

AANTEKENEN

Gemeente Oosterhout
De gemeenteraad
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Tilburg, 10 mei 2022

Inzake : Snijders/ Oosterhout
Dossier : 602200133
Uw ref : zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied C.S. (inclusief Lind Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2), zaaknummer 340677"

Geachte dames, heren,

Langs deze weg dien ik namens cliënten, 10.2.e en 10.2.e
alsook Vennootschap 10.2.e & 10.2.e & 10.2.e
Landbouwbedrijf 10.2.e B.V., 10.2.e de Dorst, een
zienswijze in tegen het thans ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan
"Buitengebied (inclusief Lind Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2),
zaaknummer 340677".

Als **bijlage 1** is bijgevoegd een afschrift van de publicatie van het
ontwerpbestemmingsplan in het gemeenteblad en de mogelijkheid om
daartegen op dit moment een zienswijze in te dienen.

Grieven

Om de navolgende redenen kunnen cliënten zich met het
ontwerpbestemmingsplan niet verenigen.

ALGEMENE VOORWAARDEN

MAATSCHAP LINSSSEN CS ADVOCATEN

Artikel 1: De maatschap

Linssen cs Advocaten is de handelsnaam van een maatschap die bestaat uit natuurlijke personen en besloten beroepsverenigingen. De maatschap is ingeschreven in het handelsregister onder nr. 17274298.

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 aangevraagd. Deze regel geldt ook als het uw uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd door een of meer bepaalde personen die aan ons kantoor zijn verbonden.

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

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

Artikel 4: De uitvoering van uw opdracht

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

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

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

Artikel 5: Bewaring van stukken

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

Artikel 6: Loon en verschotten

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

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

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

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

Artikel 7: De betaling van onze facturen

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

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

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

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

Artikel 8: Onze aansprakelijkheid voor beroepsfouten

1. De aansprakelijkheid voor eventuele beroepsfouten van 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 maximaal het loon dat wij in de desbetreffende zaak in rekening hebben gebracht in het jaar waarin wij de beroepsfout hebben gemaakt.

Artikel 9: Klachten

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

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

3. Als wij uw klacht niet of niet naar uw tevredenheid oplossen, dan kunt u uw klacht tot uiterlijk twaalf maanden na onze schriftelijke reactie indienen bij de Geschillencommissie Advocatuur, Postbus 90600, 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.

Artikel 10: De bevoegde rechter in Civiele procedures

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

I. Strekking

Voordat de zienswijze nader wordt ingevuld, wens ik namens cliënten uitdrukkelijk aan te geven wat het doel en strekking is van onderhavige zienswijze. Cliënten zijn geenszins als zodanig principieel gekant tegen ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van hun agrarisch bedrijf, maar wensen wel zeker gesteld te hebben dat deze ontwikkelingen hun bedrijfsontwikkeling niet schaden of frustreren en dat voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Indien en voor zover u van oordeel blijft dat de bedrijfsontwikkeling niet wordt doorkruist, verzoeken cliënten u dat in zoverre ook uitdrukkelijk in het te nemen raadsbesluit te bevestigen waarmee dat in zoverre ook geborgd is. Ook dient meer kwaliteitswinst verzekerd te zijn. Dat kan vervolgens ook, cliënten zijn daar volstrekt open en eerlijk over, aanleiding vormen om verder geen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak aan te tekenen.

II. In acht te nemen afstandseisen

Cliënten hebben er kennis van genomen dat het plan is gewijzigd ten opzichte van de aanvankelijke opzet. Cliënten vragen zich echter af of nu wél de in acht te nemen afstanden gerespecteerd worden.

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een kaartje gevoegd met daarbij aangegeven de in acht te nemen afstand van 50 meter. Deze lijkt echter niet juist te zijn. In verband daarmee overleg ik u als **bijlage 2** een luchtfoto met daarop aangegeven een afstandsmeting van cliënt zelf van Google Maps. Een en ander lijkt niet met elkaar te matchen. Er is blijkens de kaart gemeten met kadastrale intekeningen, maar het is de vraag in hoeverre hier daadwerkelijk een feitelijke onderlegger bij is gebruikt. Anders gezegd: het theoretisch kaartmateriaal correspondeert wellicht niet met de werkelijkheid zoals die uit luchtfoto's en dergelijke kan blijken. In verband daarmee betwist cliënt vooralsnog bij gebrek aan andersluidend bewijs dat de in acht te nemen afstand ten opzichte van zijn veehouderij gerespecteerd wordt. Het is vanzelfsprekend dat die afstand wel in acht genomen *moet* worden; vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf en de relevante geurregeling, als ook de omgekeerde werking en het verzekeren van een goed woon- en leefklimaat, is vanzelfsprekend evident dat absoluut verzekerd moet zijn dat de afstandsnormen niet overschreden worden. Het bestemmingsplan dient dit uitdrukkelijk te stipuleren en een bouwverbod te behelzen, ook voor lichtere bouwwerken, binnen deze afstand.

Het voorgaande betreft ook aspecten van volksgezondheid en geluid. Voor zover cliënten hebben kunnen nagaan is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende onderzocht, althans ontbreekt een uitdrukkelijke bevestiging zoals cliënten die, zoals ik hierboven heb geschetst onder I, vragen. Het is niet duidelijk of er gerekend is met een worst-case-scenario, bovendien is niet duidelijk of er ook gerekend is met cumulatieve effecten, zowel van geur als geluid, als ook volksgezondheid. Ook met betrekking tot die zaken verzoeken

cliënten u zo nodig nader aanvullend onderzoek te verrichten en in ieder geval in het raadsbesluit te bevestigen dat, voor zover dat inderdaad het geval is, deze aspecten niet in geding zijn en de huidige bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door de oprichting van de bewuste woning en de in het ontwerpbestemmingsplan derhalve vervatte ontwikkeling.

III Kwaliteitsverbetering

Verder betwisten cliënten dat er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Cliënten stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie (alsook uw gemeente) geen grondslag kan bieden voor de hier aan de orde zijnde vergunning, nu dit niet getuigt van voldoende kwaliteitsverbetering en dus een goede ruimtelijke ordening. Het toestaan van (extra) burgerbebouwing in het buitengebied anders dan via de ruimte-voor-ruimte regeling strookt niet met het beleid, terwijl de ruimte-voor-ruimte regeling zelf op dit moment onderwerp is van een bestuursrechtelijke procedure bij de ABRS.

Het zou voor cliënten tenminste een verbetering zijn als het bouwvlak aan de zuidkant (Groenstraat/ Leverstraat) daadwerkelijk wordt verkleind tot de eerder vermelde 2700m² en alle bebouwing in het zuidelijke deel wordt gesloopt. Vooralsnog is het de vraag of dat gebeurt en is er grond voor twijfel: in eerdere stukken (pagina 13, "Quickscan Flora-en Fauna – Groenstraat 1-2 Dorst", zie **bijlage 3**) wordt aangegeven dat de open schuur in dit gedeelte behouden zou blijven, doch dit strookt niet met het verkleinen van het bouwvlak en is bovendien niet in lijn met andere stukken (zie o.a. Formulier dialoog principeverzoek Herontwikkeling locatie Groenestraat 1-2 te Dorst, **bijlage 4**) waarin wordt aangegeven dat de schuur zal worden gesloopt.

Kortom, cliënten zijn tenminste van mening dat de initiatiefnemer de verouderde stallen en sleuvsilo's dient af te breken en er weer weiland van dient te maken. Tenminste dient het bouwvlak verkleint te worden tot 2700m² en dient alle bebouwing, opstallen en verharding gesloopt en verwijderd zijn alvorens de vergunning voor de nieuwe woning te verlenen. Het bestemmingsplan dient dit door middel van een eis of (voorwaardelijke) verplichting op te nemen.

IV Toekomstige ontwikkeling

Tenslotte benadrukken cliënten dat zij zich ertegen verzetten dat het ontwerp bestemmingsplan in feite een "opstapje" behelst voor een doorontwikkeling naar het oorspronkelijke plan voor twee woningen. Feit is dat er een ontwerp bestemmingsplan voorligt met slechts één woning, en dat in zoverre een tweede woning niet aan de orde is, maar cliënten wensen wel reeds nu te benadrukken zij zich zullen verzetten tegen een tweede woning indien en voor ook deze leidt tot een beperking van hun bedrijfsvoeringmogelijkheden.

Conclusie

Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan niet danwel met inachtnahme van deze zienswijze vast te stellen.

Ik verblijf,
met vriendelijke groet.

10.2.e

10.2.e

10.2.e

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)"

Het college van burgemeester en wethouders van Oosterhout maakt bekend dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" ter inzage ligt. Het plan heeft betrekking op Groenestraat 1-2 te Dorst en voorziet in de sanering van de melkveehouderijtak. Hierbij worden de bestaande opstallen gesloopt en de verharding verwijderd. De bestaande akkerbouwtak en de daarbij behorende bedrijfswoning blijven behouden. Het agrarische bouwvlak ten noorden van de Groenestraat wordt weg bestemd en het agrarische bouwvlak ten zuiden van de Groenestraat wordt verkleind. Daarnaast wordt op het noordelijke perceel een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De akkerbouwtak als de nieuwe woning worden landschappelijk ingepast.

Inzien stukken

U kunt het ontwerpbestemmingsplan met ingang van donderdag 14 april 2022 inzien in de publiekshal van het stadhuis (Slotjesveld 1 te Oosterhout), of via www.oosterhout.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer is NL.IMRO.0826.BSPHz24BG2013-ON01.

Zienswijze

Vanaf het moment van terinzagelegging, kan gedurende 6 weken (tot en met woensdag 25 mei 2022) een schriftelijke of mondelinge zienswijze worden ingediend.

Een schriftelijke zienswijze stuurt u aan de gemeenteraad van Oosterhout, postbus 10150, 4900 GB Oosterhout, onder vermelding van "zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2), zaaknummer "340677". Voor het digitaal indienen van een schriftelijke zienswijze kunt u naar <https://www.oosterhout.nl/gemeentewinkel/zienswijze-indienen>.

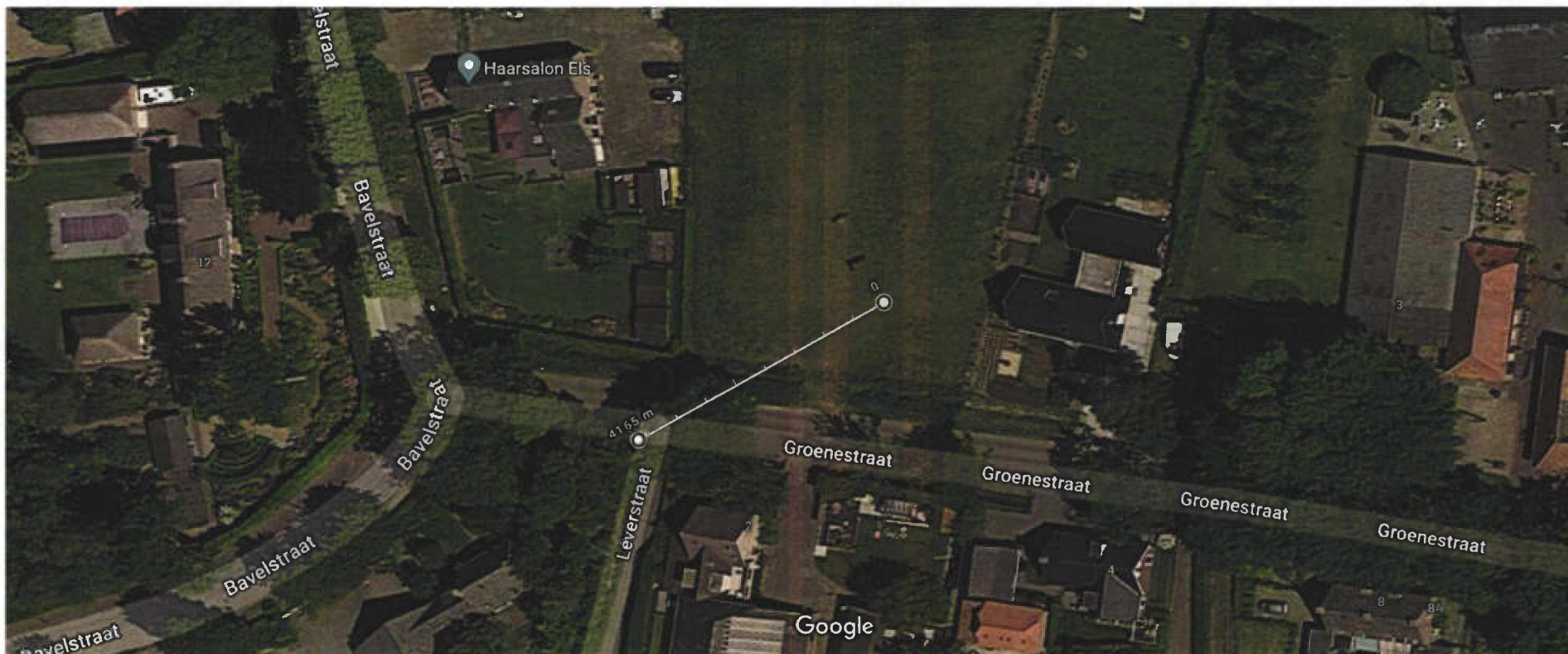
Vragen of een mondelinge zienswijze

Voor vragen of het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u via het algemene telefoonnummer 14 0162 contact opnemen met medewerker ruimtelijke ordening.

Oosterhout, woensdag 13 april 2022.

Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



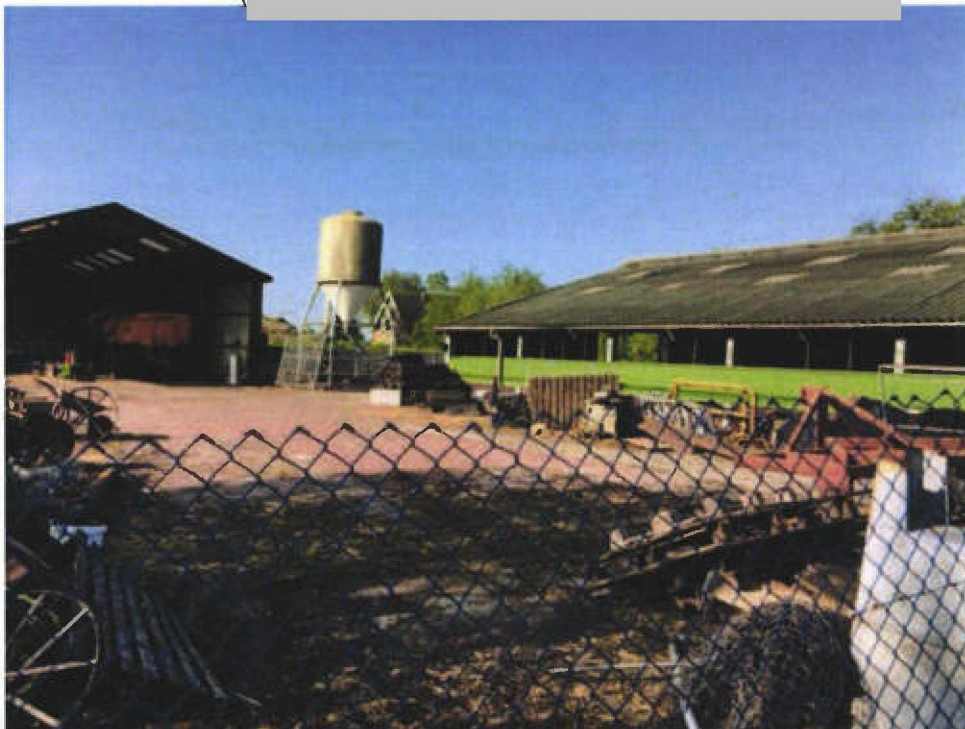
Imagery ©2022 Aerodata International Surveys, Maxar Technologies, Map data ©2022 20 m

Measure distance
Total distance: 41.65 m (136.66 ft)

Bijlage 3

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

- Afbeelding 6: voorzijde open schuur (blijft behouden) en te slopen ligboxenstal



- Afbeelding 7: voorzijde open schuur met opslag diversen



Bijlage 4

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Formulier dialoog principeverzoek Herontwikkeling locatie Groenestraat 1-2 te Dorst

De familie

van

10.2.e te Dorst overweegt de veehouderijtak op de locatie 10.2.e te beëindigen en op de tegenoverliggende gronden twee woonkavels te realiseren, naast de reeds in 2017 gerealiseerde ruimte-voor-ruimte kavel op de locatie 10.2.e. Als 'tegenprestatie' hiervoor wordt de veehouderij ter plaatse van de locatie beëindigd, een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een groot gedeelte van de erfverharding wordt verwijderd en het gekoppelde bouwvlak ter plaatse met een totale omvang van circa 12.050 m² wordt verkleind naar een bouwvlak van circa 2.700 m². Binnen dit bouwvlak en de te handhaven bedrijfsbebouwing blijft men de akkerbouwtak van het bedrijf uitoefenen. In de regels van het voor dit plan op te stellen bestemmingsplan zal juridisch geborgd worden dat het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten op het moment dat dit plan doorgang vindt.

Op de afbeelding op de volgende pagina is de gewenste ontwikkeling globaal weergegeven.

In april van dit jaar is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout verzocht om principemedewerking voor dit plan. Het principeverzoek is ambtelijk beoordeeld en ambtelijk is er een positieve grondhouding voor dit plan. In de volgende stap dient dit plan voor principeakkoord voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeente Oosterhout maakt gebruik van de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij aanvragen omgevingsvergunningen en principeverzoeken'. Hierin is bepaald dat een omgevingsdialoog plaats dient te vinden bij ontwikkelingsinitiatieven en wordt ons verzocht om in een vroeg stadium van de planontwikkeling de dialoog met de omgeving aan te gaan, in deze situatie de fase van het principeverzoek. Het doel is om de omgeving te betrekken bij het verdere ontwerp.

Middels dit schrijven informeren wij u vroegtijdig voor de ontwerpfase over de plannen op de locatie Groenestraat 1-2 te Dorst. Hiermee geven wij u de mogelijkheid om kennis te nemen van de geplande ontwikkelingen op voornoemde locatie, maar ook heeft u hierbij de mogelijkheid om wanneer gewenst contact op te nemen met initiatiefnemer, de heer op het telefoonnummer met vragen. Dit zodat initiatiefnemer waar mogelijk de plannen nader kan toelichten. Ook wanneer u opmerkingen heeft vragen wij u dit kenbaar te maken op bijgevoegd formulier. Initiatiefnemer verzamelt deze input en gaat bij de verdere planvorming bekijken op welke wijze deze input eventueel verwerkt kan worden in het plan.

Wij verzoeken u onderstaand formulier in te vullen en te ondertekenen en vóór 1 december 2019 af te geven of in de brievenbus te doen van de locatie te Dorst. Wanneer wij van u op 1 december 2019 geen ingevuld formulier ontvangen hebben gaan wij er vanuit dat u geen opmerkingen danwel bezwaren heeft op dit plan.



• Indicatief beeld toekomstige ontwikkeling

Ondergetekende verklaart geïnformeerd te zijn over het initiatief op de locatie 10.2.e
10.2.e waarvoor de familie 1 een principeverzoek heeft ingediend bij het
college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout.

Naam:

Adres:

Handtekening:

Eventuele opmerkingen/ bezwaren en of vragen over het plan:

Postbus 246
5000 AE Tilburg

Port Payé
Pays-Bas



R AANGETEKENDE BRIEF

Frankering betaald

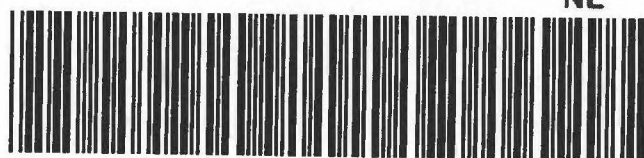
afz.: 102.e 29 A

D

PostNL

10-05-2022 16:06

NL



3SXHWR6523246

102.e

10150