen waar een landgoedontwikkeling mogelijk zou zijn, maar gezien de eisen die verder nog gesteld worden is het maar zeer de vraag of dit soort verzoeken veelvuldig worden ingediend. De praktijk bewijst dit ook. Sinds de vaststelling van de notitie is tot dusverre nog maar één landgoedproject ook daadwerkelijk tot ontwikkeling gekomen en dat is het hier ter discussie staande initiatief.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt alleen de mogelijkheid voor de totstandkoming van het landgoed Ottermeer. Op basis van de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Roosendaal - Nispen", "Buitengebied Laagveld" en "Buitengebied Wouw" is de aanleg van andere landgoederen niet mogelijk; hiertoe zal altijd een afzonderlijk, nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld met een eigen procedure en een op zichzelf staande belangenafweging.

- f. Vraag is in hoeverre in een situatie als deze het nieuwe landgoed een schade veroorzakende factor kan opleveren. Voor direct aangrenzende gronden kan deze vraag van betekenis zijn (zie ook de situatie voor wat betreft reclamanten nrs. 3., 5. en 8.), voor verder weg gelegen gronden, waar in het geval van reclamant sprake van is, wordt ervan uitgegaan dat dit niet zo is.

In dit verband wordt ook wel het begrip planologische schaduwwerking c.q. schaduw-schade gehanteerd, waarover het volgende valt op te merken. Planologische beleidsstukken zoals structuurvisies of beleidsnota's werpen hun schaduw vooruit. Hoewel daar nog geen rechtsgevolgen aan zijn verbonden kunnen grondgebruikers hier al op reageren. Grondprijzen kunnen daardoor worden beïnvloed. Ook de voorbereiding van een bestemmingsplan kan dit soort van effecten teweeg brengen. Omdat dit soort schade niet het gevolg is van een onherroepelijk bestemmingsplan komt deze niet voor vergoeding op grond van de Wet ruimtelijke ordening in aanmerking. In dit geval gaat reclamant ervan uit dat zijn gronden dan wel in de toekomst eventueel te verwerven gronden door de landgoedontwikkeling in waarde zullen dalen.

Voor wat betreft de eigen gronden kan worden gesteld dat de dichtst bijgelegen gronden nog altijd op een afstand van zo'n 100 meter zijn gelegen. Gelet op deze afstand is niet aannemelijk dat er een relatie is tussen het landgoed en de gebruiksmogelijkheden c.q. financiële waarde van de betreffende gronden.

Voor wat betreft niet in eigendom zijnde gronden komt het erop neer, dat of de gronden eventueel niet (behoeven te) worden gekocht bij een (mogelijke) mindere gebruikswaarde dan wel voor een lagere prijs (kunnen) worden verworven. Uit een oogpunt van voorzienbaarheid hoeven hieruit dan ook geen schadegevallen voort te vloeien.

- g. De in de "Rapportage vooroverleg en inspraak" genoemde afstand van 1,5 kilometer betreft de afstand van het perceel Nigtestraat 2 tot de huiskavel Hopmeerweg 8. De afstand van het agrarisch bedrijfsperceel Nigtestraat 2 tot het meest nabij gelegen bosperceel (als onderdeel van het landgoed) bedraagt circa 900 meter.

Deze afstand is dermate groot dat niet kan worden ingezien op welke wijze reclamant schade zou lijden als gevolg van de landgoedontwikkeling. Daar komt nog bij het gegeven dat tussen het perceel Nigtestraat 2 en het nieuwe landgoed verscheidene agrarische bedrijven, bospercelen, burgerwoningen en een spoorlijn zijn gelegen. Opgemerkt dient te worden dat in de omgeving van Nispen (en ook in de nabijheid van het bedrijf van reclamant) ook nog wel andere bospercelen aanwezig zijn die mogelijk van invloed kunnen zijn op de milieusituatie van zich in de directe omgeving bevindende agrarische bedrijven. Het nieuw aangeplante bos staat wat dit betreft niet op zichzelf.

Ten aanzien van de dichterbij gelegen gronden van reclamant kan nog het volgende worden gesteld.

De genoemde vormen van schade vanwege onkruid, bladval en wateronttrekking kunnen zich in het gehele gebied voordoen. Het betreft hier immers een gemengd buitengebied waar altijd al naast louter agrarisch grondgebruik ook andere gebruiksvormen voorkomen, waaronder bos en natuur. In beginsel is iedere grondgebruiker zelf gehouden om dit soort problemen in de uitvoeringssfeer te voorkomen of op te lossen.

De aanleg van productiebos was in beginsel al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een dergelijk soort bos verschilt qua overlast niet van bos met een natuurdoelstelling. Hetgeen hier aan de orde is wordt in relatie tot de al bestaande situatie in de directe omgeving niet gezien als een bijzondere ingrijpende verandering. Er komt -behorende bij het landgoed- een bosgedeelte bij naast de toch al hier en daar aanwezige bebossing en het is niet te verwachten dat dit gegeven dan op zich zou moeten gaan leiden tot ernstige problemen. De praktijk bewijst dit klaarblijkelijk ook. Het bos is immers al jaren geleden aangeplant en tot dusverre is niet gebleken van serieuze schadegevallen van welke aard dan ook.

- h. Zoals in de "Rapportage vooroverleg en inspraak" is vastgelegd, veranderen de milieunormen waaraan het bedrijf van reclamant reeds dient te voldoen door de komst van het landgoed niet. Uit de geurrapportage van de Regionale Milieudienst d.d. 2 oktober 2008 blijkt dat het bedrijf van reclamant voor wat betreft dit milieuaspect ook op geen enkele wijze in beeld komt. Bij de later vervaardigde geurrapporten is het bedrijf van reclamant daarom buiten beschouwing gelaten.

Door reclamant wordt verder niet duidelijk gemaakt op welke wijze een uitbreiding van het bedrijf (voor zover mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan dan wel van toepassing zijnde milieuregelgeving) beperkt zou worden door het nieuwe landgoed.

- i. Verwijzend naar de strekking en inhoud van de hiervoor onder a. tot en met h. opgenomen beantwoording van de in de zienswijze aangedragen zaken, verder gelet op de "Rapportage vooroverleg en inspraak" en de plantoelichting (met de bijbehorende bijla-

gen "Onderzoeksrapportages") is het standpunt gerechtvaardigd, dat het bestemmingsplan zorgvuldig en uitgebreid gemotiveerd tot stand is gekomen.

De belangen van reclamant zijn beoordeeld en worden op geen enkele wijze geschaad door de landgoedontwikkeling.

- j. Er is geen aanleiding voor het toekennen van een kostenvergoeding.

In het kader van de Algemene wet bestuursrecht is het mogelijk in een bezwaar- of beroepsprocedure een vergoeding van kosten te vragen voor het indienen van een bezwaar- of beroepsschrift en het bijwonen van een zitting.

Het moet dan gaan om kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand en deze worden alleen vergoed voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Voor het indienen van een zienswijze in het kader van een procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening, welke hier aan de orde is, geldt geen hiermee gelijk te stellen regeling en de gemeente kent hiervoor ook verder geen aanvullende voorziening.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Reclamant no. 2, ZLTO Afdeling Roosendaal

Zienswijze:

- a. Uitgaande van de locatietoets, die de provincie hanteert, dient een landgoed bij voorkeur gelegen te zijn tussen de bebouwde kom en de EHS vanwege toegankelijkheid. Op provinciaal niveau is de aankoop van EHS-gronden stil gelegd waardoor realisatie van de EHS op basis van particulier initiatief zoals landgoederen noodzakelijk is. Reclamant pleit voor realisering van landgoederen binnen de EHS. De houding van de provincie is aan het veranderen.
- b. Het gebiedsplan Brabantse Delta stelt dat terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van landgoederen in primaire agrarische gebieden. Er kan een meerwaarde zijn voor andere functies zoals natuur, landschap en waterberging. De landbouwkundige functie van een primair landbouwgebied mag door landgoedontwikkeling niet in onevenredige mate worden geschaad. Deze locatie is in het gebiedsplan niet expliciet benoemd als mogelijke locatie voor een landgoed. Reclamant is van mening dat de landbouw in dit gebied het primaat heeft.
- c. Door de ontwikkeling van dit forse landgoed verdwijnt c.a. 15 hectare steeds schaarser wordende landbouwgrond. Dit plan voor een landgoed is geen sterke economische drager die een onttrekking van landbouwgrond rechtvaardigt. Door het verdwijnen van de betreffende percelen als landbouwgrond wordt een verdere verbetering van de verkaveling (landbouwstructuur) in de directe omgeving beperkt, dat geldt eveneens voor de noodzakelijke aanpassing ingevolge het mest en mineralenbeleid. Het landgoed zal geen positief effect hebben op de bedrijfsontwikkeling nu en in de toekomst, dit ook mede in relatie tot de natuurontwikkeling van de EHS.
- d. Door de voorziene inrichting en beplanting ontstaat mogelijke wildschade en er is een toenemende kans op overlast/schade. Het karakter en de aanduiding van de omgeving verandert op termijn onherroepelijk. De realisatie van het landgoed leidt er toe dat een veel ruimer gebied een voor de landbouw beperkende functie (nevengeschikte functie) kan krijgen.

- e. De twee nieuwe woningen, recreatieve verblijfsvoorzieningen en natuur hebben in de toekomst een beperkende invloed op de milieucirkels (geur, geluid) van de agrarische bedrijven bij ontwikkeling of uitbreiding. Ook de perceptie van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen speelt hierin een rol.
- f. Het vaststellen van dit plan en daarmee goedkeuren van landgoedontwikkeling in het agrarisch gebied heeft een voorbeeldfunctie. Door het toepassen van het gelijkheidsbeginsel zullen na dit precedent ook volgende verzoeken worden toegewezen, de gevolgen voor de agrarische bedrijfsstructuur zullen dan alleen maar toenemen.

Overwegingen:

- a. Het was in het kader van de procedure met betrekking tot de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zo, dat op de kaart, welke behoort bij de vastgestelde Verordening Ruimte Fase 1, een groot deel van het landgoed abusievelijk de aanduiding Ecologische Hoofdstructuur (EHS) had gekregen als gevolg van een foutieve beoordeling van een door de initiatiefnemer bij de provincie ingediend verzoek.
Dit is bij de uiteindelijke besluitvorming inzake de vaststelling van de definitieve verordening Ruimte (fase 1 + 2) weer teruggedraaid. Dat was ook nodig want een landgoed mag niet worden gesitueerd binnen een EHS-gebiedsaanduiding.
De provincie stelt zich op het standpunt dat nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage behoort te leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. In de provinciale zienswijze naar aanleiding van het onderhavige bestemmingsplan wordt dit nog eens uitdrukkelijk bevestigd. Verder worden door de provincie geen opmerkingen meer gemaakt over de locatiekeuze. Dit is ook verklaarbaar aangezien in de vooroverlegreactie van 12 februari 2007 al was opgemerkt dat de locatie mogelijkheden biedt voor de realisering van een nieuw landgoed. Daarmee was er in feite geen discussie meer over de locatie zelf, alleen nog over de verdere invulling daarvan.
Vanuit de gemeentelijke optiek is steeds gesteld dat het hier gaat om een waardevol nieuw initiatief op het gebied van landschaps- en natuurontwikkeling. In de directe omgeving van de kern Nispen bevinden zich diverse verspreid liggende bosjes, waar het voorliggende initiatief goed op aansluit.
In de rapportage Beoordelingskader initiatieven Buitengebied staat hierover het volgende vermeld, hetgeen mag dienen ter verdere onderbouwing van de gemeentelijke visie op dit punt.

"Aan de west- en zuidwestzijde van Nispen bevindt zich een kleinschalig landschap met diverse bospercelen. Ontwikkeling van nieuwe landgoederen kan hier bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit door nieuwe bospercelen in afwisseling met agrarische percelen in te passen, waarbij uiteraard de belangen van de zittende agrarische ondernemers niet overwegend in het gedrang mogen komen. De Bergsebaan ligt in een landschapsecologische zone, die de Honingbossen en het beekdal onderling verbindt. Landgoederen zijn mogelijk ten zuiden van de Bergsebaan; die kunnen de landschappelijke structuur immers versterken. Verdere verstedelijking door het "wonen aan de linten" is hier niet gewenst."

- b. Het Gebiedsplan Brabantse Delta is opgesteld in 2004 en uiteindelijk vastgesteld in het voorjaar van 2005. De artikel 19-WRO-procedure voor het landgoedinitiatief is aanvankelijk van start gegaan in juli 2004 met een inspraakprocedure. In het gebiedsplan wordt het landgoed Ottermeer niet expliciet genoemd en dat is ook verklaarbaar.

Op het moment dat het gebiedsplan is vastgesteld was de actuele status rondom het landgoedproject namelijk dat de vrijstellingsprocedure was stopgezet en er een ombuigingsoperatie gaande was naar een nog op te starten bestemmingsplanprocedure. Deze laatste is echter pas formeel van start gegaan op 13 november 2006.

Het is niet zo dat de landbouw ter plekke van het landgoed op grond van het gebiedsplan het primaat zou hebben. Op de bij het gebiedsplan behorende ambitiekaart is ook de aanduiding "kansrijke extensieve recreatie" opgenomen.

In het gebiedsplan zelf wordt deze aanduiding verder nog zodanig gedefinieerd, dat zowel het landgoed als ook de natuurcamping daar zonder meer in passen.

- c. Met het verlenen van medewerking aan dit initiatief is een uitdrukkelijke gemeentelijke keuze gemaakt om hier een natuur- en landschapsproject tot stand te brengen. Voor de gemeente Roosendaal geldt dat er toch zeker ook de nodige ruimte wordt geboden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De recent doorlopen procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Wouw is daar onder meer het bewijs van. Het is evenwel niet zo onder alle omstandigheden de landbouw het primaat behoort te krijgen in het buitengebied.
- d. Vanuit de agrarische sector wordt gebruikelijk, wanneer de aanleg van nieuwe natuur aan de orde is, gevreesd voor tal van uiteenlopende vormen van schade. Met het oog op de mogelijke effecten van het landgoed in dit opzicht is nader advies ingewonnen bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. Dit advies is ook als bijlage no. 3. opgenomen bij deze zienswijzenbehandeling. Conclusie van de rapportage is dat voor zover al kan worden gesproken van eventuele schade, dit geen schade-situatie oplevert, die voor de gemeente consequenties zou kunnen hebben.
- e. In samenhang met de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn inmiddels drie geuronderzoeken verricht. Daaruit is gebleken dat het landgoed wat dit milieuaspect betreft geen gevolgen heeft, met uitzondering van een relatie welke er is tussen de nieuw te bouwen woningen en het agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat no. 7. Op dit laatste punt zal nog later worden teruggekomen, aangezien de betrokken agrariër ook zelf een zienswijze heeft ingediend (zie onder paragraaf no. 2.8).

Akoestisch gezien zijn er evenmin problemen te verwachten als gevolg van de nieuwe functionele ontwikkelingen binnen het landgoed. Iedere toekomstige bewoner van de nieuwe woningen in het plangebied zal zich bewust moeten zijn van de landelijke omgeving, waarin de woningen zijn gesitueerd. Ook hier geldt het principe van niet alleen de lusten maar ook de lasten, dus wanneer vanuit de omgeving bepaalde overlast wordt veroorzaakt, welke kenmerkend is voor het wonen in het buitengebied, dan zal men zich moeten realiseren, dat dit ook al bekend had moeten zijn bij het betrekken van de woningen.

Wel worden in samenhang met dit bestemmingsplan nog hogere grenswaarden vastgesteld met het oog op de nieuw te bouwen woningen in verband met het spoorweglawaai ter plaatse.

- f. De landgoederennotitie geeft plaatsbepaald aan waar nieuwe projecten zouden kunnen worden toegelaten. Hoewel het al jaren tot de mogelijkheden behoort om landontwikkelingen tot stand te brengen kan niet worden gezegd dat het op dit vlak storm loopt. Dat is ook begrijpelijk. De voorwaarden, die in dit verband worden gesteld, zijn nogal veelomvattend en de verwachting bestaat daarom dat niet voor de aangevoerde precedentwerking hoeft te worden gevreesd. Dit wordt mede gebaseerd op het feit dat in de achterliggende periode er ook nauwelijks belangstelling voor is getoond, anders hadden er toch veel meer vergelijkbare verzoeken moeten zijn ingediend en dat is niet geval.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Reclamant no. 3, Linssen Advocaten, namens C.J.B. van Rijen, Maststraat 27 te Nispen

Zienswijze:

- a. Het bos op het perceel van aankomend landgoed Ottermeer is oorspronkelijk onrechtmatig aangeplant. Dit blijkt evenwel thans niet uit de toelichting.
In de rapportage vooroverleg en inspraak is door de gemeente opgemerkt dat het bos is aangeplant voordat het bestemmingsplan hiertoe de mogelijkheid heeft geboden.
Reclamant citeert: "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."
In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt daarentegen aangegeven dat de bosaanplant is gerealiseerd na schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders, onder de voorwaarde dat een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO zou worden gestart. Reclamant benadrukt dat het bos illegaal is aangeplant.
- b. Ingevolge het provinciale beleid "Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Noord-Brabant" (i.c. sub. 7. van de inrichtingstoets) is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed. Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, derhalve dient 90% van het landgoed het gehele jaar door opengesteld te worden. Hieraan wordt niet voldaan. Het plangebied is 19,4 hectare groot, hiervan dient 17,46 hectare opengesteld te worden. Uit de stukken blijkt dat hieraan niet wordt voldaan, Er wordt slechts 15 hectare nieuwe natuur aangelegd, uit de stukken blijkt niet of deze 15 hectare geheel wordt opengesteld en is het westelijk deel van het landgoed enkel toegankelijk voor campinggasten. Bovendien dient de openstelling veiliggesteld te worden op grond van de duurzaamheidstoets van het provinciaal beleid "Rood voor groen". Dit blijkt niet uit het bestemmingsplan.
- c. Door de nabijheid van het landgoed zijn de landbouwpercelen van reclamant fors in waarde gedaald. De aanwezigheid van het bos heeft reclamant al veel schade opgeleverd: wildschade, bladval, schaduw, schimmels/ziekten en onkruid. Voordat het bos werd aangeplant was er geen schade. Tevens is er de aantasting van het vrije uitzicht en openheid van het landschap door het bos. Uit de rapportage van Agrotax zou blijken dat de natuurontwikkeling niet tot schade zal leiden. Agrotax wijst er tevens op dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector en dat de Wildschadecommissie bovendien een dergelijke afscherming dikwijls voorschrijft alvorens eventuele schade te vergoeden. Dit standpunt wordt door Agrotax niet nader onderbouwd. De gemeente is van oordeel dat de rapportage van Agrotax voldoende inzicht geeft in de kansen op gevolgschade en acht de noodzaak niet aanwezig om aanvullend een risicoanalyse uit te laten voeren. Derhalve ontbeert het standpunt een deugdelijke en krachtige motivering, dit is in strijd met artikel 3:46 Awb.
- d. In het beplantingsplan zou zijn opgenomen dat rondom de vennen en als overgang naar omliggende agrarische gronden bloemrijke graslanden worden ontwikkeld. Hiermee zou voorkomen moeten worden dat op de omliggende agrarische percelen hinder wordt ondervonden door bladval en schaduwwerking. Er worden evenwel geen regels gegeven omtrent de afstand van de bloemrijke graslanden. Het blijft dientengevolge voor reclamant onzeker of het bos zich in de toekomst (nog) dicht bij zijn gronden zal bevinden. De afstand van 10 meter is thans te kort en de bomen zijn hoger dan zij destijds waren (en is toegezegd), namelijk 7 meter. Hierdoor mist reclamant op zijn gronden ernstige lichtval.
- e. De (naast het perceel van reclamant gesitueerde) bomen uit het bos onttrekken veel water uit de bodem. Reclamant moet hierdoor meer dan normaal beregenen.

De waterparagraaf gaat hier niet op in, terwijl het wel de belangen van reclamant betreft. Reclamant acht dit onzorgvuldig.

- f. Uit de stukken blijkt dat een klein gedeelte van het plangebied (het noordelijk gedeelte) onder de indicatie van archeologische waarde hoog/middelhoog valt. De PPC heeft geadviseerd hiervoor een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De toelichting vermeldt dat de archeologische verwachtingswaarde van de gronden op Ottermeer laag is. Hieruit blijkt evenwel niet dat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Hiermee gaat de gemeente ten onrechte voorbij aan het advies van de PPC om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.
- g. Voor de nieuwbouw is wettelijk een bodemonderzoek vereist. Dit is in de bestemmingsplanprocedure van belang nu beoordeeld dient te worden of de bodemkwaliteit wel geschikt is voor de te realiseren functies. De gemeente is blijkbaar evenwel van oordeel dat thans geen bodemonderzoek verricht dient te worden. Zij geeft immers aan dat, aangezien de gronden voor de nieuwbouw grotendeels agrarische gronden betreffen, hier geen verontreiniging wordt verwacht die de realisering zal belemmeren.
- h. Het standpunt in de toelichting dat het landgoed voorziet in parkeergelegenheid en dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen wordt niet nader onderbouwd. Onduidelijk is of reclamant overlast zal ondervinden van een overmaat aan geparkeerde auto's langs de weg. Er ontbreekt een deugdelijke en daadkrachtige motivering, dit is in strijd met artikel 3:46 Awb.
- i. Aansluitend aan de beleidslijn van de provincie mag het landgoed plaats bieden aan twee wooneenheden. Hier wordt niet aan voldaan aangezien twee nieuwe woningen worden gerealiseerd en de agrarische woning gehandhaafd blijft.

Overwegingen:

- a. Voor het gebied waar de nieuwe bosaanplant in 2002 is gerealiseerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen" van toepassing. Toen het oorspronkelijke verzoek tot het mogen stichten van het landgoed op deze locatie is binnengekomen, is beoordeeld of dit project zou kunnen rekenen op medewerking van de zijde van de gemeente. Van begin af aan is sprake geweest van een positieve gemeentelijke grondhouding. Vervolgens is door de initiatiefnemer de vraagstelling opgeworpen of alvast vooruitlopend op een toekomstige planologische regeling voor het landgoed (die in ieder geval nodig was voor het kunnen bouwen van de hier gedachte nieuwe woningen) mocht worden overgegaan tot het aanplanten van het bos, waarvoor op dat moment een subsidieaanvraag lopende was. Het (overigens nog steeds hier) geldende bestemmingsplan voorziet evenwel niet in een regeling, die betrekking heeft op het planten van bomen. Er is ook geen verbodsbepaling in het bestemmingsplan opgenomen die hierop van toepassing is. Het aanbrengen van afschermende beplantingen of houtsingels en ook bosbouw en boomteelt zijn op grond hiervan toegestaan. Dit heeft er op dat moment toe geleid dat door de gemeente in een tweetal brieven toestemming is verleend voor de bosaanplant. Nadien zijn weliswaar juridische procedures gevoerd, die mede de rechtmatigheid van deze toestemming betroffen, maar tot op heden is niet in formele zin de strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen" vastgesteld. Te vermelden valt in dit verband de handhavingprocedure, welke jaren geleden is aangespannen door reclamant. Na de genomen afwijzende beslissing op bezwaar is daartegen toen geen beroep ingesteld. Recent is een nieuwe handhavingprocedure in gang gezet, maar ook deze kan in de ogen van de gemeente niet het gewenste effect sorteren, aangezien nu concreet zicht is op legalisering juist vanwege het afwikkelen van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

De Natuurschoonwet 1928 (NSW) is niet aan te merken als een in dit verband kaderstellende wet. Deze wet vindt zijn grondslag in de belastingwetgeving. Het is namelijk zo dat wanneer een landgoed voldoet aan de in deze wet gestelde criteria, dan biedt dat uitzicht op gunstigere belastingfaciliteiten.

De Natuurschoonwet kent geen verplichting om een landgoed open te stellen. Indien een NSW-landgoed echter wel opengesteld is, komt de eigenaar in aanmerking voor een aantal fiscale mogelijkheden, die bij een niet opengesteld landgoed niet van toepassing zijn.

De NSW is overigens ook verder in de publiekrechtelijke c.q. planologische sfeer niet van belang, maar te melden valt bovendien nog dat de eigenaar van het landgoed momenteel maar gedeeltelijk aanspraak maakt op de in deze wet geboden mogelijkheden. Het landgoed Ottermeer is wel gerangschikt als NSW-landgoed, maar niet opgenomen op de lijst van opengestelde landgoederen, welke in het kader van deze wet wordt bijgehouden.

De door reclamant bedoelde verplichting tot openbare toegankelijkheid vloeit verder voort uit de beleidsdocumenten van provincie en gemeente en (voor zover mogelijk) het daaraan gekoppelde planologisch instrumentarium. Voor wat betreft de provincie zijn dat de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Van provinciale zijde worden met betrekking tot dit aspect verder geen opmerkingen gemaakt. Daaruit valt af te leiden dat er geen strijdigheid is geconstateerd met de provinciale beleidsopvattingen of regels op dit punt.

In het gemeentelijke bestemmingsplan kan geen juridische verplichting tot openstelling worden opgenomen, omdat het alleen regels kan stellen welke vallen binnen de reikwijdte van het begrip toelatingsplanologie. Privaatrechtelijk is de openbare toegankelijkheid wel vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de gemeente als voorwaarde voor het verlenen van de benodigde planologische medewerking. Dit is opgenomen als onderdeel in de gesloten anterieure overeenkomst.

Daarenboven is het nog zo dat als onderdeel van het bestemmingsplan is voorzien in een nieuwe kaart, behorende bij het bijgestelde Inrichtings / beplantingsplan van Brabants Landschap, waarop de openstelling door middel van de wandelpaden is gevisualiseerd (zie de onderzoeksrapportages, behorende bij de bestemmingsplantoelichting).

Op basis hiervan kan dus worden vastgesteld hoe het feitelijk gesteld is met de openstelling en de juridische borging daarvan is gegarandeerd.

- b. Met betrekking tot het aspect wildschade kan het volgende worden opgemerkt.

Een agrarische grondgebruiker (eigenaar/pachter van landbouwgrond) wordt verantwoordelijk gehouden voor door hem te nemen maatregelen bij schade aan landbouwgewassen, veroorzaakt door bij wet beschermde inheemse diersoorten. Dit vloeit voort uit de Flora- en faunawet in samenhang met het Burgerlijk Wetboek.

Sinds het in werking treden van de Flora- en faunawet in 2002 is het Faunafonds in de plaats getreden van het Jachtfonds. Binnen het Jachtfonds werd geopereerd met Wildschadecommissies, maar deze zijn afgeschaft.

Het Faunafonds heeft als één van haar taken het beoordelen van schademeldingen (aan landbouwgewassen) van agrariërs, het doen taxeren van deze schades en het onder voorwaarden uitbetalen van tegemoetkomingen in deze getaxeerde schades.

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor uitbetaling van een getaxeerde schade bestaan uit het nemen van preventieve maatregelen (door de grondgebruiker) teneinde de schade zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is in veel gevallen een onthefing noodzakelijk om, ter ondersteuning van de verjaging van de schadeveroorzakende diersoorten, enkele exemplaren met geweer te doden (ganzen, knobbelzwanen, hazen,

wilde zwijnen e.d.). Deze ontheffingen kunnen worden aangevraagd bij de Faunabeheereenheid van de provincie, dan wel bij de provincie zelf.

Diersoorten die door de minister van (voormalig) Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, tegenwoordig Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, zijn geplaatst op de landelijke vrijstellingslijst zijn: het konijn, de vos, de Canadese gans, de zwarte kraai en kauw en de houtduif. Van deze diersoorten is algemeen bekend dat zij in het gehele land veelvuldig belangrijke schade kunnen aanrichten, om welke reden zij zijn geplaatst op genoemde lijst. Dit houdt in dat deze 6 diersoorten met alle mogelijke legale middelen mogen worden bestreden om schade te voorkomen of te beperken, zonder dat hiervoor een ontheffing voor afschot noodzakelijk is. Omdat alle mogelijke legale middelen door een grondgebruiker dienen te worden ingezet, waarmee de schade kan worden beperkt of voorkomen, wordt in die gevallen geen tegemoetkoming in de eventueel ontstane schade uitbetaald. Zoals eerder aangegeven, is de grondgebruiker zelf verantwoordelijk voor de te nemen preventieve maatregelen. Door een landgoed aan te leggen worden ter plaatse gunstige leefomstandigheden gecreëerd voor bepaalde diersoorten, die mogelijk schade aan landbouwgewassen kunnen aanrichten. Het is een kwestie van goed nabuurschap om tussen grondgebruikers onderling een regeling te treffen op het gebied van mogelijke preventieve maatregelen en het betalen daarvan. Indien dan toch nog sprake is van daarvoor in aanmerking komende gevallen kan eventuele schade aan landbouwgewassen bij het Faunafonds worden gemeld.

Bij de onderhavige planologische procedure speelt dit aspect verder geen rol.

Verder kan ook worden verwezen naar het gestelde ten aanzien van de inbreng van reclamant no. 5., onder a.

- c. De gronden van de cliënt van reclamant bevinden zich ten noorden van het bosgedeelte van het nieuwe landgoed. Aangevoerd worden effecten als schaduwwerking, bladschade, schimmels/ziekte en onkruid. In dit kader is van belang de zonering die in de planvorming is aangebracht. Er was in eerste aanleg een boomvrije zone van 6 m. opgenomen.

Deze is later door de initiatiefnemer uitgebreid naar een boomvrije zone van 10 m., met als extra een hakhoutzone van nog eens 10 m. Schaduwwerking van de bomen op de noordelijk ervan gelegen gronden doet zich in feite dan ook niet of nauwelijks voor.

Onkruid-, schimmel- of ziekteproblemen worden niet aannemelijk gemaakt.

Met het aspect schaduwwerking vanwege de hier staande bomen is ook van begin af aan rekening gehouden door de ontwikkelaar. Dat is om te beginnen gebeurd bij de subsidieaanvraag. Bij de daartoe aangegane kwalitatieve verplichting is blijkens het bijbehorende kaartmateriaal al een strook buiten de bosaanduiding gehouden.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is dit gegeven evenwel niet terug te vinden, omdat de strook gedeeltelijk een waterbestemming en gedeeltelijk een bosbestemming heeft gekregen.

Om de totale strook van 20 m. planologisch beter vast te leggen is ervoor gekozen om daarvoor, naast de waterbestemming met een breedte van 1 m. voor de bestaande greppel, de nieuwe in het bestemmingsplan op te nemen natuurbestemming weg te leggen met een breedte van 9 m. Hier mag alleen sprake zijn van bloemrijk grasland zonder bomen.

Daarenboven wordt met een aanduiding binnen de daarop aansluitende bosbestemming ook gedeeltelijk een hakhoutzone met een breedte van nog eens 10 m. opgenomen. Uitdrukkelijk wordt daarbij dan eveneens in de regels voorgeschreven dat wel groenvoorzieningen mogen worden aangebracht maar alleen in de vorm van hakhout.

Privaatrechtelijk wordt waar het gaat om de afstand van bomen tot perceelsgrenzen altijd het minimum gehanteerd van 2 m. op grond van het burennrecht. Daar wordt in deze situatie dan ook ruimschoots aan voldaan. Verder is het zo dat het in een geval als het onderhavige alleszins gebruikelijk is om te werken met een afstand van 10 m. tussen het bos en de aangrenzende landbouwpercelen.

In zijn algemeenheid wordt dit gezien als een voldoende handreiking om wezenlijke schaduwproblemen voor het aangrenzende perceel te kunnen voorkomen.

Aan de bijlagen "Onderzoeksrapportages", behorende bij de plantoelichting, is (zoals ook al eerder is aangegeven) nog een vernieuwde versie van het inrichtings- en beplantingsplan toegevoegd, waarmee de uiteindelijk te bereiken situatie verder wordt verduidelijkt.

- d. Met het oog op de waterhuishouding in het plangebied is -mede in relatie tot de omliggende gronden- bij het vervaardigen van het bestemmingsplan een afzonderlijke waterparagraaf opgesteld door Arcadis, zoals dat gebruikelijk gebeurt ten behoeve van de verplichte watertoets.

Daaruit komt naar voren dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, die voor waterproblemen zouden kunnen zorgen.

Reclamant stelt niettemin dat als gevolg van het aangeplante bos toch een watertekort zou kunnen ontstaan voor de aangrenzende gronden, reden waarom meer aan beregning noodzakelijk zou worden en daar gaat de waterparagraaf niet nader op in.

Allereerst moet worden geconstateerd, dat hetgeen door reclamant wordt gesteld niet onderzoeksmatig is onderbouwd. Het aangelegde bos is geheel omsloten door diepe droge sloten en er is daarom geen directe relatie tussen de gronden onderling. Verder is het zo dat hetgeen aan natuurontwikkeling wordt gerealiseerd in het gebied te karakteriseren valt als zogenaamd "droog bos". Deze activiteit heeft voor de waterhuishouding nauwelijks consequenties. Het aanleggen van dit type bos heeft in zijn algemeenheid tot gevolg dat in de zomer de grondwaterstand wat hoger zal zijn en in de winter wat lager. Bovendien zorgt een bos als het onderhavige ervoor dat er minder fluctuatie is tussen de gemiddelde hoogste en de gemiddelde laagste waterstand. Een en ander heeft voor naastgelegen agrarische percelen over het algemeen alleen een positieve uitwerking. Dat zou anders zijn wanneer hier meer natte natuur tot stand zou worden gebracht, maar dat is niet het geval.

- e. De provincie heeft in het PPC-advies van 12 februari 2007 aangegeven dat in het noordelijk deel van het plangebied een indicatie van hoge tot middelhoge archeologische waarde aanwezig is.

Het is juist dat op in dit verband relevant kaartmateriaal (i.c. de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, versie 2006) in totaal ongeveer 1,5 ha. van het in dit bestemmingsplan begrepen gebied is gemarkeerd met een aanduiding, dat sprake is van een verwachtingswaarde op archeologiegebied. De gemeente Roosendaal heeft inmiddels ook de beschikking over een erfgoedkaart.

Op de hierbij behorende archeologische verwachtingenkaart komt de betreffende aanduiding "Hoge of middelhoge trefkans " ook terug.

(Zie hiervoor bijlage no. 4., behorende bij deze zienswijzenbehandeling. NB: Het blauwe kruisje op de gemeentelijke kaart markeert het gedeelte van het landgoed binnen de aanduiding.)

Binnen deze zonering bevinden zich evenwel alleen (wandel)paden, een waterpoel en een gedeelte van het bos. Hier vinden verder geen activiteiten plaats en er wordt ook geen bebouwing opgericht. Het stellen van de eis dat ter plekke archeologisch onderzoek zou dienen plaats te vinden is dan ook niet terecht.

- f. Voor de (inmiddels gewijzigde - zie daarvoor hierna onder paragraaf 2.8.) locatie waar de nieuwe woningen zijn gedacht geldt, dat hier tot dusverre historisch gezien uitsluitend een agrarische vorm van grondgebruik heeft plaats gevonden.

Uitgangspunt is dan ook dat hiervoor geen verwachting geldt dat sprake zou kunnen zijn van bodemverontreiniging.

Als onderdeel van de technische rapportages, welke moeten worden vervaardigd in het kader van de totstandkoming van de bouwplannen voor de nieuwe woningen, zal in ieder geval voor de benodigde bodemonderzoeken behoren te worden gezorgd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is dit niet noodzakelijk.

De hier bedoelde onderzoeksverplichting vloeit voort uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en hangt samen met de formele vereisten, welke gelden voor een vergunningaanvraag op basis van genoemde wet. Mocht onverhoopt toch nog een bepaalde vorm van bodemverontreiniging worden aangetroffen, dan zal eerst bebouwing kunnen worden opgericht na sanering van de betreffende gronden.

- g. De parkeerfaciliteiten in het bestemmingsplan Landgoed Ottermeer zijn niet gedetailleerd geregeld. Dat is ook niet nodig want behorende bij de bestaande bebouwing (i.c. de boerderij inclusief bedrijfswoning) en de toekomstige nieuwe woonbebouwing kan in voldoende mate worden voorzien in parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Er zijn verder ook geen gemeentelijke parkeernormen vastgesteld voor een recreatiefunctie als de onderhavige. De camping biedt geen mogelijkheid om bij de staanplaatsen zelf te parkeren, maar bij de ingang van de camping is er ruimte voor bezoekersparkeren in de vorm van zo'n 30 parkeerplaatsen binnen het agrarisch bouwblok. Bovendien is uitdrukkelijk voorzien in de mogelijkheid tot de aanleg van een extra parkeerterrein ter grootte van nog eens 30 parkeerplaatsen ten zuiden van het bouwblok. Om deze reden wordt de op de verbeelding opgenomen verkeersbestemming ter plekke zodanig verruimd dat daarmee de realisering van deze extra parkeerplaatsen mogelijk wordt.

Dit maakt dat in de directe omgeving van het landgoed niet hoeft te worden gevreesd voor parkeeroverlast.

- h. De bouw van de beide nieuwe woningen staat los van het handhaven van de oorspronkelijke boerderij als bedrijfswoning voor het complex. Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken dient binnen het landgoed tenminste 5 ha. nieuwe natuur te worden gerealiseerd en aan die voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding, welke behoort bij het bestemmingsplan. Er zal een (nieuwe) natuurbestemming worden weggelegd aan de noordzijde van het plangebied om een boomvrije strook te kunnen garanderen. Tevens zal de bestemming Bos hier gedeeltelijk worden voorzien van een aanduiding "hakhout".

De verkeersbestemming op de verbeelding, welke is gesitueerd nabij de ingang van camping, wordt verruimd voor een ter plaatse nog aan te leggen extra parkeerterrein.

2.4. Reclamant no. 4, N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze:

- a. De breedte van de dubbelbestemming voor leidingen wijkt af van de standaard voor een hoofdaardgastransportleiding. Verzocht wordt de breedte van de dubbelbestemming te vergroten tot een breedte van 5 m. ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
- b. Ingevolge artikel 8 van de regels zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan. Echter in de nabijheid van de leidingen bevinden zich diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vliegpalen, meetpalen, aanwijspalen en schemapalen met een hoogte van maximaal 3 meter.
Verzocht wordt artikel 8.2.1 dusdanig te wijzigen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m. ten behoeve van de leiding zijn toegestaan.
- c. In artikel 8.3 is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de hoofdbestemming. De belemmerende strook dient obstakelvrij te blijven, reden waarom verzocht wordt dit artikellid te verwijderen.
- d. In paragraaf 4.6 van de toelichting zijn de externe veiligheidsaspecten benoemd. Naar alle waarschijnlijkheid zal op 1 januari 2011 het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) in werking treden.
Reclamant heeft het ontwerp-bestemmingsplan getoetst aan dit toekomstig externe veiligheidsbeleid en verzoekt een aangepaste tekst op te nemen in de toelichting.

Overwegingen:

- a. De op de plankaart opgenomen leidingzone heeft betrekking op in totaal drie gasleidingen, welke door het plangebied heen lopen. Gebleken is dat de zone zowel in noordelijke als in zuidelijke richting 1 m. moet worden opgeschoven, omdat anders de aan te houden afstand van 5 m. ten opzichte van de buitenste twee leidingen niet wordt gehaald. De verbeelding wordt daarom gewijzigd zoals door reclamant is gevraagd.
- b. Aan het verzoek kan worden tegemoetgekomen.
- c. De ontheffingsbevoegdheid kan worden verwijderd uit de regels.
- d. Op deze plaats kan worden verwezen naar de eerdere brief van Gasunie van 13 oktober 2010, met kenmerk TOLTW 10.2118, waarin wordt aangegeven dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour geëlimineerd wordt door het instellen van de maatregel "Strikte begeleiding van werkzaamheden". Dit bewijst dat rekening wordt gehouden met het Bevb, dat inmiddels ook op 1 januari 2011 in werking is getreden.
De tekst in de toelichting wordt daarom bijgesteld, zoals is gevraagd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De op de verbeelding opgenomen zonering wordt gewijzigd, zoals is gevraagd. Artikel 8 van de regels en paragraaf 4.6 van de toelichting zullen eveneens worden aangepast, zoals is verzocht.

2.5. Reclamant no. 5, GVK Adure Advocaten, namens J. en R. Brosens, Hopmeerweg 6 te Wouwse Plantage

Zienswijze:

- a. Reclamant is van mening dat het bedrijf aan de Hopmeerweg 6 door deze ontwikkeling schade zal leiden.

Deze schade wordt veroorzaakt door schaduwwerking als gevolg van het aan te leggen bos, toename van bladafval, doorschietende wortels en een toenemende onkruiddruk. Ook zal sprake zijn van wild- en vraatschade. In opdracht van de aanvragers is onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij de eigenaren van omliggende agrarische gronden. De onafhankelijkheid van dit rapport wordt ter discussie gesteld, omdat de gemeente op geen enkele wijze bij het instellen van dit onderzoek betrokken is geweest. De rapportage is klakkeloos door de gemeente overgenomen. Reclamant blijft van mening dat sprake zal zijn van toenemende schade. De gemeente heeft op geen enkele wijze voldoende onderbouwd dat geen schade te vrezen is.

- b. Het is reëel te verwachten dat de beoogde functie op de onderhavige locatie op termijn zal leiden tot een wijziging van het waterpeil in het gebied. De gemeente stelt dat er hooguit een wijziging van het waterpeil kan plaatsvinden ten aanzien van het oppervlaktewater dat binnen het plangebied geïsoleerd is.

Het oppervlaktewaterstelsel aan de rand van het plangebied en daarbuiten zal volgens de gemeente ongewijzigd blijven. Het is een gegeven dat een natuurlandschap een ander waterpeil behoeft dan een agrarisch gebied. Hier gaat de gemeente niet op in en de stellingname van de gemeente wordt niet onderbouwd.

- c. Reclamant voorziet een beperking van exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van het eigen bedrijf. Het plan voorziet in de realisering van een aantal stankgevoelige objecten. De natuur zal worden aangelegd grenzend aan een reeds bestaand voor verzuring gevoelig gebied. Het is niet ondenkbaar dat het bos in kwestie op termijn als voor verzuring gevoelig gebied zal worden aangemerkt.

In dat geval zal reclamant worden belemmerd in zijn bedrijfsvoering en slechts ten dele of wellicht in het geheel niet meer kunnen uitbreiden. Tevens is van belang dat de regelgeving omtrent stankhinder en mestwetgeving nog steeds in ontwikkeling is. Door de aanscherping van de individuele normstelling in het landelijk gebied zal een aantal bedrijven, dat voorheen nog uitbreidingsruimte had, geen uitbreidingsruimte meer hebben. Hiermee is niet dan wel onvoldoende rekening gehouden. De gemeente heeft aangegeven dat op basis van de huidige wet- en regelgeving geen aanleiding is gezien om aan te nemen dat de nieuwe natuur als verzuringgevoelig zal worden aangemerkt. Reclamant blijft van mening dat de nieuwe bestemming een negatieve invloed kan hebben op een eventuele uitbreiding van zijn bedrijf.

- d. Met de realisering van dit landgoed worden wederom gronden met een agrarische bestemming onttrokken aan de landbouw. Dit heeft invloed op een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf aangezien sprake is van een verslechterde mogelijkheid om de verkaveling te verbeteren en grond bij het bedrijf aan te kopen. Het is van essentieel belang om over een zo groot mogelijke huiskavel te kunnen beschikken en een vermindering van de beschikbare grond heeft nadelige gevolgen voor de mestafzetruimte. Door deze ontwikkeling komt deze grond niet meer in aanmerking voor overname door reclamant of andere agrariërs.
- e. Reclamant verbaast zich over het gemak waarmee de gemeente medewerking heeft verleend aan dit plan. Het is niet ondenkbaar dat een projectontwikkelaar in de toekomst grond aankoopt, hierop bomen plant en vervolgens een landgoed mag aanleggen. Een dergelijke ontwikkeling acht reclamant onwenselijk. Meer landgoederen zou betekenen dat zijn bedrijf volledig op slot komt te zitten. De gemeente stelt dat landgoedinitiatieven passen in de verbrede plattelandsdoelstelling. De agrarische activiteit neemt eveneens al geruime tijd af. Dit neemt niet weg dat uitbreiding van het aantal landgoederen in de omgeving van reclamant inhoudt dat reclamant wordt beperkt in zijn bedrijfsexploitatie.

Overwegingen:

- a. Het eerder door Agrotax opgestelde schaderapport is in samenhang met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan geactualiseerd.

Door de realisator is dit rapport aangedragen om als processtuk mee te laten lopen bij de bestemmingsplanprocedure. (Zie bijlage no. 5. bij deze zienswijzenbehandeling.) Het is juist dat zowel het opstellen als de actualisatie van deze rapportage is geschied in opdracht van de initiatiefnemer. Dit is ook verklaarbaar aangezien het hier primair een mogelijke privaatrechtelijke schadesituatie betreft. Losstaand hiervan is echter, zoals hiervoor ook al is aangegeven, in opdracht van de gemeente bovendien nog een onafhankelijke schade-expert, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ), ingeschakeld om er ook zeker van te zijn dat naast de privaatrechtelijke aspecten ook alle eventueel publiekrechtelijk relevante schade-effecten onder de loop worden genomen. Korthedshalve wordt hier verwezen naar het door de SAOZ uitgebrachte rapport. De conclusie van dit rapport spreekt verder voor zich.

Met betrekking tot de geuite vrees voor de diverse genoemde schadevormen kan hier worden verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.3., onder b. en c.

Eventuele wortelschade waar ook nog melding van wordt gemaakt door reclamant komt normaal gesproken voor rekening en risico van een grondeigenaar. Deze zal zelf beschermende maatregelen moeten treffen om dit soort schade te voorkomen. In de afgelopen 9 jaar heeft zich in ieder geval geen aantoonbare schade, zoals hier wordt bedoeld, voorgedaan. Wortelschade is ook vrijwel uitgesloten omdat de tussenliggende afstand tussen de bomen en het perceel van reclamant minimaal 4 m. bedraagt en bovendien de wortels ook nog een diepe, droge sloot moeten passeren.

- b. Met het oog op eventueel te verwachten waterproblemen wordt hier verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.3., onder d.
- c. De gevolgen van de onderhavige landgoedontwikkeling voor de omliggende agrarische bedrijven zijn door de Regionale Milieudienst onderzocht. Niet is gebleken van zodanige milieuconflicten dat het bedrijf van reclamanten hierdoor in het huidige en eventueel ook toekomstig functioneren zou worden belemmerd.

De locatie, waar de geurgevoelige objecten op Landgoed Ottermeer (in de oorspronkelijke situatie) waren gepland, lag op circa 585 meter afstand van het bedrijf van Maatschap J. en R. Brosens, gelegen aan de Hopmeerweg 6. Het betreft hier een bedrijf waar melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee worden gehouden.

In januari 2011 is vervaardigd het rapport 'Geuronderzoek veehouderij i.v.m. landgoed Ottermeer' door de RMD, dat als bijlage is toegevoegd aan de plantoelichting. Het bedrijf viel toen onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet bij een dergelijke veehouderij met dieren waarvoor geen emissiefactor geldt, een afstand van 100 meter (binnen de bebouwde kom) dan wel 50 meter (buiten de bebouwde kom) tot gevoelige objecten worden aangehouden. Hieraan werd ruimschoots voldaan.

Een veehouderij, die viel onder het Besluit landbouw milieubeheer, mocht ook dieren houden, waarvoor wel een emissiefactor is vastgesteld. Volledigheidshalve is hier dan ook voor de geurbijdrage van dit bedrijf een 'worst-case' aanname gedaan: er is aangenomen, dat het bedrijf het maximum aantal mve's (mestvarkeneenheden) dat volgens het besluit mocht worden gehouden, ook daadwerkelijk houdt. Dat maximum aantal bedraagt 50 mestvarkeneenheden. De geurbijdrage van het bedrijf is dan 6.330 ou_E/s. In de onderstaande tabel is te zien hoe die emissie is berekend.

	Maximaal aantal dieren (Besluit landbouw)	Geuremissie- factor	Totaal (ou _E /s)
Gespeende biggen (GL)	(50x22=) 1.100	5,4	5.940
Schape	50	7,8	390
Totaal			6.330

Deze geuremissie van 6.330 ou_E/s is ingevoerd in de berekening van de achtergrondbelasting. Uit de rekenresultaten blijkt dat de immissieconcentratie van 8 OU_E/m³ wordt bereikt op een afstand van circa 550 meter van de locatie waar de nieuwe geurgevoelige objecten op het landgoed aanvankelijk waren gepland. Uit het vorenstaande kon worden geconcludeerd dat de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Hopmeerweg 6 niet door de nieuwbouw werden beperkt.

De zienswijze en ook de bovenstaande bevindingen waren echter nog gebaseerd op de oorspronkelijke planopzet.

Het Besluit Landbouw milieubeheer is in de tussenliggende periode overgegaan naar het Activiteitenbesluit. Uit de uitgevoerde geuronderzoeken en de bovendien nog vervaardigde oplegnotitie 'Gevolgen overgang Besluit landbouw milieubeheer naar Activiteitenbesluit voor de uitgevoerde geuronderzoeken' volgt dat ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd en de nabijgelegen veehouderijbedrijven niet (on-evenredig) in hun belangen (uitbreidingsmogelijkheden) worden geschaad.

Gelet op het feit dat de bouwlocatie in noordelijke richting wordt verschoven (zie het gestelde in paragraaf 2.8) wordt de situatie voor reclamant in die zin gewijzigd dat de tussenliggende afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woningen straks minder gaat bedragen dan 585 m. en uitkomt op zo'n 450 m. Dit verschil van 135 m. maakt de uiteindelijke conclusie in dit verband evenwel niet anders, namelijk dat er voor het bedrijf geen problemen te verwachten zijn. De geurcontour blijft immers nog altijd liggen op een afstand van meer dan 400 m. ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen.

Inzake de regelgeving omtrent stankhinder en mestwetgeving wordt opgemerkt dat voor een beoordeling van het geuraspect van het plan, gebruik is gemaakt van het geldende wettelijk kader. Er is geen aanleiding om te anticiperen op een mogelijke ontwikkeling van de regelgeving op dat gebied.

De aanwijzing van voor verzuring gevoelige gebieden is geregeld in de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De zeer kwetsbare gebieden worden aangewezen door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Welke gebieden daarvoor in aanmerking komen is vermeld in artikel 2 van de Wav. Alleen "voor verzuring gevoelige" gebieden, die liggen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), kunnen als zeer kwetsbaar worden aangewezen. Wat "voor verzuring gevoelig" inhoudt, staat beschreven in artikel 1 van de Wav.

Een voorwaarde is dat het gebied volgens de Interimwet ammoniak en veehouderij (Iav) al voor verzuring gevoelig was. Nieuwe natuur kan dus niet alsnog als voor verzuring gevoelig worden aangemerkt krachtens de Iav en worden toegevoegd als zeer kwetsbaar gebied.

- d. Hiervoor wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.2., onder c.
- e. Hiervoor wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.2., onder f.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6. Reclamant no. 6, Ministerie van Defensie

Zienswijze:

Het plangebied ligt onder de funnel van de vliegbasis Woensdrecht. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanalen, dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen, dat in het gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht, die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Voor het plangebied geldt een maximale bebouwingshoogte van 130 tot 150 m. boven NAP.

Het plangebied ligt tevens deels onder de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS). Deze is eveneens vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid en betreft een rondom de gehele luchthaven gelegen obstakelvrij vlak. Voor het plangebied geldt, vanwege de IHCS, een maximale bebouwingshoogte van 125 tot 156 m. boven NAP.

De vliegbasis Woensdrecht beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Voor het goed functioneren van dit systeem is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit verschillende vlakken met daarbij behorende hoogtes. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn.

Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan kan een door burgemeester en wethouders te verstrekken ontheffing worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte onder de voorwaarde dat de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Het plangebied is gelegen in het horizontale/oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 79,3 tot 89,3 m. boven NAP.

Het plangebied is tevens gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de vliegbasis Woensdrecht. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations, die dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 63 m. boven NAP binnen een afstand van 28 km. van het radarstation op de vliegbasis Woensdrecht kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld. Deze kunnen niet worden toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient dan een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Om dit te borgen in het bestemmingsplan dient (voor hoge objecten) een maximale bouwhoogte van 63 m. boven NAP te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Hieraan kan een door burgemeester en wethouders te verstrekken ontheffing worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord.

Reclamant verzoekt de militaire belangen met betrekking tot de funnel, IHCS, ILS en het radarverstoringsgebied in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen.

Ondanks het feit dat het bestemmingsplan het niet mogelijk maakt hoger te bouwen dan bovengenoemde militaire belangen dient dit wel juridisch te worden geborgd op de verbeelding en in de regels en niet alleen in de toelichting. Verwezen wordt naar een hierop betrekking hebbende uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2008.

Overwegingen:

Omwille van een planologische bescherming van de door reclamant aangedragen (militaire) belangen verdient het aanbeveling om de juridische regeling, welke onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan, te wijzigen. Concreet gebeurt dit door het toevoegen van een afzonderlijke kaartbijlage aan de bij het bestemmingsplan behorende regels, waarop alle zoneringaanduidingen worden aangegeven, welke door reclamant worden bedoeld. De bestemmingsplanregels worden hierop afgestemd door het opnemen van hoogtemaatvoeringvoorschriften in de algemene bouwregels en tevens wordt een en ander nog in het kort vermeld in de plantoelichting.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan en wel in die zin dat een afzonderlijke detailkaart zal worden toegevoegd aan de bij het plan behorende regels met daarbij behorende afzonderlijke maatvoeringvoorschriften in artikel 10 (Algemene bouwregels), opdat alle door reclamant bedoelde zoneringen ook planologisch worden vastgelegd. Paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt tevens hierop aangepast.

**2.7. Reclamant no. 7,
Provincie Noord-Brabant****Zienswijze:**

- a. Een groot deel van de nieuwe natuur is aangelegd met gebruikmaking van subsidiegelden. Zoals eerder al bij diverse gelegenheden is aangegeven kunnen deze gronden naar het oordeel van reclamant niet als nieuwe natuur op basis van de landgoederenregeling worden aangemerkt.
Niet inzichtelijk is hoeveel oppervlakte nieuwe natuur binnen het plan resteert na aftrek van het areaal waarvoor subsidie is ontvangen. Onduidelijk is of daarmee wordt voldaan aan de vereiste aanleg van 5 ha. nieuwe natuur, wat de bouw van de voorgenomen twee landgoedwoningen rechtvaardigt. Verzocht wordt hieromtrent in het plan duidelijkheid te verschaffen en de aanleg van nieuwe natuur in voldoende mate te borgen.
- b. Ten aanzien van de houtwal/houtsingel op het terrein van het natuurkampeerterrein en het stukje bos tussen de zwemplas en het natuurkampeerterrein (aangeduid als 5 en 6 op de kaart oppervlakte nieuwe natuur) heeft reclamant vraagtekens bij het toekomstig ecologisch functioneren van deze elementen gezien de geringe omvang en de ligging tussen genoemde recreatieve activiteiten. Verzocht wordt hieromtrent duidelijkheid te verschaffen vanwege het bepalen van de totale oppervlakte aan nieuwe natuur.
- c. Binnen de bestemming AW-1 worden gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. Dit is in strijd met het provinciale belang vanuit ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder vanuit het tegengaan van verstening van het buitengebied. Verzoek is het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- d. In de regels is voor het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid opgenomen om middels ontheffing diverse vormen van niet-agrarisch gebruik als nevenactiviteit op te starten. Hierdoor zijn onder meer agrarische nevenactiviteiten en agrarisch-technische hulpbedrijven zonder maximering van de milieucategorie en statische opslag mogelijk. De praktijk leert dat het niet is uitgesloten dat een nevenfunctie uitgroeit tot een hoofdfunctie. Deze activiteiten zijn niet passend als hoofdfunctie op een landgoed. Aangedrongen wordt om een nadere afweging te maken van de toelaatbaarheid van (vervolg-)activiteiten op een landgoed.

Overwegingen:

- a. Zoals al eerder is aangegeven, is bij het stichten van het onderhavige landgoed een kwalitatieve verplichting aangegaan door de initiatiefnemer op basis van een indertijd door het Ministerie van LNV verstrekte subsidie. Het kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van de kwalitatieve verplichting, die ingeschreven is in het kadastrale register, geeft precies aan waar de subsidie betrekking op heeft en woordelijk is de oppervlakte aan nieuwe natuur, welke toen gesubsidieerd is, begrensd op 10,72 ha.

Om de beide nieuwe woningen te mogen bouwen is op grond van de thans geldende Provinciale Verordening Ruimte een oppervlakte aan nieuwe natuur benodigd van ten minste 5 ha. Anders dan reclamant aanvoert is het wel degelijk zo dat aan deze eis kan worden voldaan.

Omdat in de nieuwste variant voor de naar het noorden verschoven woonlocatie gesubsidieerd bos dient te worden gekapt moest nog worden gezorgd voor compensatie; ook daarin wordt voorzien.

Op verzoek van de gemeente heeft het Brabants Landschap een digitale kaart aangeleverd waarop de te realiseren nieuwe natuur is aangegeven. Tevens verschaft deze kaart inzicht in hetgeen aan bos gekapt en gecompenseerd wordt, zodat de hoeveelheid gesubsidieerde natuur weer opnieuw komt vast te liggen. Dit laatste wordt overigens ook weer door middel van een kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd.

In samenhang hiermee is de opzet van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding aangepast.

Het komt erop neer dat naast de reeds voorziene bosbestemming een nieuwe bestemming "Natuur" in het bestemmingsplan wordt opgenomen, die er uitdrukkelijk voor bedoeld is om inzichtelijk te maken waar de voor de woningen benodigde nieuwe natuur is gesitueerd en die het eveneens mogelijk maakt om daar de oppervlakte van te kunnen bepalen. Dit oppervlak komt thans uit op 5,02 ha. en is daarmee voldoende om de beide nieuwe woningen te kunnen rechtvaardigen.

De hier bedoelde kaart is opgenomen als bijlage, behorende bij deze zienswijzenbehandeling (zie bijlage no. 6.).

- b. De betreffende, door reclamant bedoelde gronden behoren tot de reeds gesubsidieerde natuur en worden derhalve niet meegerekend bij het bepalen van de hoeveelheid nieuwe natuur, die nog moeten worden gerealiseerd.
- c. Deze regeling is overgenomen vanuit de standaardregels, welke zijn gehanteerd bij het vervaardigen van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. In deze specifieke situatie bestaat geen behoefte aan toepassing van dit voorschrift, reden waarom de regeling kan komen te vervallen.
- d. Hiervoor geldt in feite hetzelfde als zo-even is gesteld onder c. Daarmee uiting gevend aan een voor dit geval te bewerkstelligen maatwerkconstructie wordt ook dit voorschrift geschrapt.

Conclusie:

Hetgeen in de zienswijze is aangedragen geeft op enkele onderdelen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Dit geldt allereerst voor de verbeelding: daaraan wordt een afzonderlijke nieuwe bestemming "Natuur" toegevoegd. Ook de planregels worden hierop aangepast. In de toelichting zal deze wijziging worden vermeld.

De bij het bestemmingsplan behorende regels worden verder nog in die zin gewijzigd, dat de artikelen 3.3.1 en 3.5.1. komen te vervallen.

2.8. Reclamant no. 8, ZLTO Advies, namens H. Kerstens, Nigtestraat 7 te Nispen

Zienswijze:

- a. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen ten aanzien van geuraspecten wordt een geurberekening gemaakt. Zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting zijn voor het bepalen van het woon- en leefklimaat van belang. In het geurrapport is enkel de voorgrondbelasting berekend.
Verzocht wordt de achtergrondbelasting ook te berekenen. Het is van belang alle veehouderijen binnen een straal van 2 km. mee te nemen in de berekening. Het is niet duidelijk of het geurrapport is opgesteld aan de hand van de meeste recente versie van het rekenprogramma Vstacks-Gebied.
- b. De normen voor de geluidbelasting op de woningen worden vanwege de aanwezige spoorlijn overschreden. Hiervoor zal ontheffing worden gevraagd. Verzocht wordt tevens rekening te houden met de geluidsaspecten omtrent de aanvliegeroute naar de vliegbasis Woensdrecht.
- c. Bij de worstcase berekening van de situatie aan de Nigtestraat 7 is niet uitgegaan van de rand van het bouwblok maar van het middelpunt van de stal indien de stal aan de rand van het bouwblok zou staan. Uitgaan van de randen van het bouwblok is in lijn met bestaande jurisprudentie. Verzocht wordt de berekening hierop aan te passen.
- d. Bij de worstcase berekening is gerekend met natuurlijke ventilatie vanuit de stal. Indien mechanische ventilatie wordt toegepast zal dit een hogere luchtsnelheid tot gevolg hebben en tot een vergroting van de geurcontour leiden. Echter de contour is reeds over het plangebied gelegen en toepassing van mechanische ventilatie is niet meer mogelijk. Verzocht wordt bij de berekening gebruik te maken van een luchtsnelheid van 4.0 m/s.
- e. Er zouden geen beperkingen zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf, maar wanneer de geurcontour tot aan de burgerwoningen wordt gepositioneerd is dat wel zo. De huidige situatie en locatie van het bedrijf aan de Nigtestraat 7 zijn zeer geschikt om het bedrijf uit te breiden. Er is voldoende ruimte binnen het bouwvlak en er zijn geen geurgevoelige objecten in de omgeving. De nieuwe woningen worden bepalend voor het bedrijf en de uitbreiding daarvan. Verzocht wordt in de geurrapportage aan te geven welke concrete gevolgen optreden, indien het bedrijf een stal zou realiseren met bijvoorbeeld 200 extra vleesstieren. Indien gewenst kan reclamant berekeningen overleggen waaruit de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf blijkt.
- f. Uit de ruimtelijke onderbouwing is niet op te maken of de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd zijn gepositioneerd op archeologisch waardevolle gronden.

Overwegingen:

- a. Ten behoeve van de afwikkeling van de bestemmingsplanprocedure voor het Landgoed Ottermeer zijn opnieuw geurberekeningen uitgevoerd, mede omdat in 2010 een verbeterde versie van het verspreidingsmodel V-Stacks-Gebied beschikbaar is gekomen. De uitkomst hiervan is neergelegd in het al eerder genoemde rapport "Geuronderzoek veehouderij i.v.m. landgoed Ottermeer" van januari 2011.
In dit rapport wordt ingegaan op de achtergrondbelasting, waarbij alle veehouderijen binnen een straal van 2 km. van het landgoed zijn meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatste van de geurgevoelige objecten binnen het Landgoed Ottermeer circa $5,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt, terwijl de voorgrondbelasting ter plaatse uitkomt op circa $6,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. Op de bedoelde plaats is de voorgrondbelasting daadwerkelijk meer dan de helft van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is dus bepalend.

Inmiddels wordt een nieuwe locatie beoogd voor de beide landhuiswoningen (zie onder) en daarom heeft nog een herijking plaats gevonden van deze locatie. Concreet komt het erop neer dat deze nieuwe situering een gunstiger beeld oplevert dan de oorspronkelijk gedachte bouwlocatie.

- b. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidimmissie vanwege verschillende geluidbronnen op de geluidgevoelige bestemmingen binnen een bestemmingsplan bepaald. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de geluidimmissie van deze bronnen.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Landgoed Ottermeer is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidimmissie vanwege het wegverkeer en het railverkeer op de in eerste aanleg geprojecteerde woningen bepaald. De rapportage van het akoestisch onderzoek, opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant (Akoestisch onderzoek drie woningen Landgoed Ottermeer aan de Nigtestraat te Nispen, Gemeente Roosendaal, kenmerk 10090666 d.d. oktober 2010) maakte (oorspronkelijk) onderdeel uit van de bij het bestemmingsplan behorende toelichting.

Bij dit akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met het vliegverkeer van en naar de vliegbasis Woensdrecht. De reden hiervoor is dat het plan weliswaar is gelegen binnen de aan- en uitvliegroute van de vliegbasis, maar dat het plan op grote afstand van de basis is gesitueerd (circa 5,5 km).

Voor de vliegbasis Woensdrecht is een geluidcontour (35 Ke-contour) vastgesteld. In een afzonderlijke bijlage no. 7. behorende bij deze zienswijzenrapportage wordt nader illustratief ingegaan op het aspect vliegtuiglawaai. De 35 Ke-contour is weergegeven in de figuur, welke is opgenomen in deze bijlage. De contour is afkomstig uit het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, deel 4. Binnen de 35 Ke-zone mag in principe geen nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen plaatsvinden. Wanneer buiten de 35 Ke-contour geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd dan bestaan daar, voor wat betreft de Wet ruimtelijke ordening en de Luchtvaartwet, geen bezwaren tegen. Uit de figuur kan wel worden opgemaakt dat de 35 Ke-contour in noordoostelijke richting tot aan de Hoeksebaan in Wouwse Plantage reikt. Dit punt is op ongeveer 2,5 km van het plangebied gelegen. Om dit nader te visualiseren is een afzonderlijke illustratie aan de notitie toegevoegd.

Omdat het plangebied op ruime afstand is gelegen van de vliegbasis Woensdrecht en gelet op de afstand van het plangebied tot de grens van de 35 Ke-contour, is het aspect vlieglawaai niet meegenomen bij het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan.

Dit wil niet zeggen dat afzonderlijke vliegbewegingen niet hoorbaar kunnen zijn of dat deze niet tot overlast kunnen leiden. Wel zullen de normen voor vlieglawaai uit de Luchtvaartwet ruim worden onderschreden.

(Ter verdere verduidelijking van het aspect vliegtuiglawaai wordt hier verder verwezen naar de afzonderlijke, hierop betrekking hebbende notitie, welke is vervaardigd door de Regionale Milieudienst.)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de vaststelling van een bestemmingsplan een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder vast te stellen voor de aspecten industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai, indien zij dit noodzakelijk en verantwoord achten. Ten aanzien van de geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan Landgoed Ottermeer was in samenhang met de bestemmingsplanprocedure een hogere waardeprocedure opgestart voor het aanwezige spoorweglawaai ter plaatse.

(Er is overigens niet een dergelijke bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor vliegtuiglawaai. In deze situatie is het vaststellen van een hogere waarde voor vliegtuiglawaai ook niet aan de orde aangezien, zoals hierboven is aangegeven,

het plangebied ruim buiten de 35 Ke-contour is gelegen, zodat de Luchtvaartwet niet van toepassing is.)

Het feit, dat de nieuwe bouwlocatie in noordelijke richting is verschoven, heeft wel enige verandering teweeggebracht in de akoestische situatie.

De in de Wet geluidhinder opgenomen normering speelt hier ter plaatse, d.w.z. voor de nieuwe situatie, ook alleen voor wat betreft het spoorweglawaai. Dit heeft ertoe geleid dat een bijgesteld akoestisch onderzoek is vervaardigd ter vervanging van de oorspronkelijke rapportage. Gebleken is, dat ook voor deze locatie op gelijke wijze hogere waarden moeten worden vastgesteld, zoals oorspronkelijk al de bedoeling was.

Om die reden is de eerder gestarte procedure op grond van de Wet geluidhinder verder doorgezet en afgehandeld in die zin dat daadwerkelijk hogere waarden zijn vastgesteld.

- c. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu c.q. Infomil raadt aan om voor de ligging van emissiepunten de randen van het agrarisch bouwblok te nemen (worstcase). Het hantieren van dit uitgangspunt is in lijn met bestaande jurisprudentie, waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om in beginsel overal binnen zijn bouwblok te bouwen. In het 'Rapport beoordeling geur RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal' van oktober 2008 (het eerste geurrapport) is bij de worstcase benadering vermeld, dat uitgegaan is van een nieuwe (fictieve) stal op een positie binnen het bouwblok, die zo dicht mogelijk bij het nieuwbouwplan ligt en dat de ligging is bepaald van het (geometrisch gemiddelde) emissiepunt van de betreffende stal. Deze benadering, die in de praktijk is geaccepteerd, wordt de "reële worstcase benadering" genoemd.

Het reële aspect zit in de keuze van het emissiepunt, zo dicht mogelijk bij het geurgevoelige object, maar wel op een plaats waar het emissiepunt in werkelijkheid zou kunnen liggen. Het is namelijk niet realistisch om te veronderstellen dat een emissiepunt van een meststierenstal op de rand van het bouwblok kan liggen. In het (tweede) "Geuronderzoek veehouderij i.v.m. landgoed Ottermeer" van januari 2011 is bij het berekenen van de "worstcase situatie" de verzamelbron geplaatst op de noordelijke rand van het agrarisch bouwblok van Nigtestraat 7.

Er is gekozen voor deze "Infomilbenadering", waarbij voor lief is genomen dat daarbij geen rekening wordt gehouden met de reële mogelijkheden van de emissiepuntligging. Deze benadering resulteert in een "overdreven" beeld van de geurinvloed: deze zal in werkelijkheid kleiner zijn dan door de resultaten van de berekening wordt gesuggereerd. Uit het onderzoek blijkt dat, wanneer de verzamelbron op de rand van het agrarisch bouwblok is geplaatst, de geurconcentratie op een gedeelte van het gebied met geurgevoelige objecten op Landgoed Ottermeer hoger is dan $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.

Voor de worstcase vergunde situatie kunnen de onderzoeksvragen, welke zijn gesteld in het geurrapport, paragraaf 2.2, niet positief worden beantwoord en dat betekent het volgende:

1. ter plaatse van het geurgevoelige object in kwestie is een goed woon- en verblijfsklimaat niet gegarandeerd en
2. de veehouderij wordt in haar belang (vergunde bedrijfsvoering) geschaad.

Beide zaken maken dat hier voor het bestemmingsplan consequenties aan dienen te worden verbonden, waarop zo dadelijk onder e. nader wordt ingegaan.

- d. In het "Geuronderzoek veehouderij i.v.m. landgoed Ottermeer" van januari 2011 is bij het berekenen van de geurinvloed van de veehouderij Nigtestraat 7 uitgegaan van een luchtemissiesnelheid van $0,4 \text{ m/s}$. Dit is een geschikte luchtsnelheid voor het modelleren bij het betreffende type stal. Om te zien wat voor effect een hogere luchtsnelheid heeft op het rekenresultaat, is tevens een berekening uitgevoerd met een luchtsnelheid van 4 m/s . Uit de berekeningen blijkt dat een hogere luchtemissiesnelheid leidt tot ge-

ringere immissieconcentraties ter plaatse van (de oorspronkelijke locatie van) de geur-gevoelige objecten binnen het Landgoed Ottermeer.

- e. In het 'Geuronderzoek veehouderij i.v.m. landgoed Ottermeer' zijn tevens de immissieconcentraties berekend voor de situatie, waarin de veehouderij aan de Nigtestraat 7 nog zou worden uitgebreid met 200 vleesstieren.

Uit het onderzoek blijkt dat, wanneer de verzamelbron op de rand van het agrarisch bouwblok is geplaatst, de geurconcentratie ter plaatse van het gehele gebied met de (nieuwe) geurgevoelige objecten binnen het Landgoed Ottermeer hoger is dan $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.

Tevens is de situatie met een extra stal, gelokaliseerd ten zuidoosten van de bestaande stal, onderzocht. Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij aan de Nigtestraat 7 na de realisering van het Landgoed Ottermeer nog wel degelijk uitbreidingsmogelijkheden heeft: wanneer een extra stal met 90 meststieren ten zuidoosten van de bestaande stal zou worden gebouwd, is de geurconcentratie ter plaatse van geurgevoelige objecten op Landgoed Ottermeer, ten gevolge van de uitgebreide veehouderij Nigtestraat 7, kleiner dan $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.

Door een afgewogen keuze bij de projectie van geurgevoelige objecten binnen het landgoed (verschuiven naar het noorden) of het bouwblok van de veehouderij te wijzigen (verschuiven naar het zuiden), is het in beginsel mogelijk om ook in een situatie met een uitbreiding van de veehouderij Nigtestraat 7 (zelfs eventueel ter grootte van 200 stuks meststieren) de beide onderzoeksvragen, gesteld in het geurrapport positief te beantwoorden.

Voor de laatste oplossingsrichting is niet gekozen. Het komt er op neer dat dan de realisering van het onderhavige bestemmingsplan mede afhankelijk zou worden gemaakt van de situatie met betrekking tot het agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat 7.

Daarom is besloten tot een koerswijziging voor de nieuwbouwlocatie binnen de grenzen van het landgoed zelf. De nieuwe woonbestemming is verschoven in noordelijke richting naar een plaats buiten de geurcontour. Daarmee wordt dan volledig tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant aangezien de door hem voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden op geen enkele wijze meer worden geblokkeerd. Reclamant heeft inmiddels ook zelf aangegeven hiermee te kunnen instemmen, waarvoor kan worden verwezen naar de hierop betrekking hebbende brief d.d. 29 augustus 2012, die als bijlage no. 8. is opgenomen bij deze zienswijzenbehandeling.

Aldus hebben de op te richten landgoedwoningen verder geen consequenties meer voor agrarische bedrijven in de directe omgeving (zie ook het gestelde in paragraaf 2.5.).

- f. Hiervoor wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.3., onder f.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en wel in die zin dat het geprojecteerde nieuwe bestemmingsvlak voor de beide landhuizen in noordelijke richting wordt verschoven.

2.9. Reclamant no. 9, O.J.A.M. Mouwen, Haiinksestraat 6b te Roosendaal

Zienswijze:

In artikel 3.8.6 van de toelichting op de 2^e verordening Ruimte wordt ingegaan op de eisen met betrekking tot nieuwe landgoederen. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur.

Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd. Het noordelijk deel van het landgoed wordt geheel omgeven door agrarisch gebied en de honingbossen en de bossen van de familie van Overwater zijn op geruime afstand en aan andere zijde van het spoor gesitueerd.

Het Belgisch landgoed van de familie De Belder grenst aan de zuidzijde van het landgoed waar het accent meer op de camping en groepsaccommodatie komt te liggen. Reclamant vraagt zich af of voldaan wordt aan de vereisten volgens de 2^e verordening Ruimte.

Overwegingen:

Het bestemmingsplan wordt geacht te voldoen aan het bepaalde in de door de provincie vastgestelde en thans geldende Verordening Ruimte. Dat wordt ook zo (impliciet) door de provincie gesteld in de ingediende zienswijze. Alleen op enkele onderdelen zijn nog van provinciale zijde strijdigheden geconstateerd, maar deze zijn met de voorgestelde in het bestemmingsplan aan te brengen verduidelijkingen en wijzigingen naar het oordeel van de gemeente geheel opgelost. (Hiervoor kan verder worden verwezen naar het gestelde in paragraaf 2.7.)

In paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader uiteengezet waarom het initiatief en dus ook het daarop gestoelde bestemmingsplan in overeenstemming zijn met de beleidsopvattingen van de provincie.

Het was ook immers juist diezelfde provincie, die al jaren geleden is gekomen met de planologische mogelijkheid om in het buitengebied nieuwe natuur te kunnen aanleggen in ruil waarvoor de gelegenheid wordt geboden om nieuwe woningbouw te realiseren.

De voorliggende nieuwe landgoedontwikkeling was binnen de gemeente Roosendaal de eerste, die zich heeft aangediend en geconstateerd moet worden dat er een lange tijd overheen is gegaan om dit project uiteindelijk te kunnen voorzien van een adequate en in alle opzichten te verantwoorden planologische regeling.

Thans is het zover en het kan dan ook niet zo zijn, dat er nu na al die jaren en het afwikkelen van allerlei procedurestappen nog sprake zou kunnen zijn van een beleidsmatig conflict tussen datgene, wat de betreffende ontwikkelaar en de gemeente gezamenlijk voorstaan, en de provinciale opstelling in deze.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

3.1. Toelichting bestemmingsplan

De toelichting is op onderdelen herschreven. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat tijdens de afwikkeling van de zienswijzenprocedure diverse nieuwe beleidsdocumenten van kracht zijn geworden. De toelichting was daarom op een aantal punten achterhaald en had aan actualiteitswaarde in moeten leveren. Er is voor gekozen om dit te herstellen. Inhoudelijk doet dit verder aan het plan niet af.

Als gevolg van het wijzigen van de locatie voor de nieuw te bouwen woningen zijn op tal van plaatsen in de toelichting veranderingen aangebracht in de (mede) daarop betrekking hebbende tekstgedeeltes.

Als gevolg van het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 behoren in het bestemmingsplan de nodige aanpassingen te worden doorgevoerd. Het betreft met name gewijzigde terminologie en procedurele veranderingen. Hiervan wordt in de toelichting melding gemaakt.

3.2. Regels bestemmingsplan

Op grond van de Wabo worden de aanlegvergunning en de binnenplanse ontheffing als bestemmingsplaninstrumenten onderdeel van een omgevingsvergunning. In een bestemmingsplan wordt als gevolg hiervan bijvoorbeeld niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Ingevolge de Wabo wordt ook niet meer gesproken over bijgebouwen maar over bijbehorende bouwwerken. Concreet betekent dit dat enkele benamingen in de regels van het bestemmingsplan moesten worden aangepast aan de Wabo. Tevens komen de procedureregels voor een ontheffing te vervallen omdat deze reeds zijn opgenomen in de Wabo.

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen wordt voortaan bij recht toegestaan. De in het bestemmingsplan opgenomen specifieke gebruiksregels bepalen onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Daarvoor is een gemeentelijke modelregeling ontwikkeld, die alsnog aan dit bestemmingsplan wordt toegevoegd.

De Structuurvisie buisleidingen voorziet in een leidingenstrook, die binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan is gelegen. Deze is alsnog meegenomen bij de bestemming "Leiding", zoals is vastgelegd in artikel 9. van de regels.

3.3. Verbeelding bestemmingsplan

Voor wat de verbeelding betreft is er één wijziging in het plan doorgevoerd, welke verband houdt met het opnemen van de regeling voor de leidingenstrook, zoals genoemd onder 3.2.

Bijlage 1. Overzicht indieners van zienswijzen

Bijlage 2. Verslag hoorzitting

Bijlage 3. Rapportage Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ)

**Bijlage 4. Gedeelte Cultuurhistorische waarden-
kaart Provincie Noord-Brabant en Erf-
goedkaart gemeente Roosendaal – ar-
cheologische waarden (gedeeltelijk)**

Bijlage 5. Rapportage Agrotax

Bijlage 6. Kaart gesubsidieerde natuur - nieuwe natuur (Brabants Landschap)

**Bijlage 7. Notitie Regionale Milieudienst (RMD)
inzake vliegtuiglawaai**

**Bijlage 8. Brief ZLTO, namens H. Kerstens, Nig-
testraat 7 te Nispen, inzake zienswijze
bestemmingsplan Landgoed Ottermeer
d.d. 29 augustus 2012**