

Toelichting

1. Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen is in de bestemming 'Agrarisch' onder 3.7.10 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestaande bedrijfswoning om te zetten in een plattelandswoning:

3.7.10 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning te wijzigen in een 'plattelandswoning' teneinde bewoning door derden mogelijk te maken.

Er zijn geen voorwaarden aan deze wijzigingsbevoegdheid verbonden. Dat betekent dat uitsluitend aan de wettelijke voorwaarden moet worden voldaan.

De eigenaar van de bedrijfswoning Haiinksestraat 6c wil van deze mogelijkheid gebruik maken. Daartoe heeft hij een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen¹. Deze ruimtelijke onderbouwing dient te worden beschouwd als ingevoegd in deze toelichting.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering landschap wordt het volgende opgemerkt. In regionaal verband zijn er afspraken gemaakt over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap, zoals die in de Verordening ruimte 2014 is opgenomen. In de afspraken zijn verschillende categorieën opgenomen van ontwikkelingen in relatie tot de compensatieplicht. Onder categorie 1 vallen: "*Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd*". De Wet plattelandswoningen regelt dat een plattelandswoning gelijk gesteld wordt aan een agrarische bedrijfswoning. O.i. is hier sprake van een wettelijke uitzondering. Verder verandert er binnen het plangebied in landschappelijke zin niets. Daarom gaan we ervan uit dat hier sprake is van een ontwikkeling die door de wet is uitgezonderd, zodat we kunnen spreken van een categorie 1 ontwikkeling, waardoor er geen tegenprestatie geleverd hoeft te worden.

¹ ForFarmers-Farmconsult: Ruimtelijke onderbouwing plattelandswoning Haiinksestraat 6c Roosendaal, 18 april 2017.

2. wijzigingsplan

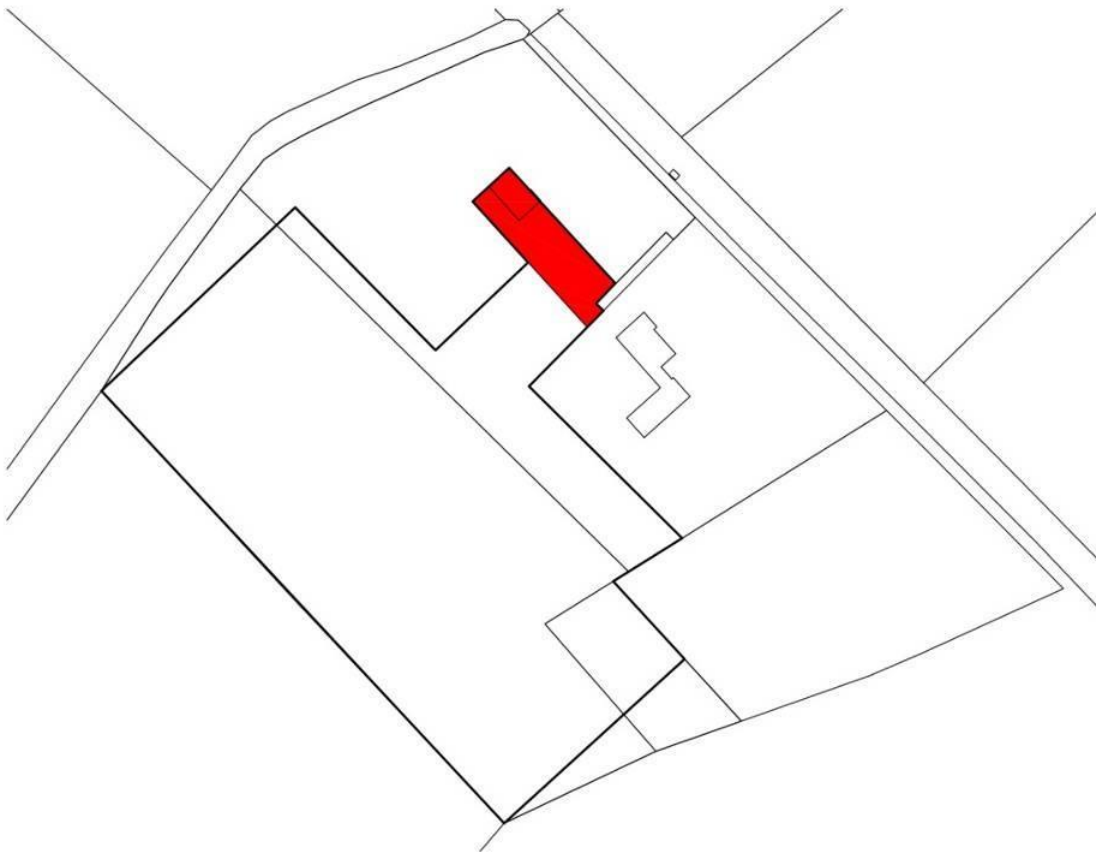
2.1 De regels

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen zijn van toepassing en behoeven voor dit wijzigingsplan niet te worden aangepast.

2.1 De verbeelding

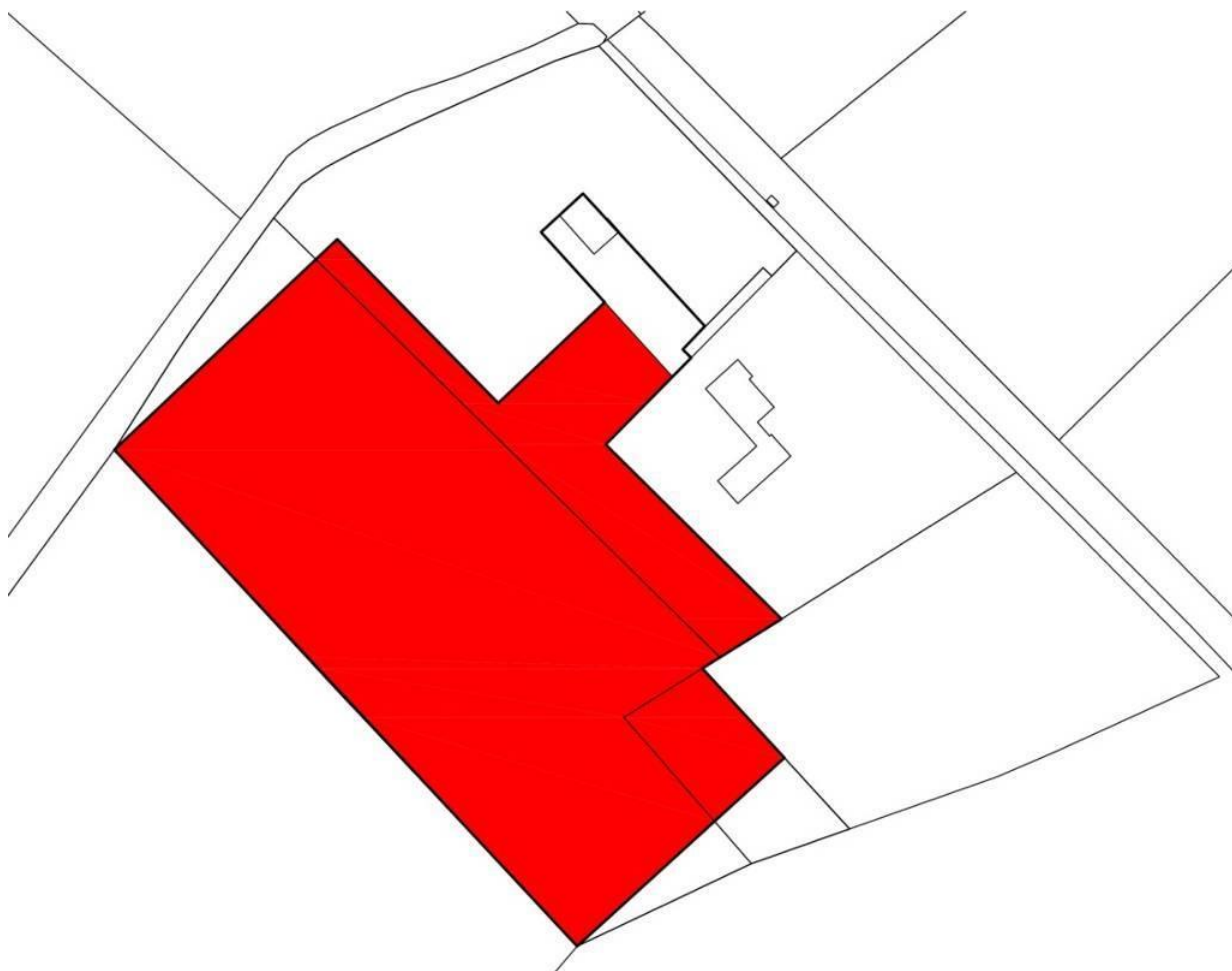
De bestemming "Agrarisch", alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - ecologie' en 'Waarde - Archeologie 2', die op een deel van het plangebied rusten, blijven ongewijzigd gehandhaafd, evenals de aanduidingen 'bouwvlak', 'vrijwaringszone radar 07' en 'Vrijwaringszone - beschermingszone'.

Het gedeelte van het bestaande bouwvlak waarin de bestaande woning ligt krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'



Figuur 1 - aanduiding plattelandswoning

De rest van het bouwvlak krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt ook tot dit gedeelte beperkt.



Figuur 2 - Aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', in dit vlak zijn geen bedrijfswoningen toegestaan; hier blijft wel de aanduiding 'intensieve veehouderij toegestaan' gelden.