

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROOSENDAAL

Overwegende:

dat DLV op 27 november 2013 namens V.O.F. Van Aert-Koolen, Putseweg 25 te Ossendrecht een verzoek heeft ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw" voor wat betreft tot de percelen Westelaarsestraat 35 en het naastgelegen perceel (kadastraal bekend sectie O, perceelnummer 275, gedeeltelijk);

dat volgens genoemd bestemmingsplan het perceel Westelaarsestraat 35 de bestemming "Agrarisch" heeft met de aanduiding "bouwvlak". Het naastgelegen perceel (kadastraal bekend sectie O, perceelnummer 275, gedeeltelijk) heeft de bestemming "Agrarisch". Verder heeft het perceel gelegen tussen deze beide percelen (sectie O, perceelnummer 277, gedeeltelijk) de bestemming "Water";

dat het verzoek erop gericht is om het bestemmingsplan te wijzigen zodat het huidige bouwvlak wordt vergroot, waarmee de vestiging wordt mogelijk gemaakt van het hier naartoe te verplaatsen agrarisch bedrijf;

dat het ontwerpwijzigingsplan vanaf 1 juni 2015 durende zes weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze kenbaar te maken;

dat één zienswijze is ingediend door SUR namens de heer en mevrouw Brans, Westelaarsestraat 30 te Wouwse Plantage;

dat aan het gestelde in de zienswijze niet tegemoet kan worden gekomen; voor de nadere motivering van deze beslissing wordt hier verwezen naar de afzonderlijke, bij dit besluit behorende zienswijzenbehandeling;

dat het kostenverhaal ingevolge de daartoe gesloten anterieure overeenkomst is verzekerd, reden waarom geen sprake is van een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan;

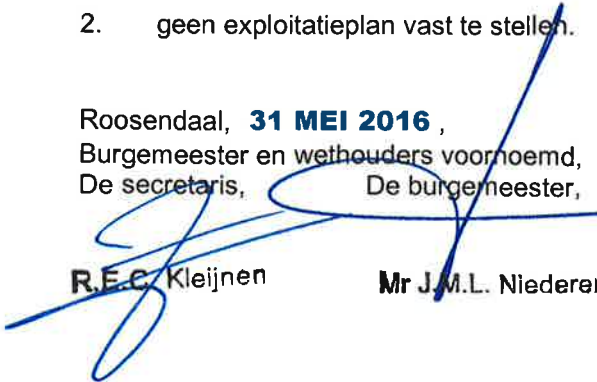
Gelet op:

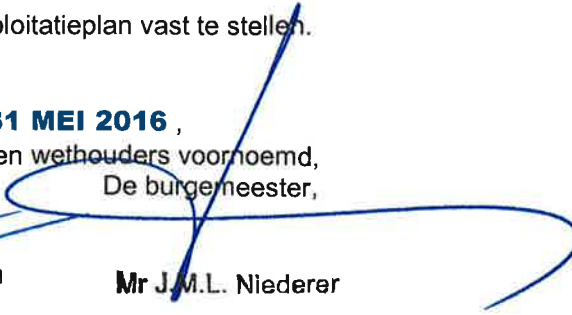
de artikelen 3.6, lid 1, onder a, en 6.12, lid 2, onder a, Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 3.7.3. en 34 van het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw";

BESLUITEN:

1. vast te stellen het wijzigingsplan Westelaarsestraat 35 en ongenummerd te Wouwse Plantage, vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende rapportages, met inbegrip van de zienswijzenbehandeling als motivering van de beslissing op de ingekomen zienswijze; verder wordt nog overgegaan tot het aanbrengen van enkele wijzigingen in het ontwerpplan overeenkomstig het overzicht, dat als bijlage behoort bij dit besluit;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Roosendaal, **31 MEI 2016**,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
De secretaris, De burgemeester,

 R.E.C. Kleijnen

 Mr J.M.L. Niederer

Wijzigingsplan Westelaarsestraat 35 en ongenummerd te Wouwse Plantage

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan zijn in het vastgestelde plan de volgende aanpassingen aangebracht.

Toelichting

1.

Paragraaf 4.1.5 is uitgebreid met een alinea over het verrichte akoestisch onderzoek en verder is een nieuwe paragraaf 4.1.6 toegevoegd inzake trillinghinder.

2.

De toelichting is op enkele onderdelen geactualiseerd voor wat betreft nummering, verwijzingen e.d. en aan paragraaf 5.2. is een alinea toegevoegd m.b.t. de procedure.

Regels

1.

Aan artikel 2 is toegevoegd het in gebruik nemen van bestaande gebouwen ten behoeve van een veehouderij, zodat voldaan wordt aan artikel 7.3 van de Verordening Ruimte 2014.

2.

Aan artikel 2 is het maximum aantal bouwlagen toegevoegd voor gebouwen, waarin vee kan worden gehuisvest, zodat voldaan wordt aan artikel 7.3 van de Verordening Ruimte 2014.

3.

Aan artikel 2 is toegevoegd een koppeling tussen het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken voor een agrarische bedrijfsvoering langer dan een periode van één jaar en het voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het vervaardigde landschappelijk inrichtingsplan. Dit plan is zelf ook als bijlage opgenomen bij de regels.

4.

Artikel 2 vermeldde oorspronkelijk abusievelijk dat de inhoud van de WADI 360 m3. zou moeten bedragen, maar dit moet zijn 180 m3.

Wijzigingsplan Westelaarsestraat 35 en ongenummerd te Wouwse Plantage Zienswijzenbehandeling

1. Algemeen

Voor de agrarische bedrijfslocatie Westelaarsestraat 35 en het naastgelegen perceel te Wouwse Plantage is door DLV, namens V.O.F. Van Aert-Koolen, Putseweg 25 te Ossendrecht, een verzoek ingediend om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

Gevraagd is om het huidige bouwvlak, dat is voorzien voor bedoelde locatie, te vergroten. Deze wijziging is noodzakelijk om de vestiging mogelijk te maken van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer, dat wordt verplaatst van Ossendrecht naar Wouwse Plantage.

Naar aanleiding van het voornemen om over te gaan tot deze bestemmingswijziging is één zienswijze ingekomen, afkomstig van:

mevrouw A.P. Voorham van Stichting Univé Rechtshulp, p/a Postbus 557, 9400 AN Assen, namens de heer B.J.F. Brans en mevrouw W.C. Brans-Goossens, Westelaarsestraat 30, 4725 SZ Wouwse Plantage.

2. Termijnstelling

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 1 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 13 juli 2015. De hierop betrekking hebbende brief van Stichting Univé Rechtshulp is gelet op de in het gemeentelijke postregistratiesysteem vastgelegde ontvangstdatum (10 juli 2015) binnen de hier bedoelde termijn ingekomen, zodat de zienswijze tijdig is ingediend en de indienster ervan ontvankelijk is in hetgeen daarin naar voren wordt gebracht.

3. Hoorzitting

De juridisch vertegenwoordigster en belanghebbenden zelf zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze op 8 september 2015 nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Hoorcommissie ruimtelijke ordening; ook de initiatiefnemer is uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

4. Behandeling zienswijze

In de zienswijze wordt namens belanghebbenden een aantal uiteenlopende aspecten naar voren gebracht. Deze worden achtereenvolgens in het kort weergegeven, waarna steeds de gemeentelijke reactie volgt.

4.1. Noodzaak

Zienswijze:

De noodzakelijkheid van het initiatief is niet aangetoond. De noodzaak voor de tot stand te brengen nieuwe ontwikkeling wordt zelf gecreëerd, omdat sprake is van een verplaatsing. Vraag is ook waarom niet voor een andere locatie is gekozen.

Het betreft hier in feite niet een wijziging van een bouwvlak, maar de vestiging van een nieuw bedrijf aangezien de huidige bedrijfswoning omgezet zou worden naar een burgerwoning, waarmee het oorspronkelijke bouwvlak komt te vervallen.

De conclusie van het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) is onbegrijpelijk. Ook blijkt daaruit niet wat de omvang van het nieuwe bouwvlak zou moeten zijn.

Overwegingen:

Het bedrijf van initiatiefnemer moet van Ossendrecht worden verplaatst naar Wouwse Plantage vanwege de natuurontwikkeling in de directe omgeving van de huidige locatie.

Het traject om te komen tot een bedrijfsbeëindiging daar ter plekke is op aandringen van de provincie Noord-Brabant in gang gezet. Het is dus niet zo dat de initiatiefnemer een eigen noodzaak creëert.

De verplaatsing is noodzakelijk om het bedrijf verder elders te kunnen voortzetten. Op de huidige locatie is dat op termijn niet meer mogelijk.

Dit is in de toelichting op het wijzigingsplan nader omschreven. Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling is bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) advies ingewonnen. De commissie heeft positief geadviseerd inzake de vergroting van het bouwvlak.

Hiermee is de noodzaak in voldoende mate aangetoond.

Andere locaties voor hervestiging zijn niet in beeld en dat hoeft ook niet aangezien de locatie aan de Westelaarsestraat voldoende perspectieven biedt om het bedrijf verder te kunnen voortzetten.

Het gaat in dit verband uiteindelijk niet om het vestigen van een geheel nieuw bedrijf. De bestaande bedrijfswoning aan de Westelaarsestraat 35 wordt namelijk niet (meer) omgezet in een burgerwoning. De grootte van het benodigde nieuwe bouwvlak is afgestemd op de ruimtebehoefte van het hier onder te brengen bedrijf en moet het mogelijk maken om daar zo optimaal mogelijk te kunnen functioneren.

4.2. De normen voor het toelaten van een veehouderij

Zienswijze:

Onduidelijk is of ter plaatse een veehouderij zal komen. Een veehouderij wordt enerzijds in de planregels verboden, maar tegelijkertijd toch ook weer toegestaan. De normen voor het vestigen van een veehouderij zijn vaag. Bouwregels zijn niet opgenomen.

Overwegingen:

Ingevolge de planregels wordt een veehouderij in beginsel uitgesloten. De initiatiefnemer is niet van plan om ter plaatse een veehouderij te vestigen, maar heeft wel aangegeven mogelijk in de toekomst enkele stuks vee te willen gaan houden. Voorlopig is dat nog niet het geval. Om het houden van vee mogelijk te maken is een afwijkingsmogelijkheid in de regels opgenomen (met een omgevingsvergunning).

Er kan alleen van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt wanneer wordt voldaan aan een aantal eisen, waaronder de voorwaarden zoals worden gesteld ingevolge provinciaal beleid. Deze regeling is in overleg met de provincie tot stand gekomen. Aldus is in voldoende mate geborgd dat, wanneer wordt overgegaan tot het houden van vee, aan alle daarvoor in aanmerking komende normen wordt voldaan, waaronder de criteria die ervoor zorgen dat het moet gaan om een zorgvuldige veehouderij.

Specifieke bouwregels zijn niet opgenomen, omdat het een wijzigingsplan betreft en geen nieuw bestemmingsplan. De regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw, blijven verder gewoon van toepassing. Wel bevat het wijzigingsplan nog enkele aanvullende regels.

4.3. Alternatieve vestigingsmogelijkheden

Zienswijze:

Overige mogelijkheden tot hervestiging zijn niet goed onderzocht. Het advies van de AAB maakt melding van een locatie aan de Akkerstraat, maar in de toelichting wordt deze niet behandeld. Die locatie lijkt beter geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast rijst de vraagstelling waarom niet voor een uitbreiding aan de achterzijde van de locatie Westelaarsestraat 35 is gekozen.

Overwegingen:

Het advies van de AAB toont aan dat de locatie aan de Westelaarsestraat 35 (en ongenummerd) zonder meer in aanmerking komt voor de voorgenomen nieuwe bedrijfsontwikkeling.

Er zijn andere vestigingsmogelijkheden onderzocht, maar deze locatie is het meest geschikt gebleken. Het perceel biedt echter te weinig ruimte aan de achterzijde voor de gewenste bedrijfsopzet. Het perceel is te smal om verschillende bedrijfsgebouwen efficiënt naast elkaar te kunnen plaatsen met voldoende overblijvende ruimte om ertussen te kunnen manoeuvreren.

Het achter elkaar plaatsen van bedrijfsgebouwen is evenmin gewenst en gezien de ligging van een leiding ter plaatse ook niet goed mogelijk. Daarnaast heeft het thans aanwezige pand Westelaarsestraat 35 een monumentaal karakter. Indien de nieuwe bedrijfsbebouwing achter het bestaande pand wordt weggezet, leidt dit tot een verstoring van de monumentaliteit. Daarom is er bewust voor gekozen om de nieuwe bebouwing te realiseren op het naastgelegen perceel.

4.4. Geluidsoverlast en trillingen**Zienswijze:**

Wanneer de planvorming doorgaat zal dit leiden tot een toename van geluidsoverlast en trillingen. Deze vrees wordt ingegeven door een naar verwachting toenemend aantal (vracht-)verkeersbewegingen en door het oprichten van loodsen met een koelinstallatie. Een akoestisch onderzoek ter zake ontbreekt. Ook bestaat geen inzicht in het aantal verkeersbewegingen na de realisering van het nieuwe bedrijf.

Overwegingen:

Om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot geluidhinder voor de in de omgeving staande woningen is nog nader akoestisch onderzoek verricht. De onderzoeksresultaten zijn in de toelichting verwerkt. Conclusie is dat geen problemen zijn te verwachten en kortheidshalve wordt hier verder verwezen naar de daarop betrekking hebbende rapportage.

In de woning van belanghebbende is nog een onderzoek naar trillingen uitgevoerd. Bij het onderzoek is een representatieve situatie gecreëerd om vast te kunnen stellen of de voorgenomen bedrijfsontwikkeling mogelijk zou kunnen leiden tot trillinghinder. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in de toelichting, behorende bij het wijzigingsplan.

Conclusie is dat geen onaanvaardbare overlast zal ontstaan vanwege trillingen en de aan te houden grenswaarden worden ook niet worden overschreden (zelfs niet in de nachtperiode). Verder wordt hier kortheidshalve verwezen naar de daarop betrekking hebbende rapportage zelf.

4.5. Verkeersveiligheid**Zienswijze:**

Gevreesd wordt dat in de toekomst een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. De inrit van het bedrijf komt precies tegenover de woning van belanghebbenden te liggen. Dit zal leiden tot veel afremmend verkeer op de weg. Daarnaast zal het nodige aan modder op de weg komen te liggen en dat komt de verkeersveiligheid ook niet ten goede. Vraag is of de bestaande inrit aan de Westelaarsestraat 35 niet voldoende is voor de ontsluiting van het bedrijf en of als dit niet zo is een inrit aan de Akkerstraat een mogelijk alternatief zou kunnen zijn.

Overwegingen:

Het aanleggen van een nieuwe inrit, die uitkomt op de Akkerstraat is niet reëel. Dit leidt bedrijfsmatig gezien niet tot een efficiënte ontsluitingswijze. De thans voorgestelde nieuwe inrit zal niet tot een toename van verkeershinder leiden, maar zorgt eerder voor een veiligere situatie, omdat het verkeer daardoor op het bedrijfsterrein rond kan rijden. Ook kan dan worden gekeerd op het terrein zelf en hoeft dit niet op de openbare weg te gebeuren. Wanneer alleen gebruik zou kunnen worden gemaakt van de bestaande inritconstructie, zal dit niet leiden tot minder verkeerseffecten. Het verkeer moet immers in die situatie altijd nog afremmen, alleen enkele meters verder. Het terrein wordt verder voorzien van erfverharding waarop de afwikkeling van het verkeer zal plaatsvinden. Er behoort daarom normaalgesproken geen zand of modder op de weg te komen.

4.6. Geurnormen en luchtkwaliteit

Zienswijze:

Niet duidelijk is of wel wordt voldaan aan geldende normen met het oog op geuroverlast c.q. luchtkwaliteit. Dit wordt ingegeven door de onzekerheid, die bestaat over het feit of ter plaatse vee gehouden gaat worden. De plantoelichting is onbegrijpelijk op dit onderdeel.

Bij een veehouderij moet worden aangetoond dat de van toepassing zijnde geurnormen worden nageleefd. In het advies van de AAB wordt nog gesproken over de omschakeling van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarmee dit een gevoelig object zou worden. Ook indien ter plaatse huisvestingsmogelijkheden worden gecreëerd voor seizoensarbeiders zal daar rekening mee moeten worden gehouden.

Overwegingen:

Voor het moment wordt geen vestiging van een veehouderij beoogd. Indien in de toekomst op basis van de opgenomen afwijkmogelijkheid alsnog vee gehouden gaat worden, dan moet worden voldaan aan de met het oog op dit milieuaspect in de regels opgenomen normen. Hiermee is voldoende geborgd dat, indien ter plaatse in de toekomst toch mogelijk een veehouderij wordt gevestigd, dit niet mag leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De huidige bedrijfswoning wordt geen burgerwoning en valt dus ook niet aan te merken als een gevoelig object.

4.7. Uitvoerbaarheid

Zienswijze:

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan staat niet vast. In de toelichting wordt vermeld dat een vergunning van het waterschap nodig is voor de oversteek over de waterloop. Deze vergunning is er nog niet waarmee de uitvoerbaarheid niet gegarandeerd is.

Overwegingen:

Bij het waterschap is een vergunning voor een doorsteek over de watergang aangevraagd. Hierbij gaat het niet om een nieuwe doorsteek, maar een verplaatsing van een al bestaande. Het waterschap heeft al wel op voorhand aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen. De verwachting is dan ook dat de betreffende vergunning gewoon zal worden verleend.

Het waterschap heeft een en ander per E-mail bevestigd. Aldus is de uitvoerbaarheid op dit onderdeel voldoende aangetoond.

4.8. Landschappelijke inpassing

Zienswijze:

De landschappelijke inpassing is niet verzekerd. Het is namelijk onduidelijk op welke wijze dit wordt gegarandeerd. Het blijkt in ieder geval niet uit de planregels.

Overwegingen:

De met dit project samenhangende wijze van natuur- c.q. landschapscompensatie is in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd.

Omdat van provinciale zijde het standpunt wordt ingenomen, dat daarnaast ook in een planologische regeling de kwaliteitsverbetering van het landschap moet zijn geregeld (met verwijzing naar daarop betrekking hebbende jurisprudentie van de Raad van State), is bovendien in de regels nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen met het oog op de aan de dag te leggen landschappelijke inpassing. Hiermee is dit aspect voldoende geborgd.

4.9. Woongenot en vermindering uitzicht

Zienswijze:

Het woongenot en het vrije uitzicht vermindert voor belanghebbenden. De vrees bestaat dat de woning in waarde zal dalen door de vestiging van het bedrijf en de daarmee samenhangende negatieve effecten voor de omgeving. Vraag is hoe hiermee rekening gehouden gaat worden.

Overwegingen:

Indien belanghebbenden menen dat de eigen woning in waarde is gedaald, kan een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden gedaan. De Wet ruimtelijke ordening kent hiervoor een afzonderlijke procedure. Gelet op de daarbij voorgeschreven, volledig op zich zelf staande wijze van afhandeling, kan in dit verband worden volstaan met hiernaar te verwijzen.

5. Conclusie

Hetgeen namens belanghebbenden in de zienswijze is aangedragen geeft verder geen aanleiding tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

De ingediende zienswijze wordt daarom ongegrond verklaard c.q. er kan niet worden tegemoet gekomen aan hetgeen naar voren is gebracht.

Bijlage, behorend bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan Westelaarsestraat 35 en ongenummerd te Wouwse Plantage