



Aan de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Roosendaal
t.a.v. dhr. H. Vergouwen
Postbus 5000
4700 KA ROSENDAAL

Nispen, 19 oktober 2015

Inzake Wijziging Bestemmingsplan Buitengebieden gemeente Roosendaal en Nispen.

Geachte heer Vergouwen,

Naar aanleiding van ons gesprek op woensdag 7 oktober 2015 deze brief. In dit gesprek hebben wij aangegeven dat de aankoop van het pand aan de Hollands Diepstraat 1 en de bijbehorende plannen om daar een Theetuin en B&B te vestigen op losse schroeven staan. Dit omdat wij voor de deadline van 2 november 2015 ons huidige huis niet verkocht krijgen. In het vernoemde gesprek hebben wij de mogelijkheden besproken om op een andere wijze onze plannen te kunnen realiseren. Hierbij hebben wij het over de optie om alsnog onze wensen richting een Theetuin en Bed & Breakfast te realiseren op onze huidige woonlocatie (Grensstraat 17, 4709 PG te Nispen) gehad. Op deze locatie is nu een woonbestemming van kracht in het huidige bestemmingsplan.

Onze aanvraag, die wij eerder hadden ingediend met betrekking tot een Theetuin en een Bed en Breakfast op onze huidige woonlocatie, willen wij daarom alsnog indienen. Hierbij willen wij gebruik maken van de mogelijkheid deze aanvraag te behandelen in het aankomende Reparatieplan van de huidige aanvraag voor de verandering van het Bestemmingsplan Buitengebieden Roosendaal en Nispen.

Deze aanvraag voor een verandering van de bestemming zal echter van een kleinschaliger aard zijn omdat de ruimte die wij nu tot onze beschikking hebben minder groot is dan wat wij wilden aankopen aan de Hollands Diepstraat 1.



Ons plan is om een kleinschalige Theetuin te realiseren waarbij wij denken aan een ruimte/gelegenheid voor 20 tot 30 personen in onze huidige tuin.

De Bed en Breakfast zal ten hoogste twee units omvatten waar mensen kunnen overnachten en zal in het monumentale pand achter ons huis worden gevestigd. Zo kunnen wij op een verantwoorde wijze een herbestemming geven aan het pand en kunnen wij de opknapkosten aan dit monument uit 1842 op een verantwoorde wijze verhalen/terugverdienen. Nu gebeurt er niets met het pand en heeft het geen bestemming (het staat nu bijna op instorten). Er is reeds een bouwvergunning afgegeven om het pand in oude luister te herstellen tot gastenverblijf en een bestemming van B&B past prima in deze bouwvergunning.

Door onze woonlocatie mede invulling te geven als theetuin en Bed&Breakfast worden geïnteresseerden tevens geïnformeerd over een stukje historie van de monumentale panden.

Graag vragen wij uw medewerking om onze plannen te kunnen verwezenlijken.

Met vriendelijke groet,



Christiaan en Imke Kragt,
Grensstraat 17
4709 PG te Nispen

Plan voor Grensstraat 17 te Nispen

Plan is om het bestemmingsplan voor de Grensstraat 17, 4709 PG te Nispen, te willen wijzigen van Wonen naar Wonen plus/extra.

Het pand wat aan de Grensstraat ligt is een samenvoeging van de nummers 17 en 18, achter het huis is gelegen nummer 19 en dit was een oud boerderijtje uit 1842 waar tot 1969 iemand woonde. Sinds die tijd staat het leeg.

De boven vernoemde panden zijn in ons bezit sinds juni 2005. Er is in de afgelopen tien jaar veel geïnvesteerd om het voorste pand weer bewoonbaar te maken volgens de huidige woonnormen. Sinds de aankoop in 1942 was er door de vorige bewoners niets meer aan het pand gedaan. Inmiddels is het woonhuis met het achterliggende huisje geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Het huis aan de straat is nu klaar en het opknappen van het achterliggende huisje met dierschuur willen wij op gaan pakken. De bouwvergunning hiervoor is reeds afgegeven en de gemeente heeft toestemming gegeven om in het achterliggende huisje een gastenverblijf te realiseren.

Theetuin

Ons plan is om op de huidige locatie een Theetuin met Bed en Breakfast te starten. Dit op een kleinschalig niveau daar de ruimte zich er niet voor leent om dit grootschalig aan te pakken. Er is een landschappelijke en strakke tuin aangelegd (van 2585 vierkante meter groot) welke zich uitstekend voor dit doel leent. Er zijn verschillende terrassen nu aanwezig, zowel naast het huis als tussen de twee huizen in. De tuin is grotendeels volledig afgeschermd met 2 meter hoge beukenhagen en klassieke leilindes waardoor er een intieme en kleinschalige Theetuin kan ontstaan.

Wij denken aan inrichting van het voorste gedeelte van de tuin wat gelegen is aan de Grensstraat. Door de Grensstraat lopen 4 fietsknooppuntroutes en 2 wandelroutes langs ons huis zodat de klanten bij wijze van spreken voorbij lopen en fietsen. Er behoeven geen aanpassingen aan de entree te worden gedaan. De tuin is 32 meter breed en 86 meter diep en zal aan de linkerkant van het huis en het terras achter het huis worden gebruikt voor de Theetuin.

De rest van de tuin zal worden gesloten voor bezoekers. In dit gedeelte van de tuin ligt nu een grote moestuin, staat er een Imkerij en zijn er diverse rennen voor dieren. In het achterliggende gedeelte willen wij ook de producten (vruchten en groentes) verbouwen die wij gebruiken in de Theetuin. Plan is om hier nog meer planten en bomen aan te planten wat

ons ook weer mogelijkheden biedt om deze producten te kunnen gebruiken voor andere doeleinden.

Het is de bedoeling dat de theetuin zich zal ontwikkelen zodat deze gedurende het hele jaar open zal zijn. In de zomermaanden (april tot oktober) richten we ons op de fietsers en wandelaars die voorbijkomen en wat nuttigen. Hierbij is het uitdrukkelijk niet onze bedoeling om een café te gaan ontwikkelen. Het is onze bedoeling om een plekje te maken waarbij personen die langskomen kunnen genieten van al het moois dat onze plek te bieden heeft en van de rust. In de theetuin wordt naast een drankje, lekkers aangeboden welke huisgemaakt zijn met producten uit eigen tuin en/of van ondernemers uit de streek. Hierbij zullen we ook een schap inrichten met lekkers van eigen huis en uit de streek welke mensen kunnen kopen om onderweg te nuttigen.

Ook zullen we onze tuin af en toe openstellen voor besloten familiefeesten, waarbij het accent ligt op een gezellig samenzijn in een mooie en rustige omgeving (onze tuin). Bij deze familiefeesten ligt het accent nadrukkelijk op een rustige ambiance.

Het is daarnaast uitdrukkelijk niet de bedoeling dat we tot laat in de avond open zijn. We richten ons voornamelijk op voorbijgangers. Hierbij denken we aan openingstijden tussen 10.00 en 17.00 uur. We kunnen/willen natuurlijk wel, als met name in de zomer de avonden langer en warmer zijn, de tuin openhouden tot 20.00 of 21.00 uur. Ook de familiefeesten zullen zeer zeker niet tot in de late uurtjes duren.

Voor wat betreft de overige maanden van het jaar gaan we in de toekomst nadenken over een mogelijke invulling. De invulling moet in ieder geval passen binnen het eerder geschetste beeld van ruimte, gezellig en rustige ambiance.

Bij onze ontwikkelingen willen we zo veel mogelijk lokale ondernemers betrekken, denk hierbij bijvoorbeeld aan taartjes gemaakt met aardbeien van Nispense telers, een speurtocht ontwikkelen waarbij de mensen vanuit ons huis starten, elders op de route lunchen en weer bij ons eindigen met een kopje koffie, iets ontwikkelen wat passend is binnen de fietsroute van de turfvaart welke in ontwikkeling is..... Er zijn tal van mogelijkheden en kansen om Nispen op de kaart te zetten.

Bed & Breakfast

De Bed & Breakfast kan prima in het achtergelegen huisje worden gerealiseerd. Dit pand bestond oorspronkelijk uit een woonhuis en een dierenverblijf. Dit pand is door de Gemeente met het voorhuis op de recente monumentenlijst gezet.

Er is een bouwvergunning verleend om het huis op te knappen als gastenverblijf. Dit gastenverblijf kunnen we zo inrichten dat er 2 eenheden voor de B&B kunnen ontstaan.

Naast een rustige en gezellige sfeer kunnen we de gasten ook informeren over het monumentale pand en de omgeving waarin het staat. Op deze wijze wordt dit stukje cultureel erfgoed van de Gemeente Roosendaal 'levend' gehouden. Vanuit de Bed & Breakfast zullen de gasten geïnformeerd worden over de activiteiten in de streek om zo het toerisme en het moois wat deze streek te bieden heeft te promoten.

Door deze invulling aan het pand te geven kunnen wij op een verantwoorde wijze een nieuwe bestemming geven aan een monumentaal pand en zijn ook de (behoorlijke) financiën om het monument te kunnen behouden dekkend te krijgen voor een pand wat nu bijna op instorten staat.

Imkerij

In feite bestaat de Imkerij al, deze bestaat nu uit een aantal kasten met volken voor eigen gebruik. De Theetuin ons de mogelijkheid geven om meer bekendheid te geven aan de Imkerij en het houden van bijen. De gemeente Roosendaal heeft op dit moment een actief beleid om meer bijenkasten in de gemeente te plaatsen; "Bijen zijn een zeer belangrijk en wezenlijk deel van ons ecologisch systeem". Als wij daar door voorlichting, cursussen en onderwijs meer aandacht voor kunnen vragen zou dit een goede stap kunnen zijn tot de instandhouding van het Imkersberoep/hobby. Wij denken dan aan het geven van voorlichting aan scholen of andere belangstellenden. Ook willen we op een leuke manier (bijvoorbeeld via een kleine tentoonstelling) de mensen die onze theetuin bezoeken vrijblijvend informeren over het belang en de werking van de bijen en de bijenvolken. Dat er dan vanuit de Theetuin ook een potje honing gekocht kan worden spreekt voor zich.

Ten behoeve van de bijen nemen we als speerpunt mee dat de extra aanplant op ons perceel, de bloemen, planten, bomen en gewassen bij-vriendelijk zijn.