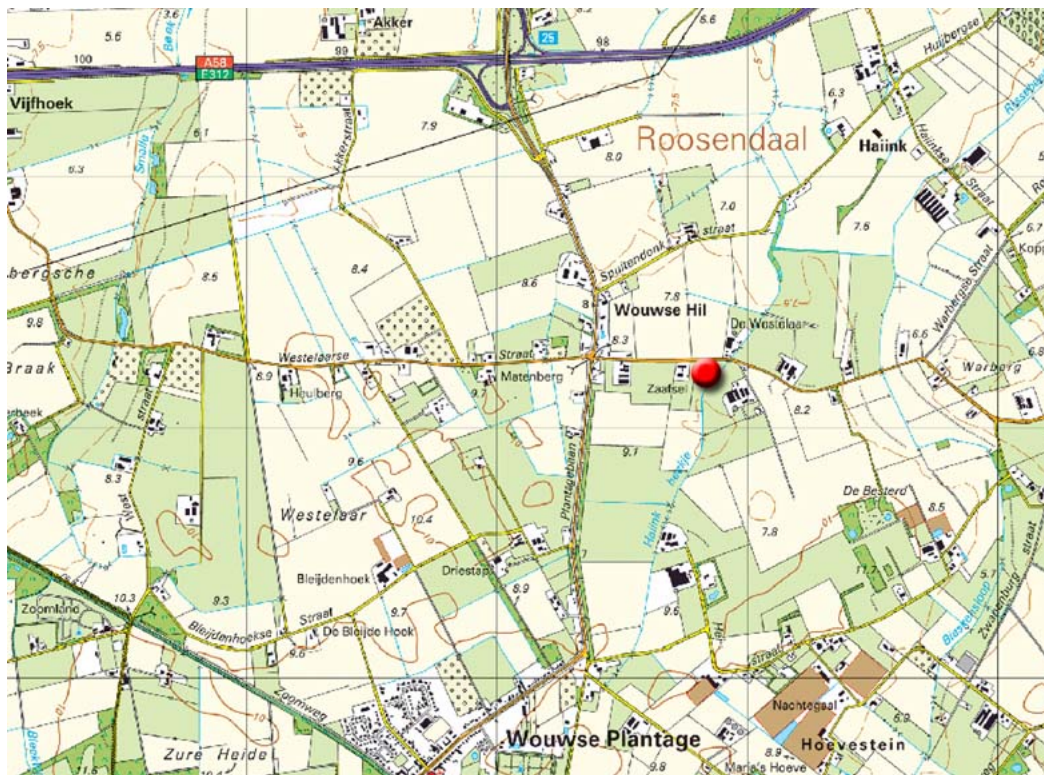


Toelichting

Wijzigingsplan Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.1.1 Verkeersstructuur	7
2.1.2 Groenstructuur	7
2.1.3 Bebouwingsstructuur	8
2.2 Functionele structuur	8
2.2.1 Wonen	8
2.2.2 (Agrarische) bedrijven	8
2.3 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Europees- en rijksbeleid	11
3.1.1 Nota Ruimte	11
3.1.2 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	11
3.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan	11
3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)	12
3.1.5 Water	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Interimstructuur 'Brabant in Ontwikkeling'	12
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	12
3.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie	16
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Wouw	16
3.3.3 Wijzigingsbevoegdheid	16
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	18
4.1 Gewenste ruimtelijke structuur	18
4.2 Gewenste functionele structuur	18
4.3 Milieu- en overige aspecten	18
4.3.1 Geluid	18
4.3.2 Bodem	18
4.3.3 Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.3.4 Hinder	20
4.3.5 Externe veiligheid	21
4.3.6 Watertoets	21
4.3.7 Kabels en Leidingen	21
4.3.8 Flora en Fauna	22
4.3.9 Luchtkwaliteit	22
4.3.10 Parkeren en verkeer	22
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Algemene toelichting verbeelding	23
5.3 Algemene toelichting regels	23
5.4 Toelichting bestemmingen	23
Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
Hoofdstuk 7 OVERLEG EN INSPRAAK	25



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage is aangewezen als gemeentelijk monument. Op de locatie is een langgevelboerderij, een Vlaamsche schuur, een varkenshok en een kippenhok aanwezig, onlangs is de langgevelboerderij en het varkenshok gerestaureerd.

In het vigerend bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – 3'. Het voornemen is om de locatie Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage te wijzigen naar de bestemming wonen. De agrarische activiteiten zijn al 30 jaar beëindigd.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming wonen. De wijzigingsbevoegdheid omvat een aantal voorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage in het buitengebied tussen Roosendaal en de Wouwse Plantage. Wouwse Plantage valt onder de gemeente Roosendaal. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente WOUW, sectie N, onder het nummers 365. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Doel

Met het voorliggende wijzigingsplan 'Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage' is het doel het bieden van een juridisch kader voor het wijzigen van de vigerende bestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – 3' te wijzigen in de functie 'Wonen – 2'.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'. Op 8 juli 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. De planlocatie is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 3' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels'.

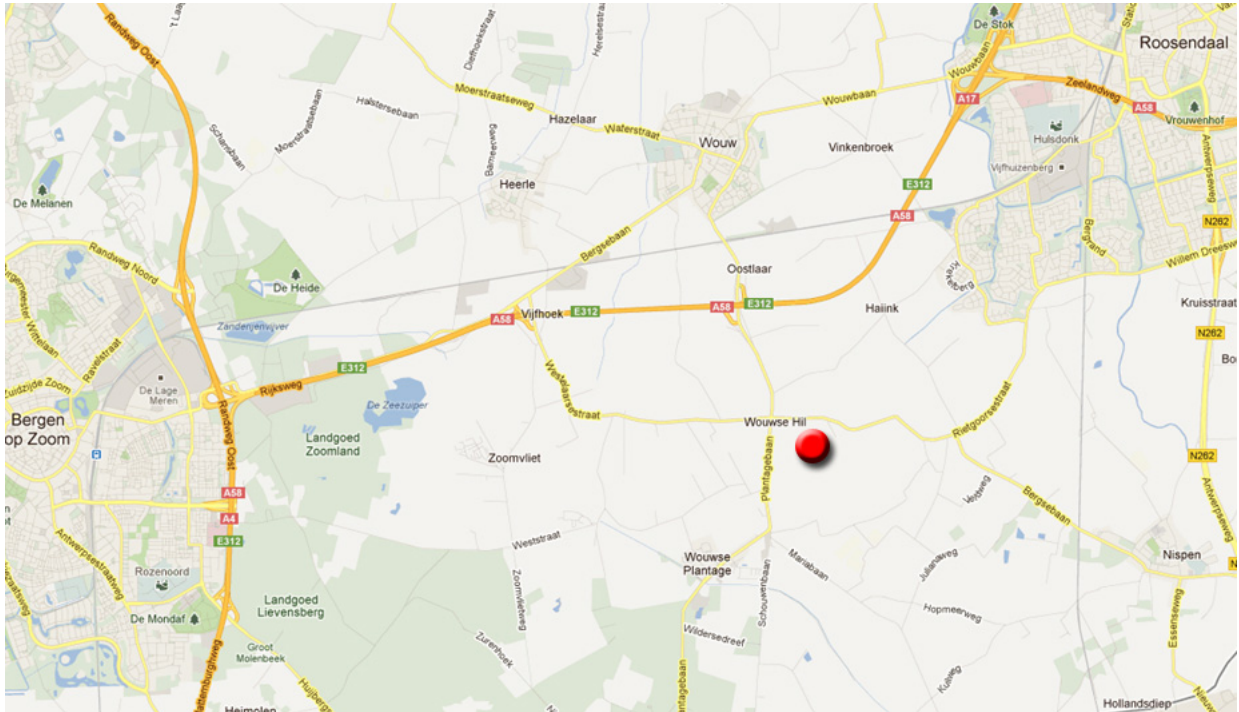
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de randvoorwaarden met betrekking tot het plan. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Verkeersstructuur



Figuur 3: Verkeerstructuur

De planlocatie is gelegen aan de Westelaarsestraat te Wouwse plantage. De locatie ligt in het buitengebied van Wouwse Plantage en behoort tot de gemeente Roosendaal. De Westelaarsestraat is een lokale verbindingsweg in het buitengebied. In de nabije omgeving van de planlocatie ligt de A58.

2.1.2 Groenstructuur



Figuur 4: Groenstructuur

Het gebied rondom de planlocatie bestaat uit een open landschap; bestaande uit cultuurgronden (wei- en akkerlanden). Rondom de bebouwingen is beplanting aanwezig.



Foto's omgeving (foto 1 en 2)

2.1.3 Bebouwingsstructuur



Figuur 5: bebouwingsstructuur

In de naaste omgeving bestaat de bebouwing uit vrijstaande - en bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen. De bebouwing is verspreid over het landschap.

2.2 Functiele structuur

2.2.1 Wonen

De woningen in de naaste omgeving van het plangebied bestaan voornamelijk uit vrijstaande burger- en bedrijfswoningen.

2.2.2 (Agrarische) bedrijven

In de naaste omgeving zijn er meerdere (agrarische) bedrijven aanwezig. Aan de westzijde van de planlocatie is een intensieve veehouderij aanwezig. Tegenover de locatie is een manege gevestigd. Aan de oostzijde van de planlocatie zijn tevens nog twee agrarische bedrijven aanwezig.



Figuur 6: functiekaart

2.3 Bestaande situatie

Op de planlocatie is een woonboerderij, een Vlaamse schuur, voormalig bakhuis (gedateerd varkenshok) aanwezig. De langgevelboerderij, gebouwd in 1700, is in 1991 opgenomen in de lijst van gemeentelijke monumenten.





Foto's bestaande situatie (foto's 3 t/m 7)

De woonboerderij met het bedrijfsgedeelte is een aantal jaar geleden volledig gerestaureerd. Tijdens de restauratie is het bedrijfsgedeelte betrokken bij het woonoppervlak. De (agrarische) bedrijfsactiviteiten zijn 30 jaar geleden beëindigd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

De voorgestane ontwikkeling draagt mee met een vitaal platteland, door de ruimtelijke kwaliteit wordt door de ontwikkeling gewaarborgd. De ontwikkeling is niet in strijd met de Nota Ruimte.

3.1.2 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met enkele over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;

- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

3.1.5 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuur 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane ontwikkeling.

3.2.1 Interimstructuur 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie

heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave van periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

1. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

1. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

1. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

1. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 7 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie valt onder de groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De provincie wil binnen de groenblauwe structuur het volgende bereiken:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.



1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap

14 van 25

Binnen het gemengd landelijk gebied worden verschillende functies in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Westelaarsestraat 58 is niet strijdig aan de uitgangspunten van de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

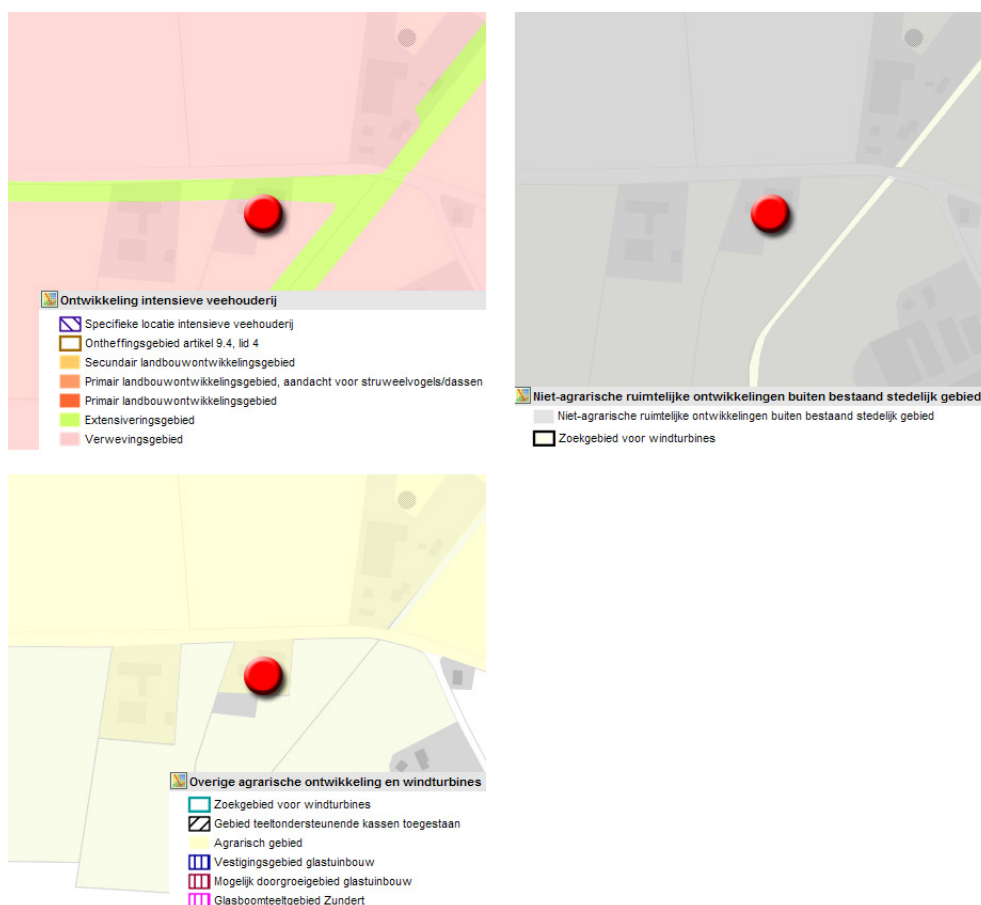
3.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 8: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2011, provincie Noord-Brabant

In figuur 8 zijn de uitsneden weergegeven van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. Uit deze kaarten blijkt dat de planlocatie gelegen is in het extensiveringsgebied, verwevingsgebied, agrarisch gebied en

het niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand gebied. Daarnaast is het omringd door de groenblauwe mantel.

In het extensiveringsgebied is nieuw vestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. In het verwevingsgebied is nieuw vestiging van een intensieve veehouderij niet toegestaan. Hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij zijn toegestaan op een duurzame locatie. De ontwikkeling op de Westelaarsestraat 58 bestaat niet uit een intensive veehouderij.

In het agrarisch gebied worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor agrarische bedrijven. Binnen het agrarisch gebied wordt de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie en de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Daarbij wordt rekening gehouden met in ieder geval de landbouwon ontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen kunnen in de groenblauwe mantel en agrarisch gebied vestigen en uitbreiden. Indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaald dat nieuwsvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan.

De voorgestane ontwikkeling op de planlocatie Westelaarsestraat 58 is niet in strijd met de regels van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Roosendaal, waar de planlocatie onder valt, heeft tezamen met gemeente Bergen op Zoom een structuurvisie opgesteld. De opgestelde structuurvisie heeft echter geen betrekking op de voorgestane ontwikkeling aangezien de bestaande bebouwing ongewijzigd blijft.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Wouw

De planlocatie aan de Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. De planlocatie is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 3' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels'.

3.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

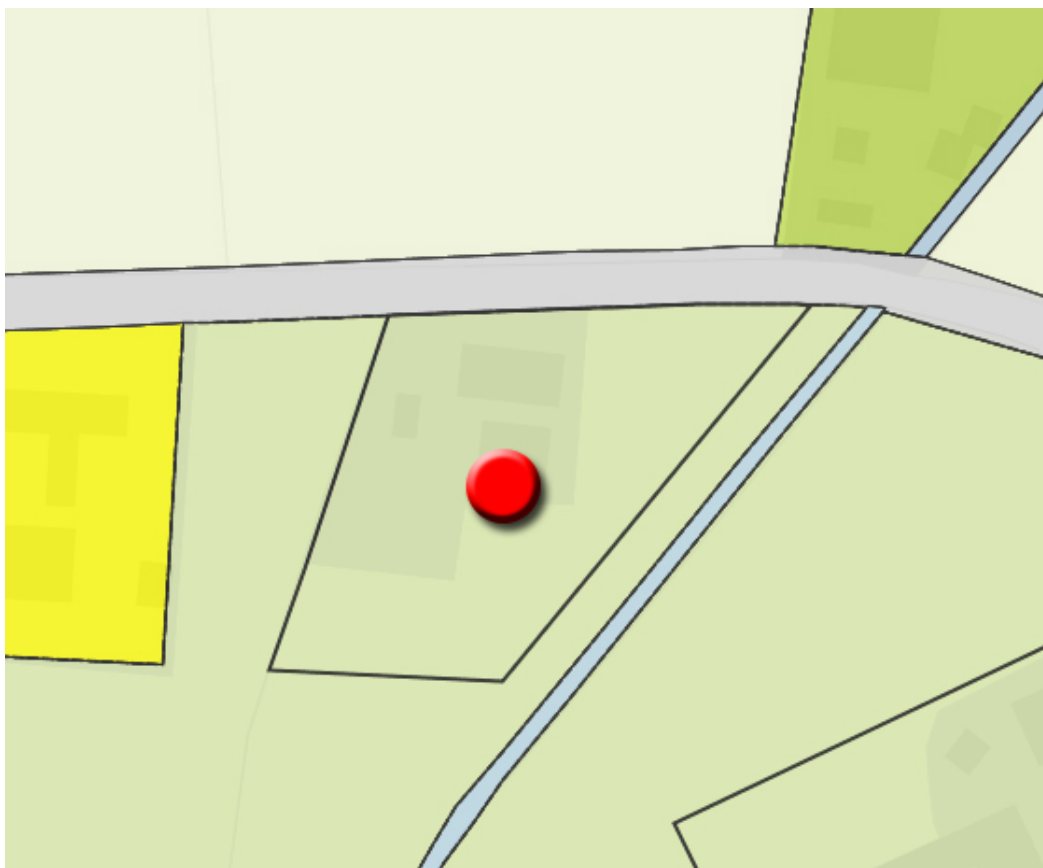
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'wonen – 2'.

Om deze wijziging mogelijk te maken moet aan de volgende eisen voldaan worden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2, Agrarisch met waarden – 3 of Agrarisch met waarden – 4, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;
- c. de oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden, of sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling of sloopsubsidie is verkregen op basis van de regeling beëindiging veehouderijtakken;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

De wijziging van de planlocatie Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage is volgens de bovengenoemde eisen mogelijk. Het gaat hier namelijk om de wijziging van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden – 3' naar de bestemming 'wonen – 2'. Op het perceel is echter wel meer dan 80m² aan bijgebouwen aanwezig. Dit hoeft echter niet worden gesloopt, aangezien de bebouwing op de planlocatie sinds 1991 benoemd is als gemeentelijk monument. De eventuele belemmeringen van de omliggende agrarische bedrijven wordt in hoofdstuk 4.3.4 verder besproken.



Figuur 9: Bestemmingsplankaart Buitengebied Wouw

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur zal door de beoogde ontwikkeling niet veranderen. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

4.2 Gewenste functionele structuur

De functionele structuur verandert wel door het wijzigen van de bestemming. De functie agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de functie wonen. Bij het agrarische bedrijf is momenteel een bedrijfswoning aanwezig. De nieuwe functie 'wonen' is in feite al aanwezig in de bestaande functie.

4.3 Milieu- en overige aspecten

4.3.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

De woning aan de Westelaarsestraat 58 is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De huidige agrarische bedrijfswoning is ook benoemd als een geluidsgevoelig object in de Wet geluidshinder.

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden. Een verder onderzoek zal dan ook niet benodigd zijn.

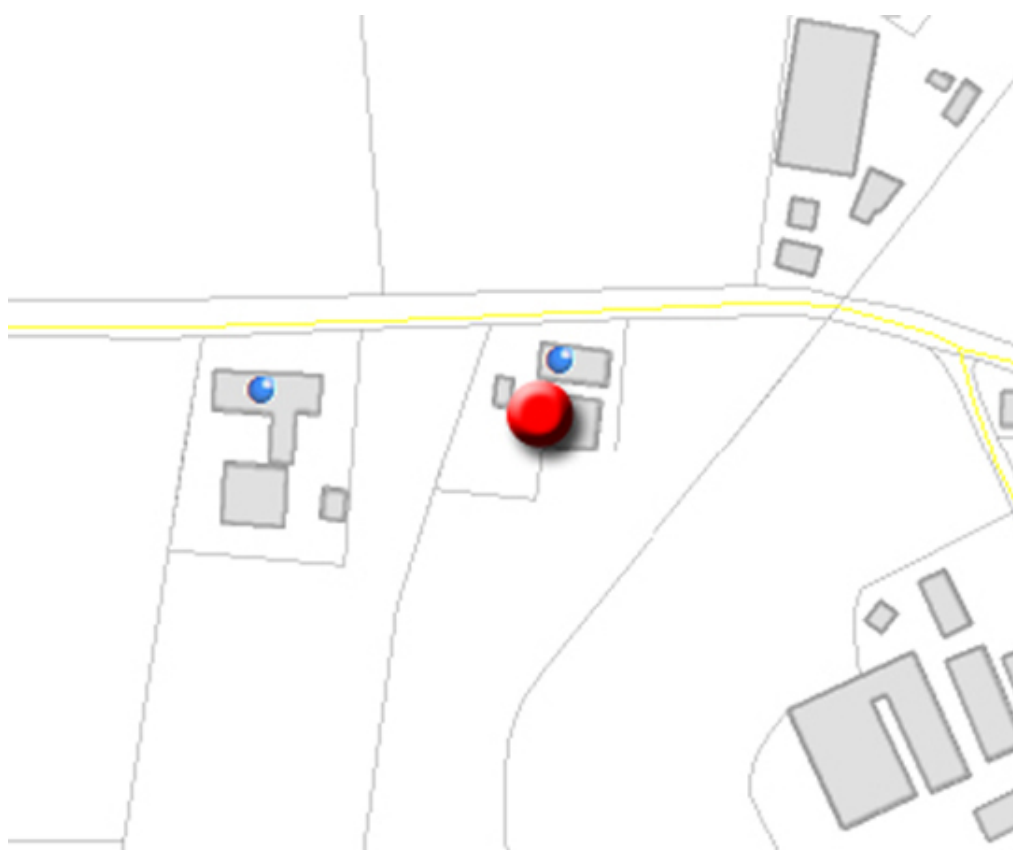
4.3.2 Bodem

Op de locatie zullen geen bodem bedreigende activiteiten plaats vinden, aangezien er alleen sprake is van een bestemmingswijziging. De bebouwing blijft dus ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

4.3.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Legenda

▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Cultuurhistorisch landschap



Cultuurhistorisch vlak



Archeologisch landschap



Complex van cultuurhistorisch belang



▼ Overige cultuurhistorische informatie

▼ Rijksinformatie

Rijksmonumenten



Beschermde stads- en dorpsgezichten



Archeologische monumenten



Indicatieve archeologische waarden



hoog / middelhoog

▼ Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

Historische geografie (vlak) buiten



de cultuurhistorische landschappen

Historische geografie (lijn)



Zeer hoog



Hoog



Redelijk hoog

Monumentale bomen



Historisch groen



Zichtrelaties



Zichtrelatie



Eendenkooi



Molenbiotoop



Schootsveld

Overige bouwkunst



Historische stedenbouw



Zeer hoog

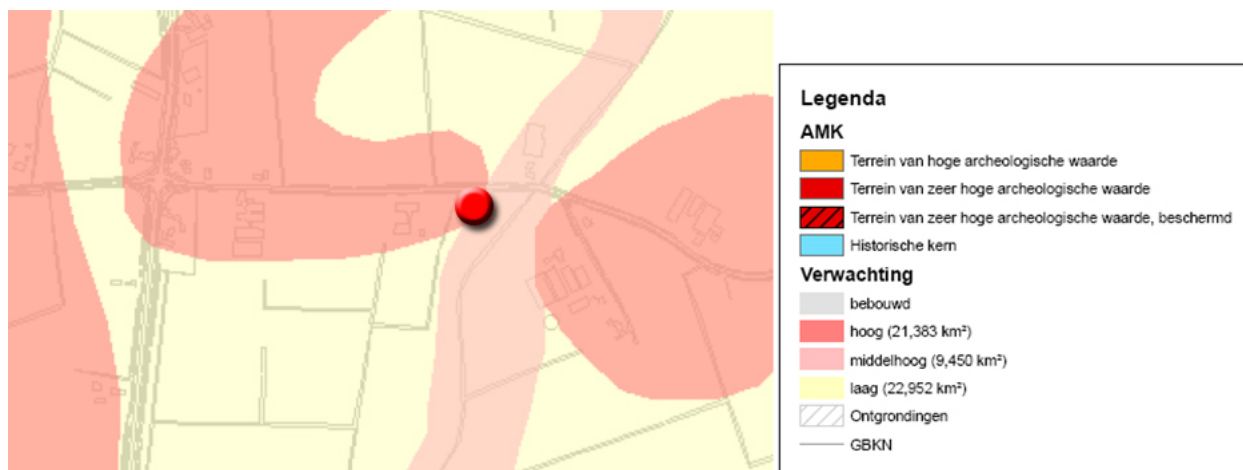


Hoog



Redelijk hoog

Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW2010), provincie Noord-Brabant



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische archeologische verwachtingskaart, gemeente Roosendaal

In figuur 10 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant 2010 aangegeven. In deze kaart is op de planlocatie geen waarde toegekend.

In de uitsnede archeologische verwachtingskaart van gemeente Roosendaal, weergegeven in figuur 11, blijkt dat de planlocatie in het gebied valt met hoge en middelhoge archeologische verwachting.

De gebouwen op de Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage zijn benoemd tot gemeentelijk monument. De boerderij met de daarbij behorende de bijgebouwen zijn van cultuurhistorisch belang.

De bestaande bebouwing blijft bestaan en er niets wordt gesloopt of geroerd in de grond. In het kader van de archeologie worden geen belemmeringen verwacht. Daardoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de directe omgeving bevinden zich meerdere agrarische bedrijven. In de onderstaande tabel zijn de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven weergegeven.

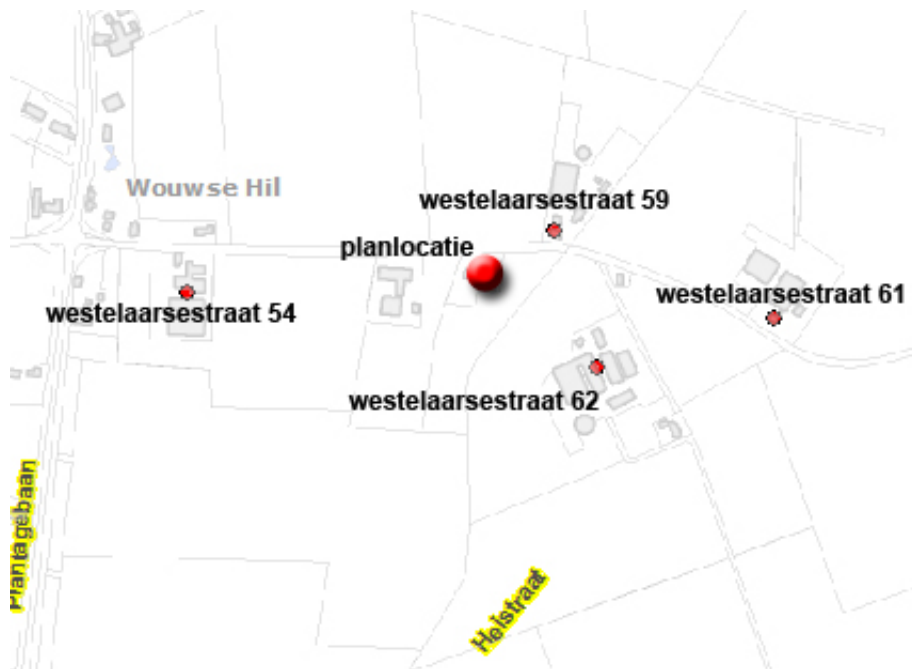
Adres	Bedrijf	Afstand
Westelaarsestraat 54	Intensieve veehouderij	300 m
Westelaarsestraat 59	Manege	60 m
Westelaarsestraat 62	Veehouderij	120 m

Tabel: Agrarische bedrijven rondom Westelaarsestraat 58

Voor een manege wordt in de VGN-publicatie 'Bedrijven & Milieuzonering' de volgende afstanden aangegeven:

- Geur 50m
- Stof 30m
- Geluid 30m

De afstand tussen de planlocatie en de manege bedraagt 60m en voldoet dus aan de minimale afstanden. De afstanden tot aan de intensieve veehouderij en de veehouderij zijn redelijk, waardoor er vanuit kan worden gegaan dat de geur hinder op de planlocatie minimaal is en door de bestemmingswijziging geen belemmering optreedt voor de ontwikkeling van de agrarisch bedrijven.



Figuur 12: uitsnede veehouderijkaart, provincie Noord-Brabant

De agrarische bedrijven op Westelaarsestraat 54 en Westelaarsestraat 62 zijn over de beoogde ontwikkeling ingelicht. Beide hebben geen bezwaar met betrekking tot de wijziging van de bestemming op de locatie Westelaarsestraat 58. De verklaringen hierover zijn in de bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Daarnaast heeft het agrarisch bedrijf aan de Westelaarsestraat 54 het voornemen om het bedrijf om te zetten naar een woonbestemming.

De woning Westelaarsestraat 58 ligt op een afstand van meer dan 245 meter van het agrarisch bedrijf aan de Westelaarsestraat 61, deze afstand levert geen belemmering op voor het bedrijf. Daarnaast is er op een kortere afstand van het bedrijf aan de Westelaarsestraat 61 een burgerwoning aanwezig.

4.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In figuur 13 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Westelaarsestraat 58 zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.

4.3.6 Watertoets

Middels de voorgestane ontwikkeling wordt het verhard oppervlak niet uitgebreid. Een watertoets is hierdoor niet noodzakelijk.

4.3.7 Kabels en Leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht.



Figuur 13: Risicokaart

4.3.8 Flora en Fauna

De locatie vormt geen natuurlijke vindplaats van dier- en planten soorten van de habitatrichtlijnen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Daarnaast worden er op de planlocatie geen gebouwen en/of bomen gesloopt of gekapt.

Gelet op voorgestane ontwikkelingen kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.3.9 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling op de planlocatie Westelaarsestraat 58 zal geen betrekking hebben op de luchtkwaliteit. De huidige situatie blijft ongewijzigd. Een verder onderzoek is dan ook niet benodigd.

4.3.10 Parkeren en verkeer

Het parkeren is op eigen terrein gerealiseerd, hiervoor is voldoende ruimte. De verkeerswegingen ten opzichte van de huidige situatie veranderen niet.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 5.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 5.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 5.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

5.4 Toelichting bestemmingen

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' van de gemeente Roosendaal, zoals die gelden op het moment van vaststelling van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling op de locatie Westelaarsestraat 58 te Wouwse Plantage is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

Hoofdstuk 7 OVERLEG EN INSPRAAK