Gemeente
Roosendaal

Ontheffingsaanvraag verklaring van geen bedenkingen Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Toelichting

Op 27 november 2015 heeft u een bekendmaking gepubliceerd (Nummer 143/15) waarin staat dat, gelet op de momenteel vergunde mestverwerkingscapaciteit, nieuwe aanvragen voor grootschalige mestverwerking niet meer voldoen aan de Verordening ruimte 2014. Er dient volgens de Verordening namelijk een noodzaak aanwezig te zijn vanwege de wettelijke plicht tot mestverwerking van het mestoverschot in Brabant. Er is volgens u voldoende capaciteit vergund. In de bekendmaking geeft u aan toch te overwegen om planologische medewerking te verlenen, als wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd worden bij deze bekendmaking.

Eén van de voorwaarden is dat er sprake dient te zijn van een concreet initiatief dat in eerdere inventarisaties ook is meegenomen bij het bepalen van de verwerkingscapaciteit in Brabant. Ook dient voor 27 mei 2016 een ontheffing gevraagd te worden, welke dient te voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 36.7 Verordening ruimte 2014. Bij deze dienen wij de ontheffingsaanvraag ex artikel 36.7 in en lichten wij toe waarom voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld worden in de bekendmaking en de Verordening ruimte.

Bekendmaking artikel 4: ontheffing Verordening ruimte

In artikel 4 lid a en b van de bekendmaking wordt aangegeven dat de aanvraag tot ontheffing van de Verordening ruimte (Vr) ex artikel 36.7 voor 27 mei 2016 ingediend moet zijn en dat het een volledige aanvraag moet betreffen die vergezeld gaat van alle noodzakelijke onderbouwingen en onderzoeken. Deze aanvraag is voor 27 mei 2016 ingediend en wij verwachten dat deze aanvraag en de bijbehorende stukken voldoende zijn voor u om een afweging te maken over het verlenen van de ontheffing. Mocht dit niet zo zijn, dan horen we dat graag zo snel mogelijk, zodat we de aanvraag kunnen aanvullen.

In lid c van artikel 4 wordt gesteld dat de aanvraag dient te voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 36.7 van de Vr:

<u>Artikel 36.7 lid 1</u>: De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient wegens bijzondere omstandigheden onevenredig te worden belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.
Zoals in de bekendmaking wordt aangegeven is het verlenen van medewerking aan concrete initiatieven vanuit provinciaal belang gezien aanvaardbaar omdat:

- dit veranderingen in de verwerkingscapaciteit kan opvangen;
- niet alle vergunde initiatieven zijn ook feitelijk gerealiseerd, hiervoor wordt bezien of intrekking van deze vergunningen in de rede ligt;
- dit een eventuele aanscherping van de wettelijke norm kan opvangen.

Het initiatief past binnen ons gemeentelijk ruimtelijk beleid (vastgesteld bestemmingsplan dat reeds in werking is getreden op een al jaren bestaand industrieterrein). Het voldoet aan de huidige normen op het gebied van milieu en zorgt ervoor dat het water waar de mest voor een groot gedeelte uit bestaat niet over grote afstanden vervoerd wordt. Daarnaast wordt hiermee ook een nuttige toepassing gevonden voor een grote hoeveelheid restwarmte die anders ongebruikt verloren zou gaan. Omdat het om een installatie gaat van enige omvang wordt er geïnvesteerd in technieken die overlast en risico's met betrekking tot gezondheid minimaliseren.

Het is een initiatief dat lokale Brabantse mestbewerkers gaat ontzorgen van hun dikke fractie als halffabricaat en er voor zorgt dat zij op een duurzame manier hun mest laten verwerken (hygiëniseren en persen) tot mineralenkorrels waar wereldwijd vraag naar is. Vraaggestuurd in plaats van aanbodgestuurd dus.

Artikel 36.7 lid 2: Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.
De bestemming op de locatie is reeds aanwezig voor het verwerken van mest. Er hoeft dus geen bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Provinciale belangen zijn vooral geënt op het duurzaam kunnen verwerken van de mest, waarmee de sector en alle hieraan gelieerde bedrijven duurzaam kunnen blijven produceren, de economie draaiende blijft zonder overlast naar omwonende. Hier wordt met het initiatief aan voldaan.

Artikel 36.7 lid 3: De aanvraag bedoeld in het eerste lid maakt onderdeel uit van het overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbij in de toelichting van dat bestemmingsplan worden opgenomen:

a. een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd;
   Er is geen bestemmingswijziging noodzakelijk in onderhavige situatie. Bij de tweede fase omgevingsvergunning onderdeel bouwen wordt ook een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 onder c Wabo (strijdig gebruik Vr) op grond van artikel 33 tweed lid verleend. Hiervoor wordt ter zijner tijd verzocht om een VVGB, waarbij getoetst wordt aan artikel 7.12 Vr. bij het vooroverleg op 16 september 2015 is dit reeds met u doorgenomen. In de omgevingsvergunningaanvraag en in deze ontheffingsaanvraag wordt ingegaan op de belangen van de Provincie en waarom daar geen schade aan wordt toegebracht.
b. een of meer verbeeldingen op kaart met een zodanige mate van nauwkeurigheid dat een duidelijk inzicht wordt verkregen van de plaats waarop de ontheffing betrekking heeft.
   De verbeelding zal een plattegrondtekening zijn welke ook gebruikt is bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning (milieudeel) zijn.

Artikel 36.7 lid 4. Op de voorbereiding van een ontheffing als bedoeld in het eerste lid is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
De aanvraag tot ontheffing ligt tegelijkertijd met het ontwerpbesluit over de aanvraag ter inzage, zodat een ieder zienswijzen in kan dienen op zowel het besluit als de aanvraag tot ontheffing van de Vr ex artikel 36.7. Deze zienswijzen worden na afloop van de termijn onverwijld toegestuurd aan GS.

Bekendmaking artikel 5: Concreet initiatief
In artikel 5 van de bekendmaking worden criteria genoemd. Als hieraan voldaan wordt, is sprake van een concreet initiatief. In de publicatie wordt ook aangegeven dat deze criteria niet uitputtend zijn bedoeld, maar wel een duidelijke richting aangeven welke formele stappen er ondernomen moeten zijn om als lopend concreet initiatief gezien te worden. Hieronder beschrijven wij waarom Biomineralen BV een concreet initiatief is.

Korte geschiedenis
De Nederlandse veehouderij produceert voldoende mest om de beschikbare landbouwgrond te bemesten. Echter, in andere landen is dat vaak anders. Naast een tekort aan mineralen (N,P en K) speelt ook verschraling van de landbouwgrond een rol in de productiviteit in bepaalde delen van de wereld. In Nederland geproduceerde mest kan hier een belangrijke impuls aan geven.

Voorwaarde hiervoor is het opwaarderen van mest om deze dusdanig geconcentreerd te krijgen dat grotere transportafstanden tot de (economische) mogelijkheden gaan behoren en de verspreiding van deze organische mest op locatie verbeterd kan worden.
Biomineralen BV heeft als doelstelling om buitenlandse vraag en Nederlands aanbod van organische mest bij elkaar te brengen door het opwaarderen van dikke fractie mest tot een hoogwaardige organische mestkorrel onder de naam "Biomineralen".
Het basismateriaal voor de productie van Biomineralen bestaat uit dikke fractie mest. Dit is een mestproduct met 30% droge stof dat tot stand komt door het scheiden van ruwe drijfmest in dunne en dikke fractie. De dunne fractie is goed toepasbaar op landbouwgrond rondom de veehouderijbedrijven. Met behulp van restwarmte uit de afvalenergiecentrale van SUEZ wordt de dikke fractie gedroogd en daarna geperst en gehygiëniseerd tot een korrel met een droge stof percentage van 90%. Restwarmte die vrijkomt bij de productie van elektriciteit wordt op deze manier nuttig gebruikt om schaarse grondstoffen zoals fosfaat verder op te waarderen. Hierdoor kunnen deze weer gebruikt worden voor de productie van voedsel op locaties waar een tekort is aan deze grondstof.

Na een inventarisatie in 2012 in Noord-Brabant waarin onderzocht is waar industrieën zijn gevestigd met een warmteoverschot en die qua logistiek gunstig liggen kwam SUEZ als een van de meest potentiele locaties naar voren.
De initiatiefnemers zijn in 2013 gestart met het verder ontwerpen van het initiatief met de benutting van het warmteoverschot van SUEZ. Uit de eerste berekeningen is gebleken dat er een perfecte match was en is gestart met de onderzoeken op gebied van milieu. Toen alle onderzoeken waren afgerond is 11 juni 2014 een vooroverleg geweest tussen initiatiefnemers, gemeente, waterschap en omgevingsdienst. Vervolgens is naar beoordeling van de stukken op 5 november 2014 een aanmeldnotitie-mer ingediend, waarop wij als gemeente op 26 maart 2015 hebben besloten dat een MER niet noodzakelijk is. Daarnaast heeft initiatiefnemer na overleg met de provincie op 24 december 2014 een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd. Hierop is op 18 februari 2016 beschikt. Op 10 april 2015 is de omgevingsvergunning fase 1 onderdeel milieu ingediend bij onze gemeente. Een concept ontwerp beschikking is reeds verzonden naar initiatiefnemer.. Daarnaast is het ook vermeldenswaardig dat dit een initiatief betreft van twee grote partijen met ervaring en slagkracht die voor bijvoorbeeld de aanvoer van dikke fractie reeds contracten hebben gesloten. Dit bevordert de robuustheid van dit project.

Concreet initiatief
Vanwege het uitgebreide traject dat gelopen is, de aanvragen die zijn ingediend en de besluiten die zijn genomen, gaan wij er van uit dat het initiatief gezien kan worden als een concreet lopend initiatief. Het voldoet volgens ons aan het criteria dat wordt beschreven in artikel 5 lid b en c van de bekendmaking en past ook zeker binnen de richting van formele stappen die in de toelichting worden genoemd. Zo geeft artikel 5 lid c aan dat een volledige melding gedaan moet zijn voor 27 november 2015, bedoeld in artikel 7.24 Wet Milieubeheer. Dit artikel gaat over de milieueffectrapportage (m.e.r.). De melding die in dit artikel wordt beschreven is de start van een m.e.r. Dit is het begin van een uitgebreid traject. Voor Biomineralen BV heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waar concreet naar het initiatief gekeken is en waar uiteindelijk besloten is dat geen m.e.r. plaats hoeft te vinden. Door een besluit te nemen over de m.e.r.-beoordeling is dit project al veel verder dan de formele start van een m.e.r, waar nog een hele m.e.r. procedure plaats moet vinden, te starten met een notitie van reikwijdte en detailniveau.
De verwachting dat het gaat om een concreet initiatief is ambtelijk door uw medewerkers uitgesproken en bestuurlijk bevestigd door de gedeputeerde, mevrouw Spierings.

Vooroverlegreactie
Op 16 september 2015 hebben we met initiatiefnemers en de provincie een overleg gehad over het initiatief op de locatie aan de Potendreef in Roosendaal. Hierin is Vr besproken en hoe het initiatief hierin is in te passen. Dit is ook terug gekoppeld aan de gedeputeerde.

7.12 Afwijkende regels voor mestbewerking

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat de vestiging van, de uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking zijn uitgesloten.
   Het betreft hier geen bestemmingsplan gelegen in een gemengd landelijk gebied, maar een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein waar verschillende grofstoffelijke industrieën zijn gevestigd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op mestbewerking ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving en gelet op artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving.
   Het betreft hier geen locatie van een veehouderij
3. In afwijking van het eerste lid en artikel 7.10, eerste lid, onder a en d, is de vestiging van, uitbreiding van of toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking mogelijk, mits:
   a. de locatie niet binnen een bebouwingsconcentratie ligt;
      ligt niet in een concentratiegebied
   b. de noodzaak aanwezig is vanwege de wettelijke plicht tot mestverwerking van het mestoverschot in Noord-Brabant;
      de dikke fractie bij loonwerkers / intermediairs in Brabant zal voor de export verder ontwatert moeten worden om de transportkosten (water is er genoeg) te drukken en duurzamer te werken. Akkerbouwers willen graag de organische stof met het gebonden fosfaat. Korrels zijn daarnaast ook strooibaar en daarmee makkelijker toepasbaar. Een hoogwaardiger product komt in een vraagmarkt terecht, waardoor mestverwerking in zijn geheel robuuster wordt.
   c. de mestbewerking vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving en gelet op artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving;
      het initiatief ligt midden op een bedrijventerrein welke nu al in gebruik is en naast de snelweg A17. De verharding zal niet toenemen. Voor de inpassing (beeldkwaliteit bebouwing) worden tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt.
   d. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
      het terrein van de installatie omvat circa 0,75 ha.
   e. er sprake is van een goede ontsluiting in verband met de te verwachten transportbewegingen;
      vanwege de ligging op het terrein van SUEZ is de ontsluiting geen probleem. De Snelweg is nabij en het gaat om circa 100 vrachtwagens per week dit is vergelijkbaar met wat er bij SUEZ per dag komt.
   f. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
      zowel laden als lossen, maar ook alle opslag en buffering vind binnen plaats in gesloten condities in ruimte met onderdruk en zogenaamde 'snelsluitdeuren'. Alle lucht wordt gereinigd met luchtwassers in drie stappen.
   g. de aanvoer van dikke fractie is uitgesloten, tenzij de aanvoer is bedoeld voor vergistings en/of hygiënisatie doeleinden;
      er wordt uitsluitend dikke fractie aangevoerd om te ontwateren en te hygiëniseren. Na de droging wordt namelijk de korrel geperst en een uur op 70°C gehouden om een exportwaardig product te verkrijgen.
   h. de landschappelijke inpassing ten minste 15 % van de omvang van het bouwperceel bedraagt;
      het bedrijventerrein blijft bedrijventerrein, dit is rondom al landschappelijk ingepast. Voor het overige wordt verwezen naar c.
   i. een bedrijfsplan is opgesteld dat inzicht geeft in het aanbod en de afkomst van de mest en coproducten;
      Zie hiervoor het opgestelde bedrijfsplan (bijlage). Inmiddels zijn reeds langjarige contracten gesloten met 10 grote producenten van dikke fractie die dit product vervaardigen vanuit Brabantse mest. Indien noodzakelijk zijn deze contracten in te zien door het bevoegd gezag

waarbij opgemerkt moet worden dat dit onder geheimhouding dient te gebeuren omdat dit bedrijfsgevoelige informatie bevat van met name de leveranciers.

j. de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling.
op 15 februari 2016 is de gemeenschap uitgenodigd voor een presentatie en dialoog, hieruit kwamen een aantal actiepunten waarvan er een was dat een tweetal geïnteresseerden bij een zoveel mogelijk vergelijkbare installatie wilde kijken. Dit bezoek heeft 18 mei 2016 plaatsgevonden. Tevens moet worden opgemerkt dat hier geen toelichting op een bestemmingsplan noodzakelijk is omdat hier alleen sprake is van een te verlenen vergunning op basis van een vigerend bestemmingsplan dat ruimte biedt aan de betreffende activiteit.

4. In afwijking van het derde lid, onder d, is een redelijke uitbreiding mogelijk van bestaande mestbewerking, onder overeenkomstige toepassing van artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding).

Ontheffing

Wij verwachten dat aan alle voorwaarden uit de publicatie van 27 november van GS en de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan, vandaar dat we u vragen ontheffing te verlenen ex artikel 36.7 van de Verordening ruimte 2014. Mocht u nog vragen hebben of informatie missen dan horen we dat graag, zodat we eventuele vragen kunnen beantwoorden of aanvullende informatie kunnen toesturen. U kunt daarvoor contact opnemen met Hans Vergouwen, te bereiken via het telefoonnummer: 06 – 20 00 05 79 of via e-mail: hans.vergouwen@roosendaal.nl.

Bijlagen:

Besluit mer-aanmeldingsnotitie
Bedrijfsplan Biomineralen BV
Plattegrond vergunningstekening
Uittreksel bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen

Gemeente
Roosendaal

ZLTO Advies
t.a.v. Dhr. ing. R.J.M.B. Derks
Postbus 100
5101 AC 's-Hertogenbosch
NEDERLAND

contactpersoon	: B. Looymans	Roosendaal	: 26 MAART 2015
doorkiesnummer	: (0165) 579524	ons kenmerk	: 2014WB001BL
onderwerp	: Besluit m.e.r.-aanmeldingsnotitie; Het oprichten van een biomineralenfabriek; Potendreef 4 in Roosendaal	bijlage	: Geen

Geachte heer Derks,

Inleiding
Op 5 november 2014 hebben wij uw m.e.r.-aanmeldingsnotitie ontvangen voor het oprichten van een inrichting (biomineralenfabriek) aan de Potendreef 4 in Roosendaal. Het voornemen betreft het oprichten van een fabriek voor het drogen en pelleteren van dikke fractie varkensmest tot een korrelproduct, met een omvang van maximaal 150.000 ton per jaar met behulp van restwarmte van de naastgelegen inrichting van Sita Re-energy. Met betrekking tot deze notitie delen wij u het volgende mee.

Besluit m.e.r.-aanmeldingsnotitie
Gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage, hebben wij besloten dat voor de aanvraag om een omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door Biomineralen B.V. geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld. Dit besluit is met gewaarmerkte bijlagen bijgevoegd.

Ter inzage
De beschikking met de bijbehorende stukken liggen vanaf 27 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage bij de gemeente Roosendaal. De stukken zijn in te zien op het stadskantoor, Stadserf 1 te Roosendaal van maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 12.00 uur en 's middags op afspraak. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Dhr. B. Looymans van het Team Vergunningen, telefonisch te bereiken op (0165) 579 524.

Bezwaar
Op grond van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht wordt deze beoordeling beschouwd als een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep open staat. U kunt uw bezwaren tegen dit m.e.r.-beoordelingsbesluit te zijner tijd kenbaar maken in de procedures van het uiteindelijke besluit, te weten de omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Nog vragen?
Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met B. Looymans. Deze is op maandag tot en met donderdag het beste telefonisch bereikbaar van 09.00-12.00 uur op het nummer 0165-579524.
Wij verzoeken u om bij alle correspondentie en telefonisch contact het interne kenmerk **2014WB001BL** te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
De teamleider Vergunningen b.a.,

P. van Kempen

Gemeente
Roosendaal

MER beoordeling

Biomineralen B.V.
Potendreef 4
4703 RK Roosendaal

ons kenmerk
2014WB001BL

plaats / datum
Roosendaal,
26 maart 2015

1 Inleiding

Biomineralen B.V. is voornemens om op de bedrijfslocatie aan de Potendreef 4 te Roosendaal een installatie op te richten voor de productie van organische mestkorrels onder de naam Biomineralen. Het proces bestaat uit het drogen van maximaal 150.000 ton dikke mest-fractie op jaarbasis. Deze dikke mest-fractie wordt verkregen vanuit elders uitgevoerde scheidingsprocessen, waarbij drijfmest met een droge stof gehalte van ongeveer 7%, wordt gescheiden in een zogeheten dunne fractie en een dikke fractie.
De dikke fractie wordt met een droge stofgehalte van ongeveer 30% aangevoerd op de beoogde projectlocatie in Roosendaal en wordt als korrel met 90% droge stof als eindproduct geleverd aan de (buitenlandse) markt.

2 De voorgenomen activiteit

Het proces ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:
De dikke fractie wordt met gesloten vrachtwagens met 'walking floor' aangevoerd en gelost in een afstortbunker. Tijdens het losproces staan de vrachtwagens geheel binnen. Vanuit deze bunker worden vier drooginstallaties bevoorraad. Na het droogproces wordt de droge mest in een buffer opgeslagen en met een 'toploader' op een band geschraapt. Middels deze band wordt de droge mest verplaatst naar een pelletteer-inrichting. Hiermee wordt het droge materiaal in een mal en bijbehorende matrijs geperst tot korrels. Voordat de korrels middels een 'rädler' naar de voorraadsilo's worden getransporteerd worden ze gekoeld om daarmee een vormvaste korrel te garanderen. Vanuit deze silo's worden vrachtwagens in een gesloten hal geladen voor transport naar het buitenland.

Om de mest te drogen wordt buitenlucht met ventilatoren door een warmtewisselaar in de droger gestuwd, waardoor de mest met warme lucht gedroogd wordt. De warmtewisselaars krijgen de warmte aangeleverd vanuit met name restwarmte van de afvalenergiecentrale van Sita ReEnergy welke naast de projectlocatie is gelegen. De vochtige lucht die vrijkomt uit de droger wordt vervolgens gewassen met behulp van een stofwasser, een chemische luchtwasser en een biologische luchtwasser en daarmee ontdaan van stof, geur, ammoniak etc. en op 30 meter hoogte via een schoorsteen geëmitteerd.

Op jaarbasis wordt maximaal 50.000 ton pellets geproduceerd.

3 Overwegingen ten aanzien van de activiteit

In artikel 7.17, lid 3 van de Wet milieubeheer is aangegeven dat, ter beoordeling van de vraag of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben die aanleiding kunnen geven tot een plicht om een m.e.r. te maken, rekening

dient te worden gehouden met de in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU aangegeven omstandigheden. Deze luiden:

a. de kenmerken van de voorgenomen activiteit;
b. de plaats van de voorgenomen activiteit;
c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Deze omstandigheden worden hierna ten aanzien van de voorgenomen activiteit nader beschouwd.
Daartoe is aansluiting gezocht bij de nadere uitwerking van de voornoemde omstandigheden zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de Richtlijn 2011/92/EU.

3.1 De kenmerken van de voorgenomen activiteit

Bij de kenmerken van de voorgenomen activiteit dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

3.1.1 De omvang van de voorgenomen activiteit/project

De installatie zal op jaarbasis 150.000 ton dikke fractie van dierlijke mest nadrogen tot een korrel met een drogestof gehalte van circa 90%. Het betreft een fysisch proces (drogen door indampen) met behulp van (rest)warmte. Er is nadrukkelijk geen sprake van vergisting.

3.1.2 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, grond- en hulpstoffen

Vanwege het gebruik van hoog- en laagwaardige restwamte van SitaReEnergy behoeven voor het droogproces geen fosiele brandstoffen gebruikt te worden. Ten behoeve van de aandrijving van een aantal onderdelen van het droogproces en luchtzuivering wordt wel electriciteit gebruikt.
Ten bate van de luchtwasser wordt zwavelzuur op het bedrijf opgeslagen en gebruikt. De opslag vindt plaats in voor dat doel geschikt chemicaliëntanks van 20 m^3. Voor het gebruik van zwavelzuur zullen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

3.1.3 Productie van afvalstoffen

Als gevolg van gebruik van een chemische luchtwasser komt ammoniumsulfaat vrij. Dit wordt in een silo opgeslagen en verkocht als kunstmeststof in de landbouw.
Binnen de inrichting komt bedrijfsafval vrij, vergelijkbaar met huishoudelijke afvalstoffen (papier, plastic, restafval etc.) in een hoeveelheid van ca. 10 m^3 per jaar.
Binnen de inrichting ontstaat eveneens een beperkte hoeveelheid Klein Chemisch Afval (KCA) als gevolg van o.a. onderhoud aan machines en motoren ,en verlichting (TL's). Dit al worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Het bedrijfsafvalwater (huishoudelijk, reinigingswater en spoelwater) wordt afgevoerd op de gemeentelijke riolering. Het spuiwater dat ontstaat uit de biologische luchtwasser wordt via een waterzuivering geloosd op het riool.
Niet verontreinigd hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

3.1.4 Energie

Het energieverbruik vindt hoofdzakelijk plaats in de vorm van electriciteit. Hiervoor verwijzen wij naar 3.1.2.

3.1.5 Luchtverontreiniging

Ammoniakemissie
Bij het drogen van de mest komt ammoniak vrij. Alle lucht uit de drogings- en opslagruimten wordt afgevoerd via stof-, chemische-, en biologische luchtwassers. Deze installatie is zodanig gedimensioneerd dat de ammoniakconcentratie in de lucht na zuivering maximaal 10 mg/m3 bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de NeR (Nederlandse emissie Richtlijn).

Geur
Tijdens de verschillende onderdelen van het drogingsproces en lucht- en afvalwaterbehandeling kan geur vrijkomen. Om geurhinder te voorkomen worden een aantal maatregelen getroffen:

- Aanvoer van de dikke mestfractie in gesloten vrachtwagens;
- Inpandig lossen en afvoer van de lucht uit de opslaghal via de luchtbehandelingsinstallatie;
- Droging inpandig met afvoer van de lucht via de luchtbehandelingsinstallatie;
- Opslag van gedroogd product in een afgesloten ruimte. Transport via gesloten circuits;
- Korrelproductie in een afgesloten ruimte met afvoer van de lucht via de luchtbehandelingsinstallatie;
- Opslag eindproduct in silo's. Transport via gesloten circuits. Laden van vrachtwagen inpandig met gesloten deuren;
- 3-traps luchtbehandelingsinstallatie bestaande uit een stof-, chemische- en biologische luchtwasser;
- Beluchting in de waterzuivering.

Voor de resterende geurproductie is een geurrapportage opgesteld waaruit blijkt dat voldaan kan worden het provinciale geurbeleid, max. 0,5 $OU_E(H)/m^3$ voor woningen in de bebouwde komen en max. 1,0 $OU_E(H)/m^3$ voor woningen in het buitengebied.

Fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en NOx
Verkeer en interne handelingen met de gedroogde mest zorgen voor de emissie van fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en NOx. Bij de m.e.r.-aanmeldingsnotitie is een luchtkwaliteits

rapportage gevoegd, waaruit blijkt dat aan de wettelijke grenswaarden voor deze stoffen kan worden voldaan.

Er worden voldoende maatregelen getroffen om luchtverontreiniging te voorkomen.

3.1.6 Bodem- en waterverontreiniging

De handelingen met de dikke mestfractie en de gedroogde mest vinden inpandig plaats, met waar nodig bodembeschermende voorzieningen. In de m.e.r.-aanmeldingsnotitie is aangegeven dat voldaan zal worden aan de NRB. Ook voor de opslag van de benodigde hulp- en afvalstoffen, zoals zwavelzuur en spuiwater van de luchtwassers zal voldaan worden aan de NRB.

Het bedrijfsafval water wordt geloosd op de gemeentelijke riolering, al dan niet na reiniging in een waterzuiveringsinstallatie.

De inrichting is niet gelegen in een waterbergingsgebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Er worden voldoende maatregelen getroffen om bodem- of waterverontreiniging te voorkomen.

3.1.7 Hinder

Hinder voor de omgeving ontstaat voornamelijk door fijn stof, geur en geluid. Voor fijn stof en geur verwijzen wij naar 3.1.5.

Geluid
Bij de m.e.r.-aanmeldingsnotitie is een akoestische rapportage overgelegd. Uit deze rapportage volgt dat de inrichting naar alle waarschijnlijkheid kan voldoen aan de geluids richt- en grenswaarden op basis van de handreiking industrielawaai en vergunningverlening 1998. Geluidshinder is derhalve niet te verwachten.

3.1.8 Risico's van ongevallen, externe veiligheid

Binnen de inrichting vindt opslag van zwavelzuur plaats ten bate van de werking van de chemische luchtwassers. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften worden verbonden in verband met het opslaan en gebruik van zwavelzuur. Risico's buiten de inrichting zijn daarmee tot een minimum beperkt.

Bij de opslag van gedroogde mest en de geperste mestkorrels kan stof ontstaan wat mogelijk leidt tot het gevaar van een stofexplosie. De ruimte waarin met deze stoffen gewerkt wordt dienen te voldoen aan de ATEX-richtlijnen. De installaties zijn voorzien van stoffilters die zoveel mogelijk stof wegvangen. De grootste kans op hoge concentraties stofdeeltjes bevindt zich boven in de opslagsilo's. Omdat daar geen contact met de

buitenlucht mogelijk is en ontstekingsbronnen ontbreken, is een stofexplosie daar uitgesloten.

3.1.9 Cumulatie met andere activiteiten

Gezien de ligging van de inrichting op een bedrijventerrein en de afstand tot gevoelige objecten (woningen) is geen sprake van cumulatie van hinder en/of milieueffecten.

3.2 De plaats en omgeving van de voorgenomen activiteit

Indien de voorgenomen activiteit zich voordoet in of nabij een gebied dat gevoelig is voor milieueffecten dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- het bestaande grondgebruik (industrieterrein, landelijk gebied etc.);
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- aanwezigheid van gevoelige gebieden zoals aangeduid in natuurbeleidsplannen of van (inter)nationaal beschermde gebieden (zoals Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, ecologische hoofdstructuur, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang etc., zie de nadere specificatie in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU).

3.2.1 De plaats van de voorgenomen activiteit

De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 600 meter van de stad Roosendaal en op circa 150 meter van het industrieterrein aan de overzijde van de oostelijk gelegen A17. De locatie ligt binnen de gemeente Roosendaal.

Adres:	Potendreef 4
Postcode en plaats:	4703 RK Roosendaal
Kadastrale gegevens:	Gemeente Roosendaal
Sectie:	A nr. 4.483 (ged.)

3.2.2 Beschermde gebieden

Natura2000

De inrichting van Biomineralen BV is niet gelegen in de directe nabijheid van Natura2000 gebieden. Omdat emissies en derhalve ook deposities van stikstof zich over grote afstand kunnen uitstrekken, is de m.e.r.aanmeldingsnotitie voorzien van een rapportage waarin de stikstofdepositie op een aantal omliggende Natura2000 gebieden in beeld is gebracht. Daarbij is aandacht besteed aan de ammoniakemissie die resulteert vanuit de luchtwassers en aan de NOx-emissie vanuit het verkeer. In deze rapportage zijn de volgende Natura2000-gebieden beschouwd:

- Het Krammer-Volkerak;
- De Brabantse Wal;
- Het Hollands Diep;

- De Bieschbosch;
- Het Ulventhoutse Bos;
- Het Zoommeer;
- Het Markiezaat.

Uit de rapportage blijkt dat de voorgenomen bedrijfsvoering minimale gevolgen heeft voor de Natura2000 gebieden. De verwachting is dat voor deze activiteiten, zeker als de PAS in werking treed, natuurbeschermingswetvergunning kan worden verleend. Hiervoor dient uiteraard een afzonderlijke procedure te worden doorlopen.

Ecologische Hoofd Structuur
In de nabijheid van de inrichting bevindt zich de ecologische verbindingszone De Rissebeek. In dit gebied vinden geen ingrepen plaats. Van aantasting of versnippering van deze gebied is dan ook geen sprake.

3.2.3 Beschermde soorten

Buiten de Natura2000 bevinden zich mogelijk dieren en plantensoorten die bescherming genieten in het kader van de Flora- en Faunawet.
De locatie waar de inrichting gebouwd zal worden maakt al deel uit van het bedrijventerrein, waardoor de kans zeer gering is dat er beschermde Flora- en Faunawet soorten aanwezig zullen zijn. Verstoring of aantasting daarvan wordt dan ook niet verwacht.

3.3 De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Hieronder volgen de belangrijkste onderdelen uit de voorgaande overwegingen, waarbij met name de volgende kenmerken in beschouwing worden genomen:

a. het bereik van de effecten;
b. grensoverschrijdend karakter van de effecten;
c. orde en grootte en de complexiteit van de effecten;
d. waarschijnlijkheid van de effecten;
e. duur, frequentie, cumulatie en de onomkeerbaarheid van de effecten.

De kenmerken van de belangrijkste (mogelijk) optredende nadelige gevolgen voor het milieu zijn in de paragrafen 3.1en 3.2 aan de orde gesteld. Daaruit kan het volgende worden afgeleid.

Als gevolg van het oprichten van de inrichting van Biomineralen BV treden milieueffecten op. Binnen de inrichting worden diverse maatregelen getroffen om deze effecten tot een minimum te beperken. Op gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit kan voldaan worden aan de daarvoor gelden grenswaarden.

De belangrijkste milieueffecten zijn niet grensoverschrijdend en reiken niet of nauwelijks tot in dichtbevolkte gebieden en veroorzaken geen significante effecten op beschermde gebieden.

De belangrijkste milieueffecten zijn berekend met de daartoe geëigende en landelijk erkende modellen, waardoor er geen onzekerheid bestaat over de berekende milieueffecten.

De m.e.r.-aanmeldingsnotitie en de bijlagen geven voldoende inzicht in de duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten. Van de belangrijkste milieueffecten is inzichtelijk gemaakt dat deze geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen veroorzaken.

4 Noodzakelijkheid m.e.r.

De in het voorgaande hoofdstuk geïnventariseerde kenmerken van het voornemen dienen beschouwd te worden in relatie tot de ernst van de milieugevolgen. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- de huidige situatie en de autonome ontwikkeling;
- vigerende wetgeving en beleidsuitspraken;
- de status van het beschermende gebied;
- de beschikbare kennis en informatie en de politieke en maatschappelijke gevoeligheid.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan het te nemen besluit, in voldoende mate in beeld zijn. Wij zijn derhalve van oordeel dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieu-effectrapport toegevoegde waarde zou hebben.

5 Conclusie

Op grond van bovenstaande zijn wij van oordeel dat geen sprake is van een activiteit die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben vanwege de wijze waarop de activiteit wordt ondernomen. Dit betekent, dat voor de voorgenomen besluitvorming ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

6 Besluit

Gelet op het voorafgaande, de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage besluiten wij dat voor de aanvraag om een omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door Biomineralen BV geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
De teamleider Vergunningen b.a.,

P. van Kempen

Bedrijfsplan

Biomineralen
Potendreef ong.
Roosendaal

Auteur

J.P.B.F. van Gastel

's Hertogenbosch, 22 januari 2016

1. Inleiding en vraagstelling

Biomineralen B.V. zal gevestigd worden aan de Potendreef ongenummerd te Roosendaal en is voornemens om zijn bedrijf te ontwikkelen met een mineralenverwaardingsinstallatie met een capaciteit van ca. 150.000 ton op jaarbasis.

Vanwege de nieuwe meststoffenwet moet een gedeelte van het mestoverschot vanaf 1 januari 2013 verwerkt worden. In het zuiden moet in 2016 volgens deze regelgeving 55% van het bedrijfsoverschot verwerkt worden. Om in te spelen op de vraag van zijn klanten wil Biomineralen B.V. een verwaardingsinstallatie bouwen.

2. Bedrijfsopzet

De mest wordt in de omgeving van decentrale subverwerkers geproduceerd. Hier wordt de mest gescheiden in een dikke en dunne fractie en vervolgens de dikke fractie voor verdere verwaarding naar Roosendaal getransporteerd. Deze bedrijven die de mest komen brengen zijn veelal loonwerkers en allen gevestigd in Noord-Brabant op twee na die net over de grens van de provincie zijn gevestigd, maar het grootste deel van hun mest wel betrekken uit de provincie Noord-Brabant. De lijst van deze bedrijven is separaat vertrouwelijk aan de provincie overlegd om te toetsen of hiermee aan de verordening ruimte kan worden voldaan.

3. Bedrijfsproces

De ontwerpcapaciteit van de Biomineralenfabriek ligt op 140.000 ton dikke fractie (vergunning aangevraagd voor 150.000 ton in verband met eventuele optimaliseren van productie). Om zorg te dragen voor een constante aanvoer van dikke fractie is gekozen voor het langjarig (10 jaar) vastleggen van 70% van de benodigde aanvoer. Om dit te dekken zijn inmiddels contracten afgesloten met een tiental be/verwerkers die zelf uit Brabantse ruwe drijfmest dikke fractie produceren, welke als grondstof dient voor de Biomineralenfabriek.

De overige dikke fractie wordt uit de markt gehaald op basis van dagprijzen. Deze wordt betrokken uit een pool van producenten van dikke fractie. Deze bedrijven produceren dikke fractie met een mobiele scheider bij veehouderijbedrijven op locatie of zij brengen deze mest naar een centrale locatie waar ze de dikke fractie produceren met een zeefbandpers of decanter.
In een aantal gevallen zullen dit leveranties betreffen van leveranciers die ook al langjarige contracten afgesloten hebben, maar die daarnaast ook nog een deel op dagprijzen leveren om eigen bedrijfsrisico's te kunnen spreiden. Omdat de Biomineralenfabriek dikke fractie inneemt van vrijwel alle grote producenten in Noord-Brabant wordt een stabiele en collectieve basis gelegd onder de totale afzet van dikke fractie wat overaanbod en daarmee gepaard gaande prijserosie in de gehele sector voorkomt.

De ligging van Roosendaal is qua locatie in Brabant gunstig te noemen. Bij scheidingsprocessen komt namelijk veelal ook dunne fractie vrij die vaak afgezet wordt in de provincie Zeeland. De dikke fractie dient dan in gehygiëniseerde vorm afgezet te worden naar het buitenland. De locatie SUEZ (voormalig Sita) is hier dan ook geschikt voor vanwege de beschikbare restwarmte, maar ook vanwege de nabijheid van uitvalswegen richting een grote afzetmarkt in Noord-Frankrijk.

In Brabant bestaat een fosfaatoverschot van circa 25 mln kg fosfaat. Met de biomineralenfabriek wordt circa 2,3 mln kg daarvan verwerkt tot een organische mestkorrel. Dit betreft dus slechts een deel van de benodigde verwerking in Brabant. Samen met de reeds gesloten contracten is het hiermee aannemelijk dat de Biomineralenfabriek in Roosendaal een voldoende groot verzorgingsgebied heeft in de provincie Noord-Brabant om haar grondstoffen in de vorm van Dikke Fractie te betrekken.

OMGEVINGSDIALOOG

Verslag van de omgevingsdialoog van Biomineralen B.V., Potendreef ong. te Roosendaal. De bijeenkomst vond plaats op 15 februari 2016 in het kantoor van SUEZ.

Aanwezig; 30 buurtbewoners van de Noordstraat, Westelijke Havendijk, Vlietweg, Strijdmaden, Kuisel, Scherpdeel, Kromzaad en Rechtzaad. Marc Das (SUEZ) en Lodewijk Burghout (Biomineralen) en verslag Raymond Derks (ZLTO advies).

Doel omgevingsdialoog

Marc Das heet iedereen van harte welkom en licht in het kort de bedoeling van de informatieavond toe. De bedoeling is om de buren te informeren als er nieuwe plannen zijn. Op dit moment lopen er bij SUEZ diverse plannen in verschillende stadia. Marc zal de stand van zaken uitleggen van de ontwikkelinegn bij SUEZ en de naamsverandering en Lodewijk zal daarna de plannen toelichten van Biomineralen, daar kan de buurt op reageren en suggesties aandragen waar eventueel iets mee kan worden gedaan. Er wordt een verslag van de avond gemaakt.

Toelichting op de plannen

Marc Das ligt de naamsverandering van SITA in SUEZ toe in relatie tot de veranderende wereld en de behoefte van de toenemende aantallen mensen op aarde in de komende 10 tot 35 jaar. Hierbij wordt nu al 10 miljoen ton afval per dag geproduceerd en SUEZ zoekt hierin steeds meer partnerships om bij te dragen aan de cirulaire economie.
De locatie in Roosendaal is gestart in 1976 en heeft in 1995 en 2011 twee complete ombouwen gekend. Het proces wordt kort toegelicht en verteld dat de focus op afvalverwerking en elektriciteitsproductie blijft liggen, maar ook steeds meer naar nuttige warmtetoepassingen en efficiëntieverbeteringen wordt gekeken. Voorbeelden zijn de warmte welke geleverd wordt aan de nabijgelegen tuinder, de stadsverwarming voor Stadsoevers en de warmtewisselaars die recentelijk in de schoorsteen van SUEZ zijn gebouwd. Ook het nieuwe plan met Biomineralen aan de overzijde van de Potendreef is een van die nuttige toepassingen.

Lodewijk Burghout legt uit wat Biomineralen B.V. gaat doen. Binnen de voedselvoorziening is een tekort aan organische stof in mest in Europa en de rest van de wereld een probleem. Alleen Nederland kent een overschot, maar transport is kostbaar, omdat in dierelijke mest relatief veel vocht zit. Biomineralen zet zich in voor het produceren van hoogwaardige korrels uit ingedikte stapelbare mest die wordt aangeleverd.
De vaste mestfractie wordt hiervoor binnen in een loods in onderdruk gelost, vervolgens wordt deze verder gedroogd en tot korrels geperst. De lucht voor deze droging wordt opgewarmt met restwarmte van SUEZ en na de droging gewassen in drie stappen. Het bedrijf zal volcontinue werken, maar het transport zal hoofdzakelijk overdag plaatsvinden. Het proces en de laad- en losactiviteiten vindt binnen plaats in gesloten condities en ook deze lucht wordt afgezogen en verlaat het bedrijf via de luchtwassing door de schoorsteen.
Een vergunningsaanvraag is al ingediend (milieudeel omgevingsvergunning) en het bouwdeel van de vergunning volgt na de zomer. De bedoeling is dat in het najaar 2016 met de bouw wordt gestart en in 2017 de installatie operationeel is.

Vragen en opmerkingen uit de buurt naar aanleiding van de presentaties.

Vragen *en antwoorden*

- Waar blijft de dunne fractie van de drijfmest? *Er wordt geen drijfmest aangevoerd. De mest wordt op de boerderij gescheiden in een dunne fractie en een dikke stapelbare fractie. Alleen de dikke stapelbare mest komt naar Roosendaal.*
- Wat gebeurt er met het (rest)water? Want als het in Roosendaal aankomt zit er nog 70% water in. *Dit water gaat door verdamping de lucht in via een drietraps luchtwassysteem waarmee voldaan wordt aan de normen op het gebied van geur en luchtkwaliteit.*
- Dus al het water gaat de lucht in? *Ja*
- Hoe zit het met de geur? *Omdat de lucht die uitgeblazen wordt via een drietraps luchtbehandeling wordt de geuruitstoot ingedamd. Hiermee wordt voldaan aan de geurnormen van de provincie Noord-Brabant die twee maal zo streng zijn als het landelijk geur beleid. Bureau Blauw heeft hiervoor de rapporten vervaardigd die bij de vergunning aanvraag zijn bijgevoegd.*
- Waar 'ruik' ik deze norm? *De normen voor geur werken dusdanig dat men enkele dagen per jaar 'iets' mag ruiken ruiken (afhankelijk van de gevoeligheid van het object). Het grootste deel van de tijd zul je dus niets ruiken. Geur is bovendien voor iedereen anders en niet exact hetzelfde ergens zo waarneembaar, hangt af van vele factoren als ruwheid terrein, omgevingsgeuren, bebouwing, begroeing, hoogte emissiepunt etc.*
- Hoe hoog wordt de schoorsteen? *31 meter. Aanvullend wordt opgemerkt dat geur wordt afgerekend op te behalen doelen (geurbelasting op een bepaalde afstand) hoe die gehaald wordt is aan de betreffende ondernemer. Biomineralen BV geeft aan dat ze niet op een 'trial and error' manier willen werken, maar vooraf willen onderzoeken wat het beste werkt om de beste garantie te hebben op het beoogde resultaat (voldoen aan de normen). Mogelijk dat het ontwerp in de loop van de tijd nog veranderd indien de techniek daar aanleiding toe geeft. Biomineralen BV hecht veel waarde aan de norm en zal deze dan ook koste wat het kost respecteren.*
- Hoe warm verlaat deze de schoorsteen? *32°C*
- Hoeveel m^3 is dat per uur? *zo'n 600.000 tot 700.000 m^3*
- Valt de lucht uit de schoorsteen? *De lucht gaat met 0.9 m/s uit de schoorsteen en valt dus niet. Er kunnen weersomstandigheden zijn waarbij dit incidenteel voorkomt.*
- Waarom moeten wij het probleem oplossen van andere boeren? In West Brabant is er geen mestprobleem, waarom moeten we dan hier, tegen de bebouwde kom dit probleem oplossen? Waarom hier? Waarom niet in Moerdijk? Daar is ook restwarmte genoeg. *Biomineralen is op zoek geweest naar locaties waar voldaan werd aan een aantal voorwaarden. Een geschikt bestemmingsplan, beschikbare restwarmte en een ondernemende partner waren hierin de belangrijkste. Aan deze drie voorwaarden wordt in Roosendaal perfect aan voldaan.*
- In Cuijk staat toch ook zo'n installatie? *Nee, Cuijk staat niet zo'n dergelijke installatie. Die locatie is afgevallen na de locatiekeuze studie.*
- Wat komt eruit de schoorsteen? Want dat is voor ons als bewoners interessant. Wat is de reductie in de luchtwasser? *De luchtwasser (stof, zuur en geur) en de hoogte van de schoorsteen en de luchtsnelheid zorgen er voor dat de installatie zowel op luchtkwaliteit als op geur voldoet aan de normen.*
- Is deze installatie uniek? *Nee de installatie zelf niet, maar de combinatie met restwamrte wel.*
- Noem eens een locatie met dezelfde installatie dan rijden we er heen? *Er zijn locaties die enigszins vergelijkbaar zijn. Het is mogelijk om daar met een delegatie te gaan kijken.*

- Bewoners van de Noorderstraat geven aan dat er nu (nog steeds) grote wagens door de straat komen, met de komst van de biomineralen fabriek wordt dit alleen maar meer. Wat gaat SUEZ en Biomineralen hiermee doen? *De tomtom navigeert nieuwe chauffeurs hier inderdaad soms nog langs en kan ook vanuit huisvuilophalen in Steenbergen zijn. Geef ons dat aan dat spreken we daar de chauffeurs meteen op aan. Er zijn transportprotocollen waar chauffeurs zich aan moeten houden. Ook de nieuwe chauffeurs van Biomineralen zullen tzt instructies krijgen over de aanrijroutes.*
- De snelheid over de weg bij het industrietterrein is te hard. *Het is een gemeentelijke weg. Klachten hieromtrent dienen bij de gemeente ingebracht te worden.*
- Wat doen we met de volkstuinen? *Voor de volkstuinen veranderd niets behalve dat hun ontsluiting verbeterd zal worden.*
- Wordt na dit project alle restwamte benut? *Nee er is nog voldoende warmte over om alle plannen die er zijn te verwezenlijken.*
- Kan er ook meer mest met de warmte worden verwerkt? *Nee daar zijn geen plannen voor.*
- Waarom wordt warmte nu bij SUEZ uit de schoorsteen gehaald? *Voor energie eficiëntie in stoom en de productie van elektriciteit.*
- Zijn er gezondheidsrisico's bijv. t.a.v. antibiotica die in de mest zit die gedroogd wordt? *Nee er zijn geen gezondheidsrisico's van een dergelijke aard dat de omgeving zich hier zorgen over moet maken. Dit heeft enerzijds te maken met de temperatuur waarmee gewerkt wordt in de fabriek (lucht van 100 graden om te drogen, hygienisatie van het eindproduct), maar ook met de wijze van luchtwassen voor de afgewerkte lucht (stof afvangen, zure behandeling, geurreductie). Daarnaast gebeuren alle processen binnen. Ook kan gesteld worden dat mest normaal ook over land wordt uitgereden zonder aanvullende maatregelen.*
- Hoeveel draait de installatie? *In de vergunning is 150.000 ton/jaar gevraagd, maar de installatie is gebaseerd op 140.000 ton/jaar. De installatie zal circa 8.000 uur per jaar draaien.*
- Hoeveel geluid maakt de installatie? *Gaat eigenlijk alleen om de extra transporten, zo'n 27-30 totaal per dag. Het ontwerp voldoen aan alle normen wat betreft geluid.*
- Er komt dus een pijp bij, waarom niet via de pijp van SUEZ? *De hoeveelheid lucht kan er niet bij*
- Waar gaat de mest naar toe? *Hoofdzakelijk binnen Europa zoals Noord-Frankrijk*
- Wij begrijpen dat het project wordt gerealiseerd want het bestemmingsplan is toch rond? Waarom nodigen jullie ons nog uit? Wat hebben wij nog te zeggen? *Het Bestemmingsplan is inderdaad in werking en de betreffende installatie past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Toch willen we de buurt informeren zodat we nog rekening kunnen houden met ideëen en wensen.*
- Is de milieuvergunning alleen nog maar een formaliteit? *Een vergunning is inderdaad een formaliteit, maar alleen onder de voorwaarde dat de aanvraag voldoet aan de normen die hiervoor zijn gesteld. Deze aanvraag wordt nu getoetst door gemeente en omgevingsdienst. Als de aanvraag voldoet aan de normen zal de vergunning worden afgegeven, als de aanvraag niet voldoet aan de normen wordt de vergunning niet afgegeven.*
- Wanneer start de bouw? *De bedoeling is om eind 2016 te starten met de bouw.*
- Hoe staat de gemeente Roosendaal tegenover dit project? Waarom wordt er geen onderscheid gemaakt of het ten goede komt aan de regio? De *Gemeente bij monde van Bas Looijmans licht toe dat het aan de aanvrager is wat wordt aangevraagd binnen het vigerende bestemmingsplan en dat dit dan wordt getoetst door de gemeente. Met het huidige bestemmingsplan hoeft de gemeente geen stelling in te nemen omdat de bestemming zicht reeds leent voor een dergelijke installatie. De normen daarentegen zijn*

voor de gemeente zeer relevant en daar zal de gemeente scherp op toezien en handhaven indien nodig.

Buurtbewoners op de hoogte houden
Verder werd door buurtbewoners aangegeven dat zij graag op de hoogte gehouden willen worden ten aanzien van de vergunningen en de status van dit project. Een idee zou hiervoor zijn een online pagina in te richten ten aanzien van de Biomineralen ontwikkeling en bewoners pro-actief te benaderen met een mail als er nieuws is. Hierdoor blijft er ook persoonlijk contact met de buurtbewoners en kunnen zij gemakkelijker met vragen terecht bij SUEZ of Biomineralen B.V.. Dit wordt ter harte genomen.
Een tweetal heren geeft aan graag te willen gaan kijken bij een zoveel als mogelijk vergelijkbare installatie. Dit bezoek zal georganiseerd worden.

De avond wordt gesloten en iedereen wordt bedankt voor de inbreng en zijn aanwezigheid.

Informatieavond Biomineralen

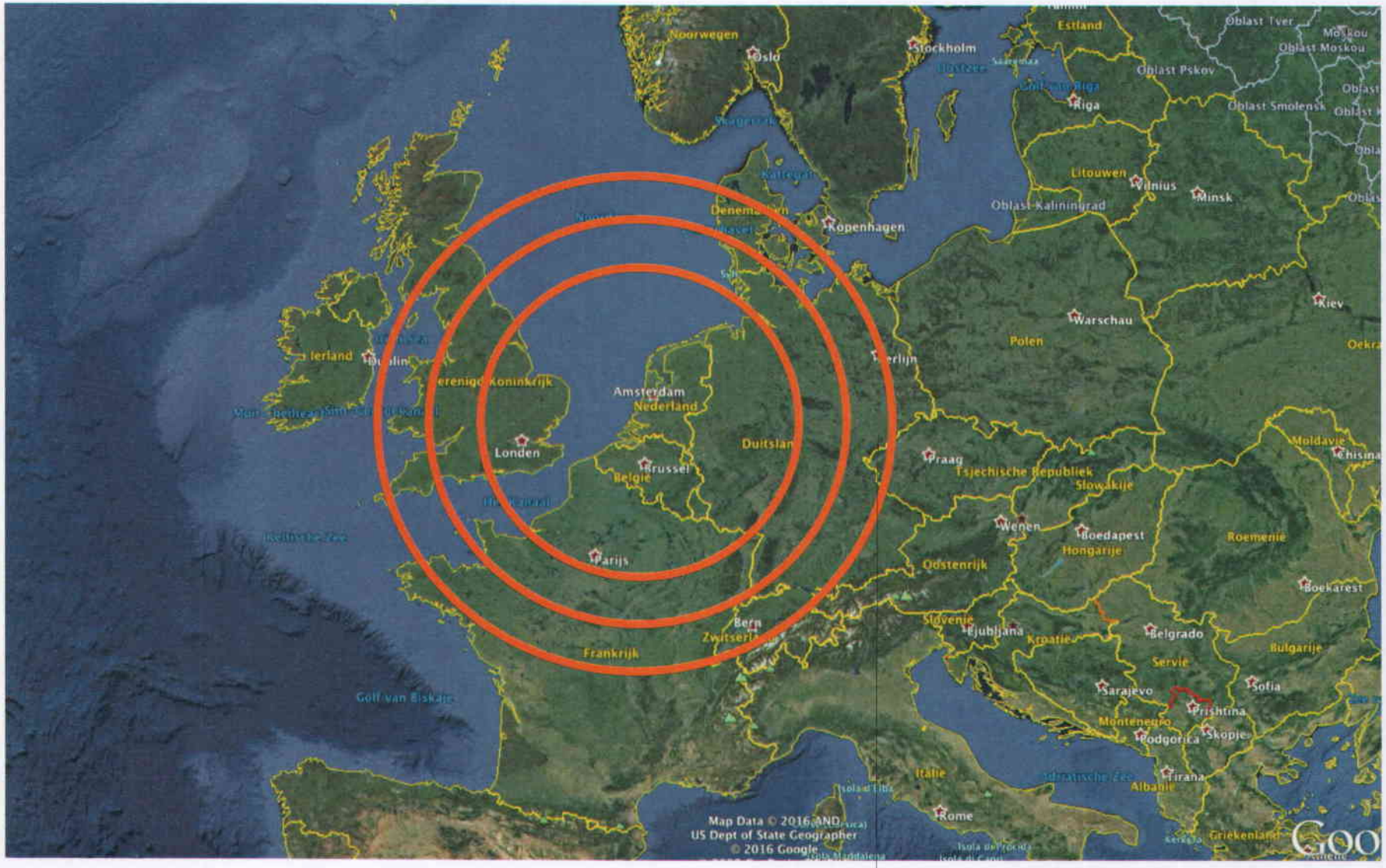
15 februari 2016

Biomineralen BV

Mest als basis van voedselvoorziening

- Nederland heeft voldoende (organische / dierlijke) mest voor de bemesting van eigen landbouwgrond
- In veel landen in Europa en rest van de wereld is onvoldoende organische mest beschikbaar:
  - Lage opbrengsten van landbouwgewassen
  - Hoog kunstmest gebruik
  - Verschraling van landbouwgrond door te kort organische stof
  - Uitspoeling
- Logistiek blijft echter een grote uitdaging i.v.m. transportkosten (veel water in mest)
- Oplossing: op-concentreren van organische mest

Logistieke uitdaging



Missie Biomineralen

Biomineralen BV wil zich inzetten voor het produceren van hoogwaardige organische mestkorrels met behulp van restwarmte uit de industrie

Met behulp van deze korrels wordt op verschillende locaties in de wereld de productie van gewassen verhoogd terwijl het kunstmestgebruik kan afnemen

Tegelijkertijd krijgt de Nederlandse veehouderij hiermee een robuust afzetmodel voor de door haar geproduceerde organische mest en worden kringlopen gesloten; op weg naar de circulaire economie

Scope Biomineralen

Drijfmest
7% DS
7 kg Stikstof
4 kg Fosfaat
/ ton

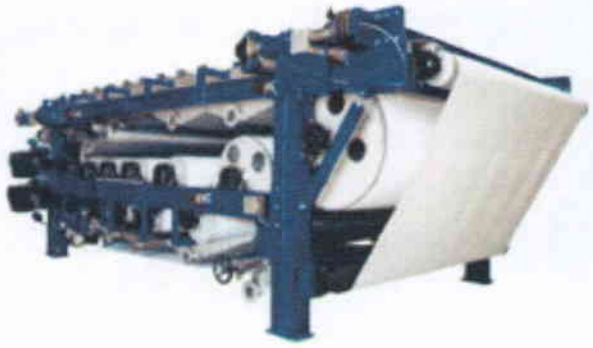
Dikke fractie
30% DS
12 Stikstof
17 kg Fosfaat
/ ton

Biomineralen
90% DS
25 kg Stikstof
51 kg Fosfaat
/ ton

Export

Grondstof

- Reeds ingedikte mest (30% droge stof)
- Aanvoer in dichte trailers (max 20 / dag)
- Lossen in gesloten hal in onderdruk
- Geen buitenopslag en –verwerking en geen vergisting



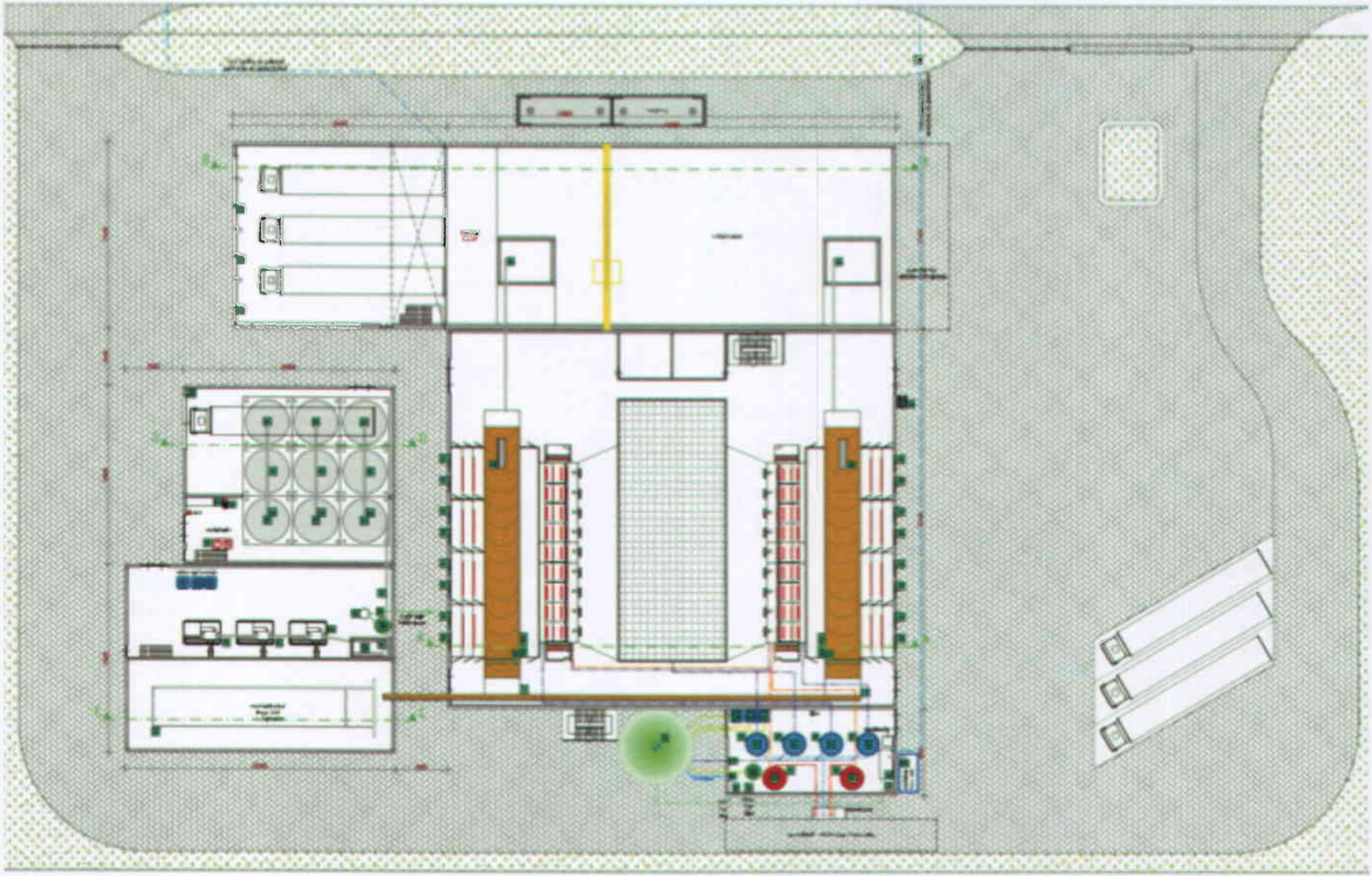
proces

- Drogen van dikke fractie m.b.v. banddroger en restwarmte van 30% tot 85% droge stof
- Persen van korrels waarmee droge stofpercentage stijgt tot 90%
- De gebruikte drooglucht wordt in drie stappen gewassen:
  - Stofwasser (pakket met watersproeiers)
  - Ammoniakwasser (pakket met zuurtoevoeging)
  - Geurwasser (pakket met biologische zuivering)

Eindproduct

- Korrels in bulk of bigbags
- 90% droge stof
- Mineralen inhoud:
  - 51 kg fosfaat / ton
  - 25 kg Stikstof / ton
  - 15 kg Kali / ton
- Referentie: per hectare wordt circa 3 ton gebruikt
- Afzet naar Frankrijk, Duitsland, Oost-Europa, Azië
- Kleine opslag eindproduct
- Afvoer in dichte bulkwagens: max 7 / dag
- Extra meststof: Amoniumsulfaat uit luchtwasser

Bovenaanzicht



Biomineralen BV

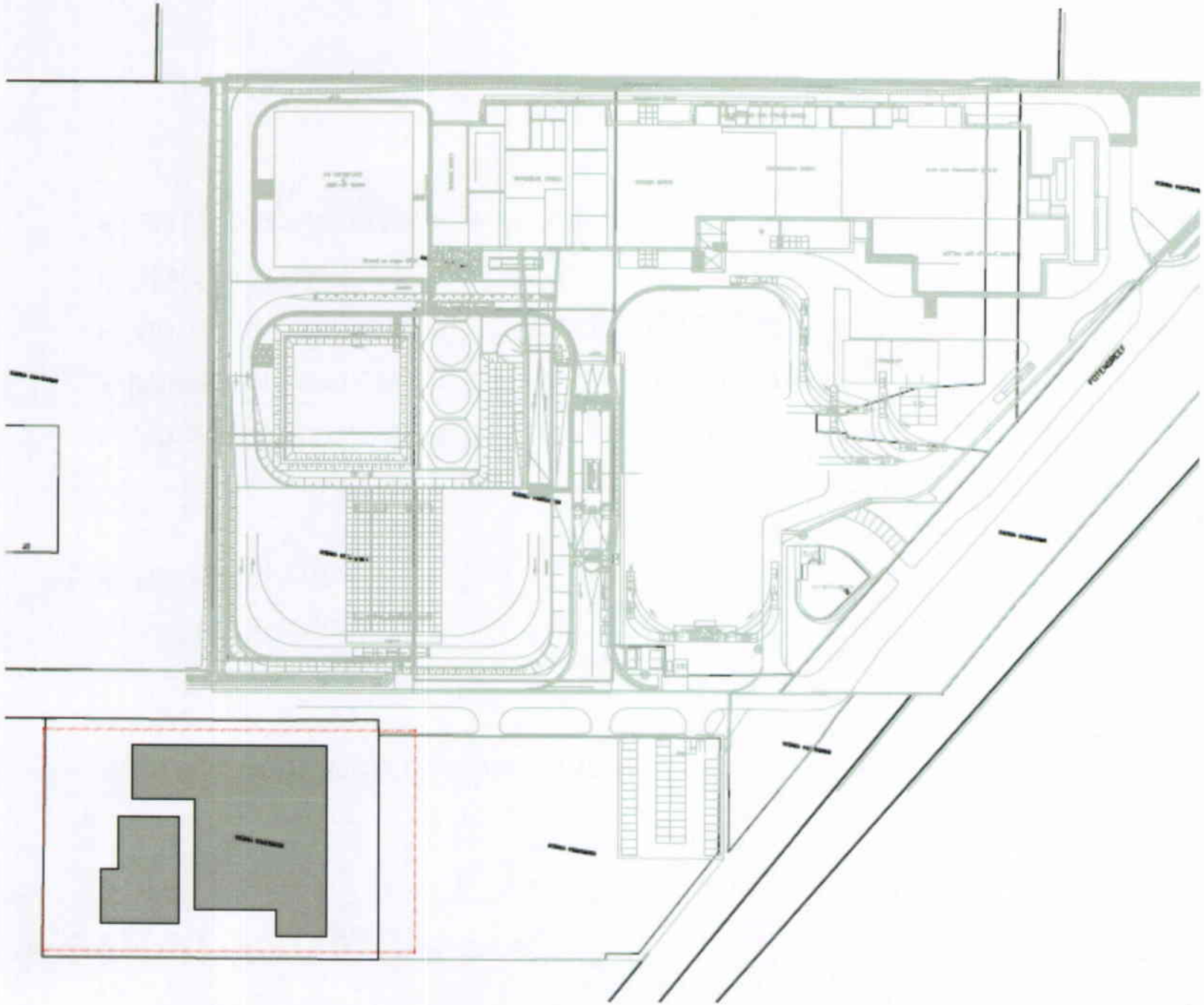
- Een samenwerkingsverband tussen SUEZ en Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie ZLTO
- Speciaal opgericht om samen te werken aan de circulaire economie van grondstoffen zoals mineralen en organische stof uit dierlijke mest.
- Samenwerking tussen agrarische sector en industrie
- Operatie op industrieel niveau en 24/7 monitoring van prestatie-indicatoren (input / output, maar ook geur en luchtkwaliteit)

SUEZ ZLTO

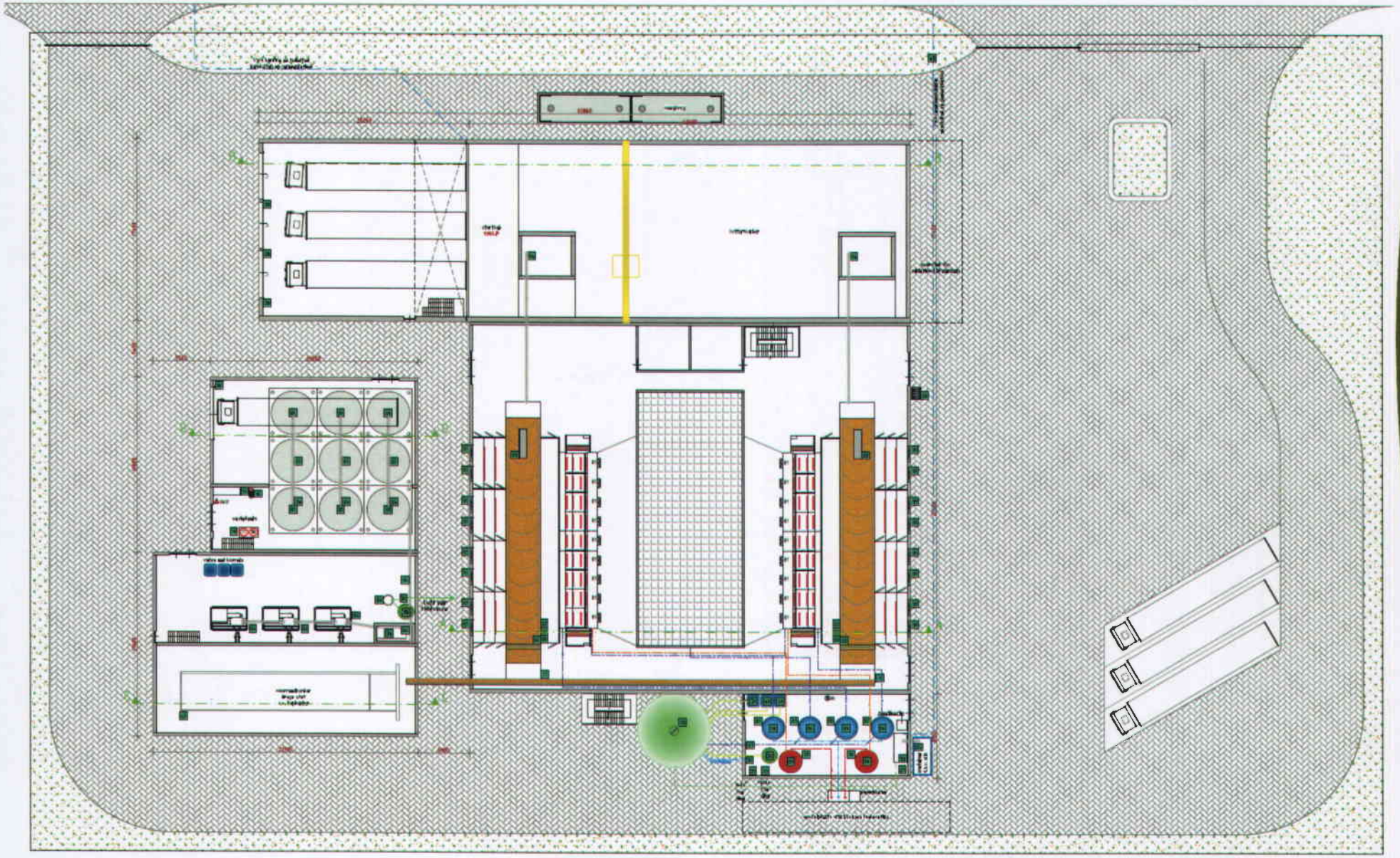
Vergunning

- **Bestemmingsplan**
  - Past binnen vigerend bestemmingsplan Buitengebied
- **Omgevingsvergunning**
  - Milieudeel fase 1
  - Bouwdeel fase 2
- **Planning**
  - Aanmeldnotitie-mer besluit is genomen
  - Milieu ontwerpbesluit verwachting april/mei
  - Bouw ontwerpbesluit verwachting augustus/september
  - Najaar 2016 start met bouw
  - 2017 operationeel in werking

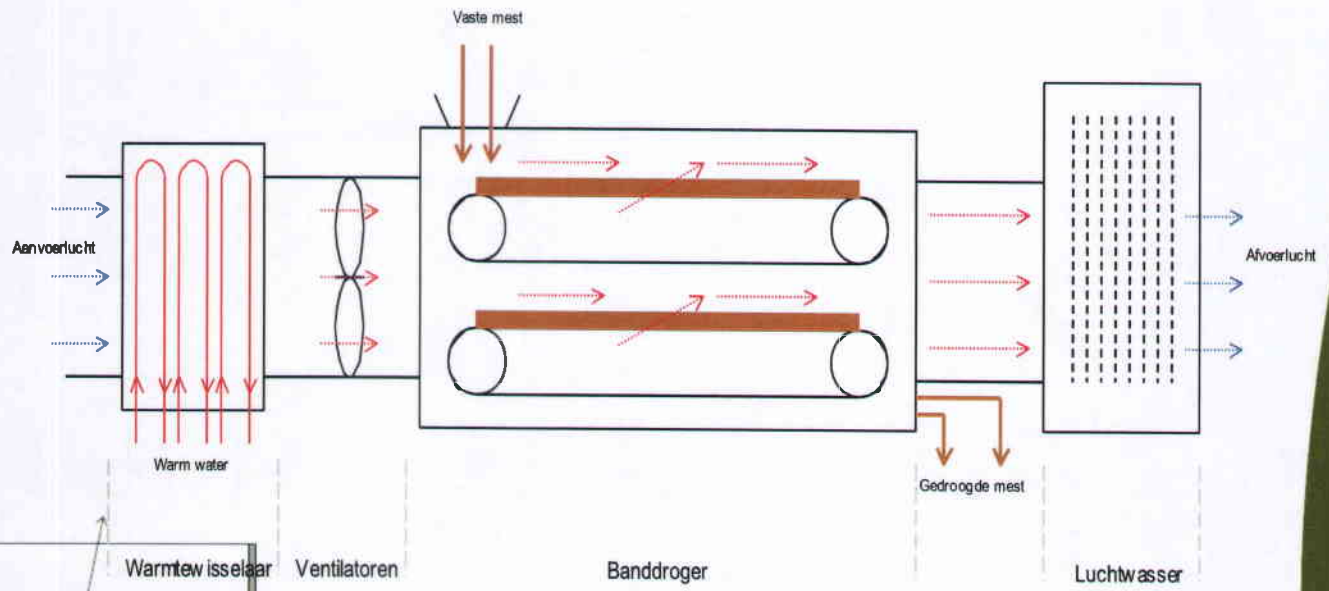
Vergunning tekening

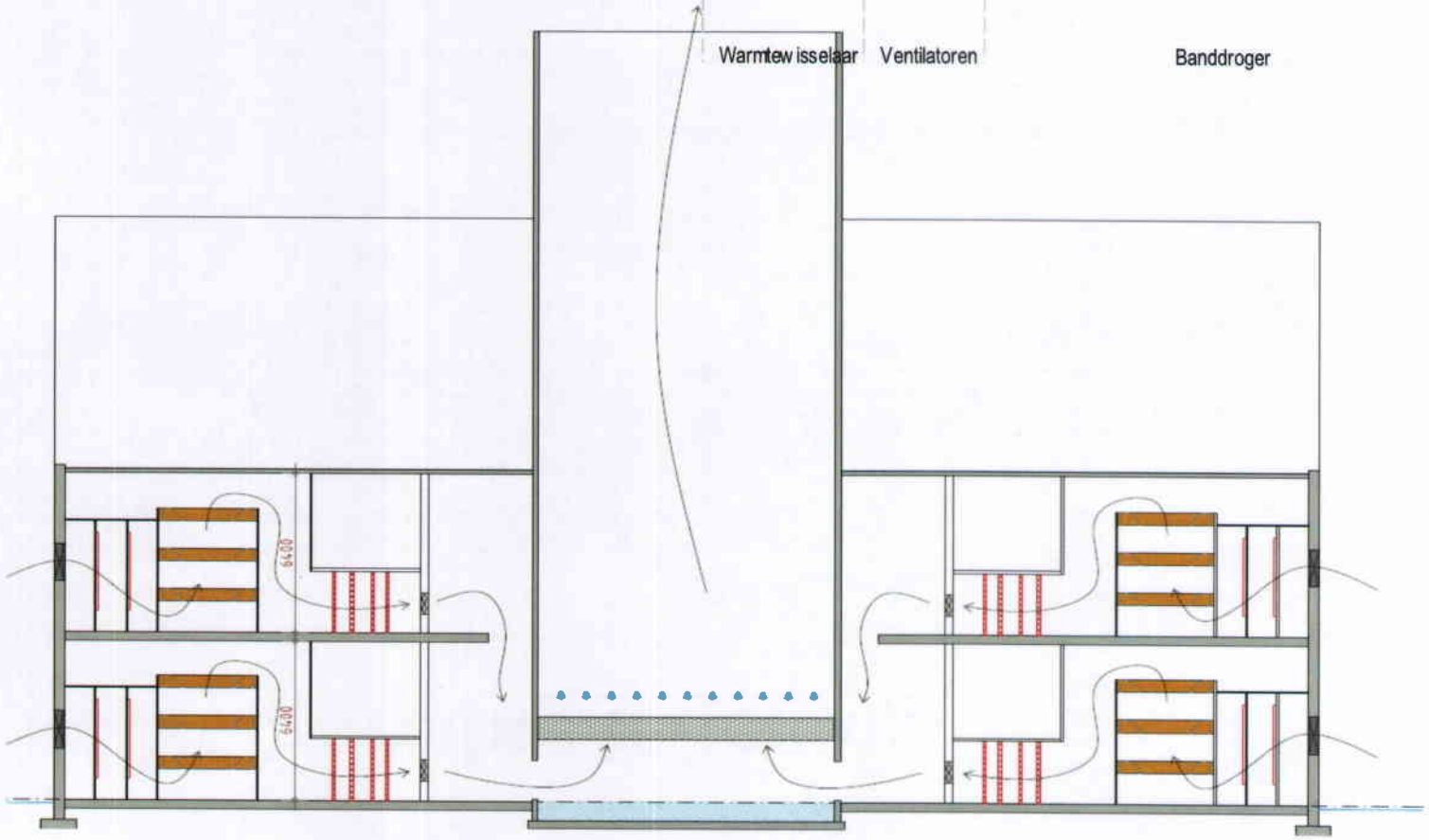


Vergunning tekening



Luchtbehandeling





Waar kunt u met vragen terecht

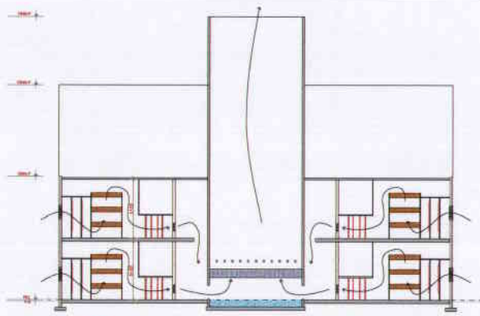
Biomineralen BV

Lodewijk Burghout

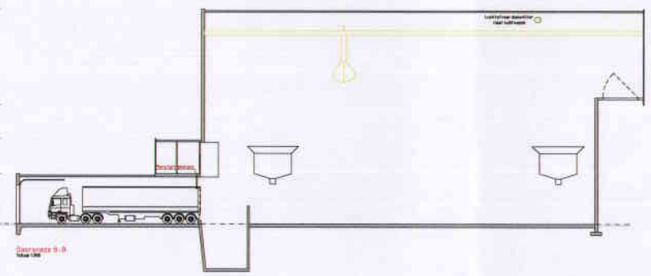
Tel: 06 10 37 39 32

Mail: info@Biomineralen.com

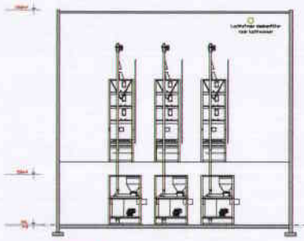
Web: Biomineralen.com (nog minimaal)



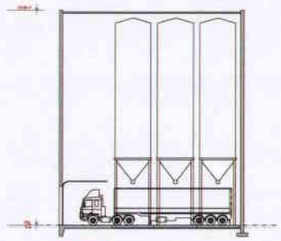
Doorsnede A-A
Schaal 1:200



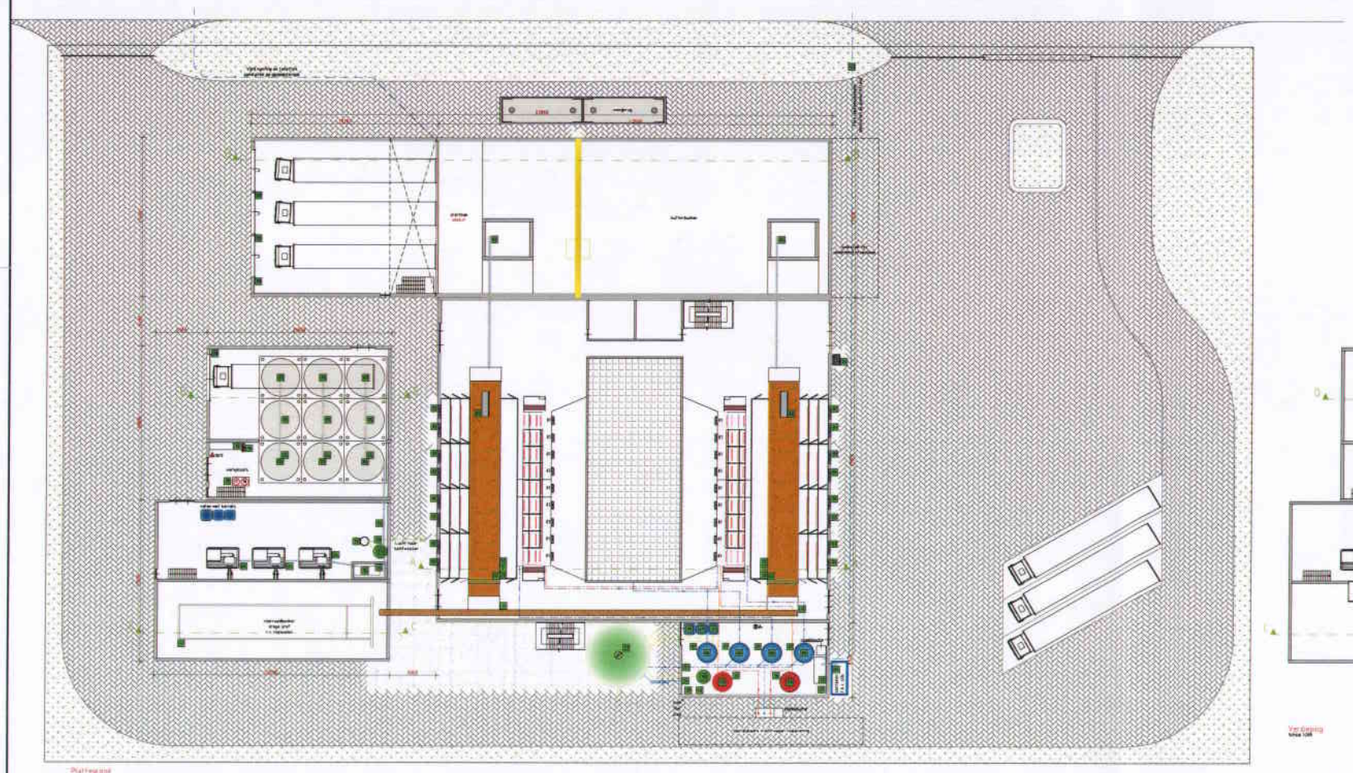
Doorsnede B-B
Schaal 1:200



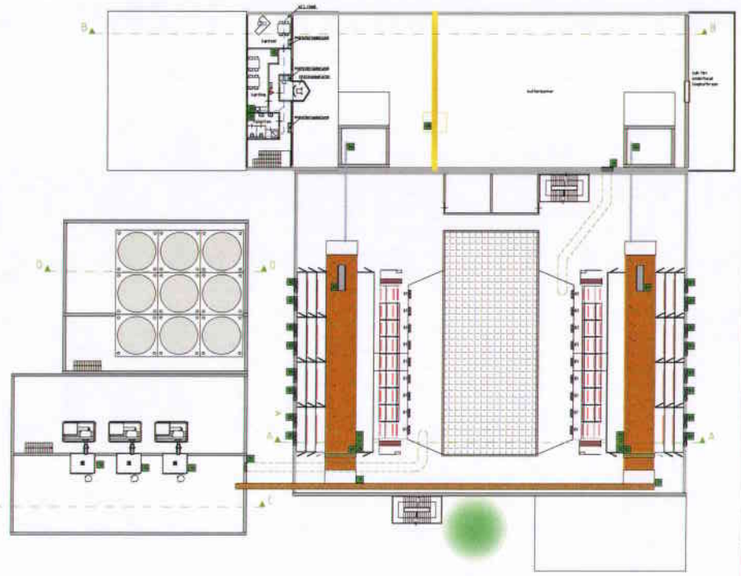
Doorsnede C-C
Schaal 1:200



Doorsnede D-D
Schaal 1:200



Dakplan met
Schaal 1:200

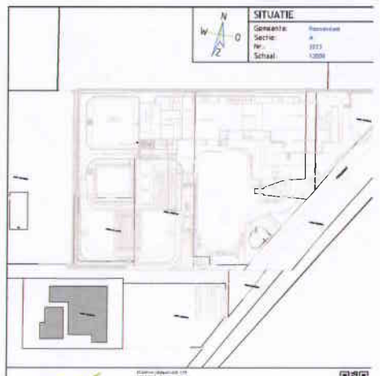


Vloerplan
Schaal 1:200

1.	4x	Ventilator VKBS type Storm 505-127-2L4	4,2
2.	1x	Brander	4,5
3.	1x	Verlader	1,1
4.	1x	Schroefvijzel	2,7
5.	4x	Silo 1 t.b.v. gereed product, inh. 100m³	
6.	1x	Silo 1 t.b.v. gereed product, inh. 35m³	
7.	1x	Gewichtsmeter	
8.	1x	Laagpal-lorsen	4,75
9.	1x	Tank (voedsel)zuur, inh. 1m³	30,0
10.	1x	Zwavelzuurtanks	0,75
11.	1x	Zwavelzuurpomp	0,75
12.	1x	Stoomketel	1,1
13.	1x	Fabrikantenlichts incl. isolatie	27,0
14.	4x	Doseer (zuur 50%)	1,1
15.	1x	Drum kunstgoedwichter	1,0
16.	1x	Vat zwavelzuur	1,0
17.	1x	Vat zwavelzuur, 60 l/min, in kelder	
18.	1x	Vat reinigingsmiddel, 50 l/hr	
19.	1x	Lekpan incl. CIP, l x l, Max 30 l/hr	1,0
20.	1x	Circulatiepomp	2,2
21.	1x	Circulatiepomp	2,2
22.	1x	Compressor	2,2
23.	1x	Kaldik t.b.v. energetische scheiding, 5-laa-ns-energie	
24.	1x	Kaldik t.b.v. vacht	2,2
25.	1x	Koelmiddel t.b.v. vacht	1,1
26.	1x	Afzuigventilator, inh. 1000 m³/uur	1,1
27.	2x	Kaldik t.b.v. vacht zuiver	
28.	1x	Koelmiddel t.b.v. vacht zuiver	1,0
29.	1x	Stoomkoepel, l x l, pomp, 15m-hoog, Max 5 t/uur	4,1
30.	1x	1 pan (of twee naverbrand naar afstroomkoeling l x l, pomp	2,0
31.	1x	Koelmiddel t.b.v. afstroomkoeling kuuvat	9,1
32.	1x	Lekpan voor afstroomkoeling	10,0
33.	1x	Tank (voedsel)water, 2m³	
34.	1x	Spiraalpompje kuuvat, 10m³ l x l regenwater	1,1
35.	1x	Stoffenpomp	2,2
36.	1x	Kaldik t.b.v. l x l verdicht	2,2
37.	1x	Vaatwasser	1,1
38.	1x	Tank	30,0
39.	1x	Oliecontainer, inh. 1000 l/hr l x l, pomp	0,75
40.	1x	Oliecontainer, inh. 1000 l/hr l x l, pomp	0,75
41.	1x	Tanwater	5,0
42.	1x	Reinigingswagen met	
43.	1x	Lekbakpan/tanks, inh. 1m³/uur	2,1

Brandwerende
Schuiddeuren

- Toebeweging evacuatie
- Toebeweging evacuatie
- Toebeweging alternatief
- Lading, laadpunt



ZLTO

Tekening behoord bij aanvraag omgevingsvergunning
Activiteit: Milieu
Locatie: Potendreef 4 te Rijkevorsel

Tekeningnummer: 3103-37
Projectfaseer: RO
Schaal: 1:250
Formaat: A0

Opdrachtgever: Boerderijen B.V. Dhr. L.W. Burghout
Hoofdstraat 67
5109 AB 't Gruisvoor
Telefoon:
E-mail / fax: info@boerderijen.com
Mobiel nummer: 06 - 53173012

Gekeurd: JH
Gekeurd:
Gekeurd:
Gekeurd:

Datum: 08-04-2014
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:

Gemeente
Roosendaal

Uittreksel bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal – Nispen

Vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juli 2015

Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	8 juli 2015	**Agenda nr.:**	5c
Portefeuillehouder:	Wethouder Theunis	**Registratiecode:**	AF/2015-30
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen".		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:
Aan de orde is de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen", waarbij tegelijkertijd een beslissing wordt genomen met betrekking tot de ingediende zienswijzen.

Wij stellen u voor:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal - Nispen", vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende rapportages, met inbegrip van de inspraak- en vooroverlegrapportage, alsmede de Nota zienswijzen, waarbij wordt overgegaan tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpplan overeenkomstig het overzicht, dat als bijlage behoort bij dit besluit;

2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;

3. met ingang van de dag, waarop het onder 1. genoemde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de bestemmingsplannen:

    1. "Buitengebied 1975", vastgesteld bij raadsbesluit van 29 januari 1976, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 16 maart 1977 en onherroepelijk geworden ingevolge KB van 27 mei 1981;

    2. "Buitengebied Roosendaal - Nispen", vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluiten van 17 juli 2001 en 10 juni 2003 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 maart 2004;

    3. "Buitengebied Roosendaal - Nispen, Reparatieplan", vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 13 februari 2007 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juni 2007;

    4. Borchwerf II, Veld B en Verbindingsweg Majoppeveld - Borchwerf, vastgesteld bij raadsbesluit van 10 november 2010 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 november 2012;

    5. "Buitengebied Laagveld", vastgesteld bij raadsbesluit van 20 december 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 24 juli 2002 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 maart 2004;

    6. "Onthaalpoort Visdonk", vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juli 2010 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 augustus 2011;

    7. Recreatiepark De Stok, Fase I, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 21 december 1999,

    in te trekken, voor zover deze plannen betrekking hebben op gronden, begrepen in het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Aanleiding

De gemeente Roosendaal is, mede als gevolg van de actualiseringplicht zoals vervat in de Wet ruimtelijke ordening, al in 2003 gestart met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand. Het onderhavige bestemmingsplan is het laatste grote bestemmingsplan, dat hiervan deel uitmaakt als integrale herziening van de bestemmingsplannen, die gelden voor het buitengebied dat aansluit op de kernen Roosendaal en Nispen.

Kader

Voor de inrichting van het bestemmingsplan is in belangrijke mate bepalend de gemeentelijke standaard, zoals is ontwikkeld voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, welke is gebaseerd op de IMRO-codering, die zijn grondslag vindt in de landelijke wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Daarnaast is voor dit buitengebiedplan een duidelijk richtinggevende factor de provinciale planologische regelgeving, reden waarom nauw aansluiting is gezocht bij de Verordening ruimte 2014.

Motivering / toelichting

Het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen" heeft voor het daarin begrepen buitengebiedgedeelte van onze gemeente tot doel om bestaande waarden en belangen veilig te stellen, daarbij rekening houdend met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Voor de strekking en inhoud van dit bestemmingsplan verwijzen wij u kortheidshalve naar de toelichting op het plan. Bij dit voorstel treft u overigens ook een beknopte samenvatting aan, die ingaat op de essentie van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vorig jaar gedurende de wettelijk voorgeschreven van periode van 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 2 juni 2014. In dit verband moest evenwel ook nog een provinciale ontheffingsprocedure worden doorlopen om de uitbreiding mogelijk te maken van een glastuinbouwcomplex binnen het plangebied. Omdat de provincie zich op het standpunt stelde dat beide procedures tegelijkertijd ter inzage moesten worden gelegd is gevraagd om nog een extra periode van 6 weken hieraan vast te koppelen. Als gevolg hiervan heeft het bestemmingsplan nogmaals gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 14 juli 2014.

In totaal zijn naar aanleiding van het bestemmingsplan 41 zienswijzen ingediend.

Op 10 september 2014 zijn alle betrokkenen in de gelegenheid gesteld om de ingediende zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting in combinatie met een beeldvormende raadsvergadering. Een aantal belanghebbenden heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Voor het verhandelde tijdens bedoelde hoorzitting verwijzen wij u verder naar de van deze bijeenkomst gemaakte verslaglegging.

Bestemmingsplan

Als reactie op de ingekomen zienswijzen is een rapportage vervaardigd, de Nota zienswijzen, die als bijlage gaat behoren bij het door u te nemen vaststellingsbesluit, zodat de daarin verwoorde overwegingen geacht kunnen worden deel uit te maken van dit besluit. In het kort kan hierover het volgende worden gezegd. Door zowel de provincie Noord-Brabant als de ZLTO is een uitgebreide zienswijze ingezonden, die betrekking heeft op een groot aantal uiteenlopende onderdelen van het bestemmingsplan. Deze beide zienswijzen hebben betrekking op algemene aspecten maar ook op individuele gevallen. Daarnaast zijn door de overige indieners van de zienswijzen met name individuele zaken naar voren gebracht.

De afhandeling van deze zienswijzenprocedure heeft geruime tijd in beslag genomen. De reden hiervan is, dat is geprobeerd om zoveel maatwerk te leveren. Dit betekent dat in een behoorlijk aantal situaties tegemoet gekomen kan worden aan hetgeen door de indieners van de zienswijzen naar voren is gebracht of gevraagd. Gevolg hiervan is dat het bestemmingsplan op tal van onderdelen is aangepast en door u gewijzigd wordt vastgesteld. Ook is geprobeerd in goed overleg met betrokkenen -en zelfs geldt dit voor de provincie Noord-Brabant- tot oplossingen te komen, opdat door u een gedragen bestemmingsplan wordt vastgesteld, dat kan rekenen op de instemming van de meeste belanghebbenden.

Niet alle zienswijzen kunnen worden gehonoreerd, maar voor het merendeel van de gevallen is dit wel mogelijk gebleken. De achterliggende gedachte hierbij spreekt in feite voor zich. Het kan niet de bedoeling zijn dat na de vaststelling van het plan er nog een uitgebreide reactieve aanwijzing van de provincie volgt of een groot aantal beroepschriften. Bij een veelomvattend bestemmingsplan als het onderhavige wil dat immers nogal eens gebeuren. Onzerzijds is er in ieder geval alles aan gedaan om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Inhoudelijk willen wij u verder verwijzen naar de zienswijzennota zelf. Daarnaast is ook een afzonderlijk overzicht vervaardigd van de aanpassingen, die in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Wat dit laatste betreft is het overigens ook noodzakelijk gebleken om over te gaan tot het doorvoeren van een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan. Het betreft hier gedeeltelijk correcties van het plan ter actualisering van niet (meer) juiste onderdelen of wijzigingen die het gevolg zijn van tussentijds daartoe gedane verzoeken, die nog konden worden meegenomen. Ook deze veranderingen maken deel uit van het overzicht van aanpassingen, dat als bijlage behoort bij het vaststellingsbesluit.

MER-procedure
Een bestemmingsplan voor het buitengebied dient te worden toegerust met een MER-rapportage en dat is in dit geval ook gebeurd. Het MER-rapport heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegen en de Commissie MER heeft vorig jaar zomer een werkbezoek aan het gebied gebracht. De bevindingen van de commissie zijn vastgelegd in het uitgebrachte advies, dat u aantreft bij de stukken. Het voor deze procedure ingeschakelde ingenieursbureau heeft vervolgens een notitie vervaardigd, die nader ingaat op de strekking en inhoud van het advies. Op deze plaats willen wij volstaan met u hiernaar te verwijzen. Conclusie is dat de gevolgde MER-procedure verder geen belangrijke consequenties heeft voor het bestemmingsplan. Wel zijn op grond van het MER-advies de bestemmingsplanregels nog op enkele onderdelen aangescherpt.
Naar aanleiding van het MER-rapport zelf zijn geen zienswijzen ingekomen en dat wil zeggen dat er ook geen beroep meer tegen open staat bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
(De MER-rapportage zelf, het advies van de Commissie MER en de notitie treft u aan bij de stukken.)

Ontheffingsprocedure Verordening Ruimte 2014
In samenhang met dit bestemmingsplan diende een ontheffingsprocedure te worden gevolgd voor het kassencomplex in het noordwestelijk deel van het plangebied. De gedachte uitbreiding van dit glastuinbouwbedrijf overstijgt namelijk het bebouwingsmaximum, zoals is voorgeschreven in de provinciale Verordening ruimte 2014 en daarom was hiervoor een afzonderlijke procedure nodig. Deze procedure is inmiddels met succes afgerond en de vereiste vrijstelling van Gedeputeerde Staten is verkregen, zodat dit plandeel door u kan worden vastgesteld. (De verleende vrijstelling treft u aan bij de stukken.)

Ontheffingsprocedure hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder
Om de bouw mogelijk te maken van drie nieuwe woningen in de Buijenstraat diende in samenhang met de onderhavige bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet geluidhinder een procedure te worden gevolgd om te komen tot het vaststellen van hogere grenswaarden. Dit moet geschieden alvorens door u het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Deze procedure is vorig jaar door ons opgestart tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingediend en de benodigde hogere waarden zijn onzerzijds vastgesteld, zodat ook op dit onderdeel niets de vaststelling van het bestemmingsplan meer in de weg staat. (De hierop betrekking hebbende besluiten zijn voor u ter informatie aan de stukken toegevoegd.)

Doel en evaluatie

Doel van dit raadsvoorstel is het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan, zodat een nieuwe planologische maatregel van toepassing wordt voor het plangebied. Aldus ontstaat een actuele juridische regeling ter vervanging van in totaal 7 geldende bestemmingsplannen, die voor een belangrijk deel waren verouderd.

Financiële aspecten en consequenties

Het nieuwe bestemmingsplan regelt naast bestaande ook nieuwe situaties en biedt aldus mogelijkheden tot uitbreiding of legt functionele wijzigingen vast. Dit heeft ingevolge de regels van de provinciale Verordening Ruimte 2014 consequenties en wel in die zin dat ter compensatie aan kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden gedaan. Om dit kunnen verantwoorden zijn in voorkomende gevallen nadere rapportages gemaakt, die worden toegevoegd aan de bestemmingsplantoelichting. Dat kan ertoe leiden dat daadwerkelijk groenaanleg dient plaats te vinden op locatie. Wanneer dit niet mogelijk is, moet een bijdrage worden gestort in het gemeentelijk groenfonds. Om de uitkomsten van deze rapportages te kunnen borgen zijn met betrokkenen anterieure overeenkomsten gesloten. Dit is bovendien een eis, die de provincie in dit verband stelt.
Ook is een anterieure overeenkomst gesloten met het oog op één van de te bouwen nieuwe woningen aan de Buijenstraat om te kunnen voorzien in het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal. Dit betreft de woning op het perceel Buijenstraat 2b.
(Voor de woningen Buijenstraat 1 en 3 was hierin reeds voorzien door middel van legesheffing, aangezien aanvankelijk een projectbesluitprocedure was beoogd. Deze is uiteindelijk niet meer doorgegaan, omdat de onderhavige bestemmingsplanprocedure daarvoor in de plaats is gekomen.)

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling opnieuw voor 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om beroep in te stellen bij de Raad van State. Wel zal daaraan voorafgaand nog een (wettelijke) wachtperiode van 6 weken in acht moeten worden genomen om Gedeputeerde Staten in de gelegenheid te stellen om een beslissing te nemen over het al dan niet geven van een reactieve aanwijzing, omdat niet aan alle onderdelen van de provinciale zienswijze wordt tegemoetgekomen.

Ook met het oog op de MER-rapportage en onze besluiten tot het vaststellen van een hogere grenswaarde moet formeel een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State worden geboden, maar omdat hiertegen geen zienswijzen zijn ingekomen zal dit vermoedelijk slechts tot een niet-ontvankelijkverklaring van een eventuele appellant kunnen leiden.

De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen plaats vinden op de gebruikelijke wijze en dat wil zeggen via de Staatscourant en de Roosendaalse Bode. Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijke website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen", bestaande uit de verbeelding, toelichting en regels, alsmede het bijbehorende Inspraak- en overlegrapport;
2. de ingekomen brieven met de daarin verwoorde zienswijzen;
3. de Nota zienswijzen, waarin is opgenomen het verslag van de hoorzitting van de Hoorcommissie ruimtelijke ordening van 10 september 2014;
4. het overzicht van de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen;
5. de MER-rapportage, het advies van de Commissie MER en de naar aanleiding hiervan vervaardigde notitie;
6. de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende ontheffing van de Verordening ruimte 2014;
7. de besluiten tot het vaststellen van een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder voor de drie woningen in de Buijenstraat;
8. het advies van de commissie Omgeving.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen.

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer.

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	8 juli 2015	**Agenda nr.:**	5c
Portefeuillehouder:	Wethouder Theunis	**Registratiecode:**	AF/2015-30
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal – Nispen".		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2015;

- Gezien het advies van de commissie Omgeving d.d. 24 juni 2015;

Besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal - Nispen", vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende rapportages, met inbegrip van de inspraak- en vooroverlegrapportage, alsmede de Nota zienswijzen, waarbij wordt overgegaan tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpplan overeenkomstig het overzicht, dat als bijlage behoort bij dit besluit;

2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;

3. met ingang van de dag, waarop het onder 1. genoemde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de bestemmingsplannen:

    1. "Buitengebied 1975", vastgesteld bij raadsbesluit van 29 januari 1976, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 16 maart 1977 en onherroepelijk geworden ingevolge KB van 27 mei 1981;

    2. "Buitengebied Roosendaal - Nispen", vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluiten van 17 juli 2001 en 10 juni 2003 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 maart 2004;

    3. "Buitengebied Roosendaal - Nispen, Reparatieplan", vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 13 februari 2007 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juni 2007;

    4. Borchwerf II, Veld B en Verbindingsweg Majoppeveld - Borchwerf, vastgesteld bij raadsbesluit van 10 november 2010 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 november 2012;

    5. "Buitengebied Laagveld", vastgesteld bij raadsbesluit van 20 december 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 24 juli 2002 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 maart 2004;

    6. "Onthaalpoort Visdonk", vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juli 2010 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 augustus 2011;

7. Recreatiepark De Stok, Fase I, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 21 december 1999,

in te trekken, voor zover deze plannen betrekking hebben op gronden, begrepen in het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2015.

De griffier,

De voorzitter,

Gemeente
Roosendaal

Bestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal - Nispen

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en gewijzigde of nieuwe inzichten, respectievelijk daartoe gedane verzoeken wordt het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In dit overzicht wordt eerst ingegaan op de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen en daarna volgen de ambtshalve wijzigingen.

(Afgezien van de hier bedoelde aanpassingen zijn de teksten van zowel de toelichting als de regels nog opgeschoond voor wat betreft tekstuele fouten, uniformiteitaspecten e.d. Dit betreft zaken van ondergeschikte betekenis zonder dat dit verder inhoudelijk consequenties heeft voor de werking van het bestemmingsplan. Daarom worden deze wijzigingen verder niet afzonderlijk vermeld.)

Bijlage, behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen

1. Toelichting

(In de toelichting zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen de navolgende aanpassingen aangebracht)

1.1. Rietgoorsestraat 67 Roosendaal (reclamant no. 11)

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, welke betrekking heeft op de functiewijziging, die voor dit perceel wordt doorgevoerd (van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf 2).

1.2. Gasunie (reclamant no. 13)

In de paragraaf Externe Veiligheid is een vermelding opgenomen van de gegevens, welke behoren bij gasleiding no. A-667.

1.3. Provincie Noord - Brabant (reclamant no. 25)

(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)

3. Passenberg 4 Roosendaal

Met het oog op de uitbreiding van het grondverzetbedrijf is een verantwoording toegevoegd.

4a. Essenseweg 71 Nispen

De retrospectieve toets maakt onderdeel uit van de toelichting.

4b. Essenseweg 55 Nispen

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

4d. Nispenseweg 57 Roosendaal

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

5. Hellemonsdreef 1 Roosendaal

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

8b. Sportcomplex Vlietweg Roosendaal

Voor het sportcomplex aan de Vlietweg te Roosendaal is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

10. Oude Ettensebaan 34 Roosendaal

Voor het hippisch complex is een verantwoording toegevoegd, waarin nader wordt ingegaan op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap, met een bijbehorende daarop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

11. Begraafplaats Rucphensebaan Roosendaal

Met het oog op de uitbreiding van de begraafplaats is een verantwoording toegevoegd, waarin nader wordt ingegaan op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

12. Nispenseweg 59 Roosendaal

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

15. Haiinksestraat 6b Roosendaal
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd aan de plantoelichting, waarin aandacht wordt geschonken aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap met een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

23. Huijbergseweg 45 Roosendaal
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd aan de plantoelichting, waarin aandacht wordt geschonken aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap met een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

24. Rietgoorsestraat 52 Roosendaal
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

25. Passenberg 18 Roosendaal
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

40. Perceel achter Essenseweg 19 Nispen
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

41. Broekakkerstraat 7 Nispen
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

1.4 Sita Reënergy (reclamant no. 28)
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

1.5 Zebra Gasnetwerk B.V. (reclamant no. 36)
De paragraaf Externe Veiligheid van de toelichting is voor wat betreft het onderdeel Buisleidingen onder 4.4.5., Beoordeling transport, Zebra, geactualiseerd;

1.6 Bergsebaan 138 Nispen (reclamant no. 39)
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

1.7 Hollands Diepstraat 3 Nispen (reclamant no. 40)
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

1.8 Boeiinksestraat 1a Roosendaal (reclamant no. 41)
Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

2. Regels

(In de regels zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen de navolgende aanpassingen aangebracht)

2.1. Slaaistraat 2a / 4 Roosendaal (reclamant no. 1)

In artikel 9.2.2. is voor het adres Slaaistraat 2a een bebouwingsmaximum opgenomen ter grootte van 4.675 m2. met daarbij de voorwaarde dat hiervan maximaal 175 m2. mag worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak ten zuiden van de Slaaistraat.

2.2. Brabant Water (reclamant no. 6)

Het bepaalde in artikel 26 (bestemming Leiding) is afgestemd op het opnemen van de waterleidingen in het bestemmingsplan.

2.3. DOW Benelux BV (reclamant no. 10)

De artikelen 25.6.1 en 26.4.1., beide onder c., zijn aangepast ter correctie van een spelfout voor wat betreft het woord "indrijven" en de aanhef van artikel 26.4.2. voor wat betreft het woord "werkzaamheden".

2.4. Rietgoorsestraat 67 Roosendaal (reclamant no. 11)

In de bestemmingsomschrijving van artikel 7 (Bedrijf 2) is met het oog op de bestemming voor deze locatie de aanduiding "agrarisch aanverwante dienstverlening / caravanstalling, recreatieve nevenactiviteit" opgenomen en het bedrijf is toegevoegd aan de tabel met een maximaal toegelaten bebouwingsoppervlak.

2.5. Ministerie van Defensie (reclamant no. 20)

In artikel 33 (Algemene aanduidingsregels) is een op het radarverstoringsgebied afgestemde regeling opgenomen.

2.6. Passenberg 48 Nispen (reclamant no. 23)

- In de bij het bestemmingsplan behorende regels is de terminologie voor de veehouderijaanduidingen afgestemd op hetgeen op de verbeelding is vermeld door toevoeging van de zinsnede "specifieke vorm van agrarisch -".
- In de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 is na "zijn" de zinsnede "-naast agrarisch grondgebruik" toegevoegd.
- De artikelleden 29.4.1, onder b. en artikel 33.9.4.a., onder 8., zijn gewijzigd in die zin dat het gedeelte, dat betrekking heeft op bebouwing (d.i. ", in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing,") is geschrapt.
- In artikellid 33.9.4.a., onder 8., is de zinsnede "stedelijke," geschrapt.

2.7. Provincie Noord - Brabant (reclamant no. 25)

(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)

- De artikelen 3.5.9, 4.5.9 en 5.5.9 (alle na vernummering) zijn aangepast aan de regeling, die betrekking heeft op de huisvesting van tijdelijke werknemers voor maximaal 6 maanden en voorzien aldus in een regeling dat wanneer huisvesting plaats vindt in stacaravans of woonunits zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
- De artikelen 6.6.1, 7.6.1, 8.6.1, 9.6.1, 15.6.1, 17.6.1 en 19.6.1 zijn gewijzigd in die zin, dat wanneer dit aan de orde is, zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
- Bij de artikelen 14.6.2 en 16.5.2 is de afwijkingsmogelijkheid geschrapt. In plaats daarvan is voorzien in een algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 34, lid 2, voor het gebruik van een woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen. Deze is van toepassing op alle woonfuncties in het bestemmingsplan, maar daaraan is wel de voorwaarde verbonden dat zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing.
- In artikel 34, lid 2 (nieuw), dat betrekking heeft op het gebruik van een woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen, is vastgelegd, dat de regeling alleen van toepassing is op een bestaande woonfunctie en nieuwvestiging van een woning niet is toegestaan.
- In artikel 1 is als definitie opgenomen voor het begrip "Kwaliteitsverbetering van het landschap": "Een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van een gebied".
- Aan artikel 5.3.2 is een nieuw lid f. toegevoegd, dat luidt als volgt: "dit artikellid is niet van toepassing voor differentiatievlakken, die op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten" hebben gekregen."
- Artikel 5 van de planregels is toegerust met een extra beschermende regeling voor de EHS-percelen. (Zie ook het gestelde onder artikel 3.7.11 resp. 3.7.12 (na vernummering) voor wat betreft de artikelen 5.7.10 en 5.7.11.)
- De artikelen 3.7.4, 4.7.3 en 5.7.3 zijn aangevuld met de conditie dat een uitbreiding of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving.
- Artikel 3.7.5 is aangepast, waarbij het begrip "veehouderij" is vervangen door "grondgebonden veehouderij". De artikelen 4.7.4 en 5.7.4 zijn op gelijke wijze aangepast. Daar waar het de intentie is alle veehouderijen te begrijpen onder een bepaalde regeling is dit begrip gehandhaafd zonder enige voorafgaande toevoeging.

  Artikel 3.7.4 is aangepast in die zin dat geen vergroting van het bouwvlak mogelijk is voor de intensieve veehouderijen, welke zijn gevestigd aan de Haiinksestraat 1a en 6c.

  Artikel 5.7.3 is aangepast in die zin dat een vormverandering van een bouwvlak voor zowel grondgebonden als intensieve veehouderijen mogelijk is, maar een vergroting van een bouwvlak alleen toegestaan is bij een grondgebonden veehouderij en niet bij een intensieve veehouderij.

- In de artikelen 3.5.10, 4.5.10 en 5.5.10 (alle na vernummering) is een regeling opgenomen in die zin, dat daaraan wordt toegevoegd dat het moet gaan om een veehouderij en ook dat alleen mestverwerking mogelijk is voor het eigen bedrijf. Voor bedrijven in de Groenblauwe mantelgebieden is een regeling opgenomen, die mestverwerking niet toestaat.
- De artikelen 3.3.5 en 4.3.6. zijn vervallen.

1. Essenseweg 60 – Nispen

- In artikel 9.2.2., onder c., is de aanduiding "werktuigbouwkundig bedrijf- / agrarisch technisch hulpbedrijf" gewijzigd in de aanduiding "werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf", waarbij het toegestane bebouwingsmaximum is gewijzigd in 1.785 m2.
- In artikel 9.3.3., onder b., is de zinsnede "deze mogelijkheid geldt niet voor het perceel / adres Essenseweg 60 te Nispen" vervallen.
- De zinsnede "deze mogelijkheid geldt niet voor het perceel / adres Essenseweg 60 te Nispen" is toegevoegd aan het gestelde in artikel 9.3.3., onder a.

4a. Essenseweg 71 Nispen

Voor het perceel is in de tabel bij de bestemming Bedrijf 2 in artikel 7 een vermelding aannemersbedrijf en een bebouwingsmaximum opgenomen van 300 m2.

6. Boeiinksestraat 1a Roosendaal

- aan artikel 1 een definitie wordt toegevoegd voor detailhandel in tuingerelateerde artikelen, die luidt als volgt:
  een detailhandelsvestiging waar, naast kasverkoop in boomkwekerijproducten, bloemen, planten, (bloem)bollen, knollen en zaden, de volgende goederen ten verkoop worden aangeboden: gewasbeschermingmaterialen, meststoffen, grondproducten, alsmede attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, zoals tuingereedschappen, bestratingmateriaal, potterie, tuinhout, vijvermateriaal, tuinmeubilair, tuinhuisjes en kassen;
- aan artikel 1 een definitie wordt toegevoegd voor kasverkoop, die luidt als volgt:
  een agrarisch bedrijf, waar de consument de mogelijkheid heeft om in een tuinbouwkas producten uit te zoeken, die ter plaatse worden gekweekt of geteeld;
- artikel 3.1., onder h., maakt kasverkoop mogelijk voor de bedrijfsvestigingen aan de Boeiinksestraat 1a en Rucphensebaan 84, beide te Roosendaal;
- het aantal toegestane m2. aan detailhandel in artikel 3.1., onder h., wordt teruggebracht van 500 m2. naar in totaal 200 m2. voor de verkoop van tuingerelateerde artikelen, waarbij geldt dat dit niet van toepassing is op het bedrijf, dat is gevestigd aan de Boeiinksestraat 1a te Roosendaal, waarvoor een afwijkend maximum geldt van 750 m2.

7. Rucphensebaan 84 Roosendaal

Het aantal toegestane vierkante meters voor de detailhandelsfunctie in tuingerelateerde producten is teruggebracht naar 200 m2.

8a. Sportcomplex Nispenseweg Roosendaal

In artikel 21.2.2. is voor het sportcomplex aan de Nispenseweg te Roosendaal een bebouwingsmaximum opgenomen ter grootte van 13.000 m2. overeenkomstig het bepaalde in het geldende bestemmingsplan.

9. Hollands Diepstraat 1 Nispen

In artikel 7.2.2. is het onderdeel Hollands Diepstraat 1 in de tabel vervallen.

Aan artikel 24 is aan de bestemmingsomschrijving een nieuw onderdeel f. toegevoegd, dat luidt als volgt: ter plaatse van de aanduiding 'bed en breakfast' tevens een bed en breakfast.

13. Rucphensebaan 98 Roosendaal

- In de doeleindenomschrijving van artikel 7 wordt in lid g. de zinsnede "klusbedrijf" vervangen door "klus- en montagebedrijf".
- Aan de tabel in artikel 7.2.2. wordt toegevoegd het adres Rucphensebaan 98 met de vermelding klus- en montagebedrijf en een oppervlakte van 600 m2.

17. Meirestraat 1 Roosendaal

Aan artikel 1 van de regels is definitie voor een gekoppeld bestemmings- c.q. bouwvlak toegevoegd, die luidt als volgt: "een door middel van een verbindingslijn op de verbeelding gekoppeld vlak, dat samen met het bijbehorende bestemmings- of bouwvlak als één geheel moet worden beschouwd voor de toepassing van het bepaalde in dit bestemmingsplan;".

21. Kerkweg 34 Nispen

Artikel 20 van de regels is gewijzigd voor wat betreft de doeleindenomschrijving en de bouwregels in die zin, dat voor deze locatie een recreatiewoning wordt toegestaan met een inhoud van ten hoogste 150 m3. en een maximale goot- en bouwhoogte ter grootte van respectievelijk 3,50 m. en 5 m.

38. Kerkweg ongenummerd Roosendaal

- In artikel 1 is de definitie voor een schuilhut uitgebreid met: ", alsmede een bouwwerk, dat dient als schuilgelegenheid of waarin men zich verdekt kan opstellen, bijv. om op wild te jagen of dit te observeren;".
- Aan de artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.2.2 van de regels is een regeling toegevoegd voor de maatvoering van een schuilhut, waarbij een maximale oppervlakte geldt van 50 m2. en een maximale goot- en bebouwingshoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m.

39a. Rietgoorsestraat 45 Roosendaal

In de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 is na het onderdeel "bijbehorende voorzieningen" toegevoegd de zinsnede ", zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke."

41. Broekakkerstraat 7 Nispen

De bestemmingsomschrijving en de tabel in artikel 8 zijn gewijzigd voor wat betreft de aanduiding van de bedrijfsfunctie in grondverzetbedrijf, opslag en handel in bestratingsmaterialen.

42. Nispenseweg 7 Roosendaal

In artikel 1 van de regels is als definitie voor een voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning opgenomen: "een bestaande bedrijfswoning, voorheen behorend tot een (milieuhinderlijke of landbouw-) inrichting, die op grond van dit bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, maar die nog altijd wel wordt beschouwd als een onderdeel van de oorspronkelijke inrichting;".

- **Artikel 3.7.7 resp. 3.7.8 (na vernummering)**
  - Aan artikel 3.7.8, lid b., (na vernummering) is de zinsnede "betreft" toegevoegd: ", die is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder meer ingevolge een waardering op grond van een daarop van toepassing zijnde monumentenregeling, waarbij geldt dat het behoud of herstel van deze bebouwing is gegarandeerd;".

- In artikel 3.7.8, lid k., (na vernummering) is de zinsnede vanaf "plaatsgevonden," door "plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;".
- In artikel 3.7.9, lid i., (na vernummering) is de zinsnede "hierboven" vervangen door "in artikel 3.7.8";
- De artikelen 4.7.7, leden b. en k., (na vernummering), 4.7.8, lid i., (na vernummering), 5.7.6, leden b. en k., en 5.7.7, lid i., zijn dienovereenkomstig gewijzigd, zoals hierboven is aangegeven.
- De artikelen 3.7.7, lid f, 3.7.9, lid h, 4.7.6, lid f, 4.7.8, lid h. (alle na vernummering), 5.7.5, lid f, en 5.7.7, lid h, zijn op gelijke wijze aangepast als artikel 3.7.8, lid k.

- **Artikel 3.7.11 resp. 3.7.12 (na vernummering)**
  - Aan artikel 3.7.12, lid e., is na de zinsnede "toegestaan" toegevoegd: ", waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;".
  - Aan artikel 3.7.12, lid g., is na de zinsnede "nevenactiviteit" toegevoegd: "met een maximum omvang van 200 m2.;".
  - aan artikel 4.7.11, lid e., (na vernummering) en 5.7.10, lid e., is na de zinsnede "toegestaan" toegevoegd: ", waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha. en een maximum oppervlaktemaat voor het bestemmingsvlak ter grootte van 5.000 m2. van toepassing is voor de locaties behorende tot agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;";
  - aan de artikelen 4.7.11, 4.7.12 (beide na vernummering) en 5.7.10 en 5.7.11 is een nieuw artikellid toegevoegd, dat voorschrijft dat de betreffende artikelen niet van toepassing zijn op locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;
  - aan de artikelen 4.7.11, 4.7.12 (beide na vernummering) en 5.7.10 en 5.7.11 is een nieuw artikellid toegevoegd, dat voorschrijft dat de betreffende artikelen voor locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, wel mogen worden toegepast voor zover het betreft bedrijven, die grenzen aan gronden met een ecologische waarde onder de voorwaarde dat de bestemmingswijziging geen nadelige effecten heeft voor de ecologische waarden van die naastgelegen gronden;
  - Aan artikel 4.7.11, lid g., (na vernummering) en 5.7.10, lid. g., is de zinsnede "nevenactiviteit" toegevoegd: "met een maximum omvang van 200 m2.;".
- **Artikelen 8 en 9**
  - In de aanhef van artikel 8.5.2, alsmede in de leden a. en b., is de zinsnede ", 2 en 3.1" vervangen door: "en 2".
  - In de aanhef van artikel 9.5.2, alsmede in de leden a. en b., is de zinsnede ", 2, 3.1 en 3.2" vervangen door: "en 2".
- **Artikel 11.4.3**

  Aan artikel 11.4.3. is een nieuwe zin toegevoegd, die luidt als volgt: "Voor een detailhandelsfunctie geldt daarbij als nadere voorwaarde dat deze een maximum omvang mag hebben van 200 m2."

2.8 Potendreef 2 Roosendaal (reclamant no. 28)

De doeleindenomschrijving van artikel 11 is gewijzigd, waarbij de tekst van onderdeel a., onder 1., als volgt komt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkingsbedrijf' uitsluitend afvalverwerkingsbedrijven (waaronder mede wordt begrepen op- en overslag, bewerking/verwerking van grond- en afvalstoffen/materialen alsmede aan de functie gerelateerde transportbewegingen) zijn toegestaan;".

2.9 Zebra Gasnetwerk B.V. (reclamant no. 36)

De artikelen 25.6.1 en 26.4.1., beide onder c., zijn aangepast ter correctie van een spelfout voor wat betreft het woord "indrijven" en de aanhef van artikel 26.4.2. voor wat betreft het woord "werkzaamheden".

2.10 ZLTO, Afdeling Roosendaal (reclamant no. 37)

(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)

2. In de artikelen 3.4.3, 4.4.3 en 5.4.3 is de zinsnede "van agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf" vervangen door "van bedrijfseigen agrarische producten".
4. Aan de artikelen 3 en 4 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het kunnen wegleggen van een differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.
7. Aan artikel 1 is een definitie toegevoegd voor het begrip "bestaande veestapel".
10. In de artikelen 3.7.4, onder d., 4.7.3, onder c. en 5.7.3, onder d., is bij een vormverandering van een agrarisch bouwvlak de 10% eis voor landschappelijke inpassing vervallen.
14. De terminologie voor de veehouderijaanduidingen in de regels is afgestemd op hetgeen op de verbeelding is vermeld door toevoeging van de zinsnede "specifieke vorm van agrarisch -".
15. In artikel 1.64 (1.67 na vernummering) komt in het laatste woord "melkrundveehouderij" het onderdeel "melk" te vervallen.
16. In artikel 3.2.2 is de verwijzing gecorrigeerd in artikel 3.2.2, onder e.
18. In de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 is na "zijn" de zinsnede "-naast agrarisch grondgebruik" toegevoegd.
19. In de artikelen 3.7.4, 3.7.5, 5.7.3, en 5.7.4., alle onder b., is de zinsnede "bouwperceel" vervangen door "bouwvlak".
20. In de artikelen 3.2.2, i., onder 3., 4.2.2, h., onder 3. en 5.2.2, h., onder 3. is na "voerplaten" toegevoegd de zinsnede "en sleufsilo's.".
21. In de artikelen 4.3.2, onder d. en 5.3.2, onder d., is na "dienen" toegevoegd de zinsnede "voor zover mogelijk".
23. Aan artikel 3 (bestemming Agrarisch) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt om agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toe te staan, behorend tot milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2.

2.11. Bergsebaan 138 Nispen (reclamant no. 39)

Artikel 3.23., a., onder 2, is als volgt aangepast: "permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een differentievlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', met een maximale bouwhoogte van 4 m.;".

2.12 Hollands Diepstraat 3 Nispen (reclamant no. 40)

- Artikel 3.3.6 (3.3.5 na vernummering), lid c., van de regels komt te vervallen.
- Artikel 3.7.4, lid d., is zodanig aangepast dat dit artikellid alleen van toepassing is op een bouwvlakuitbreiding en niet geldt voor een vormverandering.

3. Verbeelding

(Op de verbeelding zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen de navolgende aanpassingen aangebracht)

3.1. Slaaistraat 2a / 4 Roosendaal (reclamant no. 1)

Het bestemmingsvlak, dat is gesitueerd ten zuiden van de Slaaistraat te Roosendaal, is aangepast in die zin dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten" is komen te vervallen.
Als begrenzing van het bedrijfsterreingedeelte ten zuiden van de Slaaistraat is een omliggende strook bestemd tot "Bos".

3.2. Broekakkerstraat 13 – 15 Nispen (reclamant no. 2)

De bestemming Wonen 2 voor het pand/perceel Broekakkerstraat no. 13 komt te vervallen en het pand/perceel is toegevoegd aan het naastgelegen agrarisch bouwvlak voor het bedrijf, dat is gevestigd aan de Broekakkerstraat no. 15, waarbij het een nadere aanduiding voor een tweede bedrijfswoning heeft gekregen.

3.3. Nederheide 21 Nispen (reclamant no. 3)

Naast de reeds opgenomen aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij" is het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Nederheide 21 te Nispen, ook toegerust met de functieaanduiding "paardenhouderij".

3.4. Passenberg 42 Roosendaal (reclamant no. 5)

Voor het pand/perceel Passenberg 42 is binnen het ter plaatse aanwezige agrarisch bouwvlak een aanduiding voor een tweede bedrijfswoning opgenomen.

3.5. Brabant Water Roosendaal (reclamant no. 6)

Voor de beide aanduidingen "Grondwaterbeschermingsgebied" en "Waterwingebied" is direct aansluiting gezocht bij de kaart, die onderdeel uitmaakt van de Provinciale Verordening ruimte 2014.
De waterleidingen zijn aangegeven met een bijbehorende belemmeringenstrook conform door Brabant Water aangeleverd kaartmateriaal.

3.6. Everlandwegje 11 Nispen (reclamant no. 9)

Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan het Everlandwegje 11 te Nispen, is aan de achterzijde verruimd en aan de zuidzijde verkleind, zodat sprake is van een vormverandering.

3.7. DOW Benelux BV (reclamant no. 10)

De verbeelding is aangepast voor wat betreft de exacte ligging van de leiding conform door DOW Benelux BV aangeleverd kaartmateriaal.

3.8. Rietgoorsestraat 67 Roosendaal (reclamant no. 11)
Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Rietgoorsestraat 67, is gewijzigd, in die zin, dat hier de bestemming Bedrijf 2 met de aanduiding "agrarisch aanverwante dienstverlening / caravanstalling, recreatieve nevenactiviteit" wordt weggelegd, waarbij verder nog wordt voorzien in een aanduiding voor een recreatieve nevenactiviteit voor een aansluitend agrarisch perceel.

3.9. Oostlaarsestraat 6 Roosendaal (reclamant no. 12)
Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Oostlaarsestraat 6 te Roosendaal, is gewijzigd in die zin dat daarvoor de aanduiding "intensieve veehouderij" is opgenomen.

3.10. Gasunie (reclamant no. 13)
Het agrarisch bouwvlak voor de locatie Hollands Diepstraat no. 9a te Nispen is gewijzigd, zodat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de grens van het bouwvlak en de ter plaatse aanwezige gasleidingen.

3.11. Nispenseweg 79 Nispen (reclamant no. 16)
Het bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 79 te Nispen, is aan de voor- en achterzijde gewijzigd.

3.12. Rietgoorsestraat 45 Roosendaal (reclamant no. 17)
Het bouwvlak, gesitueerd aan de Rietgoorsestraat 45 te Roosendaal, is aan de voor- en achterzijde gewijzigd en (weer) in overeenstemming gebracht met het bouwblok, dat is voorzien in het geldende bestemmingsplan; voor de uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde zijn UB-coderingen opgenomen.

3.13. LSNED Leidingenstraat Nederland (reclamant no. 19)
De bestemming Bedrijventerrein 6 is vervallen voor de gronden, welke deel uitmaken van de buisleidingenstraat.
De bestemming Bedrijf 1 voor de tunnelgebouwen is gewijzigd in de bestemming Buisleidingenstraat.

3.14. Ministerie van Defensie (reclamant no. 20)
Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor het radarverstoringsgebied.

3.15. Nispenseweg 77 Nispen (reclamant no. 21)
Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 77 te Nispen, is aan de voor- en zijzijden gewijzigd, zodat het aan de achterzijde zodanig naar achter kon worden opgeschoven, dat het bestaande waterbassin hierin is opgenomen.

3.16. Passenberg 48 Nispen (reclamant no. 23)
Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Passenberg 48 te Nispen, is aan de achterzijde zodanig gewijzigd, dat de bestaande voeropslag ook daarbinnen is gelegen met handhaving van de bestaande oppervlakte.
Het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij".

3.17. Provincie Noord – Brabant (reclamant no. 25)
(De onderstaande indeling correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)

- Het bouwvlak van het waterleidingbedrijf, gelegen aan de Nispenseweg 9 te Roosendaal, is aangepast voor zover dit over de provinciale EHS-aanduiding was gelegen.

1. Essenseweg 60 Nispen
De aanduiding "werktuigbouwkundig bedrijf- / agrarisch technisch hulpbedrijf" is gewijzigd in de aanduiding "werktuigbouwkundig- en automatiserings-bedrijf".

4a. Essenseweg 71 Nispen
Voor het perceel is de bestemming Bedrijf 2 (weer) opgenomen.

5. Hellemonsdreef 1 Roosendaal
Het oppervlak van het bouwvlak op de verbeelding is vastgelegd op 3,5 ha.

9. Hollands Diepstraat 1 Nispen
Voor dit perceel is de bestemming "Wonen 2" opgenomen met een aanduiding voor een bed en breakfastfunctie.

10. Oude Ettensebaan 34 Roosendaal
Het bestemmingsvlak op de verbeelding is aangepast en afgestemd op de bestaande feitelijke situatie.

14. Biezenstraat 6 Roosendaal
Het op de verbeelding nog opgenomen gedeelte van het (oorspronkelijke) agrarische bouwvlak is vervallen.

15. Haiinksestraat 6b Roosendaal
- De op de verbeelding opgenomen bestemming Wonen 2 is vervallen.
- Het bestemmingsvlak voor de bestemming Bedrijf 3 is zodanig uitgebreid, dat de bestaande woning hierbinnen komt te liggen, waarbij verder nog enkele aanpassingen zijn aangebracht, zodat dit vlak uitkomt op een grootte van in totaal 5.000 m2.

17. Meirestraat 1 Roosendaal
Het bestemmingsvlak wordt teruggebracht tot de in het geldende bestemmingsplan voorziene omvang, waaraan voor het bestaande, maar buiten dit vlak gesitueerde dierenverblijf een nieuw, gekoppeld bestemmingsvlak wordt toegevoegd.

18. Perceel naast Bergsebaan 104a Nispen
Aan het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk is de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" toegevoegd.

20. Percelen Laagveldsestraat en Langendijksestraat Roosendaal
Bij een aantal percelen ten noorden en ten zuiden van de Laagveldsestraat zijn de bestemmingsvlakken teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang, zoals is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Laagveld.

21. Kerkweg 34 Nispen
Op deze locatie is de bestemming Recreatie 2 weggelegd met een afzonderlijk bestemmingsvlak.

22. Vroenhoutseweg 31 Roosendaal
Het bestemmingsvlak (Wonen 2) is voor deze locatie teruggebracht naar de oorspronkelijke, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde omvang en het vlak is weggelegd op de goede plaats.

35. Noordstraat 9 Roosendaal
De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is teruggebracht tot de oorspronkelijke, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde grootte.

36. Krampenloop 31 Roosendaal
Het agrarisch bouwvlak, zoals is vastgelegd in het thans geldende wijzigingsplan, is exact overgenomen.

37. Visdonkseweg 1 Roosendaal
De UB-codering op het zuidelijk gedeelte van het bouwvlak is vervallen.

39a. Rietgoorsestraat 45 Roosendaal
Aan de voor- en achterzijde is een gewijzigd bouwvlak weggelegd, overeenkomstig het bouwblok dat is voorzien in het thans geldende bestemmingsplan en voor de uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde zijn UB-coderingen opgenomen.

39b. Zwanenburgstraat 5 Roosendaal
Het bouwvlak is aangepast, waarbij aan de voorzijde het bouwvlak zodanig is weggelegd, dat de bestaande inrit en voortuin erbinnen vallen en aan de achterzijde eveneens de voorgenomen uitbreiding met twee sleufsilo's, waarbij het totale oppervlak van het bouwvlak niet is vergroot.

43. Bergsebaan 132 Nispen
Het bestemmingsvlak (Wonen 2) is gewijzigd, waarbij aan de achterzijde van het vlak een gedeelte van het perceel ter grootte van 120 m2. wordt omgezet in de bestemming Agrarisch, zodat een woonperceel overblijft van 1.500 m2.

3.18 Hoekstraat 3 Roosendaal (reclamant no. 26)
Het bouwvlak, gesitueerd aan de Hoekstraat 3 te Roosendaal, aangepast, met dien verstande dat met het oog op de voorgenomen uitbreiding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – uitbreiding bouwvlak" is opgenomen.

3.19 Krampenloop 31 Roosendaal (reclamant no. 27)
Het bouwvlak is gewijzigd, zoals onder 3.16, onderdeel 36 is aangegeven.

3.20 Potendreef 2 Roosendaal (reclamant no. 28)
Twee percelen met de bestemming "Reststoffenbedrijf" zijn omgezet naar de bestemming "Afvalverwerkingbedrijf" met een bebouwingsmaximum van 40 %.

3.21 Oude Turfvaartsestraat 51 Nispen (reclamant no. 29)
Het bouwvlak is ter plaatse van de bestaande sleufsilo's verder naar achter gelegd, waarbij aan de zuidzijde het vlak is verkleind, zodat alleen sprake is van een vormverandering.

3.22 Meirestraat 70 Roosendaal (reclamant no. 30)
Het bouwvlak is gewijzigd in die zin dat alleen sprake is van een vormverandering.

3.23 Nispenseweg 71 Roosendaal (reclamant no. 31)
Het bouwvlak is iets verder naar het noorden en naar achter gelegd, waarbij aan de voorzijde het vlak is verkleind, zodat alleen sprake is van een vormverandering.

3.24 Vroenhoutseweg 16 Roosendaal (reclamant no. 33)
Bij het agrarisch bouwvlak is de functieaanduiding "intensieve veehouderij" opgenomen.

3.25 Zwanenburgstraat 5 Roosendaal (reclamant no. 34)
Het bouwvlak is aangepast, waarbij zowel aan de voorzijde de oprit en voortuin als de twee nieuwe sleufsilo's aan de achterzijde erbinnen vallen met een gelijk blijvende oppervlakte.

3.26 Heijbeeksestraat 3a Nispen (reclamant no. 35)
Het bouwvlak is aan de achterzijde vergroot, waarbij aan de voorzijde het vlak evenredig is verkleind, zodat alleen sprake is van een vormverandering.

3.27 ZLTO, Afdeling Roosendaal (reclamant no. 37)
(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)

- De bouwvlakken De Lind 2, Heijbeeksestraat 3a en Broekakkerstraat 15 zijn aangepast.

3.28. Bergsebaan 138 Nispen (reclamant no. 39)
- In aansluiting op het bouwvlak is een differentiatievlak vastgelegd voor teeltondersteunende voorzieningen.
- Het bouwvlak is zodanig van vorm gewijzigd, dat de bestaande voorzieningen hierbinnen komen te liggen.

3.29 Hollands Diepstraat 3 Nispen (reclamant no. 40)
De aanduiding "uitbreiding bouwvlak" is vervallen.

3.30 Boeiinksestraat 1a Roosendaal (reclamant no. 41)
Het bouwvlak is aan de achterzijde zodanig naar achter opgeschoven, dat het bestaande containerveld en waterbassin hierin zijn opgenomen en tevens is voorzien in de aanduiding plattelandswoning voor het pand / perceel Boeiinksestraat no. 1.

4. Ambtshalve aanpassingen

(In het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van ingekomen verzoeken, tussentijdse ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht nog de navolgende aanpassingen aangebracht)

A. Ambtshalve aanpassingen

1. **Afstand tot de perceelsgrens bij de bestemming "Sport"**
   De regels (artikel 21.2.2) zijn op dit onderdeel aangepast omdat een regeling ter zake ontbrak.

2. **Antwerpseweg 98 / 100 Nispen – voormalig douaneterrein/grenswisselkantoor**
   In verband met de inmiddels hier gevestigde truckparking met restaurant en de bestaande ijssalon is een hierop afgestemde horecabestemming weggelegd met de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan.

3. **Nederheide 21 Nispen – bouwvlakgrootte**
   Verzocht is om een aanpassing van het bouwvlak gerelateerd aan de omvang van het bouwvlakdeel op Rucphens grondgebied. De verbeelding is hierop aangepast.

4. **Nispenseweg 10 Roosendaal – verzoek omzetting naar bestemming Wonen 2 met aanduiding Bed en Breakfast**
   Verzocht is om de boerderij om te zetten naar een woonbestemming met een bed and breakfastmogelijkheid. Een nadere verantwoording is toegevoegd aan de plantoelichting en de verbeelding is hierop aangepast.

5. **Potendreef Roosendaal – bouwmogelijkheden twee bestemmingsvlakken**
   Verzocht is om handhaving van de huidige bouwmogelijkheden voor de beide bestemmingsvlakken. Artikel 11.2.2 is hierop aangepast en de aanduiding "sba - gb" op de verbeelding is weggehaald.

6. **Biezenstraat 7 Roosendaal – kleinschalige kinderopvang**
   Verzocht is om ter plekke te voorzien in een nadere aanduiding voor een maatschappelijke functie in de zin van een kleinschalige kinderopvang. De verbeelding en artikel 24.1 zijn hierop aangepast.

7. **Nispenseweg 71 Roosendaal – codering veehouderij**
   Verzocht is om een extra codering op te nemen voor dit bouwvlak in verband met de bestaande milieusituatie, die naast een varkensbedrijf ook ruimte biedt voor 150 koeien. De verbeelding is hierop aangepast.

8. **De Lind 2 Nispen – verzoek ZLTO aanpassing bouwvlak**
   Verzocht is om een aanpassing van het bouwvlak (vormverandering). De verbeelding is hierop aangepast. Een nadere verantwoording is toegevoegd aan de plantoelichting.

9. **Aanpassingen gemeente Rucphen**
Door de gemeente Rucphen is verzocht om enkele planaanpassingen. Dit betreft de volgende onderdelen.
- Gedeelte Langendijksestraat: de bestemming AW – 2 is gewijzigd in de bestemming Natuur;
- Snollevendreef: de bestemming AW – 2 is gewijzigd in de bestemming Natuur;
- Eindstraat 21: het Agrarisch bouwvlak is gewijzigd in de bestemming Wonen 2;
- Boswachtersdreef 8: de aanduiding SA-VEH is verwijderd en de perceelsbegrenzing is aangepast, waarbij de woonbestemming is verkleind conform de nieuwe kadastrale situatie.
- Nederheide 21: de bouwvlakaanduiding is afgestemd op het aansluitende gedeelte op Rucphens grondgebied (zie ook onder 3).

10. **Gastelseweg Roosendaal – Garages**
De bestemming, zoals vastgelegd op de verbeelding, correspondeerde niet met de werkelijkheid. Dit is aangepast.

11. **Passenberg 44 Roosendaal – verruiming bebouwingsmogelijkheden**
Verzocht is om een vergroting van het toegestane aantal vierkante meters bebouwing tot 2.500 m2. en een vormverandering van het bestemmingsvlak. Artikel 19.2.2 en de verbeelding zijn hierop aangepast. Een nadere verantwoording van deze ontwikkeling met bijbehorend landschapsplan zijn toegevoegd aan de toelichting.

12. **Laagveldsestraat 20 Roosendaal – aanpassing bouwvlak**
Verzocht is om een aanpassing van één van beide bouwvlakken, afgestemd op de reeds bestaande situatie. De verbeelding is hierop aangepast.

13. **Begraafplaats Rucphensebaan – toevoeging mortuariumfunctie**
Verzocht is om een mortuariumfunctie toe te voegen aan de bestemming Maatschappelijk, welke voor de begraafplaats is voorzien. Deze functie is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van artikel 17.

14. **Aanduidingen verbeelding**
De aanduidingen sb-ghb en sm – do op de verbeelding zijn niet correct en worden vervangen door resp. sa – gvbm en sm – dop.

15. **Vinkenbroeksestraat 55 Roosendaal**
Verzocht is om aan de achterzijde het bouwvlak uit te breiden met een UB-codering en een vormverandering toe te passen. Bovendien moet naast de aanduiding "maatschappelijk" ook nog een aanduiding worden opgenomen voor een grondgebonden veehouderij. De verbeelding is hierop aangepast.

3.16. **Antwerpseweg 101 Nispen**
Voor het oostelijk gedeelte van de grensovergang is een verzoek ingediend om een restaurant te mogen beginnen met een benzinestation. De foutieve aanduiding "GZ" op de verbeelding is verwijderd en vervangen door de aanduiding "- bw" conform het geldende bestemmingsplan. De horecabestemming is gehandhaafd, die een restaurant toestaat met een bebouwingsmaximum van 10 % van het bestemmingsvlak.

3.17. **Oude Turfvaartsestraat 45 Nispen**
Verband houdend met het faillissement van het hier gevestigde uitzendbedrijf (incl. huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten) is de maatschappelijke bestemming bijgesteld. De bestemming wordt nu een zorginstelling en / of een opvang-/huisvestingscentrum. De bestemmingsomschrijving van artikel 17, de tabel in artikel 17.2.2 en de verbeelding zijn hierop aangepast.

3.18. **Verwijzingen naar milieuregelgeving**
In de regels van het bestemmingsplan waren enkele onjuiste verwijzingen opgenomen naar van toepassing zijnde milieuregelgeving. Dit is hersteld.

3.19. Holterbergsestraat 5 Roosendaal
In de bestaande woning is een bed en breakfastfunctie ondergebracht. In verband hiermee is op de verbeelding voorzien in een nadere aanduiding "bed en breakfast" binnen de van toepassing zijnde woonbestemming.

3.20. Mantelzorgregeling
Met het oog op gewijzigde regelgeving inzake mantelzorg zijn de volgende artikelen aangepast:
- 1.80 (definitie);
- 3.4.4, 4.4.4, 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.4.4, 9.4.4, 14.5.3, 15.4.3, 16.4.3, 17.4.3, 19.4.3 en 24.4.3 (gebruik bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte).

De artikelen 3.5.8, 4.5.8, 5.5.8, 6.5.1, 7.5.1, 8.5.1, 9.5.1, 14.6, 15.5, 16.5.1, 17.5, 19.5 en 24.5.1 zijn vervallen. (De betreffende artikelen zijn in verband hiermee vernummerd.)

3.21. Hollands Diepstraat 1 Nispen
Verzocht is om het hier gevestigde (voormalige) agrarisch bedrijf om te zetten naar een woonbestemming met de mogelijkheid om daarin een bed en breakfastfunctie te mogen onderbrengen. De verbeelding is hierop aangepast. (Zie ook het gestelde onder 2.25, no. 9, m.b.t. de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.)

B. MER-rapportage

In het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van het uitgebrachte MER-advies en de op basis hiervan vervaardigde notitie nog enkele wijzigingen aangebracht in de voorschriften omwille van een uniforme beschermende regeling voor Natura 2000-gebieden. Dit betreft de artikelen 3.4.1, 3.5.1, 4.4.1, 4.5.1, 5.4.1 en 5.5.1.

1

SITA REENERGY
POTENDREEF 2 - 4703 RK ROOSENDAAL
TEL +31 (0)165 53 44 92
FAX +31 (0)165 55 92 70
WWW.SITA.NL

cc Griffie

R

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

ROOSENDAAL, 28 juli 2014

REFERENTIE : FVE/14.009

ONDERWERP: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen", zaaknummer 783991.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de ter visie legging van bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan willen wij onze zienswijze op dit ontwerp aan U meedelen en willen wij enkele voorstellen doen tot wijziging van dit ontwerp -bestemmingsplan.

Feitelijke situatie.
SITA ReEnergy Roosendaal B.V. is gevestigd aan de Potendreef 2 te Roosendaal en heeft sinds enige jaren percelen grond tegenover haar bedrijfsopstallen gehuurd van de huidige eigenaar (Koninklijke Coöperatie Cosun U.A.).
De percelen zijn kadastraal bekend als " Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummers 3808 en 3223".
De percelen zijn in eerste instantie gebruikt ten tijde van de nieuwbouw van de Afval Energie Centrale, deels als parkeerplaats, deels ten behoeve van vestiging van tijdelijke kantoorruimte tijdens de nieuwbouw.
Op dit moment wordt perceel 3808 uitsluitend gebruikt als parkeerterrein.

De terreinen hebben de bestemming BT-6, (sbt-rsb) [sba-gb], hetgeen betekent dat we spreken over een bedrijventerrein met als omschrijving: Categorie 6, specifieke vorm van bedrijventerrein – reststoffenverwerkingsbedrijf, specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten.

Toekomstige en gewenste situatie.
Op dit moment lopen er onderhandelingen met de eigenaar van de percelen tot aankoop van de genoemde percelen met de nummers 3808 en 3223.

Ons bedrijf wil deze percelen onder meer blijven gebruiken als parkeerplaats, zoals het op dit moment ook wordt gebruikt, maar wenst tevens met U bezien welke mogelijkheden er kunnen worden gecreëerd ten behoeve van " bebouwing".
Dit in het kader van de verdere uitoefening van ons bedrijf en uitbreidingsmogelijkheden.

Wij verzoeken U, mogelijk op korte termijn, met ondergetekende contact op te nemen om gezamenlijk te bezien welke bebouwingsmogelijkheden er zijn voor bovengenoemde percelen, passend bij de uitvoering van onze werkzaamheden.

In afwachting van Uw berichten, verblijft, met vriendelijke groet.

SITA ReEnergy Roosendaal B.V.
ir. J.D. van der Meer

SITA REENERGY
POTENDREEF 2 - 4703 RK ROOSENDAAL
TEL +31 (0)165 53 44 92
FAX +31 (0)165 55 92 70
WWW.SITA.NL

Gemeente Roosendaal
Burgemeester en Wethouders
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

DATUM : 12-01-2015
ONDERWERP: Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen
REFERENTIE : FVE/15.001

Geacht College,

In vervolg op onze zienswijze inzake bovengenoemde wijziging van het bestemmingsplan, ingebracht op 28 juli 2014 en de daarop volgende mondelinge behandeling, is ons verzocht nadere informatie te verstrekken over het toekomstig gebruik van de grond, waarvoor wij wijziging hebben verzocht.

Een en ander na overleg met Dhr. H. Vergouwen te hebben gevoerd.

Wij hopen hiermee voldoende inzichtelijk te hebben gemaakt welke de plannen voor het gebruik van de grond zijn en in welke context het geheel moet worden gezien.

Hoogachtend,

J.D. van der Meer

Bijlage: motivatie acquisitie en gebruik grond COSUN

AAN : Gemeente Roosendaal
VAN : Jan van der Meer
DATUM : 07-01-2015
ONDERWERP: Acquisitie en gebruik grond COSUN

MEMO

Algemeen.
SITA ReEnergy Roosendaal B.V. is gevestigd aan de Potendreef 2 te Roosendaal en heeft sinds enige jaren percelen grond tegenover haar bedrijfsopstallen gehuurd van de huidige eigenaar (Koninklijke Coöperatie Cosun U.A., hier verder aangeduid als COSUN).
De percelen zijn kadastraal bekend als "Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummers 3808 en 3223". In totaal is sprake van een totaal oppervlak van circa 1,6 hectare.
De percelen zijn in eerst instantie gebruikt ten tijde van de nieuwbouw van de Afval Energie Centrale, deels als parkeerplaats, deels ten behoeve van vestiging van tijdelijke kantoorruimte tijdens de nieuwbouw.

SITA is in overleg met COSUN voor de verwerving respectievelijk koop van deze. grond gelegen aan de Potendreef. COSUN is op de hoogte van de inspanningen die worden verricht om het bestemmingsplan aangepast te krijgen op het punt van 'bebouwing'.

Visie en strategie SITA ReEnergy Roosendaal b.v.
SITA ReEnergy Roosendaal b.v. maakt deel uit van SITA Northern European Waste Services, dat op haar beurt onderdeel is van SUEZ Environnement.
Visie en of strategie van SUEZ is dat het bedrijf en onderdelen daarvan deel uitmaken van de samenleving die invulling krijgt op het gebied van de zogeheten 'circulaire economie'. Vaak ook wordt dit (terecht) geassocieerd met ' het sluiten van kringlopen', duurzaamheid en ook MOV (= Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen).
Voor ReEnergy betekent dit dat zij een rol wil spelen in haar omgeving. Niet alleen de bedrijfsvoering met het 'verbranden van afval, onder opwekking van 55% groene energie' is dan een thema, veeleer wordt ook gekeken naar de rol die het bedrijf ook in een wat groter verband kan spelen.
Een directe relatie en aanknopingspunt met de zogeheten ' biobased economy' (= een van de speerpunten van de Gemeente Roosendaal en de gehele Regio) is daarmee ook gelegd.
Deze plannen worden geconcretiseerd door het bewust en concreet meewerken aan stadsverwarming (Stadsoevers) waarvan in de afgelopen periode de eerste plannen zijn geconcretiseerd door het ROC aan te sluiten op een warmwatervoorziening van ReEnergy, uitsluitend gebaseerd op het leveren van pure restwarmte. Dit is warmte die anders ' verloren zou zijn gegaan'.
Verdere uitbreidingen naar industrie van levering van warmte (stoom dan wel restwarmte), alsook investeringen in een nieuwe fabriek (Biomineralen) wordt in de komende tijd voorzien.
Uitbreiding van de warmtelevering aan het kassencomplex van Damsigt moet hier ook worden vermeld.

Voor alle plannen is het noodzakelijk dat er geen 'ruimtegebrek' ontstaat en dat ontwikkelingsplannen van SITA daardoor zouden worden gefrustreerd.

Nieuwbouwplannen.
SITA is voornemens tezamen met ZLTO een zogeheten Biomineralen-fabriek te bouwen op de huidige locatie Potendreef 2-4. De officiële vergunningaanvraag zal in de komende weken van Januari 2015 plaatsvinden.
Het betreft een fabriek voor het drogen van zogeheten "dikke fractie" van mest. De capaciteit van deze fabriek zal 140.000 ton per jaar bedragen, een en ander resulterend in 45.000 ton gedroogde mestkorrels. Dit initiatief sluit nauw aan bij het eerder vermelde 'sluiten van kringlopen' vanwege de hieraan gekoppelde fosfaat problematiek (uitputting fosfaat wereldwijd) en aan het meewerken aan oplossingen rond de landelijke mestproblematiek.

Buiten de hierboven aangegeven plannen, bestaat de behoefte voor verdere uitbreiding van de activiteiten van SITA ReEnergy Roosendaal b.v.
Voorzien wordt dat voor de opwerking van de **bodemassen** van ReEnergy, het betreft 75.000 ton bodemassen per jaar, een opwerkingsfaciliteit zal worden gebouwd.
Nu worden bodemassen nog opgewerkt op een externe locatie (vervoer per as en schip naar Sluiskil), maar de intentie is om dit op de te verwerven locatie in Roosendaal te gaan uitvoeren.
Uit bodemassen worden de daarin aanwezige metalen (terug)gewonnen en de overgebleven minerale fractie wordt zodanig opgewerkt dat deze geschikt is voor toepassing in beton.

Een en ander wordt op dit moment gerealiseerd op de bovengenoemde externe locatie, zoals hierboven aangegeven en maakt deel uit van een Green Deal die met het Ministerie van I&M is afgesloten.

Gebruik van de aan te kopen percelen.
De volgende bestemmingen van de aan te kopen percelen, worden voorzien:

- De bouw van de **Biomineralen-fabriek** (zie boven) heeft tot gevolg dat parkeerruimte van de huidige locatie Potendreef 2-4 wordt opgeofferd. Op de nieuw te verwerven locatie moet parkeerruimte worden gecreëerd.
- De bouw van de **opwerkingsfabriek van bodemassen** moet worden gerealiseerd op de nieuw te verwerven grond. Op de huidige locatie Potendreef 2-4 is daarvoor geen gelegenheid. Het opwerken van bodemassen vindt deels plaats in de open lucht, deels zal dat moeten plaatsvinden binnen een gebouw (een en ander in verband met te nemen geluidsbeperkende maatregelen alsook stof-emissies).
- SITA heeft op dit moment nog een terrein met kantoorruimte aan de Westelijke Havendijk in Roosendaal. Voorzien wordt dat deze locatie wordt opgeheven en dat stalling van voertuigen en containers, alsook het gebruik van kantoorruimte zal plaatsvinden op de nieuwe te verwerven locatie.
- Voorzien wordt dat ook **kantoorruimte en laboratorium-ruimte** ten behoeve van de nieuwe activiteit (bodemassen-opwerking) moet worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan en gewenste aanpassingen.
De te verwerven terreinen hebben de bestemming BT-6, (sbt-rsb) (sba-gb), hetgeen betekent dat we spreken over een bedrijventerrein met als omschrijving: Categorie 6, specifieke vorm van bedrijventerrein-reststoffenverwerkingsbedrijf, specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten.

Nu het bestemmingsplan wordt gewijzigd, verdient het de voorkeur om de wijzigingen zodanig te laten zijn dat de bestemming van de terreinen identiek wordt aan de bestemming zoals die rust op de huidige in gebruik zijnde locatie Potendreef 2-4. De huidige in gebruik zijnde locatie kent ook verschillende bestemmingen, maar met het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan zal dit worden geuniformeerd.
Een en ander betekent dat het wenselijk is, respectievelijk dat verzocht wordt om circa 40% van de grond te mogen benutten voor bebouwing.(= gebouwen):
Concreet luidt het verzoek voor de mogelijkheid van gebouwen met een oppervlak van maximaal 6.000 m2 van de genoemde 1,6 hectare.
Voor de gebouwen en de hoogten ervan zullen dezelfde restricties gelden zoals die gelden voor het terrein Potendreef 2-4. Beide terreinen worden hierdoor met elkaar in overeenstemming gebracht.

Roosendaal,
J.D. van der Meer

Gemeente
Roosendaal

Bestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal - Nispen

Nota zienswijzen (inclusief ambtshalve aanpassingen)

Inhoud

1. Inleiding en conclusies 4

1.1. Doel en opzet nota 4
1.2. Overzicht zienswijzen 5
1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen 5
1.4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 5

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 6

2.1. Reclamant no. 1, ABAB Accountants en adviseurs, namens D.E.P. Bresseleers, Slaaistraat 2a/4 Roosendaal 6
2.2. Reclamant no. 2, ABAB Accountants en adviseurs, namens G.H.M. van Gastel en A.M.T.L. van Gastel-Veraart, Broekakkerstraat 15 Nispen 6
2.3. Reclamant no. 3, ABAB Accountants en adviseurs, namens M.H. Wagemakers en P.A.M. Wagemakers-Broeders, Nederheide 21 Nispen 7
2.4. Reclamant no. 4, A. Bakx, Passenberg 40 Roosendaal 8
2.5. Reclamant no. 5, W. Bakx, Passenberg 42 Roosendaal 8
2.6. Reclamant no. 6, Brabant Water, Postbus 1068 's-Hertogenbosch 9
2.7. Reclamant no. 7, A. Brosky, Oudlandsedijk 2 Dinteloord 9
2.8. Reclamante no. 8, Y.C.M.G de Regt, Nigtestraat 2 Nispen 9
2.9. Reclamant no. 9, J. Denissen, Everlandwegje 11 Nispen 10
2.10. Reclamant no. 10, DOW Benelux B.V., Postbus 48 Terneuzen 11
2.11. Reclamant no. 11, J.M.M. Elst, Rietgoorsestraat 67 Roosendaal 12
2.12. Reclamant no. 12, Emphasis, Ruimtelijke ordening & juridisch Advies, namens J.L van Eekelen, Oostlaarsestraat 6 Roosendaal 13
2.13. Reclamant no. 13, Gasunie, Postbus 181 Groningen 14
2.14. Reclamant no. 14, Gemeente Essen, Heuvelplein 23 Essen - België 15
2.15. Reclamant no. 15, K.V. Hennephof, Kamillestraat 55 Zevenbergen 16
2.16. Reclamant no. 16, Ilse Vastgoed, namens P.J. Bakx en J. Bakx - van Assendelft, Nispenseweg 79 Nispen 16
2.17. Reclamant no. 17, C.J.M. Kerstens, Rietgoorsestraat 45 Roosendaal 16
2.18. Reclamant no. 18, F. Kerstens, Adelaarstraat 50 Nispen 17
2.19. Reclamant no. 19, LSNED Leidingenstraat Nederland, Wouwbaan 135 Roosendaal 17
2.20. Reclamant no. 20, Ministerie van Defensie, Directie Vastgoedbeheer, Postbus 90004 Utrecht 18
2.21. Reclamant no. 21, A.P.J. Mulders, Nispenseweg 77 Nispen 18
2.22. Reclamant no. 22, Multi Dog, Oudlandsedijk 1 Dinteloord 19
2.23. Reclamanten no. 23, C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters, Passenberg 48 Nispen 19
2.24. Aanvullende zienswijze reclamanten no. 23, C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters, Passenberg 48 Nispen 19
2.25. Reclamant no. 25, Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 's-Hertogenbosch 21
2.26. Reclamant no. 26, J.J.M. Rockx, Hoekstraat 3 Roosendaal 65
2.27. Reclamant no. 27, Rokx Bouwadvies B.V., namens C.J.A.M van Wezel, Krampenloop 31 Roosendaal 65
2.28. Reclamant no. 28, Sita Reënergy, Potendreef 2 Roosendaal 66
2.29. Reclamant no. 29, A.W.C. van de Sande, Oude Turfvaartsestraat 51 Nispen 67
2.30. Reclamant no. 30, Van Dun Advies, namens A.J.A. Scheepers - Talboom, Meirestraat 70 Roosendaal 67
2.31. Reclamant no. 31, Van Dun Advies, namens J. van de Nieuwelaar, Nispenseweg 71 Roosendaal 68

2.32. Reclamant no. 32, Van Dun Advies, namens R.A.C. van As, Passenberg 58 Nispen 68
2.33. Reclamant no. 33, Van Dun Advies, namens M.J.P. Oerlemans en W.M.G. Sluijs, Vroenhoutseweg 16 Roosendaal 69
2.34. Reclamant no. 34, Van Dun Advies, namens C. Mangelaars, Zwanenburgstraat 5 Roosendaal 69
2.35. Reclamant no. 35, H.A.A. van Wesel, Heijbeeksestraat 3a Nispen 70
2.36. Reclamant no. 36, Zebra Gasnetwerk B.V., Postbus 24 Bergen op Zoom 71
2.37. Reclamant no. 37, ZLTO, Afdeling Roosendaal, Oostmoer 30 Nispen 71
2.38. Reclamant no. 38, ZLTO, namens M. Goossens, Eerenburg 12 Nispen 82
2.39. Reclamant no. 39, ZLTO, namens R. van Aert, Bergsebaan 138 Nispen 83
2.40. Reclamant no. 40, ZLTO, namens F.J.P. Bakx, Hollands Diepstraat 3 Nispen 84
2.41. Reclamant no. 41, ZLTO, namens A.A.W. de Wit, Boeiinksestraat 1 en 1a Roosendaal 86

3. Ambtshalve aanpassingen 89

Bijlagen:

1. Overzicht indieners van zienswijzen
2. Verslag hoorzitting
3. Locaties Agrarische bedrijven
4. Verzoeken om ambtshalve wijziging

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal - Nispen' heeft met ingang van 2 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Met ingang van 14 juli is nog een nieuwe termijn opengesteld, vanwege een noodzakelijke koppeling tussen de bestemmingsplanprocedure en een tevens benodigde procedure tot het verkrijgen van een ontheffing van de Provinciale Verordening ruimte 2014.
Tijdens de beide perioden hebben 41 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.

(Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingetrokken. Deze worden verder buiten beschouwing gelaten.)

Hoorzitting
De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 10 september 2014 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. Hetgeen tijdens de zitting is besproken is 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 geregeld in de Wro en voor zover samenhangend met het onderhavige bestemmingsplan, is in zijn geheel verzekerd door middel van daartoe gesloten anterieure overeenkomsten.

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 41 zienswijzen ontvangen. In de bij dit rapport opgenomen bijlage 1. is een overzicht van personen en instanties opgenomen.
Voor de volledigheid en verband houdend met de nummering van de ingekomen zienswijzen zijn hier ook nog wel de ingetrokken zienswijzen vermeld, maar deze worden verder inhoudelijk niet meer behandeld.

1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld als gevolg van de ingekomen zienswijzen. De wijzigingen zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het raadsbesluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal – Nispen.

1.4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ook nog op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld zonder dat dit kan worden toegeschreven aan hetgeen in de zienswijzen is verwoord. Dit wordt onder andere veroorzaakt door zaken als voortschrijdend inzicht, geconstateerde onvolkomenheden of gewenste verbeteringen.
Bovendien is in enkele gevallen ook nog door enkele belanghebbenden uitdrukkelijk verzocht (los van de zienswijzenprocedure) om een bijstelling van het plan, waartegen geen bezwaar bestaat.
Deze wijzigingen komen aan bod in hoofdstuk 3 van deze nota. De aanpassingen in het plan zijn eveneens opgenomen in de onder 1.3. genoemde bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Reclamant no. 1, ABAB Accountants en adviseurs, namens D.E.P. Bresseleers, Slaaistraat 2a/4 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om overgangsrechtelijke redenen een positieve bestemming op te nemen voor de bestaande bebouwing, welke is gesitueerd in het bestemmingsvlak aan de Slaaistraat (zuidzijde) en waar thans de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" is voorzien.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 25, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.25.)

Overwegingen:
Het verzoek van reclamant wordt op juridische gronden gehonoreerd met dien verstande, dat alleen het bestaande aantal vierkante meters (afgerond) aan bebouwing als maximummaat ter plaatse wordt toegestaan en voorgeschreven. In het geldende bestemmingsplan was de bedrijfsfunctie (en daarmee ook de aanwezige bebouwing) onder het overgangrecht gebracht. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan dit niet nogmaals.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
1. de verbeelding wordt voor wat betreft het bestemmingsvlak, dat is gesitueerd ten zuiden van de Slaaistraat te Roosendaal aangepast in die zin dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" komt te vervallen;
2. in de regels wordt in artikel 9.2.2. voor het adres Slaaistraat 2a een bebouwings-maximum opgenomen ter grootte van 4.675 m2. met daarbij de voorwaarde dat hiervan maximaal 175 m2. mag worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak ten zuiden van de Slaaistraat.

2.2. Reclamant no. 2, ABAB Accountants en adviseurs, namens G.H.M. van Gastel en A.M.T.L. van Gastel-Veraart, Broekakkerstraat 15 Nispen

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om de (voormalige tweede bedrijfs-)woning Broekakkerstraat 13 te Nispen weer integraal op te nemen in het naastgelegen agrarische bouwperceel aan de Broekakkerstraat 15 en daar de nadere aanduiding voor een plattelandswoning aan toe te kennen.

Naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 4 februari 2015 (gemeente Weert) is reclamant hierop terug gekomen en heeft schriftelijk verzocht om de oude situatie van voor het geldende bestemmingsplan te herstellen door het opnemen van een aanduiding voor een tweede bedrijfswoning.

Overwegingen:
Het verzoek van reclamant kan worden gehonoreerd. Omdat het hier een reeds bestaande woning betreft, die oorspronkelijk ook is opgericht als een tweede bedrijfswoning, bestaan vanuit planologische overwegingen hiertegen geen bezwaren. De belangen van het betreffende agrarische bedrijf zijn hier alleen maar mee gediend.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt aangepast voor wat betreft de bestemming Wonen 2 voor het pand/perceel Broekakkerstraat no. 13, waarbij dit bestemmingsvlak komt te vervallen en het pand/perceel wordt toegevoegd aan het naastgelegen agrarisch bouwvlak voor het bedrijf, dat is gevestigd aan de Broekakkerstraat no. 15, waarbij het een aanduiding voor een tweede bedrijfswoning krijgt.

2.3. Reclamant no. 3, ABAB Accountants en adviseurs, namens M.H. Wagemakers en P.A.M. Wagemakers-Broeders, Nederheide 21 Nispen

Zienswijze:
Reclamant constateert dat op de verbeelding alleen de nadere aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij" is opgenomen. Dit is op zich juist, omdat het hier een rund-veehouderij betreft. Echter, daarnaast is ook sprake van een paardenhouderij. Gelet op het bepaalde in de planregels (de definitie zoals opgenomen in artikel 1.110) omvat een veehouderij niet mede de bedrijfscategorie paardenhouderij. Deze is namelijk uitgezonderd. Gelet op artikel 5.1., onder b. en d., van de regels dient daarom op de verbeelding ook een nadere aanduiding voor een paardenhouderij te worden opgenomen. In het voorontwerp was ook al een dergelijke aanduiding opgenomen, maar deze is wellicht abusievelijk komen te vervallen. Gezien het aangepaste ontwerpbestemmingsplan is de toevoeging van de aanduiding paardenhouderij wel noodzakelijk.

Overwegingen:
De constatering van reclamant is terecht. Beide aanduidingen voor een veehouderij en een paardenhouderij zijn noodzakelijk binnen het systeem van dit bestemmingsplan om een volledig dekkende bestemmingsregeling te kunnen bewerkstelligen voor het bestaande bedrijf.
De verbeelding zal dan ook worden aangepast zoals door reclamant is voorgesteld.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt (naast de reeds opgenomen aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij") voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Nederheide 21 te Nispen, ook nog toegerust met de functieaanduiding "paardenhouderij".

(Door de belanghebbende is ook nog een verzoek ingediend om een ambtshalve wijziging, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde in Hoofdstuk 3, onder 3.3.)

2.4. Reclamant no. 4, A. Bakx, Passenberg 40 Roosendaal

Zienswijze:
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot handhaving van de oorspronkelijke status van de tweede bedrijfswoning, anders dan in het Inspraak- en overlegrapport was aangegeven, overigens zonder dat dit op de verbeelding behorende bij het ontwerpplan ook daadwerkelijk is aangepast.

Overwegingen:
Belanghebbende stelt dat de grootte van het bedrijf nog altijd een tweede bedrijfswoning rechtvaardigt en vreest dat de status van plattelandswoning in de toekomst voor problemen zal zorgen voor zowel eventuele toekomstige bewoners van de woning als voor het ter plaatse gevestigde bedrijf.
Door de rechthebbende eigenaar van de tweede bedrijfswoning was in het kader van de inspraakprocedure gevraagd om een statuswijziging van de woning naar plattelandswoning. Inmiddels is betrokkene hierop teruggekomen. Hiervoor en ook voor wat betreft de aanpassing van de verbeelding wordt verder verwezen naar het hierna onder 2.5. gestelde.

Conclusie:
Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door middel van een aanpassing van de verbeelding, waarvoor wordt verwezen naar het gestelde onder 2.5.

2.5. Reclamant no. 5, W. Bakx, Passenberg 42 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt overeenkomstig het gestelde in het Inspraak- en overlegrapport voor de woning Passenberg 42 (alsnog) de aanduiding "Plattelandswoning" op te nemen, omdat op de verbeelding de woning niet is ingetekend.

Overwegingen:
In het Inspraak- en overlegrapport was aangegeven dat dit verzoek zou worden gehonoreerd, maar op de verbeelding was dit niet verwerkt.

Op basis van een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 4 februari 2015 (gemeente Weert) heeft evenwel nader overleg plaats gevonden met belanghebbende. Ingevolge bedoelde uitspraak zou het noodzakelijk zijn om een milieuonderzoek in te stellen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Belanghebbende heeft daartoe een kosten-batenanalyse laten maken en vervolgens op grond hiervan te kennen gegeven af te zien van het verstrekken van een opdracht tot het vervaardigen van een dergelijke rapportage.
In samenspraak met belanghebbende is daarom gekozen voor het handhaven van de huidige status van de woning. Dit betekent overigens nog wel dat de verbeelding moet worden aangepast en toegerust met een aanduiding voor een tweede bedrijfswoning.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt in die zin gewijzigd, dat voor het perceel Passenberg 42 binnen het ter plaatse aanwezige agrarisch bouwvlak een aanduiding voor de bestaande tweede bedrijfswoning wordt opgenomen.

2.6. Reclamant no. 6, Brabant Water, Postbus 1068 's-Hertogenbosch

Zienswijze:

2.6.1. Reclamant constateert dat op de verbeelding de aanduiding "Grondwaterbeschermingsgebied" de aanduiding "Waterwingebied" overlapt. Verzoek is om dit aan te passen overeenkomstig de kaart, behorende bij de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant.

2.6.2. Verzoek is de (drink)watertransportleidingen, inclusief een belemmeringenstrook van 3 m. uit het hart van de leiding op de verbeelding weer te geven, inclusief een verbod voor bouwwerken en/of gebouwen, op basis van de hiervoor ter beschikking gestelde digitale bestanden.

Overwegingen:

2.6.1. De verbeelding wordt aangepast zoals is gevraagd.

2.6.2. Op basis van het aangeleverde kaartmateriaal worden de leidingen op de verbeelding vastgelegd en worden de planregels bijgesteld.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

2.6.1. de verbeelding wordt aangepast in die zin dat voor de beide aanduidingen "Grondwaterbeschermingsgebied" en "Waterwingebied" direct aansluiting wordt gezocht bij de kaart, die onderdeel uitmaakt van de Provinciale Verordening ruimte 2014;

2.6.2. de verbeelding zal zodanig worden aangepast dat de waterleidingen hierop worden aangegeven met een bijbehorende belemmeringenstrook en het bepaalde in artikel 26 (bestemming Leiding) zal worden afgestemd op het opnemen van de waterleidingen in het bestemmingsplan.

2.7. Reclamant no. 7, A. Brosky, Oudlandsedijk 2 Dinteloord

(-Deze zienswijze is ingetrokken en behoeft daarom geen verdere behandeling.-)

2.8. Reclamante no. 8, Y.C.M.G de Regt, Nigtestraat 2 Nispen

Zienswijze:

Reclamante verzoekt voor de locatie Nigtestraat 2 te Nispen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, zoals vastgelegd op de verbeelding en in artikel 27 van de planregels, te laten vervallen.

Overwegingen:

De dubbelbestemming vloeit voort uit Europese regelgeving en houdt verband met het Verdrag van Malta, dat in 1992 is ondertekend door de Europese lidstaten. Het verdrag beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen.

In oktober 2003 is een voorstel tot wijziging van de monumentenwetgeving ingediend bij de Tweede Kamer om de basisbeginselen van het Verdrag van Malta ook in Nederland in te voeren. Op 4 april 2006 is het wetsvoorstel door de Tweede Kamer aangenomen en in december van datzelfde jaar stemde ook de Eerste Kamer hiermee in. Op 1 september 2007 trad de Wet op de archeologische monumentenzorg (waarbij de Monumentenwet 1988 werd gewijzigd) in werking.

Op basis van de erfgoedkaart, welke voor de gehele gemeente Roosendaal is vervaardigd, is komen vast te staan waar zich mogelijk te beschermen archeologische waarden bevinden.
In het onderhavige bestemmingsplan is deze kaart verder doorvertaald en is daar een juridische beschermingsregeling aan gekoppeld via de planregels.

Het gestelde in artikel 27 van de regels brengt op de eerste plaats met zich mee dat pas bij ingrijpende bouwactiviteiten of het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden het archeologie-aspect een serieuze rol zal spelen, terwijl er dan vervolgens ook nog de nodige afwijkingsmogelijkheden voor handen zijn.

Gelet op het feit dat enerzijds dient te worden voldaan aan Europese regelgeving en anderzijds niet behoeft te worden gevreesd dat door de betreffende bestemmings-planregeling problemen zouden ontstaan voor de agrarische bedrijfsvoering ter plekke, wordt onverkort vastgehouden aan de voor de locatie van reclamante vastgelegde dubbel-bestemming. Opgemerkt kan nog worden, dat de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling valt aan te merken als een standaardregeling, zoals algemeen gebruikelijk is voor archeologiewaarden c.q. de bescherming daarvan.

Conclusie:
Aan de zienswijze van reclamante wordt niet tegemoetgekomen.

2.9. Reclamant no. 9, J. Denissen, Everlandwegje 11 Nispen

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een uitbreiding van het bouwvlak, gelegen aan het Everlandwegje 11 te Nispen, overeenkomstig de bij de zienswijze gevoegde tekening.

Overwegingen:
Voorafgaand aan de behandeling van deze zienswijze kan in het algemeen het volgende worden opgemerkt. Het thans geldende bestemmingplan is indertijd op analoge basis tot stand gekomen. Uiteindelijk is de plankaart wel gedigitaliseerd, maar het inventarisatie-materiaal, dat hieraan ten grondslag ligt is niet digitaal verkregen. Luchtfoto's zijn indertijd wel gemaakt, maar waren alleen in een afgedrukte vorm beschikbaar en bovendien op een zodanige schaal, dat daar geen gedetailleerde informatie uit kon worden gehaald. Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan, dat voor een groot aantal bedrijven voor de eerste keer voorzag in een bouwvlak, is per bedrijf een voorstel gedaan hoe dit vlak er dan uit zou moeten zien. Dit betrof in totaal iets minder dan 200 bedrijven. Een groot aantal heeft toen gereageerd en zo'n 55 bedrijven zijn ook daadwerkelijk bezocht om het vlak zo goed mogelijk te kunnen bepalen.
Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan kan vandaag de dag gebruik worden gemaakt van de nieuwste digitale technieken en dit geldt ook voor het luchtfotomateriaal, die niet alleen recent maar ook nog eens digitaal is.
Dit betekent dat bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan vrijwel exact te bepalen is hoe een bouwvlak behoort te worden weggelegd in relatie tot de bestaande toestand. Voor een belangrijk gedeelte blijkt dan de werkelijkheid te corresponderen met de gelegde bestemmingen. Een dergelijke accurate wijze van werken heeft evenwel ook tot gevolg dat in het verleden gemaakte "fouten" aan het licht komen. Met name aan de achterzijde van agrarische bedrijven kan het dan gebeuren dat het bouwvlak net niet ver genoeg is weggelegd, veelal vanwege de positionering van sleufsilo's en kuilvoerplaten of vergelijkbare zaken.

Het nieuwe bestemmingsplan behoort recht te doen aan de huidige situatie en daarbij gaat het ook om het herstellen van zaken, die in het verleden niet helemaal goed zijn gegaan. Doelstelling is om alle thans bestaande, tot een agrarisch bedrijf behorende (gebouwde) voorzieningen mee te nemen bij het bepalen van de omvang en plaats van het agrarisch bouwvlak. Dit betekent dus dat niet alleen de bedrijfswoning en alle overige tot het bedrijf behorende (bedrijfs-)gebouwen binnen het bouwvlak behoren te zijn gelegen, maar ook alle overige zaken zoals kuilvoerplaten, waterbassins, (sleuf-)silo's en dergelijke.

Thans is het wel digitaal mogelijk om bouwvlakken precies weg te leggen, maar daarbij is wel de stelregel gehanteerd dat de oppervlakte, zoals was voorzien in het geldende bestemmingsplan, maatgevend is voor de grootte van het nieuwe bouwvlak.

Het voor het bedrijf van reclamant opgenomen bouwvlak aan het Everlandwegje is zo'n geval, waarbij een gedeelte van de aanwezige ruwvoeropslagen en mestopslag niet binnen het huidige bouwblok is gesitueerd.

Gezien het hierboven weergegeven uitgangspunt zal het bouwvlak zodanig naar achter moeten worden weggelegd, dat alle bestaande voorzieningen daarbinnen komen te liggen.
In overleg met belanghebbende is ervoor gekozen om het bouwvlak aan de zuidzijde te versmallen, zodat uiteindelijk de totale oppervlakte in de nieuwe situatie gelijk blijft aan de grootte van het huidige bouwblok.
Dit maakt dat in dit geval sprake is van een vormverandering en geen uitbreiding. Omdat het hier gaat om al aanwezige voorzieningen, geen gebouwen zijnde, wordt er vanuit gegaan dat sprake is van een zgn. "Categorie 1"-ontwikkeling, waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist, een en ander conform het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (dit document is als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting).

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan het Everlandwegje 11 te Nispen, aangepast, zoals door reclamant is gevraagd, met dien verstande dat het bouwvlak aan de zuidzijde wordt verkleind, zodat sprake is van een vormverandering.

2.10. Reclamant no. 10, DOW Benelux B.V., Postbus 48 Terneuzen

Zienswijze:
2.10.1. In de bestemmingsplanregels staan in artikel 26.4.1., onder c., en in de aanhef van artikellid 26.4.2. enkele tekstuele onjuistheden c.q. spelfouten, die mogelijk kunnen leiden tot verwarring.
2.10.2 Verzoek is de bestemmingsplanregels op te nemen, zoals weergegeven in de bijlage behorende bij de zienswijze.

Door belanghebbende is ook nog een aanvullende zienswijze ingezonden vanwege het feit dat de DOW-pijpleiding niet goed is opgenomen op de verbeelding.

Overwegingen:
2.10.1. De betreffende artikelleden worden gecorrigeerd en dit geldt ook voor artikel 25.6.1, onder c.

2.10.2. De door reclamant voorgestelde juridische regeling is voor een belangrijk gedeelte hetzelfde als de in het bestemmingsplan al opgenomen voorschriften en voor het overige -daar waar het gaat om zaken die niet in de gemeentelijke regeling zitten- voegt hetgeen wordt voorgesteld in wezen hier niets aan toe.
Omdat van gemeentezijde in belangrijke mate wordt vastgehouden aan uniformering en standaardisering van planregels wordt het voorstel van reclamant niet overgenomen, waarbij ervan uit wordt gegaan dat de thans voorziene bestemmingsregeling in voldoende mate recht doet aan de belangen van reclamant als leidingbeheerder.
(Zie overigens ook de overwegingen onder 2.36.3.)

Daarmee tegemoet komend aan het gestelde in de aanvullende zienswijze wordt op de verbeelding de leiding precies weggelegd daar waar deze behoort te liggen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
2.10.1. de artikelen 25.6.1 en 26.4.1., beide onder c., wordt aangepast ter correctie van een spelfout voor wat betreft het woord "indrijven" en de aanhef van artikel 26.4.2. voor wat betreft het woord "werkzaamheden".
2.10.2. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De verbeelding wordt aangepast voor wat betreft de exacte ligging van de leiding van reclamant.

2.11. Reclamant no. 11, J.M.M. Elst, Rietgoorsestraat 67 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om de agrarische bedrijfsbestemming om zetten naar de bestemming Bedrijf 2 en voor de bedrijfswoning de bestemming Woondoeleinden 2 op te nemen.

Overwegingen:
Het bestemmingsplan kent mogelijkheden om voormalige agrarische bedrijven om te zetten naar een woonbestemming of naar bedrijfsbestemmingen in een lichte milieucategorie 1 of 2. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden voorzien.
Gelet op het feit dat het bedrijf van reclamant thans beëindigd is, bestaat er aanleiding om nu de agrarische bestemming ter plaatse weg te halen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zonder dat dan later nog eens een wijzigingsprocedure moet worden gevolgd. Om reden van procesefficiëntie wordt hier dan ook voor gekozen.

Aangezien reclamant toch kennelijk de mogelijkheid wil blijven houden agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten aan de dag te blijven leggen, incl. de optie van een caravanstalling, komt de bestemming Bedrijf 2 hiervoor het meest in aanmerking.

De bijbehorende woning wordt dan evenwel de nieuwe bedrijfswoning en krijgt geen afzonderlijke woonbestemming. Dit zou alleen kunnen wanneer de gehele agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming zonder dat nog sprake is van bedrijfsmatige activiteiten.

Een functieverandering, zoals hier wordt voorgestaan, heeft consequenties, die verband houden met het bepaalde in artikel in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.
In dat kader is een verantwoording benodigd, op grond waarvan de te bewerkstelligen kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk wordt gegarandeerd. Daarnaast dient de verbetering te passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor het gebied. De locatie is gesitueerd in agrarisch gebied zonder landschappelijke waarden. Concreet moet worden gezorgd voor een verbetering van de huidige situatie, die als passend kan worden gezien in de gebiedskarakteristiek ter plaatse.
Met het oog hierop is een verantwoording opgesteld, incl. een tussen gemeente en belanghebbende tot stand gebrachte vaststellingsovereenkomst. Deze gaat als bijlage onderdeel uitmaken van de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan en daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2 van genoemde verordening. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
Nader overleg met belanghebbende heeft er verder nog toe geleid dat aanduidingen zijn opgenomen voor een recreatieve nevenactiviteit, die ter plaatse aan de dag wordt gelegd (d.i. ten behoeve van een gebruik voor de hondensport).

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
1. de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Rietgoorsestraat 67, gewijzigd, in die zin dat hier de bestemming Bedrijf 2 met de aanduiding "agrarisch aanverwante dienstverlening / caravanstalling, recreatieve nevenactiviteit" wordt weggelegd, waarbij verder nog wordt voorzien in een aanduiding voor een recreatieve nevenactiviteit voor een aansluitend agrarisch perceel;
2. in de regels wordt in de bestemmingsomschrijving van artikel 7 Bedrijf 2 met het oog op de bestemming voor deze locatie de aanduiding "agrarisch aanverwante dienstverlening / caravanstalling, recreatieve nevenactiviteit" opgenomen en het bedrijf wordt toegevoegd aan de tabel met een maximaal toegelaten bebouwingsoppervlak ter grootte van 1.200 m2.;
3. aan de bestemmingsplantoelichting wordt een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, welke betrekking heeft op de onderhavige functiewijziging.

2.12. Reclamant no. 12, Emphasis, Ruimtelijke ordening & juridisch Advies, namens J.L van Eekelen, Oostlaarsestraat 6 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om voor het bouwvlak, gelegen aan de Oostlaarsestraat 6 te Roosendaal, de aanduiding "IV" op te nemen, aangezien ter plaatse sprake is van een thans nog volledig in gebruik zijnde intensieve veehouderij.
Daarnaast wordt gevraagd om bij beëindiging van het bedrijf door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid op te nemen om een extra woning te mogen toevoegen, eventueel op basis van de ruimte voor ruimteregeling.

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot een positieve bestemming van de thans bestaande situatie. Hieraan kan worden tegemoetgekomen.

Met het oog op de toekomstige situatie is losstaand van deze bestemmingsplanprocedure inmiddels duidelijk geworden, dat de door reclamant beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van provinciale beleidsopvattingen geen doorgang kan vinden.
Dit heeft tot gevolg, dat hiervoor derhalve geen juridische regeling in het leven behoeft te worden geroepen.
Een (algemene) wijzigingsbevoegdheid voor ruimte voor ruimteontwikkelingen is niet aan de orde, omdat zich hiervoor binnen het plangebied momenteel verder ook geen andere initiatieven hebben aangediend.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Oostlaarsestraat 6 te Roosendaal, gewijzigd in die zin dat daarvoor alsnog de functieaanduiding "intensieve veehouderij" wordt opgenomen, zoals door reclamant is aangegeven.

De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13. Reclamant no. 13, Gasunie, Postbus 181 Groningen

Zienswijze:
2.13.1. Binnen de op de verbeelding opgenomen "Vrijwaringszone buisleidingenstraat" liggen twee hogedruk gastransportleidingen. Omdat de hartlijn van deze leidingen niet is opgenomen, wordt verzocht dit alsnog te doen om deze zichtbaar te krijgen, hetgeen de voorkeur verdient.
2.13.2. Verzoek is bij daadwerkelijke invulling van waterbergingsgebieden boven gasleidingen contact op de te nemen met de tracébeheerder.
2.13.3. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de Hollands Diepstraat no. 9. (*Dit moet zijn Hollands Diepstraat 9a.*) Deze bevindt zich boven drie gasleidingen. Het is evenwel niet toegestaan om een bouwwerk op te richten boven de leidingen of binnen een afstand van 5 m. ter weerszijden van de hartlijn van de betreffende leidingen vanwege de aan te houden belemmeringenstrook. Verzoek is het bestemmingsplan aan te passen zodat de afstand tussen de leidingen en de grens van het bouwvlak minimaal 5 m. bedraagt.
2.13.4. Verzoek is om de bij het bestemmingsplan behorende toelichting aan te vullen met de gegevens, die betrekking hebben op de gasleiding A-667, aangezien deze ontbreekt in de paragraaf Externe Veiligheid.

Overwegingen:
2.13.1. De verbeelding wordt niet aangepast, zoals is gevraagd. Na overleg met reclamant is gebleken dat het hier leidingen betreft, die in de buisleidingenstraat zijn gelegen. Omdat hiervoor een afzonderlijke, voldoende beschermende bestemming is opgenomen worden de zich daarbinnen bevindende leidingen niet nog eens afzonderlijk aangeduid.
2.13.2. Hetgeen wordt gevraagd is van louter uitvoeringstechnische aard. Daar zal wel rekening mee worden gehouden, maar voor het bestemmingsplan heeft dit verder geen betekenis.
2.13.3. Het bouwvlak zal worden gewijzigd om zo goed mogelijk rekening te kunnen houden met de bestaande leidingen, voor zover dat gezien de bestaande bebouwing mogelijk is.
2.13.4. Het voorstel tot wijziging van de toelichting wordt overgenomen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.13.1. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

2.13.2. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13.3. Op de verbeelding zal het agrarisch bouwvlak voor de locatie Hollands Diepstraat no. 9a worden gewijzigd, zodat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de grens van het bouwvlak en de ter plaatse aanwezige gasleidingen.

2.13.4. In de toelichting zal in de paragraaf Externe Veiligheid een vermelding worden opgenomen van de gegevens, welke behoren bij gasleiding no. A-667, zoals in de zienswijze is verwoord.

2.14. Reclamant no. 14, Gemeente Essen, Heuvelplein 23 Essen - België

Zienswijze:
Reclamante constateert dat de intensieve veehouderij aan de Hollands Diepstraat 9a te Nispen de mogelijkheid wordt geboden om tot vergroting van het bouwvlak over te gaan. Omdat het bedrijf nog steeds zorgt voor overlast op het grondgebied van de gemeente Essen zal een uitbreiding van het aantal dieren of een schaalvergroting alleen maar meer hinder tot gevolg hebben. Ondanks de voorwaarden, die aan de omgevingsvergunning zijn gekoppeld, wordt momenteel geen vermindering van de geuroverlast bespeurd.
Reclamante kan daarom niet akkoord gaan met de aanduiding "uitbreiding bouwvlak".

Overwegingen:
Hetgeen door reclamante wordt aangedragen heeft met name betrekking op milieuaspecten. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het bedrijf, inclusief een uitbreidingsmarge, die strak geclausuleerd is. Daarbij zijn overigens nog wel zaken aan de orde, zoals de effecten voor Natura 2000-gebieden en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore voor veehouderij. Hier zal in ieder geval terdege rekening mee moeten worden gehouden voordat invulling kan worden gegeven aan de in het bestemmingsplan vastgelegde UB-aanduiding.
Deze aanduiding heeft als primair doel om een vergroting van bouwvlakken mogelijk te maken met inachtneming van alle (planologische) randvoorwaarden, die daar bij van toepassing zijn, zonder dat een formele wijzigingsplanprocedure behoeft te worden doorlopen.
De vormen van (geur-)overlast, die reclamante bedoelt, zijn geen voorwerp van de juridische regeling in het bestemmingsplan. Deze kunnen slechts vanuit de invalshoek van de Wet milieubeheer worden aangepakt en opgelost. In een geval als het onderhavige is er een pakket aan eisen en regels, waaraan het bedrijf zal moeten voldoen. Dit betekent niet, dat buiten de inrichting helemaal niets meer waarneembaar is van eventuele geur, maar wettelijk gezien moet het zo zijn dat het bedrijf voldoet aan alle daaraan te stellen normen. Wanneer dat onverhoopt niet zo is, resteert alleen nog een handhavingmogelijkheid.

Het gestelde in de zienswijze kan dan ook niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft de daarin opgenomen regeling om te kunnen komen tot een uitbreiding van het betreffende bedrijf aan de Hollands Diepstraat.

Conclusie:
Aan de zienswijze van reclamante wordt niet tegemoetgekomen.

2.15. Reclamant no. 15, K.V. Hennephof, Kamillestraat 55 Zevenbergen

(-Deze zienswijze is ingetrokken en behoeft daarom geen verdere behandeling.-)

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie had met zienswijze no. 25, wordt hier nog wel verwezen naar het gestelde onder 2.25.)

2.16. Reclamant no. 16, Ilse Vastgoed, namens P.J. Bakx en J. Bakx – van Assendelft, Nispenseweg 79 Nispen

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een vormverandering van het bouwvlak, gelegen aan de Nispenseweg 79 te Roosendaal, conform de bij de zienswijze gevoegde tekening.

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek strekt uitsluitend tot een vormverandering en geen uitbreiding van het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak. Dit verzoek komt dan ook voor honorering in aanmerking.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 79 te Roosendaal gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven.

2.17. Reclamant no. 17, C.J.M. Kerstens, Rietgoorsestraat 45 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak, gelegen aan de Rietgoorsestraat 45 te Roosendaal, conform de bij de zienswijze gevoegde tekening. Eenzelfde verzoek was ook ingediend in het kader van de inspraakprocedure.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 25, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.25.)

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot een vormverandering en uitbreiding van het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak. In het Inspraak- en overlegrapport was al aangegeven dat hieraan medewerking kan worden verleend, maar dit was op de verbeelding niet goed verwerkt. Dit gebeurt dus nu alsnog.

In totaal bedraagt het oppervlak niet meer dan 1,5 ha. Op basis van nader gevoerd overleg met belanghebbende en gelet op de zienswijze van reclamant no. 25 is het bouwvlak ook aan de voor- en achterzijde nog aangepast (zie hiervoor het gestelde onder 2.25, no. 39a.)

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Rietgoorsestraat 45 te Roosendaal gewijzigd, zoals door reclamant in eerste instantie zelf is aangegeven,

waarbij naar aanleiding van de zienswijze van reclamant no. 25 bovendien nog een aanpassing heeft plaats gevonden aan de voor- en achterzijde.

2.18. Reclamant no. 18, F. Kerstens, Adelaarstraat 50 Nispen

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om medewerking te verlenen aan het mogen realiseren van een nieuwe woning op het perceel Gemeente Roosendaal, Sectie R, no. 333, gelegen tussen de percelen De Lind 6 en 8 in Nispen en verwijst daarbij naar andere gevallen in het bestemmingsplangebied, waarbij sprake is van nieuwe woonbestemmingen.

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot het oprichten van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied. Eerder is bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan door reclamant hetzelfde verzoek gedaan, hetgeen toen heeft geresulteerd in een afwijzing.

In die situatie is in wezen geen verandering gekomen. De begrenzing van het bestemmingsplan is ter plaatse nog altijd dezelfde en daarmee bevindt de gevraagde woningbouwlocatie zich in het buitengebied en dat blijft zo. Er is ook geen enkele aanleiding om te komen tot een wijziging in deze begrenzing. Ten noorden van Nispen bevindt zich een voornamelijk open agrarisch buitengebiedgedeelte, dat dient te worden gehandhaafd.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om geen nieuwe woningbouwmogelijkheden te creëren in een dergelijk geval. Daar komt bij dat de provinciale Verordening ruimte 2014 strenge regels kent daar waar het gaat om bouwmogelijkheden voor woningen in het buitengebied.
Er is daarom geen enkele mogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan hetgeen door reclamant is gevraagd.

Conclusie:
Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoetgekomen.

2.19. Reclamant no. 19, LSNED Leidingenstraat Nederland, Wouwbaan 135 Roosendaal

Zienswijze:
2.19.1. Voor een gedeelte van de buisleidingenstraat (tussen de Roosendaalse Vliet en de golfbaan) voorziet het bestemmingsplan in de bestemming Bedrijventerrein 6. Reclamant wenst geen bestemming op de buisleidingenstraat, die niet past bij de hoofdfunctie van de buisleidingenstraat en die niet past binnen de eigendomsverhoudingen van de gronden in dit gedeelte. Verzoek is deze bestemming van de buisleidingenstraat te verwijderen.
2.19.2. De tunnelgebouwen zijn in het bestemmingsplan nog aangeduid als Bedrijf 1. Zoals in het Inspraak- en overlegrapport is beschreven, zouden deze aanduidingen binnen de bestemming buisleidingenstraat moeten vallen. De specifieke aanduidingen dienen nog van de plankaart te worden verwijderd.

Overwegingen:
2.19.1. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

2.19.2. De constatering is terecht en de bestemmingen voor de tunnelgebouwen worden aangepast.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
2.19.1. op de verbeelding komt de bestemming Bedrijventerrein 6 te vervallen voor de gronden, welke deel uitmaken van de buisleidingenstraat;
2.19.2. op de verbeelding zal de bestemming Bedrijf 1 voor de tunnelgebouwen worden gewijzigd in de bestemming Buisleidingenstraat.

2.20. Reclamant no. 20, Ministerie van Defensie, Directie Vastgoedbeheer, Postbus 90004 Utrecht

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht op de verbeelding op te nemen en de bijbehorende voorwaarden met betrekking tot het oprichten van bouwwerken in de regels vast te leggen.

Overwegingen:
Aan het verzoek van reclamant wordt tegemoetgekomen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
1. op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor het radarverstoringsgebied, zoals door reclamant is aangegeven;
2. in de regels wordt in artikel 33 (Algemene aanduidingsregels) een op het radarverstoringsgebied afgestemde regeling opgenomen.

2.21. Reclamant no. 21, A.P.J. Mulders, Nispenseweg 77 Nispen

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een vormverandering van het bouwvlak, gelegen aan de Nispenseweg 77 te Nispen, conform de bij de zienswijze gevoegde tekening.

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot een vormverandering van het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak, geen uitbreiding. Hieraan kan medewerking worden verleend. In de onderhavige situatie levert dit het volgende op. Het bouwvlak zal aan de voor- en zijzijden worden bijgesteld, zoals door reclamant is aangegeven. Aan de achterzijde kan dan het bouwvlak zodanig worden gewijzigd, dat een al bestaand waterbassin alsnog hierin wordt gepositioneerd.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
1. de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 77 te Nispen, aan de voor- en zijzijden gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven;
2. aan de achterzijde wordt het bouwvlak zodanig naar achter opgeschoven, dat het bestaande waterbassin hierin wordt opgenomen.

2.22. Reclamant no. 22, Multi Dog, Oudlandsedijk 1 Dinteloord

-Deze zienswijze is ingetrokken en behoeft daarom geen verdere behandeling.-

2.23. Reclamanten no. 23, C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters, Passenberg 48 Nispen
2.24. Aanvullende zienswijze reclamanten no. 23, C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters, Passenberg 48 Nispen

Zienswijze:

2.23.1. In de eerder ingediende inspraakreactie is gevraagd om een vormverandering van het bouwvlak. Daarop is van gemeentezijde aangegeven, dat daartegen geen bezwaar bestaat, maar op de verbeelding is dit niet verwerkt. Verzoek is om alsnog een bouwvlak weg te leggen, zoals is aangegeven in het inspraak- en overlegrapport.

2.23.2. Op de verbeelding ontbreekt zowel op de onbebouwde gronden als op het bouwvlak de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij". Omdat sprake is van een rundveehouderij komt het bedrijf in aanmerking voor deze aanduiding.
Overigens zijn de aanduidingen op de verbeelding en in de regels niet identiek ("specifieke vorm van agrarisch - veehouderij" en "veehouderij").

2.23.3 Het bestemmingsplan bevat een mogelijkheid om met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid voorzieningen buiten het bouwvlak te realiseren. De huidige, bestaande voorzieningen buiten het bouwvlak zijn hiermee echter niet positief bestemd. Daarnaast zijn met name de voorwaarden, genoemd onder e. en f., niet noodzakelijk op basis van provinciaal beleid. Het lijkt dat op basis van het provinciale beleid de voorzieningen buiten het bouwvlak ook rechtstreeks kunnen worden toegestaan en daarmee zijn de bestaande voorzieningen buiten het bouwvlak ook meteen geregeld.

2.23.4. De Molenbeek en de hierop aansluitende gronden zijn aangemerkt als ecologische verbindingszone. Voor de gronden van reclamanten geldt dat deze zone niet is gerealiseerd. De bescherming in het bestemmingsplan zou alleen moeten voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de verbindingszone.
Dit is nog wel voorstelbaar voor wat betreft het voorkomen van de aanleg van verharding. De noodzaak voor het vereiste van een omgevingsvergunning voor zaken als het aanpassen van de perceelsindeling, het aanpassen van waterlopen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden, alle in het kader van het huidige agrarische grondgebruik, is onterecht. Nergens blijkt uit dat de huidige perceelsindeling, waterlopen en beplantingselementen bepalend zijn voor de toekomstige inrichting en het beheer van een eventuele ecologische verbindingszone. De voorwaarde in artikel 29.4.1., onder b., heeft klaarblijkelijk betrekking op bouwen en is daarmee overbodig, want hierin is in artikel 29.3.1. al voorzien.
Het past niet om, terwijl er absoluut geen zicht is op de realisering van de verbindingszone, gedurende de plantermijn voor de betreffende gronden een dergelijk vergaand beschermingsregime op te nemen.

2.23.5. Tevens is voor de gronden aan de Molenbeek de aanduiding "vrijwaringszone - beschermingszone" voorzien in het bestemmingsplan. Ook hiervoor geldt dat door de gemeente een verdergaande verplichting wordt opgelegd dan op grond van de provinciale Verordening Ruimte noodzakelijk is. Een aanpassing van de beek heeft ter plaatse niet plaats gevonden en valt binnen de planperiode ook niet te

verwachten. Een beperking van het omgevingsvergunningstelsel tot het aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m2. en het ophogen van gronden is meer dan voldoende. De bepaling in artikel 33.9.4a, onder 8, heeft betrekking op bouwen en is daarmee overbodig want artikel 33.9.3 voorziet hier al in.
Bovendien is sprake van stedelijke en recreatieve ontwikkelingen, maar die zijn op basis van het bestemmingsplan ter plaatse helemaal niet toegestaan.

Overwegingen:

2.23.1. Het bouwvlak kan in de onderhavige situatie zo worden geconstrueerd, zoals reclamanten dat wensen. (Zie hiervoor ook het gestelde onder 2.23.3.)

2.23.2. Alleen voor het bouwvlak wordt in dit bestemmingsplan gewerkt met veehouderij-aanduidingen, voor de onbebouwde gronden is dit zo. Het is een terechte constatering dat een dergelijke aanduiding voor het eigen bedrijf op de verbeelding ontbreekt. Deze zal alsnog worden toegevoegd en daarbij gaat het concreet om de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij", omdat het bedrijf valt aan te merken als een rundveehouderij. Ook terecht is de opmerking dat de gebruikte terminologie niet op gelijke wijze wordt gehanteerd op de verbeelding en in de regels. Dit zal worden gesynchroniseerd. Om iedere onduidelijkheid uit te sluiten voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van onbebouwde gronden zal de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 worden verruimd met een toevoeging, die in zijn algemeenheid ziet op agrarisch grondgebruik. Veehouderijen worden dan ieder geval gerekend tot deze gebruiksvorm en zijn derhalve gewoon toegestaan.

2.23.3 Het bestemmingsplan heeft als doelstelling om alle thans bestaande, tot een agrarisch bedrijf behorende (gebouwde) voorzieningen mee te nemen bij het bepalen van de omvang en plaats van het agrarisch bouwvlak.
Dit betekent dus dat niet alleen de bedrijfswoning en alle overige tot het bedrijf behorende (bedrijfs-)gebouwen binnen het bouwvlak behoren te zijn gelegen, maar ook alle overige zaken zoals kuilvoerplaten, waterbassins, (sleuf-)silo's en dergelijke. Aldus behoort te worden voorzien in een positieve bestemming voor de reeds bestaande objecten.
De regeling om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van het bestemmingsplan voor de aanleg van voerplaten, sleufsilo's en andere voorzieningen bij veehouderijen en glastuinbouwbedrijven is een surplusregeling met het oog op eventuele toekomstige uitbreidingen, die niet meer in een bouwvlak in te passen zijn.
Om op een in verschillende opzichten verantwoorde wijze te kunnen omgaan met dit soort extra bouw- c.q. functionele mogelijkheden, wordt het als gewenst gezien om daar toch bepaalde eisen aan te stellen en dat is de strekking van de door reclamant genoemde artikelleden. In het geval van reclamanten is het zo dat een gedeelte van de kuilvoeropslag niet binnen het bouwvlak (en ook niet binnen de oorspronkelijk door reclamanten zelf voorgestelde variant) is gesitueerd. Hierover heeft nader overleg plaats gevonden met reclamanten en dit heeft geleid tot een aangepast voorstel voor het op te nemen bouwvlak, hetgeen geleid tot een aanvulling op de ingediende zienswijze. Gezien het hierboven weergegeven uitgangspunt zal het nieuw op te nemen vlak zodanig naar achter worden weggelegd, dat alle bestaande voorzieningen daarbinnen komen te liggen. Overigens is daarbij de oppervlakte van het bouwvlak gelijk gebleven.

2.23.4. Het in het bestemmingsplan opgenomen omgevingsvergunningenstelsel met het oog op de ecologische verbindingszone langs de Molenbeek moet ervoor zorgen dat geen ongewenste ontwikkelingen kunnen plaats vinden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is hier nu ook al een beschermende regeling van kracht.

Indien het zo is dat de door reclamanten genoemde activiteiten daadwerkelijk geen problemen opleveren voor de zone, kan een omgevingsvergunning gewoon worden verleend.
Daarnaast geldt het vergunningvereiste niet voor zaken, die het normale onderhoud en beheer betreffen en zijn uiteraard alleen die werkzaamheden in beginsel verboden, welke uitdrukkelijk in artikel 29 van de planregels staan vermeld. Normaal agrarisch grondgebruik, zoals dat door een rundveebedrijf aan de dag wordt gelegd, valt hier niet onder. De opmerking over bebouwing is terecht en het betreffende artikellid zal worden aangepast.

2.23.5. Hiervoor geldt hetzelfde als het gestelde onder 2.23.4. De opmerking over stedelijke ontwikkelingen en bebouwing in artikel 33.9 is terecht. Het artikellid zal worden aangepast.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Passenberg 48 te Nispen, gewijzigd, zoals in tweede instantie door reclamanten zelf is aangegeven, waarbij het aan de achterzijde nog zodanig is gewijzigd, dat de bestaande voeropslag ook daarbinnen is gelegen met handhaving van de bestaande oppervlakte;
2. het bouwvlak wordt voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij";
3. in de bij het bestemmingsplan behorende regels wordt de terminologie voor de veehouderijaanduidingen afgestemd op hetgeen op de verbeelding is vermeld door de toevoeging "specifieke vorm van agrarisch -";
4. in de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 wordt na "zijn" de zinsnede "-naast agrarisch grondgebruik" toegevoegd;
5. de artikelleden 29.4.1, onder b. en artikel 33.9.4.a., onder 8., worden gewijzigd in die zin dat het gedeelte, dat betrekking heeft op bebouwing (d.i. ", in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing,") wordt geschrapt;
6. in artikellid 33.9.4.a., onder 8., wordt bovendien de zinsnede "stedelijke," geschrapt.

De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.25. Reclamant no. 25, Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 's-Hertogenbosch

(Deze zienswijze wordt vanwege de grote verscheidenheid aan onderwerpen c.q. gevallen per afzonderlijk item behandeld. Hierbij is -conform het daartoe gedane verzoek- de in de zienswijze aangebrachte rubricering en nummering aangehouden.)

Algemeen

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Zienswijze:
Kwaliteitsverbetering is niet verzekerd ingevolge de artikelen 3.5.10, lid f., 4.5.10, lid g. en 5.5.10, lid g. *(Voor wat de beide laatstbedoelde artikelen betreft zijn waarschijnlijk ook bedoeld de leden f.)*

Overwegingen:
Deze artikelen hebben betrekking op de huisvesting van tijdelijke werknemers bij voorkeur in (bestaande) bedrijfsgebouwen.
Wanneer het gaat om huisvesting in stacaravans of woonunits valt dit op grond van het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" in verband met het voorkomen van visuele hinder onder de categorie 2.

-In verband met het schrappen van de mantelzorgregeling heeft nog een vernummering plaatsgevonden van de betreffende artikelleden.-

Conclusie:
De betreffende artikelen 3.5.9, 4.5.9 en 5.5.9 (alle na vernummering) zijn aangepast aan de regeling, die betrekking heeft op de huisvesting van tijdelijke werknemers voor maximaal 6 maanden. Daarmee is tegemoet gekomen aan de zienswijze, want deze regeling bevatte al een voorschrift dat wanneer huisvesting plaats vindt in stacaravans of woonunits zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

Zienswijze:
Kwaliteitsverbetering is niet verzekerd ingevolge de artikelen 7.6.1., 8.6.1, 9.6.1, 14.6.2 en 17.6.1.

Overwegingen:
Deze artikelen hebben betrekking op de omschakeling van functies binnen het bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat in bepaalde situaties dient te worden voldaan aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap. Op grond van het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" valt dit onder de categorie 2, hetgeen wil zeggen dat moet worden voorzien in alleen een goede landschappelijke inpassing.
Afgezien van de genoemde artikelen bevatten ook de artikelen 6.6.1, 15.6.1, 19.6.1 eenzelfde regeling. De regeling voor bijzondere woonvormen, zoals vastgelegd in artikel 14.6.2 (Detailhandel) is ook opgenomen in artikel 16.5.2 (Kantoor).

Om tegemoet te komen aan de zienswijze kan een aantal aanpassingen worden doorgevoerd.

Conclusie:
De artikelen 6.6.1, 7.6.1, 8.6.1, 9.6.1, 15.6.1, 17.6.1 en 19.6.1 worden gewijzigd in die zin, dat wanneer dit aan de orde is, zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

Bij de artikelen 14.6.2 en 16.5.2 wordt de afwijkingsmogelijkheid geschrapt. In plaats daarvan wordt voorzien in een algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 34, lid 2, voor het gebruik van een woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen.
Deze wordt van toepassing op alle woonfuncties in het bestemmingsplan, maar daaraan wordt wel de voorwaarde verbonden dat zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing.

Zienswijze:
In geval van omschakeling naar een bijzondere woonvorm zou sprake kunnen zijn van nieuwvestiging van een woning, mede omdat de definitie van het begrip bijzondere woonvorm niet duidelijk is geregeld. Dit moet worden uitgesloten. Bovendien dient voor een dergelijke functiewijziging een wijzigingsbevoegdheid in het plan te worden opgenomen.

Overwegingen:
De (nieuwe) algemene afwijkingsmogelijkheid, welke wordt voorzien in artikel 34, lid 2, (nieuw) zal zo worden geredigeerd dat het uitsluitend gaat om een regeling, die betrekking heeft op een bestaande woonfunctie en ook zal hierbij worden bepaald dat nieuwvestiging van een woning uitgesloten is.
Dit maakt dat de definitie van het begrip bijzondere woonvorm niet behoeft te worden aangepast en daarmee in de pas blijft lopen in het kader van de standaardisering van bestemmingsplanregels. Dit laatste geldt ook voor de juridische regelwijze. De hier aan de orde zijnde functionele verandering betreft nog altijd een woonbestemming, dus is een wijzigingsprocedure niet aan de orde.

Conclusie:
In artikel 34, lid 2 (nieuw), dat betrekking heeft op het gebruik van een woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen, zal worden vastgelegd, dat de regeling alleen van toepassing is op een bestaande woonfunctie en nieuwvestiging van een woning niet is toegestaan.
Verder wordt vastgehouden aan de gemeentelijke standaard, die erin voorziet dat voor dit soort situaties gebruik kan worden gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid, omdat geen wijziging van de (woon-)bestemming wordt bewerkstelligd.

Zienswijze:
Een expliciete koppeling tussen het bestemmingsplan en het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van landschap" ontbreekt. Ook is het begrip kwaliteitsverbetering niet gedefinieerd.

Overwegingen:
Door middel van het introduceren van een definitie in artikel 1 van de regels wordt het begrip "Kwaliteitsverbetering van het landschap" nader geconcretiseerd.
Het afsprakenkader wordt gezien als een richtinggevend document, dat op een flexibele wijze moet kunnen worden geëvalueerd en geactualiseerd. Een directe koppeling aan de planregels zou dit onmogelijk maken. Wel is het afsprakenkader als een bijlage toegevoegd aan de plantoelichting. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.2, onder 5, van de Verordening ruimte 2014. Het document heeft ook deel uitgemaakt van de ter inzage gelegde stukken bij deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:
In artikel 1 zal als definitie worden opgenomen voor het begrip "Kwaliteitsverbetering van het landschap": "Een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van een gebied".
Het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" was al als bijlage opgenomen bij de toelichting op het bestemmingsplan teneinde verder invulling te kunnen geven aan de definitie.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Zienswijze:
Enkele tot de EHS behorende gebiedjes in het plangebied zijn niet begrensd en beschermd. Deze gebiedjes zijn aangegeven in de bijlage bij de zienswijze.

Overwegingen:
De gebiedjes zijn alle aan te merken als agrarische gronden of ze behoren tot de tuin bij een burgerwoning. Dit maakt dat in verband met bestaande rechten op grond van het geldende bestemmingsplan de huidige bestemmingen worden gehandhaafd.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de door reclamant bedoelde gebiedjes niet aangepast.

Zienswijze:
Een aantal percelen in het gebied, dat is bestemd als Agrarisch met waarden 2 (artikel 5) is onderdeel van de EHS, maar er is geen differentiatie aangebracht voor wat betreft de rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden van agrarische en niet-agrarische functies en (niet-rechtstreekse) ontwikkelingsmogelijkheden daarvan (via afwijkings- c.q. wijzigingsbevoegdheden.
Uitgangspunt is dat behoud en ontwikkeling van de EHS primair is, maar dat bestaande functies worden gerespecteerd. Uitgesloten dienen te worden: uitbreidingen van agrarische en niet-agrarische functies evenals teeltondersteunende voorzieningen. Voor zover in artikel 5 dit soort ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden niet is uitgesloten, is dat strijdig met artikel 5.1 Vr.
Nader overleg met reclamant heeft uitgewezen dat het hier twee grote percelen betreft, die tussen het Everlandwegje en de Watermolenbeek liggen, achter het glastuinbouwbedrijf Everlandwegje 13 en het ten noorden hiervan gesitueerde agrarisch bedrijf.
Daarnaast is het nog zo, dat op het perceel Nispenseweg 9 het bouwvlak aan de achterzijde over een gedeelte EHS is gelegen.

Overwegingen:
Met betrekking tot de betreffende percelen kan alsnog worden gezorgd voor een adequate bestemmingsregeling. De beide door reclamant genoemde bouwvlakken liggen op een zodanige afstand of zijn al zodanig van omvang, dat dit ervoor zorgt dat geen agrarische bedrijfsuitbreidingen kunnen plaatsvinden binnen de beide hier bedoelde EHS-percelen. Met het oog op eventuele niet-agrarische bedrijfsontwikkelingen is in artikel 5 nog een nadere beschermende regeling opgenomen. Verwezen wordt hier verder naar het gestelde (met betrekking tot artikel 3.7.11) voor wat betreft de werkingssfeer van de artikelen 5.7.10 en 5.7.11 aan het eind van de zienswijze.

De percelen krijgen wel een differentiatievlak dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluit en artikel 5.3.2 is hierop aangepast.
Het bouwvlak, zoals is voorzien voor het waterleidingbedrijf aan de Nispenseweg, is inderdaad gedeeltelijk gesitueerd binnen de provinciale EHS-aanduiding. Dit wordt gecorrigeerd.

Conclusie:
Op de verbeelding is voor de betreffende percelen tussen het Everlandwegje en de Watermolenbeek een differentiatievlak opgenomen, dat teeltondersteunde voorzieningen volledig uitsluit.

Aan artikel 5.3.2 is een nieuw lid f. toegevoegd, dat luidt als volgt: "dit artikellid is niet van toepassing voor differentiatievlakken, die op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten" hebben gekregen."
De artikelen 5.7.10 en 5.7.11 krijgen verder nog een extra beschermende regeling met het oog op EHS-percelen.

Het bouwvlak voor het perceel Nispenseweg 9 is aangepast en zodanig verkleind dat het buiten de EHS valt.

Zorgvuldige veehouderij

Artikel 3.7.3, 4.7.3 en 5.7.3.

Zienswijze:
In de artikelen 3.7.3, 4.7.3 en 5.7.3 ontbreekt de voorwaarde dat een uitbreiding of vormverandering van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij vanuit een goede leefomgeving inpasbaar dient te zijn in de omgeving.

Overwegingen:
De betreffende wijzigingsregelingen kunnen hierop worden aangepast, waarbij nog wordt opgemerkt dat vermoedelijk abusievelijk artikel 3.7.3 is vermeld, maar dat dit eigenlijk artikel 3.7.4 moet zijn.

Conclusie:
De genoemde artikelen zullen worden aangevuld met de conditie dat een uitbreiding of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving. De omvang van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie moeten dan in ieder geval passen in de omgeving gelet op nabijgelegen bestaande en toekomstige functies en de effecten, die de ontwikkeling heeft op die functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.

Artikel 3.7.5.

Zienswijze:
Deze bepaling, die ziet op de vestiging van of omschakeling naar een zorgvuldige veehouderij, heeft ook betrekking op gebieden, die in de Vr. de aanduiding "beperkingen veehouderij" hebben gekregen, maar de vestiging van veehouderijen is in dit bestemmingsplan in die gebieden niet expliciet uitgesloten.
Vestiging van grondgebonden veehouderijen is onder voorwaarden mogelijk, maar deze voorwaarden zijn niet in artikel 3.7.5 opgenomen. Het begrip grondgebonden veehouderij wordt wel in artikel 1.56 gedefinieerd, maar komt in de regels verder niet terug.

Overwegingen:
Het betreffende artikel wordt zodanig aangepast dat alleen grondgebonden veehouderijen worden mogelijk gemaakt. Daarmee wordt de geconstateerde strijdigheid opgeheven. Hetzelfde geldt overigens ook voor de artikelen 4.7.4. en 5.7.4.

Het is verder zo dat het gestelde in de zienswijze (hoewel niet uitdrukkelijk vermeld) ook gevolgen heeft voor artikel 3.7.4 aangezien dit artikel een vergroting van het bouwvlak toestaat voor enkele intensieve veehouderijen, welke zijn gelegen binnen de bedoelde gebiedsaanduiding in de provinciale verordening. Het gaat hier om de bedrijven, welke zijn gevestigd aan de Haiinksestraat 1a en 6c.

In het verlengde van het hier gestelde is ook artikel 5.7.3 nog aangepast in die zin dat een vormverandering van een bouwvlak voor zowel grondgebonden als intensieve veehouderijen wel mogelijk is, maar een vergroting van een bouwvlak alleen toegestaan is bij een grondgebonden veehouderij en niet bij een intensieve veehouderij.

Conclusie:
Artikel 3.7.5 zal worden aangepast, waarbij het begrip "veehouderij" wordt vervangen door "grondgebonden veehouderij". De artikelen 4.7.4 en 5.7.4 worden op gelijke wijze aangepast.
(Daar waar het overigens de intentie is alle veehouderijen te begrijpen onder een bepaalde regeling wordt dit begrip worden gehandhaafd zonder enige voorafgaande toevoeging.)

Artikel 3.7.4 wordt aangepast in die zin dat geen vergroting van het bouwvlak mogelijk is voor de intensieve veehouderijen, welke zijn gevestigd aan de Haiinksestraat 1a en 6c.

Artikel 5.7.3 wordt aangepast in die zin dat een vormverandering van een bouwvlak voor zowel grondgebonden als intensieve veehouderijen wel mogelijk is, maar een vergroting van een bouwvlak alleen toegestaan is bij een grondgebonden veehouderij en niet bij een intensieve veehouderij.

Artikel 3.5.11

Zienswijze:
Dit artikel staat met afwijking mestverwerking toe voor het eigen bedrijf. Volgens artikel 7.12, lid 2, van Vr. is mestverwerking ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij onder voorwaarden toegestaan. In de afwijkingsregels ontbreken de voorwaarden dat sprake moet zijn van een veehouderij en tevens dat alleen voor het eigen ter plaatse gevestigde bedrijf mestverwerking kan worden toegestaan.
Ditzelfde geldt ook voor de artikelen 4.5.11 en 5.5.11. Daarbij is het ook nog zo dat in gebieden die tot de Groenblauwe mantel behoren mestbewerking, incl. mestbewerking voor het eigen bedrijf, in strijd is met artikel 33 van de Vr.

Overwegingen:
In de betreffende artikelen wordt een nadere regeling opgenomen in die zin, dat daaraan wordt toegevoegd dat het moet gaan om een veehouderij en ook dat alleen mestverwerking mogelijk is voor het eigen bedrijf.
Voor bedrijven in de Groenblauwe mantelgebieden zal een regeling worden opgenomen, die mestverwerking niet toestaat.

Conclusie:
De hier bedoelde artikelen worden gewijzigd, zoals is gevraagd. Omdat nog een vernummering heeft plaats gevonden betreft dit de artikelen 3.5.10, 4.5.10 en 5.5.10.
Voor gebieden, die behoren tot de Groenblauwe mantel, wordt mestverwerking uitgesloten.

Glastuinbouw

Zienswijze:
In het bestemmingsplan is de handelskwekerij Damsigt opgenomen, welk bedrijf is gevestigd aan de Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal.
Voor de voorgenomen uitbreiding van dit bedrijf tot een oppervlak van 12 ha. is een ontheffing nodig op grond van artikel 36.7 van de Vr. Dit maakt dat het bestemmingsplan niet eerder mag worden vastgesteld dan nadat de ontheffing is verleend.

Overwegingen:
De benodigde ontheffing is inmiddels verleend door Gedeputeerde Staten.

Conclusie:
Gelet op het feit dat de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt na het verlenen van de benodigde ontheffing is voldaan aan hetgeen is gevraagd.

Artikel 3.3.5

Zienswijze:
Dit artikel biedt de mogelijkheid om voorzieningen ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 0,5 ha. op te richten buiten een bouwvlak. Op grond van artikel 3.1 van Vr. dient alle bebouwing binnen het bouwvlak te worden opgericht en artikel 7.5 van de Vr. biedt daarop geen uitzondering.

Overwegingen:
Artikel 3 zal in overeenstemming dienen te worden gebracht met het hieromtrent bepaalde in de Verordening ruimte 2014. Hetzelfde geldt overigens ook voor artikel 4.3.6.

Conclusie:
De artikelen 3.3.5. en 4.3.6. komen te vervallen.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

A. Retrospectieve toets

1. Essenseweg 60 - Nispen

Zienswijze:
Op deze locatie wordt een niet-agrarische bedrijfsfunctie (handels/verpakkingsbedrijf) omgezet naar de functie werktuigbouw en agrarisch-technisch.
Het bestemmingsvlak voorziet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van 1.500 naar 1.900 m2.

Met betrekking tot dit object worden de volgende aspecten naar voren gebracht.

Onduidelijk is de hoeveelheid vergunde bebouwing (volgens BAG-gegevens zou dit 1.448 m2. zijn). Het zou gaan om twee bedrijfstakken, maar de onderlinge verhouding is niet duidelijk. Inmiddels is een niet-agrarisch bedrijf (machinebouw) aanwezig. Er is mogelijk geen sprake meer van een agrarisch-technisch hulpbedrijf. De verantwoording van deze ruimtelijke ontwikkeling is onvoldoende duidelijk. Niet duidelijk is of de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het gestelde in artikel 7.10 Vr. en, voor het geval toch sprake is van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, 7.11 Vr. Tevens is niet voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig artikel 3.2 Vr.
Gelet op de artikelen 7.10 en 7.11 van Vr., die een differentiatie aanbrengen in de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies en voor agrarisch-technische hulpbedrijven, is het van belang duidelijk te verantwoorden en te regelen welke hoofdfunctie ter plaatse aanwezig is, evenals de ontwikkelingsmogelijkheden van ieder van de bedrijven en de omschakelingsmogelijkheden.

Door de huidige wijze van regelen kan het bedrijf zowel geheel overschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf (werktuigbouwkundig bedrijf) als naar een agrarisch technisch hulpbedrijf door met de andere bedrijfstak te stoppen, terwijl het plan daarvoor niet aan de vereisten van de Vr. zou voldoen.
Vanwege het ontbreken van de verantwoording is deze ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1, 3.2., 7.10 en 7.11 Vr.

Overwegingen:
In het geldende bestemmingsplan is voor dit object de bestemming Niet-agrarische bedrijven opgenomen, met de aanduiding "Handels-/verpakkingsbedrijf" met een daarbij voorgeschreven bebouwingsmaximum van 1.550 m2.
In het nieuwe bestemmingsplan was de bestemming omgevormd naar de bestemming Bedrijf - 4 met de aanduiding "werktuigbouwkundig bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf" met een bebouwingsmaat van 1.900 m2.
Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant moet allereerst worden opgemerkt dat op grond van een daartoe op 10 augustus 2009 ingediend verzoek tot omschakeling naar een andere niet-agrarische bestemming een wijzigingsplanprocedure is doorlopen, zoals vastgelegd in artikel 8.4.2. van het geldende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders op 19 januari 2010 en strekt ertoe dat de bestemming is omgezet naar een werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf. De planvoorschriften zijn daarbij overigens verder ongewijzigd gebleven.
Op basis hiervan is de conclusie dat niet moet worden uitgegaan van de bestemming Handels-/verpakkingsbedrijf, maar van een werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf met een maximum bebouwingsoppervlak van 1.550 m2. In de werkelijkheid is aan gebouwen 1.700 m2. aanwezig, waarbij een bestaand laaddok wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Om enerzijds recht te kunnen doen aan de feitelijke situatie en het eerder vastgestelde wijzigingsplan en anderzijds gelet op hetgeen door reclamant is aangevoerd wordt het bestemmingsplan aangepast. De bestemming wordt terug omgezet naar een werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf conform het thans nog van toepassing zijnde wijzigingsplan.
Gezien de reeds aanwezige bebouwing wordt het bebouwingsmaximum opgehoogd met 15 %, hetgeen voor een niet-agrarisch bedrijf als het onderhavige de standaardmaat is.
Afgerond komt dit neer op 1.785 m2. Wel zal dan de in het ontwerpplan opgenomen, maar niet meer van toepassing zijnde uitzonderingsclausule in artikel 9.3.3., onder b., worden overgeheveld naar artikel 9.3.3., onder a. Dit betekent dat in feite de gebruikelijke economische uitbreidingsmarge in de bestaande situatie al is opgebruikt en verdere expansie onmogelijk wordt gemaakt.
Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b. van de Verordening ruimte wordt er aldus vanuit gegaan dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.

Dit maakt dat de overige door reclamant aangedragen aspecten verder niet meer behoeven te worden behandeld.

Conclusie:
De bestemming voor het pand/perceel Essenseweg 60 te Nispen zal als volgt worden gewijzigd:

1. op de verbeelding wordt de aanduiding "werktuigbouwkundig bedrijf- / agrarisch technisch hulpbedrijf" gewijzigd in de aanduiding "werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf";
2. artikel 9.2.2., onder c., van de regels wordt op gelijke wijze gewijzigd als aangegeven onder 1., waarbij het toegestane bebouwingsmaximum wordt gewijzigd in 1.785 m2.;
3. in artikel 9.3.3., onder b., komt de zinsnede "deze mogelijkheid geldt niet voor het perceel / adres Essenseweg 60 te Nispen" te vervallen;
4. de onder 3. aangehaalde zinsnede wordt toegevoegd aan het gestelde in artikel 9.3.3., onder a.

2. Slaaistraat 2a - Roosendaal

Zienswijze:
Deze handel in landbouw- en grondverzetmachines is qua bebouwingsoppervlak gelijk gebleven ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, maar voor wat betreft het bestemmingsvlak fors uitgebreid op een locatie aan de overzijde van de weg zonder dat de retrospectieve toets daarover een verantwoording geeft zoals bedoeld in artikel 3.1 Vr. Daarnaast ontbreekt de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 Vr.

-Op dit onderdeel is ook door de belanghebbende zelf een zienswijze ingediend, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde onder 2.1.-

Overwegingen:
Het betreffende bedrijfsterreingedeelte aan de zuidzijde van de Slaaistraat is in het geldende plan onder het overgangsrecht geplaatst, niet alleen functioneel maar ook voor wat betreft de bestaande bebouwing.
In feite is iets vergelijkbaars al eerder gebeurd ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1975. Toen is ook geen niet-agrarische bedrijfsbestemming gelegd op het betreffende perceel, maar is hiervoor alleen een vrijstellingsregeling opgenomen. Een dergelijke juridische regelwijze, waarbij de vrijstelling werd geacht te zijn verleend, mag nu niet meer zo worden opgenomen.
Te constateren valt dat zowel bebouwing als gebruik thans nog in volle omvang aanwezig zijn en er geen enkele intentie ligt om hieraan een einde te maken.
Integendeel, de rechthebbende heeft zelfs in het kader van de onderhavige procedure verzocht om een positieve bestemming voor dit bedrijfsterrein, inclusief de zich aldaar bevindende bebouwing.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Dit is in feite dus al tweemaal gebeurd en dat maakt dat dit zeker niet opnieuw tot de mogelijkheden kan behoren.
Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik. De bestemmingsregeling van het terrein is daarbij overigens wel strak begrensd op de bestaande omvang van de bedrijfsactiviteiten en dat geldt eveneens voor de toegestane hoeveelheid bebouwing.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b. van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is niettemin overleg gevoerd met het betrokken bedrijf inzake de landschappelijke inpassing van het betreffende bedrijfsterrein. Het bedrijf heeft daarop aangegeven reclamant in deze tegemoet te willen komen. Het voorstel is gedaan om een groenstrook rondom het perceel aan te brengen, die ook als zodanig wordt bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.
Daartoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De landschappelijke inpassing komt aldus neer op globaal 1.300 m2. aan nieuwe beplanting.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het pand/perceel Slaaistraat 2a te Roosendaal in die zin gewijzigd dat:
- op de verbeelding als begrenzing van het bedrijfsterreingedeelte ten zuiden van de Slaaistraat een omliggende strook wordt bestemd tot "Bos".

3. Passenberg 4 - Roosendaal

Zienswijze:
Hier is een grondverzetbedrijf gevestigd, waarvoor hetzelfde geldt als het gestelde onder 2. en waarbij niet wordt voldaan aan artikel 3.1 en 3.2 Vr.
Het bestemmingsplan brengt geen wijziging aan in de hoeveelheid bebouwing, maar bevat wel een uitbreiding van de bestemming.

Overwegingen:
Hetgeen reclamant naar voren brengt heeft betrekking op een uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de achterzijde van het perceel. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is hier grond met een agrarische bestemming in gebruik genomen als opslagterrein en stallingruimte, behorende bij het ter plaatse gevestigde niet-agrarische bedrijf.
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen zaken.
Voor wat betreft het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap zal door belanghebbende worden zorg gedragen voor de aanleg van groenvoorzieningen. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor de uitbreiding van het grondverzetbedrijf aan de Passenberg 4 te Roosendaal een verantwoording word toegevoegd aan de plantoelichting.

4a. Essenseweg 71 - Nispen

Zienswijze:
Dit betreft een situatie, waarin een niet-agrarische bestemming is omgezet naar wonen. Hiervoor gelden de voorwaarden van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1 Vr.), sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr.).
Het antwoord op de provinciale vooroverlegreactie is summier qua verantwoording en het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap, incl. de borging hiervan.
Bovendien is de retrospectieve toets niet als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.
De omzetting van de woonbestemming is strijdig met de artikelen 6.7 en 7.7, beide lid 4, en de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is contact opgenomen met de juridische vertegenwoordiger van de rechthebbende eigenaar. Deze heeft te kennen gegeven dat het object is verkocht met handhaving van de huidige situatie. Dit impliceert dat de oorspronkelijke bedrijfsbestemming hier weer wordt teruggebracht, die voorzag in een aannemingsbedrijf.

De retrospectieve toets wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat:
1. voor het perceel Essenseweg 71 te Nispen de oorspronkelijke bedrijfsbestemming (aannemersbedrijf) weer wordt opgenomen in artikel 7 van de regels (Bedrijf 2) met een bebouwingsmaximum van 300 m2.;
2. ook de retrospectieve toets onderdeel gaat uitmaken van de plantoelichting.

4b. Essenseweg 55 - Nispen

Zienswijze:
Dit betreft een situatie, waarin een horecabestemming is omgezet naar wonen. Hiervoor gelden de voorwaarden van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1 Vr.), sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr.).
Het antwoord op de provinciale vooroverlegreactie is summier qua verantwoording en het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap, incl. de borging hiervan.
Bovendien is de retrospectieve toets niet als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.
De omzetting van de woonbestemming is strijdig met de artikelen 6.7 en 7.7, beide lid 4 en de artikelen 3.1 en 3.2. Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening betekent de sanering van de betreffende horecabestemming en de herbestemming van het perceel, waarbij sprake is van uitsluitend een woonfunctie een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige bestemming, die in het verleden heeft geleid tot zowel overlastsituaties als leegstand.
Voor wat betreft de retrospectieve toets wordt hier verwezen naar het gestelde onder 4a.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor het perceel Essenseweg 55 te Nispen een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

4c. Nigtestraat 2a - Nispen

Zienswijze:
Dit betreft een situatie, waarin een niet-agrarische bestemming is omgezet naar wonen. Hiervoor gelden de voorwaarden van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1 Vr.), sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr.).

Het antwoord op de provinciale vooroverlegreactie is summier qua verantwoording en het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap, incl. de borging hiervan.
Bovendien is de retrospectieve toets niet als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.
De omzetting van de woonbestemming is strijdig met de artikelen 6.7 en 7.7, beide lid 4 en de artikelen 3.1 en 3.2. Vr.

Overwegingen:
In het geldende bestemmingsplan was de bedrijfsfunctie hondenkennel opgenomen voor dit perceel. Gebleken is dat al sinds medio jaren '80 en ook op het moment dat de huidige rechthebbende dit perceel met de zich hierop bebouwing heeft gekocht (in 1988) geen sprake meer was van enige bedrijfsactiviteiten in wat voor vorm dan ook.
Het feitelijk gebruik van gronden en opstallen was dus ten tijde van het vaststellen van het geldende bestemmingsplan aan te merken als burgerwoning, maar vanwege de toegekende bedrijfsbestemming komt het erop neer dat deze gebruikssituatie in het geldende bestemmingsplan onder het overgangrecht is gebracht.
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht.
Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een burgerwoning.
Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening betekent de sanering van de betreffende bedrijfsbestemming en de herbestemming van het perceel, waarbij sprake is van uitsluitend een woonfunctie een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige bestemming, die nog was gebaseerd op een artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure, die begin jaren '80 daarvoor was doorlopen.

Voor wat betreft de retrospectieve toets wordt hier verwezen naar het gestelde onder 4a.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

4d. Nispenseweg 57 - Roosendaal

Zienswijze:
Dit betreft een situatie, waarin een agrarische bestemming is omgezet naar wonen. Hiervoor gelden de voorwaarden van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1 Vr.), sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr.).
Het antwoord op de provinciale vooroverlegreactie is summier qua verantwoording en het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap, incl. de borging hiervan.
Bovendien is de retrospectieve toets niet als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.
De omzetting van de woonbestemming is strijdig met de artikelen 6.7 en 7.7, beide lid 4 en de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting.

In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de herbestemming van het pand / perceel aan de orde, aangezien thans geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering en ook geen vooruitzichten bestaan dat zich ter plaatse nog een agrarisch of agrarisch aanverwant bedrijf zal vestigen. Het introduceren van een nieuwe woonfunctie is dan ook in dit geval het meest voor hand liggend.
Voor wat betreft de retrospectieve toets wordt hier verwezen naar het gestelde onder 4a.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor het perceel Nispenseweg 57 te Roosendaal een verantwoording word toegevoegd aan de plantoelichting.

B. Niet in de retrospectieve toets opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen

5. Hellemonsdreef 1 - Roosendaal

Zienswijze:
Dit betreft een bestaand glastuinbouwbedrijf, dat rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden krijgt tot maximaal 3 ha. glas. Voor de op zich toegestane uitbreiding geldt dat deze vergezeld dient te gaan van kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval geldt de voorwaarde van landschappelijke inpassing (Categorie 2). Deze inpassing is niet geborgd door middel van de bestemmingsplanregels en een anterieure overeenkomst. Daarom is de uitbreiding strijdig met artikel 3.2 Vr.
Verder is het bouwvlak 38.530 m2., terwijl het bestemmingsplan 3,5 ha. als maximummaat hanteert. Om die reden dient de omvang te worden teruggebracht naar 3,5 ha. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding "UV" (*bedoeld zal zijn "UB"*), zodat er ook verder geen aanvullende voorwaarden voor de uitbreiding zijn gesteld.
In dat geval moet direct bij de vaststelling van het plan al in een retrospectieve toets verantwoord te zijn dat aan alle voorwaarden van de Vr. is voldaan.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting.
In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Hellemonsdreef 1 te Roosendaal gewijzigd in die zin, dat:
1. het oppervlak van het bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd op 3,5 ha.;
2. aan de plantoelichting een nadere verantwoording wordt toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

6. Boeiinksestraat 1a - Roosendaal

Zienswijze:
Dit betreft een situatie, waarbij twee agrarische bouwvlakken, waarvan er één was bestemd als glastuinbouwbedrijf, worden samengevoegd tot een bouwvlak met de bestemming glastuinbouw en detailhandel.
Op grond van het bestemmingsplan mogen ter plaatse gekweekte bomen en planten worden verkocht en verder 500 m2. worden benut voor "tuingerelateerde artikelen". Dit begrip is niet gedefinieerd. Het perceel ligt buiten kernrandgebied en detailhandel is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.
Op grond van de artikelen 6.10 en 7.10, beide lid 1, sub. g., van de Vr. is verkoop van ter plaatse gekweekte / geteelde producten toegestaan tot maximaal 200 m2.
Het toestaan van 500 m2. is daarmee in strijd. Detailhandel groter dan 200 m2. is strijdig met de artikelen 3.1 en 6.10 en 7.10, beide lid 1, sub g, Vr.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 41, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.41.)

Overwegingen:
In een definitie voor wat precies onder tuingerelateerde producten moet worden verstaan kan worden voorzien door deze toe te voegen aan artikel 1.
In het geldende bestemmingsplan was geen detailhandelsfunctie opgenomen voor dit perceel. Gebleken is dat al sinds medio jaren '80 / '90 bedrijfsactiviteiten in een dergelijke vorm ter plaatse aan de dag worden gelegd.

Het feitelijk gebruik van gronden en opstallen was dus ten tijde van het vaststellen van het geldende bestemmingsplan mede aan te merken als detailhandel, maar vanwege de toegekende agrarische bedrijfsbestemming komt het erop neer dat deze gebruikssituatie in het geldende bestemmingsplan onder het overgangrecht is gebracht.
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een burgerwoning.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte buiten werking voor wat betreft de detailhandelsfunctie.

In overleg met de belanghebbende zelf (zie ook onder 2.41) is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant besloten een maatwerkconstructie toe te passen.
De bedrijfsvoering bij een onderneming als de onderhavige bestaat er namelijk voor een belangrijk gedeelte uit dat bloemen en plantmateriaal in de kas, waar het teeltproces zelf plaats vindt, ook daadwerkelijk wordt uitgezocht door de consument, waarna de eigenlijke verkooptransactie plaats vindt in een daartoe aangewezen afzonderlijk deel van bedrijf. Bij het bedrijf vindt bovendien ook nog verkoop plaats van tuingerelateerde zaken. Resultaat van het overleg met de rechthebbende heeft opgeleverd dat enerzijds in de bestemming wordt vastgelegd dat zogenaamde "kasverkoop" ter plaatse mag plaats vinden, die ook een eigen definitie heeft meegekregen, maar dat anderzijds de hoeveelheid vierkante meters waar tuingerelateerde zaken worden verkocht is vastgesteld op 750 m2.

Dit is ook in overeenstemming met de feitelijke situatie, die al gedurende een groot aantal jaren (en in ieder geval ten tijde van het vaststellen van het thans geldende bestemmingsplan) hier aanwezig is.
(Gelet op het hierna onder 7. gestelde, wordt tegelijkertijd ook voor het vergelijkbare bedrijf aan de Rucphensebaan 84 te Roosendaal dezelfde mogelijkheid geopend om kasverkoop te kunnen laten plaatsvinden. Voor dit bedrijf geldt dat het maximum van 200 m2. voor de detailhandelsfunctie volstaat.)

Het bovenstaande wordt ingegeven door het feit dat het al jarenlang bestendig beleid is dat tuinbouwbedrijven ter plaatse ook zelf rechtstreeks hun producten mogen kunnen afzetten aan de consument. Niet alleen gemeentelijke bestemmingsplannen, maar ook provinciaal beleid gaan er eigenlijk al van oudsher vanuit dat dit soort van detailhandelsmogelijkheden inherent zijn aan kwekerijen voor bloemen, planten, bomen, struiken en dergelijke.
Ditzelfde geldt daarnaast ook voor de groente- en fruitteelt, waarbij het in West-Brabant met name gaat om asperges en aardbeien.
De beide hier bedoelde bedrijven zijn specifiek in hun soort. Ze bestaan uit een grote kasruimte waar het plantmateriaal daadwerkelijk wordt gekweekt, maar waar ook de consument zelf op zoek moet naar zijn "koopwaar". Uiteindelijk is er dan nog de "verkoopruimte" (vaak een aparte schuur of een afzonderlijk kasgedeelte waar de kassa staat) waar de klant afrekent.

Met de voorgestane regeling is beoogd een bestemming op maat te creëren, die enerzijds recht doet aan de beide (bestaande) bedrijfsvoeringen en anderzijds toch beantwoordt aan de regeling, zoals is vastgelegd in de Verordening ruimte 2014.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de regels gewijzigd in die zin, dat :

1. aan artikel 1 een definitie wordt toegevoegd voor detailhandel in tuingerelateerde artikelen, die luidt als volgt:
   een detailhandelsvestiging waar, naast kasverkoop in boomkwekerijproducten, bloemen, planten, (bloem)bollen, knollen en zaden, de volgende goederen ten verkoop worden aangeboden: gewasbeschermingmaterialen, meststoffen, grondproducten, alsmede attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, zoals tuingereedschappen, bestratingmateriaal, potterie, tuinhout, vijvermateriaal, tuinmeubilair, tuinhuisjes en kassen;
2. aan artikel 1 een definitie wordt toegevoegd voor kasverkoop, die luidt als volgt:
   een agrarisch bedrijf, waar de consument de mogelijkheid heeft om in een tuinbouwkas producten uit te zoeken, die ter plaatse worden gekweekt of geteeld;
3. artikel 3.1., onder h., maakt kasverkoop mogelijk voor de bedrijfsvestigingen aan de Boeiinksestraat 1a en Rucphensebaan 84, beide te Roosendaal;
4. het aantal toegestane m2. aan detailhandel in artikel 3.1., onder h., wordt teruggebracht van 500 m2. naar in totaal 200 m2. voor de verkoop van tuingerelateerde artikelen, waarbij geldt dat dit niet van toepassing is op het bedrijf, dat is gevestigd aan de Boeiinksestraat 1a te Roosendaal, waarvoor een afwijkend maximum geldt van 750 m2.

7. Rucphensebaan 84 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit perceel geldt dezelfde zienswijze als voor het sub. 6 genoemde perceel.

(Op grond van het bestemmingsplan mogen ter plaatse gekweekte bomen en planten worden verkocht en verder 500 m2. worden benut voor "tuingerelateerde artikelen". Dit begrip is niet gedefinieerd. Het perceel ligt buiten kernrandgebied en detailhandel is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Op grond van de artikelen 6.10 en 7.10, beide lid 1, sub. g., van de Vr. is verkoop van ter plaatse gekweekte / geteelde producten toegestaan tot maximaal 200 m2. Het toestaan van 500 m2. is daarmee in strijd. Detailhandel groter dan 200 m2. is strijdig met de artikelen 3.1 en 6.10 en 7.10, beide lid 1, sub g, Vr.)

Overwegingen:
De genoemde artikelen van de Verordening ruimte 2014 bevatten op dit punt dwingende regels, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan hierop moet worden aangepast. Het aantal toegestane vierkante meters voor de detailhandelsfunctie zal worden gewijzigd.
Voor het onderhavige bedrijf betekent dit dat enerzijds wel kasverkoop wordt toegestaan, maar dat de detailhandelsmogelijkheid voor tuingerelateerde producten wordt teruggebracht naar 200 m2., hetgeen ook in overeenstemming is met de werkelijkheid.
(Zie ook het gestelde onder 6.)

Conclusie:
Zie hiervoor het gestelde onder 6.

8a. Sportcomplex Nispenseweg - Roosendaal

Zienswijze:
Binnen de bestemming Sport hebben enkele complexen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden gekregen voor wat betreft de toegelaten bebouwing. De toegestane bebouwing is op het complex Nispenseweg 13.000 m2. en dat wordt 15.000 m2.
Het bestemmingsplan bevat voor deze ruimtelijke ontwikkeling geen verantwoording, zoals bedoeld in artikel 3.1 Vr. en kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 Vr.

Overwegingen:
Voor het complex Sportpark Vierhoeven was met het oog op eventuele toekomstige nieuwe ontwikkelingen enige extra bebouwingsmarge voorzien in het nieuwe bestemmingsplan.
Voor het moment is evenwel geen sprake van concrete initiatieven, op grond waarvan het huidige bebouwingsmaximum niet toereikend zou zijn. Gelet op de consequenties, die het opnemen van extra bebouwingsmogelijkheden ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2014 zou hebben, wordt ervoor gekozen om het huidige aantal vierkante meters te handhaven.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte 2014 is dan sprake van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte 2014 zijn dan hierop niet van toepassing.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- in de regels wordt in artikel 21.2.2. voor het sportcomplex aan de Nispenseweg te Roosendaal een bebouwingsmaximum opgenomen ter grootte van 13.000 m2. overeenkomstig het bepaalde in het geldende bestemmingsplan.

8b. Sportcomplex Vlietweg - Roosendaal

Zienswijze:
Binnen de bestemming Sport hebben enkele complexen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden gekregen voor wat betreft de bebouwing. De toegestane bebouwing was voor het complex aan de Vlietweg 1.000 m2. en dat wordt 2.500 m2.
Het bestemmingsplan bevat voor deze ruimtelijke ontwikkeling geen verantwoording, zoals bedoeld in artikel 3.1 Vr. en kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 Vr.

Overwegingen:
Voor het complex Vlietweg van de Roosendaalse Roeivereniging is met het oog op de voorgenomen uitbreiding van het botenhuis een hierop afgestemde bebouwingsmaat voorzien in het nieuwe bestemmingsplan.

Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten.
Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen. Door belanghebbende zal worden zorg gedragen voor het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor het sportcomplex aan de Vlietweg te Roosendaal een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

9. Hollands Diepstraat 1 - Nispen

Zienswijze:
Het geldende agrarisch bouwvlak is omgezet naar de bestemming Bedrijf 2 (klusbedrijf).
De toegestane bebouwing bedraagt 475 m2., maar het als bedrijf 2 bestemde perceel is ten opzichte van het agrarische bouwvlak vergroot. Dit is strijdig met artikel 7.10 Vr., omdat het perceel een grotere omvang heeft dan 5.000 m2 (ca. 1.1 ha.) en overigens is het strijdig met de artikelen 3.1. en 3.2. Vr., omdat geen verantwoording is opgenomen en omdat het plan niet voorziet in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Overwegingen:
Op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan werd vervaardigd was het nog de bedoeling, dat de hier oorspronkelijk gevestigde (maar niet meer in bedrijf zijnde) intensieve veehouderij zou worden verkocht om er een klusbedrijf te huisvesten.
Inmiddels is duidelijk geworden, dat deze ontwikkeling geen doorgang meer vindt.
Het is evenwel thans wel de bedoeling dat deze bestemming wordt omgezet naar een woonfunctie met de mogelijkheid voor een bed en breakfastfunctie.
Met het oog hierop is een nadere verantwoording opgesteld, die wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
1. de verbeelding wordt gewijzigd in die zin dat voor het perceel Hollands Diepstraat 1 te Nispen de bestemming "Wonen 2" wordt opgenomen met een aanduiding voor een bed en breakfastfunctie;

2. de regels worden gewijzigd in die zin, dat in artikel 7.2.2. het onderdeel Hollands Diepstraat 1 in de tabel komt te vervallen;
3. aan artikel 24 is aan de bestemmingsomschrijving een nieuw onderdeel f. toegevoegd, dat luidt als volgt: ter plaatse van de aanduiding 'bed en breakfast' tevens een bed en breakfast.

10. Oude Ettensebaan 34 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit perceel geldt dezelfde zienswijze als voor het sub 9 genoemde perceel Hollands Diepstraat 1 te Nispen.
(Het betreft hier een uitbreiding van het bestemmingsvlak, die strijdig is met de artikelen 3.1. en 3.2. Vr., omdat geen verantwoording is opgenomen en omdat het plan niet voorziet in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.)

Overwegingen:
Opgemerkt dient allereerst te worden dat het adres Oude Ettensebaan 34 de bedrijfswoning betreft, behorende bij de bestaande manege, waaraan het adres Oude Ettensebaan 36 is toegekend.
Dit hippische complex had in het geldende bestemmingsplan reeds dezelfde recreatie-bestemming, maar het bestemmingsvlak, zoals in het nieuwe plan is opgenomen, is groter, omdat bepaalde buitenactiviteiten, die samenhangen met dit complex, daar plaats vinden.

Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen zaken. Voor wat betreft het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap wordt kortheidshalve verder hiernaar verwezen.
Overigens is gebleken dat het bestemmingsvlak toch nog iets aangepast diende te worden.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het manegecomplex aan de Oude Ettensebaan 36 te Roosendaal gewijzigd in die zin dat:
1. het bestemmingsvlak op de verbeelding wordt aangepast en afgestemd op de bestaande feitelijke situatie;
2. een verantwoording word toegevoegd aan de plantoelichting, waarin nader wordt ingegaan op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap, met een bijbehorende daarop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

11. Begraafplaats Rucphensebaan - Roosendaal

Zienswijze:
Het bestemmingsplan regelt de uitbreiding van de bestemming, mede naar aanleiding van inspraakreactie no. 45.
Het plan bevat echter geen verantwoording en voorziet niet in kwaliteitsverbetering volgens het afsprakenkader en de borging daarvan. Het bestemmingsplan is daarom strijdig met de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen zaken.

Voor wat betreft het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap zal door belanghebbende worden zorg gedragen voor de aanleg van groenvoorzieningen. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat met het oog op de uitbreiding van de begraafplaats aan de Rucphensebaan te Roosendaal een verantwoording word toegevoegd aan de plantoelichting.

(Door de belanghebbende zelf is ook nog een verzoek ingediend om een ambtshalve wijziging, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde in Hoofdstuk 3, onder 3.13.)

12. Nispenseweg 59 - Roosendaal

Zienswijze:
Dit betreft een situatie, waarin de geldende bedrijfsbestemming omgezet is naar wonen.
Dit is mogelijk op grond van de Vr., maar het bestemmingsplan dient wat dat betreft een verantwoording te bevatten en te voorzien in kwaliteitsverbetering. Om deze redenen is de ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
In dit geval gaat het om een voormalig bouwbedrijf, dat ter plaatse gevestigd was.
Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een herbestemming van het pand / perceel aan de orde, aangezien al een ruim aantal jaren geen sprake meer is van een niet-agrarische bedrijfsvoering en ook geen vooruitzichten bestaan dat ter plaatse nog bedrijfs-activiteiten aan de dag gelegd zullen gaan worden.
Het introduceren van een nieuwe woonfunctie is dan ook het meest voor hand liggend.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor het perceel Nispenseweg 59 te Roosendaal een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

13. Rucphensebaan 98 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit perceel geldt dezelfde zienswijze als voor het sub 12 genoemde perceel.

(Het betreft een situatie, waarin de geldende bedrijfsbestemming omgezet is naar wonen. Dit is mogelijk op grond van de Vr., maar het bestemmingsplan dient wat dat betreft een verantwoording te bevatten en te voorzien in kwaliteitsverbetering. Om deze redenen is de ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.)

Overwegingen:
In het onderhavige geval gaat het om een klusbedrijf, dat ter plaatse gevestigd is. Gebleken is uit nader ingesteld onderzoek dat het bedrijf ter plaatse nog gewoon functionerend is. Het is dan ook niet terecht om deze bestemming te vervangen door louter een woonbestemming.

Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming uit het thans nog geldende bestemmingsplan Buitengebied Laagveld weer in ere wordt hersteld.

De door reclamant geconstateerde strijdigheden zijn dan niet meer aan de orde.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor het perceel Rucphensebaan 98 te Roosendaal in die zin, dat:

1. op de verbeelding de bestemming Bedrijf 2 wordt opgenomen met daarbij de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - klusbedrijf";
2. de regels als volgt worden aangepast:
   2.1. in de doeleindenomschrijving van artikel 7 wordt in lid g. de zinsnede "uitsluitend een klusbedrijf" vervangen door "uitsluitend een klus- en montagebedrijf";
   2.2. aan de tabel in artikel 7.2.2. wordt toegevoegd het adres Rucphensebaan 98 met de vermelding klus- en montagebedrijf en een oppervlakte van 600 m2.

14. Biezenstraat 6 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit perceel is met een wijzigingsprocedure in 2010 het agrarisch bouwvlak omgezet naar wonen. In het nieuwe bestemmingsplan is het agrarisch bouwvlak gedeeltelijk gehandhaafd en is de woning tevens als burgerwoning positief bestemd. Ervan uitgaand dat in het wijzigingsplan uit 2010 de woning positief is bestemd en daarmee het agrarisch bouwvlak is wegbestemd, is op dit perceel feitelijk sprake van nieuwvestiging van een agrarisch bouwvlak/bestemmingsvlak in strijd met artikel 3.1. Vr.

Overwegingen:
De zienswijze van reclamant kan worden onderschreven. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan alsnog de bestemmingsregeling wordt overgenomen, zoals was vastgelegd in het eerder vastgestelde wijzigingsplan. De door reclamant geconstateerde strijdigheid is dan niet meer aan de orde.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor het perceel Biezenstraat 6 te Roosendaal in die zin, dat het op de verbeelding nog opgenomen gedeelte van het (oorspronkelijke) agrarische bouwvlak komt te vervallen.

15. Haiinksestraat 6b - Roosendaal

Zienswijze:
Het agrarisch bouwvlak is deels omgezet in de bestemming Wonen 2 en deels in de bestemming Bedrijf (beregeningsbedrijf).
Op deze locatie wordt daarom een agrarisch bouwvlak herbestemd en gesplitst in twee nieuwe functies met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hierbij is sprake van nieuwvestiging, die strijdig is met artikel 3.1 Vr.

Overwegingen:
De constatering van reclamant is terecht. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan alsnog wordt gekozen voor een gewijzigde bestemmingsregeling, die erop neerkomt dat de bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd, maar dat de woning binnen het bestemmingsvlak

komt te liggen en daarmee wordt aangemerkt als de bijbehorende bedrijfswoning. De door reclamant vastgestelde strijdigheid is dan niet meer aan de orde.
Met het oog op de onderhavige functiewijziging is overigens nog wel een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de in dit verband relevante zaken, inclusief het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor het perceel Haiinksestraat 6b te Roosendaal in die zin, dat:
1. de op de verbeelding opgenomen bestemming Wonen 2 komt te vervallen;
2. het bestemmingsvlak voor de bestemming Bedrijf 3 zodanig wordt uitgebreid, dat de bestaande woning hierbinnen komt te liggen, waarbij verder nog enkele aanpassingen worden aangebracht, zodat dit vlak uitkomt op een grootte van in totaal 5.000 m2.;
3. een verantwoording word toegevoegd aan de plantoelichting, waarin onder meer aandacht wordt geschonken aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap met een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

16. Vinkenbroeksestraat 55 - Roosendaal

Zienswijze:
De omzetting van de bestemming Wonen in "Maatschappelijk, kinderdagverblijf" en uitbreiding van de bebouwing zijn ruimtelijke ontwikkelingen die op zichzelf afweegbaar zijn, maar waarvoor op grond van artikel 3.1. Vr. een verantwoording is vereist en op grond van artikel 3.2 Vr. kwaliteitsverbetering. Aangezien deze ontbreken, is het bestemmingsplan strijdig met voornoemde bepalingen van de Vr. Verder is het zo, dat voor deze agrarische kinder- en zorgopvang de nevenfunctie Maatschappelijk geldt zonder de functie nader te specificeren. Om in het buitengebied ongewenste vormen van maatschappelijk uit te sluiten dient de ter plaatse gewenste maatschappelijke functie specifiek te worden aangeduid.

Overwegingen:
Anders dan reclamant stelt, is in deze situatie geen sprake van een omzetting van een woonbestemming naar een maatschappelijke.
Ter plaatse is een rundveehouderij aanwezig, waar thans al bij wijze van nevenfunctie aan kinderopvang wordt gedaan.
Het bestemmingsplan biedt door middel van de regeling, welke is vastgelegd in artikel 3.5.4 van de planregels ook de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels voor zorgverlenende nevenactiviteiten. Hiervoor geldt het bepaalde in de door reclamant aangehaalde artikelen van de Verordening ruimte 2014 niet.
In dit geval gaat het om een al bestaande situatie, die positief wordt bestemd door middel van de op de verbeelding opgenomen aanduiding "Maatschappelijk". Overigens is daarbij niet, zoals reclamant aangeeft, de toevoeging "kinderdagverblijf" opgenomen.

Aan deze aanduiding wordt verder inhoud gegeven door een beperking van de functie tot maximaal 500 m2., welke is opgenomen in de bestemmingsomschrijving, zoals is verwoord in artikel 3.1, onder j., van de regels. Het wordt niet als wenselijk gezien om de maatschappelijke functie nog verder gedetailleerd vast te leggen, omdat dit afbreuk zou doen aan de nevenfunctieregeling.
Op grond van artikel 3.5.4 is het immers mogelijk om voor uiteenlopende maatschappelijke functies een omgevingsvergunning te verlenen. Bewust wordt er daarom voor gekozen om wat dit betreft ook een zekere mate van onderlinge uitwisselbaarheid te kunnen bewerkstelligen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

(Door de belanghebbende zelf is ook nog een verzoek ingediend om een ambtshalve wijziging, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde in Hoofdstuk 3, onder 3.15.)

17. Meirestraat 1 - Roosendaal

Zienswijze:
Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de woonbestemming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan tot meer dan 1.500 m2.
Aangezien het plan daarvoor geen verantwoording bevat en kwaliteitsverbetering is deze uitbreiding strijdig met de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is in overleg met belanghebbende het bestemmingsvlak teruggebracht tot het oorspronkelijke bestemmingsvlak. Daar is nog wel een gekoppeld bestemmingsvlak aan toegevoegd, omdat rekening moet worden gehouden met een op basis van een bouwvergunning uit 1991 opgericht dierenverblijf, dat op grond van het geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht was komen te vallen.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een burgerwoning.
Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.
Om er expliciet voor te zorgen dat in het geval van een gekoppeld bestemmings- (of bouwvlak) wordt geregeld dat beide vlakken tezamen één geheel vormen wordt aan artikel 1 nog een definitie toegevoegd voor een dergelijke situatie.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Meirestraat 1 te Roosendaal gewijzigd in die zin, dat:
1. de verbeelding zodanig wordt aangepast, dat de situatie wordt teruggebracht tot de in het geldende bestemmingsplan voorziene woonbestemming, waarbij het bestaande, maar buiten het oorspronkelijke bestemmingsvlak gesitueerde dierenverblijf thans wel wordt meegenomen door het opnemen van een gekoppeld bestemmingsvlak;
2. aan artikel 1 van de regels een definitie voor een gekoppeld bestemmings- c.q. bouwvlak wordt toegevoegd, die luidt als volgt: "een door middel van een verbindingslijn op de verbeelding gekoppeld vlak, dat samen met het bijbehorende bestemmings- of bouwvlak als één geheel moet worden beschouwd voor de toepassing van het bepaalde in dit bestemmingsplan;".

C. Nieuwe woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

18. Perceel naast Bergsebaan 104a - Nispen

Zienswijze:
Ter plaatse is een woonperceel/bestemming toegevoegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en is een deel van een bestaand woonperceel omgezet naar Maatschappelijk. Tevens is de bestemming Maatschappelijk uitgebreid op een perceel met een vigerende agrarische bestemming. Het bestemmingsplan bevat van deze ruimtelijke ontwikkelingen geen verantwoording als bedoeld in artikel 3.1 Vr.

Vanwege de extra woning en de splitsing van een bestaand woonperceel t.b.v. de bestemming Maatschappelijk is ook in die situatie sprake van nieuwvestiging.
Om deze redenen zijn bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen strijdig met de artikelen 3.1 en 7.7 Vr.

Overwegingen:
Voor het ter plaatse gesitueerde mortuarium, waar de bestemming Maatschappelijk aan is toegekend, is in 2006 met succes een artikel 19 WRO-procedure afgewikkeld. Van provinciale zijde werd toen juist gesteld, dat dit een modelvoorbeeld was van "Buitengebied in ontwikkeling".
Het nieuwe bestemmingsplan betekent dan ook voor wat betreft de maatschappelijke bestemming op het perceel Bergsebaan 104a niet meer dan een juridische bestendiging van de inmiddels al geruime tijd geleden verleende planologische vrijstelling. Dat rechtvaardigt de bestemmingswijziging voor een gedeelte van de bestemming "Burgerwoningen" en de aansluitende grond met de agrarische bestemming, die thans wordt ingezet voor deze functie.
Wel is er daarbij voor gekozen om de verbeelding ook voor het (woon-)perceel Bergsebaan 104 aan te passen, omdat meer gronden voor de woonfunctie worden gebruikt dan in het geldende bestemmingsplan was vastgelegd en bovendien de ontsluiting van dit perceel plaats vindt via de Bergsebaan.
Dit betekent een -ten opzichte van het geldende bestemmingsplan- iets vergrote woonbestemming voor de tuin van de bestaande woning, waar verder niets aan is veranderd.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte 2014 wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat voor wat betreft de maatschappelijke bestemming sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte buiten werking.
Wel wordt nog de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" aan de bestemming toegevoegd (in het ontwerp-bestemmingsplan ontbrak deze ten onrechte) en dat verhindert expliciet de toevoeging van een extra (bedrijfs-)woning.
Omdat geen nieuwe woonbestemming wordt weggelegd is er ook geen strijdigheid met artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014.

Het aansluitende woonperceel (voor de bestaande woning) is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan richting Bergsebaan weliswaar vergroot, maar daar staat tegenover dat het perceel ook is verkleind, omdat het gedeelte met de maatschappelijke bestemming eraf is gehaald. Beide perceelsgedeelten zijn niet alleen ongeveer even groot, maar bovendien is het thans opgenomen woonperceel uiteindelijk niet groter dan 1.365 m2.

Dit is ruimschoots minder 1.500 m2. en dat maakt dat verder geen kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde is.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Bergsebaan 104a te Nispen aangepast in die zin, dat:
- de verbeelding wordt gewijzigd, waarbij aan het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" wordt toegevoegd.

19. Perceel naast Grensstraat 5 (*d.i. 6 en 8*) - Nispen

Zienswijze:
Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is hier sprake van een nieuwe woonbestemming. Voor dit perceel geldt hetzelfde als het gestelde sub 15.

(Hier is sprake van nieuwvestiging, die strijdig is met artikel 3.1 Vr.)

Overwegingen:
Het betreft hier een twee-onder-1-kapwoning, die in het geldende bestemmingsplan abusievelijk is aangemerkt als één woning. Het pand is oorspronkelijk gebouwd in 1897. Voor de locatie zijn thans twee huisnummers opgenomen in het GBA-systeem, namelijk 6 en 8. Tot 2001 was zelfs sprake van 3 huisnummers 6, 7 en 8. In dat jaar zijn de nummers 6 en 7 formeel samengevoegd tot een nieuw nummer 6. Gebleken is ook uit de bevolkingsadministratie, dat tot dan drie afzonderlijke huishoudens in het pand woonachtig waren. In de huidige situatie is nu nog sprake van twee afzonderlijke wooneenheden.

Een en ander rechtvaardigt de stelling, dat hier onterecht in ieder geval één woning (en eigenlijk dus twee, waarvan er één is opgegaan in een andere) onder het overgangsrecht is gebracht op grond van het huidige bestemmingsplan.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een burgerwoning.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.

Op grond van kadastrale gegevens is de scheidslijn getrokken tussen beide woonpercelen bij het vastleggen van de twee woonbestemmingen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

20. Percelen Laagveldsestraat en Langendijksestraat - Roosendaal

Zienswijze:
Dit betreft enkele percelen aan de Laagveldsestraat en de Langendijksestraat, aan de oostkant van het plangebied, zowel ten noorden als ten zuiden van de Laagveldsestraat.

Onder andere gaat het daarbij om de woning Langendijksestraat 26, zoals bedoeld in het inspraakrapport. Voor deze percelen geldt hetzelfde als het gestelde sub 15.

(Hier is sprake van nieuwvestiging, die strijdig is met artikel 3.1 Vr.)
In dit verband wordt verwezen naar inspraakreactie no. 29. In enkele gevallen liggen de woonpercelen in gebieden, die behoren tot de EHS volgens de Vr. Het toevoegen van deze extra woning is bovendien strijdig met artikel 5.1 Vr.

Overwegingen:
Voor wat betreft de door reclamant (in overleg nog nader) aangeduide percelen ten noorden en ten zuiden van de Laagveldsestraat is het inderdaad zo dat in het ontwerp-bestemmingsplan ruimere bestemmingsvlakken zijn weggelegd dan in het thans geldende plan: deze worden allemaal teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang.

Met het oog op de bestemming van de woning Langendijksestraat 26 is door de juridische vertegenwoordiger van de belanghebbenden een nader onderzoek ingesteld naar de opeenvolgende planologische regelingen, voorafgaand aan het in procedure brengen van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan. Op grond van dit onderzoek moet de conclusie worden getrokken, dat hier onterecht een woning onder het overgangsrecht is gebracht op grond van het huidige bestemmingsplan. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een burgerwoning. Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft een aantal percelen ten noorden en ten zuiden van de Laagveldsestraat aangepast in die zin, dat:
- de in het bestemmingsplan opgenomen (ruimere) bestemmingsvlakken alle worden teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang, zoals is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Laagveld.

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de bestemming voor de woning Langendijksestraat 26 niet aangepast.

21. Recreatiewoning Kerkweg 34 - Nispen

Zienswijze:

Voor dit perceel geldt dat nieuwvestiging van recreatiewoningen op grond van artikel 7.13 Vr. in Gemengd landelijk gebied alleen is toegestaan op een verblijfsrecreatief terrein en is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd. Hiervan is in de onderhavige situatie geen sprake.

De noodzaak voor legalisering, zoals in de beantwoording op inspraakreactie 34 wordt gesteld, is niet verantwoord. Er zijn geen bewijsstukken overlegd. Om bovengenoemde motieven is deze recreatie woning strijdig met artikel 7.13 Vr.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 15, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.15.)

Overwegingen:
Gebleken is dat deze recreatiewoning met aanhorigheden al ruimschoots bestond voor het inwerkingtreden van het thans geldende bestemmingsplan, maar daarin niet is opgenomen met een passende bestemming. Zelfs is het zo, dat het overgangsrecht van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Buitengebied 1975 hierop van toepassing was.
Bij beide bestemmingsplannen ontbreekt in de overgangsbepalingen overigens voor bestaande bouwwerken de zogenaamde "Etten-Leurclausule".
Dit maakt dat hoe dan ook het bestaansrecht van het betreffende recreatieverblijf behoort te worden erkend.
Het is ook vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht en dat is in dit geval dus in feite al gebeurd.
Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een recreatiewoning.

Omdat de belanghebbende zelf heeft aangegeven een betere bebouwingssituatie na te streven dan de thans bestaande verzameling van gebouwtjes, is ervoor gekozen om in dit geval een maatwerkconstructie toe te passen, waarbij een recreatiebestemming wordt weggelegd met een (verminderd) bebouwingsmaximum, dat is afgestemd op de situatie, waarin thans nog bestaande bebouwing wordt gesloopt. Aldus wordt voorzien in een afname van de thans ter plaatse aanwezige hoeveelheid bebouwing, hetgeen wordt gezien als een positieve ruimtelijke ontwikkeling. Het resultaat hiervan is een betere bebouwingssituatie, waarbij uiteindelijk sprake zal zijn van één recreatiewoning in plaats van de thans aanwezige verzameling gebouwtjes.
De wijziging in de bestemmingsregeling komt erop neer dat in plaats van alleen een aanduiding binnen de bestemming Bos (want die ging in feite alleen uit van een status quo) wordt voorzien in de bestemming Recreatie 2 met standaard maatwerkvoorschriften voor wat betreft de toegestane bebouwing, welke ook in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw zijn opgenomen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
1. de verbeelding wordt gewijzigd in die zin dat op de locatie Kerkweg 34 de bestemming Recreatie 2 wordt weggelegd met een afzonderlijk bestemmingsvlak;
2. artikel 20 van de regels wordt gewijzigd voor wat betreft de doeleindenomschrijving en de bouwregels in die zin, dat voor de locatie Kerkweg 34 een recreatiewoning wordt toegestaan met een inhoud van ten hoogste 150 m3. en een maximale goot- en bouwhoogte ter grootte van respectievelijk 3,50 m. en 5 m.

22. Vroenhoutseweg 31 - Roosendaal

Zienswijze:
Het woonperceel is fors vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Vanwege het ontbreken van de verantwoording en kwaliteitsverbetering is deze uitbreiding strijdig met de artikelen 3.1. en 3.2. Vr.

Overwegingen:
In deze situatie wordt een omissie hersteld uit het geldende bestemmingsplan. Op de bij dit plan behorende kaart was het bestemmingsvlak namelijk op een totaal verkeerde plaats ten zuidoosten van de bestaande woning gepositioneerd, waar helemaal niets aanwezig is.
Dat dit zo was is pas ontdekt na de vaststelling van het Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen in 2006.
Daarom is dat niet eerder rechtgezet en er is tot dusverre geen directe aanleiding geweest om deze fout te herstellen. Die mogelijkheid doet zich uiteraard thans voor in het kader van de onderhavige planprocedure.
In het nieuwe bestemmingsplan moet de bestaande woning worden voorzien van een woonbestemming, waar rechtens gewoon aanspraak op kan worden gemaakt.
De constatering dat wel een groot bestemmingsvlak is gecreëerd is terecht en daarom wordt het oorspronkelijke, maar fout gelokaliseerde vlak in wezen in ere hersteld, maar dan nu op de juiste plaats. Dit maakt dat de geconstateerde strijdigheden met de Verordening ruimte zich niet voordoen.
Er is immers geen sprake van een nieuwe woning, maar slechts van een -nu wel juiste- positieve bestemming van een reeds aanwezige woonfunctie. Ook van een uitbreiding van de woonbestemming kan dan niet meer worden gesproken.

Conclusie:
De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het bestemmingsvlak voor de bestemming Wonen 2 voor het perceel Vroenhoutseweg 31 te Roosendaal wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde omvang, maar het vlak wordt nu wel weggelegd op de goede plaats.

D. Omzetting agrarische bedrijfslocaties naar wonen

23. Huijbergseweg 45 - Roosendaal

Zienswijze:
De omzetting van dit agrarisch bouwvlak naar wonen wordt zodanig summier verwoord in het inspraakverslag, aan de hand van de ingekomen reacties, dat dit niet voldoet als een verantwoording als bedoeld in de artikelen 3.1 en 6.7 c.q. 7.7 Vr. Verder blijkt niet op welke wijze sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn geborgd. In de retrospectieve toets wordt daar niet op ingegaan en bewijsstukken ontbreken.
Om deze motieven is deze ruimtelijke ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1., 3.2. en 6.7 c.q. 7.7 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
In het onderhavige geval gaat het om een voormalig agrarisch bedrijf, dat ter plaatse gevestigd was. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een herbestemming van het pand / perceel aan de orde, aangezien al een geruim aantal jaren geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering en ook geen vooruitzichten bestaan dat ter plaatse nog bedrijfsactiviteiten aan de dag gelegd zullen gaan worden. Het introduceren van een nieuwe woonfunctie is dan ook in dit geval het meest voor hand liggend.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor het perceel Huijbergseweg 45 te Roosendaal een verantwoording word toegevoegd aan de plantoelichting.

24. Rietgoorsestraat 52 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de sub 20 *(bedoeld is 23)* genoemde locatie.

(Deze ruimtelijke ontwikkeling is strijdig met de artikelen 3.1., 3.2. en 6.7 c.q. 7.7 Vr.)

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
In het onderhavige geval gaat het om een voormalig agrarisch bedrijf, dat ter plaatse gevestigd was. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een herbestemming van het pand / perceel aan de orde, aangezien al een geruim aantal jaren geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering en ook geen vooruitzichten bestaan dat ter plaatse nog bedrijfsactiviteiten aan de dag gelegd zullen gaan worden. Het introduceren van een nieuwe woonfunctie is dan ook in dit geval het meest voor hand liggend.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin, dat voor het perceel Rietgoorsestraat 52 te Roosendaal een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

25. Passenberg 18 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de sub 20 *(bedoeld is 23)* genoemde locatie.

(Deze ruimtelijke ontwikkeling is strijdig met de artikelen 3.1., 3.2. en 6.7 c.q. 7.7 Vr.)
Tevens is het zo (mede naar aanleiding van inspraakreactie no. 44) dat de cultuurhistorische waarden niet positief zijn bestemd en voorzien van een passend beschermingsregime.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen. In het onderhavige geval gaat het om een voormalig agrarisch bedrijf, dat ter plaatse gevestigd was. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een herbestemming van het pand / perceel aan de orde, aangezien al een geruim aantal jaren geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering en ook geen vooruitzichten bestaan dat ter plaatse nog bedrijfsactiviteiten aan de dag gelegd zullen gaan worden. Het introduceren van een nieuwe woonfunctie is dan ook in dit geval het meest voor hand liggend. Voor het opnemen van een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding bestaat geen aanleiding aangezien het betreffende pand geen enkele monumentale status heeft.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Passenberg 18 te Roosendaal gewijzigd in die zin dat een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

26. Lindestraat 1 / 1a - Roosendaal

Zienswijze:
Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de sub. 20 genoemde locatie.

(Hier is sprake van nieuwvestiging, die strijdig is met artikel 3.1 Vr.)
Overwegingen:
In het geldende bestemmingsplan was ter plaatse voorzien in één woonbestemming. Gebleken is dat al op basis van een in 1986 verleende bouwvergunning sprake is van twee aparte woningen. Het feitelijk gebruik van gronden en opstallen was dus ten tijde van het vaststellen van het geldende bestemmingsplan aan te merken als twee afzonderlijke woningen, maar vanwege de toegekende bestemming voor slechts één woning komt het erop neer dat deze legale gebruikssituatie in het geldende bestemmingsplan onder het overgangrecht is gebracht.
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een burgerwoning.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte wordt er in dit verband vanuit gegaan, dat sprake is van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Dit stelt de genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte voor dit geval buiten werking.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

27. Steenovenstraat 25 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de sub. 20 *(bedoeld is 23)* genoemde locatie.

(Deze ruimtelijke ontwikkeling is strijdig met de artikelen 3.1., 3.2. en 6.7 c.q. 7.7 Vr.)

Overwegingen:
De omzetting van dit agrarisch bedrijf naar een burgerwoning is reeds geformaliseerd op grond van het Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal – Nispen, zoals is vastgesteld bij besluit van 29 juni 2006.
In het nieuwe bestemmingsplan is de huidige juridische regeling, die erin bestaat dat ter plaatse de bestemming Burgerwoningen geldt, op identieke wijze overgenomen door het wegleggen van de bestemming Wonen 2.

(Hiervoor wordt tevens verwezen naar het hierna gestelde in de aanhef onder onderdeel E.)

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

E. Goedkeuring onthouden

-Voorafgaand aan de behandeling van dit onderdeel van de zienswijze moet van gemeentezijde worden opgemerkt dat reclamant er kennelijk aan voorbij is gegaan dat door de gemeenteraad van Roosendaal bij besluit van 29 juni 2006 het Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen is vastgesteld.

Dit bestemmingsplan is vervolgens (rechtens) goedgekeurd op 13 februari 2007. In deze bestemmingsplanherziening zijn locaties opgenomen, die in de onderhavige zienswijze aan de orde komen, maar waarbij ervan wordt gegaan dat daaraan nog altijd goedkeuring is onthouden. Dit is niet het geval.

Waar het agrarische bouwvlakken betreft, was de reden dat aan de betreffende gekoppelde bouwvlakgedeelten indertijd goedkeuring werd onthouden gelegen in de omstandigheid, dat op grond van de juridische regeling in de planvoorschriften onvoldoende was veiliggesteld, dat in een dergelijke situatie ook maar één bedrijfswoning mocht worden opgericht.
Dit manco is gerepareerd bij de herziening in 2006, waarbij alle betreffende bouwvlakgedeelten opnieuw een agrarische bestemming met de aanduiding "agrarisch bouwblok" hebben gekregen. Het geconstateerde euvel zelf is hersteld door middel van een bepaling in artikel 4.2.1. van de voorschriften, die een tweede bedrijfswoning expliciet uitsluit ingeval sprake is van een gekoppeld bouwblok.-

28. Vinkenbroeksestraat 33 - Roosendaal

Zienswijze:
Aan dit bouwvlak op afstand, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan, is goedkeuring onthouden. Dit bouwvlak wordt zonder verantwoording geprojecteerd in het nieuwe plan. Dit is te beschouwen als nieuwvestiging, hetgeen strijdig is met de Vr.

Overwegingen:
Voor deze locatie geldt de opmerking, die in de aanhef van dit onderdeel is verwoord. Het aangekoppelde bouwvlak maakt deel uit van de reparatieherziening en is dus als zodanig al te verantwoorden vanwege de omstandigheid dat het hier gaat om reeds verworven c.q. bestaande rechten. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestaande toestand op exact dezelfde wijze overgenomen. Van uitbreiding is geen sprake en zeker betreft het hier geen nieuwvestiging. Het betreffende bouwvlakgedeelte is voor het bedrijf noodzaak, omdat het (hoofd-)bouwvlak wordt begrensd door bestaande wegen en de buisleidingenstraat, zodat fysiek onvoldoende ruimte aanwezig is om een standaard bouwvlak weg te leggen. Een strijdigheid met de provinciale verordening doet zich daarom in dit verband niet voor.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

29. Dalstraat 3 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit bouwvlak geldt hetzelfde als is verwoord onder 27 *(bedoeld zal zijn 28)*.

Overwegingen:
Voor deze locatie geldt de opmerking, die in de aanhef van dit onderdeel is verwoord.

Het aangekoppelde bouwvlak maakt deel uit van de reparatieherziening en is dus als zodanig al te verantwoorden vanwege de omstandigheid dat het hier gaat om reeds verworven c.q. bestaande rechten. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestaande toestand op exact dezelfde wijze overgenomen.

Van uitbreiding is geen sprake en zeker betreft het hier geen nieuwvestiging. Een strijdigheid met de provinciale verordening doet zich daarom in dit verband niet voor.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

30. Essenseweg 49 - Nispen

Zienswijze:
Voor dit bouwvlak geldt hetzelfde als is verwoord onder 27 *(bedoeld zal zijn 28)*.

Overwegingen:

-Opgemerkt moet allereerst worden dat het hier niet gaat om de locatie Essenseweg 49 te Nispen, want dat is een burgerwoning, maar om de bedrijfslocatie Essenseweg 45–47.-

Voor deze locatie geldt de opmerking, die in de aanhef van dit onderdeel is verwoord. Het aangekoppelde bouwvlak maakt deel uit van de reparatieherziening en is dus als zodanig al te verantwoorden vanwege de omstandigheid dat het hier gaat om reeds verworven c.q. bestaande rechten. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestaande toestand op dezelfde wijze overgenomen. Van uitbreiding is geen sprake en zeker betreft het hier geen nieuwvestiging. Een strijdigheid met de provinciale verordening doet zich daarom in dit verband niet voor.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

31. Meirestraat 66 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit bouwvlak geldt hetzelfde als is verwoord onder 27 *(bedoeld zal zijn 28)*. Daarbij wordt nog geconstateerd dat dit bouwvlak is omgezet naar Wonen 2 en het voormalig bouwvlak op afstand is aangemerkt als zelfstandig agrarisch bouwvlak.

Overwegingen:
Voor deze locatie geldt de opmerking, die in de aanhef van dit onderdeel is verwoord. Zowel de woonbestemming als het bouwvlakgedeelte aan de overzijde van de Meirestraat maken deel uit van de reparatieherziening en zijn dus als zodanig al te verantwoorden vanwege de omstandigheid dat het hier gaat om reeds verworven c.q. bestaande rechten.
In het reparatieplan is de boerderijbestemming gewijzigd in de bestemming burgerwoningen en is het kleine bouwvlakgedeelte gehandhaafd met de aanduiding dat hier geen bedrijfswoning is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestaande toestand op dezelfde wijze overgenomen. Van uitbreiding is geen sprake en zeker betreft het hier geen nieuwvestiging. Een strijdigheid met de provinciale verordening doet zich daarom in dit verband niet voor.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

32. Turfvaartsestraat 10 - Nispen

Zienswijze:
Aan de bestemming is destijds goedkeuring onthouden. Op een deel van het perceel is een woonbestemming met een bestemmingsvlak op afstand gelegd. De beantwoording van inspraakreactie 33 voldoet niet als verantwoording voor de nieuwvestiging van deze woning in een bosperceel dat onderdeel is van EHS volgens de Vr. Dit levert strijdigheid op met de artikelen 3.1. en 5.1. Vr.

Overwegingen:
Voor deze locatie geldt de opmerking, die in de aanhef van dit onderdeel is verwoord. Aan het totale bosperceel was indertijd goedkeuring onthouden. Voor een gedeelte daarvan is in het reparatieplan een woonbestemming opgenomen en dit is ook zo goedgekeurd.
De woonfunctie maakt deel uit van de reparatieherziening en is dus als zodanig al te verantwoorden vanwege de omstandigheid dat het hier gaat om reeds verworven c.q. bestaande rechten.
In het thans voorliggende plan is deze bestaande toestand op exact dezelfde wijze overgenomen. Van uitbreiding is geen sprake en zeker betreft het hier geen nieuwvestiging.
Het aangekoppelde bestemmingsvlak is gepositioneerd in het bosgedeelte van het perceel, waaraan goedkeuring is onthouden, dat tot dusverre niet was gerepareerd. Hier bevindt zich een bijgebouw ter grootte van 191 m2., dat aanvankelijk in gebruik is geweest als een zelfstandige recreatiewoning. Eerder was ook sprake van twee verschillende eigenaren. Al geruime tijd is dat niet meer zo en is het gehele perceel eigendom van één en dezelfde eigenaar. Deze heeft aangegeven het bijgebouw als gastenverblijf te gebruiken. Omdat gezien de aanwezige bebossing geen nieuwe bijgebouwen bij de woning kunnen worden opgericht zonder dat daarvoor waardevolle beplanting het veld zou moeten ruimen, is gekozen voor een maatwerkconstructie uitgaande van de thans aanwezige bebouwings-situatie.
Via de gekozen bestemmingsmethodiek levert dit tegelijkertijd het eindresultaat op dat een al bestaand bijgebouw positief wordt bestemd. Ook hiervoor geldt derhalve dat geen sprake is van uitbreiding of nieuwvestiging.

Als juridische verantwoording van het bovenstaande geldt dat het oorspronkelijke bijgebouw dateert uit de jaren '60. In het bestemmingsplan Buitengebied 1975 (d.i. de voorloper van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen uit het jaar 2000) is voor dit object geen bestemming opgenomen, waarmee het onder het overgangsrecht is komen te vallen. In de overgangsbepalingen ontbreekt overigens de "Etten-Leurclausule".
In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen is aan het bosgedeelte goedkeuring onthouden en dat is zoals hierboven is aangegeven niet hersteld, zodat dit bestemmingsplan hiervoor niet is gaan gelden.
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik, i.c. een bijgebouw behorend bij een burgerwoning.
Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte is sprake van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. Genoemde artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte zijn dan hierop niet van toepassing.

Resultaat is dat een en ander geen strijdigheid oplevert met de Verordening ruimte.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

33. Nigtestraat 7 - Nispen

Zienswijze:
Het bouwvlak van deze intensieve veehouderij is vergroot ten opzichte van het geldend bestemmingsplan zonder de nadere aanduiding "uitbreiding bouwvlak". Vanwege het ontbreken van deze aanduiding is het bestemmingsplan strijdig met de regels m.b.t. zorgvuldige veehouderij.
Verder bevat de retrospectieve toets geen verantwoording van de rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheid en kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
In het kader van de inspraakprocedure is door het bedrijf gevraagd om een aanpassing van het bouwvlak gelet op de zone voor leidingaanleg, die verband houdt met de aanwezigheid van drie gasleidingen in de nabijheid. Daarbij is tevens rekening gehouden met de realisering van het Landgoed Ottermeer, waar nog de bouw van twee nieuwe woningen is voorzien.
Dit verzoek was op grond van het gestelde in de inspraakrapportage al gehonoreerd, maar abusievelijk is er daarbij vanuit gegaan dat sprake was van niet alleen een vormverandering, maar ook nog een uitbreiding van het bouwvlak. In de rapportage was daarom vermeld, dat aan het vergrote bouwvlak een UB-codering zou worden toegekend. Op de verbeelding was dat evenwel niet doorgevoerd.
Dit hoeft -naar nu is gebleken- ook niet, want oorspronkelijk was het bouwblok 1,05 ha. groot en in de nieuwe situatie blijft dat 1,05 ha. Omdat het hier gaat om alleen een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, betreft het een Categorie 1-situatie, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap", waarvoor geen extra aanvullende maatregelen zijn vereist.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

34. Broekakkerstraat 15 - Nispen

Zienswijze:
Voor dit bouwvlak geldt hetzelfde als voor het sub. 32 *(bedoeld zal zijn sub. 33)* genoemde bouwvlak. Tevens kan worden verwezen naar de vooroverlegreactie van 25 april 2014 met betrekking tot het betreffende wijzigingsplan.

Overwegingen:
Voor dit bedrijf is in de recente achterliggende periode alsnog een wijzigingsplan vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders op grond van het geldende bestemmingsplan. De door reclamant in het kader van die procedure aangedragen vooroverlegreactie is overgenomen en heeft geleid tot een bijgesteld wijzigingsplan, dat inmiddels onherroepelijk is.
Reclamant heeft in het kader van de vaststellingsprocedure van dit wijzigingsplan aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

Resultaat is dat voor wat betreft het onderhavige bestemmingsplan ervan uit moet worden gegaan, dat het uitgebreide bouwvlak thans als een inmiddels rechtens bestaande situatie behoort te worden beschouwd.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

35. Noordstraat 9 - Roosendaal

Zienswijze:
Voor dit bouwvlak geldt hetzelfde als voor het sub. 32 *(bedoeld zal zijn sub. 33)* genoemde bouwvlak. De situering van bouwvlak wordt gecorrigeerd, maar het bouwvlak wordt daarbij nog uitgebreid. Voor deze uitbreiding ontbreekt de verantwoording en kwaliteitsverbetering.

Overwegingen:
De situering van dit bouwvlak is aangepast omdat het gedeeltelijk was gepositioneerd op een verkeerd perceel. In het kader van inspraakprocedure is hier door de rechthebbende op gewezen.

De oppervlakte van het oorspronkelijk bouwblok was 1,04 ha., in de nieuwe situatie is het weg gelegde bouwvlak zo'n 500 m2. groter gedimensioneerd.
De constatering van reclamant is daarom terecht. Er is sprake van een uitbreiding, terwijl daar niet eens om is gevraagd. Dit geeft aanleiding om de verbeelding aan te passen op dit onderdeel.

Resultaat is dat het bouwvlak in westelijke richting opgeschoven blijft, maar dat het aan de achterzijde iets wordt ingekort en wel zodanig dat de grootte exact overeenkomt met het bouwblok, zoals was voorzien in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:
De verbeelding wordt aangepast voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, dat is opgenomen voor het agrarisch bedrijf aan de Noordstraat 9 te Roosendaal, in die zin dat de oppervlakte ervan tot de oorspronkelijke, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde grootte wordt teruggebracht.

36. Krampenloop 31 - Roosendaal

Zienswijze:
Dit bouwvlak wordt thans vergroot en aangepast vanwege een in 2012 vergunde bebouwing, die destijds buiten het bouwvlak was gelegen. Ten aanzien van deze uitbreiding is geen ruimtelijke procedure bekend bij reclamant.
Wanneer dat niet het geval is dan is daarvoor geen verantwoording gegeven en niet voorzien in kwaliteitsverbetering en is derhalve sprake van strijdigheid met de artikelen 3.1 en 3.2. Vr.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 27, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.27.)

Overwegingen:
De situering van dit bouwvlak behoorde te worden aangepast, omdat in het kader van inspraakprocedure door de rechthebbende terecht is gewezen op de eerder doorlopen wijzigingsprocedure, die tot doel had het bouwblok te vergroten.
Bij besluit van 16 augustus 2011 is een hierop betrekking hebbend wijzigingsplan door burgemeester en wethouders vastgesteld. Op basis daarvan is vergunning verleend voor het oprichten van nieuwe stalruimten. De oppervlakte van het oorspronkelijk bouwblok was 1,08 ha., in het wijzigingsplan was het weggelegde bouwvlak vergroot naar 1,5 ha. en was ook de situering naar achteren gewijzigd. Bij het voorontwerpbestemmingsplan was hier aan voorbij gegaan en daar heeft de rechthebbende in het kader van de inspraak- en overlegprocedure de aandacht op gevestigd.
In de inspraakrapportage was ook al aangegeven dat dit zou worden gecorrigeerd, maar dat is bij het vervaardigen van de verbeelding van het ontwerpplan niet gebeurd. Dit betekent dat het bouwvlak alsnog in overeenstemming wordt gebracht met het thans geldende wijzigingsplan uit 2011. Er is derhalve sprake van een rechtens bestaande situatie, die geen strijdigheid met de Verordening ruimte 2014 oplevert.

Conclusie:
De verbeelding wordt aangepast voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, dat is opgenomen voor het agrarisch bedrijf aan de Krampenloop 31 te Roosendaal, en wel zodanig dat het bouwvlak, zoals is vastgelegd in het thans geldende wijzigingsplan, exact wordt overgenomen.

37. Visdonkseweg 1 - Roosendaal

Zienswijze:
Het agrarisch bouwvlak is uitgebreid met een bouwvlak op afstand (aan de overzijde van de weg) zonder dat daarvoor een ruimtelijke procedure is gevolgd waarbij deze ruimtelijke ontwikkeling is verantwoord en voorzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee is deze uitbreiding strijdig met de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
In dit geval gaat het niet om een uitbreiding van het bouwvlak, zoals reclamant aangeeft, want oorspronkelijk was het (feitelijk al) uit twee gedeeltes bestaande bouwblok 1,05 ha. groot en in de nieuwe situatie is dat 0,85 ha.

Van het hoofdbouwvlak is aan de noordzijde een behoorlijk deel ingeleverd. Aan dit hoofdbouwvlak is het (in het geldende bestemmingsplan foutief aan het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Visdonkseweg 3 gekoppelde) gedeelte toegevoegd en bovendien nog een gedeelte uitbreiding in zuidelijke richting, maar in zijn totaliteit levert dit een iets kleiner totaaloppervlak op.

Omdat het hier aldus gaat om een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, betreft het een Categorie 1-situatie, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap", waarvoor geen extra aanvullende maatregelen zijn vereist.
Op de verbeelding was nog wel een UB-codering weggelegd op een deel van het zuidelijk bouwvlak. Deze is verwijderd omdat het hier niet gaat om een uitbreiding.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Visdonkseweg 1 te Roosendaal aangepast in die zin dat:

- op de verbeelding de UB-codering voor het zuidelijk gedeelte van het bouwvlak komt te vervallen.

38. Kerkweg ongenummerd - Roosendaal

Zienswijze:
Op dit perceel is een schuilstal aanwezig, waarvan niet duidelijk is of deze, en zo ja wanneer, rechtsgeldig is vergund.

Aangezien het onderhavig perceel geen kernrandzone is, is een dergelijke ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1 en 7.16 Vr. Voor het geval deze stal zodanig lange tijd aanwezig is dat daartegen niet meer handhavend kan worden opgetreden of een uitsterfregeling niet meer mogelijk is, dient dit mede aan de hand van bewijsstukken aannemelijk te worden gemaakt.
In het geval van een positieve bestemming dient de functie en maatvoering in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Een dergelijke regeling ontbreekt thans.
(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 29, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.29.)

Overwegingen:
Op 23 februari 1977 is voor deze opstal bouwvergunning verleend. In het geldende bestemmingsplan is weliswaar voor dit soort bebouwing een vrijstellingsregeling opgenomen, maar voor het ten tijde van de vaststelling van het plan al bestaande gebouw is geen aparte bestemming vastgelegd en daarmee is het bouwwerk onder het overgangsrecht gebracht.
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand gebruik in beginsel niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Op basis hiervan resteert slechts één optie en dat is een positieve bestemming van de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik. De in het bestemmingsplan thans opgenomen aanduiding "schuilhut" voorziet hierin.

Onder verwijzing naar het gestelde in artikel 2, lid 3., onder b., van de Verordening ruimte is sprake van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing en een bestaande gebruiksactiviteit, die voor wat betreft de omvang niet wordt gewijzigd. De door reclamant genoemde artikelen 3.1 en 7.16 van de Verordening ruimte 2014 zijn dan hierop niet van toepassing.
Resultaat is dat een en ander geen strijdigheid oplevert met de Verordening ruimte.

Wel wordt voor een schuilhut voorzien in een passende juridische regeling voor wat betreft functie en maatvoering, zoals door reclamant wordt gevraagd. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige vrijstellingsregeling.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het onderhavige perceel aan de Kerkweg te Roosendaal aangepast in die zin dat:
1. in artikel 1 de definitie voor een schuilhut wordt uitgebreid met: ", alsmede een bouwwerk, dat dient als schuilgelegenheid of waarin men zich verdekt kan opstellen, bijv. om op wild te jagen of dit te observeren;";
2. aan de artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.2.2 van de regels een regeling wordt toegevoegd voor de maatvoering van een schuilhut, waarbij een maximale oppervlakte geldt van 50 m2. en een maximale goot- en bebouwingshoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m.

39a. Rietgoorsestraat 45 - Roosendaal

Zienswijze:
Het agrarisch bouwvlak is zodanig begrensd dat de tuin en verhardingen buiten het bouwvlak zijn gelegen. Volgens artikel 3.1, lid 2, sub d., dienen alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwvlak te worden geconcentreerd. Omdat enkele permanente voorzieningen, zoals verhardingen, buiten het bouwvlak liggen is dit bouwvlak strijdig met genoemd artikel van de Verordening Ruimte 2014.
(Op dit onderdeel is ook door de belanghebbende zelf een zienswijze ingediend, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde onder 2.17.)

Overwegingen:
In overleg met belanghebbende is ervoor gekozen om in het onderhavige geval over te gaan tot een vormverandering en vergroting van het bouwvlak, waarbij aan twee zijden wordt gewerkt met een UB-codering.
Zoals verzocht door belanghebbende is aan de achterzijde van het bouwvlak een gedeelte verwijderd en dat is aan de voorzijde teruggebracht, overeenkomstig het bouwblok, zoals was vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.
Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant.

(Zie hiervoor ook het gestelde onder 2.17.)

Daarnaast is het wel zo dat omwille van de duidelijkheid van de regels de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 wordt aangepast in die zin dat de bijbehorende voorzieningen nader worden geconcretiseerd.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Rietgoorsestraat 45 te Roosendaal aangepast in die zin dat:
1. op de verbeelding een aan de voorzijde en achterzijde gewijzigd bouwvlak wordt weggelegd, overeenkomstig het bouwblok dat is voorzien in het thans geldende bestemmingsplan (voor de uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde worden UB-coderingen opgenomen, zoals is verzocht door de belanghebbende zelf);
2. in de regels in de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 na het onderdeel "bijbehorende voorzieningen" wordt toegevoegd de zinsnede ", zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke."

39b. Zwanenburgstraat 5 - Roosendaal

Zienswijze:
Hiervoor geldt hetzelfde als is gesteld onder 39a.

(Het agrarisch bouwvlak is zodanig begrensd dat de tuin en verhardingen buiten het bouwvlak zijn gelegen. Volgens artikel 3.1, lid 2, sub d., dienen alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwvlak te worden geconcentreerd. Omdat enkele permanente voorzieningen, zoals verhardingen, buiten het bouwvlak liggen is dit bouwvlak strijdig met bovengenoemd artikel van de Verordening Ruimte 2014.)

(Op dit onderdeel is ook door de belanghebbende zelf een zienswijze ingediend, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde onder 2.34.)

Overwegingen:
In het kader van de overleg- en inspraakprocedure is door de belanghebbende gevraagd om een vormverandering van het oorspronkelijke bouwblok in verband met een (inmiddels verleende) omgevingsvergunning voor het verlengen van een bestaande stalruimte. In het inspraakrapport is aangegeven dat dit verzoek voor honorering in aanmerking kon komen omdat hier sprake is van een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap. In het ontwerpbestemmingsplan is evenwel voor een deel van het bouwvlak op de verbeelding de aanduiding "Uitbreiding bouwvlak" (UB) opgenomen. Door de belanghebbende zelf is daartegen ingebracht dat deze codering onterecht is, omdat het niet gaat om een uitbreiding van het bouwvlak.
Wel was het nodig om aan de voorzijde het bouwvlak aan te passen, waarbij het van de weg af is gelegd, en dat is voor reclamant aanleiding tot het in de zienswijze gestelde. Deze opzet wordt verlaten en wel in die zin dat het bouwvlak aan de voorzijde zodanig wordt hersteld dat de bestaande inrit en voortuin deel uitmaken van het bouwvlak.
Het bouwvlak wordt verder zodanig van vorm gewijzigd dat aan de achterzijde de voorgenomen uitbreiding, bestaande uit twee sleufsilo's, eveneens binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd.
Het totale oppervlak blijft daarbij overigens hetzelfde in vergelijking tot het thans geldende bestemmingsplan.

Aldus wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Zwanenburgstraat 5 te Roosendaal, aangepast waarbij aan de voorzijde het bouwvlak zodanig wordt weggelegd, dat de bestaande inrit en voortuin erbinnen vallen en aan de achterzijde eveneens de voorgenomen uitbreiding met twee sleufsilo's, waarbij het totale oppervlak van het bouwvlak niet wordt vergroot.

40. Perceel achter Essenseweg 19 - Nispen

Zienswijze:
Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan een bestemming, waarbij opslag van zand positief wordt bestemd. Feitelijk wordt op deze locatie met als hoofdbestemming Agrarisch een nieuwe gebruiksmogelijkheid geboden, die nieuwvestiging van een niet-agrarische activiteit inhoudt en waarvoor het bestemmingsplan geen verantwoording bevat en kwaliteitsverbetering. Daarom is deze ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1 en 3.2 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen. In het onderhavige geval gaat het om een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf, dat ter plaatse gevestigd is. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een herbestemming van het perceel gewenst, aangezien geen andere expansiemogelijkheden voor het bedrijf kunnen worden geboden gelet op de positionering daarvan in de bebouwde kom van Nispen.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel achter Essenseweg 19 te Nispen gewijzigd in die zin dat een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

41. Broekakkerstraat 7 - Nispen

Zienswijze:
Voor dit perceel wordt de bestemming gewijzigd van "Handelsbedrijf / ambachtelijke dienstverlening" in "Bedrijf 3 - grondverzetbedrijf / opslag en groothandel". De bouwmogelijkheden van maximaal 900 m2. worden vergroot naar maximaal 1.000 m2.

Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van deze functiewisseling en uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden geen verantwoording en kwaliteitsverbetering als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.2 Vr. Verder blijkt niet in hoeverre wordt voldaan aan het gestelde in artikel 7.10 Vr. Om deze reden is deze ontwikkeling strijdig met de artikelen 3.1, 3.2 en 7.10 Vr.

Overwegingen:
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. In dit document wordt nader ingegaan op de door reclamant aangedragen aspecten. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen. In het onderhavige geval betreft het een bestaand niet-agrarisch bedrijf, dat reeds enige tijd ter plaatse gevestigd is. Aangezien het in dit geval hoofdzakelijk gaat om een opslag- en (groot-)handelsfunctie (vergelijkbaar met de geldende bestemming) is recent vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe opslagloods op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om tot 10 % af te wijken van het voorgeschreven aantal vierkante meters.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het gewenst om de bestemmingsomschrijving zo goed mogelijk af te stemmen op de nieuwe, thans bestaande functie en dit geldt ook voor het bebouwingsmaximum gelet op de thans aanwezige bebouwingssituatie. De op de verbeelding vastgelegde aanduiding stemde evenwel niet overeen met de regels. Dit wordt gecorrigeerd.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Broekakkerstraat 7 te Nispen gewijzigd in die zin dat een verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting. De bestemmingsomschrijving en de tabel in artikel 8 worden aangepast voor wat betreft de aanduiding van de bedrijfsfunctie.

42. Nispenseweg 7 - Roosendaal

Zienswijze:
Op dit pand wordt de aanduiding "Voormalige bedrijfswoning" gelegd. Deze aanduiding is niet doorvertaald in de regels en is toegepast om aan te geven dat geen sprake is van nieuwvestiging van een woning. Zonder de juiste verankering van deze aanduiding in de regels, inclusief een definitieomschrijving van dit begrip, kan de woning worden beschouwd als nieuwvestiging van een woning in het buitengebied. Nieuwvestiging van een woning is strijdig met artikel 7.7. Vr.

Overwegingen:
Hetgeen door reclamant op dit onderdeel wordt ingebracht kan worden opgelost door het introduceren van een begripsomschrijving in het bestemmingsplan, waarbij tevens wordt uitgesloten dat sprake kan zijn van nieuwvestiging door voor te schrijven dat het om een bestaande woning moet gaan. Het is dan zinvol om ook het begrip "Plattelandswoning" op dezelfde wijze vast te leggen uit een oogpunt van uniformiteit.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt in die zin dat in artikel 1 van de regels als definitie voor een voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning wordt opgenomen:
"een bestaande bedrijfswoning, voorheen behorend tot een (milieuhinderlijke of landbouw-) inrichting, die op grond van dit bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, maar die nog altijd wel wordt beschouwd als een onderdeel van de oorspronkelijke inrichting en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het oorspronkelijk bijbehorende bedrijf;".

43. Bergsebaan 132 – Nispen

Zienswijze:
Het bestemmingsplan voorziet voor deze locatie in een uitbreiding van de woonbestemming Wonen 2, maar bevat voor deze ruimtelijke ontwikkeling geen verantwoording als bedoeld in artikel 3.1 Vr. en kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 Vr. en is om deze redenen strijdig met voornoemde bepalingen van de Vr.

Overwegingen:
In dit geval is ertoe overgegaan om het bestemmingsvlak, zoals oorspronkelijk was voorzien in het geldende bestemmingsplan, naar achter uit te breiden. De reden hiervan is dat het huidige vlak erg ondiep is bezien vanaf de Bergsebaan. Dit zorgt ervoor dat de uitbreidingsmogelijkheden van de woning onnodig worden beperkt, aangezien ook het aansluitende, achterliggend perceel in eigendom is bij dezelfde eigenaar. Het aan de weg gelegen perceel is 875 m2. groot, het daarachter liggende perceel 745 m2. In totaal komt de weggelegde woonbestemming neer op 1.620 m2.
Op basis van het Afsprakenkader Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap valt een vergroting van het bestemmingsvlak voor een woonbestemming tot 1.500 m2. onder Categorie 1, waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
Naar aanleiding van de door reclamant geconstateerde strijdigheid met de Verordening Ruimte 2014 wordt (in overleg met de rechthebbende) aan de achterzijde de bestemming Wonen 2 gewijzigd, zodat een perceelsgrootte resteert van 1.500 m2. Dit heft de strijdigheid op.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt gewijzigd voor wat betreft het bestemmingsvlak Wonen 2, gesitueerd aan de Bergsebaan 132 te Nispen, waarbij aan de achterzijde van het vlak een gedeelte van het perceel ter grootte van 120 m2. wordt omgezet in de bestemming Agrarisch, zodat een woonperceel overblijft van 1.500 m2.

44. Perceel Huijbergseweg ong. - Roosendaal

Zienswijze:
Het betreft hier nieuwvestiging van een agrarisch bouwvlak. Op grond van artikel 3.1 Vr. is nieuwvestiging van een bouwvlak strijdig met de Vr. Het bestemmingsplan bevat bovendien geen verantwoording daarvoor en voorziet niet in kwaliteitsverbetering.

(Voor alle duidelijkheid wordt hier nog opgemerkt dat dit perceel een andere locatie betreft dan het perceel Huijbergseweg 45, zoals reeds is besproken onder no. 23.)

Overwegingen:
Anders dan het gestelde in de inspraakrapportage doet vermoeden is in dit geval geen sprake van nieuwvestiging en ook reclamant gaat hier ten onrechte vanuit. In het geldende bestemmingsplan bestond dit bouwvlak namelijk al met daarbij overigens wel de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is dit verder ongewijzigd gebleven, maar daarbij is nu ook voorzien in een aanduiding voor een paardenhouderij, omdat dit uitdrukkelijk door de rechthebbende zelf is gevraagd.
Van strijdigheid met de Verordening Ruimte 2014 is dan ook geen sprake.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Artikel 3.7.7

Zienswijze:
Dit artikel regelt boerderijsplitsing. Volgens artikel 7.7, lid 3b, van de Verordening ruimte 2014 geldt dat woningsplitsing alleen is toegestaan wanneer sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de definitie van het begrip "woonboerderij" is echter niet duidelijk verwoord dat het om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gaat, die ook als zodanig is gewaardeerd en op de gemeentelijke erfgoedkaart is opgenomen. Verder is artikel 3.7.7 ten aanzien van dit punt niet duidelijk en te vrijblijvend aangezien in lid g. wordt gesproken van "architectonische karakter" en in lid h. wordt gesteld dat "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven". Daarmee is deze regeling voor woningsplitsing strijdig met artikel 7.7., lid 3b, Vr. Deze zienswijze geldt eveneens voor artikel 3.7.8., lid i. Verder is artikel 3.7.7, lid k., niet duidelijk geformuleerd vanaf "sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling". Deze zienswijze geldt ook voor de artikelen 4.7.6, 4.7.7., lid i., 5.7.6 en 5.7.7., lid i.

Overwegingen:
De door reclamant aangevoerde strijdigheid kan worden opgeheven door enkele tekstuele aanpassingen in de betreffende artikelen zelf door te voeren. Het is dan niet meer nodig om ook de definitie van het begrip "woonboerderij" nog bij te stellen.

(NB. Omdat de artikelen 3 en 4 zijn uitgebreid met een extra wijzigingsbevoegdheid heeft nog wel een vernummering plaatsgevonden.)

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de regels aangepast in die zin, dat:
- aan artikel 3.7.8, lid b., (na vernummering) na de zinsnede "betreft" wordt toegevoegd: ", die is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder meer ingevolge een waardering op grond van een daarop van toepassing zijnde monumentenregeling, waarbij geldt dat het behoud of herstel van deze bebouwing is gegarandeerd;"
- in artikel 3.7.8, lid k., (na vernummering) de zinsnede vanaf "plaatsgevonden," wordt vervangen door "plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling";
- in artikel 3.7.9, lid i., (na vernummering) de zinsnede "hierboven" wordt vervangen door "in artikel 3.7.8";
- de artikelen 4.7.7, leden b. en k., (na vernummering), 4.7.8, lid i., (na vernummering), 5.7.6, leden b. en k., en 5.7.7, lid i., dienovereenkomstig worden gewijzigd, zoals hierboven is aangegeven;

- de artikelen 3.7.7, lid f, 3.7.9, lid h, 4.7.6, lid f, 4.7.8, lid h. (alle na vernummering), 5.7.5, lid f, en 5.7.7, lid h, op gelijke wijze worden aangepast als artikel 3.7.8, lid k.

Artikel 3.7.11

Zienswijze:
Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen agrarische bouwvlakken worden omgezet naar agrarisch verwante- en agrarisch-technische hulpbedrijven (max. milieucategorie 1 of 2). In artikel 3.7.11 ontbreekt echter het maximale oppervlak van 1,5 ha. in gemengd landelijk gebied. De voorwaarde dat vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan garandeert de maximale omvang van 1,5 ha. conform de Vr. onvoldoende. Ook is detailhandel niet gemaximeerd tot 200 m2.
De voorwaarde dat detailhandel is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit borgt de maximaal toegestane omvang van 200 m2. onvoldoende. Artikel 3.7.11 is om bovengenoemde motieven strijdig met artikel 7.10, lid 1g Vr. en artikel 7.11 Vr.

Door middel van de artikelen 4.7.10 (Agrarisch met waarden 1) en 5.7.10 (Agrarisch met waarden 2) is het mogelijk om agrarische bouwvlakken om te zetten naar agrarisch verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven (max. milieucategorie 1 of 2).
Voor de artikelen 4.7.10 en 5.7.10 geldt dezelfde zienswijze zoals hierboven is opgenomen ten aanzien van artikel 3.7.10 (*bedoeld is 3.7.11)* met dien verstande dat in gebieden, die volgens de Vr. behoren tot de Groenblauwe mantel, een maximum oppervlakte geldt van 5.000 m2. op grond van artikel 6.10 Vr. De artikelen 4.7.10 en 5.7.10 zijn voor wat betreft de gebieden in de GBM in zoverre strijdig met artikel 6.10 Vr.

Voor zover gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden 1 en 2 in de EHS liggen, geldt op grond van artikel 5.1 Vr. dat de bestemming gericht dient te zijn op behoud en ontwikkeling van de EHS-waarden. In zoverre de wijzigingsbevoegdheden van de artikelen 4.7.10, 4.7.11 en 5.7.10 en 5.7.11 betrekking hebben op percelen in de EHS zijn deze strijdig met artikel 5.1 Vr.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden ter plaatse van de EHS dient te worden uitgesloten en voor zover gronden grenzen aan de EHS dient een voorwaarde opgenomen te worden, die ertoe strekt dat de wijziging geen nadelige effecten heeft op de EHS.

Aangezien ook de artikelen 4.7.10 en 5.7.10 geen maximale oppervlakte van 200 m2. voor detailhandel bevatten, zijn deze regels in zoverre strijdig met de artikelen 6.10, lid 1g (GBM) en 7.10, lid 1g, Vr. (Gemengd landelijk gebied).

Overwegingen:
De door reclamant aangevoerde strijdigheid kan worden opgeheven door enkele tekstuele aanpassingen in de betreffende artikelen door te voeren. Dit komt er dan op neer dat in artikel 3.7.11, lid e., een maximum oppervlak van 1,5 ha. wordt opgenomen en in artikel 3.7.11., lid g., een maximum omvang van 200 m2.

Voor de betreffende bouwvlakken in de Groenblauwe mantelgebieden zal een afzonderlijke regeling worden opgenomen in de artikel 4.7.10, lid e., en 5.7.10, lid. e., van de regels, die ertoe strekt dat een maximum oppervlaktemaat wordt vastgelegd van 5.000 m2.
Genoemde artikelen worden in die zin aangepast, dat daaraan een nieuw artikellid wordt toegevoegd, dat voorschrijft dat dit van toepassing is op locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1., zoals

opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels. (Zie ook bijlage 3. bij deze nota.)

De wijzigingsbevoegdheden van artikelen 4.7.10, 4.7.11 en 5.7.10 en 5.7.11 zullen zo worden geredigeerd, dat ze geen betrekking hebben op percelen, welke zijn gesitueerd in de EHS of alleen mogen worden gebruikt indien dat geen nadelige gevolgen heeft voor de ecologische waarden van naastgelegen gronden.
Genoemde artikelen worden in die zin aangepast, dat daaraan twee nieuw artikelleden worden toegevoegd, die voorschrijven dat dit van toepassing is op locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels. (Zie ook bijlage 3. bij deze nota.)

De maximummaat voor een detailhandelsfunctie wordt toegevoegd aan de artikelen 4.7.10 en 5.7.10.

(NB. Omdat de artikelen 3 en 4 zijn uitgebreid met een extra wijzigingsbevoegdheid heeft nog een vernummering plaats gevonden.)

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de regels aangepast in die zin, dat:

1. aan artikel 3.7.12, lid e. (na vernummering), na de zinsnede "toegestaan" wordt toegevoegd: ", waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;"
2. aan artikel 3.7.12, lid g. (na vernummering), na de zinsnede "nevenactiviteit" wordt toegevoegd: "met een maximum omvang van 200 m2.;"
3. aan artikel 4.7.11, lid e., (na vernummering) en 5.7.11, lid e., na de zinsnede "toegestaan" wordt toegevoegd: ", waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha. en een maximum oppervlaktemaat voor het bestemmingsvlak ter grootte van 5.000 m2. van toepassing is voor de locaties behorende tot agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;";
4. aan de artikelen 4.7.11, 4.7.12 (beide na vernummering) en 5.7.10 en 5.7.11 een nieuw artikellid wordt toegevoegd, dat voorschrijft dat de betreffende artikelen niet van toepassing zijn op locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;
5. aan de artikelen 4.7.11, 4.7.12 (beide na vernummering) en 5.7.10 en 5.7.11 een nieuw artikellid wordt toegevoegd, dat voorschrijft dat de betreffende artikelen voor locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, wel mogen worden toegepast voor zover het betreft bedrijven, die grenzen aan gronden met een ecologische waarde onder de voorwaarde dat de bestemmingswijziging geen nadelige effecten heeft voor de ecologische waarden van die naastgelegen gronden;
6. aan artikel 4.7.11, lid g. (na vernummering), en 5.7.10, lid. g., na de zinsnede "nevenactiviteit" wordt toegevoegd: "met een maximum omvang van 200 m2.;".

Artikelen 8 en 9

Zienswijze:
Door middel van de in de artikelen 8.5.2. en 9.5.2. opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk de bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van een ander bedrijfstype.

Voorwaarde is onder andere dat het toegestaan te wijzigen naar bedrijven in categorie 3.1 c.q. 3.1 en 3.2.

Dit is weliswaar een categorie lager, maar gelet op het bepaalde in de artikelen 6.10 en 7.10 Vr. is wijziging naar categorie 3 en hoger strijdig met deze bepalingen. Volgens de Vr. is het mogelijk te wijzigen in maximaal categorie 2.

Overwegingen:
De door reclamant aangevoerde strijdigheden kunnen worden opgeheven door enkele tekstuele aanpassingen in de betreffende artikelen door te voeren. In de beide artikelen zullen de omschakelmogelijkheden naar de categorieën 3.1 en 3.2 worden geschrapt.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de regels aangepast in die zin, dat:
1. in de aanhef van artikel 8.5.2, alsmede in de leden a. en b., de zinsnede ", 2 en 3.1" wordt vervangen door: "en 2";
2. in de aanhef van artikel 9.5.2, alsmede in de leden a. en b., de zinsnede ", 2, 3.1 en 3.2" wordt vervangen door: "en 2".

Artikel 11.4.3

Zienswijze:
Dit artikel staat bij een afvalverwerkingsbedrijf en een reststoffenverwerkingsbedrijf detailhandel toe in ondergeschikte zin.

Nog afgezien van het feit of deze functie in dit geval realistisch is, is detailhandel niet begrensd tot ten hoogste 200 m2. Daarmee is deze bepaling strijdig met artikel 7.10, lid 1g, Vr.

Overwegingen:
De door reclamant aangevoerde strijdigheid kan worden opgeheven door een tekstuele aanpassing van het betreffende artikel.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de regels aangepast in die zin, dat:
- aan artikel 11.4.3. een nieuwe zin wordt toegevoegd, die luidt als volgt: "Voor een detailhandelsfunctie geldt daarbij als nadere voorwaarde dat deze een maximum omvang mag hebben van 200 m2."

Artikel 14

Zienswijze:
Volgens de doeleindenomschrijving van dit artikel is ter plaatse "detailhandel volumineus" toegestaan en zijn de gebruiksmogelijkheden ruimer dan alleen een bouwmarkt.

Aangezien detailhandel in een grotere omvang dan 200 m2. buiten bestaand stedelijk gebied strijdig is met artikel 6.10/7.10 Vr., maar bestaande situaties dienen te worden gerespecteerd, is een positieve bestemming van de bestaande bouwmarkt terecht, maar zijn ruimere detailhandelsfuncties strijdig met de artikelen 6.10/7.10, leden 1g. Vr.

Overwegingen:
De door reclamant bedoelde strijdigheid met de Verordening ruimte 2014 doet zich in het geheel niet voor, aangezien de betreffende bouwmarkt binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd en daarop zijn de genoemde voorschriften van de verordening niet van toepassing.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

2.26. Reclamant no. 26, J.J.M. Rockx, Hoekstraat 3 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een vormverandering en vergroting van het bouwblok voor het hier gevestigde melkveebedrijf. Eenzelfde verzoek was ook ingediend in het kader van de inspraakprocedure. Daar was negatief op beslist vanwege het feit dat niet was aangegeven welke uitbreidingsplannen het bedrijf heeft.
Reclamant voert aan dat een bedrijfsopvolger op termijn voor het bedrijf beschikbaar is en wijst verder op concrete plannen voor het bouwen van een nieuwe melkveestal en het aanleggen van sleufsilo's, waarvoor een aanpassing van het bouwblok noodzakelijk is.

Overwegingen:
Bij het leggen van bouwvlakken wordt steeds beoordeeld of niet alleen de bestaande maar ook de toekomstige bedrijfssituatie hiermee recht wordt gedaan.
Uitgangspunt daarbij is dat medewerking kan worden verleend aan een vergroting van een bouwblok wanneer een bedrijf concreet invulling daaraan geeft.
Er moet daartoe redelijk bewijs worden geleverd van bepaalde toekomstige ontwikkelingen in de zin van uitbreidingsplannen voor gebouwen of andersoortige voorzieningen, die nu eenmaal in een bouwvlak moeten worden gerealiseerd.

In het Inspraak- en overlegrapport was inderdaad aangegeven dat het bouwvlak niet zou worden aangepast, omdat van het bestaan van concrete uitbreidingsplannen niet overtuigend was gebleken. Reclamant heeft momenteel nog geen formele vergunning-aanvraag ingediend, maar wel aangegeven dat dit binnen afzienbare tijd zal gaan gebeuren. Het toekennen van een UB-codering is onder de gegeven omstandigheden gerechtvaardigd. Dit maakt op termijn de gewenste uitbreiding onder tal van condities mogelijk zonder dat daarvoor een wijzigingsplanprocedure behoeft te worden doorlopen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Hoekstraat 3 te Roosendaal, aangepast zoals door reclamant is gevraagd, met dien verstande dat met het oog op de voorgenomen uitbreiding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak" wordt opgenomen.

2.27. Reclamant no. 27, Rokx Bouwadvies B.V., namens C.J.A.M van Wezel, Krampenloop 31 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om voor wat betreft de omvang en plaats van het bouwvlak het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig een eerder al vastgesteld wijzigingsplan op

grond van het geldende bestemmingsplan. Eenzelfde verzoek was ook ingediend in het kader van de inspraakprocedure. Daar was al positief op beslist, maar de aanpassing heeft in het bestemmingsplan nog niet plaats gevonden.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 25, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.25.)

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek is terecht. In het Inspraak- en overlegrapport was inderdaad aangegeven dat het bouwvlak zou worden aangepast, maar dit was op de verbeelding niet verwerkt. Dit gebeurt nu alsnog.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Krampenloop 31 te Roosendaal gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven.

2.28. Reclamant no. 28, Sita Reënergy, Potendreef 2 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om voor twee percelen aan de Potendreef de bestemming "Reststoffenbedrijf", met de aanduiding "gebouwen uitgesloten" te verruimen, opdat deze gronden gebruikt kunnen worden als parkeerplaats (zoals momenteel ook al het geval is).
Bovendien zou reclamant graag zien dat mogelijkheden worden gecreëerd voor het oprichten van bebouwing op de betreffende gronden in het kader van de verdere uitoefening van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden ervan.

Overwegingen:
In nader overleg met reclamant is bezien welke uitbreidingsbehoefte er is bij het bedrijf en hoe dat op de beide percelen vorm kan worden gegeven. Dit heeft ertoe geleid dat het gebied met de bestemming "Reststoffenbedrijf " met de aanduiding "gebouwen uitgesloten" is verkleind.
De bestemming wordt gewijzigd in "Afvalverwerkingsbedrijf". Het in de regels voor deze bestemming opgenomen bebouwingsmaximum ter grootte van 75 % per bouwperceel is ter plekke wel teruggebracht naar 40 %.
Een functieverandering, zoals hier wordt voorgestaan, heeft consequenties, die verband houden met het bepaalde in artikel in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.
Met het oog hierop is een verantwoording opgesteld, incl. een tussen gemeente en belanghebbende tot stand gebrachte vaststellingsovereenkomst. Deze gaat als bijlage onderdeel uitmaken van de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan en daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2 van genoemde verordening. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.
In overleg met de belanghebbende wordt bovendien de doeleindenomschrijving van artikel 11 nog aangescherpt voor wat betreft de toegestane bedrijfsfuncties.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt gewijzigd voor de beide percelen met de bestemming "Reststoffenbedrijf" en wel in die zin dat de bestemming wordt omgezet naar "Afval-

verwerkingbedrijf"; tevens wordt hier nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarbij een bebouwingsmaximum wordt voorgeschreven van 40 %;
- aan de plantoelichting een verantwoording wordt toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst;
- de doeleindenomschrijving van artikel 11 wordt voor dit bedrijf gewijzigd, waarbij de tekst van onderdeel a., onder 1., als volgt komt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkingsbedrijf' uitsluitend afvalverwerkingsbedrijven (waaronder mede wordt begrepen op- en overslag, bewerking/verwerking van grond- en afvalstoffen/materialen alsmede aan de functie gerelateerde transportbewegingen) zijn toegestaan;".

2.29. Reclamant no. 29, A.W.C. van de Sande, Oude Turfvaartsestraat 51 Nispen

Zienswijze:
Reclamant constateert dat de twee bestaande sleufsilo's niet in zijn geheel binnen het bouwvlak zijn gelegen. Omdat het bovendien zo is dat in de nabije toekomst beide silo's zouden moeten worden vergroot, is het verzoek om het bouwvlak te verlengen naar 150 m.

Overwegingen:
In overleg met reclamant is ervoor gekozen om het bouwvlak ter plaatse van de sleufsilo's verder naar achter te leggen zoals is gevraagd, waarbij overigens wel tegelijkertijd aan de zuidzijde het vlak is verkleind zodat per saldo de oppervlakte gelijk is gebleven, zodat alleen sprake is van een vormverandering.
Omdat het hier gaat om alleen een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, betreft het een Categorie 1-situatie, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap", waarvoor geen extra aanvullende maatregelen zijn vereist.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Oude Turfvaartsestraat 51 te Roosendaal gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven, met dien verstande dat een evenredige verkleining van het bouwvlak wordt doorgevoerd, zodat geen sprake is van een uitbreiding.

2.30. Reclamant no. 30, Van Dun Advies, namens A.J.A. Scheepers – Talboom, Meirestraat 70 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een vormverandering van het bouwvlak, gelegen aan de Meirestraat 70 te Roosendaal, conform de bij de zienswijze gevoegde tekening. De oppervlakte blijft daarbij hetzelfde.

Overwegingen:
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot alleen een vormverandering van het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak, geen uitbreiding.
Aan het verzoek kan dan ook worden tegemoetgekomen. Het bouwvlak zal worden bijgesteld, zoals door reclamant is gevraagd. Omdat het hier gaat om alleen een

vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, betreft het een Categorie 1-situatie, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader "Kwaliteits-verbetering van het landschap", waarvoor geen extra aanvullende maatregelen zijn vereist.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Meirestraat 70 te Roosendaal, gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven.

2.31. Reclamant no. 31, Van Dun Advies, namens J. van de Nieuwelaar, Nispenseweg 71 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant concludeert dat diverse bestaande en legaal gerealiseerde stallen buiten het bouwvlak zijn gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ingediend omtrent de buiten het bouwvlak gelegen stallen.
In de inspraakrapportage is beschreven dat deze reactie is gehonoreerd en dit zou hebben geleid tot aanpassing van de verbeelding. In het ontwerpbestemmingsplan is dat echter niet gebeurd.
Daarom verzoekt reclamant het bouwvlak alsnog aan te passen zodat alle gebouwen binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

Overwegingen:
Gebleken is dat de nieuwe stalruimte enkele meters buiten het bouwvlak is gesitueerd. In overleg met reclamant is ervoor gekozen om het bouwvlak ter plaatse van de nieuwe stal iets verder naar het noorden en naar achter te leggen, waarbij overigens wel tegelijkertijd aan de voorzijde het vlak is verkleind zodat per saldo de oppervlakte gelijk is gebleven, zodat alleen sprake is van een vormverandering.

Omdat het hier gaat om alleen een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, betreft het een Categorie 1-situatie, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap", waarvoor geen extra aanvullende maatregelen zijn vereist.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 71 te Roosendaal gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven, met dien verstande dat een evenredige verkleining van het bouwvlak aan de voorzijde wordt doorgevoerd, zodat geen sprake is van een uitbreiding.

(Door de belanghebbende zelf is ook nog een verzoek ingediend om een ambtshalve wijziging, waarvoor hier wordt verwezen naar het gestelde in Hoofdstuk 3, onder 3.7.)

2.32. Reclamant no. 32, Van Dun Advies, namens R.A.C. van As, Passenberg 58 Nispen

(-Deze zienswijze is ingetrokken en behoeft daarom geen verdere behandeling.-)

2.33. Reclamant no. 33, Van Dun Advies, namens M.J.P. Oerlemans en W.M.G. Sluijs, Vroenhoutseweg 16 Roosendaal

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om voor het bouwvlak, gelegen aan de Vroenhoutseweg 16 te Roosendaal, de aanduiding "IV" op te nemen, aangezien ter plaatse sprake is van een nog volledig in gebruik zijnde intensieve veehouderij. In het voorontwerpbestemmingsplan was de aanduiding wel opgenomen, maar in het ontwerpplan ontbreekt deze.

Overwegingen:
Voorafgaand aan het definitief opnemen van alle veehouderijaanduidingen op de verbeelding is nog een inventarisatie uitgevoerd om wat dit betreft een zo actueel mogelijke stand van zaken vast te kunnen leggen.
Daarbij is gebruik gemaakt van alle beschikbare, op dit terrein relevante informatiebronnen en bestanden. In het onderhavige geval is daarbij kennelijk iets niet goed gegaan.
Het door reclamant gedane verzoek strekt tot een positieve bestemming van een thans bestaande situatie. Hieraan dient te worden tegemoetgekomen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Vroenhoutseweg 16 te Roosendaal, aangepast in die zin dat daarvoor alsnog de functieaanduiding "intensieve veehouderij" wordt opgenomen, zoals door reclamant is aangegeven.

2.34. Reclamant no. 34, Van Dun Advies, namens C. Mangelaars, Zwanenburgstraat 5 Roosendaal

Zienswijze:
Eerder is een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij is verzocht om het bouwvlak van vorm te veranderen ten behoeve van een verlenging van de bestaande stal en het plaatsen van twee nieuwe sleufsilo's.
In de hierop betrekking hebbende overleg- en inspraakrapportage is aangegeven dat dit verzoek voor honorering in aanmerking komt. Het gevraagde bouwvlak is ook toegekend met de twee functieaanduidingen "veehouderij en uitbreiding bouwvlak".

Reclamant is van mening dat de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak" niet juist is. Het oppervlak blijft gelijk en dus is geen sprake van een uitbreiding van het bouwvlak.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 25, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.25.)

Overwegingen:
In het kader van de overleg- en inspraakprocedure is door de belanghebbende gevraagd om een vormverandering van het oorspronkelijke bouwblok in verband met een (inmiddels verleende) omgevingsvergunning voor het verlengen van een bestaande stalruimte en het (op termijn) realiseren van twee sleufsilo's.
In het inspraakrapport is aangegeven dat dit verzoek voor honorering in aanmerking kon komen, omdat hier sprake is van alleen een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

In het ontwerpbestemmingsplan is evenwel voor een deel van het bouwvlak op de verbeelding de aanduiding "Uitbreiding bouwvlak" (UB) opgenomen.

Door reclamant wordt daartegen ingebracht dat deze codering onterecht is, omdat het niet gaat om een uitbreiding van het bouwvlak. Wel was het nodig om aan de voorzijde het bouwvlak aan te passen, waarbij het van de weg af is gelegd en daartegen is een zienswijze ingediend door reclamant no. 25.

In overleg met belanghebbende wordt daarom deze opzet verlaten en wel in die zin dat het bouwvlak zodanig van vorm wordt veranderd dat zowel de bestaande situatie aan de voorzijde, als ook de aan de achterzijde voorgenomen uitbreiding, bestaande uit twee sleufsilo's, erin passen met een gelijk blijvende totale oppervlakte.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Zwanenburgstraat 5 te Roosendaal, aangepast waarbij zowel aan de voorzijde de oprit en voortuin als de twee nieuwe sleufsilo's aan de achterzijde erbinnen vallen met een gelijk blijvende oppervlakte.

2.35. Reclamant no. 35, H.A.A. van Wesel, Heijbeeksestraat 3a Nispen

Zienswijze:
Reclamant verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak in verband met enerzijds een bestaande mestsilo, die buiten het bouwvlak is gelegen, en anderzijds gelet op een toekomstige uitbreiding met een opslagloods en sleufsilo's.

-Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is ook een inspraakreactie ingediend met dezelfde strekking, die gehonoreerd is door middel van het opnemen van een bouwvlakgedeelte met de aanduiding "uitbreiding bouwvlak". In het ontwerpbestemmingsplan is de verbeelding evenwel niet aangepast. Daarom vraagt reclamant dit alsnog te doen.-

Overwegingen:
Het is een terechte constatering, dat de mestsilo buiten het bouwvlak is gesitueerd. In overleg met reclamant is ervoor gekozen om voor zowel de locatie van de silo als de gedachte uitbreiding het bouwvlak aan de achterzijde te vergroten, waarbij tegelijkertijd aan de voorzijde het vlak evenredig is verkleind zodat per saldo de oppervlakte gelijk is gebleven, zodat alleen sprake is van een vormverandering.
Omdat het hier gaat om alleen een vormverandering, die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, betreft het een Categorie 1-situatie, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap", waarvoor geen extra aanvullende maatregelen zijn vereist.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
- de verbeelding wordt voor wat betreft het bouwvlak, gesitueerd aan de Heijbeeksestraat 3a te Nispen gewijzigd, zoals door reclamant is aangegeven, met dien verstande dat een evenredige verkleining van het bouwvlak wordt doorgevoerd, zodat het niet meer gaat om een uitbreiding, maar alleen een vormverandering.

2.36. Reclamant no. 36, Zebra Gasnetwerk B.V., Postbus 24 Bergen op Zoom

Zienswijze:

2.36.1. In de toelichting op het bestemmingsplan is niet de meest actuele status van het saneringstraject in het kader van het Bevb weergegeven.
Op dit punt is een actualisering wenselijk, waarbij wordt aangegeven dat de bestaande knelpunten inmiddels zijn opgelost.

2.36.2. In de bestemmingsplanregels staan in artikel 26.4.1., onder c., en in de aanhef van artikellid 26.4.2. enkele tekstuele onjuistheden c.q. spelfouten, die mogelijk kunnen leiden tot verwarring.

2.36.3. Verzoek is de bestemmingsplanregels op te nemen, zoals weergegeven in de bijlage behorende bij de zienswijze.

Overwegingen:

2.36.1. De toelichting zal op dit punt worden bijgesteld en wel in die zin dat de actuele stand van zaken wordt vermeld.

2.36.2. De betreffende artikelleden zullen worden gecorrigeerd en dit geldt overigens ook voor artikel 25.6.1, onder c.

2.36.3. Dit gedeelte van de zienswijze is op grond van nader hierover gevoerd overleg bijgesteld, omdat gebleken is dat de in het bestemmingsplan opgenomen juridische regeling voor wat betreft de bestemmingen Buisleidingenstraat in artikel 25 en de bestemming Leiding in artikel 26 toch de instemming van reclamant kan krijgen.
(Zie overigens ook de overwegingen onder 2.10.2.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. de paragraaf Externe Veiligheid van de toelichting wordt voor wat betreft het onderdeel Buisleidingen onder 4.4.5., Beoordeling transport, Zebra, geactualiseerd;
2. de artikelen 25.6.1 en 26.4.1., beide onder c., worden aangepast ter correctie van een spelfout voor wat betreft het woord "indrijven" en de aanhef van artikel 26.4.2. voor wat betreft het woord "werkzaamheden".

De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.37. Reclamant no. 37, ZLTO, Afdeling Roosendaal, Oostmoer 30 Nispen

(Deze zienswijze wordt vanwege de verscheidenheid aan onderwerpen c.q. gevallen per afzonderlijk item behandeld.)

Algemeen

Zienswijze:

2.37.1 Niet alle toegezegde aanpassingen, zoals verwoord in het "Inspraak- en overlegrapport Buitengebied Roosendaal - Nispen", lijken te zijn verwerkt (o.a. de bouwvlakken De Lind 2, Heijbeeksestraat 3a en Broekakkerstraat 15).

Overwegingen:

2.37.1 De constatering is terecht; de genoemde voorbeelden en ook nog enkele andere zijn alsnog op een correcte manier verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze is tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.2 Aan de inspraakreactie ten aanzien van verwerking van producten is tegemoet gekomen volgens de inspraakrapportage door uit te gaan van producten die bedrijfseigen zijn. Dit is evenwel per abuis niet in de regels opgenomen.
Daarom verzoekt reclamant nogmaals om in de laatste zin de zinsnede "van agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf" te vervangen door "van bedrijfseigen agrarische producten".

Overwegingen:

2.37.2 De constatering is terecht en de artikelen 3.4.3, 4.4.3 en 5.4.3 worden alsnog aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de regels aangepast in die zin, dat:

- in de artikelen 3.4.3, 4.4.3 en 5.4.3 de zinsnede "van agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf" wordt vervangen door "van bedrijfseigen agrarische producten".

Zienswijze:

2.37.3 Reclamant verzoekt om de inspraakreacties na te lopen en na te gaan of alle gedane toezeggingen op de verbeelding en/of de in de regels zijn verwerkt.

Overwegingen:

2.37.3 Dit is gebeurd en omissies zijn hersteld.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze is tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.4 Reclamant verzoekt om in een passende regeling te voorzien voor het oprichten van nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen. In onder andere de fruitteelt wordt gebruik gemaakt van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld stellingen. Dit geldt ook voor de boomteelt. Hier wordt steeds meer gebruik gemaakt van bijvoorbeeld containervelden. Voorstel is om voor deze voorzieningen een (bouw)vlak op te nemen met de specifieke aanduiding "permanente ondersteunende voorziening".
Verzoek is ook om een regeling op te nemen, die het mogelijk maakt dat bouwvlakken voor agrarische bedrijven kunnen worden vergroot tot 4,5 ha. (regel 3.7.3) ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Ditzelfde geldt natuurlijk voor agrarische bedrijven in het gebied Agrarisch met waarden 1 en Agrarisch met waarden 2.

Er is geen reden om onderscheid te maken tussen gemengd agrarisch gebied en de groenblauwe mantel. De Verordening ruimte 2014 doet dit immers ook niet.

Overwegingen:

2.37.4 Met dit bestemmingsplan wordt het al jaren bestaande gemeentelijk beleid gecontinueerd, namelijk dat in beginsel de maximale bouwvlakgrootte niet mag uitstijgen boven 1,5 ha. (met uitzondering van glastuinbouwbedrijven) en dat bovendien daarbuiten normaal gesproken geen permanente, maar alleen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen worden opgericht. Er is geen aanleiding op verandering aan te brengen in deze algemene opstelling.
Niettemin kan het onder omstandigheden mogelijk zijn om in het kader van een agrarische bedrijfsvoering in specifieke situaties ruimte te creëren voor extra voorzieningen. Daarom zullen de agrarische bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden 1, zoals vastgelegd in de artikelen 3 en 4 van de regels, worden toegerust met een wijzigingsbevoegdheid om een differentiatievlak te kunnen wegleggen voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Er is bewust gekozen voor deze (zware) juridische procedure om zo de nodige stringente condities te kunnen stellen aan de toepassing van een dergelijke regeling.
Overigens wordt hierbij wel een maximum oppervlak van 4 ha. voorgeschreven voor dit soort voorzieningen.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt in die zin tegemoet gekomen, dat aan de artikelen 3 en 4 van de regels een wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd voor het kunnen wegleggen van een differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Zienswijze:

2.37.5 In het bestemmingsplan wordt een aantal activiteiten en voorzieningen met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (bijvoorbeeld de huisvesting van tijdelijke werknemers, de uitoefening van een paardenhouderij als neventak en voederplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak).
Ook hier zijn de bestaande activiteiten en voorzieningen niet positief bestemd en dient een oplossing te worden gevonden.
Verzoek is om in ieder geval de paardenhouderij als nevenactiviteit en de voedervoorzieningen buiten het bouwvlak rechtstreeks mogelijk te maken.

Overwegingen:

2.37.5 Uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is dat bestaande situaties zo veel mogelijk recht wordt aangedaan.
Voor zover daarom is gevraagd is ook daadwerkelijk maatwerk geleverd daar waar het gaat om het wegleggen van aanduidingen en bouwvlakken. Reclamant noemt ook verder geen specifieke situaties, die in dit verband nog concreet de aandacht zouden verdienen.
Vanwege het feit dat genoemde functionele zaken een forse planologische impact kunnen hebben wordt onverkort vastgehouden aan het afwijkingensysteem en voor wat betreft de mogelijkheden voor voorzieningen buiten een agrarisch bouwvlak wordt de gekozen regeling aldus in lijn geacht met de provinciale Verordening ruimte 2014.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.6 Reclamant heeft grote bezwaren tegen het opnemen van de spuitvrije zones van 50 meter langs spuitgevoelige bestemmingen voor fruitteeltbedrijven. Dit is een milieuvoorschrift dat niet in een ruimtelijk plan thuishoort. Fruitteeltbedrijven moeten vanuit andere wet- en regelgeving aan allerlei regels voldoen ten aanzien van afstanden, middelengebruik, tijdstip van gebruik, weersomstandigheden en spuittechnieken.
Het is overbodig en onnodig om in een ruimtelijk plan eveneens regels op te nemen voor spuitvrije zones. Daar waar het gaat om volksgezondheid; die wordt door middel van andere wetgeving geborgd.

Overwegingen:

2.37.6 De regeling voor de spuitvrije zones is opgenomen in dit bestemmingsplan om zo gedeeltelijk tegemoet te kunnen komen aan de inspraakreactie, welke door de GGD is ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker had graag gezien dat zelfs nog meer gezondheidsaspecten doorvertaald zouden worden in de bestemmingsplanregeling.

Om dezelfde redenen als die, welke reclamant in dit verband aanvoert, is daar evenwel niet toe overgegaan. In feite is slechts één aspect overgebleven en dat betreft de spuitvrije zones.

Hiervan kan worden gezegd dat het uit een oogpunt van volksgezondheid zeker gewenst is om daar (tevens) een planologische regeling voor op te nemen.

Er is evenwel jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit punt, waaruit enerzijds valt af te leiden dat het hanteren van dit soort beschermende zones op zich niet onredelijk is te achten, maar dat het anderzijds wel noodzakelijk is om de daarbij spelende belangen goed tegen elkaar af te wegen. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan wordt daar ook zo mee omgegaan.
Daartoe is een afwijkingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen, zodat altijd een verantwoorde belangenafweging mogelijk blijft, die er uiteindelijk toe kan leiden dat onder omstandigheden van het spuitverbod mag worden afgeweken.
Verwezen wordt hier naar de artikelen 3.5.11, 4.5.11 en 5.5.11 (alle na vernummering) van de regels. Het volledig schrappen van de spuitzoneregeling is dan ook niet aan de orde.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.7 De stikstofmaatregelen, zoals deze zijn opgenomen, roepen de vraag op wat moet worden verstaan onder "huidige veestapel". Er zou meer duidelijkheid moeten komen over wat hieronder wordt begrepen. Daarbij zijn de volgende mogelijkheden denkbaar:

- de dieren, die gehouden kunnen worden in een compleet vergunde stal (voor bouwen en milieu), die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog niet (volledig) is gebouwd;

- de dieren, die gehouden kunnen worden in een compleet vergunde stal (voor bouwen en milieu), die is gebouwd maar op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog niet volledig wordt benut;
- een zekere marge, die rekening houdt met natuurlijke omstandigheden, zoals een stijging van het aantal biggen per zeug of een toename van het percentage vrouwelijke nakomelingen bij melkveehouderijen.

Overwegingen:

2.37.7 In de regels van het bestemmingsplan wordt gewerkt met het begrip "bestaande veestapel" zonder dat daar verder een definitie voor is gegeven.
De constatering dat dit niet duidelijk is, is dan ook terecht. In artikel 1 van de regels zal daarom voor dit begrip een definitie worden opgenomen.
Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de bouwregels, die uitgaan van bestaande bouwrechten en dat komt neer op de eerste door reclamant aangedragen optie.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat aan artikel 1 van de regels een definitie wordt toegevoegd voor het begrip "bestaande veestapel".

Zienswijze:

2.37.8 Bij de toepassing van wijzigingsbevoegdheden om een agrarische bestemming om te zetten in de bestemming Wonen 2 met de voorgeschreven sloop wordt in voldoende mate een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze extra voorwaarde met betrekking tot kwaliteitsverbetering kan vervallen.

Overwegingen:

2.37.8 Deze mening wordt niet gedeeld. Er kan namelijk op uiteenlopende manieren worden gezorgd voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap en ook combinaties van (compensatie-)mogelijkheden (gedeeltelijk slopen of aanleg van groenvoorzieningen, dan wel storting in een groenfonds) zijn denkbaar.
Ook kan het zo zijn dat helemaal geen sloop behoeft plaats te vinden, bijvoorbeeld wanneer het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.9 In de regels voor het oprichten van bebouwing voor een zorgvuldige veehouderij of intensieve veehouderij binnen het bouwvlak (de artikelen 3.2.4, 4.2.4. en 5.2.4) geldt zowel de voorwaarde van kwaliteitsverbetering als de voorwaarde van 10 % landschappelijke inpassing.
Deze voorwaarden zijn dubbelop en niet noodzakelijk op basis van de provinciale Verordening Ruimte 2014. Tevens ontstaat hier rechtsongelijkheid omdat voor andersoortige agrarische bedrijven wel bebouwing binnen het bestaande bouwvlak mag worden opgericht zonder deze aanvullende voorwaarden. De aanvullende voorwaarden van uit de Verordening Ruimte (geur, fijnstof, zorgvuldige dialoog en BZV) zijn voldoende; de eisen van kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing zouden wat ons betreft moeten vervallen.

Overwegingen:

2.37.9 Dit standpunt wordt niet gedeeld.
Beide onderdelen van de betreffende drie artikelen moeten worden gezien in een onderlinge samenhang en tezamen zijn ze ervoor bedoeld om te kunnen voldoen aan het voor veehouderijen specifiek bepaalde in de provinciale verordening.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.10 Het onder 2.37.9 gestelde geldt tevens voor het vergroten van het bouwvlak voor zorgvuldige veehouderij en intensieve veehouderij en het omschakelen naar een zorgvuldige veehouderij (3.7.3, 3.7.4, 4.7.3, 4.7.4, 5.7.3 en 5.7.4). In deze regels is zowel de 10% eis als de landschappelijke inpassing opgenomen. Dit is dubbelop. Volstaan kan worden met de eis van landschappelijke inpassing.

-In artikel 3.7.3 is de 10% eis niet opgenomen en dit artikel heeft ook geen betrekking op veehouderijen, zodat hier (naar wordt aangenomen) niet de artikelen 3.7.3 en 3.7.4 worden bedoeld, maar 3.7.4. en 3.7.5.-

Overwegingen:

2.37.10 Gelet op het gestelde onder 2.37.9 kan het door reclamant gestelde niet worden onderschreven waar het gaat om de uitbreiding van of de omschakeling naar een veehouderij.
Reclamant heeft wel gelijk waar het gaat om een vormverandering van het bouwvlak.
Daarvoor geldt niet het vereiste dat sprake moet zijn van 10% landschappelijke inpassing, want dit is alleen het geval wanneer sprake is van een uitbreiding. De betreffende artikelleden zullen daarom op dit onderdeel worden aangescherpt.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen in die zin, dat bij een vormverandering van een agrarisch bouwvlak geen 10% eis geldt voor landschappelijke inpassing. Dit betreft de artikelen 3.7.4, onder d., 4.7.3, onder c. en 5.7.3, onder d.

Zienswijze:

2.37.11 De regeling voor omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden bij ecologische verbindingszones en zoekgebieden voor herstel van watersystemen (artikel 33.9) gaan ten onrechte veel verder dan vereist op basis van de Verordening Ruimte 2014. De activiteiten, waarvoor een aanlegvergunning moet worden aangevraagd, hebben nauwelijks betrekking op de te beschermen zones of zullen daar niet of nauwelijks worden uitgevoerd.

Overwegingen:

2.37.11 Op dit onderdeel wordt verwezen naar het gestelde onder 2.23.4. De daar verwoorde overwegingen kunnen op gelijke wijze dienen als weerlegging van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.12 De voorwaarden, die in de artikelen 3.3.4, 4.3.5 en 5.3.5, onder e. en f., zijn opgenomen voor de realisering van voederplaten en sleufsilo's bij de verschillende agrarische artikelen gaan ten onrechte veel verder dan vereist op basis van de Verordening Ruimte 2014. Wij verzoeken u derhalve de onderdelen e. en f. uit de betreffende regels te verwijderen.

Overwegingen:

2.37.12 Uitgangspunt bij het opnemen van deze voorwaarden is geweest dat de algemeen geldende voorschriften uit de Verordening Ruimte 2014 (te weten de artikelen 3.1. en 3.2.) ook op dit soort uitbreidingen, als nieuwe ontwikkelingen, van toepassing zijn. De betreffende onderdelen van de artikel 3, 4 en 5 van de bestemmingsplanregels geven hier verder invulling aan.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.13 Op de verbeelding en in de regels is het beleid uitgewerkt met betrekking tot archeologie. Hier is onderscheid gemaakt tussen middelhoge en hoge verwachtingswaarden. In de uitwerking is echter geen verschil. Voor beide gebieden geldt een onderzoeksverplichting boven 500 m2. en dieper dan 50 cm. Verzoek is om voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde uit te gaan van een groter vrijstellingsoppervlak, bijvoorbeeld 1.000 m2.

Gezien het feit dat op bestaande agrarische bouwvlakken en de overige bestemmingsvlakken er in het verleden al sprake is geweest van geroerde bodems is het niet correct en alleen maar onnodig belastend om de regels, zoals opgenomen in de artikelen 27.2 en 28.2, op te nemen.

Voor deze percelen dient de medebestemming Waarde Archeologie te vervallen ofwel dienen deze percelen uitgezonderd te worden van de hier opgenomen bouwregels.

Overwegingen:

2.37.13 Op dit onderdeel wordt verwezen naar de overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van reclamant no. 8 (zie hiervoor het gestelde onder 2.8.).

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.14 De aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij" op de verbeelding komt niet overeen met de aanduiding "veehouderij" in de regels.

Overwegingen:

2.37.14 Op dit onderdeel wordt verwezen naar de overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten no. 23 (zie hiervoor het gestelde onder 2.23.2).

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- in de bij het bestemmingsplan behorende regels wordt de terminologie voor de veehouderijaanduidingen afgestemd op hetgeen op de verbeelding is vermeld door toevoeging van de zinsnede "specifieke vorm van agrarisch -".

Zienswijze:

2.37.15 Verzoek is om in de definitie, zoals opgenomen in artikel 1.64 in het laatste woord "melkrundveehouderij" het woordje "melk" weg te laten. Dat sluit dan beter aan bij de definitie in artikel 1.56.

Overwegingen:

2.37.15 Dit voorstel wordt overgenomen.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- in artikel 1.64 (1.67 na vernummering) van de regels komt in het laatste woord "melkrundveehouderij" het onderdeel "melk" te vervallen.

Zienswijze:

2.37.16 In artikel 3.2.2, onder f., wordt voor de uitzondering verwezen naar artikel 3.2.2, onder d. Dat moet echter artikel 3.2.2, onder e., zijn.

Overwegingen:

2.37.16 Dit is een terechte constatering en het voorstel wordt overgenomen.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- in artikel 3.2.2 van de regels wordt de verwijzing gecorrigeerd in artikel 3.2.2, onder e.

Zienswijze:

2.37.17 Het in de artikelen 3.3.5. en 4.3.6. opgenomen maximum van 2 meter voor de hoogte van waterbassins is te minimaal. Dit leidt onnodig tot een groot ruimtebeslag. Voorstel is om dit te verdubbelen naar 4 m.

Overwegingen:

2.37.17 Dit voorstel wordt niet overgenomen. Het zou de nodige ruimtelijke consequenties hebben om dergelijke hoge bouwwerken toe te staan in combinatie met glastuinbouwbedrijven. Het is ook mogelijk om waterbassins in de grond te realiseren, zodat toch de kennelijk benodigde (grotere) inhoudsmaat bereikt kan worden zonder dat dit meer fysieke ruimte (bovengronds) vraagt.

Conclusie:

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:

2.37.18 De bestemmingsomschrijvingen van de diverse agrarische bestemmingen staan veehouderij en paardenhouderij uitsluitend toe op de bouwvlakken. Naar wordt aangenomen mogen de gronden buiten de bouwvlakken ook voor veehouderij en paardenhouderij worden gebruikt.

Overwegingen:
2.37.18 Op dit onderdeel wordt verwezen naar het gestelde onder 2.23.2.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:
- in de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 wordt na "zijn" de zinsnede "-naast agrarisch grondgebruik" toegevoegd.

Zienswijze:
2.37.19 In artikel 3.7.4, onder b., wordt gesproken over een bouwperceel, waar vermoedelijk een bouwvlak is bedoeld.

Overwegingen:
2.37.19 De opmerking is terecht en gaat overigens ook op voor de artikelen 3.7.5, 5.7.3 en 5.7.4. Deze worden alle aangepast.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:
- in de artikelen 3.7.4, 3.7.5, 5.7.3, en 5.7.4., alle onder b., wordt de zinsnede "bouwperceel" vervangen door "bouwvlak".

Zienswijze:
2.37.20 De uitzondering die gemaakt wordt in artikel 3.2.2, i., onder 3., (en zo ook in de artikelen 4 en 5) dient niet alleen voerplaten te betreffen, maar ook sleufsilo's. Verzoek is om dit aan te passen.

Overwegingen:
2.37.20 Dit voorstel wordt overgenomen.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:
- in de artikelen 3.2.2, i., onder 3., 4.2.2, h., onder 3. en 5.2.2, h., onder 3. wordt na "voerplaten" toegevoegd de zinsnede "en sleufsilo's.".

Zienswijze:
2.37.21 Vanwege het tijdelijke karakter en ter vermijding van administratieve lasten dienen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de AW-1 bestemming bij recht te worden toegestaan. Overigens zijn er geen redenen om zowel bij de bestemming AW-1, als AW-2 een maximum oppervlakte per bedrijf te stellen en dit geldt ook voor het vereiste dat dit soort voorzieningen alleen in aansluiting op een agrarisch bouwvlak mogen worden gerealiseerd.
Dit komt omdat al de voorwaarde geldt dat geen sprake mag zijn van aantasting van aanwezige waarden. Verzoek is om deze bepalingen te laten vervallen in de artikelen 4.3.2 en 5.3.2.

Overwegingen:
2.37.21 Juist omwille van de bescherming van de waarden, die aanleiding zijn tot het wegleggen van de beide onderhavige agrarische bestemmingen, zijn teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak in beginsel niet toegestaan en

alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan eventueel medewerking worden verleend aan het oprichten van dergelijke bouwwerken.

Dit maakt het mogelijk om steeds een verantwoorde afweging te kunnen maken of dit soort voorzieningen in een bepaalde situatie al dan niet toelaatbaar zijn te achten. De voorwaarden, die zijn vastgelegd om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid, zijn bedoeld om duidelijke kaders te bieden waarbinnen het besluitvormingsproces in voorkomende situaties zal moeten plaatsvinden. Het komt er op neer dat de mogelijkheden om deze voorzieningen te kunnen realiseren aldus worden beperkt, maar dit wordt noodzakelijk geacht omdat het niet wenselijk is om in dit verband uit te gaan van onbegrensde mogelijkheden.
De geformuleerde criteria worden als gangbaar beschouwd; in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw, dat van toepassing is op het aansluitende buitengebiedgedeelte van de gemeente Roosendaal, is op een vergelijkbare wijze met deze materie omgegaan, onder meer voor wat betreft de oppervlaktebegrenzing, die als wezenlijk wordt gezien om dit soort ontwikkelingen te kunnen reguleren in landschappelijk waardevolle gebieden. Dit geldt evenwel niet voor het vereiste dat sprake moet zijn van een positionering in aansluiting op een bestaand bouwvlak. Deze voorwaarde is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen als extra eis.
Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze wordt deze voorwaarde genuanceerd door middel van de toevoeging dat voor zover mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij een bouwvlak.
Dit geeft aan dat het eigenlijk de voorkeur verdient om wel zo'n connectie tot stand te brengen, maar dat hier eventueel van mag worden afgeweken.
Dit is bijvoorbeeld mogelijk indien een bestaande weg of waterloop een directe aansluiting niet mogelijk zou maken.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:
- in de artikelen 4.3.2, onder d. en 5.3.2, onder d., wordt na "dienen" toegevoegd de zinsnede "voor zover mogelijk".

Zienswijze:
2.37.22 Er wordt voor gepleit om de bepaling, dat mest van het eigen bedrijf afkomstig moet zijn (zoals is vastgelegd in de artikelen 3.5.11, 4.5.11 en 5.5.11), te versoepelen om op meer plaatsen een duurzame mineralenstroom te kunnen realiseren. Samenwerking wordt mogelijk door de toevoeging dat de mest grotendeels (> 50%) van het eigen bedrijf afkomstig moet zijn.

Overwegingen:
2.37.22 Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van het strikte standpunt dat het uitsluitend mag gaan om eigen mestverwerking. Bepalend voor de gekozen regeling is, dat het een nevenactiviteit betreft behorende bij een agrarische hoofdactiviteit. Eigen gemeentelijke ervaring heeft geleerd dat een installatie, die niet alleen is gebaseerd op eigen mestverwerking en / of ook nog een grotere capaciteit dient te krijgen dan de vastgelegde 25.000 ton op jaarbasis, een zodanige planologische en milieuhygiënische impact heeft, dat dit beter niet met een afwijkingsregeling in een bestemmingsplan kan worden geregeld.
Dit leidt tot de opstelling dat, wanneer dergelijke initiatieven zich eventueel in de toekomst aandienen, daar dan een afzonderlijke planologische procedure voor zal moeten worden doorlopen.

(NB.: de artikelen 3.5.11, 4.5.11 en 5.5.11 zijn vernummerd naar 3.5.10, 4.5.10 en 5.5.10.)

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:
2.37.23 Het is niet mogelijk om een agrarisch bedrijf om te schakelen naar de bestemming Bedrijf 3 in geval van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, zoals dat in het Wouwse buitengebied wel is toegestaan. Dit soort bedrijven vallen niet onder Bedrijf 1 of Bedrijf 2 volgens de regels van het bestemmingsplan. Verzoek is om beide bestemmingsplannen met elkaar in overeenstemming te brengen. Op grond van de Verordening Ruimte 2014 zijn er immers wel mogelijkheden om ontwikkelingen voor dit soort bedrijven toe te staan.

Overwegingen:
2.37.23 Het is inderdaad zo dat de Verordening Ruimte 2014 afwijkende regels kent voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, behorend tot milieucategorie 3 of hoger, zoals voor gemengd landelijk gebied is vastgelegd in artikel 7.11 van de verordening.
Daarom zal conform provinciaal beleid de bestemming Agrarisch, zoals geregeld in artikel 3 van het bestemmingsplan, worden toegerust met een extra wijzigingsmogelijkheid om dit soort bedrijvigheid te kunnen toestaan.
De beide andere agrarische bestemmingen kennen middels het bepaalde in de artikelen 4.7.10 en 5.7.10 wel een wijzigingsregeling voor dit type bedrijven, maar dan met de beperking dat alleen de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegelaten.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:
- aan artikel 3 (bestemming Agrarisch) wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt om agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toe te staan, behorend tot milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2.

Zienswijze:
2.37.24 In het kader van de inspraakprocedure is gevraagd om de begrenzing van de AW-2 gebieden te controleren en op onderdelen aan te passen. Daar is geen reactie op gegeven en daarom worden de opmerkingen uit de inspraakreactie alsnog herhaald.
Dit komt erop neer dat de percelen ten oosten van de Kerkweg te Nispen en ten noorden van het Dreefje, ofwel "Hakvoort" ten onrechte is aangewezen als AW-2. De betreffende percelen, momenteel als aardbeienvelden in gebruik, kennen enkel landschappelijke waarden en geen speciale ecologische, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden. Verzoek is om de bestemming hiervan te wijzigen in Agrarisch met waarden - 1.

Overwegingen:
2.37.24 Met het oog op bedoelde percelen een uitdrukkelijke afweging heeft plaatsgevonden voor wat betreft de op te nemen agrarische bestemming.
Uitgaande van de gebiedskarakteristieken was daarbij de keuze gevallen op de bestemming Agrarisch met waarden – 2. De zienswijze heeft geleid tot een heroverweging van de bestemmingstoedeling, waarbij met name ook is gekeken

naar de gemeentelijke erfgoedkaart, waarin dit gebied nader is aangeduid als onderdeel van het landgoed Visdonk. Resultaat is dat de begrenzing niet wordt aangepast.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze:
2.37.25 Een tweetal agrarische gebieden is ten onrechte aangewezen als AW-1. De betreffende percelen hebben geen specifieke landschappelijke waarden. Er is geen sprake van historische verkaveling of een kleinschalig landschap sinds de Ruilverkaveling Nispen-Schijf is uitgevoerd eind 20e eeuw. Deze gebieden passen daarom ook niet in de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1. Het betreft het Laagveld en de percelen ten westen van de Kerkweg in Nispen. Gevraagd wordt om de bestemming hiervan te wijzigen in Agrarisch (artikel 3).

Overwegingen:
2.37.25 Met het oog op bedoelde gronden een uitdrukkelijke afweging heeft plaatsgevonden voor wat betreft de op te nemen agrarische bestemming en daarbij is de keuze gevallen op de bestemming Agrarisch met waarden - 1.
De landschappelijke waarden van de betreffende plandelen wordt van gemeentezijde dermate hoog ingeschaald, dat de hiervoor vastgelegde bestemming als het best hierbij passend wordt gezien.

Voor het Laagveld geldt al jarenlang een bestendig gemeentelijk beleid dat de typische gebiedkarakteristiek van dit laag gelegen, open agrarische gebied bescherming behoeft en ook in het nog geldende bestemmingsplan was daar uiting aan gegeven. De thans gekozen bestemming betekent alleen maar een verder vervolg van deze opstelling. Daarom wordt de bestemming voor het Laagveld verder niet gewijzigd.
De percelen aan de Kerkweg verdienen bescherming op grond van het feit dat de bestaande lanen- en bomenstructuur zoveel mogelijk intact dient te blijven. Met name ook op basis van de gemeentelijke erfgoedkaart heeft hier de bestemmingstoedeling plaats gevonden
De zienswijze heeft aldus geleid tot een heroverweging van de bestemmingsregeling maar niet met het resultaat dat de begrenzing hier is aangepast.

Conclusie:
Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.38. Reclamant no. 38, ZLTO, namens M. Goossens, Eerenburg 12 Nispen

Zienswijze:
2.38.1. Reclamant verbaast zich erover dat is vastgesteld, dat er archeologische waarden op zijn percelen aanwezig zouden zijn zonder dat een gedegen onderzoek is ingesteld naar de historie van het gebied.
Van oudsher was sprake van een bosgebied en het is dus niet aannemelijk dat hier resten te vinden zijn van bewoning of menselijk gebruik. Er is met vergunning een

groot bassin gegraven, de percelen zijn al jaren in gebruik als agrarische productiegrond en zijn ook al verschillende malen geroerd dieper dan 50 cm. De aanduiding archeologisch waardevol - waarde 1 (hoge verwachtingswaarde) is dus onterecht. Verzoek is dan ook om deze aanduiding te verwijderen en te begrenzen op de Dennestraat.

2.38.2. Reclamant heeft grote bezwaren tegen het opnemen van de spuitvrije zones van 50 meter langs spuitgevoelige bestemmingen voor fruitteeltbedrijven. Dit is een milieuvoorschrift dat niet in een ruimtelijk plan thuishoort. Fruitteeltbedrijven moeten vanuit andere wet- en regelgeving aan allerlei regels voldoen ten aanzien van afstanden, middelengebruik, tijdstip van gebruik, weersomstandigheden en spuittechnieken.
Het is overbodig en onnodig om in een ruimtelijk plan eveneens regels op te nemen voor spuitvrije zones. Daar waar het gaat om volksgezondheid; die wordt door middel van andere wetgeving geborgd. Jurisprudentie hierover richt zich niet op het regelen van spuitvrije zones, maar op een verbod of vergunningplicht voor boomgaarden binnen 50 m. van gevoelige bestemmingen. Verzoek is om de regels met betrekking tot de spuitvrije zone te verwijderen uit het bestemmingsplan.

Overwegingen:

2.38.1 Aan het opnemen van bedoelde aanduiding ligt zowel provinciaal als gemeentelijk kaartmateriaal ten grondslag. Uitgangspunt is dat deze gegevens zo goed mogelijk worden doorvertaald naar het onderhavige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding te verwijderen, maar dan is wel een archeologisch onderzoek vereist om er zeker van te zijn dat geen waarden (meer) aanwezig zijn. Daarnaast is het zo dat alleen bij behoorlijk ingrijpende activiteiten deze aanduiding een rol van betekenis speelt.
Voor wat betreft de afweging van de betrokken belangen wordt er vanuit gegaan, dat de in het bestemmingsplan vastgelegde regeling op zich voldoet ter bescherming van eventueel aanwezig archeologische waarden, terwijl het niet zo is dat de grondeigenaar een absolute beperking wordt opgelegd om bepaalde activiteiten aan de dag te kunnen leggen.

2.38.2. Verwezen wordt naar de overwegingen onder 2.37.6.

Conclusie:

Aan de zienswijze van reclamant wordt niet tegemoetgekomen.

2.39. Reclamant no. 39, ZLTO, namens R. van Aert, Bergsebaan 138 Nispen

Zienswijze:

2.39.1. Reclamant heeft een aardbeienkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen (TOV) in de vorm van tunnels en stellingen. Deze voorzieningen, die 8 jaar geleden zijn opgericht, waren noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. De voorzieningen konden destijds rechtsreeks worden gerealiseerd. Nu wordt reclamant geconfronteerd met een bestemmingsplan, dat niet voorziet in een goede regeling voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.
Wegbestemmen is ongewenst en niet te motiveren. Verzoek is te voorzien in een zogenaamd differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen, zoals met blauwe lijnen is aangeduid op een luchtfoto.

Tevens wordt gevraagd om een aanpassing van het bouwvlak, dat aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing schuin weg loopt, maar waar wel teeltondersteunende voorzieningen en een waterbassin zijn gesitueerd. Dit kan worden bewerkstelligd door een vormverandering van het bouwvlak, zodanig dat de bestaande voorzieningen hierbinnen vallen.

2.39.2. Reclamant heeft grote bezwaren tegen het opnemen van de spuitvrije zones van 50 meter langs spuitgevoelige bestemmingen voor fruitteeltbedrijven. Dit is een milieuvoorschrift dat niet in een ruimtelijk plan thuishoort. Fruitteeltbedrijven moeten vanuit andere wet- en regelgeving aan allerlei regels voldoen ten aanzien van afstanden, middelengebruik, tijdstip van gebruik, weersomstandigheden en spuittechnieken.

Het is overbodig en onnodig om in een ruimtelijk plan eveneens regels op te nemen voor spuitvrije zones. Daar waar het gaat om volksgezondheid; die wordt door middel van andere wetgeving geborgd.

Overwegingen:

2.39.1 In nader overleg met reclamant is, direct aansluitend op het bouwvlak, een differentiatievlak weggelegd voor de bestaande teeltondersteunende voorzieningen en is ook het bouwvlak van vorm veranderd. Het bouwvlak wordt gewijzigd zoals is gevraagd.
Naar aanleiding van hetgeen door reclamant is ingebracht is een verantwoording opgesteld, die als afzonderlijk document deel uitmaakt van de plantoelichting. Daarbij is tevens door middel van een anterieure overeenkomst de wijze van landschappelijke inpassing gegarandeerd.

2.39.2. Verwezen wordt naar de overwegingen onder 2.37.6.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Bergsebaan 138 te Nispen gewijzigd in die zin, dat:

- een differentiatievlak op de verbeelding wordt vastgelegd voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- het op de verbeelding vastgelegde bouwvlak zodanig van vorm wordt gewijzigd, dat bestaande voorzieningen hierbinnen komen te liggen;
- aan de plantoelichting een nadere verantwoording wordt toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd;
- in de regels wordt artikel 3.2.3., a., onder 2, als volgt aangepast: "permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een differentievlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', met een maximale bouwhoogte van 4 m.;".

De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.40. Reclamant no. 40, ZLTO, namens F.J.P. Bakx, Hollands Diepstraat 3 Nispen

Zienswijze:

Reclamant heeft het voornemen om het intensief veehouderijbedrijf uit te breiden met een nieuwe stal, waar vleesvee in gehuisvest zal worden. De gewenste locatie van deze stal is echter gedeeltelijk buiten het aanwezige bouwvlak gelegen.

Gezien het feit dat er nu een herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt wil reclamant van de mogelijkheid gebruik maken om de vormverandering tijdens deze procedure mee te nemen. Op een luchtfoto is het voorgestane, nieuwe bouwvlak aangegeven.
In het kader van inspraakprocedure was hier al om gevraagd en is vervolgens van gemeentezijde te kennen gegeven dat dit verzoek kon worden gehonoreerd door het opnemen van de aanduiding "uitbreiding bouwvlak".
De aldus gekozen systematiek is niet passend voor het verzoek van reclamant. Het resulteert namelijk in eerste instantie in een bouwvlak met een beperktere omvang dan het huidige. Netto krimpt het benutbare bouwvlak om vervolgens een uitbreiding van datzelfde bouwvlak aan te moeten vragen, waarbij de voorwaarden veel strenger zijn dan wanneer het alleen om een vormverandering zou gaan en dit als gevolg van de Verordening Ruimte 2014.
De verordening kent namelijk wel aanvullende voorwaarden voor een bouwvlakuitbreiding maar niet voor een vormverandering.

De gemeente heeft ervoor gekozen om ook bij een vormverandering te toetsen aan artikel 7.3.2 van de provinciale verordening, maar dat is niet redelijk.
Gevraagd wordt om het verzoek tot vormverandering ook als zodanig te behandelen en te toetsen aan de gangbare voorwaarden. Dit zijn de volgende.
Er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden.
Er wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit is aantoonbaar verzekerd.
Er wordt aangetoond dat de vormverandering van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.
Aan al deze voorwaarden kan in het onderhavige geval worden voldaan.
De voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.2.4, onder f., van het ontwerpbestemmingsplan zijn specifiek voor het uitbreiden van het bouwvlak, waar geen sprake van is.

In artikel 3.3.6 zijn voorwaarden opgenomen, die verder gaan dan het provinciale beleid. Op grond van de Verordening Ruimte 2014 zijn de betreffende voorwaarden alleen van toepassing op een uitbreiding van een bouwvlak of de vestiging van of omschakeling naar een veehouderij. Verwezen wordt naar artikel 7.3, lid 2, van de verordening. Gevraagd wordt geen verdergaande verplichtingen op te leggen.
Ditzelfde geldt ook voor artikel 3.7.4 van de regels. Het is niet reëel om een vormverandering aan dezelfde voorwaarden te toetsen als een uitbreiding.
Conclusie is dat de gevraagde vormverandering ten onrechte wordt voorzien van de aanduiding "uitbreiding bouwvlak". Bij een vormverandering is geen aanleiding om te moeten voldoen aan de criteria, zoals bedoeld in artikel 3.2.4, onder a. tot en met f.
Omdat ook wordt voldaan aan de ruimtelijke aspecten, zoals bedoeld in artikel 3.2.4 van de regels, staat niets de vormverandering in de weg.
Daarom wordt verzocht de vorm van het bouwvlak aan te passen en in overeenstemming te brengen met de door reclamant voorgestelde figuur.

Overwegingen:
De door reclamant voorgestane uitbreiding van het veehouderijbedrijf kan daadwerkelijk worden gerealiseerd door middel van een vormverandering van het bouwvlak. Concreet komt het er op neer dat aan de achterzijde het bouwvlak wordt ingekort, waarbij aan de voorzijde eenzelfde oppervlak kan worden teruggebracht.
Op de verbeelding was dit ook al zo ingetekend, maar daarbij was tevens voorzien in de door reclamant niet gewenste aanduiding "uitbreiding bouwvlak".

Deze komt te vervallen. Het betreft hier uiteindelijk alleen een toename van de bebouwingsoppervlakte van een bestaande veehouderij. Daarvoor is artikel 7.3, lid 2, van de Verordening Ruimte 2014 richtinggevend.
Voor het bestemmingsplan betekent dit, wanneer de bebouwingstoename valt in te passen in een bestaand bouwvlak, dat daarop artikel 3.3.6 van toepassing is als afwijking van het bouwverbod, zoals is opgenomen in artikel 3.2.2., onder g. Laatstgenoemd artikel bevat in feite dezelfde toetsingscriteria, die ook in de verordening zijn opgenomen.

(NB. Omdat het oorspronkelijke artikellid 3.3.5 is vervallen heeft nog wel een vernummering plaatsgevonden.)

Reclamant heeft wel gelijk waar het gaat om het vereiste van de 10 % landschappelijke inpassing. Dit criterium geldt alleen bij een uitbreiding van een veehouderij, zoals bedoeld in artikel 7.3, lid 1, van de Verordening Ruimte 2014. Artikel 3.3.6 van de regels wordt op dit onderdeel dan ook aangepast in die zin dat lid c. komt te vervallen.
Artikel 3.7.4, lid d., wordt ook aangepast om ervoor te zorgen dat het alleen van toepassing is op een bouwvlakuitbreiding en niet geldt voor een vormverandering. (Zie ook de overwegingen onder 2.37.10.)

Omdat hetgeen door reclamant wordt gevraagd neerkomt op vormverandering met landschappelijke implicaties, namelijk een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en het derhalve een categorie 2-situatie betreft ingevolge het afsprakenkader, is nog een verantwoording opgesteld, met daaraan gekoppeld een groenplan, dat zorg moet dragen voor een verantwoorde landschappelijke inpassing. Dit document wordt aan de toelichting toegevoegd.

Conclusie:
Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Hollands Diepstraat 3 te Nispen gewijzigd in die zin, dat:
- op de verbeelding de aanduiding "uitbreiding bouwvlak" komt te vervallen;
- artikel 3.3.5., lid c., (na vernummering) van de regels komt te vervallen;
- artikel 3.7.4, lid d., zodanig wordt aangepast dat dit artikellid alleen van toepassing is op een bouwvlakuitbreiding en niet geldt voor een vormverandering (zie ook het gestelde onder 2.37.10);
- aan de plantoelichting een verantwoording wordt toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

2.41. Reclamant no. 41, ZLTO, namens A.A.W. de Wit, Boeiinksestraat 1 en 1a Roosendaal

Zienswijze:
2.41.1 Door middel van een inspraakreactie was al kenbaar gemaakt dat het bouwvlak voor het bedrijf (dat in 2006 is ontstaan door het samengaan van twee afzonderlijke bedrijven, te weten een geranium- en perkplantenkwekerij aan de Boeiinksestraat 1 en een vaste plantenkwekerij aan de Boeiinksestraat 1a) niet conform het gemeentelijke en provinciaal beleid is begrensd. Zo zijn een deel van het containerveld, een permanent teeltondersteunende voorziening en het waterbassin buiten het bouwvlak gelegen. Om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen dient het bouwvlak vergroot te worden. Daarom is verzocht het bouwvlak te wijzigen overeenkomstig een daartoe aangeleverde figuur.

In het ontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak evenwel niet aangepast, terwijl in de inspraakrapportage toch van gemeentezijde is aangegeven dat het zodanig zou worden vormgegeven dat het containerveld en het waterbassin erbinnen zouden komen te vallen. Verzoek is om dit alsnog te corrigeren.

2.41.2 Naast de verkoop van gekweekte en geteelde producten maakt ook de verkoop van tuingerelateerde artikelen deel uit van de bedrijfsvoering. Hierbij gaat het om artikelen, die direct gerelateerd zijn aan de teelt ter plaatse, zoals potterie, potgrond e.d. Het gaat overigens niet om activiteiten, die overeenkomen met de bedrijfsvoering van een tuincentrum.

In artikel 31., sub. G, van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend verkoop van ter plaatse geteelde bomen, planten en gewassen is toegestaan, waarbij de verkoop van andere tuingerelateerde artikelen is gemaximeerd tot een oppervlakte van 500 m2. In de huidige situatie is evenwel al sprake van een verkoopvloeroppervlakte, die groter is dan 500 m2. Daarom is het van belang dat de oppervlakte niet gemaximeerd wordt tot 500 m2. Verzoek is daarom het vloeroppervlak voor teeltgerelateerde artikelen te verruimen tot 1000 m2. Het bedrijf heeft overigens verder geen uitbreidingsplannen en het is ook niet zo dat het huidige verkoopprincipe wordt gewijzigd.

(Vanwege het feit dat deze zienswijze een relatie heeft met zienswijze no. 25, wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder 2.25.)

Overwegingen:

2.41.1 Het door reclamant gedane verzoek strekt tot een uitbreiding van het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak. In het Inspraak- en overlegrapport was al aangegeven dat hieraan medewerking kan worden verleend, maar dit was op de verbeelding niet goed verwerkt.
Een uitbreiding, zoals hier wordt voorgestaan, heeft consequenties, die verband houden met het bepaalde in artikel in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.
In dat kader is een verantwoording benodigd, op grond waarvan de te bewerkstelligen kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk wordt gegarandeerd. Daarnaast dient de verbetering te passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor het gebied.
De locatie is gesitueerd in agrarisch gebied zonder landschappelijke waarden. Concreet moet worden gezorgd voor een verbetering van de huidige situatie, die als passend kan worden gezien in de gebiedskarakteristiek ter plaatse. Met het oog hierop is een verantwoording opgesteld, incl. een tussen de gemeente en belanghebbende tot stand gebrachte vaststellingsovereenkomst.
Deze gaat als bijlage onderdeel uitmaken van de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan en daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2 van genoemde verordening. Kortheidshalve wordt verder hiernaar verwezen.

2.41.2 Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 2.25, no. 6.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt voor het perceel Boeiinksestraat 1a te Roosendaal gewijzigd in die zin, dat:

- op de verbeelding het bouwvlak wordt gewijzigd, zoals door reclamant is gevraagd, waarbij tevens wordt voorzien in de aanduiding plattelandswoning voor het pand /

perceel Boeiinksestraat no. 1, zoals eveneens in het inspraakrapport was vastgelegd, maar niet verwerkt op de verbeelding;

- aan de plantoelichting een verantwoording wordt toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

Voor de overige aanpassingen wordt hier verwezen naar de conclusie onder 2.25, no. 6.

3. Ambtshalve aanpassingen

A. Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd. Aanleiding hiertoe waren ingekomen verzoeken, tussentijdse ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht.
Voor zover nodig worden de verbeelding, regels en de plantoelichting hierop aangepast.

3.1. Afstand tot de perceelsgrens bij de bestemming "Sport"
De regels worden op dit onderdeel aangepast omdat een regeling ter zake ontbrak.

3.2. Antwerpseweg 98 / 100 Nispen – voormalig douaneterrein / grenswisselkantoor
In verband met het inmiddels hier gevestigde restaurant en de bestaande ijssalon wordt een hierop afgestemde horecabestemming weggelegd met de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan, die ook in het geldende plan was opgenomen.

3.3. Nederheide 21 Nispen – aanpassing bouwvlakgrootte
Verzocht is om een aanpassing van het bouwvlak gerelateerd aan de omvang van het bouwvlakdeel op Rucphens grondgebied. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

3.4. Nispenseweg 10 Roosendaal – verzoek omzetting naar bestemming Wonen 2 met aanduiding Bed en Breakfast
Verzocht is om de boerderij om te zetten naar een woonbestemming met een bed and breakfastmogelijkheid. Dit verzoek wordt gehonoreerd. (Een nadere verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.)

3.5. Potendreef Roosendaal – bouwmogelijkheden twee bestemmingsvlakken
Verzocht is om handhaving van de huidige bouwmogelijkheden voor de beide bestemmingsvlakken. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

3.6. Biezenstraat 7 Roosendaal – kleinschalige kinderopvang
Verzocht is om ter plekke voor een bestaand bijgebouw te voorzien in een nadere aanduiding voor een maatschappelijke functie in de zin van een kleinschalige kinderopvang. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

3.7. Nispenseweg 71 Roosendaal – codering veehouderij
Verzocht is om een extra codering op te nemen voor dit bouwvlak in verband met de bestaande milieusituatie, die naast een varkensbedrijf ook ruimte biedt voor 150 koeien. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

3.8. De Lind 2 / 2a Nispen – Verzoek ZLTO aanpassing bouwvlak

Door de ZLTO was beoogd een zienswijze in te dienen met betrekking tot dit bedrijf aan De Lind in Nispen. Deze zienswijze is niet aangekomen, reden waarom alsnog is verzocht om een ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan, die gehonoreerd wordt. Dit betreft het aanpassen van de vorm van het bouwvlak. Een nadere verantwoording wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

3.9. Aanpassingen gemeente Rucphen

Door de gemeente Rucphen is verzocht om enkele planaanpassingen. Dit betreft de volgende onderdelen.

- Gedeelte Langendijksestraat: de bestemming AW – 2 wordt gewijzigd in de bestemming Natuur;
- Snollevendreef: de bestemming AW – 2 wordt gewijzigd in de bestemming Natuur;
- Eindstraat 21: het Agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen 2;
- Boswachtersdreef 8: de aanduiding SA-VEH wordt verwijderd en de perceelsbegrenzing wordt aangepast, waarbij de woonbestemming wordt verkleind conform de nieuwe kadastrale situatie;
- Nederheide 21: de bouwvlakaanduiding wordt afgestemd op het aansluitende gedeelte op Rucphens grondgebied (zie ook onder 3).

3.10. Gastelseweg Roosendaal – garages

De bestemming correspondeerde niet met de werkelijkheid. Dit wordt aangepast.

3.11. Passenberg 44 Roosendaal – verruiming bebouwingsmogelijkheden

Verzocht is om vergroting van het toegestane aantal vierkante meters bebouwing en een vormverandering van het bestemmingsvlak. Dit wordt gehonoreerd. Een nadere verantwoording met landschappelijk inpassingsplan wordt aan de plantoelichting toegevoegd.

3.12. Laagveldsestraat 20 Roosendaal – aanpassing bouwvlak

Verzocht is om een aanpassing van één van de beide bouwvlakken, afgestemd op de reeds bestaande situatie. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

3.13. Begraafplaats Rucphensebaan – toevoeging mortuariumfunctie

Verzocht is om een mortuariumfunctie toe te voegen aan de bestemming Maatschappelijk, welke voor de begraafplaats is voorzien. Dit verzoek wordt gehonoreerd.

3.14. Aanduidingen verbeelding

De aanduidingen sb - ghb en sm – do op de verbeelding zijn niet correct en worden vervangen door resp. sb – gvbm en sm – dop.

3.15. Vinkenbroeksestraat 55 Roosendaal

Verzocht is om aan de achterzijde het bouwvlak uit te breiden met een UB-codering en een vormverandering toe te passen. Bovendien moet naast de aanduiding "maatschappelijk" ook nog een functieaanduiding worden opgenomen voor een grondgebonden veehouderij. Dit wordt gehonoreerd.

3.16. Antwerpseweg 101 Nispen

Voor het oostelijk gedeelte van de grensovergang is een verzoek ingediend om een restaurant te mogen beginnen met een benzinestation. De foutieve aanduiding "GZ" op de verbeelding wordt verwijderd en vervangen door de aanduiding "- bw" conform het geldende bestemmingsplan.

De horecabestemming wordt gehandhaafd, die een restaurant toestaat met een bebouwingsmaximum van 10 % van het bestemmingsvlak. Het benzinestation dient te worden beoordeeld in een ruimer afwegingskader en zal eventueel moeten worden mogelijk gemaakt met een afzonderlijke procedure. Daarom wordt dit nu niet meegenomen bij deze procedure.

3.17. Oude Turfvaartsestraat 45 Nispen

Verband houdend met het faillissement van het hier gevestigde uitzendbedrijf (incl. huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten) wordt de maatschappelijke bestemming functioneel bijgesteld. De bestemming wordt nu een zorginstelling en / of een opvang-/huisvestingscentrum. Verwachting is namelijk dat een uitzendbedrijf hier niet verder wordt voortgezet, maar het object is wel geschikt voor het onderbrengen van bepaalde vormen van groepsverblijf al dan niet gecombineerd met zorg. De nieuwe bestemming is daarop afgestemd.

3.18. Verwijzingen naar milieuregelgeving

In de regels van het bestemmingsplan waren enkele onjuiste verwijzingen opgenomen naar van toepassing zijnde milieuregelgeving. Dit wordt hersteld.

3.19. Holterbergsestraat 5 Roosendaal

In de bestaande woning is een bed en breakfastfunctie ondergebracht. In verband hiermee wordt op de verbeelding voorzien in een nadere aanduiding "bed en breakfast" binnen de van toepassing zijnde woonbestemming.

3.20. Mantelzorgregeling

Met het oog op gewijzigde regelgeving inzake mantelzorg worden alle nog resterende en hierop betrekking hebbende artikelen aangepast. Daarbij gaat het om de definitie van het begrip mantelzorg en het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte. Alle artikelen die specifiek betrekking hadden op mantelzorg zelf komen te vervallen.

3.21. Hollands Diepstraat 1 Nispen

Verzocht is om het hier gevestigde (voormalige) agrarisch bedrijf om te zetten naar een woonbestemming met de mogelijkheid om daarin een bed en breakfastfunctie te mogen onderbrengen. Dit wordt gehonoreerd. (Zie ook het gestelde onder 2.25, no. 9, m.b.t. de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.)

B. MER-rapportage

In het bestemmingsplan worden naar aanleiding van het uitgebrachte MER-advies en de op basis hiervan vervaardigde notitie nog enkele wijzigingen aangebracht in de voorschriften omwille van een uniforme beschermende regeling voor Natura 2000-gebieden. Dit betreft de artikelen 3.4.1, 3.5.1, 4.4.1, 4.5.1, 5.4.1 en 5.5.1.

Gemeente
Roosendaal

Bestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal - Nispen

Nota zienswijzen (inclusief ambtshalve aanpassingen)

Bijlagen:

Overzicht indieners van zienswijzen
Verslag hoorzitting
Locaties agrarische bedrijven
Aanvullende zienswijzen en verzoeken om ambtshalve wijziging

Bijlage 1. Overzicht indieners van zienswijzen

Indieners van zienswijzen

1. ABAB accountants en adviseurs,
   t.a.v. de heer Ing. J.B.M Lauwerijssen,
   Postbus 10085
   5000 JB TILBURG

   namens D.E.P. Bresseleers, Slaaistraat 2a / 4 Roosendaal

2. ABAB accountants en adviseurs,
   t.a.v. de heer Ing. J.B.M Lauwerijssen,
   Postbus 10085
   5000 JB TILBURG

   namens G.H.M. van Gastel en A.M.T.L. van Gastel-Veraart, Broekakkerstraat 15 Nispen

3. ABAB accountants en adviseurs,
   t.a.v. de heer Ing. J.B.M Lauwerijssen,
   Postbus 10085
   5000 JB TILBURG

   namens M.H. Wagemakers en P.A.M. Wagemakers-Broeders, Nederheide 21 Nispen

4. A. Bakx
   Passenberg 40
   4707 RL Roosendaal

5. W. Bakx
   Passenberg 42
   4707 RL Roosendaal

6. Brabant Water
   Postbus 1068
   5200 BC 's-Hertogenbosch

7. A. Brosky
   Oudlandsedijk 2
   4671 TG Dinteloord
   (Ingetrokken)

8. Y.C.M.G. de Regt
Nigtestraat 2
4709 RH Nispen

9. J. Denissen
Everlandwegje 11
4709 RM Nispen

10. DOW Benelux B.V.
Postbus 48
4530 AA Terneuzen

11. J.M.M. Elst
Rietgoorsestraat 67
4708 PH Roosendaal

12. Emphasis,
T.a.v. de heer mr. P.J.A. Engelvaart
Eendekooi 19
5151 RL Drunen

Namens J.L. van Eekelen, Oostlaarsestraat 6 Roosendaal

13. Gasunie
Postbus 181
9700 AD Groningen

14. Gemeente Essen,
T.a.v. mevr. S. Van Aert
Heuvelplein 23
2910 Essen – België

15. K.V. Hennephof
Kamillestraat 55
4761 ZJ Zevenbergen
(Ingetrokken)

16. Ilse Vastgoed,
T.a.v. mevr. Ing. E.D.A. Hendrickx
O.L.V. ter Duinenlaan 133
4641 HD Ossendrecht

Namens P.J. Bakx en J. Bakx – van Assendelft, Nispenseweg 79 Nispen

17. C.J.M. Kerstens
Rietgoorsestraat 45
4708 PA Roosendaal

18. F. Kerstens
Adelaarstraat 50
4709 BS Nispen

19. LSNED Leidingenstraat Nederland
Wouwbaan 135
4703 TA Roosendaal

20. Ministerie van Defensie,
Directie Vastgoedbeheer,
Afdeling Expertise & Realisatie Defensie,
t.a.v. mevr. M.T Rijken
Postbus 90004
3509 AA Utrecht

21. A.P.J. Mulders
Nispenseweg 77
4709 RR Nispen

22. Multi Dog
Oudlandsedijk 1
4671 TG Dinteloord
(Ingetrokken)

23. C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters
Passenberg 48
4709 RS Nispen

24. C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters
Passenberg 48
4709 RS Nispen
(Aanvullende zienswijze)

25. Provincie Noord-Brabant,
T.a.v. de heer A.J.J.M. Danen
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

26. J.J.M. Rockx
Hoekstraat 3
4708 PL Roosendaal

27. Rokx Bouwadvies B.V.,
T.a.v. de heer C. Rokx
Vorenseindseweg 72
4714 RH Sprundel

Namens C.J.A.M. van Wezel, Krampenloop 31 Roosendaal

28. Sita Reënergy
Potendreef 2
4703 RK Roosendaal

29. A.W.C. van de Sande
Oude Turfvaartsestraat 51
4709 RP Nispen

30. Van Dun Advies,
T.a.v. de heer T.J.G.M. Hesselmans
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Namens A.J.A. Scheepers – Talboom, Meirestraat 70 Roosendaal

31. Van Dun Advies,
T.a.v. de heer T.J.G.M. Hesselmans
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Namens J. van de Nieuwelaar, Nispenseweg 71 Roosendaal

32. Van Dun Advies,
T.a.v. de heer D.C.W. van Roij
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Namens R.A.C. van As, Passenberg 58 Nispen
(Ingetrokken)

33. Van Dun Advies,
T.a.v. de heer T.J.G.M. Hesselmans
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Namens M.J.P. Oerlemans en W.M.G. Sluijs, Vroenhoutseweg 16 Roosendaal

34. Van Dun Advies,
T.a.v. de heer J.A. Vehof
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Namens C. Mangelaars, Zwanenburgstraat 5 Roosendaal

35. H.A.A. van Wesel
Heijbeeksestraat 3a
4709 PD Nispen

36. Zebra Gasnetwerk B.V.,
t.a.v. de heer J.C. Kaan
Postbus 24
4600 AA BERGEN OP ZOOM

37. ZLTO, Afdeling Roosendaal,
T.a.v. mevr. M. Mens - Vos
Oostmoer 30
4709 BE Nispen

38. ZLTO,
T.a.v. mevr. Ing. Y. Verhagen
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch

Namens M. Goossens, Eerenburg 12 Nispen

39. ZLTO,
T.a.v. mevr. Ing. Y. Verhagen
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch

Namens R. van Aert, Bergsebaan 138 Nispen

40. ZLTO,
T.a.v. mevr. Ing. F.C.J.L. Klomp – Pullens MSc.
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch

Namens F.J.P. Bakx, Hollands Diepstraat 3 Nispen

41. ZLTO,
T.a.v. mevr. Ing. F.C.J.L. Klomp – Pullens MSc.
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch

Namens A.A.W. de Wit, Boeiinksestraat 1a Roosendaal

Bijlage 2. Verslag hoorzitting

Gemeente
Roosendaal

Verslag hoorzitting
Hoorcommissie ruimtelijke ordening d.d. 10 september 2014
Zienswijzenbehandeling
Bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal-Nispen"

Aanwezig:

Commissie:	Dhr. mr. H.G.J. Norbart (voorzitter); Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); Dhr. mr. M.A.B. Kools (adviseur); Mevr. I. Desitter (notuliste).
College van burgemeester en wethouders:	wethouder A.A.B. Theunis.
Reclamanten aanwezig:	Dhr. A. Brosky; Dhr. K.V. Hennephof; Mevr. A.C.M. Rockx; Dhr. J.D. van der Meer en dhr. J. Luijks; Dhr. J. Denissen; Dhr. M. Goossens; Dhr. R. van Aert; Dhr. F.P.J. Bakx; Dhr. A. Bakx.
Raadsleden aanwezig :	Dhr. P. Beesems; Dhr. C. Goossens Dhr. M. Vermeulen; Dhr. C. Janssen; Dhr. J. Heeren; Mevr. E. Derks; Dhr. J. Wezenbeek.

De voorzitter opent om 19:30 uur de hoorzitting tevens beeldvormende raadsvergadering en heet allen welkom. Er is een groot aantal zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Hij stelt zichzelf en de andere commissieleden voor. Hierna vraagt hij aan de raadsleden en de wethouder om zichzelf voor te stellen.

Aansluitend geeft de heer Vergouwen eerst een algemene toelichting op het verloop van de zienswijzenprocedure tot nu toe. Het betreft vanavond het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal-Nispen". Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de zomerperiode van 2014 gedurende tweemaal zes weken. De reden hiervoor is dat er tevens een ontheffing van de Verordening ruimte 2014 nodig is van de provincie voor de uitbreiding van een in het gebied gelegen kassenbedrijf. Deze procedure moest gelijk op lopen met de procedure van het bestemmingsplan.

In totaal hebben 39 personen en bedrijven een zienswijze ingediend.

Een ieder heeft tijdens deze hoorzitting de mogelijkheid zijn zienswijze toe te lichten. De raadsleden hebben de mogelijkheid vragen te stellen aan de indieners om hun zienswijze nader te verduidelijken.

Na deze avond zal een zienswijzennota worden vervaardigd. Er moet een gemeentelijk standpunt worden bepaald, waarna het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Dan kan het bestemmingsplan ook nog worden aangepast. De aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan zullen nader moeten worden onderbouwd. Het gehele proces gaat zeker een aantal maanden in beslag nemen. De verwachting is dat dit begin 2015 kan worden afgerond.

De provincie heeft een uitgebreide zienswijze ingediend. In een aantal gevallen gaat het om situaties, waarin de betrokkene zelf ook een zienswijze heeft ingediend. Er zijn ook gevallen, waarin men zelf geen zienswijze heeft ingediend, omdat het bestemmingsplan een regeling bevat waarmee men het eens is, maar de provincie niet. De gemeente gaat actief de personen en bedrijven benaderen, die hierdoor worden getroffen. Deze betrokkenen zijn niet uitgenodigd voor deze hoorzitting. De gemeente zal mogelijk in overleg met de provincie naar een oplossing zoeken voor deze gevallen.

Er zijn zienswijzen, die vanavond worden behandeld, waarvan na een eerste daartoe verrichte scan nu al kan worden gezegd dat de zienswijze voor honorering in aanmerking komt. Dit is ook afgestemd met de portefeuillehouder voor ruimtelijke ordening. Tijdens de hoorzitting zal dit steeds worden vermeld. Uiteraard zal uiteindelijk het bestemmingsplan moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad en die neemt het definitieve besluit.

De voorzitter geeft nog aan dat de ZLTO als belangenorganisatie en de Provincie Noord-Brabant beide een algemene zienswijze hebben ingediend, die op onderdelen getuigt van een uiteenlopende visie op het bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden de zienswijzen behandeld op basis van de (op alfabetische basis) genummerde lijst van indieners.

1. ABAB accountants en adviseurs namens D.E.P. Bresseleers, Slaaistraat 2a/4 Roosendaal
Afgemeld. De provincie heeft hierover ook een zienswijze ingediend.

2. ABAB accountants en adviseurs namens G.H.M. van Gastel en A.M.T.L. van Gastel-Veraart, Broekakkerstraat 15 Nispen
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

3. ABAB accountants en adviseurs namens M.H. Wagemakers en P.A.M. Wagemakers-Broeders, Nederheide 21 Nispen.
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

4. A. Bakx, Passenberg 40 Roosendaal
(Vooraf aangegeven later te zullen arriveren om 20.30 uur, zie verderop in dit verslag.)

5. W. Bakx, Passenberg 42 Roosendaal
Afgemeld, tevens meegenomen bij zienswijze ZLTO.

6. Brabant Water.
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

7. (en ook 22) A. Brosky / Multi Dog, Oudlandsedijk 2 Dinteloord
De heer Brosky licht zijn zienswijze nader toe. Hij is eigenaar van Multi Dog. Sinds 1996 is dit bedrijf gevestigd in Dinteloord als hondenschool. Zij worden thans daar gedoogd, maar willen een nieuwe, goed bereikbare locatie om het bedrijf te kunnen voortzetten. De boerderij aan de Heirweg 2 Roosendaal komt hiervoor in aanmerking. Deze locatie zou geen overlast geven voor de omgeving. Parkeermogelijkheid is aanwezig c.q. te realiseren. Het klantenbestand zit ruim om de locatie; veel cursisten uit Zeeland, Rotterdam, Brabant en België. (De toelichting van de heer Brosky is toegevoegd aan het verslag.)

De heer Vergouwen vraagt of op de nieuwe locatie honden gaan verblijven. Te denken valt niet alleen aan een hondenopvang voor mensen die de hond niet zelf kunnen trainen, maar ook aan pensionhonden (de baas gaat met vakantie). Een pension geeft in de beleving van omwonenden meer overlast.

De heer Brosky zegt dat zijn bedrijf ervoor kan zorgen dat de honden geen overlast gaan geven voor de omgeving. Hij zegt nog nooit een klacht te hebben gehad. De oude locatie blijft, de nieuwe locatie geeft meer toekomst en uitbreiding.

Mevrouw Derks vraagt wat er gaat gebeuren als honden toch voor overlast gaan zorgen. Volgens de heer Brosky zal dit niet gaan gebeuren vanwege de training die zij geven.
De heer Heeren vraagt aansluitend of dan mogelijk de pensionhonden nog wel voor overlast zouden kunnen zorgen. De heer Brosky geeft aan dat het in eerste instantie honden zijn van cursisten. Hoofddoel is het verplaatsen van de hondenschool.

8. Y.C.M.G. de Regt, Nigtestraat 2 Nispen
Niet aanwezig.

9. J. Denissen, Everlandwegje 11 Nispen
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

10. DOW Benelux B.V., Terneuzen
Niet aanwezig.

11. J.M.M. Elst, Rietgoorsestraat 67 Roosendaal
Niet aanwezig.

12. Emphasis, Eendekooi 19 Drunen, namens J.L. van Eekelen, Oostelaarsestraat 6 Roosendaal
Niet aanwezig.

13. Gasunie Groningen
Niet aanwezig.

14. Gemeente Essen, Heuvelplein 23 Essen, België
Niet aanwezig.

15. De heer K.V. Hennephof, Kamillestraat 55 Zevenbergen
De zienswijze heeft betrekking op een bosperceel aan de Kerkweg 34 in Nispen. Voor dit perceel is een bouwmogelijkheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met het oog op een aanwezige recreatiewoning. De heer Hennephof vraagt of dit bouwvlak vergroot kan worden zodat de recreatiewoning in geval van herbouw kan voldoen aan de eisen ingevolge het Bouwbesluit.

De heer Vergouwen zegt dat ook de provincie hier een zienswijze over heeft kenbaar gemaakt. Tot een paar jaar geleden wist de gemeente niet van het bestaan van deze vakantiewoning af. Voor deze woning is geen bouwvergunning verleend. Dat is ook de reden waarom de provincie heeft gereageerd. De vakantiewoning heeft in het bestemmingsplan een positieve bestemming gekregen, maar de provincie gaat hier niet mee akkoord. Er zal gekeken worden wat de juridische mogelijkheden zijn, omdat deze woning er al jaren staat en er misschien bepaalde rechten zijn opgebouwd. Bezien moet worden of overgangsrecht hierop van toepassing kan zijn. Daar moet bewijs voor worden geleverd conform jurisprudentie van de Raad van State. De heer Vergouwen wil hier graag nog nader op terugkomen bij de heer Hennephof.

De heer Heeren merkt op dat de betreffende vakantiewoning blijkbaar al dateert van vóór 1980.
De heer Hennephof zegt dat de vakantiewoning voorzien is van elektriciteit en water. De aansluitingen dateren inderdaad van vóór 1980.

16. Ilse Vastgoed, namens P.J. Bakx en J. Bakx-van Assendelft, Nispenseweg 79 Nispen
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

17. C.J.M. Kerstens, Rietgoorsestraat 45 Roosendaal
Niet aanwezig, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

18. F. Kerstens, Adelaarstraat 50 Nispen
Afgemeld.
De heer Vergouwen maakt melding van het feit, dat de heer Kerstens een pleitnotitie heeft ingediend, waarin hij verwijst dat een aantal boerderijen is omgezet naar burgerwoningen. Alleen in zijn situatie betreft het een geheel nieuwe burgerwoning in het buitengebied. Dit is een geheel andere situatie.

Voorheen is het verzoek ook al ingediend in het kader van de vaststelling van het huidige bestemmingsplan, maar dit is toen afgewezen. Er is een strikte grens tussen het buitengebied en de kern Nispen. De heer Vergouwen zegt dat het verzoek bovendien in strijd is met de Verordening ruimte 2014 van de provincie.

19. LSNED Leidingenstraat Nederland, Wouwbaan 135 Roosendaal
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

20. Ministerie van Defensie
Afgemeld. Verzoek is om rekening te houden met het radarverstoringsgebied voor de vliegbasis Woensdrecht, waarvoor een aanduiding opgenomen moet worden op de verbeelding. Dit is in het kader van het vooroverleg al gehonoreerd, maar niet goed verwerkt.

21. A.P.J. Mulders, Nispenseweg 77 Nispen
Niet aanwezig, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

22. Multi Dog
(Verwezen wordt naar het gestelde onder 7. t.a.v. de heer A. Brosky, Oudelandsedijk 2 Dinteloord.)

23. en 24. C.W.F.M. Oostvogels en C.J.M. Oostvogels-Potters, Passenberg 48 Nispen
Afgemeld, geen verdere toelichting.

25. Provincie Noord-Brabant
Afgemeld.

26. J.J.M. Rockx, Hoekstraat 3 Roosendaal
Mevrouw Rockx licht toe dat zij graag het bouwblok wil vergroten met het oog op de toekomst. Dit is eerder afgewezen vanwege het ontbreken van een voldoende concreet plan. Op korte termijn is het bedrijf toe aan een stalvergroting en er is ook voorzien in een opvolger.

De heer Vergouwen zet uiteen dat bij agrarische bedrijven het bouwvlak standaard 1 ha. groot is met een uitbreidingsmogelijkheid tot 1,5 ha. In het bestemmingsplan is dit geregeld met een wijzigingsprocedure; dit kost tijd en geld. De voorgenomen uitbreiding moet wel enige mate van concreetheid hebben. Omdat dit tot op heden ontbrak verzoekt de heer Vergouwen aan mevrouw Rockx hier zorg voor te dragen. Dan kan bekeken worden of de gemeente de uitbreidingsmogelijkheid kan faciliteren.

27. Rokx Bouwadvies B.V., namens C.J.A.M. van Wezel, Krampenloop 31 Roosendaal
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

28. Sita Reënergy, Potendreef 2 Roosendaal
De heer Van der Meer zegt dat Sita bezig is met uitbreidingen van de afvalenergiecentrale. Hij gebruikt de grond (1,5 ha) van Koninklijke Cosun (vijf jaar) en wil deze grond graag aankopen. Nu wordt het terrein gebruikt als parkeergelegenheid. De bestemming is reststoffenbewerking. Het is de bedoeling om hier dezelfde activiteiten aan de dag te gaan leggen als die welke ook het eigen terrein plaats vinden, maar de aanduiding "gebouwen uitgesloten" dient dan te vervallen.
Volgens de heer Van der Meer moeten de genoemde activiteiten wel overdekt uitgevoerd kunnen worden vooral vanwege de omgeving en het milieu; het betreft namelijk afvalstoffenverwerking.
De heer Van der Meer spreekt overigens met toestemming van de eigenaar van het perceel.

De heer Janssen vraagt of de betreffende gronden direct grenzen aan het terrein van Sita.

De heer Van der Meer antwoordt dat de locatie direct tegenover het bedrijf is gelegen aan de Potendreef aangrenzend aan de volkstuintjes.

De heer Heeren vraagt wat de wensen van Sita zijn wanneer er een overdekt gebouw wordt neergezet.

De heer Van der Meer geeft hierop als antwoord dat de wensen t.a.v. de Potendreef zelf niet anders zijn dan in de huidige situatie.

29. A.W.C. van de Sande, Oude Turfvaartsestraat 51 Nispen
Afgemeld, geen verdere toelichting.

30. Van Dun Advies, namens A.J.A. Scheepers-Talboom, Meirestraat 70 Roosendaal
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

31. Van Dun Advies, namens J. van de Nieuwelaar, Nispenseweg 71 Roosendaal
Niet aanwezig, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

32. Van Dun Advies, namens R.A.C. van As, Passenberg 58 Nispen
Niet aanwezig.
Deze zienswijze vergt nader onderzoek. Het betreft een uitbreiding van een intensieve veehouderij. De heer Vergouwen deelt desgevraagd door de heer Goossens mede dat wellicht in dit geval nog een projectbesluitprocedure nodig is. Dit komt, omdat de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan mogelijk te lang gaat duren. Ook moet het bedrijf voldoen aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap. Tussen het bedrijf en de gemeente is hier evenwel nog geen overeenstemming over.

33. Van Dun Advies, namens M.J.P. Oerlemans en W.M.G. Sluijs, Vroenhoutseweg 16 Roosendaal
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

34. Van Dun Advies, namens C. Mangelaars, Zwanenburgstraat 5 Roosendaal
Afgemeld, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

35. H.A.A. van Wesel, Heijbeeksestraat 3a Nispen
Niet aanwezig, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

36. Zebra Gasnetwerk B.V.
Niet aanwezig, zienswijze komt voor honorering in aanmerking.

37. ZLTO, Afdeling Roosendaal, de heer J. Denissen, Everlandwegje 11 Nispen
(De heer Denissen licht het standpunt van de ZLTO nader toe overeenkomstig de pleitnotitie van de ZLTO, die is toegevoegd aan het verslag.)

De heer Denissen zegt te spreken namens de ZLTO en brengt de volgende zaken naar voren.
De inspraakreacties zijn niet volledig behandeld en ook zijn toezeggingen gedaan die niet in het plan zijn verwerkt.
De gemeente wordt gevraagd bij een aantal bedrijven permanente teeltondersteunende voorzieningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid een vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken tot een omvang van 4,5 ha.
Bestaande activiteiten zijn niet positief bestemd. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede.
Spuitzones zijn een onderdeel van milieuregelgeving en horen niet thuis in een ruimtelijk plan.
De wijzigingsbevoegdheid om een agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming Wonen 2 is alleen mogelijk wanneer ook aandacht wordt besteed aan kwaliteitsverbetering aan het landschap. Dit is onnodig belastend voor initiatiefnemers, want met de eis tot sloop wordt al voldoende bijgedragen.
De aspecten kwaliteitsverbetering van het landschap en 10% landschappelijke inpassing zijn dubbelop in het plan. Dit levert een situatie van rechtsongelijkheid op, omdat het niet geldt voor alle agrarische bedrijven.
Andere pijnpunten zijn het vereiste van een omgevingsvergunning bij ecologische zones, de voorwaarden voor het realiseren van voorzieningen buiten het bouwvlak en de archeologie-aanduidingen.

De heer Denissen verzoekt de gemeente op een goede manier om te gaan met de gevallen, die in de provinciale zienswijze zijn verwoord.

Mevrouw Derks zegt dat voor haar niet duidelijk is hoe het bestemmingsplan de rechtszekerheid aantast.

De heer Denissen moet erkennen dat de ZLTO-deskundige helaas niet aanwezig kon zijn om dit precies uit te leggen. Hij zegt dat een bestemmingsplan nu eenmaal regels bevat, die gehanteerd moeten worden.

Mevrouw Derks vraagt of dit ertoe kan leiden dat er bedrijven verdwijnen?
De heer Denissen antwoordt dat het daar wel op neer kan komen.

Mevrouw Derks vraagt of het zo is dat kwaliteitsverbetering ontstaat als er gesloopt wordt?
De heer Denissen antwoordt bevestigend: sloop is een vorm van kwaliteitsverbetering.

De heer Vergouwen wijst op de belangen van agrarische bedrijven. De manier, waarop de gemeente met deze belangen omgaat, moet kunnen worden aangemerkt als goede ruimtelijke ordening. De provincie heeft de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die rechtstreeks bindende regels bevat waar eenieder zich aan moet houden, ook de gemeente. Dit houdt in dat het bestemmingsplan op een bepaalde manier ingericht moet worden.

De heer Denissen tekent hierbij nog aan dat de zienswijze wel door juristen is opgesteld.

De heer Vergouwen wijst erop dat de gemeente te maken heeft met de regels van de provincie en de eigen gemeentelijke beleidslijnen voor het buitengebied. Hij wil voor de heer Denissen nagaan welke speelruimte richting provincie er is ten aanzien van de punten die worden aangevoerd, misschien is er een escape voor bestaande situaties. De Verordening ruimte 2014 is ook nog niet volledig getoetst door de rechter.
De heer Vergouwen zegt dat de gemeente zeker een voorstander is van maatwerkconstructies. Ook zal met de provincie nader overleg gaan plaats vinden over de verdere afwikkeling van de procedure. De heer Vergouwen legt uit hier zorgvuldig mee om te willen gaan en merkt nog op dat de provincie de Verordening ruimte in de meeste gevallen wel strikt toepast.

De heer Wezenbeek vraagt of de specialisten van de ZLTO in dit opzicht al successen hebben geboekt bij de provincie. De heer Denissen bevestigt dat op bepaalde fronten een akkoord van de provincie is verkregen.

De heer Vergouwen zegt dat als er inderdaad precedenten zijn dit zeker kan helpen als het aankomt op een goede argumentatie. Een reactieve aanwijzing van de provincie is evenwel altijd mogelijk. Gedeputeerde Staten hebben daarmee de bevoegdheid om het bestemmingsplan gedeeltelijk buiten werking te stellen. De gemeenteraad en eventuele belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen bij de Raad van State tegen zo'n reactieve aanwijzing.

De heer Goossens vraagt een toelichting op de archeologische waarde I en II. Niet duidelijk is waarom deze hetzelfde worden behandeld.
De heer Kools licht toe wanneer sprake is van archeologische verwachtingswaarden. Hij wijst op het aantal vierkante meters op te richten bebouwing (500m²), waarbij dit alleen maar speelt. Dan is onderzoek nodig. Daarnaast geldt ook de standaard dieptemaat van 50 cm.

38. ZLTO namens de heer M. Goossens, Eerenburg 12 Nispen
(Namens ZLTO is geen vertegenwoordiger aanwezig.)
De heer Goossens heeft een zienswijze ingediend inzake de archeologische aanduiding en de spuitvrije zone van 50 meter. Hij betoogt dat reeds jarenlang de grond is geroerd. Hij zou graag zien dat de archeologische zone uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Volgens een artikel van de Heemkundekring over zijn perceel was in 1823 sprake van heide en bomen. In 1903 is het in familiebezit gekomen. Er heeft in de jaren '70 en '80 een waterbassin gelegen.

De spuitvrije zone is niet nodig. Er worden in dit opzicht zoveel beperkingen opgelegd, dat een dergelijke zone overbodig is.

De heer Heeren vraagt in hoeverre bestaande regelgeving op dit terrein een en ander regelt.

De heer Kools zet uiteen dat de regeling voor spuitvrije zones is opgenomen in het bestemmingsplan naar aanleiding van een reactie van de GGD. Deze is van toepassing op gevoelige bebouwing en dan met name woningen. Er is jurisprudentie op grond waarvan deze regeling is opgenomen.
In het bestemmingsplan is vastgelegd wanneer een spuitvrije zone van toepassing is. De heer Kools verduidelijkt waarop de regeling is gebaseerd. Uitzondering hierop is de woning van de inrichting waar het spuitwerk plaatsvindt. Afwijken van de regeling is overigens wel mogelijk wanneer adequate voorzieningen worden getroffen.

De heer Goossens maakt kenbaar het hier niet mee eens te zijn. Vraag is of de GGD dan kan aantonen dat de gewasbeschermingsmiddelen gezondheidsproblemen opleveren.

De heer Kools geeft als reactie dat de regeling is opgenomen om de volksgezondheid te beschermen. In het verleden is daar onvoldoende aandacht aan besteed en dat moet in de toekomst anders.

De heer Heeren wil graag bevestigd zien dat hij het goed heeft begrepen. Het perceel c.q. de boomkwekerij van de heer Goossens grenst aan een straat met drie woningen. Dit is de reden voor de spuitvrije zone van 50 meter. Betrokkene heeft nu nog aardbeien en is bang in de toekomst niets meer met de grond te kunnen doen. Hij voorziet daardoor een waardedaling van de grond.

De heer Beesems vraagt wat voor gevaar archeologisch onderzoek oplevert.
De heer Goossens veronderstelt dat een en ander dan vermoedelijk kostenverhogend werkt bij vergunningaanvragen.
De heer Kools merkt op dat enige tijd geleden een erfgoedkaart is vastgesteld door het college. Die gaat uit van hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarden op archeologisch gebied. De verwachtingswaarde is een zekere mate van inschatting, verricht door een ter zake deskundige archeoloog. De mogelijkheid bestaat altijd dat inderdaad geen sprake is van archeologische waarde. De gronden in en om Nispen hebben een evenwel een hoge verwachtingswaarde.

De heer Goossens is het hier niet mee eens en hij begrijpt ook niet waar de archeoloog zijn mening op baseert.

De heer Beesems vraagt of er gronden zijn met een lage verwachtingswaarde dan wel helemaal geen waarde.

De heer Kools bevestigt dit. Er worden dan geen dubbelbestemmingen gelegd op de betreffende gronden.

De heer Goossens zegt desgevraagd te voldoen aan geldende eisen inzake voedselveiligheid door te werken met middelen, die in Nederland toegestaan zijn.

De heer Goossens (raadslid) vraagt aansluitend nog waarom zo is ingezoomd op fruitteelt.

Volgens de heer Kools heeft de GGD bepaalde gezondheidsrisico's aangewezen. Het bestemmingsplan is er dan mede voor om de volksgezondheid te dienen. Het onderzoek (waarbij ingezoomd wordt op de fruitteelt) zal de heer Goossens (raadslid) worden toegezonden en natuurlijk mag hij ook zelf met de GGD contact opnemen.

De voorzitter concludeert dat op dit vlak een zienswijze door de heer Goossens is ingediend en dus zal de gemeente hier zorgvuldig mee om dienen te gaan, zeker wat betreft archeologie en spuitzones. Het onderzoek van de GGD is gewoon openbaar.

39 ZLTO namens de heer R. van Aert, Bergsebaan 138 Nispen
(Namens ZLTO is geen vertegenwoordiger aanwezig)
De heer Van Aert heeft een aardbeienbedrijf en zegt dat hij zich voor wat betreft de spuitvrije zone aansluit bij de heer Goossens. Ook hij heeft teeltondersteunende voorzieningen.
Hij wil graag het volgende benadrukken. Destijds was er geen duidelijke regelgeving in het geldende bestemmingsplan voor teeltondersteunende voorzieningen. Met de komst van het nieuwe plan zouden de voorzieningen er illegaal staan.

Graag zou hij zien dat deze in het bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

De heer Janssen vraagt hoe in de toekomst gekeken wordt naar teeltondersteunende voorzieningen (die snel toenemen in het buitengebied).

De heer Vergouwen antwoordt dat bepaalde soorten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, maar met name de permanente voorzieningen zijn een heikel punt. Het is de bedoeling om na te gaan of voor de heer Van Aert een maatwerkconstructie gerealiseerd kan worden, maar hierover valt op dit moment nog geen uitsluitsel te geven. Alles moet namelijk wel passen binnen de bandbreedte van de Verordening ruimte van de provincie.

De heer Beesems vraagt wat een maatwerkconstructie in dit geval oplevert is en of er dan geen sprake is van precedenten.

De heer Vergouwen legt uit dat bij dit soort probleemgevallen steeds gekeken wordt of maatwerk mogelijk is. Soms zijn er toch bepaalde mogelijkheden om af te wijken van de standaard. Het is in ieder geval niet de bedoeling om zaken te gedogen maar legaliseren ligt eerder in de rede.

40. ZLTO namens de heer F.P.J. Bakx, Hollands Diepstraat 3 Nispen
(Namens ZLTO is geen vertegenwoordiger aanwezig)
De heer Bakx wil graag het bouwblok uitbreiden. Hij heeft een perceel bijgekocht waar geen bouwmogelijkheid op rustte. Het voornemen is om de stallen dichter bij de oude stallen en het woonhuis te kunnen zetten.
De heer Vergouwen deelt mede, dat er al geruime tijd een procedure loopt met het oog op de gewenste uitbreiding, die nu wordt meegenomen bij de onderhavige bestemmingsplanherziening.

41. ZLTO namens A.A.W. de Wit, Boeiinksestraat 1a Roosendaal
(Namens ZLTO is geen vertegenwoordiger aanwezig.)
De heer Vergouwen wijst erop dat de provincie minder vierkante meters (200 m2) verkoopruimte toestaat dan het bedrijf zou willen (van 500 naar 1.000 m²). Naar een oplossing voor dit probleem moet nog worden gezocht.

42. ZLTO namens , dhr. en mw. Daniels, De Lind 2 Nispen
(Namens ZLTO is geen vertegenwoordiger aanwezig.)
Deze zienswijze is niet formeel binnengekomen binnen de termijn.
Er zijn inmiddels contacten hierover gelegd met ZLTO en hetgeen is ingebracht komt in aanmerking om te worden behandeld als een verzoek om een ambtshalve aanpassing.

4. A. Bakx, Passenberg 40 Roosendaal
(De heer Bakx is verlaat binnengekomen bij de hoorzitting.)
De heer A. Bakx heeft bewaar tegen de gekozen opstelling van zijn broer, de heer W. Bakx, die de gemeente heeft gevraagd om zijn bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Zij hebben gezamenlijk een melkveebedrijf, dat is gevestigd op de Passenberg 40 en 42. Er zijn twee bedrijfswoningen en er is permanent toezicht nodig voor het bedrijf.
De heer W. Bakx is nog steeds mede-eigenaar van het bedrijf en de bedrijfswoning is ook nog als zodanig in gebruik. De heer A. Bakx is van mening, dat een plattelandswoning met het oog op de toekomst alleen maar nadelig zou kunnen zijn voor de melkveehouderij.

De voorzitter constateert dat het hier een complex geval betreft.

De heer Janssen wil graag een nadere toelichting hierover omdat het toch wel om een bijzondere situatie gaat.

De heer Vergouwen zet uiteen dat het bedrijf opgesplitst gaat worden. De heer W. Bakx heeft gevraagd om een andere bestemming op de bedrijfswoning te krijgen en wel in de zin van een plattelandswoning om in de toekomst een betere verkoopmogelijkheid voor de woning te hebben. Een plattelandswoning kent andere (milieu-)normen dan een burgerwoning. De rechthebbende eigenaar zou eigenlijk de eerste moeten zijn, die daar iets over mag zeggen. De gemeente zal een nadere belangenafweging moeten maken of een plattelandswoning in dit geval mogelijk is.

Het is overigens wel zo dat de plattelandswoning ook altijd nog feitelijk als tweede bedrijfswoning gebruikt zou kunnen worden. Het realiseren van een (nieuwe) tweede bedrijfswoning is naar huidige maatstaven overigens niet meer mogelijk; hedendaagse technische voorzieningen maken het niet meer nodig dat 24 uur per dag toezicht op het bedrijf nodig zou zijn. De heer W. Bakx heeft gevraagd om een plattelandswoning van de bedrijfswoning te maken. Hij is eigenaar van de woning en daar heeft de gemeente mee te maken.
De beide heren Bakx zijn voor 50% eigenaar van het bedrijf. De heer A. Bakx treedt op namens het bedrijf maar ook op eigen naam c.q. als privé-persoon.

De heer Wezenbeek vraagt waarom hier geen maatwerk is geleverd.

De heer Vergouwen antwoordt dat het bestemmingsplan zoveel mogelijk is afgestemd op de huidige, bestaande situatie. De zienswijzenprocedure biedt de mogelijkheid voor belanghebbenden om aan te geven wat eventueel in hun ogen nog anders kan. De gemeente zal hiermee verder aan de slag gaan en eventueel met de provincie overleggen om uiteindelijk een goede oplossing te kunnen bieden.

De voorzitter rondt de zitting af. De zienswijzen zullen ambtelijk verwerkt worden. Via het college zal een voorstel in de richting van de gemeenteraad gaan. De raad stelt het bestemmingsplan vast en neemt een beslissing op de ingediende zienswijzen. Naar verwachting zal begin 2015 hierover besluitvorming plaatsvinden.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de hoorzitting om 21:15 uur.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,
De secretaris,

mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.

De voorzitter,

mr. H.G.J. Norbart.

Pleitnota ingediende zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen
Zaaknummer: 783991

Dinteloord, 10 september 2014

Geachte Hoorcommissie ruimtelijke ordening,

Voor het buitengebied Roosendaal Nispen Zaaknummer 783991is een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Het voorgelegde plan voorziet niet een activiteit / functie die naar de mening van de indiener van de zienswijze uitermate geschikt is, in een behoefte van de markt voorziet en daarbij geen overlast voor de omgeving veroorzaakt. Als eigenaar van het hondenopleidings-centrum Multidog aan de Oudlandsedijk 1 te Dinteloord vraag ik daarom aandacht voor ons pleidooi.

Al sinds 1996 exploiteert de heer Brosky op professionele basis een hondenopleidingscentrum waarbij cursussen worden gegeven om hondeneigenaren beter te leren om gaan met hun huisdieren. Tevens worden er honden behandeld met gedragsproblemen en worden er aankoopadviezen gegeven. Dit op professionele basis en inmiddels bestaat de staf uit zo'n 15 personen, uiteenlopend van het geven van instructies tot administratief werk. Multidog heeft inmiddels landelijke bekendheid en staat hoog aangeschreven met jaarlijks representanten op landelijke wedstrijden.

Daar het huidige opleidingscentrum in Dinteloord in een agrarisch gebied ligt, en dus conflicteert met de bestemming, is uitbreiding van het opleidingscentrum niet bespreekbaar. Dat is al diverse malen betracht, en wordt de huidige situatie door het bevoegde gezag gedoogd. Daar het het voornemen is Multidog als familiebedrijf voort te zetten is men op zoek naar een nieuwe thuisbasis en die denkt men gevonden te hebben aan de Heirweg 2 te Roosendaal. Kadastraal bekend gemeente Roosendaal Nispen Sectie P nummer 497, waarvan het kadastrale uittreksel aan deze pleitnota is toegevoegd. Een perfecte locatie, met circa 2 hectare eigen grond, afgelegen zodat er geen overlast aan de directe omgeving wordt toegebracht en toch nabij de snelweg A17 en A58 en dus voor de cursisten goed bereikbaar. Parkeren van cursisten kan op eigen terrein plaats vinden, zoals dit is aangegeven op de als bijlage van deze pleitnota gehechte tekening. Er wordt dagelijks, ook s 'avonds, op de locatie getraind waarbij de trainingsgroepen per uur uit zo'n 8 tot 10 cursisten zullen bestaan.

Het voornemen is het bestaande woonhuis op reguliere wijze te gaan bewonen. De huidige paardenstallen zullen worden omgebouwd tot kantoor voor administratieve activiteiten, theorielokaal annex kantine. Tevens zullen hier benches komen waarin honden kunnen worden opgevangen. Het omliggende terrein zal worden bestemd tot trainingsterrein waarbij het landschappelijk karakter blijft gehandhaafd. Initiatiefnemer is van voornemens hier meerdere bomen partijen te plaatsen ter algemeen nut van de trainingsactiviteiten. Tevens zou het maken van een paddenpoel o.i.d. tot de mogelijkheden behoren.

Alvorens tot aankoop van deze locatie over te kunnen gaan dient de toekomstige gewenste bestemming te worden veiliggesteld.

Daar het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie, zijnde Heirweg 2, in de door gewenste bestemming niet voorziet pleit indiener van deze nota de bestemmingsmogelijkheden uit te breiden zodat de komst van het opleidingscentrum en dierenpension mogelijk wordt.

Hoogachtend,

Arno Brosky,
Oudlandsedijk 1
4671 TG Dinteloord

Bijlage: Kadastraal uittreksel Heirweg 2 te Roosendaal

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kerstens

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eenslluidend uittreksel, Apeldoorn,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ROOSENDAAL EN NISPEN
Sectie	P
Perceel	497

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Frank Kerstens
Adelaarstraat 50
4709 BS Nispen

Memorandum

Nispen, 10 september 2014

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA **ROOSENDAAL**

Onze ref.: FK/ms/3016

Onderwerp: Pleitnotitie Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal – Nispen, zaaknummer 783991

Mijne heren,

Sinds een aantal jaren ben ik in het bezit van een aantal dressuurpaarden en hoop binnen een aantal jaren te gaan genieten van mijn pensioen. Ik kan me dan volledig richten op het fokken en africhten van dressuurpaarden. Op dit moment heb ik mijn paarden op diverse plaatsen ondergebracht, echter dit is naast de hoge kosten van het stallen etc. een tijdrovende bezigheid gezien de verschillende locaties.

Ik ben in het bezit van het perceel sectie R, nummer 333 gelegen tussen de nummers 6 en 8 aan de Lind / Kozijnenstraat in Nispen. Op dit perceel zou ik graag een kleinschalige paardenhouderij opstarten. Mijn verzoek is dan ook om een bouwvergunning op het genoemde perceel voor een woning met een aantal paardenstallen.

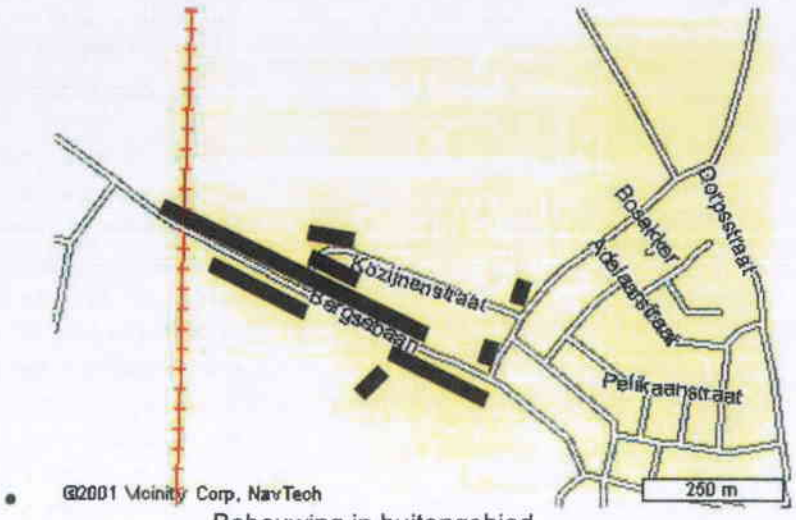
De gemeente heeft in het verleden regelmatig in het buitengebied uitzonderingen gemaakt, door bijvoorbeeld agrarische bedrijven om te zetten naar een woonbestemming of goedkeuring te verlenen tot het oprichten van een woning, onderstaand heb ik een aantal genoemd:

- Rietgoorsestraat 52 te 4708 PH Roosendaal.
- Langendijksestraat 25 te Roosendaal.
- Turfvaartsestraat 10 te 4709 PB Nispen.
- Nispenseweg 7, te Roosendaal.
- Buijenstraat 2C te 4705 RD Roosendaal.
- Nieuwstraat 15 te 4724 BD Wouw.
- Rietgoorsestraat 105 te 4708 PE Roosendaal.
- Vroenhoutseweg 32 te 4703 SJ Roosendaal.
- Huijbergseweg 45 te 4708 SC Roosendaal.
- Passenberg 18 te Roosendaal.
- De Lind 4 te Nispen.

Frank Kerstens
Adelaarstraat 50
4709 BS Nispen

Memorandum

De aangegeven grenzen van het buitengebied en de bebouwde kom, waar mijn perceel zich bevindt, lopen vreemd. Naast bestaande bebouwing is er landelijkgebied en omgekeerd. Daarnaast is er een duidelijk bebouwing aan de noord zijde van De Lind aanwezig en ook bebouwing aan de Bergsebaan en aan de Bergsebaan (de Wip). Ik wil u er op wijzen dat zowel links als rechts van mijn perceel woning zijn gebouwd.



Bebouwing in buitengebied

Met vriendelijke groeten,

Frank Kerstens

Telefoon +31 165 365 422 Telefax +31 165 365 422 E-mail: f.kerstens@home.nl

Retour: 5201AC100

Gemeente Roosendaal
t.a.v. Hoorcommissie ruimtelijke ordening
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Datum
10 september 2014

Onderwerp:
Pleitnotitie hoorzitting ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'

Zaaknummer:
783991

Geachte
voorzitter,

Ter nadere toelichting en aanvulling op de zienswijze van 7 juli 2014, brengen wij namens de ZLTO afdeling Roosendaal graag het volgende naar voren.

Verwerken van de beantwoording van de inspraakreacties
Niet alle aan onze Afdeling en leden toegezegde aanpassingen lijken te zijn verwerkt. Wij verzoeken de gemeente dit na te lopen en de toezeggingen correct in de planregels en verbeelding te verwerken. De Afdeling wijst in het bijzonder op het volgende:

Wij verzoeken u de zinsnede "van agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf" te vervangen door "van bedrijfseigen agrarische produ cten."

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)
Permanente TOV zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan. Bij een aantal bedrijven in onze gemeente zijn deze permanente TOV buiten bouwvlakken al aanwezig. Wij vragen de gemeente daarom om de bouwvlakken ter plaatse van aanwezige TOV uit te breiden.
Voor nieuw te realiseren permanente TOV stellen wij voor om bouwvlakken ten behoeve van permanente TOV middels een wijzigingsbevoegdheid te kunnen vergroten tot 4,5 ha (art. 3.7.3).

Hierbij kan bijvoorbeeld aansluiting worden gezocht met het bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk waarin is bepaald dat het college van B&W een bouwvlak kan wijzigen en vergroten voor het plaatsen van permanente TOV. (Artikel 3.7 Buitengebied correctieve herziening 2014).

De Vr 2014 bevat bovendien geen bovenmaat wat betreft het vergroten van het bouwvlak voor grondgebonden bedrijven, niet zijnde veehouderijen. De gemeente heeft de beleidsruimte om een vergroting van bouwvlakken voor permanente TOV op een passende manier in te regelen zodat rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de betrokken telers.

Positief bestemmen bestaande activiteiten
Het onderhavige plan bevat afwijkingsmogelijkheden voor een aantal activiteiten en voorzieningen. Ook hier zijn bestaande activiteiten en voorzieningen niet positief bestemd. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede en hier dient de gemeente in het belang van de bedrijven zorgvuldig mee om te gaan, mede gelet op het zorgvuldig- en rechtszekerheidsbeginsel.

Mogelijke oplossingen zijn om een activiteit met een aanduiding positief te bestemmen of om de activiteit rechtstreeks toe te staan. Wij vragen u om in ieder geval de paardenhouderij als nevenactiviteit en de voedervoorzieningen buiten het bouwvlak rechtstreeks mogelijk te maken (art. 3.2.2).

Spuitzones
Wij hebben grote bezwaren tegen het opnemen van de spuitvrije zones van 50 meter langs spuitgevoelige bestemmingen voor fruitteeltbedrijven. Dit betreft een milieuvoorschrift dat naar onze mening niet in een ruimtelijk plan thuishoort. Fruitteelt bedrijven moeten immers vanuit andere wet- en regelgeving voldoen aan afstanden, middelengebruik e.d. Artikel 4.4.9 van het plan is dan ook overbodig.

Wijzigingsbevoegdheid agrarische bestemming – Wonen 2
In het plan is vereist dat het wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming Wonen-2 uitsluitend kan plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij vinden dit onnodig belastend voor initiatiefnemers omdat naar onze mening met de eis tot sloop al voldoende wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering én 10% landschappelijke inpassing
Voor het oprichten van bebouwing voor veehouderijen binnen het bouwvlak moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering én 10% landschappelijke inpassing. Het eenvoudiger wijs opnemen van beide verplichtingen in het plan is dubbelop. Bovendien geldt dit niet voor andersoortige agrarische bedrijven en dit leidt dan ook tot rechtsongelijkheid.
Dit geldt ook voor het vergroten van het bouwvlak voor zorgvuldige veehouderij (3.7.3, 3.7.4, 4.7.3, 4.7.4, 5.7.3 en 5.7.4).

De toepassing van beide voorwaarden wordt niet verplicht gesteld in de Vr 2014. Naar onze mening heeft de gemeente onvoldoende het belang van de betrokken ondernemers afgewogen tegen de wens om strenger te zijn dan de provincie.

Omgevingsvergunning werken en werkzaamheden bij EVZ
De vergunningsplicht in artikel 33.9.4 van het plan gaat ten onrechte veel verder dan vereist op basis van de Vr 2014. De relatie tussen de activiteiten en de te beschermen gebieden wordt te gemakkelijk aangenomen en daarmee ten onrechte te strikt ingekaderd in het plan.

Voorwaarden voor bouwen buiten het bouwvlak
De voorwaarden voor het realiseren van de voederplaten en sleufsilo's gaan veel verder dan de Vr 2014. (Zie art. 3.3.4, 4.3.5 en 5.3.5 onder **e** en **f**). Het gaat hier om kleinschalige bouwwerken waarbij naar hun aard geen onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden valt te verwachten. Wij verzoeken de gemeente om de onderdelen e en f uit de regels te verwijderen.

Archeologie 1 en 2
In het plan is onderscheid gemaakt tussen middelhoge en hoge verwachtingswaarden. In de uitwerking is echter geen verschil; voor beide gebieden geldt een onderzoeksverplichting boven de 500m2 en dieper dan 50 cm. Wij vinden het passender om voor de Archeologie 2 een groter vrijstellingsoppervlakte op te nemen, bijvoorbeeld 1000m2.

Gezien het feit dat op de bestaande agrarische bouwvakken en overige vlakken sprake is geweest van geroerde bodems, vinden wij het onnodig belastend om in het plan de regels onder 27.2 en 28.2 in het plan op te nemen. Voor de situaties zou de mede-bestemming Waarde Archeologie dienen te vervallen, ofwel uitgezonderd moeten worden van de voormelde bepalingen.

Overige opmerkingen
Wij verzoeken de gemeente rekening te houden met de overige opmerkingen uit de zienswijze. In het bijzonder vragen wij aandacht voor de volgende punten:

- *Om beter te kunnen voldoen aan de bouweisen voor waterbassins en het oppompen van grondwater te voorkomen, stellen wij voor om maximale hoogte voor waterbassins dit te verhogen van 2 naar 4 meter;*

- *De uitzondering zoals bedoeld in artikel 3.2.2 i onder 3 van het plan geldt naar onze mening ook voor sleufsilo's. Ingevolge de Vr 2014 (artikel 6.4 lid 3 Vr 2014) geldt de uitzondering immers voor de 'opslag van ruwvoer', mits dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Hieronder vallen ook de sleufsilo's. Wij verzoeken de gemeente dit te wijzigen, dan wel de sub i onder 3 te wijzigen in 'het oprichten van voerplaten en sleufsilo's'.*

- *Niet is duidelijk wat kan worden verstaan onder het begrip huidige veestapel. Wij wensen graag de bevestiging van de gemeente dat situaties zoals beschreven op pagina 3 van de zienswijze hier tevens onder wordt verstaan. De regels hoeven wat*

ons betreft op dit onderdeel niet aangepast te worden.

Tot slot

Wij hebben ook kennis genomen van de zienswijze van de provincie. De provincie geeft van ongeveer 45 locaties aan dat de gewijzigde bestemmingen onvoldoende zijn gemotiveerd in een retrospectieve toets en eventueel in strijd zijn met de Vr. Een aantal van deze bestemmingswijzigingen heeft betrekking op de percelen van onze leden. Deze zijn zich niet bewust van de discussie die er kennelijk gaat ontstaan rond de bestemmingslegging die door deze eigenaren/gebruikers niet is bestreden. Wij verzoeken u de nodige aandacht en zorg te besteden aan deze retrospectieve toets zodat onder andere de bestemmingen die aan onze leden in het kader van de inspraak zijn toegezegd in stand blijven.

Dank voor uw aandacht.

Met vriendelijk groet,

6. Eerenburg 12
(uit oud kadasternummer F 12, later F 1375, oud huisnummer Q 75)

Dit perceel was in 1823 nog woeste grond met heide en opgroeiende bomen. Het was toen eigendom van de gemeente Roosendaal en Nispen. Rond 1850 kocht Petrus Adrianus Gerardus van Gilse (later wethouder) het perceel en hij deed dit in 1865 over aan Joseph Ganser, notaris te Gent. Die liet de grond ontginnen en liet een 'vierkantshoeve' bouwen die hij verhuurde.[3] Op 26 maart 1868 verkocht hij deze boerderij met landerijen en woeste gronden voor 22.466 gulden aan de ongehuwde landbouwer Jacobus Lazeur. Al op 17 december 1868 ging de hoeve met landbouwgronden weer in de verkoop. Armand van Buylaere, gehuwd met Adelaide Casier en deurwaarder te Brugge, werd voor 24.060 gulden de nieuwe eigenaar. Jacobus Lazeur overleed korte tijd later, op 11 januari 1869. Zes jaar later vond er weer een verkoop plaats en kwam de hoeve in eigendom van de uit Antwerpen afkomstige Franciscus Maerschalck, grootgrondbezitter en gehuwd met Constancia van Ingelgem. Het echtpaar had drie kinderen: Levina, Clementina en Alphonsus. Uit die tijd stamt ook de naam 'De Maerschalckshoeve'.

Janus Goossens en Kee de Beer. Foto uit 1915, collectie A. van Dinteren-Goossens, Emlichheim (D)

Na het overlijden van Franciscus verkocht de weduwe Maerschalck-van Ingelgem de boerderij, met 48 hectare grond, in 1903 voor 26.000 gulden aan Adrianus (Janus) en Cornelia (Kee) Goossens-de Beer. Zij waren afkomstig van Burgerhout in Roosendaal en verhuisden met hun kinderen Jacobus Marinus (Ko), Petronella Cornelia (Pieta, later zuster Humilus), Marinus Cornelis (Merijn) en Antonius Johannes (Toon) naar Nispen. Hier werden nog Augustinus Adrianus (Guust) en Charles Jacobus (Charles) geboren. Het was een hard bestaan, want slechts acht hectare lag in bouwland en de rest bestond nog uit te ontginnen heide en woeste grond. Binnen enkele jaren was dit echter met pure mankracht gerealiseerd. Moeder Kee overleed in 1921 en ondanks dit verdriet besloot vader Janus dat al zijn zonen de mogelijkheid moesten krijgen om een eigen boerenbedrijf te beginnen. Ko en Guust bouwden op land van hun ouders nieuwe boerderijen. Toon begon een boerderij aan de Mariabaan in Wouwse Plantage en Charles zou later aan de Essenseweg een kwekerij beginnen. Een opmerkelijk feit was dat de boerderijen van Guust en Toon, behalve elkaars spiegelbeeld, identiek aan elkaar waren. Merijn Goossens trouwde in 1927 met Marie Mutsters en bleef op de ouderlijke boerderij wonen. Hun vader overleed in 1931. Merijn en Marie kregen negen kinderen: Trienette, Janus, Kees, Cor, Mien, Bertus, Johan, Ria en Charles. Bij de bevrijdingsgevechten in 1944 kreeg de oude 'vierkantshoeve' vele voltreffers en moest deze als verloren worden beschouwd. In 1947 werd het pand herbouwd. Hun jongste zoon Charles, getrouwd met Magda Elst, nam in 1965 het bedrijf over. Hij begon een fruitkwekerij onder de naam 'Fruithof Eerenburg'. Zijn ouders bleven tot hun dood inwonen. Charles en Magda kregen drie kinderen: Linda, Marielle en Marcel. Linda begon in 1986 een planten- en bloemenkas op een perceel grond van haar ouders. Na een leven vol arbeid besloten Charles en Magda het bedrijf in 2007 over te doen aan hun zoon Marcel. Die trouwde met Asia Jeziorowska en dit huwelijk werd verblijd met twee kinderen: Charlie en Nikki.

Pieta Goossens, later zuster Humilus. Foto uit circa 1915, collectie A. van Dinteren-Goossens, Emlichheim (D).

De binnenplaats van 'De Maerschalckshoeve' op Eerenburg. Links zijn enkele kinderen te zien van Merijn en Marie Goossens-Mutsters. Foto uit circa 1937, collectie Kinderen Goossens-Uijtdehaag, Nispen.

Van de uit het einde van de negentiende eeuw daterende en in 1944 vernielde 'vierkantshoeve' is weinig bekend. De toegangspoort stond aan de straatzijde. Links hiervan was het woongedeelte en achter en rechts van de poort waren de stallen en bijgebouwen. In 1906 werden de daken van de schuren vernieuwd en gedekt met pannen.

De herbouw uit 1947 verrees op dezelfde plaats als het oude woongedeelte. Het zadeldak was oorspronkelijk gedekt met rode pannen, maar tijdens een verbouwing werden deze vervangen door grijze pannen. De

WETTELIJK GEBRUIKSVOORSCHRIFT

Toegestaan is uitsluitend het gebruik als schimmelbestrijdingsmiddel:
a. in de teelt van appel en peer;
b. in de teelt van kers, mits toegepast voor de bloei en/of na de pluk;
c. in de onbedekte teelt van bessen, mits toegepast voor de bloei en/of na de pluk;
d. in de onbedekte teelt van wijndruif, mits toegepast voor de bloei;
e. in de onbedekte teelt van rozen;
f. in de teelt van tulp.

Bij de interpretatie van wat valt onder bovengenoemde teelten is uitgegaan van de definitielijst toepassingsgebieden gewasbeschermingsmiddelen, versie 2.0, Ctgb juni 2011.

In de teelt van appels en peren op percelen die grenzen aan watergangen, mag bij een dosering van 0,053% niet meer dan 0,425 kg middel per hectare worden gebruikt en is toepassing uitsluitend toegestaan indien:
a. gebruik gemaakt wordt van een tunnelspuit of;
b. het middel de eerste 20 meter grenzend aan de watergang verspoten wordt met een Venturidop waarbij de laatste bomenrij éénzijdig bespoten dient te worden of;
c. bij bespuitingen vanaf 1 mei er naast de watergang een windhaag op de rand van het rijpad is geplaatst in combinatie met het éénzijdig bespuiten van de laatste bomenrij of;
d. bij bespuitingen vanaf 1 mei er een teeltvrije zone van 6 meter naast de watergang is.

In de teelt van appels en peren op percelen die grenzen aan watergangen, mag bij een dosering van 0,026% niet meer dan 0,212 kg middel per hectare worden gebruikt en is toepassing uitsluitend toegestaan indien:
e. gebruik gemaakt wordt van een tunnelspuit of;
f. het middel de eerste 20 meter grenzend aan de watergang verspoten wordt met een Venturidop waarbij de laatste bomenrij éénzijdig bespoten dient te worden of;
g. er naast de watergang een windhaag op de rand van het rijpad is geplaatst in combinatie met het éénzijdig bespuiten van de laatste bomenrij of;
h. bij bespuitingen vanaf 1 mei er een teeltvrije zone van 6 meter naast de watergang is of;
i. bij bespuitingen vanaf 1 mei gebruik gemaakt wordt van een kunststofemissiescherm van 2,5 m of van een spuit met reflexiescherm of van een sensorgestuurde spuit.

Om in het water levende organismen te beschermen is toepassing in de teelt van kers en wijndruif op percelen die grenzen aan oppervlaktewater uitsluitend toegestaan indien met een dosering van maximaal 0,35 kg middel/ha wordt gebruikt in combinatie met één van de onderstaande maatregelen:
j. het middel in de eerste 20 meter grenzend aan de watergang verspoten wordt met een Venturidop waarbij de laatste bomenrij éénzijdig bespoten dient te worden.
k. bij bespuitingen vanaf 1 mei er naast de watergang een windhaag op de rand van het rijpad is geplaatst in combinatie met het éénzijdig bespuiten van de laatste bomenrij.

De toepassing in de teelt van bessen op percelen die grenzen aan watergangen, is uitsluitend toegestaan indien gebruik gemaakt wordt van doppen uit de klasse van minimaal 75% driftreductie.

Veiligheidstermijnen

De termijn tussen de laatste toepassing en de oogst mag niet korter zijn dan:
4 weken voor appels en peren.

Het middel is uitsluitend bestemd voor professioneel gebruik.

GEBRUIKSAANWIJZING

Het gebruik in de teelt van kers en wijndruif is beoordeeld conform artikel 51 EG 1107/2009. Er is voor deze toepassingen geen werkzaamheids- en fytotoxiciteitonderzoek uitgevoerd. Er wordt daarom aangeraden een proefbespuiting uit te voeren, voordat het middel gebruikt wordt. Gebruik van dit middel in deze toepassingsgebieden, komt voor risico en verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Appel en peer, ter bestrijding van schurft.
Vanaf het verschijnen van de eerste groene delen tot ongeveer half juni/einde uitstoting ascosporen. Het middel om de 7 dagen toepassen. Daarna om de 10 dagen een behandeling uitvoeren.

Dosering: 0,053% (53 gr per 100 liter water).
Op percelen die grenzen aan watergangen mag niet meer dan 0,425 kg middel per ha worden gebruikt.
Indien het middel tot einde ascosporen uitstoting om de 3-4 dagen en daarna om de 5 dagen wordt toegepast kan worden volstaan met een lagere dosering.

Dosering: 0,026% (26 gr per 100 liter water).
Op percelen die grenzen aan watergangen mag niet meer dan 0,212 kg middel per ha worden gebruikt.

Kers, ter bestrijding van bladvalziekte (*Coccomyces hiemalis*).
Afhankelijk van de ziektedruk en rasgevoeligheid 2 tot 3 toepassingen uitvoeren met een interval van 7-10 dagen. Toepassen voor de bloei en/of na de pluk.

Dosering: 0,053% (53g middel per 100 liter water)

Onbedekte teelt van bessen (rode, witte en zwarte aalbessen en kruisbessen), ter bestrijding van bladvalziekte.
Afhankelijke van de ziektedruk en rasgevoeligheid 2 tot 3 toepassingen uitvoeren met een interval van 7-10 dagen.

Dosering: 1,2 kg/ha

Onbedekte teelt van wijndruif,

Maximaal 3 toepassingen per jaar uitvoeren.

ter bestrijding van valse meeldauw (*Plasmopara viticola*)
Vanaf het zichtbaar worden van de eerste verschijnselen tot aan de bloei toepassen met een interval van 10-14 dagen.

Dosering: 0,2% (200 g middel per 100 liter water). Spuitvolume van 100 L/ha gebruiken.

ter bestrijding van *Phomopsis viticola* en *Pseudopezicula tracheiphila*.
Vanaf het zichtbaar worden van de eerste verschijnselen tot aan de bloei toepassen met een interval van 10-14 dagen.

Dosering: 0,2% (200 g middel per 100 liter water). Spuitvolume van 150 L/ha gebruiken.

Onbedekte teelt van rozen, ter bestrijding van sterroetdauw.
Vanaf het zichtbaar worden van de eerste verschijnselen toepassen vanaf half mei tot half augustus met en interval van 7-10 dagen.

Dosering: 0,1% (100 gr per 100 liter water).

Tulpen, tegen vuur (*Botrytis spp.*).
Vanaf de opkomst van het gewas regelmatig een behandeling uitvoeren: afhankelijk van de weersomstandigheden en de ziektedruk elke 7-10 dagen.

Dosering: 0,80 kg per hectare.

Mengingen
Indien er gemengd gespoten wordt met andere middelen wordt aangeraden eerst een klein deel van het areaal te behandelen teneinde de gevoeligheid van het gewas vast te stellen.

N.B. Wij wijzen u erop dat er slechts beperkte ervaring is opgedaan met het systeem van eenzijdig spuiten van de laatste rij naast de watergang met gebruikmaking van een venturidop.

Uitgebreid onderzoek heeft aangetoond dat het product, als het volgens onze gebruiksaanwijzing wordt toegepast, geschikt is voor de aangegeven gebruiksdoeleinden. Een uitzondering daarop vormt de toepassing in kers en wijndruif die zonder daaraan ten grondslag liggend werkzaamheids- en fytotoxiciteitsonderzoek is toegelaten. Het gebruik van het product in kers en wijndruif is derhalve volledig voor risico van de toepasser. Voor alle toepassingen geldt dat aangezien de bewaring, het transport en het gebruik van het product aan onze controle ontsnappen, en gezien wij evenmin alle omstandigheden ervan kunnen voorzien, wij elke verantwoordelijkheid voor de bereikte resultaten en/of voor de schade die zou voortvloeien uit de bewaring, het transport of de toepassing ervan, van de hand wijzen. Wij waarborgen enkel de constante kwaliteit van het geleverde product.

Delan DF

Toelatingsnummer 10001 N W.11

Productgroep:	fungicide
Formulering:	wateroplosbaar granulaat
Werkzame stof:	70 % dithianon

Xn: Schadelijk N: Milieugevaarlijk

Waarschuwingszinnen:

22	Schadelijk bij opname door de mond.
40	Carcinogene effecten zijn niet uitgesloten.
41	Gevaar voor ernstig oogletsel.
43	Kan overgevoeligheid veroorzaken bij contact met de huid.
48/22	Schadelijk: gevaar voor ernstige schade aan de gezondheid bij langdurige blootstelling bij opname door de mond.
50/53	Zeer vergiftig voor in het water levende organismen; kan in het aquatisch milieu op lange termijn schadelijke effecten veroorzaken.
66	Herhaalde blootstelling kan een droge of een gebarsten huid veroorzaken.

Veiligheidsaanbevelingen:

26	Bij aanraking met de ogen onmiddellijk met overvloedig water afspoelen en deskundig medisch advies inwinnen.
36/37	Draag geschikte handschoenen en beschermende kleding.
39	Een bescherming voor de ogen dragen.
46	In geval van inslikken onmiddellijk een arts raadplegen en verpakking of etiket tonen.
61	Voorkom lozing in het milieu. Vraag om speciale instructies/ veiligheidsgegevenskaart.

Volg de gebruiksaanwijzing om gevaar voor mens en milieu te voorkomen.

Bijlage 3. Locaties Agrarische bedrijven

Locaties Agrarische bedrijven groep 1

Locaties agrarische bedrijven
binnen gebiedsaanduiding "Groenblauwe mantel" Vr. 2014

1.	Rietgoorsestraat 111	Roosendaal
2.	Zwanenburgstraat 5	"
3.	Hoekstraat 7	"
4.	Heijbeeksestraat 3a	Nispen
5.	Heijbeeksestraat 5	"
6.	Nispenseweg 105	"
7.	Everlandwegje 5	"
8.	Everlandwegje 7	"
9.	Everlandwegje 11	"
10.	Everlandwegje 13	"

Locaties Agrarische bedrijven groep 2

Locaties agrarische bedrijven
binnen of grenzend (50 m. of minder) aan gebiedsaanduiding "EHS" Vr. 2014

1.	Noordstraat 9	Roosendaal
2.	Vlietweg 10	"
3.	Vlietweg 32	"
4.	Westelijke Havendijk 30	"
5.	Vinkenbroeksestraat 33	"
6.	Rietgoorsestraat 49	"
7.	Haiinksestraat 1a	"
8.	Haiinksestraat 6c	"
9.	Haiinksestraat 10	"
10.	Lindestraat 20	"
11.	Vierhoevenstraat 4	"
12.	Rozenvendreef 1	"
13.	Visdonkseweg 1	"
14.	Visdonkseweg 3	"
15.	Visdonkseweg 40	"

16.	Dennestraat 14	Nispen
17.	Eerenburg 10	"
18.	Bergsebaan 112a	"
19.	Bergsebaan 122	"
20.	Bergsebaan 139	"
21.	Bergsebaan 145	"
22.	Bergsebaan 165	"
23.	Nigtestraat 2	"
24.	Hollands Diepstraat 3	"
25.	Maststraat 25	"
26.	Broekakkerstraat 15	"
27.	Nispenseweg 105	"
28.	Everlandwegje 13	"
29.	Heijbeeksestraat 3a	"
30.	Oude Turfvaartsestraat 51	"
31.	Turfvaartsestraat	"
32.	Kerkweg 32	"
33.	Nederheide 21	"

Bijlage 4. Aanvullende zienswijzen en verzoeken om ambtshalve wijziging

1

R

ABAB
ACCOUNTANTS EN ADVISEURS

cc Griffie

Per fax vooruit: 0165-57 93 38
De gemeenteraad van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

referentie	05062440/130.ROM.cbr
uw contactpersoon	J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer	013-4647264
datum	9 februari 2015
betreft	Aanvullende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Roosendaal/Nispen

Geachte leden van de raad,

Per brief van 25 juni 2014 heb ik namens de heer en mevrouw Van Gastel, gevestigd aan de Broekakkerstraat 15 te Nispen, zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In die zienswijzen is verzocht om voor de locatie Broekakkerstraat 13 een aanduiding "plattelandswoning" op te nemen. De belangrijkste reden hiervoor was dat de woning dan ook niet de beschermende status van burgerwoning zou verkrijgen. In het verleden, waarbij ik u verwijs naar 8 januari 1980, is door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Dit voor de oprichting van een tweede bedrijfswoning aan de Broekakkerstraat 13.

Vanwege recente jurisprudentie aangaande een plattelandswoning – het betreft hier de uitspraak van 4 februari 2015 met zaaknummer 201306630/5R3 – heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bepaald dat voor het creëren van een plattelandswoning, het ook noodzakelijk is dat getoetst wordt aan fijnstofemissie en of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor een derde aanwezig is.

Op zich is dit in onderhavige situatie niet direct een probleem. Echter, gelet op de ontstaansgeschiedenis van de tweede bedrijfswoning evenals het feit dat de huidige bedrijfsvoerder, wonende aan de Broekakkerstraat 15, in de nabije toekomst de woning aan de Broekakkerstraat 13 met diens echtgenote gaat betrekken en deze bewoner ook binnen de onderneming werkzaam blijft, brengt dit met zich mee dat beide woning (13 en 15) als bedrijfswoning gaan fungeren.

Om die reden stellen cliënten bij nader inzien voor dat niet de aanduiding "plattelandswoning" wordt opgenomen, maar dat teruggegaan wordt naar de oorspronkelijk ontstane situatie dat er sprake zal zijn van 2 bedrijfswoningen op de locatie. In het wijzigingsplan dat recentelijk is vastgesteld door uw college, is ook voorzien dat de oppervlakte van het bouwvlak blijft binnen de 1,5 ha. Om die reden is er dan ook geen belemmering om de thans nog bestemde burgerwoning, nummer 13 op te nemen in het agrarisch bouwvlak en te bestemmen als tweede agrarische bedrijfswoning.

ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., E-mail info@abab.nl
ABAB Vastgoedadvies B.V., advisering in vastgoedtransacties, ruimtelijke ordening en milieu e-mail vastgoedadvies@abab.nl
Ellen Pankhurststraat 1K, 5032 MD Tilburg. Postbus 10085, 5000 JB Tilburg. Telefoon 013-4647180. Telefax 088-4670067.
Internet www.abab.nl. IBAN: NL36RABO0151219400, BIC: RABONL2U.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17197860.
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden. ABAB is lid van het internationale netwerk Premier.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoek u deze aanvullende zienswijze te betrekken bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.

Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Dossier: Omgevingsmanagement 2014-42

Pijplijnbeheer
Terneuzen

Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Datum	3-4-2015
Ons kenmerk	2014-42
Behandeld door	J.C. Kaan
Telefoon	0113-884380
E-mail	rkaan@dnwg.nl
Bijlage	Als genoemd

Onderwerp: *Aanvulling op zienswijze op ontwerpbestemmingsplan* ***Buitengebied Roosendaal Nispen,*** zaaknummer 783991

Geachte Gemeenteraad,

Op 26 juni 2014 hebben wij een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen. Naar aanleiding van een constructief overleg met mevrouw Van Zundert en de heer Vergouwen op 26 maart jl. vullen wij graag onze zienswijze door middel van deze brief aan.

Tijdens het overleg is de opname van de buisleidingen van Dow ter sprake gekomen. Zoals bepaald in artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) dienen gemeenten de buisleidingen welke onder het regime van het Bevb vallen op te nemen in de bestemmingsplannen. Op sommige locaties is de buisleiding van Dow, welke sinds 1 juli 2014 onder het regime van het Bevb valt, niet opgenomen.

Graag zijn wij uw gemeente behulpzaam bij het ontwerpen van de juiste verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan, door het aanleveren van liggingsgegevens van de buisleiding. Indien u de buisleiding wenst op te nemen in het bestemmingsplan, dan vernemen wij graag in welk bestandsformaat u de liggingsgegevens van de leiding wenst te ontvangen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van dit schrijven vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelaar van deze brief.

Voor de liggingsgegevens van de Dow-pipeline kunt u contact opnemen met de heer de Bruin. Te bereiken via telefoonnummer: 0115-672950 E-mailadres: ddebruin@dow.com

Hoogachtend,
Dow Benelux B.V.

I. O.

D. de Bruin
Pipeline engineer
Dow pipeline beheer

SITA REENERGY
POTENDREEF 2 - 4703 RK ROOSENDAAL
TEL +31 (0)165 53 44 92
FAX +31 (0)165 55 92 70
WWW.SITA.NL

Gemeente Roosendaal
Burgemeester en Wethouders
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

DATUM : 12-01-2015
ONDERWERP: Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen
REFERENTIE : FVE/15.001

Geacht College,

In vervolg op onze zienswijze inzake bovengenoemde wijziging van het bestemmingsplan, ingebracht op 28 juli 2014 en de daarop volgende mondelinge behandeling, is ons verzocht nadere informatie te verstrekken over het toekomstig gebruik van de grond, waarvoor wij wijziging hebben verzocht.

Een en ander na overleg met Dhr. H. Vergouwen te hebben gevoerd.

Wij hopen hiermee voldoende inzichtelijk te hebben gemaakt welke de plannen voor het gebruik van de grond zijn en in welke context het geheel moet worden gezien.

Hoogachtend,

J.D. van der Meer

Bijlage: motivatie acquisitie en gebruik grond COSUN

AAN : Gemeente Roosendaal
VAN : Jan van der Meer
DATUM : 07-01-2015
ONDERWERP: Acquisitie en gebruik grond COSUN

MEMO

Algemeen.
SITA ReEnergy Roosendaal B.V. is gevestigd aan de Potendreef 2 te Roosendaal en heeft sinds enige jaren percelen grond tegenover haar bedrijfsopstallen gehuurd van de huidige eigenaar (Koninklijke Coöperatie Cosun U.A., hier verder aangeduid als COSUN).
De percelen zijn kadastraal bekend als "Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummers 3808 en 3223". In totaal is sprake van een totaal oppervlak van circa 1,6 hectare.
De percelen zijn in eerst instantie gebruikt ten tijde van de nieuwbouw van de Afval Energie Centrale, deels als parkeerplaats, deels ten behoeve van vestiging van tijdelijke kantoorruimte tijdens de nieuwbouw.

SITA is in overleg met COSUN voor de verwerving respectievelijk koop van deze. grond gelegen aan de Potendreef. COSUN is op de hoogte van de inspanningen die worden verricht om het bestemmingsplan aangepast te krijgen op het punt van 'bebouwing'.

Visie en strategie SITA ReEnergy Roosendaal b.v.
SITA ReEnergy Roosendaal b.v. maakt deel uit van SITA Northern European Waste Services, dat op haar beurt onderdeel is van SUEZ Environnement.
Visie en of strategie van SUEZ is dat het bedrijf en onderdelen daarvan deel uitmaken van de samenleving die invulling krijgt op het gebied van de zogeheten 'circulaire economie'. Vaak ook wordt dit (terecht) geassocieerd met ' het sluiten van kringlopen', duurzaamheid en ook MOV (= Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen).
Voor ReEnergy betekent dit dat zij een rol wil spelen in haar omgeving. Niet alleen de bedrijfsvoering met het 'verbranden van afval, onder opwekking van 55% groene energie' is dan een thema, veeleer wordt ook gekeken naar de rol die het bedrijf ook in een wat groter verband kan spelen.
Een directe relatie en aanknopingspunt met de zogeheten ' biobased economy' (= een van de speerpunten van de Gemeente Roosendaal en de gehele Regio) is daarmee ook gelegd.
Deze plannen worden geconcretiseerd door het bewust en concreet meewerken aan stadsverwarming (Stadsoevers) waarvan in de afgelopen periode de eerste plannen zijn geconcretiseerd door het ROC aan te sluiten op een warmwatervoorziening van ReEnergy, uitsluitend gebaseerd op het leveren van pure restwarmte. Dit is warmte die anders ' verloren zou zijn gegaan'.
Verdere uitbreidingen naar industrie van levering van warmte (stoom dan wel restwarmte), alsook investeringen in een nieuwe fabriek (Biomineralen) wordt in de komende tijd voorzien.
Uitbreiding van de warmtelevering aan het kassencomplex van Damsigt moet hier ook worden vermeld.

Voor alle plannen is het noodzakelijk dat er geen 'ruimtegebrek' ontstaat en dat ontwikkelingsplannen van SITA daardoor zouden worden gefrustreerd.

Nieuwbouwplannen.
SITA is voornemens tezamen met ZLTO een zogeheten Biomineralen-fabriek te bouwen op de huidige locatie Potendreef 2-4. De officiële vergunningaanvraag zal in de komende weken van Januari 2015 plaatsvinden.
Het betreft een fabriek voor het drogen van zogeheten "dikke fractie" van mest. De capaciteit van deze fabriek zal 140.000 ton per jaar bedragen, een en ander resulterend in 45.000 ton gedroogde mestkorrels. Dit initiatief sluit nauw aan bij het eerder vermelde 'sluiten van kringlopen' vanwege de hieraan gekoppelde fosfaat problematiek (uitputting fosfaat wereldwijd) en aan het meewerken aan oplossingen rond de landelijke mestproblematiek.

Buiten de hierboven aangegeven plannen, bestaat de behoefte voor verdere uitbreiding van de activiteiten van SITA ReEnergy Roosendaal b.v.
Voorzien wordt dat voor de opwerking van de **bodemassen** van ReEnergy, het betreft 75.000 ton bodemassen per jaar, een opwerkingsfaciliteit zal worden gebouwd.
Nu worden bodemassen nog opgewerkt op een externe locatie (vervoer per as en schip naar Sluiskil), maar de intentie is om dit op de te verwerven locatie in Roosendaal te gaan uitvoeren.
Uit bodemassen worden de daarin aanwezige metalen (terug)gewonnen en de overgebleven minerale fractie wordt zodanig opgewerkt dat deze geschikt is voor toepassing in beton.

Een en ander wordt op dit moment gerealiseerd op de bovengenoemde externe locatie, zoals hierboven aangegeven en maakt deel uit van een Green Deal die met het Ministerie van I&M is afgesloten.

Gebruik van de aan te kopen percelen.
De volgende bestemmingen van de aan te kopen percelen, worden voorzien:

- De bouw van de **Biomineralen-fabriek** (zie boven) heeft tot gevolg dat parkeerruimte van de huidige locatie Potendreef 2-4 wordt opgeofferd. Op de nieuw te verwerven locatie moet parkeerruimte worden gecreëerd.
- De bouw van de **opwerkingsfabriek van bodemassen** moet worden gerealiseerd op de nieuw te verwerven grond. Op de huidige locatie Potendreef 2-4 is daarvoor geen gelegenheid. Het opwerken van bodemassen vindt deels plaats in de open lucht, deels zal dat moeten plaatsvinden binnen een gebouw (een en ander in verband met te nemen geluidsbeperkende maatregelen alsook stof-emissies).
- SITA heeft op dit moment nog een terrein met kantoorruimte aan de Westelijke Havendijk in Roosendaal. Voorzien wordt dat deze locatie wordt opgeheven en dat stalling van voertuigen en containers, alsook het gebruik van kantoorruimte zal plaatsvinden op de nieuwe te verwerven locatie.
- Voorzien wordt dat ook **kantoorruimte en laboratorium-ruimte** ten behoeve van de nieuwe activiteit (bodemassen-opwerking) moet worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan en gewenste aanpassingen.
De te verwerven terreinen hebben de bestemming BT-6, (sbt-rsb) (sba-gb), hetgeen betekent dat we spreken over een bedrijventerrein met als omschrijving: Categorie 6, specifieke vorm van bedrijventerrein-reststoffenverwerkingsbedrijf, specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten.

Nu het bestemmingsplan wordt gewijzigd, verdient het de voorkeur om de wijzigingen zodanig te laten zijn dat de bestemming van de terreinen identiek wordt aan de bestemming zoals die rust op de huidige in gebruik zijnde locatie Potendreef 2-4. De huidige in gebruik zijnde locatie kent ook verschillende bestemmingen, maar met het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan zal dit worden geuniformeerd.
Een en ander betekent dat het wenselijk is, respectievelijk dat verzocht wordt om circa 40% van de grond te mogen benutten voor bebouwing.(= gebouwen):
Concreet luidt het verzoek voor de mogelijkheid van gebouwen met een oppervlak van maximaal 6.000 m2 van de genoemde 1,6 hectare.
Voor de gebouwen en de hoogten ervan zullen dezelfde restricties gelden zoals die gelden voor het terrein Potendreef 2-4. Beide terreinen worden hierdoor met elkaar in overeenstemming gebracht.

Roosendaal,
J.D. van der Meer

ABAB
ACCOUNTANTS EN ADVISEURS

College van B&W van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

referentie	05096830/096.ROM.cbr
uw contactpersoon	J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer	013-4647264 013-4647277
datum	9 februari 2015
betreft	Bouwvlakaanpassing Nederheide 21 te Roosendaal

Geacht college,

Namens onze cliënt, de heer en mevrouw Wagemakers, gevestigd aan de Nederheide 21 te Roosendaal, bericht ik u als volgt.

Client exploiteert aan voornoemde locatie een paardenhouderijbedrijf. Het agrarisch bouwperceel is echter gelegen binnen de grondgebieden van de gemeenten Roosendaal en Rucphen. Het merendeel van het bouwvlak is gelegen in Roosendaal, een kleiner bouwvlakgedeelte is gelegen in de gemeente Rucphen.

Uit het ambtelijk vooroverleg dat cliënt en ondergetekende met vertegenwoordigers van de gemeenten Rucphen en Roosendaal hebben gehad, hebben we begrepen dat het de bedoeling is van beide besturen dat in dit soort gevallen afstemming plaatsvindt aangaande op te nemen bestemmingsvlakken bij bedrijven.

Er is gebleken dat bij de laatste herziening van beide bestemmingsplannen de beide bouwvlakgedeelten niet naadloos op elkaar aansluiten. Daarnaast is gebleken dat binnen het grondgebied van de gemeente Rucphen een paardenbak evenals een silo gedeeltelijk is geprojecteerd buiten het bouwvlak. Tevens is bij de gemeente Rucphen het bouwvlak nog steeds bestemd als agrarisch bedrijf. Echter, de feitelijke bedrijfsvoering betreft een paardenhouderijbedrijf. Binnen grondgebied van de gemeente Roosendaal is de bestemming paardenhouderij opgenomen en is een vergroot bouwvlak daaraan destijds toegekend.

Nu er echter binnen het grondgebied van de gemeente Rucphen enige voorzieningen buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd, waarbij in feite de eis/wens is dat die voorzieningen ook binnen het bouwvlak worden geconcentreerd, noopt dit tot aanpassing van de bouwvlakopname bij beide gemeenten. Zo is het voorstel dan om het bouwvlak, gesitueerd binnen de gemeente Roosendaal, dusdanig te verkleinen dat vergroting binnen het grondgebied van de gemeente Rucphen mogelijk is en het totale nieuwe bouwvlak een oppervlakte verkrijgt van maximaal 1,5 ha.

Als bijlage treft u aan een kadastrale kaart evenals een luchtfoto en een schetsmatige intekening van de gewenste aanpassing van het bouwvlak.

De gemeente Rucphen heeft in een ambtelijk vooroverleg aangegeven dat een onderbouwing moet worden aangeleverd, waaruit blijkt dat geen wezenlijke aantasting of negatieve gevolgen voortvloeien uit de bouwvlakaanpassing op de flora en fauna en dat geen onevenredige aantasting van andere in de omgeving aanwezige waarden zal plaatsvinden.

Om dit aan te tonen is door cliënt een adviesbureau ingeschakeld om deze onderbouwing aan te leveren. Dit

ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., E-mail info@abab.nl
ABAB Vastgoedadvies B.V., advisering in vastgoedtransacties, ruimtelijke ordening en milieu e-mail vastgoedadvies@abab.nl
Ellen Pankhurststraat 1K, 5032 MD Tilburg. Postbus 10085, 5000 JB Tilburg Telefoon 013-4647180. Telefax 088-4670067.
Internet www.abab.nl IBAN: NL36RABO0151219400, BIC: RABONL2U.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17197860.
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden. ABAB is lid van het internationale netwerk Premier.

adviesbureau zal tevens een plankaartvoorstel overleggen waaruit de bestaande oppervlakte blijkt evenals de nieuwe oppervlakte, zoals deze is ingekaderd.

Daar echter in het kader van procedures van correctieve herziening van de bestemmingsplannen, dit zowel binnen de gemeente Roosendaal als de gemeente Rucphen speelt, menen wij er goed aan te doen om u hier reeds op voorhand van in kennis te stellen. Derhalve verzoeken wij u in de procedure mee te nemen om het bouwvlak (beide gemeenten) naadloos op elkaar aan te laten sluiten. Dit rekening houdend met de randvoorwaarden die gesteld worden door beide gemeenten.

Zodra wij van het extern adviesbureau de onderbouwing hebben ontvangen, om te komen tot een vormverandering van het bouwvlak evenals de gewenste plankaart (waaruit ook de oppervlaktematen te herleiden zijn), dan zullen wij u die doen toekomen.

Ten aanzien van de afstemming tussen beide gemeenten zijn de volgende ambtenaren betrokken:

- De heer J. Vergouwen van de gemeente Roosendaal;
- Mevrouw K. Vervaart van de gemeente Rucphen;
- Mevrouw S. de Smit van de gemeente Rucphen.

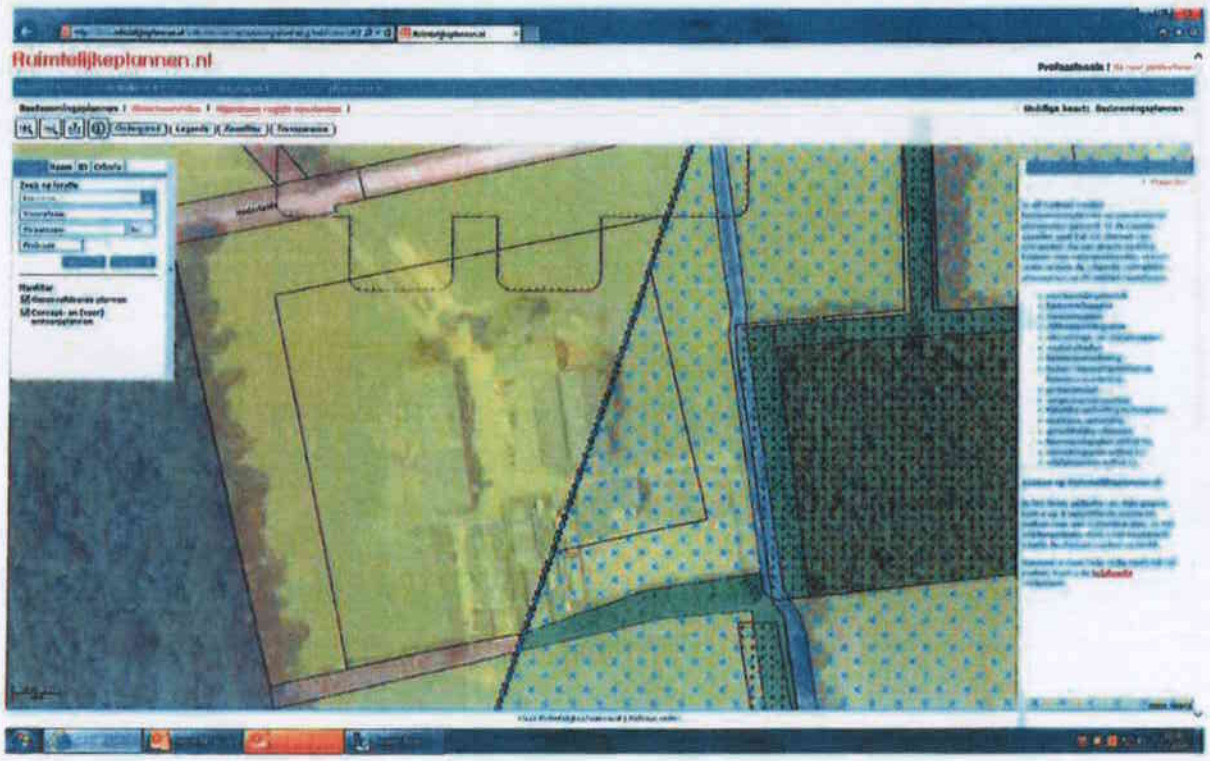
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Een brief van gelijke strekking wordt eveneens gezonden naar de gemeente Rucphen.

Met vriendelijke groet,

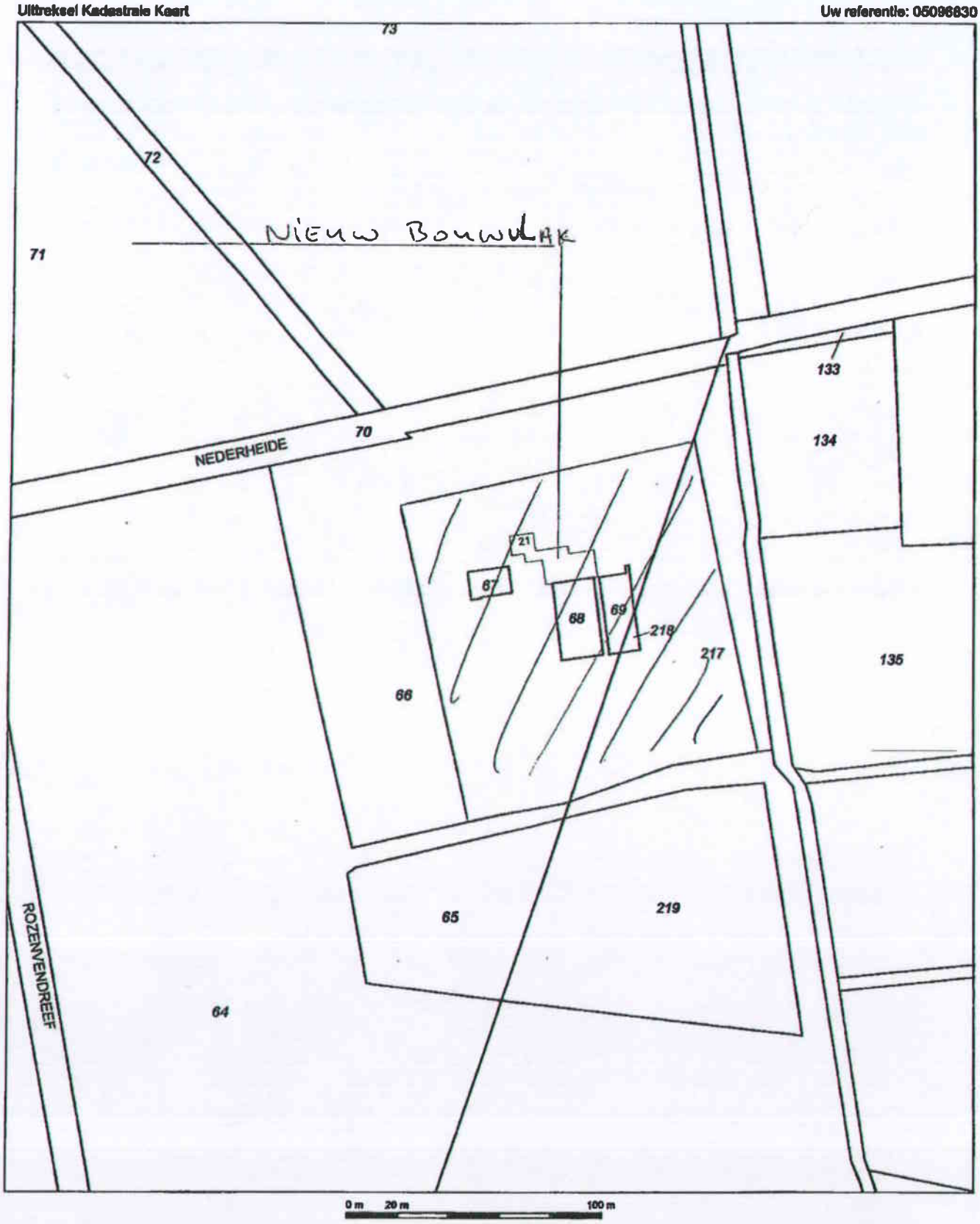
ABAB Vastgoedadvies B.V.

Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlagen:


Ruimtelijkeplannen.nl

Uittreksel Kadastrale Kaart **Uw referentie: 05096830**



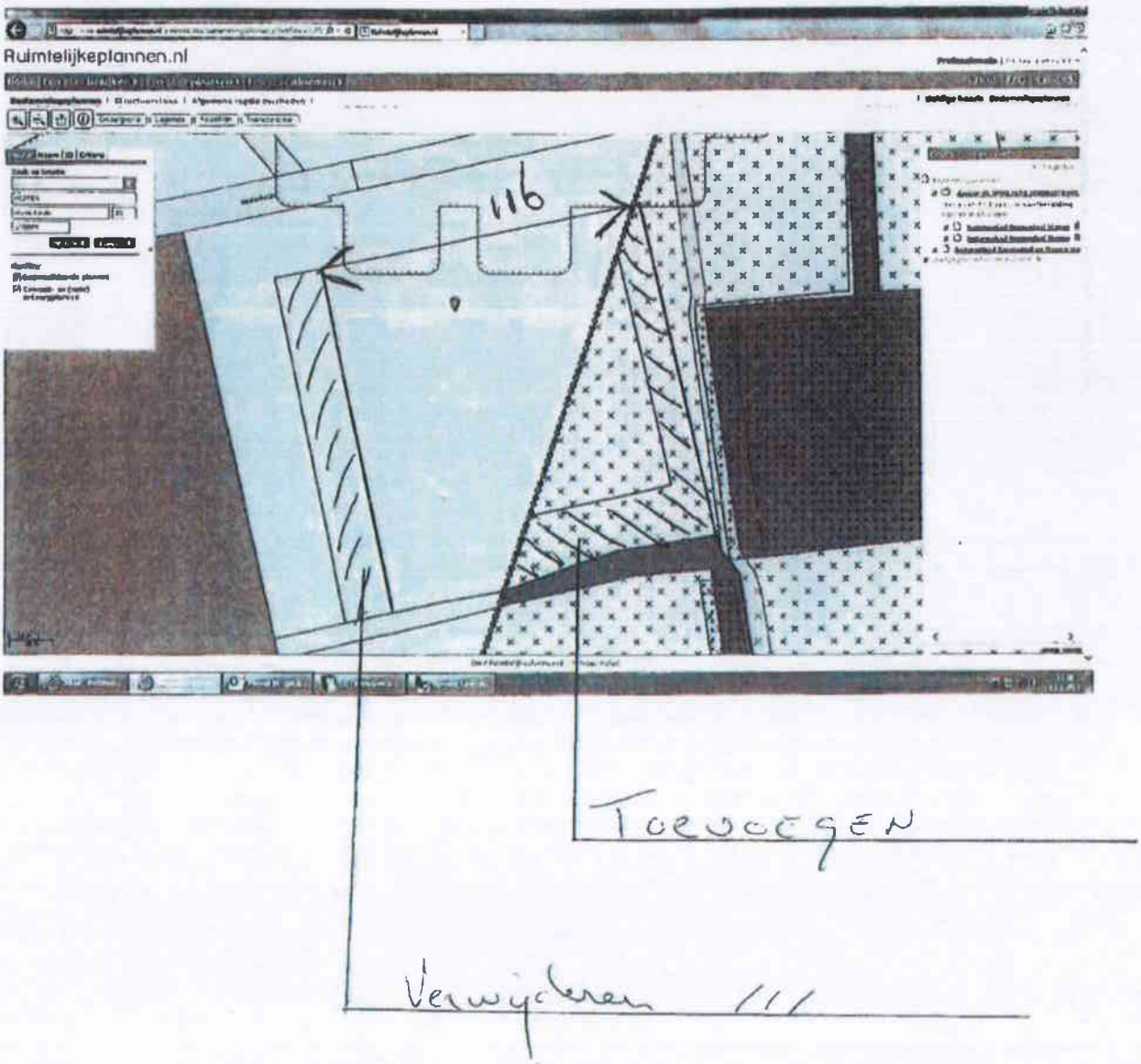
	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 januari 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ROOSENDAAL EN NISPEN
Sectie	S
Perceel	68

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


Ruimtelijkeplannen.nl
116
Toevoegen
Verwijderen ///

ABAB
ACCOUNTANTS EN ADVISEURS

Per fax vooruit: 0165-34 13 75
College van B&W van de gemeente Rucphen
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

referentie	05096830/324.ROM.cbr
uw contactpersoon	J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer	013-4647264
datum	20 april 2015
betreft	Inspraakreactie Buitengebied Rucphen 2012, derde herziening

Geacht college,

Namens onze cliënt, de heer en mevrouw Wagemakers, gevestigd aan de Nederheide 21 te Nispen, dien ik hierbij een inspraakherziening in tegen de derde herziening Buitengebied Rucphen 2012.

Voor de locatie is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd. Dit om te komen tot aanpassing van enerzijds de bestemming naar paardenhouderij en anderzijds om een vormverandering door te voeren voor de bouwvlakgrootte, gelegen op het grondgebied van de gemeenten Roosendaal en Rucphen. Voor het grondgebied van de gemeente Rucphen komt het hier op neer dat het een vergroting met zich mee zou brengen. Er is echter gebleken dat de vergroting aan de oostzijde 5 meter te weinig is doorgevoerd, aangezien nu immers een gedeelte van de buitenrijbak nog niet valt binnen het nieuwe ingetekende bouwvlak. Dit geldt ook voor de mestsilo die aldaar is geprojecteerd.

Om die reden verzoeken wij u de oostzijdegrens wat te vergroten, dusdanig dat de bestaande voorzieningen in het bouwvlak komen te vallen. Als bijlage treft u aan een schetstekening waarop is aangegeven hoe dit doorgevoerd zou kunnen worden. Uiteraard zal de oppervlakte van het bouwvlak in totaliteit niet toenemen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

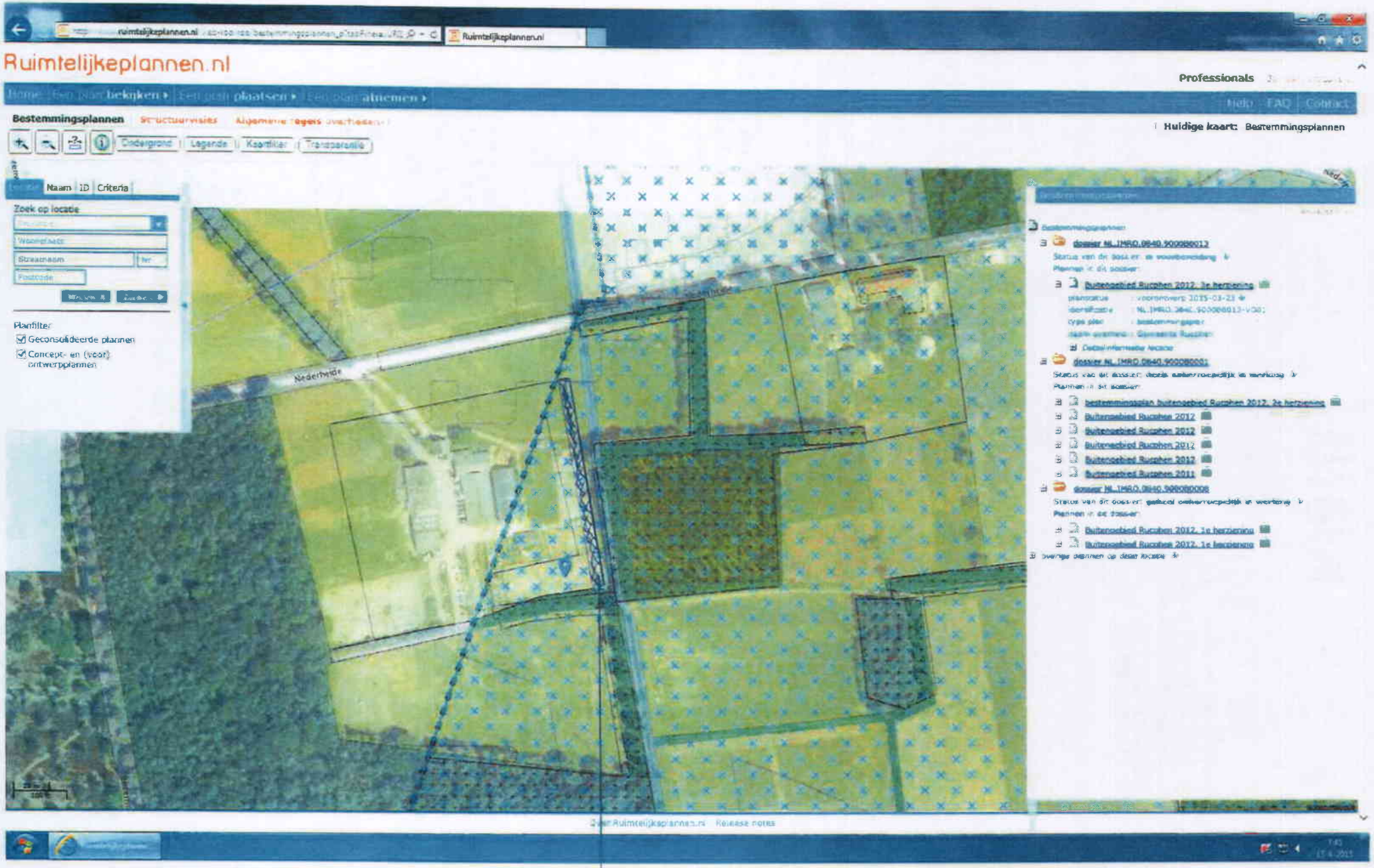
ABAB Vastgoedadvies B.V.

Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlage:

ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., E-mail info@abab.nl
ABAB Vastgoedadvies B.V., advisering in vastgoedtransacties, ruimtelijke ordening en milieu e-mail vastgoedadvies@abab.nl
Ellen Pankhurststraat 1K, 5032 MD Tilburg. Postbus 10085, 5000 JB Tilburg. Telefoon 013-4647180. Telefax 088-4670067.
Internet www.abab.nl. IBAN: NL36RABO0151219400, BIC: RABONL2U.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17197860.
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden. ABAB is lid van het internationale netwerk Premier.


Ruimtelijkeplannen.nl
Professionals
Bestemmingsplannen
Huidige kaart: Bestemmingsplannen
Ondergrond
Legende
Kaartlaag
Transparantie
Naam
ID
Criteria
Zoek op locatie
Planfilter
Geconsolideerde plannen
Concept- en (voor)ontwerpplannen
Nederheide

VERGROTING

Gemeente Roosendaal
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
De heer H. Vergouwen
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Onderwerp
Nispenseweg 10 te Roosendaal

Datum
17-9-2014

Geacht college, geachte heer Vergouwen,

Middels dit schrijven wil ik u verzoeken het in procedure zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen" ambtshalve aan te passen door de bestemming van de locatie Nispenseweg 10 te Roosendaal te wijzigen van "Agrarisch met waarden - 2" naar de bestemming "Wonen -2" met de nadere aanduiding "Bed and Breakfast" op de schuur zoals aangegeven op bijgaande tekening.

Ondergetekende heeft een koopovereenkomst gesloten omtrent de aankoop van betreffende locatie. Daarbij is echter de bestemming "Wonen – 2" en de aanduiding "Bed en Breakfast" benodigd. De huidige eigenaren, de heer en mevrouw Talboom, stemmen in met de bestemmingswijziging.

De locatie Nispenseweg 10 te Roosendaal bestaat momenteel uit een langgevelwoonboerderij en twee schuren met bijbehorende ondergrond, tuin en erf. Zowel de langgevelwoonboerderij als de twee schuren zijn een "gemeentelijk monument".

Het agrarische bedrijf is reeds geruime tijd beëindigd. In de nabijheid van de locatie Nispenseweg 10 zijn geen andere agrarische bedrijven aanwezig, zodat deze ook geen extra belemmering zullen ondervinden in de bedrijfsontwikkeling. Er is geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt dient te worden, aangezien alle bebouwing cultuurhistorisch waardevol is.

Gezien bovenstaande voldoet de locatie eveneens volledig aan de voorwaarden gesteld in het in procedure zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen" voor een bestemmingswijziging naar de bestemming "Wonen – 2".

Ondergetekende wenst graag op de locatie in de bestaande bebouwing een Bed and Breakfast te realiseren. Op deze wijze vindt er een verbetering plaats van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en/ of de omgeving en zal er eveneens worden voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals deze verlangd wordt door de provincie Noord Brabant en is opgenomen in de Verordening Ruimte 2014.

Het recht wordt voorbehouden dit verzoek nader te motiveren of aan te vullen.

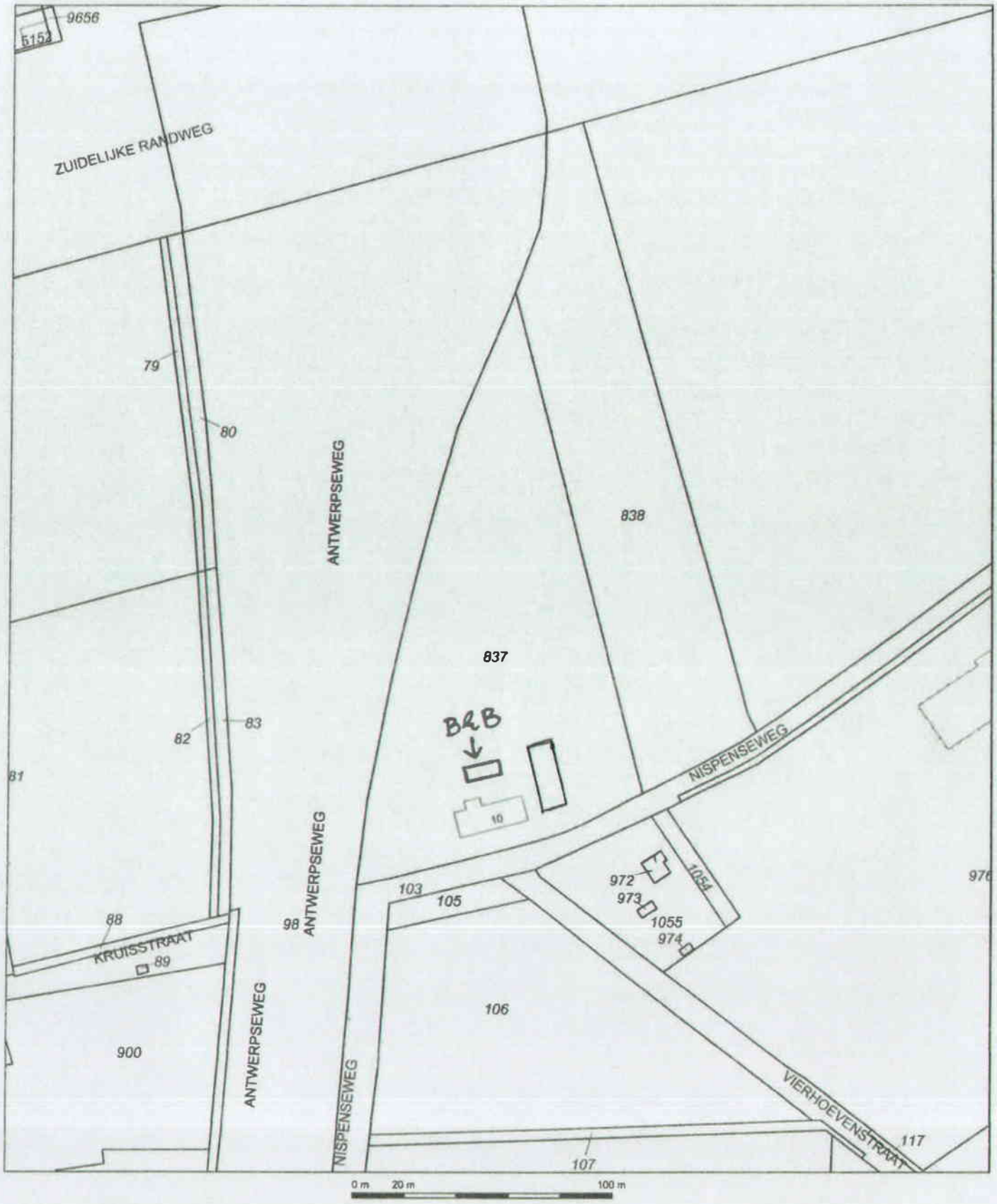
Graag zie ik een ontvangstbevestiging en uw reactie binnen een redelijke termijn tegemoet.

Ik vertrouw u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

De heer A.J.M. Mijvis
Bredaseweg 453
5036 NA Tilburg

Uittreksel Kadastrale Kaart



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Kadastrale grens
	Voorlopige grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ROOSENDAAL EN NISPEN
Sectie	R
Perceel	837

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 juni 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

B&B

2

Geacht College,

Bij deze doen wij een verzoek tot een ambtshalve aanpassing van het nieuwe bestemmingsplan. Wij zouden heel graag aan de Biezenstraat7 in het bestaande bijgebouw (voormalige schuur) een kleinschalige kinderopvang starten.

Momenteel zijn wij beide werkzaam als gastouder op afzonderlijke locaties. Wanneer de aanpassingen aan het bijgebouw gereed zijn willen wij de kinderen samenvoegen en dan doorgaan als 1 groep van maximaal 12 kinderen. Zo blijft het kleinschalige gewaarborgd.

Gezien onze ervaringen met de huidige ouders is iedereen erg tevreden met deze vorm van opvang, kinderen zijn veel buiten en komen veel in contact met de natuur. De kinderen zijn erg op hun gemak door de aanwezigheid van maar 2 vaste gezichten die er altijd zijn.

De voormalige stal wordt op dit moment helemaal aangepast zodat hij helemaal aan de eisen van de GGD en de brandweer voldoet. Daarnaast hebben we een grote buitenspeelruimte waar de kinderen naar hartenlust kunnen spelen. Ook hebben we een stuk betegeld waar de kinderen kunnen spelen met het rijdend materiaal.

Vanuit de binnenruimte hebben we doormiddel van een raam zicht op de dieren van de boerderij, de kinderen kunnen vanuit binnen de schaapjes, geitjes, varkens en konijnen zien. Zodra we kunnen gaan we lekker wandelen langs de weilanden waar de kinderen de paarden, koeien en nog van allerlei dieren kunnen bewonderen.

Doordat we gaan werken met een klein aantal kinderen is er volop aandacht voor individuele kinderen. We kunnen snel eventuele problemen herkennen en mee aan de slag.

Hopelijk hebben we jullie voldoende overtuigd van de mooie plannen die wij samen hebben en geven jullie ons en de kinderen een kans op dit prachtige kinderdagverblijf!

Met vriendelijke groet,

Annet Hopmans en Suzanne Hopmans

Biezenstraat 7

4707 SP Roosendaal

0165 546005 (Annet Hopmans)

0652621350 (Suzanne Hopmans)

ZLTO

Retour: 5201AC100

Gemeente Roosendaal
t.a.v. dhr. H. Vergouwen
Postbus 5000 4700 KA Roosendaal

Datum
18 september 2014
Onderwerp
Zienswijze De Lind 2 te Nispen

Contact
06-21232619
femke.klomp@zlto.nl

Kenmerk
14fklomp261rqc

Geachte heer Vergouwen,

Uit telefonisch contact is gebleken dat de zienswijze die wij namens onze cliënte, mevrouw C.A.M. Daniels, woonachtig De Lind 2 te (4709 RK) Nispen, ingediend hebben door uw gemeente niet ontvangen is. Dit is erg spijtig en voor ons beiden onverklaarbaar. De zienswijze had enkel betrekking op de begrenzing van het agrarische bouwvlak aan de Lind 2a te Nispen. Een wijziging die u al middels het inspraakrapport schriftelijk heeft bevestigd, maar nog niet verwerkt was op de verbeelding. Omdat juridisch gezien de zienswijze niet binnen de gestelde termijn ingeboekt is, wil ik u verzoeken om de herbegrenzing van het bouwvlak door te voeren als zijnde een ambtshalve aanpassing en daarbij rekening te houden met de zaken zoals die in de zienswijze zijn aangedragen. Volledigheidshalve is de zienswijze als bijlage aan dit schrijven toegevoegd.

In afwachting van een reactie uwerzijds,

Met vriendelijke groet,

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
Adviseur Omgeving

Bijlage: Zienswijze

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
KvK 18054307

ZLTO

Datum
3 juli 2014

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal Nispen,
zaaknummer 783991

Contact
femke.klomp@zlto.nl

Retour: 5201AC100

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Geacht College,

Namens onze cliënte, mevrouw C.A.M. Daniels woonachtig De Lind 2 te (4709 RK) Nispen, wil ik een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen, zoals dat momenteel ter inzage ligt.

Cliënte heeft kennisgenomen van de inhoud van het plan en aangezien zij zich niet kan verenigen met de inhoud, maak ik hierbij namens haar haar zienswijze kenbaar.

De zienswijze richt zich tegen de begrenzing van het agrarische bouwvlak aan de Lind 2a te Nispen.

Bouwvlak De Lind 2a te Nispen
Cliënte exploiteert vanuit haar bedrijfslocatie aan De Lind 2a te Nispen een vleesvarkensbedrijf met een vergunning voor het houden van 360 vleesvarkens. Overeenkomstig het gebruik heeft het bouwvlak dan ook de functieaanduiding intensieve veehouderij in het voorontwerpbestemmingsplan gekregen. Omdat cliënte voornemens is de varkenshouderijactiviteiten uiterlijk in 2020 te staken en er bij gebrek aan een bedrijfsopvolger in familiale kring, heeft cliënte een deel van het huiskavel verhuurd aan een derde met de intentie om het bedrijf in de toekomst aan hem over te dragen. De agrarische locatie zal dan ten dienste staan van een boomteeltbedrijf.

Omdat de huurder aangrenzend aan het bouwvlak al reeds foliekassen met een oppervlakte van ca. 1.000 m^2 heeft opgericht en foliekassen permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn die conform het voorontwerp- als ook het ontwerpbestemmingsplan binnen het bouwvlak gepositioneerd dienen te zijn, heeft cliënt reeds een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In uw inspraakrapport geeft u aan dat het bouwvlak van vorm veranderd zou zijn en dat er een aanduiding 'uitbreiding bouwvlak' is opgenomen ten behoeve van een vergroting van het bouwvlak. Helaas hebben wij geconstateerd dat deze voorgenomen wijzigingen niet zijn verwerkt op de verbeelding. Het bouwvlak zoals dat ingetekend staat in het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Namens cliënt wil ik u verzoeken om de voorgenomen wijzigingen alsnog op te nemen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat wij nu niet in staat gesteld zijn om de gewijzigde vorm van het bouwvlak in te zien, willen wij nog wel van de gelegenheid gebruik maken om hier een opmerking over te

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
KvK 18054307

Datum
3 juli 2014

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal Nispen

maken. De foliekassen zijn naar onze mening legaal opgericht en deze dienen dan ook zonder meer binnen het bouwvlak gelegen te zijn. De aanduiding 'Uitbreiding bouwvlak' volstaat in deze niet, omdat er dan nog steeds sprake is van een strijdige situatie met het bestemmingsplan. Wellicht dat het nog een optie is om een aanduiding 'voorziening buiten bouwvlak' op te nemen als het niet mogelijk is om het bouwvlak naar wens aan te passen.

Ik verzoek u het bestemmingsplan Buitengebied aan te passen naar aanleiding van bovenstaande zienswijze. Indien mogelijk zouden wij graag tussentijds betrokken willen worden bij de door u beoogde begrenzing van het bouwvlak, zodat een verdere rechtsgang achterwege kan blijven.

Ik vertrouw erop dat u deze zienswijze met de nodige zorgvuldigheid zult behandelen en uiteraard ben ik ten aller tijde bereid om de zienswijze nader toe lichten.

Met vriendelijke groet,

Ing. F.C.J.L. (Femke) Klomp-Pullens MSc.
Specialist Omgeving

ZLTO

Datum
1 mei 2015

Retour: 5201AC100
AANGETEKEND VERZENDEN
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Onderwerp
Passenberg 44 te Roosendaal

Contact
06-21232619
femke.klomp@zlto.nl

Kenmerk
15fklomp111pbh

Geacht College,

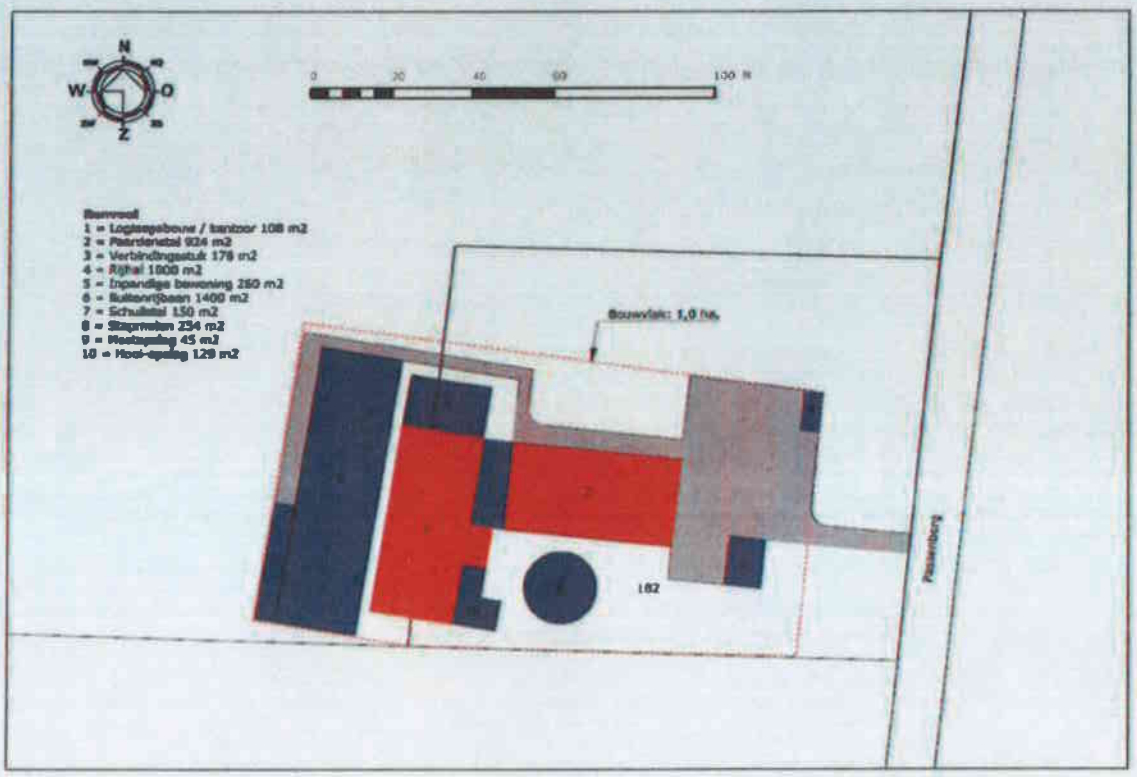
Namens mijn cliënten, de familie Rockx, woonachtig aan Zandstraat 26 te 2910 Essen, wil ik het volgende verzoek aan u voorleggen. Cliënten hebben zeer recent de bedrijfslocatie aan de Passenberg 44 verworven. Deze locatie kent conform het vigerende bestemmingsplan een recreatieve bestemming en is specifiek bedoeld voor een manege. De bebouwingsoppervlakte wordt beperkt tot 2.000 m^2.

Cliënten zijn zeer actief in de paardensport en beoefenen deze op internationaal niveau. Zij wensen hun bedrijfsactiviteiten te verplaatsen vanuit Essen in België naar de bedrijfslocatie aan de Passenberg 44 te Roosendaal met het doel om hier een paardensportcentrum met hoog aanzien te ontwikkelen. Hun bedrijfsactiviteiten richten zich enerzijds op het fokken, opleiden en trainen van dressuurpaarden en anderzijds op het lesgeven, begeleiden en coachen van regionale, nationale en internationale klanten die eveneens de dressuursport beoefenen. Naast het stallen van hun eigen paarden wensen cliënten ook gedurende een trainingsperiode paarden van derden te kunnen huisvesten, als zijnde een pensionstalling. Deze activiteiten zijn passend binnen de vigerende recreatieve bestemming.

De huidige aanwezige bedrijfsbebouwing sluit niet aan bij de behoeften van een paardensportcentrum zoals cliënten dat voor ogen hebben. De gebouwen zijn verouderd en dienen gerenoveerd of vervangen te worden. Om doelmatig te kunnen werken bestaat de wens om de bebouwing uit te breiden met een inpandige woning, schuilstallen, een buitenrijbaan met een afmeting van tenminste 20x60 m, hooi en stro-opslag en een stapmolen. De huidige bedrijfswoning dient herbestemd te worden ten behoeve van logiesgebouw voor de internationale klanten, stagiaires en grooms en zal integraal onderdeel uit gaan maken van de bedrijfsbebouwing. Tevens dient de uitstraling van de locatie aan de Passenberg 44 te Roosendaal in zijn geheel versterkt te worden door het gebruik van natuurlijke materialen en een versterking van de landschappelijke inpassing. Al deze onderdelen tezamen moet ervoor zorgen dat er een paardensportcentrum met internationale allure tot stand komt op onderhavige locatie.

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd te worden. Het bebouwingsoppervlakte van 2.000 m^2 is namelijk de omvang van de huidige bedrijfsbebouwing en het eindbeeld omvat een bebouwd oppervlakte van 2.487

m², exclusief de stapmolen, inpandige bedrijfswoning en buitenrijbaan, die hier geen onderdeel van uitmaken. Ook dient er een zeer beperkte vormverandering van het bouwvlak plaats te vinden. Een situatietekening van de gewenste situatie is onderstaand weergegeven.



Onderhavige ontwikkeling past binnen het vigerende provinciale ruimtelijke beleid, omdat de omvang van het bouwvlak ongewijzigd blijft. Er is echter wel sprake van een beperkte ruimtelijke impact door het vergroten van de bouwmogelijkheden ter plaatse en de beperkte vormverandering van het bouwvlak, waardoor invulling gegeven dient te worden aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. In overleg met mevrouw van Lievenoogen, werkzaam bij de provincie Noord-Brabant, is overeengekomen dat er sprake is van een categorie 2 ontwikkeling conform de werkafspraken die in West-Brabant zijn gemaakt. Hiervoor dient als tegenprestatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en uitgevoerd te worden, waarmee een zorgvuldige inpassing gewaarborgd wordt. Door Werkend Landschap is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat hier invulling aan geeft. Dit plan is als bijlage aan dit schrijven gevoegd.

Samenvattend: Cliënten zijn voornemens om een internationaal paardencentrum van allure te stichten op de bedrijfslocatie aan de Passenberg 44 te Roosendaal. Om dit mogelijk te maken dient de toegestane bebouwingsoppervlakte verhoogd te worden met 500 m^2 tot 2.500 m^2, dient de vorm van het bouwvlak enigszins gewijzigd te worden en dient de huidige bedrijfswoning herbestemd te worden als bedrijfsgebouw in de vorm van een logiesgebouw. Onderhavige ontwikkeling past binnen de provinciale ruimtelijke kaders door het landschappelijk inrichtingsplan wat opgesteld is. Namens cliënten verzoek ik u om de wijzigingen zoals bovenstaand opgesomd mee te nemen als ambtshalve wijziging in de procedure tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen, zoals dat momenteel in voorbereiding is.

Met vriendelijke groet,

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
Adviseur Omgeving

Landschappelijk inrichtingsplan

Passenberg 44, Roosendaal

WERKEND LANDSCHAP

21 april 2015

Topografische kaart (2009)

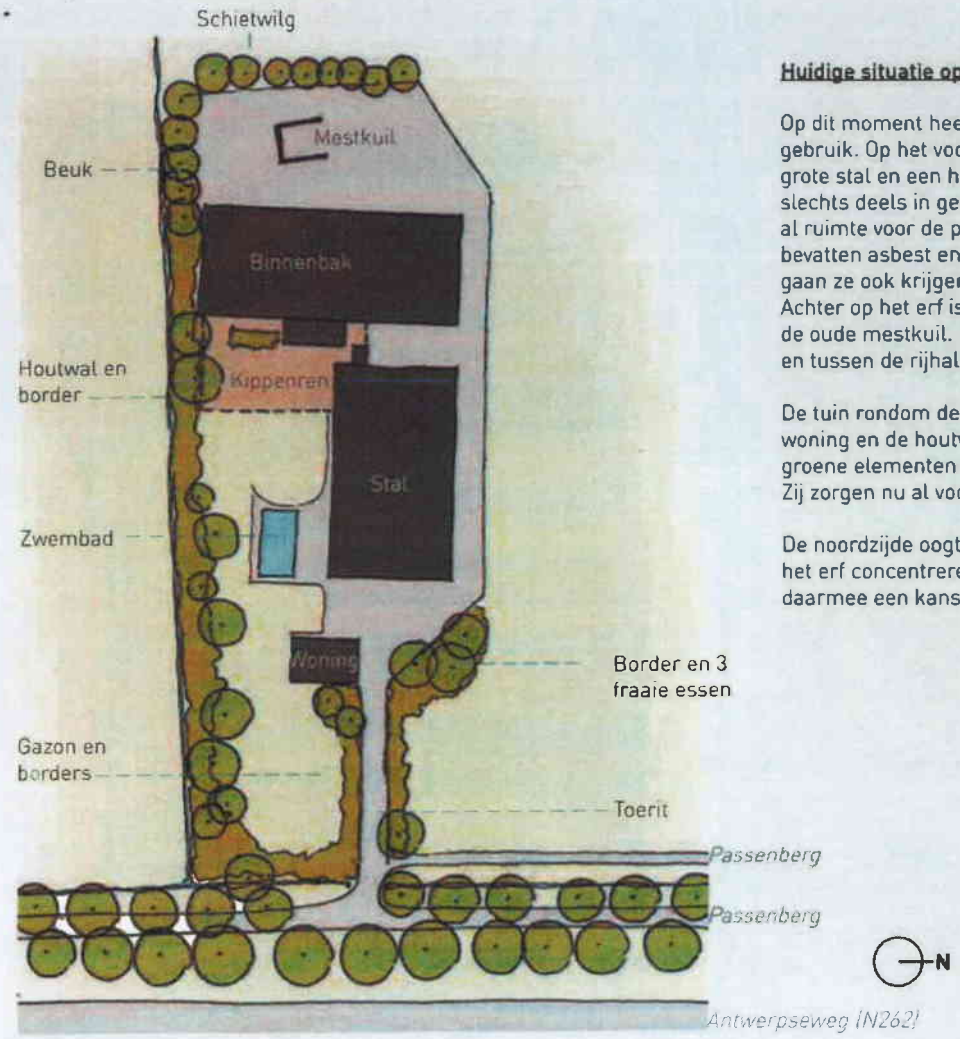
Luchtfoto (Google Maps)

Aanleiding en landschappelijke context

Het erf aan de Passenberg 44 te Roosendaal krijgt een andere invulling. Familie Rockx heeft deze locatie gekocht om met liefde en passie te werken aan een bloeiend hippisch bedrijf. De stallen en schuren op het erf zijn verouderd en verdienen een opknapbeurt. Daarnaast zal de oude woning gaan dienen als gastenverblijf en betrekt de familie Rockx een op het erf nieuw te bouwen woning. Met de functieverandering, transformatie en nieuwbouw van de opstallen verandert ook de functie en inrichting van het totale erf. Om hierbij goed te handelen, en om zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing, is dit erfinrichtingsplan is opgesteld.

Het erf van de familie Rockx ligt in het open hoevenlandschap (volgens: landschapsontwikkelingsvisie 'de zoom van West-Brabant'). Het behoud van de openheid staat centraal, waarbij de erven verspreid als groene eilanden in dat open landschap liggen. Een compacte organisatie van het erf en robuuste groene elementen zijn daarom centrale elementen in voorliggend landschappelijk inrichtingsplan.

Fragment uit landschapsontwikkelingsplan 'de zoom van West-Brabant' (2005). Erf gelegen in het open hoevenlandschap.

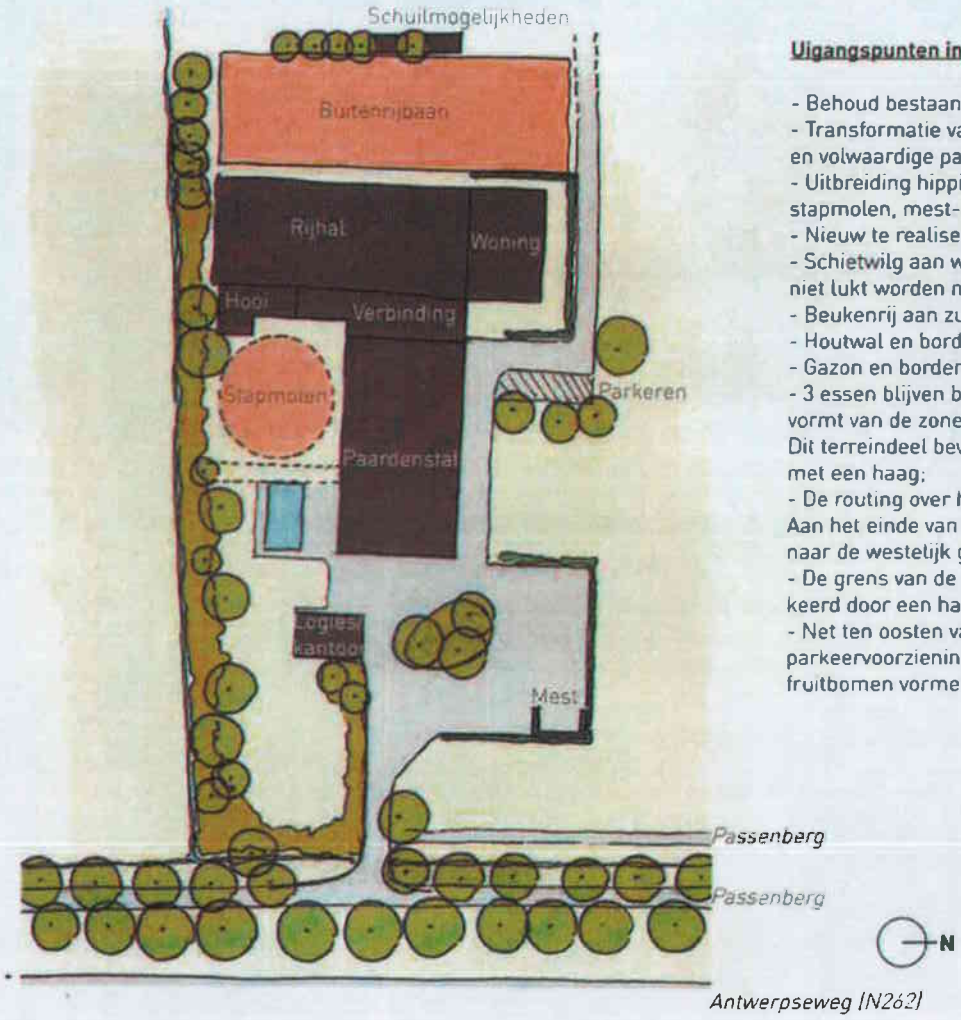


Huidige situatie op het erf

Op dit moment heeft het erf aan de Passenberg een divers gebruik. Op het voorerf staat een woning, achterop staat een grote stal en een hal waarin zich een rijbak bevindt. De stal is slechts deels in gebruik, bij de binnenbak is ook op dit moment al ruimte voor de paardensport. Beide gebouwen zijn sleets, bevatten asbest en zijn toe aan een grondige opknapbeurt. Deze gaan ze ook krijgen.
Achter op het erf is een groot stuk verharding, en bevindt zich de oude mestkuil. In de tuin achter de woning ligt een zwembad en tussen de rijhal en stal is een grote kippenren gelegen.

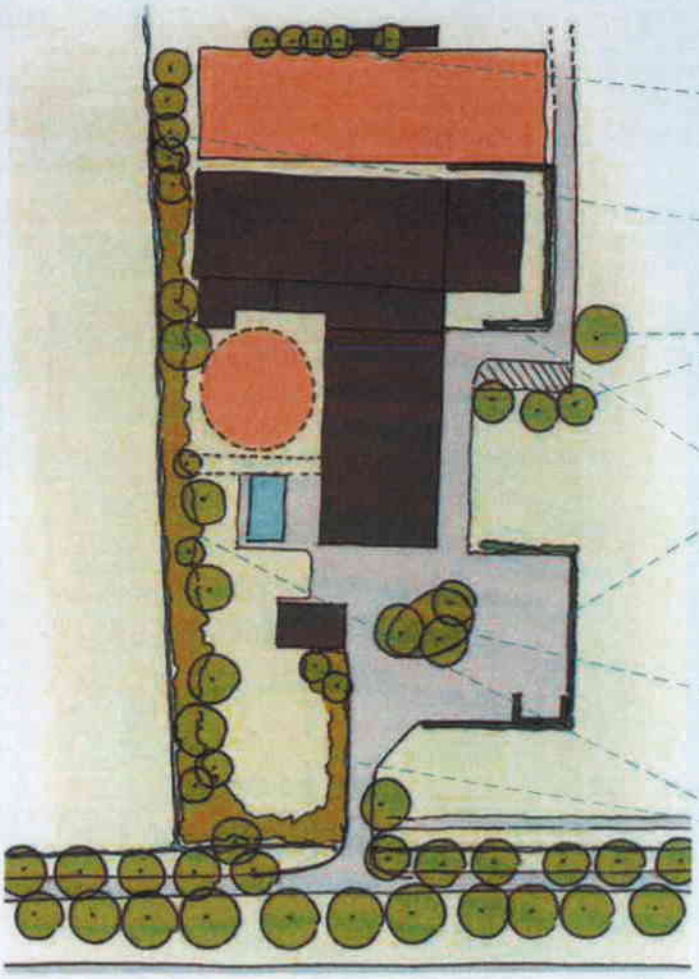
De tuin rondom de woning, een aantal grote bomen naast de woning en de houtwal aan de zuidzijde van het erf zijn prachtige groene elementen die zoveel mogelijk in tact worden gelaten. Zij zorgen nu al voor een fraaie groene structuur op het erf.

De noordzijde oogt wat rommelig. De nieuwe ontwikkelingen op het erf concentreren zich met name aan deze zijde en vormen daarmee een kans voor het opknappen daarvan.



Uigangspunten inrichtingsplan

- Behoud bestaande woning als gastenverblijf / logies / kantoor;
- Transformatie van bestaande stal en binnenbak tot moderne en volwaardige paardenstallen en rijhal;
- Uitbreiding hippisch aanbod met buitenrijbaan, schuilstal, stapmolen, mest- en hooiopslag;
- Nieuw te realiseren woning, inpandig gekoppeld aan rijhal;
- Schietwilg aan westzijde zoveel mogelijk behouden, waar dat niet lukt worden nieuwe bomen teruggeplaatst;
- Beukenrij aan zuidzijde behouden;
- Houtwal en borders aan zuidzijde behouden;
- Gazon en borders rondom logiesgebouw blijven behouden;
- 3 essen blijven behouden op een groen 'eiland' dat het hart vormt van de zone waar vrachtverkeer kan keren en parkeren. Dit terreindeel bevat ook de mestopslag en wordt omzoomd met een haag;
- De routing over het erf is geconcentreerd aan de noordzijde. Aan het einde van de verharde weg over het erf ligt de toerit naar de westelijk gelegen weilanden;
- De grens van de tuin rondom de nieuwe woning wordt gemarkeerd door een haag;
- Net ten oosten van de nieuwe woning wordt een kleinschalige parkeervoorziening gerealiseerd. Een notenboom en enkele fruitbomen vormen de overgang naar het open landschap.



Erfbeplanting

Wilgenrij
De wens is om deze zoveel mogelijk in tact te laten. Mocht dat bij het dimensioneren van de rijbak niet precies uitkomen, worden naast de rijbak bomen teruggeplaatst.

Beukenrij
Ten zuiden van de buitenrijbaan staan al enkele fraaie beuken. Deze blijven behouden.

Notenboom en hoogstamfruit
De overgang tussen tuin en weiland wordt op een informele manier gevormd door enkele solitaire hoogstamfruitsoorten (appels voor de paarden) en één of enkele notenbomen (juglans regia, echte erfboom en vliegwerend)

Hagen
De tuin van de nieuwe woning en het voorste deel van het erf worden omzoomd met een haag. Voor het sortiment van de haag kan worden gedacht aan beuk, meidoorn, veldesdoorn of een mix daarvan (bijvoorbeeld aangevuld met hazelaar, mispel of sleedoorn). Bij veldesdoorn is tijdig snoeien belangrijk om zaadvorming tegen te gaan (giftig voor paarden).

Essen
De bestaande essen worden behouden. Zij staan als het ware op een 'eilandje'. De ondergroei wordt gevormd door klimop. Indien mogelijk wordt het eilandje iets opgehoogd.

Houtwal en tuininrichting
De bestaande houtwal, het gazon en de lommerrijke borders rondom het logiesgebouw blijven behouden. Zij vormen nu reeds een prachtige groene omlijsting van het erf.

N

Landschappelijk inrichtingsplan
Passenberg 44, Roosendaal

Opdrachtgever:	fam. Rockx
Datum:	21 april 2015
Projectnummer:	2015007
Contactpersoon:	Peter Hermens peter.hermens@werkendlandschap.nl 06-28380121

WERKEND LANDSCHAP
Werkend Landschap
Voederheil 21
5411RJ Zeeland (NBr)
www.werkendlandschap.nl

3

ZLTO

Datum
16 april 2015

Onderwerp
Verzoek aanpassing vorm bouwblok
Laagveldsestraat 20 Roosendaal

Contact
073-217 3330
jos.commissaris@zlto.nl

Kenmerk
JCO15042015

Retour: 5201AC100
POST MET ONTVANGSTBEVESTIGING
College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roosendaal
t.a.v. dhr. H. Vergouwen
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Geacht College,

Namens mijn cliënt, maatschap Siemons, vraag ik u aandacht voor het volgende. Maatschap Siemons heeft een pluimveebedrijf met legkippen aan de Laageveldsestraat 20 te 4706 PS Roosendaal.

In het huidige ontwerp-bestemmingsplan buitengebied, wat in de komende maanden definitief wordt vastgesteld, heeft cliënt gemerkt dat een van de bestaande en vergunde stallen niet binnen de bouwblokgrens valt. Dit was eerder niet opgevallen, want dan had hij via de inspraakprocedure wel gereageerd. Ik heb hierover contact met dhr. Vergouwen en besproken dat ik alsnog namens maatschap Siemons het verzoek zou doen om deze omissie te herstellen bij het definitief vast stellen van het plan.

In de bijlage bij deze brief is het bouwblok weergegeven, zoals het nu in het ontwerp staat. Ik verzoek u de begrenzing in Oostelijke richting op te schuiven zodat de stal aan die zijde volledig binnen bouwvlak valt. Een ander punt is, dat het linker deel van het bouwblok niet 'rood' oplicht wanneer dit in de rechterlegenda wordt aangeklikt. Zou u dit ook willen corrigeren?

Ik wil u tot slot vragen om de ontvangst van dit verzoek schriftelijk te bevestigen en tevens aan te geven of u bereid bent deze aanpassingen te verwerken.

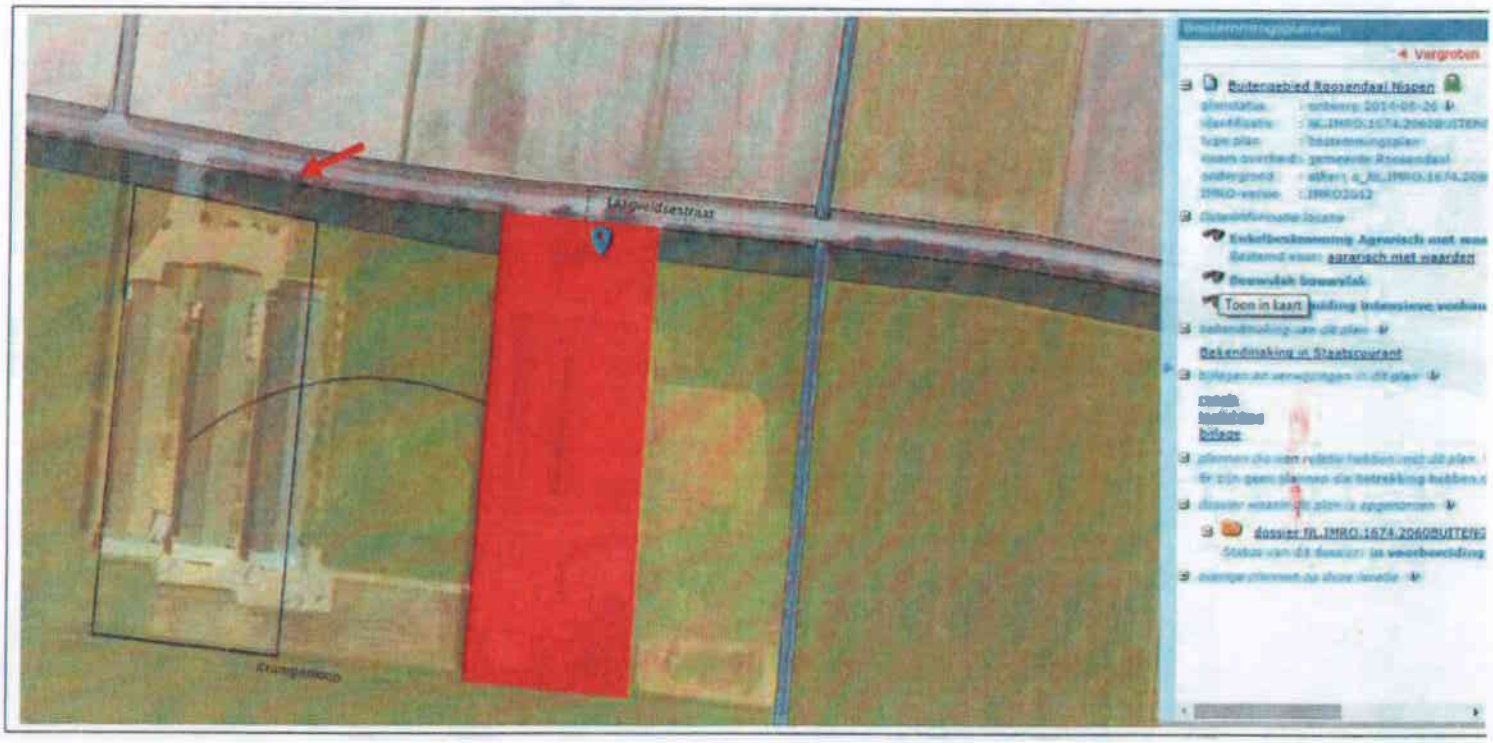
Met vriendelijke groet,

Ir. A.C.H.M. (Jos) Commissaris
Senior adviseur omgeving
ZLTO Advies

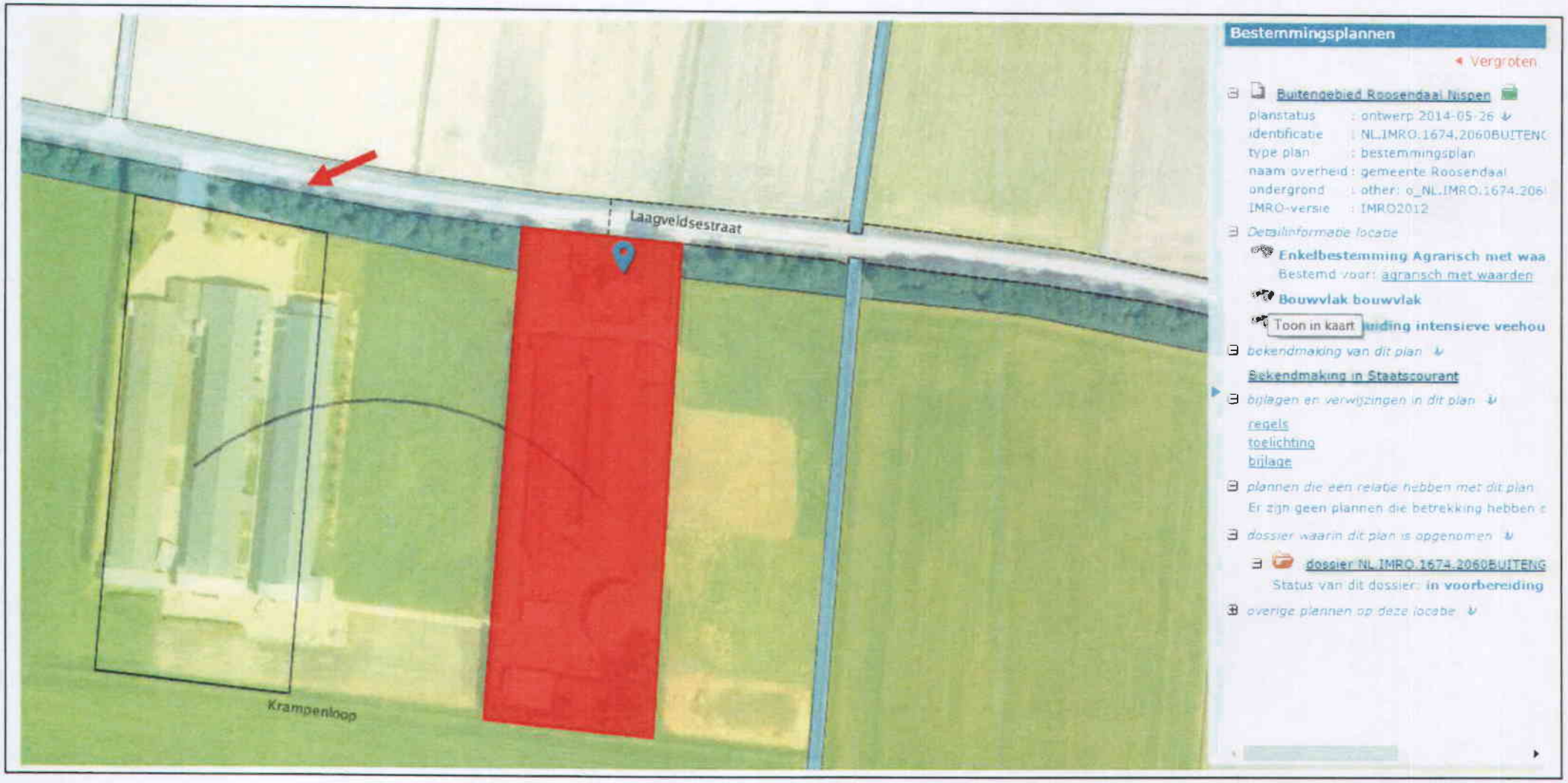
Bijlage 1 : Luchtfoto met bouwblokgrenzen

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
KvK 18054307

Bijlage 1 : Luchtfoto met bouwblokgrenzen



Bijlage 1 : Luchtfoto met bouwblokgrenzen



SCB ZOOM- EN ZEGESTEDE
Mastendreef 5 · 4623 RE Bergen op Zoom
T: 0164 - 23 88 01 · F: 0164 - 23 91 68
E: info@zoomenzegestede.nl · W: www.zoomenzegestede.nl
Kamer van Koophandel: 41105031 · BTW: NL0088.66.363.B 01
IBAN: NL18 INGB 0650478592 · BIC/Swift: INGBNL2A

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Bergen op Zoom, 27 november 2014

Betreft: wijziging bestemming aula begraafplaats Zegestede

Geacht college,

Onze Stichting heeft plannen voor de aula van de begraafplaats Zegestede. De aula zal in deze plannen niet meer de functie behouden voor plechtigheden. Hiervoor zal de aula van crematorium Zegestede gebruikt gaan worden. De aula van de begraafplaats wordt thans nog nauwelijks gebruikt.

De Stichting wil de aula van begraafplaats inrichten als een mortuarium/uitvaartcentrum. Uitvaartondernemers uit de gehele regio kunnen dan de overledenen opbaren en nabestaanden kunnen dan in het te creëren uitvaartcentrum terecht om van hun dierbare afscheid te nemen.
Op deze manier krijgt het bestaande gebouw een betere en centrale plaats in de samenleving.

Door de teruglopende aantallen begravingen en daaraan verbonden uitvaartplechtigheden is het gebouw zoals u begrijpt erg verliesgevend. Met een nieuwe impuls, die past bij onze dienstverlening en het geven van faciliteiten, kunnen we wellicht weer enigszins uit 'de rode cijfers' komen. Intensiever gebruik van het gebouw, met daaraan verbonden hogere opbrengsten, is noodzakelijk omdat het gebouw thans aan groot onderhoud toe is.

Graag vernemen wij op korte termijn van u of wij de bestemming van de aula van Begraafplaats Zegestede mogen wijzigen naar mortuarium/uitvaartcentrum.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,
namens bestuur en directie van SCB Zoom- en Zegestede

A.A.J. Hommel
Algemeen directeur

2

AGEL
adviseurs
ruimte
infra
bouw
milieu

postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t. 0162 - 456481
f. 0162 - 435588
e. info@ageladviseurs.nl
i. www.ageladviseurs.nl

AANGETEKEND

Gemeente Roosendaal
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Datum : 21 mei 2015
Ons kenmerk : 15-0667-20150217-00/MS/wd
Betreft : Verzoek tot ambtshalve wijziging van bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen', locatie Antwerpseweg 101 te Nispen

Geacht college,

Namens onze opdrachtgever, Vastgoed Diensten Roosendaal B.V., gevestigd aan de Valeriuslaan 49 Roosendaal dienen wij hierbij een verzoek in tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'. Het voorliggend verzoek heeft betrekking op het perceel aan Antwerpseweg 101 (N262) te Nispen, welke volledig in eigendom is van Vastgoed Diensten Roosendaal B.V.

Aanleiding
Vastgoed Diensten Roosendaal B.V. is voornemens om deze locatie te (her-)ontwikkelen waarbij ruimte zal worden geboden aan een horecapand, een benzinestation (zonder L.P.G.) en een was-straat, een en ander met bijbehorende voorzieningen en parkeergelegenheid. Deze plannen zijn reeds besproken met de heer Vergouwen van uw gemeente.
Om de beoogde plannen mogelijk te maken heeft de heer Vergouwen, Vastgoed Diensten Roosendaal B.V. geadviseerd de ontwikkelingsplannen middels een brief met 'vlekkenplan' aan uw college toe te lichten en uw college te verzoeken deze plannen binnen het nader vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. De voorliggende brief betreft dan ook het verzoek tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'. Navolgend word het initiatief nader omschreven.

Locatiebeschrijving
Zoals aangegeven richt het voorliggend verzoek zich op het perceel aan de Antwerpseweg 101 te Nispen (kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie R, nummer 804). Het perceel is vroeger in gebruik geweest als grensovergang tussen België en Nederland. Het terrein is in de huidige situatie deels bebouwd (voormalig grenskantoor). Het overige deel van het perceel is ingericht als parkeerterrein met groene bermen.

Direct ten westen van het perceel is de doorgaande rijbaan van de N262 gelegen, welke van het perceel gescheiden wordt door een groene berm met vangrail. Aan de noord- en oostenzijde grenst het perceel aan het agrarisch buitengebied. De zuidelijk perceelgrens vormt tevens de grens met België. Aan de Belgische zijde van de grens is een kleine horecagelegenheid aanwezig ten behoeve van de verkoop van friet en broodjes met een klein terras en een kinderspeelplaatsje.

Datum : 21 mei 2015
Ons kenmerk : 15-0667-20150217-00/MS/wd
Betreft : Verzoek tot ambtshalve wijziging van bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen', locatie Antwerpseweg 101 te Nispen

Onderstaand treft u een beeld van de bestaande situatie.

Noordzijde plangebied

Oostzijde plangebied

Zuidzijde plangebied

Westzijde plangebied

Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'
Het door u in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' kent aan het betreffend perceel de bestemming 'Horeca - 4', met de functieaanduiding 'gezondheidszorg' toe, waarbij eveneens de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2' is opgenomen.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat hier horecabedrijven op de begane grond zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1, 2, 3 en 4 van de Staat van Horeca-activiteiten. De bouwregels bij bestemming 'Horeca – 4' bepalen dat gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden opgericht, waarbij het maximale bebouwingsoppervlak 10 % bedraagt. Hierbij is tevens bepaald dat de maximale goot- en/of bouwhoogte van gebouwen respectievelijk 6 meter en 10 meter bedraagt.
Aangezien het gehele perceel is bestemd tot 'Horeca - 4' en een oppervlak heeft van ca. 7.000 m^2 meter bedraagt het maximale bebouwd oppervlak 700 m^2.

De functieaanduiding 'gezondheidszorg' is, zoals onze opdrachtgever heeft vernomen, abusievelijk op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen en zal bij de vaststelling komen te vervallen. Omdat deze aanduiding niet terugkomt in de regels heeft deze ook geen juridische betekenis.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' zijn mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart. Deze aanduiding ziet toe op een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger zijn dan 155 meter.

Ontwikkelingsplannen
Zoals aangegeven is Vastgoed Diensten Roosendaal B.V. voornemens om binnen het plangebied een horecapand, een benzinestation (zonder LPG) en een wasstraat te realiseren. Hierbij wordt voorzien in een horecavestiging aan de noordzijde van het perceel. De hier beoogde gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 550 m^2. Aan deze zijde van het perceel wordt eveneens voorzien in de noodzakelijk parkeervoorzieningen ten behoeve van deze functie.

Het zuidelijk deel van het perceel wordt ingericht ten behoeve van het benzinestation. Hierbij dient expliciet te worden opgemerkt dat dit benzinestation geen Bevi-inrichting betreft en dan ook geen verkooppunt voor LPG, LNG of anderszins bevat. Daarnaast voorziet het plan in een kleine shop met een wasstraat als onderdeel van het benzinestation. De beoogde gebouwen zullen hier een gezamenlijk oppervlak hebben van circa 150 m^2.

Uitgangspunt is dat het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen binnen het gehele plangebied maximaal 700 m^2 bedraagt, waarmee aangesloten wordt bij de huidige bebouwingsmogelijkheden van het perceel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'.

Om tot een passende landschappelijk inpassing van het initiatief te komen, voorziet het plan tevens in een groene 'zoom' rond het plangebied aan de noord en oostzijde, zodat een passende overgang wordt gecreëerd met het groene buitengebied. Daarnaast wordt een groene scheiding voorzien tussen het horecadeel en het benzinestation.
De huidige begrenzing tussen het plangebied en de N262 (ten westen van het perceel) blijft behouden. De hier aanwezig groene berm zal, aan de zijde van het plangebied, mogelijk opnieuw worden ingericht en kan eventueel voorzien in de noodzakelijk waterberging.

Om u inzicht te geven in de wensen van Vastgoed Diensten Roosendaal B.V. treft u in de bijlage een vlekkenplan aan, waarin structuurmatig de toekomstige inrichting is weergegeven. Hierbij is er voor gekozen om nog geen bebouwing in te tekenen, aangezien hier een concreet karakter vanuit gaat. Het is de wens van Vastgoed Diensten Roosendaal B.V. om de verdere uitwerking van de ontwikkelingsplannen in samenspraak met uw gemeente vorm te gegeven.

AGEL adviseurs

Datum : 21 mei 2015
Ons kenmerk : 15-0667-20150217-00/MS/wd
Betreft : Verzoek tot ambtshalve wijziging van bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen', locatie Antwerpseweg 101 te Nispen

Verzoek
Wij verzoeken u het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' ambtshalve te wijzigen in overeenstemming met de hierboven beschreven ontwikkelingsplannen. De beoogde wijziging voorziet in het behoud van de huidige bestemming 'Horeca - 4' op het noordelijk deel van het perceel met een bebouwd oppervlak van circa 550 m^2 en de toekenning van een passende bedrijfsbestemming aan het zuidelijk deel van het perceel. Deze bedrijfsbestemming dient ruimte te bieden aan de realisatie van een benzinestation (geen Bevi-inrichting zijnde) met een kleine shop en een wasstraat met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van circa 150 m^2 .

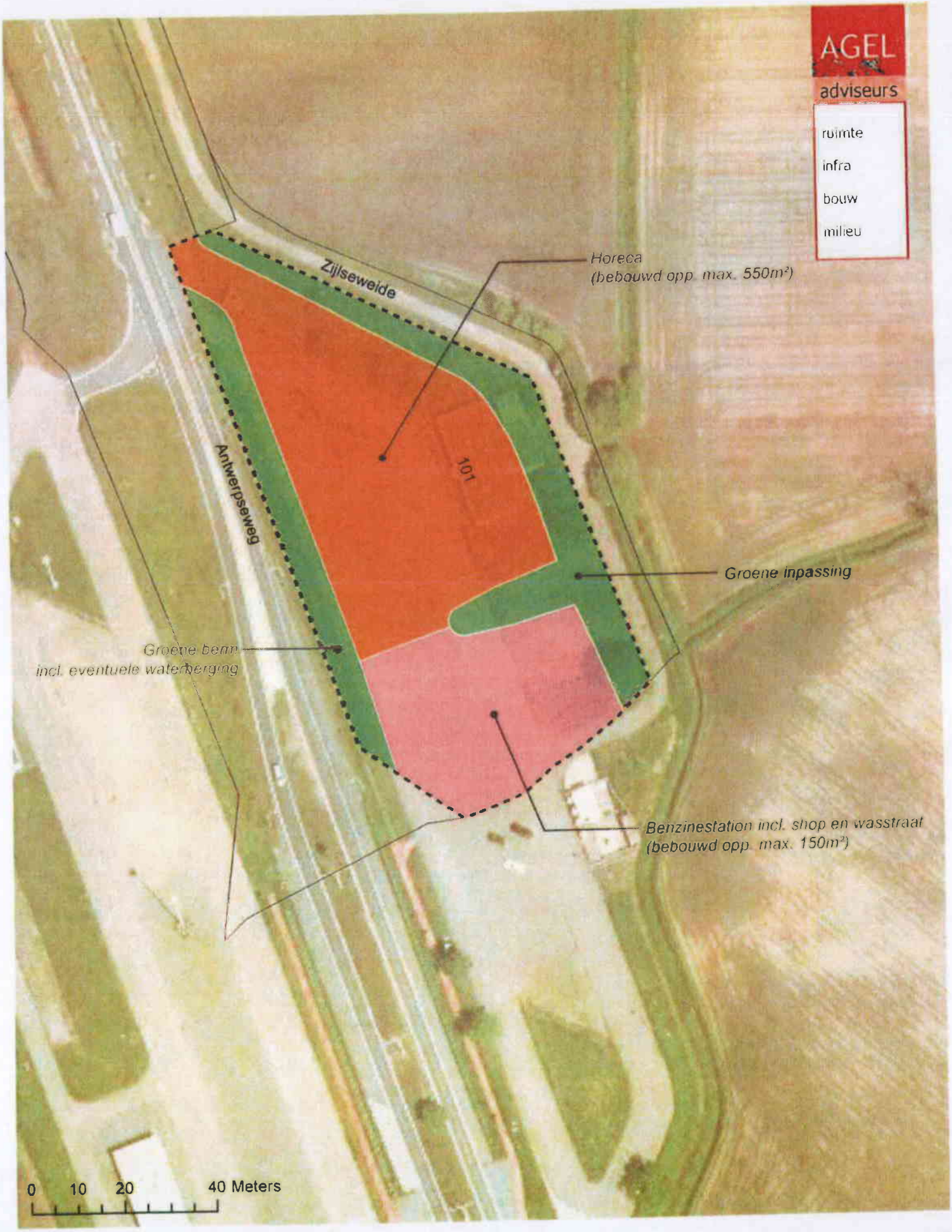
Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid de voorgestelde ontwikkelingsplannen mondeling nader toe te lichten.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
AGEL adviseurs

ing. R.A.A. van Dessel

Bijlage:
- Vlekkenplan.



N

VLEKKENPLAN

Antwerpseweg 101 te Nispen

projectnummer : 20150217
donderdag 21 mei 2015

3

Aan de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Roosendaal

t.a.v. dhr. H. Vergouwen

Postbus 5000

4700 KA ROOSENDAAL

Gemeente Roosendaal
datum ontvangst: 16 FEB. 2015
paraaf ontvangst:

Nispen, 15 februari 2015

Inzake Wijziging Bestemmingsplan Buitengebieden gemeente Roosendaal en Nispen.

Geachte heer Vergouwen,

Naar aanleiding van ons gesprek op donderdag 5 februari 2015 deze hernieuwde brief. In het gesprek hebben wij aangegeven om onze wensen richting een Theetuin en Bed & Breakfast te willen gaan realiseren op een andere locatie. U gaf aan in het gesprek dat dit op ons eigen adres, Grensstraat 17, 4709 PG te Nispen, niet mogelijk zou kunnen zijn. De gemeente wil dit pand als woonbestemming behouden.

Wij zijn van plan om nu verderop in de straat een ander pand te kopen en dan ons pand te verkopen. Het gaat om het pand Hollands Diepstraat 1, te Nispen. Het betreffende kavel heeft nu een agrarische bedrijfsbestemming en staat al langere tijd te koop.

Ons voornemen om er een andere bestemming op te verkrijgen om zo toch een Theetuin en Bed & Breakfast te kunnen beginnen kunnen daar op een andere manier, en wellicht ook op een betere manier gerealiseerd worden. U vroeg ons een goed beschrijving te maken van onze wensen en plannen en deze hebben wij bijgevoegd in een bijlage. Daarnaast hebben wij met de verkopende partij overlegd en aangegeven wat onze wensen zijn ten aanzien van het aan te kopen perceel (incl. de bedrijfswoning). Dat is in de tweede bijlage als tekening bijgevoegd. Het kan zijn dat de oppervlakte kleiner uit zal vallen indien de prijs van het totaal een struikelblok zal zijn, wij willen in ieder geval uitgaan van 1 hectare tot 1.5 hectare en dit over bijna de gehele breedte van het perceel. Ook hebben wij bij de verkopende partij laten weten dat wij het perceel uitsluitend aan willen kopen indien het bestemmingsplan gewijzigd zal zijn. Immers dan kunnen wij onze theetuin en Bed & Breakfast en de andere activiteiten realiseren. De bank heeft hierin ook aangegeven dat zij het pand alleen (extra) te willen financieren als de bestemming daadwerkelijk gewijzigd is (of er door de gemeente een principeverklaring is afgegeven).

Wij horen graag van u of er nog door ons andere stappen dienen te worden genomen, u noemde onder andere de heer J. Kuipers die dan ons plan kan herschrijven en indienen bij de provincie. Mevrouw Anssems van de verkopende partij zou u ook nog benaderen.

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

Met vriendelijke groet,

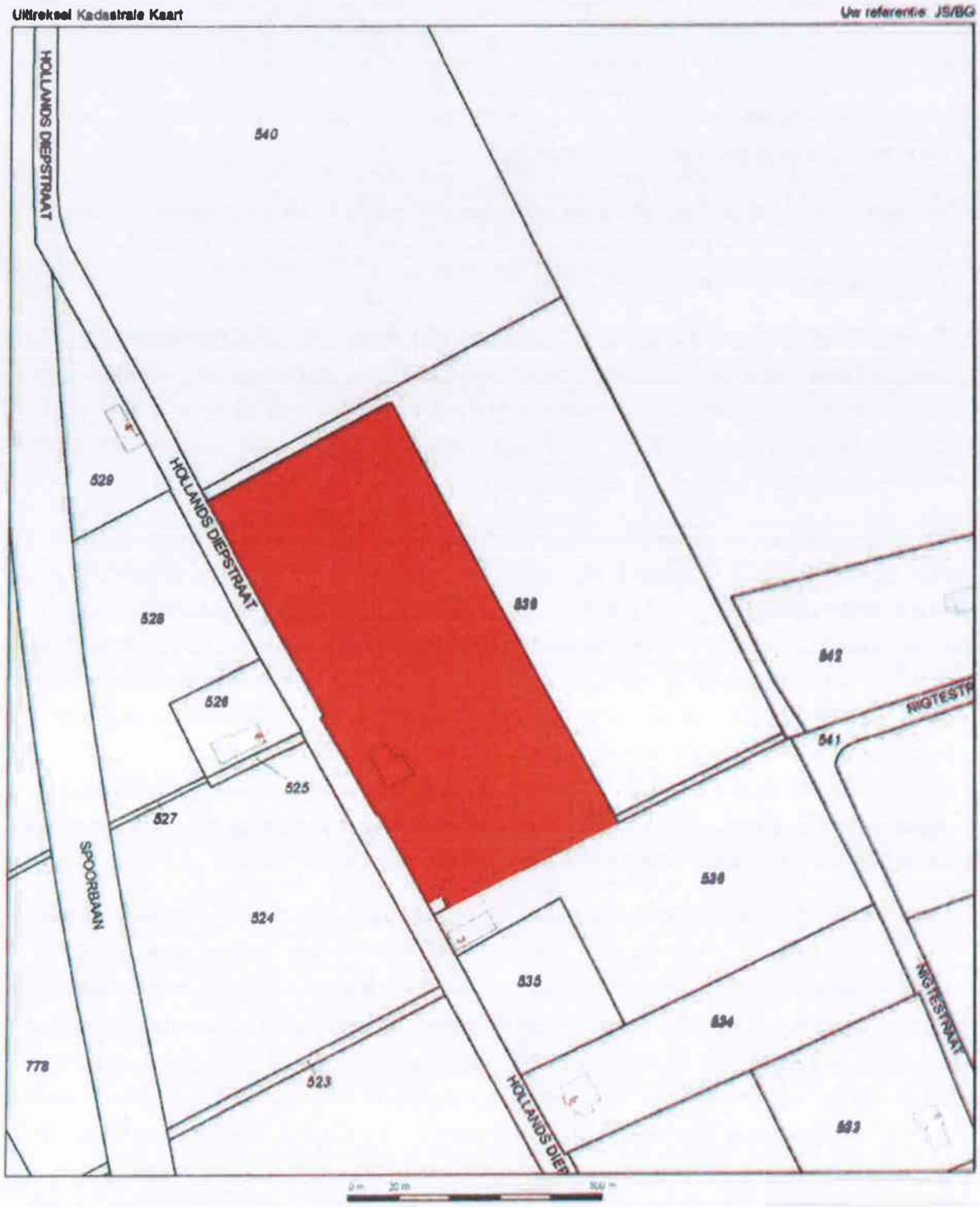
Christiaan en Imke Kragt

Grensstraat 17, 4709 PG te Nispen

* Plan = om ± 15.000 meter grond aan te kopen met de bijbehorende gebouwen (tot. opp. = rood gearc.).

Uitreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: JS/BG



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale grens
Voorlopige grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente ROOSENDAAL EN NISPEN
Sectie R
Perceel 539

Voor een eventueel uittreksel, Apeldoorn 11 april 2012
De beheerder van het kadaster en de openbare registers

Plan voor Hollands Diepstraat 1 te Nispen

Plan is om het bestemmingsplan voor de Hollands Diepstraat 1 te willen wijzigen van Varkenshouderij in een andere bestemming.

Het pand wordt aangekocht onder de voorwaarden dat de activiteiten die wij er willen starten ook gerealiseerd kunnen worden vanuit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Roosendaal en Nispen 2015.

Het pand heeft nu een bestemming als een varkenshouderij en kalverenmesterij en heeft naast het huis nog 3 hectare grond om zich heen. Het plan is om deze drie hectare op te splitsen in twee stukken van ongeveer 1.5 hectare. De verkopende partij wil nu eerst de nieuwe eigenaren de grond laten verdelen en mee laten nemen in de verkoop. De overige grond kan dan aan anderen verkocht worden.

Het perceel bestaat nu uit een rechthoekig stuk van (straatbreed) 194.5 meter bij 155 meter diep. Op dit perceel staat de bedrijfswoning, een naastgelegen landbouwschuur (106 m2) met aangebouwde garage (40 m2) en een stal (53 m2) waarin de mestkalveren stonden. Achter deze stal ligt een varkensstal welke een oppervlakte heeft van 248 m2. Daarachter staat een werktuigenberging met jongveestal van 150 m2. De achterzijde (oost gericht) is open. Hierachter staat nog een kippenhok van ongeveer 43 m2. Naast het kippenhok is een gierplaats met daarin/onder een capaciteit van 173 kuub. Tussen de schuren staat een silo van ongeveer 11 kuub voor veevoer. Achter de bedrijfswoning staat nog een grote carport welke in slechte staat is. De bedrijfswoning en landbouwschuur zijn gedekt met pannen. De overige gebouwen hebben allen een dakbedekking van ABC-golfplaten.

Plan is om de kalverenmeststal naast de landbouwschuur om te bouwen tot een veranda (aan de tuin) en deze te bedekken met de dakpannen van de garage (welke op instorten staat). De achtergelegen varkensstal, van 248 m2, blijft bestaan maar de werktuigenberging erachter zal bijna in zijn geheel afgebroken worden. Het kippenhok zal verplaatst worden en zal samen met de carport gecombineerd en opgeknapt worden. In ieder geval zullen de ABC-platen van de mestkalverenstal, de werktuigenberging en het kippenhok verwijderd worden bij de afbraak hiervan. Totale afbraak van schuren zal ongeveer 233 m2 bedragen. Alleen de ABC-platen van de varkensstal blijven liggen, deze zijn nog in heel goede staat.

Doel van de aankoop van het perceel is om op deze locatie mensen te laten genieten van het buitenleven, de rust en de ruimte en al dat moois wat het buitengebied te bieden heeft. Hierbij willen we tevens graag een bijdrage leveren aan de maatschappij; mensen, jong en oud, vanuit Nispen en ver daarbuiten, laten meegenieten van (en meewerken aan) al het moois wat we zelf bezitten.

Hiertoe willen we op dit perceel een theetuin beginnen, naast de theetuin willen wij een Bed & Breakfast starten, een pluktuin, een "openbare" moestuin en een Imkerij.

Hieronder zal worden uitgesplitst per activiteit wat onze plannen hieromtrent zijn.

Theetuin

Links van de landbouwschuur zal de mestkalverenschuur veranderd worden in een veranda aan de tuin. De tuin zal worden ingericht als theetuin. Het huis ligt aan verschillende wandel- en fietsroutes. Binnenkort zal er nog een route aan toegevoegd worden; De Turfvaartroute, welke ontwikkeld wordt vanaf Roosendaal naar Bergen op Zoom. Vanuit de provincie en de gemeente zijn en nu activiteiten opgezet om dit te realiseren en zijn daar financiële middelen voor vrijgemaakt.

Niet alleen in de tuin maar ook in de landbouwschuur zullen plekken gerealiseerd worden om hier rustig te kunnen zitten. In de landbouwschuur zelf komt een soort keuken/bar/counter waar koffie en thee gezet kan worden en waar ook gebakjes en dergelijke uitgeserveerd kunnen worden. Hierbij kan ook gedacht worden aan een tosti of een kop soep etc.

De tuin zal zo ontworpen en uitgevoerd worden (samen met experts) dat je het echte buitengevoel ervaart. Hierbij zal gewerkt worden met inheemse planten en bomen, waarbij de sfeer van de eigen locatie gewaarborgd blijft. Bij de aanplant zal tevens rekening worden gehouden met planten welke een verrijking zijn voor de bijen.

Een ander aandachtspunt bij de aanplant is het zorg dragen voor een bermbeheer met stimulatie van de biodiversiteit over de gehele lengte van het perceel.

In de theetuin wordt onder andere gewerkt met producten van eigen erf of producten uit de streek. Hiertoe willen we ook echt de specifieke producten uit de streek aanbieden en samenwerkingsverbanden aangaan met leveranciers uit de buurt. Hierbij nemen we de toekomstige Turfvaartroute als uitgangspunt: dus producten in het gebied tussen Roosendaal en Bergen op Zoom, met een uitstapje naar onze zuiderburen (Essen). Op deze manier promoten we niet alleen ons eigen bedrijf, maar de ook hele streek.

De theetuin willen we zo opzetten dat het een geschikte uitvalsbasis wordt voor diverse fietsers en wandelaars. Daarnaast kunnen fietsers en wandelaars die langskomen genieten

van de mooie tuin alsmede de omgeving in het buitengebied, onder het genot van een kopje koffie of thee met iets lekkers. Hierna kunnen zij verkwikt en opgefrist hun tocht vervolgen.

Het is de bedoeling dat de theetuin zich zal ontwikkelen zodat deze gedurende het hele jaar open zal zijn. In de zomermaanden richten we ons op de fietsers en wandelaars die voorbijkomen en wat nuttigen. In de wintermaanden richten we ons samen met anderen op leuke workshops voor de inwoners van de streek die wij kunnen organiseren. Denk hierbij aan kerstkransen versieren of iets dergelijks...

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 de rust.

Het is daarnaast uitdrukkelijk niet de bedoeling dat we tot laat in de avond open zijn. We richten ons namelijk 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.

Tevens willen wij de theetuin, een deel van de landbouwschuur en het achterste gedeelte van de varkensstal zo inrichten dat grotere groepen hier ook gebruik kunnen maken. Bijvoorbeeld voor het geven van instructie, een besloten familiefeest of het houden van een vergadering of teamdag. Deze activiteiten zullen altijd vanuit een landelijke en rustige sfeer worden uitgevoerd. Zogenoemde schuurfeesten zijn voor ons uit den boze!!

Bed & Breakfast

Op termijn willen wij in de varkensschuur 2 of 3 Bed & Breakfast eenheden realiseren. Dit aan de zijde van de bedrijfswoning. De eenheden zullen zo rond de 50 m2 zijn en zijn naast elkaar gelegen. Ze vallen daardoor aan de achterzijde van de landbouwschuur. Daardoor blijft er aan de tuinkant in de schuur een eerder genoemde ruimte over van ongeveer 100 m2 waar grotere fietsgroepen of anderen een locatie hebben om iets te kunnen nuttigen. De Bed & Breakfast zal zo compleet mogelijk uitgerust zijn. Een living met slaapkamer en een badkamer. Ontbijten kan dan in de ruimte erachter of in de landbouwschuur.

De Bed & Breakfast zal zo worden ingericht dat de sfeer naadloos aanluit op de omgeving waarbij rust, ruimte en de natuur de drie belangrijkste eigenschappen zijn.

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.

Imkerij

Aanvrager is bijenhouder. Op deze locatie willen wij een bijenstal bouwen waar diverse bijenkasten zullen komen te staan. De gemeente Roosendaal heeft op dit moment een actief beleid om meer bijenkasten in de gemeente te plaatsen en ook meer informatie te geven omtrent deze nuttige insecten. Er zal ook meer en meer informatie moeten worden gegeven om de bijenpopulatie in stand te houden. Deze locatie kan daar een prima bijdrage aan leveren. Zelf denken wij aan het geven van voorlichtingen aan scholen, groepen of voorbijgangers. Hiervoor kunnen wij dan weer prima de groepsruimte en de landbouwschuur gebruiken. Op termijn willen wij ook toekomstige imkers opleiden op deze plek in de wintermaanden. De bijenstal kan in het verlengde liggen van de carport en het kippenhok en zal op het oosten gericht zijn (noodzakelijk voor een bijenstal). In het verlengde van de uitvliegroute ligt geen bebouwing.

Ten behoeve van de bijen zal bij de aanplant op ons perceel de bloemen, planten bomen en gewassen die bijvriendelijk zijn en als speerpunt worden meegenomen.

De honing zal worden gebruikt in de producten die in de theetuin worden aangeboden. Ook kunnen passanten een potje honing als souvenir aankopen.

Pluktuin

Plan is om ongeveer 1.5 hectare aan te kopen rond het huis. Aan de linker-of rechterkant van het huis willen wij een grote plek maken waar diverse fruitbomen komen te staan, Halfstamfruit (tot ongeveer 2.5 meter hoog). Deze "boomgaard" zal ingeplant worden met appel, peren-en pruimenbomen. Voorbijgangers en recreanten kunnen dan in de oogsttijd in deze boomgaard zelf hun fruit komen plukken en deze dan afrekenen in de landbouwschuur. Ook denken wij aan diverse struikgewassen waaronder bramen, frambozen en diverse bessensoorten waarvan geplukt kan worden. Er zal een variëteit aan planten worden ingeplant die gedurende het seizoen geplukt kunnen worden (voorjaarsfruit, zomerfruit en herfstfruit). Hierin kunnen dan de bijen weer een goede rol spelen in de bestuiving van de bomen en struiken. Het is tevens de bedoeling dat de oogst verwerken in de producten die we aanbieden in de theetuin, zoals eigen appelsap, smoothies, verwerken in de taarten. Ook kan een potje jam of appelsap als souvenir worden aangekocht.

Mochten we nog fruit over hebben dan zal dit aan andere samenwerkende bedrijven in de streek kunnen worden aangeboden.

Openbare Moestuin

Nispen heeft van oudsher een agrarisch karakter. Veel oudere mensen hebben gewerkt in de landbouw en wonen nu in de dorpskern of in de Oude Pastorij. Te denken valt aan een de opzet van een oude moestuin waar deze ouderen in kunnen werken bij de verbouw van groenten. Zij kunnen deze dan meenemen voor consumptie, wij kunnen de groenten gebruiken om eventueel voor hen een warme hap te bereiden die zij dan meenemen of in de landbouwschuur kunnen opeten met anderen. Hieraan hebben wij gedacht om de ouderen zo lang als mogelijk actief te houden, vanuit een sociaal oogpunt ..... Ook kan hierbij gedacht worden aan het organiseren van leerwerkplekken om zo een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de toekomst van scholieren. De oogst wordt tevens verwerkt in de aangeboden producten in de theetuin.

Landschapstuin

In het aangrenzende gedeelte van de theetuin willen wij een grote tuin aanleggen waar mensen doorheen kunnen lopen. Deze loopt dan weer over in de pluktuin. Dit met boompartijen en struikpartijen. Dit mede gezien het feit dat er door de provincie nu verplicht/gevraagd wordt om bij de omzetting van agrarische bedrijven naar een andere bestemming flink wat groen aan te planten. Deze tuin zal dan samen met de boomgaarden voor de pluktuin opgezet worden door een hoveniersbedrijf of een landschapsarchitect. De grote van de tuin en de boomgaarden worden dan mede bepaald door de hoeveelheid aan te planten bomen en struiken.

uwaanduidingen

[sba-gb] specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten

[sba-mon] specifieke bouwaanduiding - monument

aatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

E maximum aantal wooneenheden

m/J bebouwingspercentage (%)

guren

B hartlijn leiding - brandstof

G hartlijn leiding - gas

H hartlijn leiding - hoogspanning

O hartlijn leiding - olie

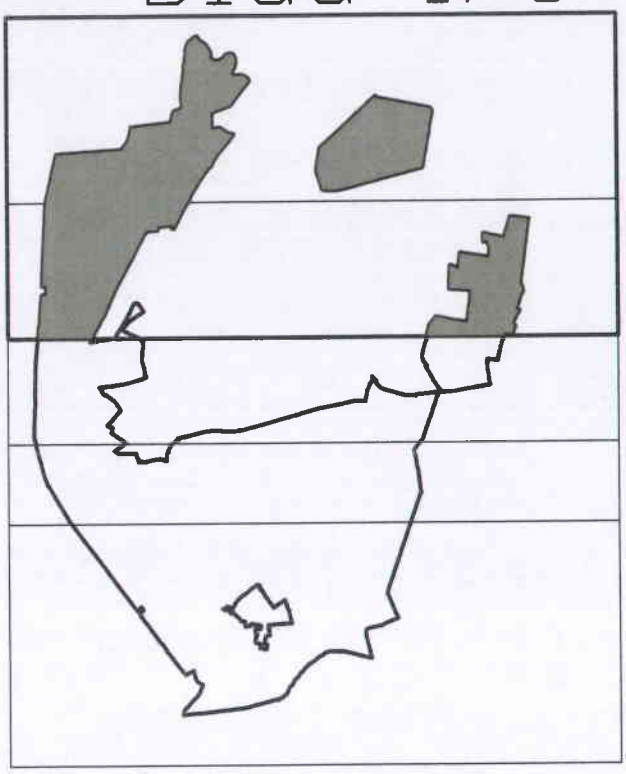
P hartlijn leiding - propyleen

R hartlijn leiding - riool

W hartlijn leiding - water

relatie

Blad 1/3



Team

Ruimtelijke Ontwikkeling

postbus 5000 4700 KA roosendaal (0165) 579111

Gemeente Roosendaal

schaal 1:5000	get. JT	formaat	A0 (2000x1060)
bestek	gec.	tek. nr	NL.IMRO.1674.2060BUITENGEBIEDR-0401
blad nr. 1/3	gez	fase	vastgesteld

Bestemmingsplan
Buitengebied Roosendaal-Nispen

gewijzigd	get.	gec.
02-02-2012	JT	
04-06-2013	JT	
26-05-2014	JT	
08-06-2015	JT	

sb-cp)	specifieke vorm van bedrijf - caravanbedrijf-pensionstalling
sb-dru)	specifieke vorm van bedrijf - drukkerij
-gvbm)	specifieke vorm van bedrijf - grondverzet opslag handel in bestratingsmaterialen
sb-gvb)	specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf
-ghmv)	specifieke vorm van bedrijf - groothandel in machines en voertuigen
sb-hlg)	specifieke vorm van bedrijf - handel in landbouw en grondverzetmachines
sb-hh)	specifieke vorm van bedrijf - houthandel
(sb-ib)	specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf
(sb-kb)	specifieke vorm van bedrijf - klusbedrijf
sb-mtb)	specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf
sb-srb)	specifieke vorm van bedrijf - sloop en recyclingbedrijf
sb-vbw)	specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning
(sb-ww)	specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf
(sb-wat)	specifieke vorm van bedrijf - werktuigbouwkundig en agrarisch technisch hulpbedrijf
sb-wbab)	specifieke vorm van bedrijf - werktuigbouwkundig en automatiseringsbedrijf
(sbt-afb)	specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkingsbedrijf
(sbt-rsb)	specifieke vorm van bedrijventerrein - reststoffenverwerkingsbedrijf
sm-dop)	specifieke vorm van maatschappelijk - dagopvang
sm-pap)	specifieke vorm van maatschappelijk - paramedische praktijk
sm-zohc)	specifieke vorm van maatschappelijk - zorginstelling en/of opvang- / huisvestingscentrum
(sv-ow)	specifieke vorm van verkeer - onverharde weg
(uv)	uitvaartcentrum
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
(vt)	volkstuin
(wb)	waterberging
(wt)	windturbine
(zo)	zend-/ontvangstinstallatie
(zbo)	zorgboerderij

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

A	Agrarisch
AW-1	Agrarisch met waarden - 1
AW-2	Agrarisch met waarden - 2
B-1	Bedrijf - 1
B-2	Bedrijf - 2
B-3	Bedrijf - 3
B-4	Bedrijf - 4
B-5	Bedrijf - 5
BT-6	Bedrijventerrein - 6
BO	Bos
BLS	Buisleidingenstraat
CO	Cultuur en ontspanning
DH	Detailhandel
H-4	Horeca - 4
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
N	Natuur
R-1	Recreatie - 1
R-2	Recreatie - 2
S	Sport
V	Verkeer
WA	Water
W-2	Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

L	Leiding

S — Sport

V — Verkeer

WA — Water

W-2 — Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

L — Leiding

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-E — Waarde - Ecologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

geluidzone - vliegveld seppe

lvz-1 — luchtvaartverkeerzone - 1

lvz-2 — luchtvaartverkeerzone - 2

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

milieuzone - waterwingebied

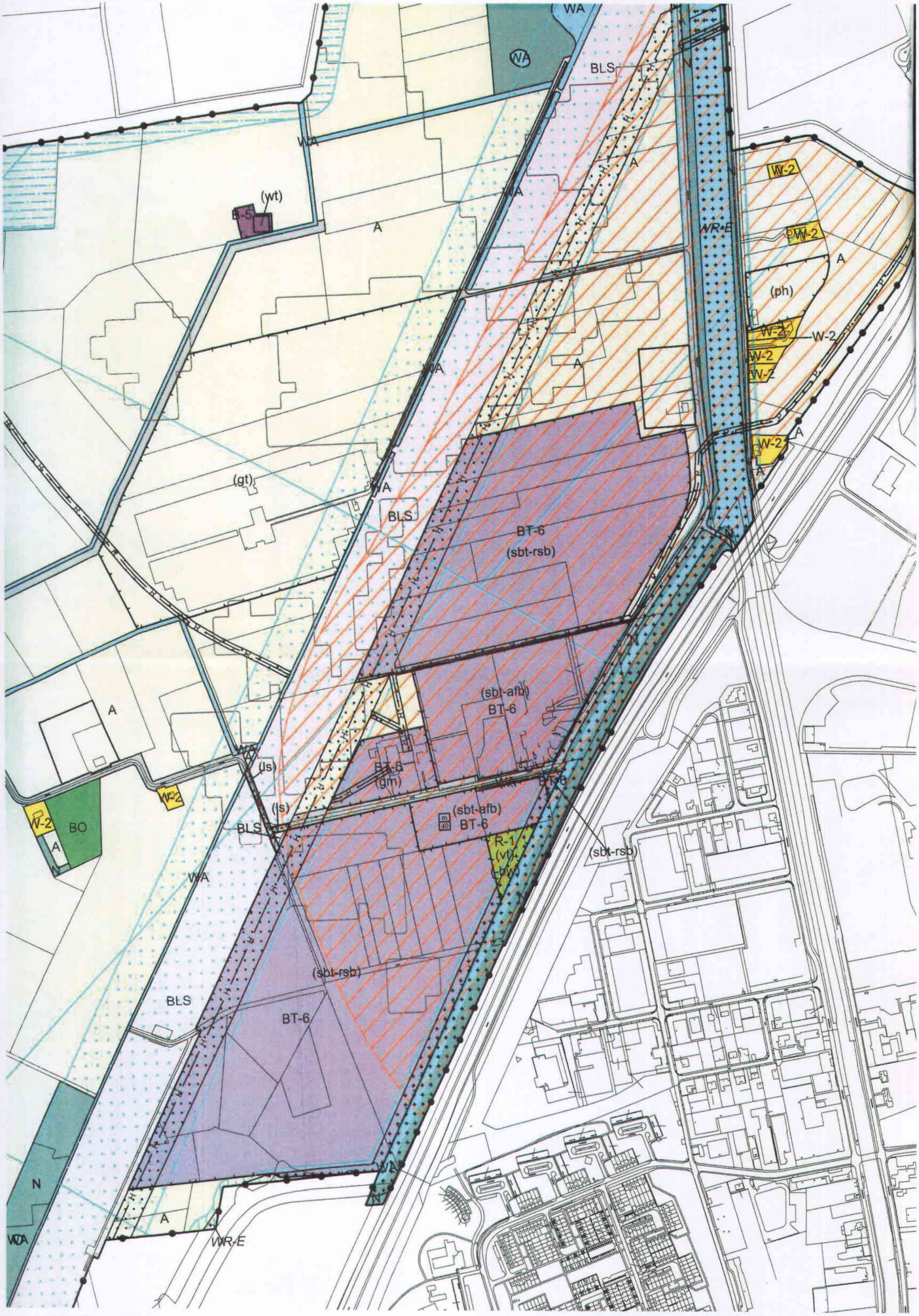
overige zone - reservering waterberging

vrijwaringszone - beschermingszone

vrijwaringszone - beschermingszone waterkering

vrijwaringszone - buisleidingenstraat

vrijwaringszone - molenbiotoop


WA
NA
BLS
A
(wt)
B-5
W-2
(ph)
WR-E
(gt)
BT-6
(sbt-rsb)
(sbt-afb)
BT-6
(ls)
BT-6
(gm)
BO
R-1
(vt)
(bv)
N

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 19

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 20
Artikel 3 Agrarisch 20
Artikel 4 Agrarisch met waarden - 1 41
Artikel 5 Agrarisch met waarden - 2 61
Artikel 6 Bedrijf - 1 80
Artikel 7 Bedrijf - 2 84
Artikel 8 Bedrijf - 3 89
Artikel 9 Bedrijf - 4 93
Artikel 10 Bedrijf - 5 97
Artikel 11 Bedrijventerrein - 6 98
Artikel 12 Bos 101
Artikel 13 Cultuur en ontspanning 103
Artikel 14 Detailhandel - Bouwmarkt 105
Artikel 15 Horeca - 4 108
Artikel 16 Kantoor 111
Artikel 17 Maatschappelijk 114
Artikel 18 Natuur 118
Artikel 19 Recreatie - 1 120
Artikel 20 Recreatie - 2 124
Artikel 21 Sport 127
Artikel 22 Verkeer 129
Artikel 23 Water 131
Artikel 24 Wonen - 2 133
Artikel 25 Buisleidingenstraat 138
Artikel 26 Leiding 140
Artikel 27 Waarde - Archeologie 1 142
Artikel 28 Waarde - Archeologie 2 144
Artikel 29 Waarde - Ecologie 146

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 148
Artikel 30 Antidubbeltelregel 148
Artikel 31 Algemene bouwregels 148
Artikel 32 Algemene gebruiksregels 148
Artikel 33 Algemene aanduidingsregels 149
Artikel 34 Algemene afwijkingsregels 155
Artikel 35 Algemene wijzigingsregels 156
Artikel 36 Algemene procedureregels 156

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 157
Artikel 37 Overgangsregels 157
Artikel 38 Slotregels 158

Hoofdstuk 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS 159

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal - Nispen' met identificatienummer NL.IMRO.1674.2060BUITENGEBIEDR-0402 van de gemeente Roosendaal;

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

1.6 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

een bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij, een paardenhouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig (niet-grondgebonden) agrarisch bedrijf;

1.8 agrarisch loonwerkbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur en/of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of –apparatuur, daaronder begrepen een gemechaniseerd loonbedrijf zoals omschreven in het Besluit Landbouw;

1.9 agrarisch technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

1.10 agrarisch verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.11 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf -niet zijnde een aan huis gebonden beroep- waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.12 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.13 archeologisch onderzoek

Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.14 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.15 archeologische opgraving

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

1.16 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.17 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.19 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk bedoeld voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.20 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.21 belwinkel

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

1.22 beperkingen veehouderij

gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.23 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.24 bestaand bouwperceel

een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meerr dan 100 m² toestaat;

1.25 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.26 bestaande veestapel

de dieren, die op een agrarisch bedrijf gehouden kunnen worden in dierverblijven en waarvoor op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de onderdelen bouw en milieu onherroepelijk is c.q. een melding ingevolge het Activiteitenbesluit is gedaan;

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.29 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.30 biomassavergisting

het omzetten van de biologisch afbreekbare fractie van producten, afvalstoffen en residuen van de landbouw (inclusief plantaardige en dierlijke stoffen), de bosbouw en aanverwante bedrijfstakken, alsmede de afbreekbare fractie van industrieel en huishoudelijk afval in biogas (methaan en koolstofdioxide) in een anaërobe (zuurstofloze) omgeving;

1.31 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding), landschap en extensieve recreatie;

1.32 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.35 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.36 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.38 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.40 bijzondere woonvormen

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaarden- en woonzorgvoorzieningen;

1.41 camping

zie kampeerterrein (onder 1.69);

1.42 coffeeshop

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop';

1.43 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.44 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.45 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.46 detailhandel in tuingerelateerde artikelen

een detailhandelsvestiging waar, naast kasverkoop in boomkwekerijproducten, bloemen, planten, (bloem)bollen, knollen en zaden, de volgende goederen ten verkoop worden aangeboden: grondproducten, incl. gewasbeschermingsmaterialen en meststoffen;

1.47 duurzame (project)locatie

bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en cultuurhistorie) verantwoord is om ter plaatse uit te breiden;

1.48 ecologische hoofdstructuur

samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.49 ecologische verbindingszone

langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden ;

1.50 ecologische waarde

aanwezige en potentiële waarde, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.51 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

1.52 garages en bergingen

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.53 gebouw

een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.54 gekoppeld bestemmings- of bouwvlak

een door middel van een verbindingslijn op de verbeelding gekoppeld vlak, dat samen met het bijbehorende bestemmings- of bouwvlak als één geheel moet worden beschouwd voor de toepassing van het bepaalde in dit bestemmingsplan;

1.55 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en onderdeel D van Bijlage I, behorende bij het Besluit omgevingsrecht;

1.56 glastuinbouwbedrijf

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

1.57 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegronds tuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven. Voor wat betreft grondgebonden veehouderijen zijn van toepassing de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde "Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij", zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning;

1.58 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.59 grondgebonden veehouderij

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

1.60 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan die personen, die deze

goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden, hieronder vallen zowel detail- als groothandel;

1.61 groothandel in smart- en growproducten

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat het niet is toegestaan om in groothandel detailhandel te bedrijven;

1.62 growshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

1.63 GVE (groot vee-eenheid)

eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe;

1.64 handel in softdrugs

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

1.65 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.66 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.67 intensieve veehouderij

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden rundveehouderij;

1.68 kampeermiddelen

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Onder kampeermiddelen met een niet-permanent karakter wordt verstaan: een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;

1.69 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.70 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

1.71 kwaliteitsverbetering van het landschap

een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van een gebied;

1.72 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten, en groenten;

1.73 kasverkoop

een agrarisch bedrijf, waar de consument de mogelijkheid heeft om in een tuinbouwkas producten uit te zoeken, die ter plaatse worden gekweekt of geteeld;

1.74 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250)een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.75 landschapselementen

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.;

1.76 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en uitwisseling;

1.77 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.78 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.79 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en of verenigingsaccomodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

1.80 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.81 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygienisatie of indamping van mest;

1.82 mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan;

1.83 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.84 nevenactiviteiten

het ontplooien van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.85 nieuwvestiging

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestaand bouwperceel;

1.86 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij de bedrijfsactiviteiten geheel of overwegend in gebouwen plaatsvinden;

1.87 omschakeling

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm;

1.88 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.89 overig (niet-grondgebonden) agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat niet binnen de definitie van een veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

1.90 paardenhouderij

een bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het houden van paarden, het africhten van paarden, het fokken van paarden, het bieden van verblijf aan paarden dan wel de handel in paarden;

1.91 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.92 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.93 permanente teeltondersteunende voorziening

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas;

1.94 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.95 plattelandswoning

zie voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning (onder 1.122);

1.96 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.97 recreatief medegebruik

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzering, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.98 recreatieve nevenactiviteiten

activiteiten ter ondersteuning van de, veelal agrarische, bedrijfsvoering, betreffende extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, boerengolf, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities en bed & breakfastvoorzieningen;

1.99 recreatiebedrijf

aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- of verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.100 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, geen caravan of een andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

1.101 regionaal waterbergingsgebied

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan;

1.102 reservering waterberging

gebied dat mogelijk in de toekomst noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan;

1.103 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatscourant 23 september 2004, nr. 183) een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.104 ruimtelijke kwaliteit

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;

1.105 schuilhut

een vrij in het open veld staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van agrarische producten of agrarische werktuigen, alsmede een bouwwerk dat dient als schuilgelegenheid of waarin men zich verdekt kan opstellen, bijv. om op wild te jagen of dit te observeren;

1.106 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.107 smartshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

1.108 stacaravan

een caravan die als een gebouw valt aan te merken;

1.109 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.110 statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.111 teeltondersteunende kassen

teeltondersteunende voorziening (hoog/permanent), bestaande uit een kas voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf;

1.112 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen, geen kassen of andere gebouwen zijnde, in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten, boomteelthekken, regenkappen, met dien verstande dat de ondersteunende constructies van deze voorzieningen en steunpalen/-stokken permanent zijn toegestaan;
b. teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen);
c. overige teeltondersteunende voorzieningen zoals vogelnetten en steunpalen/-stokken;

1.113 huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende een bepaalde tijd op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om ter plaatse werkzaamheden te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.114 tuincentrum

bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijjke;

1.115 veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.116 verblijfsmiddelen

een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken, voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten;

1.117 verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.118 vestiging

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegelaten;

1.119 (vollegronds)teeltbedrijf

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.120 voorgevelrooilijn

een naar de (openbare) weg aangegeven gekeerde lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.121 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.122 voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning

een bestaande bedrijfswoning, voorheen behorend tot een (milieuhinderlijke of landbouw-) inrichting, die op grond van dit bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, maar die nog altijd wel wordt beschouwd als een onderdeel van de oorspronkelijke inrichting en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het oorspronkelijk bijbehorende bedrijf;

1.123 vormverandering van een bouwvlak

wijziging van de begrenzing van een bouw- en bestemmingsvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.124 waterwingebied

gebied waar waterwinning plaatsvindt ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening door onttrekking van grondwater;

1.125 woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van vier personen wanneer daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.126 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.127 woonboerderij

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar zijn verbonden;

1.128 woonunit

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

1.129 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;

1.130 zorgvuldige veehouderij

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperkingen en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Artikel 11 Bedrijventerrein - 6

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 6" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 3.1, 3.2. 4.1, 4.2, 5.1 en 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat:

   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkingsbedrijf' uitsluitend afvalverwerkingsbedrijven (waaronder mede wordt begrepen op- en overslag, bewerking/verwerking van grond- en afvalstoffen/materialen alsmede aan de functie gerelateerde transportbewegingen) zijn toegestaan;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reststoffenverwerkingsbedrijf' uitsluitend een reststoffenverwerkingsbedrijf is toegestaan;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' uitsluitend een rioolgemaal is toegestaan;

b. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen, alsmede een stamlijn ten behoeve van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

c. transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;
d. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m²;

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. parkeerplaatsen.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
c. de oppervlakte van bouwpercelen dient minimaal 1.000 m² groot te zijn.
d. het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij anders is aangegeven; voor de beide bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reststoffenverwerkingsbedrijf' geldt een gezamenlijk bebouwingsmaximum van 7.500 m²;
e. De onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m. te bedragen.
f. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 3 m. te bedragen.
g. Onverminderd het onder a. bepaalde, dient de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg 10 m. te bedragen.

h. De toegestane hoogte van gebouwen bedraagt voor het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkingsbedrijf' voor ten hoogste 1000 m² maximaal 35 m. en voor ten hoogste 1500 m² maximaal 30 m.; voor het overige mag de hoogte van gebouwen maximaal 25 m. bedragen, tenzij anders is aangegeven en met uitzondering van nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m. mag bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
   1. erfafscheidingen 3 m.;
   2. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m.;
   3. bliksemafleiders 15 m.

11.2.4 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Omvang, hoogte en positionering hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. in 11.2.2, onder a., ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg voor zover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt;
b. in 11.2.2, onder c., tot een verhoging van het maximum bebouwingspercentage naar ten hoogste 85%;
c. in 11.2.2, onder e., ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot op één van de zijdelingse of achterliggende perceelsgrenzen;
d. in 11.2.2, onder f., ten behoeve van het oprichten van bedrijfsgebouwen waarbij de afstand van de gevel(s) van gebouwen ten opzichte van de openbare weg minder dan 10 m. bedraagt met dien verstande dat de afstand niet minder dan 5 m. mag bedragen;

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 10 m.

11.4.2 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

11.4.3 Detailhandel en kantoren

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een aparte aangegeven aanduiding. Voor een detailhandelsfunctie geldt daarbij als nadere voorwaarde dat deze een maximum omvang mag hebben van 200 m².

11.4.4 Wonen

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen.

11.4.5 Bedrijfswoning

Het is niet toegestaan een bedrijfswoning te realiseren.

11.4.6 Horeca

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor horecadoeleinden, met uitzondering van kleinschalige horecavoorzieningen ten behoeve van de eigen werknemers, zoals een bedrijfsrestaurant.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Stapelhoogte opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.4.1 ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 12 m., op voorwaarde dat:

a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een effiiciënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
b. de opslag niet of slechts beperkt zichtbaar is vanaf de openbare weg;
c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 30 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Bestaande afstanden en andere maten

31.1.1 Maximaal toelaatbaar

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maixmaal toelaatbaar worden aangehouden.

31.1.2 Minimaal toelaatbaar

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

31.1.3 Heroprichting

In geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in 31.1.1 en 31.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats. Een gewijzigde situering is mogelijk mits stedenbouwkundig, verkeerskundig en mileukundig aanvaardbaar.

31.2 Overschrijding bouwgrenzen

De aangeschreven bouwgrenzen/voorgevelrooilijn mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreeportlaen, veranda's mits de overschrijding nietmeer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

32.1.1 Strijdigheid artikelen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 1 tot en met 27 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Geluidzone-industrie

33.1.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

33.1.2 Bouwregels

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw en het gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

33.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' wordt opgeheven of veranderd indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

33.2 Geluidzone-vliegveld Seppe

33.2.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld Seppe' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van het vliegveld Seppe.

33.2.2 Bouwregels

In afwijking van het overige op grond van dit bestemmingsplan bepaalde, mogen op de gronden, gelegen binnen de aanduiding 'Geluidzone - vliegveld Seppe' geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht, danwel herbouw plaatsvinden van bestaande geluidgevoelige objecten.

33.2.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.2.2 voorzover het betreft bebouwing op de gronden gelegen tussen de 47 en 57 bkl-zone (belastingeenheid kleine luchthaven), teneinde:

a. de bouw van geluidgevoelige objecten te kunnen toestaan, mits:
   - daardoor een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing wordt opgevuld;
   - de bebouwing ter plaatse dringend noodzakelijk is om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
   - de bebouwing dient ter vervanging van reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en woonwagenstandplaatsen;
b. de herbouw van bestaande geluidgevoelige objecten te kunnen toestaan, tenzij de vervanging zal leiden tot een ingrijpende wijziging van bestaande stedenbouwkundige functie of structuur, een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden of een wezenlijke toename van de aan de uitwendige scheidingsconstructie optredende geluidbelasting.

33.3 Luchtvaartverkeerzone - 1

33.3.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart (bescherming van een gedeeltelijke in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen).

33.3.2 Bouwregels

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -1' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze hoger zijn dan 140 m. (uitgedrukt in meters boven NAP).

33.4 Luchtvaartverkeerzone - 2

33.4.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart (bescherming van een gedeeltelijke in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen).

33.4.2 Bouwregels

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -2' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze hoger zijn dan 155 m. (uitgedrukt in meters boven NAP).

33.5 Radarverstoringsgebied

33.5.1 Maximale bebouwingshoogte

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringsgebied: oplopend van 75 m. tot 113 m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

33.5.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 33.5.1 voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. 33.5.1

33.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

33.6.1 Omschrijving

De voor 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

33.6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen inrichtingen worden opgericht of in werking worden gehouden die behoren tot één of meer van de categoriën die zijn aangewezen in bijlage 3 behorende bij artikel 5.1.3.1 van de Provinciale milieuverordening.

33.6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het oprichten, in exploitatie nemen van boorputten;
   2. het uitvoeren of hebben van grond- of funderingswerken op een diepte van 3 m of meer onder het maaiveld;
b. Het verbod bedoeld als in a., onder 1., is niet van toepassing op:
   1. boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
   2. het onderzoeken of saneren van de bodem in het kader van de Wet bodembescherming;
   3. boorputten bestemd voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van industriële toepassing en de openbare drinkwatervoorziening als bedoeld in artikel 6.4, en onttrekkingen als bedoeld in artikel 6.5, onder b., van de Waterwet;
c. Het verbod als bedoeld in a., onder 2, is niet van toepassing:
   1. indien grond wordt verwijderd en het bodemprofiel wordt aangevuld tot tenminste 3 m onder het maaiveld zoals dat aanwezig was voorafgaand aan de werkzaamheden, en aansluitend op eventueel aangelegde kunstwerken;
   2. voor het inbrengen van palen: indien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van:
      - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
      - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is, grondverdringend wordt ingebracht en niet wordt getrokken; of
      - schroefpalen;
d. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:
   1. het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
   3. het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansl uiting van percelen op het openbare voorzieningennet betreffen
   4. noodzakelijk zijn in verband met het beheer van de gronden ten behoeve van de drinkwatervoorziening;
e. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

33.7 Milieuzone - waterwingebied

De voor 'milieuzone-waterwingebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming, mede bestemd voor grondwaterwinning in verband met de openbare drinkwatervoorziening.

33.8 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

33.8.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat. Binnen deze zone geldt voor een afstand van 5 m. aan weerszijden van de bestemming "Buisleidingenstraat" een belemmeringenstrook voor buisleidingen, zoals bedoeld in het Bevb, waar het bepaalde in artikel 26.2, 26.3 en 26.4 van overeenkomstige toepassing is, onverminderd het hierna bepaalde onder 33.8.2.

33.8.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

33.8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.8.2 indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. De beheerder van de buisleidingenstraat is vooraf om advies gevraagd.

33.9 Vrijwaringszone - molenbiotoop

33.9.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor cultuurhistorische doeleinden ten behoeve van de windvang van de monumentale windmolen.

33.9.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangegeven zone mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte hoger dan 6 meter.

33.9.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.9.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan de belevingswaarde en functioneren van de molen;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheerder van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde molen; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de hoogte van de gebouwen zoals in het plan toegestaan;
c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde molen; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.10 Vrijwaringszone - beschermingszone

33.10.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop en als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

33.10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

33.10.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.10.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. een gesloten wegdek aan te brengen;
   2. beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. te vellen en/of te rooien;
   3. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
   4. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;
   5. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
   6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m^2;
   7. het ophogen van gronden;
   8. het realiseren van agrarische en recreatieve ontwikkelingen, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
   1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.11 Vrijwaringszone - beschermingszone waterkering

33.11.1 Omschrijving

De voor 'Bescherming waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van een waterkering en de beschermingszone.

33.11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

33.11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. een gesloten wegdek aan te brengen;
   2. beplantingen en / of bomen aan te brengen c.q. te vellen en / of te rooien;
   3. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
   4. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;
   5. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
   6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m^2;
   7. het ophogen van gronden;
b. Het verbod bedoeld als in a is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
   1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterkering;
d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de waterkering de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.12 Reserveringsgebied waterberging

33.12.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reserveringsgebied waterberging' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als reserveringsgebied waterberging.

33.12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

33.12.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.12.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij het Waterschap Brabantse Delta; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. een gesloten wegdek aan te brengen;
   2. beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. te vellen en/of te rooien;
   3. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
   4. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;

5. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m²;
7. het ophogen van gronden;
8. het realiseren van agrarische en recreatieve ontwikkelingen, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van het reserveringsgebied waterberging;

b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het reserveringsgebied waterberging.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij het Waterschap Brabantse Delta; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

34.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de aanwezige waarden, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
b. van de in de artikelen 3 tot en met 27 genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen;
d. het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van technische installaties, welke verband houden met openbare voorzieningen, zoals de gas- water- en energielevering, riolering en dergelijke, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m² en de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 8 m.

34.2 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de in dit bestemmingsplan begrepen woonfuncties met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 3.4.6, 4.4.6, 5.4.6, 6.4.5, 7.4.5, 8.4.5, 9.4.5, 14.5.4, 15.4.4, 16.4.4, 17.4.4, 19.4.4, 20.4.6 en 24.4.2 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;

c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. deze regeling is alleen van toepassing op een bestaande woonfunctie; nieuwvestiging van een woning is niet toegestaan.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technische betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. De aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en of natuurwaarden in het betreffende gebied mogen niet onevenredig worden geschaad.

35.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 36 in acht te worden genomen.

Artikel 36 Algemene procedureregels

36.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

36.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel 33.1 gelden hiervoor de volgende procedureregels.

36.2.1 Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

36.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

36.2.3 Zienswijzen

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 37 Overgangsregels

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

37.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 37.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 37.1 met maximaal 10 %.

37.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

37.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

37.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

37.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 37.4 , te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

37.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 37.4 , na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

37.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

37.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

37.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 38 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Reparatieplan 'Buitengebied Roosendaal - Nispen' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, De voorzitter,