

# TOELICHTING

## Algemeen

Het perceel Vroenhoutseweg 32 te Rosendaal ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Rosendaal Nispen, dat onherroepelijk is geworden op november 2016 en heeft hierin de bestemming 'Recreatie -2' met dubbelbestemming 'Waarde – archeologie', de functieaanduiding "bed and breakfast" en een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 11'. In de voorganger van dit bestemmingsplan had het perceel een woonbestemming.



*Vroenhoutseweg 32*



Tijdens de procedure van het huidige bestemmingsplan is de toenmalige woonbestemming op verzoek van de eigenaar veranderd om ter plaatse 'bed and breakfast'-activiteiten mogelijk te maken. Op dat moment is ervoor gekozen dat juridisch te regelen middels de bestemming 'Recreatie-2' met de aanduiding 'bed and breakfast'. Daarbij werd abusievelijk de woonfunctie niet goed opgenomen in de recreatieve bestemming waardoor de woning onder het overgangsrecht kwam te vallen.

De woonfunctie werd overeenkomstig de bestemming uit de voorloper van het nu geldende bestemmingsplan uitgeoefend en dat was ook het geval op het moment dat het huidige bestemmingsplan werd vastgesteld.

Op basis van de huidige maatstaven had het meer voor de hand gelegen als aan de op dat moment bestaande woonbestemming de functieaanduiding "bed and breakfast" was toegevoegd. Inmiddels heeft de gemeente een beleidsregel vastgesteld op basis waarvan de uitoefening van 'bed and breakfast'-activiteiten onder voorwaarden tot de mogelijkheden behoort bij woningen. Dit beleid wordt nu ook doorvertaald in bestemmingsregelingen.

Omdat de eigenaren hun 'bed and breakfast'-activiteiten willen beëindigen en hun perceel/woning in de verkoop gaan brengen, is de indertijd gekozen recreatieve bestemming voor de verkoop geen gunstige factor, reden waarom de eigenaren zich gewend hebben tot de gemeente met het verzoek om de oorspronkelijke woonbestemming weer te laten rusten op het perceel. Hoewel de woning onder het overgangsrecht valt (en de woonfunctie daarmee ook in de toekomst uitgeoefend mag worden), wordt het gerechtvaardigd geacht om deze omissie te herstellen en het perceel correct te bestemmen overeenkomstig de hoofdfunctie wonen. Daarom is dit reparatieplan opgesteld, enkel en alleen om dit hiaat te herstellen.

In feitelijke zin is er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen niets veranderd. De hoofdfunctie was, is en blijft wonen. De woonfunctie is ook ten tijde van de gelding van de bestemming Recreatie onverminderd voortgezet en daarnaast vonden 'bed and breakfast'-activiteiten plaats. Het perceel is aldus nimmer alleen voor recreatieve bedrijfsdoeleinden in gebruik geweest: de 'bed and breakfast'-activiteiten vormden een nevenactiviteit.

Gelet op het vorenstaande, waarbij het slechts betreft het repareren van een naar nu blijkt niet adequate bestemming (zeker voor wat betreft de woonfunctie), is het opleggen van een kwalitatieve landschapsverbetering niet aan de orde. Het betreft een administratieve en juridische correctie, die voor betrokkenen wel grote gevolgen heeft voor wat betreft de waardestelling en de verkoopbaarheid van het perceel/woning.

De bestemming 'Wonen-2', vervat in artikel 24 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen kan van overeenkomstige toepassing worden verklaard op de locatie Vroenhoutseweg 32, met de aanduiding B&B (zie artikel 24, lid 1 onder f.).

Op de verbeelding van dit reparatieplan is de woonbestemming met de daarbij behorende aanduidingen waaronder de functie-aanduiding "bed and breakfast" ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gewijzigd.

Door dit reparatieplan wordt recht gedaan aan de oude situatie.

## **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Omdat het enkel om een reparatieplan gaat -neerkomend op een juridische correctie-, is ervoor gekozen om af te zien van het doorlopen van de voorontwerpfase en meteen over te gaan tot een ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de voorgeschreven procedure op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Ook de gebruikelijke instanties zullen hiervan op de hoogte worden gebracht.

Tegen dit ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan tot ongewijzigde vaststelling worden overgegaan.

## **Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd, omdat er geen nieuwe feiten of omstandigheden zijn die de economische uitvoerbaarheid in de weg staan. Bovendien heeft dit reparatiebestemmingsplan geen betekenis voor de (belevings)waarde van de omgeving.