



Aantekenen
Gemeente Roosendaal
De Gemeenteraad
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. A.A.M. van Beek
mr. A. Müller
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schalck
mr. R. Teerink
mr. J.E.A.J.C. van de Laak
mr. T.C.J.A. van de Laak
mr. P.E. van Althuis
mr. L. Barenbrug
mr. E.G.F. Vliegenberg
mr. W.P.N. Remie
mr. C.J.M. van Dam
mr. L.G.H.A.M. Evers

Tilburg, 15 november 2010

Inzake : Van Rijen / Roosendaal
Dossier : 602080752
Behandeld door : J.J.J. de Rooij
Uw ref. : 2006/23684
Onderwerp : zienswijzen

Geachte dames, heren,

Namens cliënt, de heer C.J.B. van Rijen, wonende te (4709 PN) Nispen, aan de Maststraat 27, dien ik hierbij zienswijzen in tegen uw ontwerpbestemmingsplan, dat u blijkens het voornemen d.d. 7 oktober 2010, met opgemeld kenmerk, wil gaan vaststellen. Het gaat hierbij om het nieuwe bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer". Als **bijlage 1** is een afschrift van het voornemen aangehecht.

Cliënt kan zich niet met het ontwerpplan verenigen.

ACHTERGROND

Cliënt voert een chrysantenkwekerij. Aangrenzend aan zijn gronden is jaren geleden een illegale bosopstand opgericht (in strijd met de agrarische bestemming). Deze bosopstand leidt tot grote schade aan de chrysanten van cliënt. Voor het betreffende perceel is door de heer en mevrouw Termorshuizen – Van der Pluym (oorspronkelijk) een vrijstellingsverzoek op grond van artikel 19.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingediend teneinde "Landgoed Ottermeer" op te richten. Deze procedure is later omgezet in een procedure tot wijziging van het bestemmingplan ter plaatse. Indertijd heeft cliënt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" een schriftelijke inspraakreactie ingediend. Inmiddels ligt het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" ter inzage. Een

ALGEMENE VOORWAARDEN

MAATSCHAP LINSSSEN CS ADVOCATEN

Artikel 1: De maatschap

1. Linssen CS Advocaten is de handelsnaam van onze maatschap 'Th.J.H.M. Linssen, A.C. van Schaick, J.M.M. Menu, A.A.M. van Beek, M.J.J.E. Slassen, A. Müller, J.J.J. de Rooy en A.M. van Schaick'.

2. De maatschap bestaat uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. Op ons kantoor ligt een lijst van vennoten ter inzage. Als u dat wenst, sturen wij u deze lijst kosteloos toe.

Artikel 2: De toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden

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

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

Artikel 3: Uw overeenkomst met Linssen CS Advocaten

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

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

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

Artikel 4: De uitvoering van uw opdracht

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

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

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

Artikel 5: Bewaring van stukken

Nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd, sluiten wij het dossier. Als u op dat moment niet iets anders met ons afsprekt en wij ook niet om andere redenen tot iets anders gehou-

den zijn, archiveren wij de stukken uit het dossier. U kunt deze stukken nog opvragen tot vijf jaar nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd. Na verloop van deze vijf jaar mogen wij de stukken vernietigen.

Artikel 6: Loon en verschotten

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

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

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

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

Artikel 7: De betaling van onze facturen

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

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

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

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

Artikel 8: Onze aansprakelijkheid voor beroepsfouten

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

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

Artikel 9: De toepasselijkheid van de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur

1. Wij nemen deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Als u met ons een overeenkomst sluit, aanvaardt u ook de toepasselijkheid van deze regeling.

2. Als u een klacht hebt over ons werk of onze declaratie, moet u deze voorleggen aan ons, en wel binnen twee maanden na de dag waarop u kennisnam of redelijkerwijs had kunnen kennisnemen van het handelen of nalaten dat aanleiding was voor uw klacht. Als u tijdig klaagt, zullen wij uw klacht behandelen volgens ons kantoorklachtenreglement, waarvan u op verzoek een exemplaar ontvangt. Binnen vier weken nadat wij uw klacht hebben ontvangen, zullen wij u schriftelijk een oplossing voor het probleem voorleggen.

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

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

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

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

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

afschrift van deze inspraakreactie is als **bijlage 2** aangehecht. Ik verzoek u de inhoud van dit stuk hier als integraal herhaald en ingelast te beschouwen als zienswijzen van het onderhavig schrijven.

Om de navolgende redenen kan cliënt zich niet met het voornemen verenigen.

ZIENSWIJZEN

Illegale bosplant

Zoals in het bovenstaande reeds aangegeven, is het bos op het perceel van aankomend Landgoed Ottermeer oorspronkelijk onrechtmatig aangeplant. Dit blijkt evenwel thans (nog steeds) niet uit (de toelichting op) het bestemmingsplan. In de Rapportage vooroverleg en inspraak is door de gemeente hieromtrent opgemerkt dat het bos is aangeplant voordat het bestemmingsplan hiertoe de mogelijkheid heeft geboden. "De gemeente heeft dan ook niet op basis van het bestemmingsplan goedkeuring gegeven aan de aanplant, maar geconstateerd dat hiervoor een passende planologische regeling noodzakelijk is, waarna ook de procedure hiertoe is gestart." In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt daarentegen aangegeven dat de bosaanplant is gerealiseerd na schriftelijke instemming van het college van burgemeester & wethouders van gemeente Roosendaal, onder de voorwaarde dat een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO zou worden gestart. Cliënten benadrukken binnen dit kader nogmaals dat het bos illegaal in aangeplant.

Openbare toegankelijkheid

Om aan de vereisten van een (nieuw) landgoed te voldoen, dient het gehele jaar door sprake te zijn van een volledige openstelling van het landgoed, althans van 90% van het landgoed. Dit blijkt reeds uit het provinciale beleid "Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Noord-Brabant". Conform sub 7 van de inrichtingstoets (landgoederen groter dan 15 hectare) is er "sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren." Nu Landgoed Ottermeer onder de Natuurschoonwet gerangschikt is, dient 90% van het landgoed het gehele jaar door opengesteld te worden.

Uit de stukken blijkt evenwel dat niet voldaan wordt aan dit vereiste. Het plangebied is 19,4 hectare groot. Derhalve dient 17,46 hectare van het landgoed het gehele jaar door voor het publiek openbaar toegankelijk gesteld te worden. Uit de stukken blijkt evenwel dat hieraan niet voldaan wordt. Er wordt namelijk 'slechts' ruim 15 hectare nieuwe natuur aangelegd in de vorm van bos, struweel, bloemrijke graslanden en water. Overigens blijkt uit de stukken niet of deze 15 hectare natuur überhaupt in het geheel voor het publiek openbaar toegankelijk wordt gesteld. Daarnaast is het westelijk gedeelte van het landgoed enkel toegankelijk voor de campinggasten en dus niet openbaar toegankelijk. Derhalve wordt niet voldaan aan de vereiste 90% openstelling van het landgoed conform de Natuurschoonwet, waaronder Landgoed Ottermeer is gerangschikt.

Bovendien dient de openstelling van het landgoed veiliggesteld te worden op grond van sub 3 van de duurzaamheidstoets van het provinciaal beleid "Rood voor groen". Uit het

bestemmingsplan blijkt evenwel niet dat de openstelling van Landgoed Ottermeer is veiliggesteld.

Schade

De aanwezigheid van het bos heeft cliënt al erg veel schade opgeleverd. Door de nabijheid van het landgoed zijn de landbouwpercelen van cliënt fors in waarde verminderd. Deze schade wordt met name veroorzaakt door wildschade, bladval, schaduw, schimmels & ziekten en onkruid. Vanaf de aanplant van het bos heeft cliënt veel kosten gemaakt voor het voorkomen en bestrijden van onkruid. Verder komt er steeds meer wild ter plekke waardoor schade wordt geleden. Voordat het bos werd aangeplant, was er geen schade. Bovendien is er altijd sprake geweest van een vrij en ver uitzicht. Het zich is door de aanplanting van het bos deels ontnomen en zal door de komst van het landgoed verder verslechteren. Derhalve is er sprake van aantasting van het vrije uitzicht en van de openheid van het landschap.

Uit een rapportage van expertisebureau Agrotax zou blijken dat de natuurontwikkeling op het Landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Door Agrotax wordt er tevens op gewezen dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk in de bloemisterijsector en dat de Wildschadecommissie bovendien een dergelijke afscherming dikwijls voorschrijft alvorens eventuele schade te vergoeden. Dit standpunt wordt door Agrotax evenwel niet nader onderbouwd.

De gemeente is van oordeel dat de rapportage van Agrotax voldoende inzicht geeft in de kansen op gevolgschade en acht daarom niet de noodzaak aanwezig om aanvullend een risicoanalyse uit te laten voeren. Nu de gemeente zich derhalve op de rapportage van Agrotax baseert, geldt het voornoemde – te weten dat het standpunt met betrekking tot het afschermen van het eigen gewas tegen wild niet nader onderbouwd is – eveneens voor de gemeente. Derhalve ontbeert het standpunt een deugdelijke en daadkrachtige motivering. Dit is in strijd met artikel 3:46 Awb.

Overigens zou in het beplantingsplan opgenomen zijn 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 nadere regels gegeven omtrent de afstand van de bloemrijke graslanden. Dientengevolge blijft voor cliënt onzekerheid bestaan over de vraag of het bos zich in de toekomst (nog) dichter bij zijn gronden zal bevinden. Bovendien geeft cliënt aan dat de afstand van tien meter thans te kort is. De bomen zijn thans veel hoger dan zij destijds waren (en ook is toegezegd), namelijk zeven meter. Daardoor mist cliënt op zijn gronden ernstige lichtval.

Water

De bosaanplant van Landgoed Ottermeer is gesitueerd naast het perceel van cliënt. De bomen uit het bos onttrekken veel water uit de bodem. Dit betekent dat cliënt zijn gronden veel meer

dan normaal moet beregenen. De waterparagraaf in het bestemmingsplan gaat hier niet op in, terwijl het wel de belangen van cliënt betreft. Cliënt acht dit dan ook onzorgvuldig.

Archeologie

Uit de stukken blijkt dat een klein gedeelte van het plangebied (te weten het noordelijk gedeelte) onder de indicatie van archeologische waarde hoog/middelhoog valt. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft dientengevolge geadviseerd om hiervoor een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan vermeldt dat de archeologische verwachtingswaarde van de gronden op Ottermeer overwegend laag is. "Omdat de plek van de boerderij zelf een langere historie kent, is hier wel een kans dat er archeologische resten in de bodem zitten." Hieruit blijkt evenwel niet dat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Derhalve blijkt de gemeente ten onrechte voorbij te zijn gegaan aan het advies van de PPC om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Bodemonderzoek

Krachtens het bestemmingsplan wordt op Landgoed Ottermeer nieuwbouw voorgestaan. Derhalve is wettelijk een bodemonderzoek vereist. Dit is ook thans bij de procedure van het bestemmingsplan 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 nu de gronden voor de nieuwbouw grotendeels agrarische gronden betreffen, hier geen verontreiniging wordt verwacht die realisering zal belemmeren.

Verkeer en infrastructuur

De toelichting bij het bestemmingsplan geeft aan dat het landgoed voorziet in parkeergelegenheid en dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Dit standpunt is evenwel niet nader onderbouwd. Derhalve is het voor cliënten onduidelijk en onzeker of zij geen hinder dan wel overlast zullen ondervinden van een overmaat aan geparkeerde auto's langs de weg tengevolge van het natuurkampeerterein en/of recreatief medegebruik. Er dient meer inzicht te worden gegeven in de geldende parkeernormen en de parkeergelegenheid op het landgoed. Thans ontbeert het standpunt een deugdelijke en daadkrachtige motivering. Dit is in strijd met artikel 3:46 Awb.

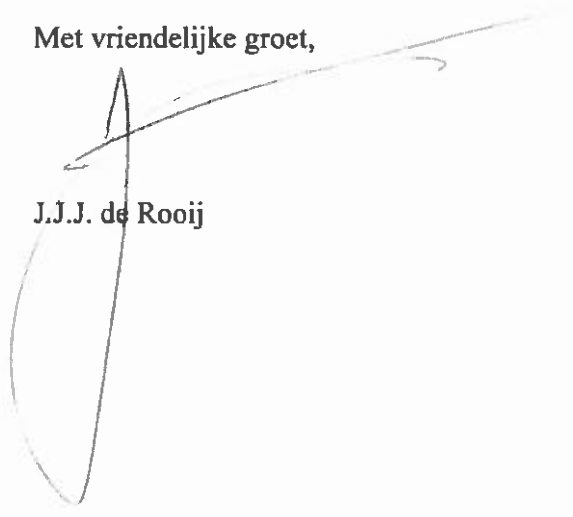
Aantal wooneenheden

Aansluitend aan de beleidslijn van de provincie mag het landgoed plaats bieden aan twee wooneenheden. Hier wordt blijkens de stukken echter niet aan voldaan. Ten aanzien van de woning blijkt uit het bestemmingsplan namelijk dat de agrarische woning gehandhaafd blijft, terwijl daarnaast twee nieuwe woningen gebouwd zullen worden.

CONCLUSIE

Cliënt concludeert tot gegroundverklaring van zijn zienswijze en verzoekt u dan ook af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



J.J.J. de Rooij

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten

Stichting Rechtsbijstand
Mevrouw M.K. Weterings
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

contactpersoon : H. Vergouwen/M. van Heugten	Roosendaal : 7 oktober 2010
doorkiesnummer : 0165-579495/579023	ons kenmerk : 2008/23684
onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Ottermeer	bijlage : Rapportage vooroverleg en inspraak

Geachte heer, mevrouw,

U heeft indertijd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" een schriftelijke inspraakreactie ingedient. Deze inspraakreactie is onzerzijds beoordeeld. Als bijlage treft u de Rapportage vooroverleg en inspraak aan, waarin uw inspraakreactie is verwerkt. De inspraak- en overlegresultaten hebben geleid tot een aangepast bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" ligt met ingang van maandag 11 oktober 2010 voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan.

19/11 2

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Ottermeer ligt gedurende de hierboven aangegeven termijn voor iedereen ter inzage bij de Informatiebalie van het Stads kantoor, Stads erf 1 in Roosendaal en in de Openbare bibliotheek, Markt 54 te Roosendaal. Het plan is tevens in te zien op de website van de gemeente Roosendaal: www.roosendaal.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Schriftelijke zienswijzen kunnen binnen de aangegeven termijn gericht worden aan de gemeenteraad van Roosendaal, postbus 5000, 4700 KA Roosendaal. Mondelinge zienswijzen kunnen op maandag tot en met donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur telefonisch naar voren worden gebracht. Het hiervoor aangewezen telefoonnummer in het Stads kantoor is: 0165 - 579495.

Indien zienswijzen worden ingedient vindt op 9 december a.s. om 19.30 uur een hoorzitting plaats. Alle indieners van een zienswijze worden hiervoor uitgenodigd.

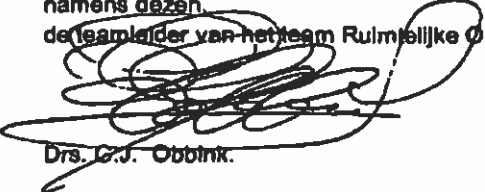
Afdeling Beleidsrealisatie, team
ruimtelijke ontwikkeling
Stads erf 1, postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon (0165) 57 91 11
Telefax (0165) 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Internet www.roosendaal.nl

bladaanduiding : 2/12

ons kenmerk :

Voor inlichtingen kunt u zich wenden tot de projectleiders Hans Vergouwen (tel. 579495, email hans.vergouwen@roosendaal.nl) en Mark van Heugten (tel 579023, email m.van.heugten@roosendaal.nl).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen
de teamleider van het team Ruimtelijke Ontwikkeling,



Drs. G.J. Obbink.

Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Gemeenteraad en burgemeester en wethouders van de
gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSEDAAL

Stichting Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (013) 462 92 22
Fax (013) 462 27 99

<i>Datum</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Behandeld door</i>
28 november 2006	R103704401 MW	Mw. mr. M.K. Weterings
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Telefoon (013) 462 11 51
Inspraak Landgoed Hopmeerweg 8 Wouwse Plantage		Fax (013) 462 27 99 bestuursrecht.rb@stichtingrechtsbijstand.nl

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u weet behartigen wij de belangen van de heer C.J.B. en mevrouw Van Rijen, wonende Maststraat 27 te Nispen. Zoals u weet hebben cliënten hebben bezwaar tegen een door de heer Termorshuizen aangeplant bos c.q. landgoed nabij hun landbouwpercelen en gemengd landbouwbedrijf.

In juli 2004 heb ik namens cliënten een zienswijze kenbaar gemaakt vanwege een ter legalisatie gevoerde artikel 19, lid 1 WRO procedure. Inmiddels hebt u die weg verlaten en een geheel bestemmingsplan laten opstellen om de aanleg van het bos via een bestemmingsplanprocedure te legaliseren. Ik verzoek u de tekst van mijn inspraakreactie van juli 2004 als aangehaald en ingelast te beschouwen. Ik stuur u een kopie mee.

Het stuit cliënten tegen de borst dat er zo ontzettende veel tijd gemoeid is met de procedure. De aanleg van het bos vond plaats in 2003 en via een handhavingverzoek hebben cliënten u vanaf het begin af aan gewezen op de onrechtmatigheid van de aanleg van het bos.

Cliënten vinden het zeer vervelend dat de procedure zo lang loopt en hebben ook niet de indruk dat de gemeente zich heeft ingespannen de benodigde procedures met voortvarendheid te doorlopen. Na een eerdere ter inzage legging van een artikel 18 WRO procedure wordt nu weer helemaal van voren af aan gestart met een bestemmingsplanprocedure. Cliënten voelen zich niet serieus genomen nu aan hun belangen door de gemeente tot op heden voorbij wordt gegaan.

Vervolg op de brief van
28 november 2006

Bestemd voor
Gemeente Roosendaal

Bladnummer
2

Zlenswijzen artikel 19 WRO procedure

In juli 2004 heb ik namens cliënten een inspraakreactie ingediend tegen uw voornemen het bos via een procedure ex. artikel 19, lid 1 WRO te legaliseren. Hierop is in juni 2005 een inspraaknota verschenen. Cliënten hebben er ten eerste kritiek op dat de nota en de toelichting van het bestemmingsplan niet aangeeft dat het bos al –onrechtmatig- aangeplant is. De nota doet lijken alsof eerst een aanvraag is gedaan terwijl niets minder waar is. Ik verzoek u de stukken hierop aan te passen.

Uitbreiding minicamping

Ik heb begrepen dat uw gemeente binnenkort een afzonderlijke artikel 19 WRO procedure wenst toe te passen voor uitbreiding van de camping, terwijl het voorontwerp-bestemmingsplan nog gewoon over een mini-camping praat en de gewenste uitbreiding niet benoemt.

Het lijkt erop dat u dus met dit vertraagde bestemmingsplan alweer achter loopt op feitelijk gewenste ontwikkelingen.

Het ligt in de rede de gewenste uitbreiding van de camping in het bestemmingsplan mee te nemen en niet in een aparte procedure te voeren. Overigens merken cliënten wel op dat de camping helemaal niet goed draaide het afgelopen jaar. De camping lijkt niet in trek en het is de vraag of uitbreiding wel (financieel) verantwoord is.

Provinciaal Beleid

Ik heb in de inspraak van 2004 aangegeven dat de plannen niet pasten in het toenmalige provinciale beleid. U geeft aan dat de plannen wel passen in het inmiddels vastgestelde provinciale beleid, "Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Noord Brabant".

U gaat niet in op mijn vraag gesteld in de inspraak of het inmiddels geldende beleid wel op dit landgoed van toepassing is, nu het bos al in 2002 is aangelegd. Het bos is dus aangelegd en was aanwezig voor de gewijzigde vaststelling van het Streekplan en voor de herziening en voor de beleidsnotitie "Rood voor groen" werd vastgesteld. Deze notitie ziet uitdrukkelijk op nieuwe landgoederen. Het bos is bestaand en kan dus niet dienen als nieuw landgoed. Daarbij speelt mee dat het bos is aangelegd met gebruikmaking van subsidie van het ministerie van LNV en uit de beleidsnotitie " Rood voor groen" blijkt dat het niet mogelijk is het nieuw te ontwikkelen bos in deze regeling deel te laten nemen als al op een andere regeling een beroep is gedaan.

Vervolg op de brief van
28 november 2006

Bestemd voor
Gemeente Roosendaal

Bladnummer
3

Uw redenering dat het nog geen bestaand landgoed betreft is niet relevant. Het gaat om een bestaand bos van ruim vier jaar oud dat met gebruikmaking van een subsidieregeling van het ministerie van landbouw is gerealiseerd. Het "Rood voor groen" beleid is dus niet op het bos c.q. landgoed van toepassing. Dat is helemaal relevant omdat de subsidieregeling van het ministerie van Landbouw geen ruimte biedt voor bebouwing in het bos, laat staan dat met subsidie aangeplante bomen zouden mogen verdwijnen voor de bouw van woningen.

Schade en waardevermindering

De aanwezigheid van het bos heeft cliënten al erg veel schade opgeleverd, wat alleen maar zal toenemen als er verder niets gebeurt. Door de nabijheid van het landgoed zijn de landbouwpercelen van cliënt fors in waarde verminderd. Daarnaast komen door overwaaiende onkruidzaden en bladval de teelt van zonnebloemen en potplanten in gevaar.

Naast het bos zijn de kavels van cliënt al niet meer te gebruiken voor de teelt van bloemen, zoals polchrysanten. Cliënt heeft deze teelt moeten verplaatsen naar een ander perceel. Omdat dit perceel grenst aan de openbare weg wordt cliënt daar weer geconfronteerd met veel diefstal van chrysanten.

Cliënt hebben vanaf de aanplant van het bos veel kosten aan het voorkomen en bestrijden van onkruid. Doordat cliënt volgens bepaalde zeer strenge kwaliteitseisen teelt is en wordt hij extra benadeeld omdat hij niet zonder meer bestrijdingsmiddelen mag gebruiken. Ook vestigt zich steeds meer wild in het bos, waardoor cliënten erg veel schade geleden hebben en lijden door vraat door onder meer hazen. Met de nieuwe Flora- en Faunawet komt wildschade amper nog voor vergoeding door de overheid in aanmerking. Voordat het bos werd aangeplant heeft cliënt nooit schade geleden. U treft een kopie aan van een schaderapport dat over de schade is opgemaakt door agrarisch expert de heer P. Wilders, re. Ik stuurde u deze stukken al toe bij de inspraakreactie in de artikel 19 WRO procedure en verzoek u alle stukken als aangehaald en ingelast te beschouwen. Ik licht de schadeaspecten verder nog toe.

In uw reactie op de inspraak wordt gesteld dat er geen schade geleden wordt door overwaaiende onkruidzaden, bladval en groeiende noodzaak tot gebruik van bestrijdingsmiddelen. Agrotax expertise bureau heeft hiernaar onderzoek gedaan zegt u. Dit bureau stelt dat het in de bloemisterij-sector gebruikelijk is dat boeren zelf maatregelen treffen ter voorkoming van wildschade. De rapportage van Agrotax ken ik niet en is ook niet in de inspraaknotitie of het bestemmingsplan opgenomen. Dit is onzorgvuldig. U gaat er aan voorbij dat cliënt voor de komst van het bos geen schade had en er dus ook geen noodzaak was om schadebeperkende maatregelen zoals het plaatsen van hekken. Bos trekt

wild aan. Kosten die cliënt nu moet maken om wildschade te voorkomen, vloeien rechtstreeks voor uit de komst van het bos en zijn dus een rechtsreeks aan het bos toe te rekenen. Dit vormt dus wel degelijk een schadepost van cliënt waarvoor hij niet verantwoordelijk dient te zijn.

U gaat op dit punt dan ook volkomen voorbij aan de belangen van cliënt. Het had sowieso in de rede gelegen dat u een risico-analyse had laten opstellen. Cliënt vindt het onzorgvuldig dat u dat niet hebt laten doen.

Hiervan is overigens in overleg met de heer Vergouwen en mij wel sprake geweest, evenals het eventueel op voorhand "afkopen", het vergoeden door de gemeente van de schade die cliënten lijden door de bestemmingswijziging. Dit heeft echter geen doorgang gevonden. Cliënten vinden het onzorgvuldig dat geen risico-analyse is opgesteld en vinden dat aan hun belangen voorbij wordt gegaan.

Wateronttrekking

Verder is cliënten nu gebleken, dat de aanwezigheid van het bos ertoe leidt dat de bomen veel water uit de bodem onttrekken. Dit houdt in dat cliënt veel meer moet beregenen. De waterparagraaf van het bestemmingsplan gaat hier niet op in, terwijl het wel de belangen van cliënt betreft. Cliënt acht dit ook onzorgvuldig.

Schadevoorkomende maatregelen

Bij de gemeente is bekend dat cliënt schade lijdt door de aanwezigheid van het bos. Op geen enkele wijze is de gemeente tegemoet gekomen hieraan. Cliënt stelt dat u het plan alleen vast kunt stellen als u de belangen van cliënt waarborgt en beschermt.

U geeft aan dat niet te kunnen regelen en bijvoorbeeld geen beplantingsvrije stroken kunt afdwingen omdat de WRO hierin niet voorziet. U gaat eraan voorbij dat u via het leggen van bestemmingen en bestemmingsvlakken kunt voorkomen dat dicht op de percelen van cliënt bos aanwezig is.

Daarnaast beidt artikel 49a van de WRO u mogelijkheden planschadeafwikkelingsovereenkomsten te sluiten met Termorshuizen waarmee u wel kunt bewerkstelligen dat Termorshuizen schadebeperkende maatregelen treft.

Te denken valt aan:

- het opnemen van een bestemmingsvlak van minimaal 10 meter tussen het bos en de percelen van cliënt waarin geen bos of andere hoogopgaande beplanting aanwezig mag zijn.

Dit is in eerste instantie ook afgesproken met cliënt, maar de heer Termorshuizen heeft zich niet aan deze afspraak gehouden. U kunt dit alsnog bewerkstellingen door bijvoorbeeld op een strook grond een agrarische bestemming op te nemen met een aanlegvergunningstelsel dat voorziet in een bos, boom en struikvrije zone;

- een planschadeafwikkelingsovereenkomst met een garantie dat de heer Termorshuizen voorkomt dat er sprake is van onkruid en overwaaiende onkruidzaden door regelmatig grondig onderhoud;
- een planschadeafwikkelingsovereenkomst met concrete voorzieningen om te voorkomen dat wild vanuit het bos op het perceel van cliënten kan komen.
- een schadeloosstelling aan cliënt voor de waardevermindering van zijn percelen door de aanwezigheid van het bos. Ook dit kunt u zeker regelen via een planschadeafwikkelingsovereenkomst.

Woningen en camping

Cliënten hebben bezwaar tegen het feit dat drie wooneenheden opgericht gaan worden in het landgoed. Cliënten hebben begrepen van de medewerker van LNV dat het niet mogelijk is woningen te plaatsen in het landgoed, omdat dat in strijd is met de voorwaarden waaronder subsidie voor bosaanplant is verleend. Dit geeft ook weer aan dat Termorshuizen beroep heeft gedaan op een subsidieregeling en dus niet in aanmerking kan komen voor de "Rood is groen" regeling van de provincie.

Ten aanzien van de woning blijkt uit het bestemmingsplan dat de agrarische woning gehandhaafd blijft en op een apart bouwblok drie woningen opgericht kunnen worden. Via vrijstelling kan de agrarische woning zelfs naar meerdere burgerwoningen worden gewijzigd.

Ook dit is in strijd met het beleid "Rood voor groen" (voor zover dat al van toepassing zou zijn). De bestaande woonruimte dient deel uit te maken van de drie woningen. De bestaande woning mag immers alleen vervangen worden door, of uitgebreid worden tot ten hoogste drie wooneenheden. Er mag maar één bouwblok zijn hiervoor op grond van het beleid. Het plan voorziet in twee bouwblokken. Bovendien moet nieuw- en verbouw plaatsvinden op het bestaand agrarisch bouwblok terwijl voor de drie nieuwe woningen een nieuw bouwblok is opgenomen. Dit is onaanvaardbaar.

Verder handhaven cliënten hun bezwaar tegen de uitbreiding van de camping die gelijk wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Van een minicamping en ondergeschikte recreatie is geen sprake met een camping van 30 kampeermiddelen, trekkershutten, appartementen met daarnaast ook

nog een groepsaccommodatie, onbekend voor hoeveel personen. Via vrijstelling zijn 30 appartementen en horeca mogelijk. Doordat de campinggasten voor veel overlast zorgen en bijvoorbeeld landbouwpercelen betreden, voor veel verkeer zorgen en troep achterlaten is de camping voor cliënten en zeker uitbreiding van de recreatie-activiteiten onaanvaardbaar.

Overige strijdigheden met provinciaal beleid

Naast de genoemde punten is het bestemmingsplan ook in strijd met de volgende punten van de 'Rood voor groen' regeling, voor zover die al van toepassing is:

- zoals aangegeven wordt de agrarische bedrijfsexploitatie van cliënt door het bos beperkt en heeft de gemeente hiernaar niet eens onderzoek gedaan;
- het landgoed sluit niet aan op een bestaand groter natuurgebied. Het natuurgebied Hemelrijk Paardenhoek grenst niet direct aan het plangebied maar is bovendien in België gelegen. De aansluitende natuur in Nederland betreft enkel "plukjes" bos die niet als groter natuurgebied aangemerkt kunnen worden;
- het plangebied is niet ruim opengesteld voor het publiek. Het westelijk deel is alleen toegankelijk voor de campinggasten en dus niet openbaar toegankelijk. Er wordt niet voldaan aan de ruime openstelling van 90 % die de Natuurschoonwet noemt;
- er is geen duurzaam beheersplan opgesteld om het bos te onderhouden. Dat is wel een eis waar niet aan wordt voldaan, gezien de onkruidoverlast die cliënten hebben door het bos. Ook dient in het beheersplan ingegaan te worden gegaan op het voorkomen van voor nabijgelegen agrarische bedrijven schadelijk wild.

Economische haalbaarheid en duurzaamheid

Cliënten zetten tenslotte hun vraagtekens bij de duurzaamheidstoets van het bos dan wel landgoed.

Ten eerste hebben de percelen van Termorshuizen te koop gestaan een tijd terug. Daarnaast is cliënt ermee bekend dat Termorshuizen zijn financiële verplichtingen niet kan voldoen. Uit het bestemmingsplan blijkt op geen enkele wijze hoe de financiële en economische exploitatie van het bos gewaarborgd is, en al helemaal niet voor de langere termijn. Het aantal kampeermiddelen is alleen maar afgenomen de laatste tijd in plaats van toegenomen. Cliënt betwijfelt dus of het plan überhaupt financieel uitvoerbaar is.

Tot slot

Vervolg op de brief van
28 november 2006

Bestemd voor
Gemeente Roosendaal

Bladnummer
7

Cliënten verzoeken u niet mee te werken aan vaststelling van het bestemmingsplan dan wel als u volledig aan de verzoeken van cliënt tegemoet komt. Cliënten hebben er te veel overlast van het bos en u gaat tot op heden onterecht aan hun belangen voorbij.

Als u nog vragen hebt, dan hoor ik het graag. Ik ben bereikbaar op nummer (013) 462 11 51. Kunt u mij niet rechtstreeks bereiken, geeft u dan gerust uw boodschap door aan ons secretariaat. U kunt me ook mailen op bestuursrecht@stichtingrechtsbijstand.nl of per fax ((013) 462 27 99) informeren, graag met vermelding van het kenmerk R103704401 MW.

Ik verzoek u dit kenmerk sowieso steeds te vermelden als u contact met ons opneemt.

Ik wacht uw reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,
Stichting Rechtsbijstand,

Mw. mr. M.K. Weterings