

**Verslag hoorzitting
Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening
d.d. 13 april 2010
Zienswijzenbehandeling ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied Wouw**

AANWEZIG:

Commissieleden:

Mevrouw ir. F. Henken (voorzitter)
De heer mr. J.C.P.J.M. Vergouwen
(secretaris)
De heer M. van Heugten (juridisch mede-
werker)
Mevrouw H.C.H. Mutsaerts (notulist
Notuleerservice Nederland)

Reclamanten:

De heer Willemen namens de heer De Blok
Fa. Van Gansewinkel, de heer Clemens
De heer Van Wesel namens mevrouw Van
Ravels-van der Steen, Mathijssenstraat 21,
4624 VX Bergen op Zoom
De heer Baselier, Jagersberg 16, 4708 MJ
Roosendaal
Mevrouw Van Tilburg, Artemislaan 26, 4625
CS Bergen op Zoom
De heer Steijger, Moerstraatseweg 22, 4726
SP Heerle
De heer De Groot namens Hendrix UTD
B.V.
De heer Van der Heijden, Van Dun Advies
B.V., Herelseweg namens de heer Mulders,
Herelsestraat 174 te Heerle
De heer Oudijk, Moerstraatseweg 137,
Steenbergen
Mevrouw Moerings, Beukendreef 31, 2910
Essen (België)
Mevrouw Maaskant, Halstersebaan 29,
4726 SK Heerle
Mevrouw Van Hooydonk, Halstersebaan
29d, 4726 SK Heerle
De heer Kraak namens Kraak Bouwtech-
nisch Managementburo B.V.
De heer Hendrickx, Laagweg 2, 4727 SH
Moerstraten
Familie Hopstaken, Spellestraat 41, 4724
SH Wouw

De heer Siemons, ZLTO
De heer Hulsen, Luienhoekweg 3, 4727 SG
Moerstraten
De heer Heijnen, Herelsestraat 34, 4726 AE
Heerle
Mevrouw Van Eekelen, Boerenweg 10a,
4726 SJ Heerle
De heer Van Dijk van Cumela Advies na-
mens de heer Akkermans
De heer Van der Riet, namens bewoners
Julianaweg/Mariabaan
De heer Van Groningen, Den Hollander Ad-
vocaten, namens Stoeterij Van Terheijden
V.O.F.
De heer Vermunt, Middenstraat 73, 4702
GB Roosendaal
De heer Boorsma namens de heer Uytde-
haag, Gierelaar 79, 4724 DH Wouw en de
heer Smeets, Gierelaar 83, 4724 DH Wouw
De heer Van Dijk, Cumela Advies, namens
de heer Bartels
De heer Cornelissen van Den Hollander
Advocaten namens de bewoners van Juli-
anaweg 11a en 11c.

Gemeenteraad:

De heer Musters (RL)
De heer Gabriëls (RL)
De heer Janssen (RL)
De heer Günes (CDA)
De heer Missal (SP)
De heer Matthijssen (VVD)
De heer Boons (VVD)
Mevrouw Willemsen (VVD)
De heer Yap (PvdA)
Mevrouw Lute (ND)

De voorzitter opent de vergadering, heet allen welkom en geeft eerst een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Vanavond is aan de orde het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw. Het ontwerp heeft al een lange voorgeschiedenis. Er is veel over geschreven en gesproken. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 8 december 2008 ter visie gelegd op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening. Er zijn toen 139 inspraakreacties ontvangen die vervolgens verwerkt en beantwoord zijn in de inspraak- en overlegrapportage van januari 2010.

Deze is toegestuurd aan alle indieners van inspraakreacties. Vanaf 6 februari 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Wouw gedurende zes

weken ter visie gelegen en hierop zijn zestig zienswijzen ontvangen. Zij krijgen vanavond de gelegenheid om hun zienswijze te verduidelijken dan wel kracht bij te zetten. De gemeenteraadsleden kunnen vervolgens vragen stellen ter toelichting met het oog op de beeldvorming.

Alle brieven en bijbehorende stukken van de aanwezigen die horen bij het ontwerpplan, zijn bij iedereen bekend. Daarom hoeft de ingediende zienswijze niet exact mondeling te worden herhaald, maar gaat het nu om een eventuele verduidelijking van het standpunt. Na vanavond worden de zienswijzen schriftelijk behandeld in een afzonderlijke nota. Deze wordt te zijner tijd samen met het verslag van deze commissievergadering voorgelegd aan B en W waarna de besluitvorming plaatsvindt in de gemeenteraad. De voorzitter wijst er nadrukkelijk op dat het college nog geen bestuurlijk standpunt heeft ingenomen.

De voorzitter gaat nog nader in op de algemene hoofdlijnen mee van het bestemmingsplan, op basis waarvan de zienswijzen getoetst zullen worden. Deze luiden als volgt:

- Bij de belangenafweging wordt aan de gebiedsfuncties natuur, landbouw en landschap een doorslaggevend belang toegekend.
- In het conceptplan zal de bestaande ruimtelijke en functionele structuur worden vastgelegd waarbij op perceelsniveau de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.
- De agrarische bouwwerken en gebouwen zijn opgenomen binnen een op de plankaart begremsd bouwvlak.
- Nieuwe agrarische vestigingen zijn alleen mogelijk op de agrarisch bestemde gebieden. Nieuwvestiging van glastuinbouw wordt niet toegestaan.
- Er wordt geen mogelijkheid geboden voor omschakeling naar intensieve veehouderij en glastuinbouw.
- Voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt geen ruimte geboden.
- Er is beschreven welke nevenactiviteiten of verbrede landbouwactiviteiten mogelijk zijn en binnen welke kaders.
- Er worden regels gegeven voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
- Bestaande woningen worden positief bestemd, maar nieuwbouw wordt niet toegestaan.
- Bouw van solitaire windmolens wordt niet toegestaan.
- Er is sprake van een aantal toetscriteria, die te maken hebben met de ecologie van het buitengebied, de veiligheid en het milieu in al zijn facetten.
- Er wordt terughoudendheid betracht bij de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het gebied.

De voorzitter stelt de commissieleden voor. De heer Vergouwen is secretaris van de commissie en jurist bij de gemeente. De heer Van Heugten biedt

inhoudelijke, juridische ondersteuning bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De insprekers krijgen elk vijf minuten spreektijd.

De heer Willemen van Haans Advocaten geeft een toelichting op de zienswijze van de heer De Blok. Het verzoek van de heer De Blok om de door hem bewoonde woning positief te bestemmen tot Wonen 2 is niet ingewilligd. Het argument is dat het een recreatiewoning betreft in het buitengebied dat niet voor positieve bestemming in aanmerking komt. Beelden zeggen over het algemeen meer dan woorden, dus spreker toont aan de commissieleden foto's van de woning, met name in relatie tot andere woningen aan de Schouwenbaan richting dorpskern.

De voorzitter zegt toe dat de foto's integraal onderdeel zullen uitmaken van het dossier.

De heer Willemen merkt op dat in de zienswijze uitvoerig is toegelicht dat de heer en mevrouw De Blok vanaf 1995 woonachtig zijn in de woning die in 1965 gebouwd is. In de loop der jaren is door de gemeente de woning ook als zodanig beschouwd en dit blijkt ook uit de waarde van de ozb. De laatste aanslag gaf een bedrag aan van ongeveer 278.000 euro. Uit diverse bijlagen blijkt dat de woning als zodanig voor woondoeleinden is bestemd. (Zie bijlage 5 bij de oorspronkelijke inspraakreactie.)

De woning maakt deel uit van de bestaande bebouwingsstructuur, de lintbebouwing in de richting van de dorpskern. Aan de overzijde bevinden zich naast de woning van de familie De Blok ook burgerwoningen en ook aan de andere kant van de Mariabaan. Het is een normale woning die geen deel meer uitmaakt van het agrarisch gebied, zoals zichtbaar op de tekening. Het aangevoerde argument, met name de precedentwerking voor de andere twee woningen aan de Halstersebaan, wordt tegengesproken. De woning van de familie De Blok is solitair en maakt geen deel uit van het recreatiepark en dat is wel het geval bij de andere twee woningen op de nummers 29d en 29 aan de Halstersebaan. De woning aan de Plantagebaan 229 aan de andere zijde van het dorp is een vergelijkbaar geval. Deze woning ligt midden in het bosgebied en was oorspronkelijk een bedrijfswoning van een groothandelsbedrijf. Dat maakt de positie niet anders, want in dat geval gaat het om een woning in een bosgebied en de onderhavige woning aan de Schouwenbaan ligt in de bestaande bebouwingsstructuur. Gezien de korte voorbereidingstijd voor deze zitting wil spreker een verklaring van een stedenbouwkundige toesturen om aan te tonen dat deze woning geen vreemde eend is in de stedenbouwkundige bijt.

De voorzitter meldt dat hiervoor gelegenheid kan worden geboden.

De heer Clemens zegt te spreken namens de firma Van Gansewinkel, regio Zuidwest. Het bedrijf is gevestigd aan de Boerenweg 8. Men heeft twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze betreft de wens om de specifieke bestemmingsaanduiding van de inrichting aangevuld te zien met werk-

zaamheden die daar op dit moment daadwerkelijk uitgevoerd worden, namelijk het opslaan van materiaal, het bewerken van steenachtige materialen en grond en logistieke c.q. transporthandelingen. De tweede zienswijze betreft de voorgestelde bebouwing aan de terreingrens met het verzoek om deze van 10 m terug te brengen naar 3 m, gelijk aan het buurpand op nummer 2a.

De heer Van Wesel spreekt namens mevrouw Van Ravels-van der Steen, Mathijssenstraat 21, 4624 VX Bergen op Zoom. Het gaat waarschijnlijk om een omissie op de plankaart. Misschien is er iets fout gegaan bij het invoeren van de gegevens of het samenstellen van de plankaart en dat is op zich eenvoudig te corrigeren. Mevrouw Van Ravels is ongerust over het feit dat voor een kleine correctie toch deze omvattende bezwaarprocedure nodig is. Een ambtshalve correctie was logischer geweest. Het verontrust haar met name, omdat in het voorontwerpbestemmingsplan een volledige woonbestemming aan het perceel was toegekend. Daar heeft zij geen problemen mee. Het onderhavige perceel is door haar man gedurende de afgelopen dertig jaar tot een paradijsje omgetoverd. Haar echtgenoot is helaas vorig jaar overleden en door deze gang van zaken rond het bestemmingsplan is zij bang dat deze procedure een voorbode is van voor haar vervelende ontwikkelingen. Er is sprake van een met een vergunning opgericht recreatief bouwwerk dat ook in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig moet worden opgenomen.

De heer Vergouwen merkt op dat deze situatie recht wordt gezet, want er is inderdaad sprake van een omissie.

De heer Baselier, Jagersberg 16, 4708 MJ Roosendaal. Spreker wil aan de Bleijdenhoeksestraat 3 een groen kinderdagverblijf gaan starten. Hij heeft zijn zienswijze ingediend.

Mevrouw Van Tilburg, Artemislaan 26, 4625 CS Bergen op Zoom. Zij heeft een brief gestuurd met daarin de overeenkomst met de gemeente aangezien de gemeente een inspanningsverplichting zou hebben voor twee bouwkvavels aan de Zoomweg. Het is niet duidelijk of dit tot het buitengebied behoort. In de brief van de gemeente stond dat het binnen het bestemmingsplan voor de bebouwde kom zou vallen.

De heer Vergouwen antwoordt dat dit wordt meegenomen bij een toekomstig bestemmingsplan voor de kom van Wouwse Plantage.

De heer Steijger, Moerstraatseweg 22, 4726 SP Heerle heeft een pleitnota op schrift ingeleverd. In 2008 heeft men een agrarisch object aangekocht aan de Moerstraatseweg 22 te Heerle. Het betreft een oude woning uit 1894 op ongeveer 25.000 m² grond. Er staat een achttal opstallen op het bouwblok; schuren, loodsen en stallen van diverse afmetingen en vormen. Men heeft een principa aanvraag gedaan voor een bestemmingsplanwijziging naar een burgerwoning. Na diverse gesprekken met de heer Vergouwen heeft men ervoor gekozen te wachten op het nieuwe bestemmingsplan. Het is de

bedoeling dat de huidige opstallen van het object gefaseerd gesloopt worden, omdat deze in slechte staat van onderhoud zijn en rommelig verdeeld staan op het bestemmingsvlak en in plaats daarvan wil men een nieuw huis met schuur bouwen. Het aantal opstallen zal sterk verminderen en dat geldt ook voor het te bebouwen oppervlak. De aanblik voor de omgeving zal sterk verbeteren. Omdat men nog niet goed kan inschatten hoe de situering van de nieuw te bouwen opstallen gaat worden, is het wenselijk dat het nu ingetekende bestemmingsvlak c.q. bouwblok wordt vergroot en dat de vorm hiervan in overleg met spreker wordt vastgesteld.

De heer De Groot namens Hendrix UTD B.V. De pleitnotitie, die is ingediend, heeft betrekking op twee onderdelen. De eerste pleitnotitie betreft de vorm van het bouwblok aan de Spellestraat 32c, dat opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw. In 2009 is door de maatschap Godrie, vertegenwoordigd in de persoon van de heer M.J. Godrie, het betreffende perceel liggende aan de Spellestraat 32c te Wouw, kadastraal bekend in de gemeente Wouw, een inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw. De inspraakreactie had betrekking op de vormverandering ter grootte van 2,33 ha wat opgenomen is in het voorontwerp. In het ontwerp is het bouwblok verkleind naar 2 ha, waarvoor geen nadere onderbouwing is gegeven. Men wil graag zien dat de 2,33 ha weer terugkomt in het bestemmingsplan. Men heeft een situatieschets meegestuurd waaruit blijkt hoe de 2,33 ha opgebouwd zou moeten worden. Er wordt verzocht om dit opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan.

De tweede (aanvullende) pleitnotitie heeft betrekking op de zienswijze die de provincie Noord-Brabant heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan waarin gesteld wordt dat hier sprake zou zijn van een nieuw op te richten agrarisch bedrijf. Dat is pertinent onjuist. Het bedrijf is in 1995 opgericht met een verklaring die door de provincie Noord-Brabant is afgegeven dat daar gebouwd mag worden voor de intensieve veehouderij. In 2006 heeft de provincie opnieuw een verklaring afgegeven waarmee zij destijds instemde met de bouw van een mestlo. In deze zienswijze wordt benadrukt dat het niet over een nieuwe vestiging gaat. Men wil een bouwblok van 2.33 ha realiseren. Er wordt verwezen in de zienswijze van de provincie naar de Verordening Ruimte die er gaat komen. Die Verordening Ruimte gaat niet voor dit deel van Brabant gelden. Hier gaat het slechts alleen om het bouwen van etagegestallen. Dat is in deze situatie niet aan de orde. De milieuvergunning is aangevraagd en zal naar verwachting verleend worden.

De voorzitter zegt toe de zienswijze van de heer De Groot in relatie te brengen met de zienswijze van de provincie.

De heer De Kok van De Kok Staalbouw is niet aanwezig.

De heer Van de Heijning van Van Dun Advies B.V. geeft namens de heer Mulders, Herelsestraat 174 te Heerle, een korte toelichting op de zienswijze,

die is ingediend en gericht is op een te kleine intekening van het bouwblok. Bij de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is al aangegeven dat het bouwblok te klein is voor de concrete bouwplannen van de familie Mulders. Er wordt een nieuwe rundveestal gebouwd en de bestaande rundveestal wordt gebruikt voor de huisvesting van melkkoeien en gedeeltelijk voor de huisvesting van jongvee. De bestaande jongveestal blijft in gebruik als jongveestal. Voor het grote aantal melkkoeien is een wachtruimte noodzakelijk en er is een grotere voeropslag noodzakelijk voor het grotere aantal stuks vee. Hiervoor worden twee extra sleufsilo's gebouwd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is het ingetekende bouwblok door de gemeente aangepast en aan de oostzijde iets vergroot tot een oppervlakte van ongeveer 1 ha. Het bevreemdt spreker dat op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan een bouwblok van 1,45 ha is toegekend. Het lijkt daarom geen probleem om het bouwblok in te tekenen voor de gevraagde 1,67 ha want de plannen zijn zeer concreet. In de beantwoording op de inspraakreactie wordt gesteld dat een verdere vergroting van het bouwblok alleen mogelijk is als het huidige bouwblok is volgebouwd en er sprake is van concrete bouwplannen door bijvoorbeeld de aanvraag van een reguliere bouwvergunning. Vaststaat dat het huidige bouwblok is volgebouwd en daarnaast is sprake van zeer concrete bouwplannen. Voor de uitbreiding van het bedrijf is in november 2009 al een milieuvergunning verleend door de gemeente. Het indienen van een bouwvergunning ter aantoning van concrete bouwplannen heeft in dit kader geen extra waarde. Bovendien past de gevraagde bebouwing niet in het bouwvlak op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan. Het indienen van een bouwaanvraag zal dan ook resulteren in het weigeren van de aanvraag wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe toegekende bouwblok dient eerst door de gemeenteraad te worden vastgesteld voordat de bouwaanvraag kan worden verleend. Het groter intekenen van het bouwblok past binnen het beleid van de provincie. Het bedrijf is een grondgebonden bedrijf, gelegen in de agrarische hoofdstructuur. In deze zone is geen maximum gesteld aan de grootte van het bouwblok, ook niet na het onlangs genomen voorbereidingsbesluit van de provincie Noord-Brabant, want dit heeft alleen betrekking op intensieve veehouderijen en niet op grondgebonden veehouderijen waar hier sprake van is.

Het bestaande bouwblok is volgebouwd, de gemeente onderschrijft de noodzaak van vergroting van het bouwblok in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, het bouwblok zou worden vergroot maar is niet aangepast aan de gevraagde grootte. De gevraagde vergroting past binnen het provinciaal beleid en de bouwplannen zijn zeer concreet. De vereiste milieuvergunning is al verleend. De noodzakelijke bouwvergunning wordt aangevraagd zodra de vergroting van het bouwblok door de gemeenteraad is vastgesteld. Spreker verzoekt het gevraagde bouwblok met dit bestemmingsplan mee te nemen, want het zou raar zijn om nu een bestemmingsplan vast te stellen, daarna de conclusie te trekken dat vergroting van het bouwblok

noodzakelijk is en meteen na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan een procedure op te starten voor vergroting van het bouwblok. Dit kost geld voor de ondernemer en de gemeente.

De voorzitter merkt op dat de toezegging, die verwoord is in de inspraak-rapportage, gestand zal worden gedaan. De overige aspecten worden meegenomen bij de behandeling van de zienswijze.

De heer Oudijk, Moerstraatseweg 137, Steenberg. Het betreft het vergroten van een bouwblok, dat is toegekend met vrijstelling op grond van artikel 19. Er is een bouwvergunning afgegeven voor een ligboxenstal. Dit bouwblok is tot dusverre niet goed ingetekend. De heer Van Dun heeft op 22 december 2008 en 8 maart 2010 hierover aan de gemeente brieven geschreven, maar nog steeds is het perceel niet goed ingetekend

De heer Vergouwen zegt toe dit te corrigeren.

Mevrouw Moerings, Beukendreef 31, 2910 Essen (België). Zij heeft een pleitnota ingediend, maar wil een aantal dingen voorlezen. Zij vraagt of de gronden die zij al eerder schriftelijk heeft ingediend, erbij betrokken kunnen worden. De ouders van spreekster hebben in het verleden het betreffende perceel grond aangeboden gekregen en geaccepteerd in het kader van de ruilverkaveling, omdat het grond zou zijn waarop in de toekomst mogelijk gebouwd zou mogen worden. Deze verwachtingen zijn gegrond op de volgende aspecten. Het perceel grenst aan de kern van de gemeente Wouw. De borden van de bebouwde kom, zowel aan de zijde van de Spellestraat als aan de zijde Roosendaalsebaan, staan zodanig dat het betreffende perceel praktisch geheel binnen de bebouwde kom valt. Dit is een belangrijk gegeven als men kijkt naar de gemeentelijke nota "Beoordelingskader initiatieven buitengebied".

Een andere grond waarop de verwachting gestoeld is, is de huisnummering aan de Roosendaalsebaan, want deze verspringt van 27 naar 39, exact daar waar mijn perceel ligt en dat wekt de suggestie dat er al in een vroeg stadium rekening mee is gehouden dat op het betreffende perceel in de toekomst wel eens woningen gebouwd zouden kunnen worden. Spreekster heeft in 2007 de grond van haar ouders gekocht in dezelfde veronderstelling dat het misschien gedeeltelijk bouwgrond zou kunnen worden. Zij is niet aan het speculeren met deze grond, het was verwachtingsgrond.

Nu achtte zij de tijd rijp om met voorstellen te komen in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Het verbaast spreekster dat er eerst een voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied opgesteld wordt. Dit werd bekendgemaakt en vanaf 8 december 2008 hebben de belanghebbenden hierop kunnen reageren. Pas veel later op 22 december 2009, wordt er een beleidsstuk Beoordelingskader initiatieven buitengebied door het college vastgesteld. Dat is vervolgens ter kennisname aan de gemeenteraad

gezonden. De gemeenteraad heeft hier geen besluit over mogen nemen en er alleen maar kennis van kunnen nemen.

De beantwoording van de inspraakreactie heeft vrijwel gelijktijdig plaatsgevonden en is per brief bekendgemaakt op 1 februari 2010.

Door toepassing van dit beleidsstuk is de visie van de gemeente plotseling gewijzigd. Dit wordt beschouwd als een soort misbruik van bevoegdheden door het college van burgemeester en wethouders, want zij gaan bij de beantwoording op de stoel van de gemeenteraad zitten door een beleidsstuk te laten prevaleren boven het bestemmingsplan. Het beleidsstuk moet deel uitmaken van het bestemmingsplan en hiervan is in dit geval geen sprake. Wel is sprake van een omgekeerde politieke handelswijze en dat kan niet getoleerd worden. Spreekster wijst nogmaals op de niet strokende benaming beoordelingskader initiatieven buitengebied. In dit stuk wordt aangegeven dat verdichting van de linten binnen de gemeente Roosendaal alleen mag plaatsvinden op de plaatsen die worden aangeduid met een rood bolletje. De rode bolletjes liggen niet in het buitengebied en het gaat juist over herbestemming van het buitengebied. Het perceel ligt volgens de borden in de bebouwde kom, aan de achterzijde volledig omsloten door lintbebouwing, aan de voorzijde ontbreekt nog een stukje, de nummers 29 tot en met 37. Voor dit stukje wordt toestemming gevraagd. Het lijkt voor de hand liggend dat de rode bolletjes van toepassing zijn op het stukje Roosendaalsebaan, dat eigenlijk binnen de bebouwde kom ligt. Het gaat over de opvulling van linten in de bebouwde kom en toch ook in het buitengebied.

De gemeente moet de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan aantonen. Spreekster kan zich niet voorstellen dat haar plan de haalbaarheid zal aantasten. Zij is bereid om voor de plankosten een overeenkomst te sluiten. Het gaat haar niet om speculeren of snel rijk worden. Desnoods wil spreekster afzien van de rechtstreekse woonbestemming voor het bouwen van drie burgerwoningen als er een wijzigingsbevoegdheid wordt gelegd op het perceel, een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van drie burgerwoningen gelegen tussen de nummers 27 en 39 aan de Roosendaalsebaan en zodanig dat de bolle akker behouden blijft. De bolle akker wordt niet afgegraven en er verandert ook niets aan de waarde ervan. In het verleden is al meer gebouwd op of nabij de bolle akkers in dit gebied. Als dit niet toegestaan wordt, dan is sprake van rechtsongelijkheid en zou de gemeente spreekster door het aanbieden van het perceel geheel buiten haar weten om – zie de brief van 23 januari 2009 aan GS van Noord-Brabant om het te plaatsen op de aardkundige waardenkaart– ernstig benadeeld hebben. Er kunnen voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid worden opgehangen, bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst waarbij de plankosten en voorbereidende ambtelijke kosten voor haar rekening komen, het plan landschappelijk ingepast wordt en het zicht op de bolle akker behouden blijft. De bebouwing zou bovenplans verevend kunnen worden.

Door het vorenstaande loopt de gemeente geen risico en komt spreekster de gemeente tegemoet in het financiële plaatje.

Daar er in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gezegd dat de bestaande ruimtelijke en functionele structuur opnieuw wordt vastgelegd waarbij op perceelsniveau de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, verzoekt spreekster dringend om de op onjuiste gronden gebaseerde negatieve beantwoording van het verzoek tot woningbouw te herzien. De gemeente zegt immers dat het betreffende verzoek niet past binnen het recent vastgestelde beoordelingskader initiatieven buitengebied. Enerzijds mag geen afwijzing volgen op basis van een beleidsstuk dat lopende de procedure wordt vastgesteld, anderzijds ligt het perceel voor het oog door de borden bebouwde kom binnen de bebouwde kom, waar enkel de rode bolletjes zijn geplaatst. Sowieso ligt het perceel in de kernrandzone die dient als overgang van de kern naar het buitengebied. Woningbouw met doorzichten naar het buitengebied zijn passende functies in het gebied. Tot slot hoopt spreekster dat de gemeente zich kan vinden in de argumenten en dat het bestemmingsplan Buitengebied Wouw ook voor haar perceel gewijzigd wordt vastgesteld. De wijziging zou moeten zijn: ofwel het rechtstreeks bestemmen van de strook met een woonbestemming voor de bouw van drie woningen, dan wel het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel waarbij de bestemming gewijzigd kan worden naar drie woningen.

De voorzitter antwoordt dat de toelichting wordt verwerkt bij de schriftelijke beantwoording.

Mevrouw Maaskant, Halstersebaan 29, 4726 SK Heerle. Spreekster wil mondeling een toelichting geven op de zienswijze die is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw. De gemeente stelt dat de woning aan de Halstersebaan 29 te Heerle als recreatiewoning is opgericht en als zodanig in gebruik dient te blijven. Spreekster is het hiermee niet eens, want sinds 1988 heeft men het perceel gehuurd en bewoond. In 1993 heeft men het perceel gekocht en men heeft zich ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Wouw.

De gemeente Wouw heeft in 1995 ook schriftelijk bevestigd dat de vakantiewoning is gelegaliseerd voor woondoeleinden en is opgenomen in het gemeentelijke woningregister. In de handreiking voor gemeenten, die is uitgegeven door VROM en de inspectie, wordt de definitie van legalisatie van onrechtmatige bewoning gegeven en dat houdt in dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd waarbij de bestemming recreatie wordt omgezet naar wonen. Op basis van deze brief heeft spreekster een hypotheek aangevraagd om de woning te verbeteren. De gemeente Wouw heeft een brief gestuurd naar de makelaar met de bevestiging van de mogelijkheid van permanente bewoning. Men heeft van de gemeente Wouw subsidies ontvangen voor het aanleggen van alle nutsvoorzieningen. In 1999 heeft men een bouwvergunning aangevraagd voor uitbreiding en renovatie van de woning. De woning is toen geheel in steen opgetrokken en voorzien van dubbel glas.

Samenvattend, men is ingeschreven in het bevolkingsregister; de gemeente

heeft schriftelijk bevestigd dat de vakantiewoning is gelegaliseerd; men heeft bouwvergunningen en subsidies verkregen en altijd alle gemeentelijke belastingen betaald. Bij de bepaling van de Woz-waarde wordt de woning vergeleken met drie vrijstaande burgerwoningen. Spreekster is erg geschrokken van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw, daar men van mening is dat de woning al is gelegaliseerd in 1995. In het verleden is men er nooit op geattendeerd dat men de woning als zomerwoning in gebruik had en niet als woning.

Mevrouw Van Hooydonk, Halstersebaan 29d, 4726 SK Heerle. Zij heeft hetzelfde verhaal als mevrouw Maaskant. In 1988 is zij gaan wonen op de Halstersebaan en heeft zich ingeschreven in de gemeente Wouw. In 1995 heeft men van de gemeente een brief ontvangen dat de vakantiewoning is gelegaliseerd en dat de woning in het gemeentelijke woningregister is opgenomen. Spreekster wijst op de handreiking van VROM ten aanzien van de definitie van het legaliseren van onrechtmatige bewoning van een woning. De bestemming recreatie wordt omgezet naar de bestemming wonen en daarom is de functie wonen niet langer in strijd met het bestemmingsplan. Met de brief van de gemeente heeft men een hypotheek verkregen, evenals subsidies voor het aanleggen van nutsvoorzieningen. In 1996 heeft men een bouwvergunning gekregen van de gemeente Wouw en in 2000 van de gemeente Roosendaal. In de Woz-aanslag wordt de woning vergeleken met burgerwoningen. De gemeentelijke belasting is altijd betaald voor de woning. Spreekster is zeer ontdaan door het feit dat de gemeente haar woning als recreatiewoning beschrijft. Spreekster verzoekt de gemeente haar woning als burgerwoning te beschouwen.

De heer Kraak namens Kraak Bouwtechnisch Managementburo bv, namens de heer Van Loon van het grondverzetbedrijf aan de Kruislandseweg 2a. Men heeft verzocht om een uitbreiding van de bestaande bebouwing. Het betreft een vergroting van een werktuigenstalling. Volgens de gemeente gaat het niet om aan het buitengebied gerelateerde activiteiten, maar het gaat wel om dergelijke activiteiten, want voor 30 tot 40% bestaan de werkzaamheden uit agrarische werkzaamheden.

De voorzitter zegt toe de opmerkingen in de schriftelijke zienswijzenbehandeling mee te nemen.

De heer Hendrickx, Laagweg 2, 4727 SH Moerstraten. Spreker voelt zich besodemieterd door de gemeente. Destijds heeft de provincie in 2005 toegezegd de grens te verleggen van het struweelvogel- en het RNLE-gebied. Spreker heeft hiervoor een hoorzitting in Etten-Leur bijgewoond en dit zou schriftelijk bevestigd worden, maar dat is niet gebeurd. Spreker kan straks met zijn bedrijf niet uit de voeten en zal zijn personeel moeten ontslaan. De grens moet gewoon 300 m omgelegd worden. Als dat niet gebeurt, dan wordt het probleem alleen maar groter, want spreker accepteert dat niet.

De heer Van Heugten meldt -zonder vooruit te willen lopen op de beantwoording- dat overleg heeft plaats gevonden met de provincie, waarbij is geconstateerd dat er een fout is geslopen in de begrenzing van het struweelvogelgebied. Een gedeelte van het gebied maakt deel uit van de groene hoofdstructuur. Bij de beantwoording zal straks rekening gehouden worden met de aanpassing van de begrenzing. Er zijn meer zienswijzen, die hieraan refereren.

Familie Hopstaken, Spellestraat 41, 4724 SH Wouw. In 2008 is men in de Spellestraat komen wonen met het idee om een kleinschalige zwemschool op te richten. Men kon toen meeliften op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De beantwoording van de gemeente, de inspraak en het overleg waren bevredigend, maar een aantal punten heeft men nu in de zienswijze toegevoegd. Als eerste het bebouwingsoppervlak. Hier wordt 615 m² genoemd, maar dat komt niet overeen als de woning inclusief is. Dan zou het 708 m² moeten zijn. Of de hoeveelheid vierkante meters moet worden aangepast of er moet duidelijk worden omschreven of het wel of niet inclusief de woning is. Als de financiering niet rond kan komen in deze slechte tijd, is het dan mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om eventueel naar Wonen 2 of naar een andere vorm van recreatie over te gaan? In het inspraak- en overlegrapport van het voorontwerpbestemmingsplan is een achttal kamers van maximaal twee personen aangegeven. Dit is niet meer terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

De heer Van Heugten zegt toe dat dit hersteld zal worden, want abusievelijk is dit niet opgenomen.

De heer Koevoets, Buisleidingenstraat Nederland is niet aanwezig.

De heer Siemons, ZLTO. Spreker geeft een korte toelichting op de ingediende zienswijze n.a.v. het bestemmingsplan Wouw. Zoals in de zienswijze aangegeven, kan het plan op onderdelen verbeterd worden. De inspraakreactie kan desgewenst nog een keer worden toegezonden. De belangrijkste punten. De aanduidingen op de kaart: de AW2-gebieden bij Wouw. Grote delen van het gebied ten noorden van Wouw hebben op de kaart ten onrechte de bestemming AW2 gekregen omdat het grote delen betreft van een AHS-landbouwgebied dat behoort tot de aanduiding agrarisch dan wel agrarisch met waarde 1. Het AW3-gebied bij Moerstraten. Bij de aanduiding AW3-gebied aan weerszijden van de Laagweg te Moerstraten is ten onrechte het gebied als AW3-gebied aangeduid. In het kader van de RNLE-begrenzing (Regionale Natuur- en Landschapseenheden) uit 2005 zijn de betreffende landbouwbedrijven expliciet buiten de begrenzing gehouden. Zie ook plankaart 2 van Brabantse Delta. Het betreffende gebied is op provinciale kaarten inmiddels gewijzigd van voormalig struweelvogelgebied naar agrarisch gebied. Zie ook de structuurvisie die nu ter inzage ligt. Het gebied bij de Smalle Beek: hierbij heeft men een aantal opmerkingen over aanpassingen van percelen langs de Smalle Beek.

Zie de zienswijze. Archeologische kaart: dubbelbestemming waarde archeologie. Men maakt bezwaar tegen de bestemming waarde archeologie, omdat daarvoor een onvoldoende onderbouwing is geleverd en de administratieve lasten daardoor te groot worden voor aanvragers van vergunningen in gebieden die geen archeologische waarde hebben. Thema's in de planregels. Uitbreiding van agrarische bouwgrond. Bedrijven moeten zich ontwikkelen, specialiseren en voor milieu- en welzijnseisen investeringen doen in ruimtevragen. Denk bijvoorbeeld aan mestopslag, waterbassins en permanente teeltondersteunende voorzieningen, die op het bouwblok moeten worden opgericht. De bouwblokken mogen slechts tot 1,5 ha worden uitgebreid. Dat is in het AHS-landbouwgebied te beperkt. Men verzoekt voor grondgebonden bedrijven geen maximum op te nemen, maar als het om technische redenen gewenst is, dan desnoods 2,5 ha op te nemen. Dat geldt voor gebieden met bestemming A en grote gedeelten van de bestemmingen AW1 en AW2. In het plan ontbreekt de mogelijkheid voor verdere uitbreiding met een differentiatievlak voor permanente, teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden en stellingenteelt. In de provinciale nota is de mogelijkheid juist opgenomen voor perceelsdelen waar alleen teeltondersteunende voorzieningen worden opgenomen en geen gebouwen. Deze mogelijkheid is vooral voor de plantaardige sector die in Roosendaal veel voorkomt belangrijk en het bevordert duurzame productiemethoden. Glastuinbouw. Men vindt dat er voor de glastuinbouw een regeling opgenomen moet worden voor een grotere groei dan 3 ha. in de doorgroeigebieden, Heerle en Wouwse Plantage. Daarvoor is geen aparte planvorming nodig en dat kan in de voorwaarden worden geregeld zoals ten aanzien van duurzaamheid. Teeltondersteunende kassen. In de gebieden AHS-landbouw en AHS-landschap moet naar de mening van spreker de mogelijkheid tot 5000 m² teeltondersteunende kassen worden toegestaan op het bouwvlak binnen de gebiedsbestemmingen AW1 en AW2. Dat is precies het beleid van de provincie. Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten. Het algemene uitgangspunt van maximaal zes maanden per jaar hoeft niet opgenomen te worden, want daar zijn geen redenen voor. Activiteiten vinden plaats gedurende meer dan zes maanden per jaar, zoals het oogsten in het oogstseizoen en snoeiwerk in de wintermaanden. In feite kan dit door de ondernemer aannemelijk gemaakt worden en is de bepaling overbodig. Hergebruik: Men gaat ervan uit dat bij de wijzigingsvoorstellen waarbij over sloop van overtollige stallen en voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesproken, het alleen gaat over overtollige en niet te hergebruiken gebouwen. Dit moet duidelijker beschreven worden in de toelichting en de regels. Op die manier wordt voorkomen dat er onnodige sloopvoorschriften komen en ontwikkelingen onmogelijk gemaakt dan wel ontkend worden. Het antwoord in het verslag van de inspraak en overleg op bladzijde 87 onder nummer 14 is niet duidelijk genoeg in de regels.

De voorzitter merkt op dat in de zienswijze vijf pagina's zijn besteed aan zaken ingebracht door de ZLTO. Gaat het nu om nieuwe punten of over punten die niet gehonoreerd worden? Voorgesteld wordt om de bijdrage te overhandigen, zodat de notitie kan worden behandeld bij de zienswijze.

De heer Hulsen, Luienhoekweg 3, 4727 SG Moerstraten. Spreker benadrukt het belang van het toekennen van een voldoende groot bouwblok. In het kader van landbouw plus verbreding is 1,5 ha niet voldoende. Verbreding is tegenwoordig het toverwoord voor de landbouw. Dat houdt ook in dat daar goede voorwaarden voor geschapen moeten worden. Bij mestvergisting is minimaal 0,5 ha nodig. Dat kan niet zomaar aan het bestaande bouwblok worden toegevoegd. Dit kan geregeld worden met een functieaanduiding specifiek voor mestvergisting, zodat dat stuk bouwblok niet gebruikt hoeft te worden voor andere doeleinden. Bij beperking tot 1,5 ha bouwblok inclusief mestvergisting is het niet mogelijk om het landbouwbedrijf een normale groei te laten doormaken, zeker als ook alle sleufsilo's binnen het bouwblok gevestigd moeten worden. Graag 0,5 ha bouwblok met functieaanduiding mestvergisting.

De voorzitter zegt toe dat dit verzoek in behandeling wordt genomen.

De heer Heijnen, Herelsestraat 34, 4726 AE Heerle. Spreker heeft de volgende vragen over het voornemen om zijn woning bij de dorpskern te voegen. Wat zijn voor hem de voor- en nadelen stedenbouwkundig gezien, om dit te doen? Dat stond in het antwoord in het ontvangen schrijven. Men woont hier als bewoners van het platteland perfect in het buitengebied aan de rand van het dorp. Vroeger is er ergens een grens getrokken. De gemeente stelt voor om in ruil voor een deel van het bouwblok een bestemmingsvlak Wonen 2 aan te wijzen, maar dit gaat tegen het rechtsgevoel van spreker in. Het bedrijf aan de Herelsestraat 16 is ook nog steeds in bedrijf. In 2002 was er sprake van een sanering met als mogelijk gevolg legalisering van het afgesplitste deel van het bouwblok tussen Herelsestraat 30 en 34. Na de sloop van de glasopstal is het nog steeds een glastuinbouwbedrijf in de omgeving met dezelfde uitbreidingsmogelijkheden van 3 ha glas. Geen inruil ruimte voor ruimte in het kader van de regeling volgens spreker. Er ontstaat geen meerwaarde voor de omgeving op langere termijn. Ook het bedrijf aan de Herelsestraat 38 blijft bestaan als tuinbouwbedrijf met mogelijkheden tot verdere ontwikkelingen en gebruikmakend van teeltondersteunende middelen, zoals glas, plastic tunnels en dergelijke. Na sloop van de laatst gerealiseerde kas van 5000 m² die aangeduid wordt als vervallen, komen de teeltondersteunende tunnels in het zichtveld, dat geen fraai uitzicht geeft. Beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden is echter niet reëel. Om het bouwvlak in te ruilen voor een blok Wonen 2 is beperking van het gebruik van teeltondersteunende middelen wel op zijn plaats. Het is zeker dat er in het verleden fouten zijn gemaakt en dat geldt ook voor de toekomst. Aan de zienswijze zal voldoende aandacht moeten worden besteed.

De voorzitter zegt toe de opmerkingen mee te nemen bij de behandeling van de zienswijze.

Mevrouw Van Eekelen, Boerenweg 10a, 4726 SJ Heerle. Uitbreiding van het bouwperceel aan de Boerenweg 10a. De bestaande woning wordt uitgebreid

en gerenoveerd. Het zou fijn zijn als het bouwperceel 5 m naar het zuiden zou kunnen worden uitgebreid.

De heer Van Dijk van Cumela Advies namens de heer Akkermans. Er volgt een toelichting op de ingediende zienswijze van de heren Akkermans, woonachtig en bedrijfsvoerend Spellestraat 50 te Wouw. De opgenomen bestemming (nu agrarisch) is onjuist. Cliënte oefent naast het akkerbouwbedrijf, een loon- en grondverzetbedrijf uit vanaf de Spellestraat. Deze activiteiten vinden al plaats sinds 1977 vanaf de Spellestaat. Deel uitmakende en ter onderbouwing van de zienswijze zijn enkele aanvullende stukken bij de gemeente aangeleverd, waaronder een inschrijving van de Kamer van Koophandel en facturen, waaruit blijkt dat het bedrijf ruim voor 1998 actief was. Het jaar 1998 is van belang inzake de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een beroep op het overgangsrecht gerechtvaardigd is. Afgezien van het overgangsrecht is het op grond van een goede ruimtelijke ordening feitelijk het meest redelijk en billijk om een bestemming 'bedrijven' met de aanduiding loon- en grondverzetbedrijf toe te kennen.

Een tweede aspect is de feitelijke ruimte die nodig is voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten. Inherent aan de schaalvergroting in de landbouw en bij het uitvoeren van grondverzet- of cultuurtechnische werken is de behoefte aan moderne machines met afdoende capaciteit en vermogen toegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat de omvang (lengte, breedte en vermogen) van het in te zetten materieel en de werktuigen, voor het loon- en grondverzetbedrijf de laatste jaren fors is toegenomen. Ongeacht het feit dat het bedrijf van cliënte afgezien van autonome groei, geen uitzonderlijke groei heeft doorgemaakt, is voor de feitelijke stalling en het manoeuvreren van het bestaande machinepark echter wel steeds meer bewegingsvrijheid vereist. In de zienswijze is aangetoond dat er nu al een chronisch tekort is aan overdekte stallingsruimte van het huidige machinepark en ruimte voor de opslag van agrarische producten. Verzocht wordt om cliënte afdoende bebouwings- (2500 m²) en terreinoppervlak (1,2 ha) aan te bieden om de bedrijfsvoering op effectieve wijze met behoud van een zorgvuldige uitstraling naar de omgeving, te kunnen blijven uitvoeren. Tot slot ontbreekt in het algemeen en derhalve ook voor cliënte een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid voor het uitbreiden van het bestemmingsvlak, in casu de onbebouwde gronden. In het bestemmingsplan wordt voor de bestemming 'bedrijven' alleen ruimte geboden aan het uitbreiden van het bebouwd oppervlak, maar inherent aan de agrarische bedrijven is het voor de bestemming 'bedrijven', bij uitbreiding van onder andere bebouwing, evident dat ook het terreinoppervlak kan meegroeien. Spreker veronderstelt dat de gemeente naast de uitbreiding van bebouwing alsnog een dergelijke bevoegdheid opneemt.

De heer Van Heugten meldt dat het gaat over het jaar 1989 in plaats van 1998.

De heer Van der Riet, namens de bewoners Mariabaan/Julianaweg. Spreker

geeft een toelichting op de doorgroeilocatie glastuinbouw Wouwse Plantage. Gedurende acht jaar is overleg gevoerd over deze locatie. In deze periode is het niet gelukt invulling te geven aan dit plan binnen de gestelde voorwaarden van de provincie en de gemeente. Het betreffende gebied is aangegeven als GHS en RNLE-gebied. Een mogelijke doorgroeilocatie is uitgesloten in GHS-gebied. De natuurwaarden zijn voor KNNV en de Milieu Adviesraad reden geweest om na onderzoek het gebied te willen laten zoals het is. Bij deze natuurwaarden moet men denken aan een grote verscheidenheid van allerlei soorten in het landschap en overige flora en fauna. Binnen het nieuwe bestemmingsplan is uitbreiding toegestaan voor een glastuinbouwbedrijf per bouwvlak tot 3,5 ha. In het streekplan wordt uitsluitend gesproken over toelaatbare uitbreiding van glastuinbouwbedrijven en niet per bouwvlak of per bouwblok. De tekst in het vigerende bestemmingsplan geeft ons onvoldoende duidelijkheid of de uitbreiding per glastuinbouwbedrijf toegestaan wordt of per bouwblok. Het nieuwe bestemmingsplan lijkt terug te grijpen naar een situatie zoals in het vigerende bestemmingsplan. Echter, het nieuwe bestemmingsplan staat uitbreiding van glastuinbouwbedrijven toe tot 3,5 ha in plaats van 3 ha in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw en dat is iets anders dan het buitengebied Roosendaal.

Daarnaast worden afstandsgrenzen tot woningen van 100 m in het vigerende plan verkleind tot 25 m in het nieuwe bestemmingsplan. Tevens wordt de toegestane hoogte van kassen verhoogd naar 8 m, terwijl de hoogte in het bestaande bestemmingsplan rond de 5 m is. Het nieuwe bestemmingsplan geeft echter juist de mogelijkheid een planologische visie voor de toekomst neer te leggen, rekening houdend met de overige waarden in dit gebied. Het lijkt duidelijk dat verdere uitbreiding van glastuinbouw in Wouwse Plantage niet haalbaar gebleken is in de afgelopen acht jaar.

Daarom ziet spreker graag dat de status 'mogelijke' doorgroeilocatie glastuinbouw Wouwse Plantage veranderd wordt naar een gebiedsbestemming met een open agrarische natuurbestemming, waarin glastuinbouw aan de Maria-baan en Julianaweg uitgesloten wordt in het nieuwe bestemmingsplan.

De heer Doggen, Akkerstraat 16, 4724 SX Wouw is niet aanwezig.

De heer Van Groningen, Den Hollander Advocaten, namens Stoeterij Van Terheijden vof. Spreker wil een korte toelichting geven op de schriftelijk ingediend zienswijze en een aantal actualiteiten onder de aandacht brengen. Parallel aan deze procedure loopt er een handhavingsprocedure en de Raad van State heeft in hoger beroep de uitspraak van de rechtbank Breda beoordeeld en spreker vreest dat de uitspraak van de rechtbank zal worden vernietigd. De voorzitter heeft overwogen in het kader van de voorlopige voorziening dat hij van mening is dat deze uitspraak het niet haalt in de slotronde. Dat betekent dat de gemeente ten onrechte niet heeft gehandhaafd tegen de woning Diefhoekstraat 4 en dat het alsnog zal moeten gebeuren. Nu loopt de bestemmingsplanprocedure op zijn einde bij de gemeente Roosendaal. Spreker verzoekt om aandacht te blijven schenken aan de zaak die bij de

Raad van State loopt, want men laat niet gebeuren dat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, waarbij de woning aan de Diefhoekstraat 4 wordt afgesplitst van het bedrijf aan de Diefhoekstraat 4a, terwijl er straks een uitspraak komt van de Raad van State – misschien al voordat de raad het bestemmingsplan gaat vaststellen – die aangeeft dat er ten onrechte niet is gehandhaafd.

Een andere reden om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan is de zienswijze van de provincie van 18 maart 2010. Hierin staat uitdrukkelijk dat loskoppeling van een bedrijfswoning om dienst te gaan doen als burgerwoning, in strijd is met het ruimtelijk beleid dat de provincie Noord-Brabant hanteert. In deze situatie betekent dat dat er geen loskoppeling kan plaatsvinden. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld een zodanige planregel vast te stellen, dat op het perceel Diefhoekstraat 4a nimmer een woning kan worden gebouwd. Hierdoor heeft cliënte nog maar een mogelijkheid om een woning bij het bedrijf te krijgen en dat is de planologisch nog steeds van het perceel deel uitmakende woning Diefhoekstraat 4. Dat is planologisch gezien de bedrijfswoning en dat moet ook de bedrijfswoning blijven. De gemeente heeft in het recente verleden meerdere bouwvergunningen verleend om het bedrijf te doen ontwikkelen. Dat betekent dat de bestemming die nu aan het perceel wordt toegekend, een volledige bestemming moet worden, dus een bestemming met een bedrijfswoning.

Cliënten zijn tevreden met de huidige bedrijfswoning, maar de heer en mevrouw Verbunt wonen daar niet legaal in, want het bestemmingsplan staat dat niet toe, vandaar het verzoek om hiertegen handhavend op te treden. Men verzoekt de gemeenteraad om in ieder geval voor de paardenhouderij een zodanig situatie te creëren, dat de bedrijfsactiviteiten op een normale manier kunnen worden uitgevoerd. Dit jaar hebben de heer en mevrouw Van Ter-Heijden moeten besluiten om acht drachtige merries in Zundert te stallen omdat zij het niet meer aan kunnen om iedere keer vanuit hun huidige woning naar het bedrijf te rijden, want veulens worden niet altijd overdag geboren en komen vaak onaangekondigd. Er zijn problemen geweest met de geboorten van veulens en met jonge dieren die een bepaalde verzorging nodig hebben. Dat kan niet op een dergelijke grote afstand gerealiseerd worden. Bij deze bedrijfssituatie is een woning noodzakelijk en dat is terug te vinden in de handreiking paardenhouderij en ruimtelijke ordening van de VNG, sector paarden. Spreker verzoekt hier nog een keer goed naar te kijken en aan het perceel een zodanige bestemming toe te kennen dat er een paardenhouderij met woning kan worden gerealiseerd.

De heer Van Heugten kent het betoog uit de zienswijze. Welke voorkeur heeft spreker? Enerzijds verzoekt hij om de voormalige bedrijfswoning weer deel te laten uitmaken van het agrarische bouwblok aan de overzijde van de weg in eigendom bij cliënte – het is even de vraag of de huidige eigenaar de woning wil verkopen - en anderzijds vraagt spreker om de bedrijfswoning op het eigen perceel toe te laten binnen het bouwvlak. Als een bedrijfswoning op het eigen bouwvlak mogelijk zou zijn, vervalt dan het belang bij het handhavings-

verzoek?

De heer Van Groningen antwoordt dat cliënten tot een handhavingsverzoek gedwongen worden, omdat er geen andere mogelijkheid is om bij het bedrijf te wonen.

De heer Vermunt, Middenstraat 73, 4702 GB Roosendaal van glastuinbouw-bedrijf Schouwlaan 13b. Spreker pleit voor het toekennen van een vergunning voor het stichten van een eerste bedrijfswoning, omdat er ter plaatse geen eerste bedrijfswoning aanwezig is zoals wel door de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan gesteld wordt. De door de gemeente aangewezen eerste bedrijfswoning is destijds met toestemming van de gemeente aan particulieren verkocht. De plaats voor de geplande bedrijfswoning past ideaal in de bestaande lintbebouwing. Dan zal ook de nummering volledig kloppen. In het verleden heeft een splitsing van woningen plaatsgevonden. Nummer 13 is ter plaatse aangeduid als bedrijfswoning en daar wonen particulieren.

De heer Boorsma spreekt namens de heer Uytdehaag, Gierelaar 79, 4724 DH Wouw en de heer Smeets, Gierelaar 83, 4724 DH Wouw. Spreker volgt de ontwikkeling in Wouw al 35 jaar, want hij woont daar met veel plezier in het landelijke gebied. Spreker pleit voor het respecteren van het weinige landschap dat nu nog rest. Men ziet de laatste jaren in de omgeving een ongebreidelde uitbreiding van bedrijfsterreinen in dit gebied. Dat gebeurt op een onverantwoorde manier. Op stedenbouwkundig en landschappelijk terrein wordt het er allemaal niet beter op.

Na annexatie indertijd door Roosendaal zou Wouw als groene buffer functioneren, maar van deze groene buffer blijft weinig over, zoals door de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Spreker heeft vernomen dat dat nu ook in de eigen omgeving gaat gebeuren. Spreker kijkt uit over het betreffende gebied en het is erg leuk om hier in de weekenden te verblijven. Het is daarom jammer dat de geplande ontwikkeling doorzet. Spreker houdt meer van Wouw dan van Roosendaal, want de grens is bereikt door de wijze waarop er met de omgeving wordt omgegaan. Spreker pleit voor respect voor het landschap en behoud ervan en nog liever herstel. De problemen van de vorige insprekers worden volgens spreker veroorzaakt door het streven om de natuur op orde te houden. Daarom begrijpt men niet waarom het kleine stukje agrarisch gebied nu ook wordt aangepakt. Er is al een aantal bedrijventerreinen in Wouw aanwezig, dus het economisch belang of noodzaak van deze ontwikkeling ontbreekt.

Men is heel ontevreden over de wijze waarop de communicatie verloopt. Men vindt de transparantie volstrekt onvoldoende en onduidelijk. Men weet niet waar men aan toe is en dat levert frustratie op, want men staat op zes nul achterstand ten opzichte van de gemeente. De gemeente weet hoe de procedures verlopen en burgers zijn afhankelijk van de informatievoorziening van de gemeente. Spreker verzoekt de gemeente om de angst weg te nemen

die is ontstaan door deze onzekerheid. Men wil inzicht verkrijgen in de wijze van besluitvorming van de gemeente, want men hoort dat er allerlei ontwikkelingen gaande zijn en dat er deals worden gesloten, maar daar krijgt men geen vinger achter. Alom onduidelijkheid. De pleitnotitie gaat over het belang van het behoud van het dorpse karakter van Wouw en transparantie in de communicatie naar de bewoners.

De voorzitter vindt het goed dat de heer Boorsma inspreekt namens een aantal mensen, maar het gebied waar de heer Boorsma over spreekt, komt vanavond niet in dit ontwerpbestemmingsplan aan de orde. Een telefoontje naar de gemeente had hierover duidelijkheid kunnen bieden. Het gebied waarover nu gesproken wordt, vormt een witte vlek in het huidige bestemmingsplan. Ambtelijk wordt gewerkt aan een nieuw voorontwerpbestemmingsplan waar het gebied deel van uitmaakt. De opmerkingen van de heer Boorsma van vanavond zullen te zijner tijd bij het betreffende bestemmingsplan betrokken worden.

De heer Boorsma begrijpt er niets meer van. Dat is de kern van het probleem.

De voorzitter meldt dat het voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied op normale wijze in procedure komt. Men zal elkaar zeker weer terugzien als dit bestemmingsplan, dat naar verwachting Bulkstraat gaat heten, aan de orde komt.

De heer Van Dijk, Cumela Advies, namens de heer Bartels. De zienswijze van de heer Bartels namens Bartels Holding B.V. en de daarmee verbonden B.V.'s richt zich op de percelen Gareelweg 26 en Boerenweg 2, 2a en 2b in Moerstraten. Inzake Gareelweg 26 zij enkel opgemerkt dat het opgenomen bebouwd oppervlak (artikel 10.2.2) onjuist is. Op grond van bestaande bebouwing en de verleende bouwvergunningen (waaronder door de voormalige gemeente Wouw) is een bebouwd oppervlak van 4415 m² thans aanwezig in casu vergund. Verzocht wordt het bouwdoossier grondig te beoordelen en het bebouwd oppervlak aan te passen.

Aangaande de bedrijfslocatie Boerenweg 2a/2b is de toelichting omvangrijker. De percelen aan de Boerenweg 2a/2b zijn al diverse jaren aan verpaupering onderhevig en bieden visueelruimtelijk niet het, althans door cliënte beoogde, aanzien. Cliënte heeft de percelen aangekocht van het Streekgewest (RMD) in het jaar 2000 met als vertrekpunt de percelen en de gebouwen als doelmatige en effectieve bedrijfsobjecten te kunnen gebruiken en landschappelijk gezien goed te kunnen inpassen. Vanwege de tot op heden beperkende factor van het bestemmingsplan heeft dit nog maar deels haar uitwerking kunnen verkrijgen. Door de nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming is de gewenste invulling in eerste instantie wel grotendeels mogelijk. Zoals gesteld is de aanwezige bebouwing c.q. inrichting van het terrein aan een opknopbeurt toe. De aanwezige bebouwing is vanwege de ouderdom bouwvallig en niet meer effectief geschikt voor bedrijfsmatig gebruik. Cliënte

heeft door middel van een schetsplan in 2007 al haar wensen kenbaar gemaakt, die op grond van voortschrijdend inzicht thans enige aanpassingen behoeven, maar waarbij wel nadrukkelijk de intentie is om het terrein een forse kwaliteitsimpuls te geven. Om dit te realiseren en om te voorkomen dat het terrein in hoofdzaak voor buitenopslag (denk aan verrommeling, beeldkwaliteit, etc.) gebruikt wordt, is ten minste een bebouwingsoppervlak van 1700 m² noodzakelijk, waarbij de percelen 2a/2b als een geheel beschouwd kunnen worden. Dit betreft slechts een geringe uitbreiding van de aanwezige en de toegestane bebouwing op grond van het bestemmingsplan. Rekening houdend met de toegenomen omvang van machines en werktuigen is het verzochte bebouwingsoppervlak niet meer dan redelijk en billijk. Op de percelen Boerenweg 2, 2a en 2b is in het verleden ook bewoning mogelijk geweest. Vanwege de milieuzonering van stortplaats De Kragge is, geformaliseerd in een privaatrechtelijke overeenkomst, bewoning van de bedrijfswoningen thans niet mogelijk. De bebouwing op het perceel Boerenweg 2 is geheel verwijderd. Mocht op grond van gewijzigde regelgeving of door aanpassing van de milieuzonering (bijvoorbeeld na beëindiging stortplaats) of door andere redenen bewoning van ten minste een van de bedrijfswoningen weer mogelijk zijn, dan wenst cliënte op dat gebruik aanspraak te kunnen maken. Het opnemen van een specifieke wijzigings- of ontheffingsmogelijkheid ten aanzien van het (toekomstig) gebruik van de bedrijfswoningen dient dus mogelijk te worden gemaakt.

Voor de uitstraling en het sociaal-maatschappelijke element naar de omgeving zal bewoning op deze locatie een positieve bijdrage leveren. Het perceel Boerenweg 2 heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Vanwege de eerder genoemde milieuzonering is bewoning niet mogelijk. Het wegbestemmen van de woonfunctie is een aantasting van de rechtsbescherming en voor cliënte een economisch nadeel. Voorgesteld wordt om dit bestemmingsvlak toe te voegen aan de gronden van Boerenweg 2a/2b. Graag verneemt spreker de bereidheid van de gemeente tot medewerking, zodat met andere betrokken grondeigenaren verder overleg kan plaatsvinden.

De heer Cornelissen van Den Hollander Advocaten namens de bewoners van Julianaweg 11a en 11c. Voor de feiten wordt verwezen naar de ingediende zienswijze. De gebroeders Mies verzoeken om de doorgroeilocatie alsnog in het bestemmingsplan op te nemen, onder andere vanwege de verwachtingen die in de loop der tijd zijn gewekt. De locatie Hoevekestein is daar in de volksmond bekend en is in 2002 aangewezen als mogelijke doorgroeilocatie. Daarna is er veelvuldig overleg geweest tussen de gemeente, provincie omwonenden, ondernemers enzovoorts. Het college heeft in 2005 een visie vastgesteld voor de doorgroeilocatie. Daarover is met de raad gesproken en er is advies ingewonnen bij de provincie. Er dient de mogelijkheid te worden gegeven voor 6 ha extra uitbreiding, direct aansluitend aan de kassen, mits landschappelijk goed ingepast. De gemeente heeft een inrichtingsplan laten opstellen in september 2006 waarin een aantal landschappelijke voorwaarden

is opgesteld. ook voor het inpassen van het bedrijf van cliënten. De gebroeders Mies willen graag binnen die marges hun bedrijf uitbreiden.

In een periode van acht jaar is veel onderzoek gedaan, uitgebreid overlegd en is er veel geld geïnvesteerd. Het is niet acceptabel voor gebroeders Mies dat er aan het eind van het verhaal in het ontwerpbestemmingsplan geen uitbreidingsmarge en doorgroeilocatie worden opgenomen, waardoor hun bedrijf feitelijk op slot wordt gezet. Tevens is aan de orde schending van het vertrouwensbeginsel. Als men zolang deelneemt aan een proces, en aan het einde wordt het verzoek afgewezen, dan is dat niet redelijk. Een belangrijke andere reden is dat het college in het antwoord op de inspraakreactie onvoldoende motiveert waarom die doorgroeilocatie er niet zou kunnen komen. Het argument is namelijk dat één van de bedrijven is afgehaakt en daarom kan er geen synergievoordeel worden behaald. Of dat zo is, is de vraag. Er zijn drie bedrijven en als er één afhaakt, betekent dat niet dat er geen synergie kan worden bereikt met de andere bedrijven. De reden voor de doorgroeilocatie was niet alleen het bereiken van synergievoordelen, maar ook landschappelijke inpassing en het verbeteren van de bestaande bedrijven. Dat wordt nu ook niet bereikt. Spreker verzoekt de gemeenteraad om nog eens een keer goed na te denken over wat er nu gebeurt met name tegen de achtergrond van acht jaar praten en overleggen en dan uiteindelijk negatief beslissen. Desnoods kan er een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen op basis van artikel 3.6 Wro. Aan de andere bezwaren in de zienswijze wordt vanavond geen aandacht besteed, want de zienswijze spreekt voor zich.

Verder zit er een aantal fouten in het plan, zowel in de planregels als in de plankaart. Het ene is het wegbestemmen van een vergunde en inmiddels in aanbouw zijnde opslagloods en het andere is het ontbreken van een ontheffing voor het tijdelijk huisvesten van werknemers. Daarnaast is er een onduidelijke regeling over de hoogte van de waterbuffertanks. Deze regeling is voor tuinbouwers van wezenlijk belang.

De heer Van Heugten merkt op dat er wel een ontheffingsregeling voor tijdelijke werknemers in het bestemmingsplan is opgenomen voor alle agrarische bestemmingen.

De voorzitter merkt op dat het goed is dat de heer Cornelissen de historie nog een keer beschrijft om aan te tonen waar de spanning zit bij een goede belangenafweging.

De heer Vergouwen beschrijft de verdere procedure. Na vanavond gaat men verder met het verwerken van de in totaal zestig schriftelijk ingediende zienswijzen. Er wordt een zienswijzennota opgesteld. Het is de bedoeling om dit bestemmingsplan in de raadsvergadering van 8 juli te laten vaststellen door de gemeenteraad.

Het plan zal eerst nog tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van

17 juni behandeld worden.

Daaraan voorafgaand zullen de conceptraadstukken aan de indieners van de zienswijzen worden toegestuurd. De commissie- en raadsvergaderingen kunnen bijgewoond worden, maar dan is er geen inspraakmogelijkheid meer. Eenieder die een zienswijze heeft ingediend wordt uiteindelijk geïnformeerd over de verdere afwikkeling van de bestemmingsplanprocedure.

De voorzitter dankt eenieder voor zijn of haar aanwezigheid en sluit de vergadering om 21.00 uur.

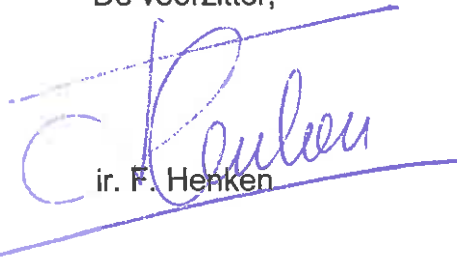
De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,



mr. J.P.C.J.M. Vergouwen

De voorzitter,



ir. F. Henken













Gemeente Roosendaal
T.a.v. de heer mr. J.C.P.J.M. Vergouwen
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

uw kenmerk

-

ons kenmerk

AvV/SHEQ/2010.036

datum

13 april 2010

betreft:

Machtiging Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte heer Vergouwen,

Hierbij verklaart ondergetekende, dat de heer M.P.J. Clemens, in de functie van Hoofd ASI (AfvalSorteerInrichting) voor onze locatie Heerle, bevoegd is om Van Gansewinkel Nederland BV, regio Zuidwest Nederland op de hoorzitting van 13 april te vertegenwoordigen.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,
Van Gansewinkel Nederland bv
Regio Zuidwest-Nederland

Drs. ir. A.J.W. van Veldhuizen
Manager SHEQ (Safety, Health, Environment, Quality)



Pleitnotitie hoorzitting inzake Bestemmingsplan Wouw
13 april '10

Geachte aanwezigen,

Mijn naam is Rinus Clemens. Ik ben werkzaam bij Van Gansewinkel Nederland BV regio Zuidwest Nederland in de functie van Hoofd ASI (afval sorteer inrichting). Vanuit die functie ben ik betrokken bij de wijziging van het bestemmingsplan voor onze vestiging aan de Boerenweg 8a te Heerle.

Mijn collega Albert van Veldhuizen (afdeling SHEQ, dit staat voor Kwaliteit, Arbo, Milieu en Veiligheid) heeft al wat langer contact met de gemeentelijke organisatie omtrent het bestemmingsplan dat op onze inrichting van toepassing is. Het is een sterk verouderd bestemmingsplan en wij staan dan ook geheel achter het gemeentelijk initiatief om een hernieuwd overall bestemmingsplan op te stellen.

Ten aanzien van een tweetal punten in het ontwerp bestemmingsplan hebben wij zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn per brief van 9 maart schriftelijk toegelicht.

Graag zien wij de specifieke bestemmingsaanduiding van de inrichting aangevuld in lijn met de op de inrichting daadwerkelijk plaatshebbende activiteiten. Wij hebben het dan over op- en overslag van materialen, bewerking van grond en steenachtige materialen en logistieke- en transporthandelingen.

Daarnaast zien wij graag in lijn met ons buurterrein Boerenweg 2a een minimale afstand van bebouwing tot terreingrens van 3 meter van toepassing, in plaats van de thans voorgestelde 10 meter. Door 3 meter te hanteren ontstaat een gelijk beeld (gelijke zichtlijn) vanuit de openbare weg en past de huidige reeds aanwezige bebouwing op onze inrichting ook binnen die grens.

Bij honorering van deze twee zienswijzen kunnen wij ons zeer goed vinden in het nieuwe bestemmingsplan.

Deze hoorzitting is er mede om vanuit de gemeente verduidelijkende vragen te kunnen stellen. Mochten die er zijn dan verneem ik die nu graag en beantwoord ik die aller genoeg.

Mochten er geen vragen zijn, dan bedank ik u voor uw aandacht en hopen wij dat onze zienswijzen in het definitieve bestemmingsplan worden verwerkt.

Ik wens allen een goede avond.

MACHTIGING

Ondergetekende,

mevrouw H.J.M.J. Van Ravels-van der Steen, wonende
Mathijsenstraat 21, 4624 VX te Bergen op Zoom,

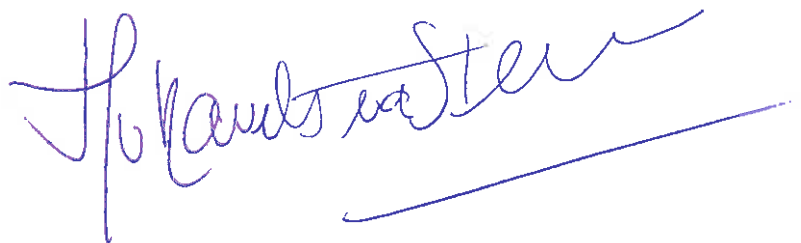
machtigt hierbij:

de heer J.J.C. van Wezel, geboren 1 november 1946 en wonende
Lavadijk 14, 4706 KS te Roosendaal,

om haar te vertegenwoordigen tijdens de hoorzitting op dinsdag 12
april 2010, betreffende het door mij ingediende bezwaarschrift tegen
het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Wouw".

Bergen op Zoom, 10 april 2010

(H.J.M.J. Van Ravels-van der Steen)



Voorzitter,

Ik denk dat ik kort kan zijn.

Zoals in het bezwaarschrift al is aangegeven gaat het waarschijnlijk om een omissie.

Misschien is er iets fout gegaan bij het invoeren van de gegevens of bij het uitprinten van de plankaart.

Op zich iets wat eenvoudig te corrigeren zou moeten zijn.

Wat mevrouw van Ravels ongerust maakt is het feit dat voor zo'n kleine correctie deze toch meer omvattende bezwaarprocedure nodig is.

Een ambtshalve correctie zou meer in de rede hebben gelegen.

Het verontrust haar met name omdat in het voorontwerp-bestedingsplan juist een volledige woonbesteding aan haar perceel was toebedacht.

U begrijpt dat ze daar uiteraard geen probleem mee had.

Het onderhavige perceel is door haar man in de afgelopen 30 jaar ontwikkeld tot hun paradijsje.

Haar echtgenoot is helaas vorig jaar overleden en door deze gang van zaken omtrent het nieuwe bestedingsplan is zij nu bevreesd dat deze procedure een voorbode is van voor haar vervelende ontwikkelingen.

Ik wil dan ook benadrukken dat hier sprake is van een met vergunning opgericht recreatief bouwwerk dat ook in het nieuwe bestedingsplan als zodanig moet worden opgenomen.

MACHTIGING

Ondergetekende Chantal Fione Maria Steijger-van Deyzen geboren 23 december 1970, in hoedanigheid van eigenaar van het onroerend goed Moerstraatseweg 22 te Heerle, verklaart hierbij het volgende.

Hierbij machtig ik mijn vader, Cornelis Gerardus van Deyzen geboren 30 september 1943 om voor mij als woordvoerder en zaakwaarnemer op te treden inzake de openbare hoorzitting betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'buitengebied Wouw' welke gehouden zal worden op dinsdag 13 april 2010 in het raadhuis, Markt 1 te Roosendaal

C.F.M. Steijger-van Deyzen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke extending downwards.

Mevr. C.F.M. Steijger-van Deyzen
Moerstraatseweg 22
4726 SP Heerle

Datum, 13 April 2010

Toelichting van Mevr. C.F.M. Steijger-van Deyzen door haar woordvoerder Dhr. C.G.van Deyzen, betreffende haar zienswijze mbt ontwerpbestemmingsplan/ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw"

Mijn naam is Cornelis Gerardus van Deyzen ,ik ben door mijn dochter gemachtigd in deze het woord voor haar te voeren.

Begin 2008 hebben wij aangekocht het agrarisch object Moerstraatseweg 22 te Heerle. Het betreft hier een boerenwoning uit 1894 op ± 25.000 m² grond .Op het bouwblok hiervan staan een 8-tal opstallen zoals schuren en loodsen in de meest uiteenlopende vorm en afmeting. Na de aankoop hiervan hebben wij voor dit object een principeaanvraag gedaan tot bestemmingsplanwijziging naar burger wonen. Na diversen gesprekken met dhr Vergouwen is besloten te wachten op het nieuwe bestemmingsplan.

T.a.v. dit plan is onze zienswijze de volgende.,

De huidige opstallen van genoemd object zijn oud, slecht onderhouden en staan rommelig op het bestemmingsvlak gesitueerd. Het geheel geeft daardoor,ook voor de omgeving, een slordig aanzien. Wij willen nu al deze opstallen gefaseerd slopen en daarvoor in de plaats een nieuw huis en een nieuwe schuur bouwen. Wat we hiermee zullen bereiken is dat het aantal opstallen zal verminderen, de bebouwde oppervlakte zal ook verminderen en tevens zal door nieuwbouw, de aanblik voor de omgeving sterk verbeteren.

Omdat we nog niet goed kunnen inschatten hoe de situering van de nieuw te bouwen opstallen gaat worden en we dit toch op een goede en nette manier willen realiseren, zou het wenselijk zijn het nu ingetekende bestemmingsvlak te vergrootten ,en de vorm ervan in overleg met ons vast te stellen..

Hoorcommissie ruimtelijke ordening
Voorzitter Mw. Ir. F. Henken
Afdeling Beleidsrealisatie
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Datum: 12 april 2010

**Pleitnotitie I: Vormverandering bouwblok Spellestraat 42 c Ontwerpbestemmingsplan
"Buitengebied Wouw".**

Geachte voorzitter,

Op 9 januari 2009 is door maatschap Godrie-Blom, vertegenwoordigd in persoon door de heer M.W.J. Godrie betreffende het perceel gelegen aan de Spellestraat 42 c, 4724 SJ in Wouw, kadastraal bekende gemeente Wouw, sectie Q, nummer 314 (vanaf hier: het perceel Spellestraat 42 c), een inspraakreactie gegeven op Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

De inspraakreactie had betrekking op vormverandering van het bouwblok ter grootte van 2,33 hectare, niet op verkleining van het bouwblok.

In het ontwerpbestemmingsplan is de vorm van het bouwblok gedeeltelijk gewijzigd. Daarnaast is de oppervlakte van het bouwblok verkleind van 2,33 hectare naar 2 hectare. Het verkleinen van het bouwblok is niet nader gemotiveerd.

Op 8 februari 2010 is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertoe is 3 maart 2010 een zienswijze ingediend.

De genoemde argumenten in de inspraakreactie en zienswijze aangaande de benodigde vorm en grootte van het bouwblok wil ik hier als ingelast beschouwen.

Enkele punten die ik hier graag aan wil toevoegen:

- Door voorgenomen verlenging van de strostal dient het bouwblok iets naar achteren toe geplaatst te worden.
- Achter de bestaande meststalle waarvoor in 2006 vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is verleend is in aansluiting op de bestaande gebouwen een vleesvarkensstal geprojecteerd. Alle bouwwerken tezamen vormen een aaneengesloten geheel.
- Met de keuze voor de situering van gebouwen is rekening gehouden met zogenaamde 'schone en vuile weg', arbeidsefficiëntie, ligging op eigendom, aanzichten van het bedrijf.
- Geplande nieuwbouw is gesitueerd aan de achterzijde van bestaande gebouwen, zodat het zicht vanuit de weg er niet door verandert.

Op 3 maart 2010 is door maatschap Godrie-Blom ontvankelijke milieuvergunning ingediend. De ontwerp beschikking ligt sinds 8 april 2010 ter inzage. De milieuvergunning ziet toe op de bouw van een nieuwe vleesvarkens en gespeende biggenstal en de verlenging van de bestaande strostal. Voorgenomen uitbreiding is opgenomen in de situatieschets van bijlage 1, kaart 2.

Met voorgenomen uitbreiding wordt het bedrijf 'gesloten' gemaakt, waarbij alle geboren biggen ook kunnen worden afgemest op dezelfde locatie.

Concreet

In onze aanvraag milieuvergunning zijn wij uitgegaan van de bouwblok grootte van 2,33 hectare, zoals voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan, zie kaartje 1, bijlage 1. Hiertoe is een inspraakreactie ingediend om de vorm van het bouwblok te wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok zonder motivatie verkleind naar 2 hectare.

Wij verzoeken u om de bouwblok grootte van 2,33 in stand te houden en het bouwblok van vorm te veranderen zoals voorgesteld in kaartje 4, bijlage 1.

Keuze situering gebouwen

Er is een keuze gemaakt om de strostal voor de dragende zeugen te verlengen, hiermee worden alle dragende zeugen op een gelijke manier gehuisvest, en de dieren worden bij elkaar gehuisvest. De Opslag van het verse stro en de stromest gebeurt in het te verlengen deel van de strostal.

De keuze om de nieuw geplande vleesvarkensstal aan de rechterzijde van het bedrijf te situeren, heeft een aantal redenen. Enkele heb ik hierboven reeds genoemd, hierbij volgt de samenvatting en de aanvulling;

- Arbeidsefficiëntie; vanuit het zeugenbedrijf worden de gespeende biggen via een zo kort mogelijke weg verplaatst vanuit de kraamstal naar de opvang van de gespeende biggen. De opvang van de gespeende biggen ligt zo kort mogelijk bij de vleesvarkensstallen. De dragende zeugen worden na het insemineren alle op een gelijke wijze in dezelfde stal gehuisvest.
- Economie; Het bedrijf dient een omvang te hebben waarmee 2 inkomens gegenereerd kunnen worden. De zoon van dhr. Godrie is onlangs tot de maatschap toegetreden, totdat het moment van de volledige bedrijfsovername gerealiseerd is dienen er 2 inkomens uit het bedrijf gehaald te worden, de voorgenomen activiteit voorziet hierin.
- Aan de rechterzijde is bestaande erf verharding aanwezig waarlangs de nieuw te bouwen stal opgericht kan worden. Deze erfverharding is aangesloten op een uitrit. Het bouwen van een extra stal zal niet leiden tot een nieuwe uitweg op de Spellestraat. Dit komt niet alleen de economie ten goede maar ook de verkeersveiligheid.
- Aanzicht; de nieuw te bouwen vleesvarkensstal zal voor een flink deel onttrokken worden aan het zicht door oprichten achter de geplaatste mestsilos.
- Zuinig ruimtegebruik; de ruimte achter de mestsilos, is de meest voor de hand liggende plek om de stallen op een zo compact mogelijke wijze te situeren. Er blijft nog een zeer beperkte strook bouwblok over waar in de toekomst of een zeer beperkte uitbreiding mogelijk is, of de ruimte kan benutbaar worden voor een vorm van mestver- of bewerking.
- Gezondheid; door de diergroepen zoveel als praktisch mogelijk bij elkaar te huisvesten, is er minder kans op besmetting van de dieren onderling. Hierdoor daalt het antibiotica gebruik, dit is een item wat niet alleen in het belang van de ondernemer is, maar ook een breed maatschappelijk belang. Er worden alleen dieren afgevoerd welke naar de slachterij gaan. Alle geboren dieren worden op de inrichting gehouden totdat zij het slachtrijpe gewicht bereikt hebben.

Hoogachtend,

Jan de Groot
Specialist Huisvesting & Vergunningen
Hendrix UTD

Bijlage 1:

- *Uitsnede plankkaart: Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", locatie Spellestraat 42 c in Wouw → bouwblok 2,0 hectare.*

- *Kaartje 1: Bouwblok volgens voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", 2,33 hectare.*

- *Kaartje 2: Voorstel gewenst bouwblok 2,33 hectare (vormverandering bouwblok kaartje 1).*

Bijlage 2: Verklaring geen bezwaar Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant voor het oprichten van een mestsilos bij het varkensbedrijf aan de Spellestraat 42c te Wouw van 5 september 2006.

Bijlage 3: Onderbouwing duurzame locatie.

Hoorcommissie ruimtelijke ordening
Voorzitter Mw. Ir. F. Henken
Afdeling Beleidsrealisatie
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Datum: 8 april 2010

Pleitnotitie II: Weerleggen zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' in gedeputeerde Staten van Noord-Brabant¹

Geachte voorzitter,

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is 18 maart 2010 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'. De volgende passage heeft betrekking op Spellestraat 42 c.

Nieuwvestiging agrarische bedrijven

Nieuwvestiging van agrarische bouwblokken is in strijd met het provinciaal belang. Op onderstaande locaties hebben wij geconstateerd dat er sprake is van de nieuwvestiging van een agrarisch bouwblok.

Spellestraat 42c

Op deze locatie is blijkens de retrospectieve toets met een verklaring van geen bezwaar onzerzijds d.d. 15 maart 1995 bebouwing opgericht ten behoeve van een intensieve veehouderij. Thans is op deze locatie een bouwblok van 2 ha geprojecteerd met ruime uitbreidingsmogelijkheden. Bij het toekennen van bouwblokken gaan wij uit van het 'bouwblok-op-maatprincipe'. Tevens is in de Verordening Ruimte 1-fase, die naar verwachting op 1 juni 2010 in werking treedt, opgenomen dat bouwblokken ten behoeve van IV een maximale omvang van 1,5 ha mogen hebben, mits gelegen op een duurzame locatie. Of ter plaatse sprake is van een duurzame locatie is niet inzichtelijk gemaakt. Wij dringen erop aan dit in de verdere procedure dit alsnog te onderzoeken.

Middels deze pleitnotitie wil ik namens maatschap Godrie ingaan op de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Punt 1: Weerleggen dat het gaat om nieuwvestiging

Op basis van Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling', wordt onder **nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf** het volgende verstaan:

De projectie van een agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwblok.

¹ Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw', Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, datum 18 maart 2010, kenmerk 1642287/1662470.

Omschrijving vigerende situatie

De locatie Spellestraat 42 c valt deels in het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 26 januari 1989 en goedgekeurd d.d. 19 oktober 1989) c.q. "Buitengebied, 1^e herziening" (vastgesteld d.d. 15 december 1994 en goedgekeurd d.d. 21 juli 1995) van de voormalig gemeente Wouw. De locatie Spellestraat 42c heeft in dit plan de bestemming "Agrarisch gebied" (A). Voor het andere deel vallen de gronden binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen', vastgesteld d.d. 21 december 2000 en goedgekeurd d.d. 17 juni 2001 en 10 juni 2003. De grond heeft de bestemming 'Landelijke gebied' (artikel 4) en heeft geen verdere aanduiding.

In beide bestemmingsplannen die op deze locatie toezien is GEEN agrarisch bouwblok opgenomen. Het bedrijf is opgericht met behulp van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). Op 15 maart 1995 en 5 december 2006 (zie bijlage 2) is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de WRO verleend waarna de betrokken bouwvergunningen zijn verleend. Via deze verklaring van geen bezwaar hebben Gedeputeerde Staten van Noord Brabant ingestemd met vestiging en uitbreiding van de varkenshouderij aan de Spellestraat 42 c in Wouw.

Het bedrijf is opgericht in 1995 en wordt sinds die tijd door maatschap Godrie-Blom geëxploiteerd als varkenshouderij. Maar liefst 15 jaar na deze datum is aan de locatie Spellestraat 42 c nog steeds geen bouwblok toegekend. De ondernemer kan en mag niet de dupe worden vanwege het feit dat er de afgelopen 15 jaar nog geen bouwblok aan deze locatie toegekend is.

Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", bijlage 1 valt op dat een deel van de locatie de grens van het plangebied van Wouw overschrijft. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO volgt dat de varkenshouderij passend is binnen de toen geldende provinciale beleidskaders, het streekplan en het nu nog steeds geldende Gebiedsplan Brabantse Delta.

Conclusie:

Het moge duidelijk zijn dat aan de hand van bovenstaande uiteenzetting geconcludeerd kan worden dat ondanks het feit dat er geen bouwblok op deze locatie geprojecteerd is er geen sprake is van nieuwsvestiging maar van een bestaand bedrijf!

2. "Vorbereidingsbesluit ontwikkelingen intensieve veehouderij" is niet van toepassing op locatie Spellestraat 42 c.

Het "Vorbereidingsbesluit ontwikkelingen intensieve veehouderij" is in werking getreden met ingang van 20 maart 2010.

De bepalingen in de in voorbereiding zijnde Verordening ruimte Noord- Brabant, fase 1, voor intensieve veehouderijen zijn gericht op reconstructiegebieden. Het Gebiedsplan Brabantse Delta wal van toepassing is op het plangebied valt buiten de Reconstructiewet. Alleen de bepaling onder 2, sub d is van de Verordening is toepassing op de niet-reconstructiegebieden in de provincie Brabant. Deze bepaling luidt als volgt:

d. het uitsluiten van de mogelijkheden voor nieuwvestiging.

Onder 1 hebben we zojuist uiteengezet dat in voorliggende casus geen sprake van nieuwvestiging. Hiermee is deze bepaling en daarmee ook de Verordening niet van toepassing. Het genomen voorbereidingsbesluit ziet vooralsnog niet toe op een beperking van de omvang van het bouwblok buiten de reconstructiegebieden.

In het gebiedsplan Brabantse Delta staat omschreven dat alleen ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan intensieve veehouderijen die zijn gevestigd op een duurzame locatie. Hier ga ik in punt 3 verder op in.

3. Inzichtelijk maken of ter plaatse van de locatie Spellestraat 42 c sprake is van een duurzame locatie

In bijlage 3 onderbouwd dat de locatie Spellestraat 42 c als duurzaam aangemerkt kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden en dat sprake is van een duurzame locatie in het kader van de Handreiking duurzame locaties intensieve veehouderij.

Dit betekent dat het gelet op de ligging zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het agrarisch bouwblok te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectare behorend bij een intensieve veehouderij.

Het voorstel van maatschap Godrie is een vormverandering van het bouwblok van 2,33 hectare behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Wouw". Het gewenste bouwblok is opgenomen in bijlage 1, kaartje 2. Via het gewenste bouwblok kan het bedrijf komen een gesloten bedrijfsopzet en een bedrijf wat klaar is voor de toekomst.

Hoogachtend,

Jan de Groot
Specialist Huisvesting & Vergunningen
Hendrix UTD

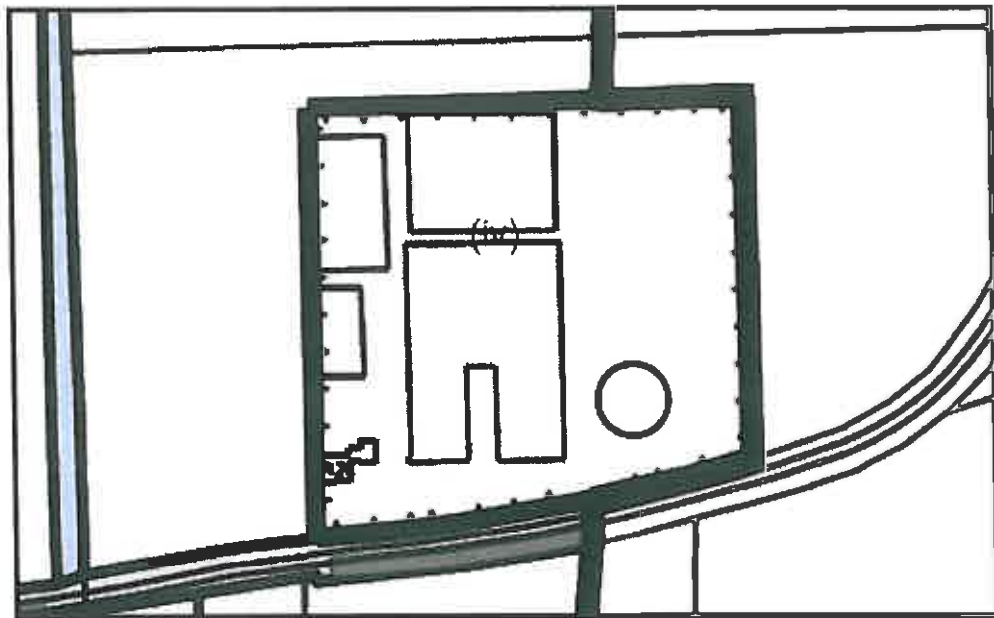
VOLGENDE ACHTERGROND INFO DELETEN VOOR DE DEFINITIEVE VERSIE VAN DE PLEITNOTA.

Spellestraat 42c

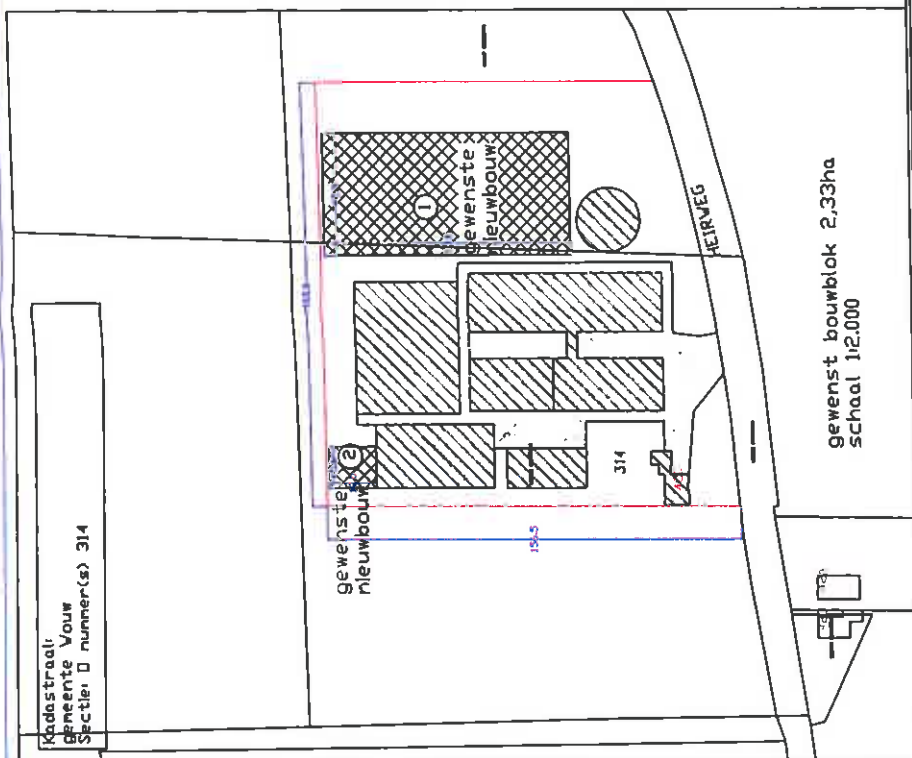
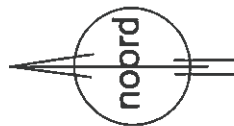
Op deze locatie is blijkens de retrospectieve toets met een verklaring van geen bezwaar onzerzijds d.d. 15 maart 1995 bebouwing opgericht ten behoeve van een intensieve veehouderij. Thans is op deze locatie een bouwblok van 2 ha geprojecteerd met ruime uitbreidingsmogelijkheden. Bij het toekennen van bouwblokken gaan wij uit van het 'bouwblok-op-maatprincipe'. Tevens is in de Verordening Ruimte 1^e fase, die naar verwachting op 1 juni 2010 in werking treedt, opgenomen dat bouwblokken ten behoeve van IV een maximale omvang van 1,5 ha mogen hebben, mits gelegen op een duurzame locatie. Of ter plaatse sprake is van een duurzame locatie is niet inzichtelijk gemaakt. Wij dringen erop aan dit in de verdere procedure dit alsnog te onderzoeken.

BIJLAGE 1

- *Uitsnede plankkaart: Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", locatie Spellestraat 42 c in Wouw → bouwblok 2,0 hectare.*
- *Kaartje 1: Bouwblok volgens voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", 2,33 hectare.*
- *Kaartje 2: Voorstel gewenst bouwblok 2,33 hectare (vormverandering bouwblok kaartje 1).*



Uitsnede plankkaart: Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", locatie Spellestraat 42 c in Wouw.



BEDRIJFSGEGEVENS	
Aard van de Inrichting:	varkenshouderij
Behorende bij de verzoek vormverandering bouwblok van:	M. Godrie Spellessiraat 42C 4724 SJ Wouwe
Adres van de Inrichting:	Spellessiraat 42C 4724 SJ Wouwe 0165-544228
situatie	

projectaflg:	J. de Groot	Handtekening ontvanger
tel:	0620-449332	
School:	1.2.000	
Gef:	J.d.G	d.d.
Datum:	5 jun 2009	

 HENDRIX UTD <i>a finitroco company</i>	Huidveestelling en Vergoedingen parashia 1 5830 MA Boursier telefoon 0485 54 99 11 fax: 0485 57 81 25 tek.nr.: - blad: 1/1 © Houd-ATB
---	--

8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	opslag stro en vaste mest
1	vleesvarkens/biggenstal

renvooi.

BIJLAGE 2

- *Verklaring geen bezwaar Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant voor het oprichten van een mestilo bij het varkensbedrijf aan de Spellestraat 42c te Wouw van 5 september 2006.*

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

De heer M. Godrie
Spellestraat 42c
4724 SJ WOUW

VERZONDEN 1 2 SEP. 2006

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar ten behoeve van een mestilo bij het
varkensbedrijf aan de Spellestraat 42c te Wouw

Geachte heer Godrie,

Wij hebben besloten de door burgemeester en wethouders van de gemeente
Roosendaal gevraagde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19,
lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van vrijstelling voor
bovenvermeld project te verlenen.

Voor de motieven die tot deze beslissing hebben geleid, verwijzen wij naar ons
besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat.

Met gebruikmaking van de door ons verleende verklaring van geen bezwaar is
het gemeentebestuur bevoegd de gevraagde vrijstelling en vergunning te
verlenen.

Wij verwijzen in deze naar de verdere procedure bij de gemeente.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

Mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Datum

5 september 2006

Ons kenmerk

1217839/1223608

Uw kenmerk

Contactpersoon

S.A.M. van den Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling

en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 54

Bijlage(n)

1

E-mail

Gvd@rco@brabant.nl

Het provinciebus 49 vanaf
het centraal station bereik-
baar op het veldbus, 1e 61
en 64, het Provinciehuis
of het de treinhal.

091106...20

Provincie Noord-Brabant

KOPIE

Het college van burgemeester
en wethouders van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 13
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Verklaring van geen bezwaar voor het oprichten van een mestilo bij het
varkensbedrijf aan de Spellestraat 42c te Wouw

Geacht college,

Bij dezen besluiten wij de door u gevraagde verklaring van geen bezwaar, als
bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten
behoefte van vrijstelling voor bovenvermeld project te verlenen.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Het varkensbedrijf is in 1995 verplaatst van Etten-Leur naar de huidige locatie
(i.v.m. omleiding Rijksweg A58). Voor deze verplaatsing hebben wij op
8 februari 1995 een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Ter plaatse is
formeel nog geen agrarisch bouwblok aanwezig. Dit zal bij de herziening van
het plan buitengebied van de voormalige gemeente Wouw zijn beslag krijgen.

De op te richten mestilo wordt gebouwd in directe samenhang met de
bestaande bedrijfsbebouwing. Aangegeven is, dat de mestilo noodzakelijk is
wegens onvoldoende opslagcapaciteit voor de aanwezige varkenshouderij.
Volgens het Streekplan maakt de locatie deel uit van de AHS-landbouw -
zonder specifieke waarden - en is het volgens het gebiedsplan "Brabantse Delta"
ook niet gelegen binnen een extensiveringsgebied voor de intensieve
veehouderij.

Gelet op het vorenstaande achten wij het project passend binnen de kaders van
het Streekplan. Mede gelet op de overgelegde ruimtelijke onderbouwing achten
wij ook anderszins geen belemmeringen aanwezig die de realisering van het
project in de weg staat.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening is d.d. 18 augustus 2006 inzake
bovenvermeld project gehoord.

Een afschrift van dit besluit hebben wij heden toegezonden aan de aanvrager
van de vrijstelling.

Afschrift aan:
O Aanvrager
O Inspectie VROM (regio Zuid)
O Auteur
O Diner

Datum

5 september 2006

Org kenmerk

1217839/1223607

Uw kenmerk

BRR/2005-0564

Contactpersoon

G.A.M. van den Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 54

Bijlage(n)

diverten (Pak A)

E-mail

GudBrsek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, de 1e Provinciehuis
of met de treinstaxi.

091105ca19

Uw aanvraag alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

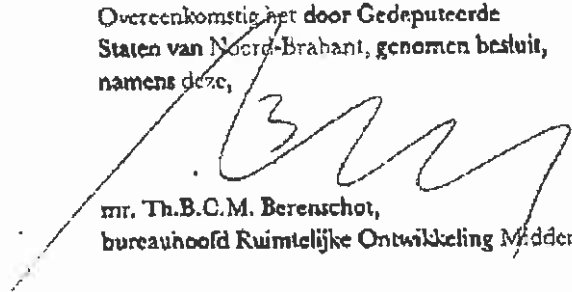
Datum

5 september 2006

Ops kenmerk

1217839/1223607

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant, genomen besluit,
namens deze,


mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

BIJLAGE 3

Onderbouwing duurzame locatie

BIJLAGE 2 Onderbouwing duurzaamheid locatie Spellestraat 42c

Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt. Daarnaast is op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie.

Op 24 augustus 2009 is de ontwerp-Verordening Ruimte 1^{ste} fase ter visie gelegd welke naar verwachting per 1 juni 2010 in werking treedt.

In West-Brabant is het streven er op gericht de toename van intensieve veehouderij te beperken. Aan bestaande intensieve veehouderijen kan ruimte voor ontwikkeling worden geboden, mits ze zijn gevestigd op een duurzame locatie. Het Gebiedsplan Brabantse Delta valt buiten de Reconstructiewet. In de gebiedsplannen is een zonering ontwikkelingsgerichte landbouw aangebracht, welke met name gericht is op grondgebonden landbouw. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen alleen worden geboden aan intensieve veehouderijen die zijn gevestigd op een duurzame locatie. Voor de beoordeling of er sprake is van een duurzame locatie kan de *Handreiking duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij* worden gebruikt.

De locatie Spellestraat 42c in Wouw is aangewezen als onderdeel van de 'Agrarische Hoofdstructuur' (AHS) – Landbouw, met als subzone AHS-overig. Hier krijgt landbouw in beginsel ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor vormen van landbouw. In de AHS-landbouw is het uitgangspunt dat agrarisch bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten. Zowel nieuwvesting als uitbreiding van bouwblokken voor intensieve veehouderijen is in beginsel zonder meer toegestaan in veeverdichtingsgebieden op de duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij. Landbouwonwikkelingsgebieden met accent 'intensieve veehouderij' hebben in ruime mate ontwikkelingsmogelijkheden voor de uitbreiding van het bouwblok. Daarbuiten, bijvoorbeeld in de AHS-landbouw is de uitbreiding van een bouwblok voor een intensieve veehouderij een kwestie van maatwerk.

In de AHS-landbouw is het uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, mits de locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. Hierbij is de Handreiking 'Duurzame locaties' als uitgangspunt genomen.

Hierbij geldt de volgende randvoorwaarden:

1. De locatie mag niet gelegen zijn in een kernrandzone of binnen 250 meter van een kwetsbaar gebied.
2. De ontwikkelingen dienen te passen binnen de wet- en regelgeving voor stank en ammoniak.
3. In gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde moet middels een vooronderzoek de archeologische waarden in beeld worden gebracht.
4. In de historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden zijn alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot herstel of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

5. Aardkundig waardevolle gebieden dienen behouden te blijven. Dit betekent dat er geen sprake mag zijn van fysieke aantasting en visuele aantasting en verstoring van landschappelijke samenhangen (reliëf, bodemopbouw en herkenbaarheid).
6. In grondwaterbeschermingsgebieden mogen de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.
7. De capaciteit van waterberging of waterafvoer mag niet worden beperkt.
8. Er dient rekening gehouden te worden met andere (agrarische) functies. Het gaat hier om directe hinder.
9. Er moet rekening gehouden worden met toekomstige geplande en vastgestelde ontwikkeling van andere functies.

Ad 1. De locatie is niet gelegen in een kemrandzone of binnen 250 meter van een kwetsbaar gebied.

Ad 2. De ontwikkelingen passen binnen de wet- en regelgeving voor stank en ammoniak. Dit is uitgewerkt in een aanvraag milieuvergunning.

Ad 3. Het betreffende gebied heeft een lage archeologische trefkans.

Ad 4. De locatie heeft een lage archeologische trefkans op archeologische waarden. De Historische Geografie is redelijk hoog. Deze waardetoekenning wordt bepaald door het criterium de herkenbaarheid of gaafheid van de ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet van het geheel en het belang van het gebied wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving is van belang. Voor deze kartering ontbreekt een toetsingskader bij de waardetoekenning daarom is het lastig te omschrijven wat de effecten zijn van het toekennen van een bouwblok van 2,33 hectare omdat deze aansluit bij de reeds bestaande bebouwing. Voorgenomen uitbreiding vormt een compact geheel met de bestaande bedrijfsopzet. Het is daarom de verwachting dat de structurele en visuele gaafheid niet wordt aangelast.

Ad 5. Landschappelijke samenhangen worden niet verstoord. Doordat geconcentreerd wordt / is gebouwd op een stuk grond, een akker met geringe landschappelijke waarde, wordt geen waardevol groen aangetast. De landschappelijke uitstraling blijft behouden.

Ad 6. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Ad 7. De capaciteit van waterberging en waterafvoer wordt niet beperkt. De nieuwbouw zal niet uitgerust worden met een dakgoot, het hemelwater zal op een grindlaag aan beide zijde van de nieuw te bouwen stal geïnfiltreerd worden. Dhr G. Hendrickx van het waterschap Brabantse Delta geeft aan dat in dat geval geen retentievoorziening aangebracht hoeft te worden.

Ad 8. Er is geen sprake van directe ammoniak en stoffhinder op nabij gelegen (agrarische) bedrijven, dit volgt uit de milieuvergunning.

Ad 9. De bouwblokvergroting doet niets af aan de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. In de omgeving van de varkenshouderij aan de Spellestraat 42c in Wouw is recent Rosada factory outlet opgericht. Omdat het outletcenter op voldoende grote afstand van de varkenshouderij is gelegen heeft de ontwikkeling geen beperking ondervonden van de varkenshouderij. Op basis van het toetsingskader zoals omschreven in de Wet geurhinder en

veehouderij liggen binnen 50 meter geen agrarische bedrijven, waardoor deze geen beperking ondervinden in hun eventuele uitbreidingsplannen.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden en dat sprake is van een duurzame locatie in het kader van de Handreiking duurzame locaties intensieve veehouderij. Dit betekent dat het gelet op de ligging zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het agrarisch bouwblok te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectare behorend bij een intensieve veehouderij.

4.6 Intensieve veehouderij

In de reconstructie- en gebiedsplannen, de correctieve herziening van de reconstructieplannen integraal, is met de integrale zonering het vestigingsbeleid voor de intensieve veehouderij vastgelegd. De begrenzing van de integrale zonering in de reconstructieplannen is aangewezen voor rechtstreekse doorwerking en deels bindend. De reconstructieplannen bevatten voor het overige - gelet op de uitspraken van de Raad van State - zwaartwichtige beleidslijnen. Wij verwachten dat gemeenten met het verwoorde beleid rekening houden bij de opstelling van bestemmingsplannen. De gebiedsplannen Wijde Biesbosch en Brabantse Delta vallen buiten de Reconstructiewet. In de gebiedsplannen is een zonering ontwikkelingsgerichte landbouw aangebracht. Deze zonering is met name gericht op de grondgebonden landbouw. Hoewel de gebiedsplannen geen wettelijk karakter hebben, vormen ze een richtinggevend beleidskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. De gebiedsplannen zijn erop gericht de toename van intensieve veehouderijen te beperken. Omvorming naar een intensieve veehouderij is daarom in beginsel niet toegestaan. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen alleen worden geboden aan intensieve veehouderijen die zijn gevestigd op een duurzame locatie. Voor de beoordeling of er sprake is van een duurzame locatie, hanteren wij de *Handreiking duurzame locaties en duurzame producties* voor de intensieve veehouderij, zoals opgenomen in bijlage 3 van de reconstructieplannen. In extensiveringsgebieden is verdere uitbreiding van een intensieve veehouderij uitgesloten, behoudens eenmalige uitbreiding ten behoeve van dierenwelzijn. Wij verwachten dat gemeenten het beleid uit de Westbrabantse gebiedsplannen in hun bestemmingsplannen vertalen.

Pleitnotitie

**Onderwerp: toelichting zienswijze ontwerp bestemmingsplan M.J.M. Mulders,
Herelsestraat 174, 47226 ST Heerle**

Ulicoten, 12-04-2010

Geachte leden van de Hoorcommissie ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de door ons namens M.J.M ingediende zienswijze voor het bedrijf aan De Herelsestraat 174 te Heerle wil ik u hierbij graag kort onze zienswijze toelichten.

Deze zienswijze is gericht op een te kleine intekening van het bouwvlak.

Reeds op het voorontwerpbestemmingsplan is met een inspraakreactie aangegeven dat het bouwvlak te klein is ingetekend voor de concrete bouwplannen van familie Mulders. Op dit bedrijf zal een nieuwe rundveestal gebouwd worden. De bestaande rundveestal zal ook in gebruik blijven voor de huisvesting van melkkoeien en voor een gedeelte gebruikt gaan worden voor de huisvesting van jongvee. De bestaande jongveestal blijft in gebruik als jongveestal.

Om het grotere aantal melkkoeien te kunnen melken zal ook een nieuwe melkstal met wachtruimte gebouwd gaan worden.

Om het grotere aantal stuks vee van voer te kunnen blijven voorzien is ook een grotere voeropslag noodzakelijk. Hiervoor worden een tweetal extra sleufsilo's gebouwd.

In totaal zullen op dit bedrijf circa 308 melkkoeien en 195 stuks jongvee worden gehouden.

Naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is het ingetekende bouwvlak door uw gemeente aangepast. Het bouwvlak is aan de oostzijde iets vergroot.

In de reactie door uw gemeente zoals verwoord in het verslag voor inspraak en overleg wordt gesteld dat het bouwvlak zal worden vergroot tot een oppervlakte van circa 1.0 ha.

Echter op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is een bouwvlak toegekend van circa 1,45 ha.

Gezien deze intekening van reeds 1.45 ha lijkt het ons inziens geen probleem het bouwblok dan ook meteen in te tekenen voor de gevraagde 1,67 ha. Immers nu reeds zijn de plannen zeer concreet aangegeven.

Er wordt in de beantwoording op de inspraakreactie gesteld dat verdere vergroting van het bouwvlak mogelijk is als het huidige bouwvlak is volgebouwd én er sprake is van concrete bouwplannen door bijvoorbeeld een aanvraag om reguliere bouwvergunning.

Vast staat dat het huidige geldende bouwvlak is volgebouwd. Daarnaast zijn er ons inziens reeds concrete bouwplannen. Voor de uitbreiding van het bedrijf is immers reeds in november 2009 een milieuvergunning door uw gemeente verleend.

Het indienen van een bouwvergunning ter aantoning van de concrete bouwplannen bied in dit kader geen extra waarde. Bovendien, de gevraagde bebouwing past niet in het nu nog geldende bouwvlak. Het indienen van een bouwvergunning zal dan resulteren in een weigering van de bouwvergunning wegens strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het nieuwe toereikende bouwblok zal dan ook eerst door uw gemeenteraad dienen te zijn vastgesteld voordat een bouwaanvraag kan worden verleend.

Naast het voorgaande kunnen wij u melden dat een grotere intekening van het bouwblok ook past binnen het beleid van de provincie. Het bedrijf is immers een grondgebonden bedrijf en is gelegen in de AHS (Agrarische Hoofd Structuur). In deze zone is geen maximum gesteld aan de grootte van een bouwvlak, ook niet na het onlangs genomen voorbereidingsbesluit. Dit heeft immers alleen betrekking op intensieve veehouderijen.

Samengevat:

1. Het bestaande bouwblok is volgebouwd.
2. Uw gemeente onderschrijft de noodzaak tot vergroting van het bouwblok in de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Het bouwblok zal worden vergroot, maar niet tot de gevraagde grootte.
3. De gevraagde vergroting van het bouwvlak past binnen elk provinciaal beleid.
4. De bouwplannen zijn zéér concreet. De vereiste milieuvergunning is reeds verleend. De noodzakelijke bouwaanvragen zullen worden aangevraagd zodra het toereikende bouwvlak is vastgesteld door uw gemeenteraad.

Gezien het voorgaande lijkt ons inziens dus niets de grotere gevraagde intekening van het bouwvlak in de weg te staan.

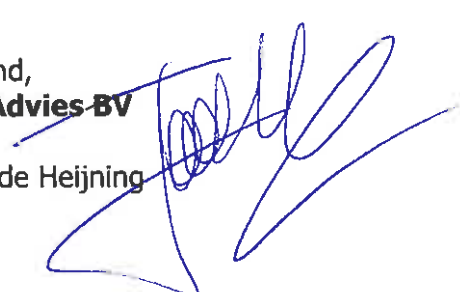
Bovendien, indien nu reeds het bouwvlak zoals gevraagd wordt opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt voorkomen dat direct na het in werking treden van dit splinternieuwe bestemmingsplan direct weer een aanpassing noodzakelijk is. Dit kost ons inziens onnodig tijd van uw ambtenaren en dhr. Mulders. Bovendien dienen hiervoor onnodig kosten gemaakt te worden door uw gemeente en dhr. Mulders. Immers door nu het bouwblok meteen op te nemen wordt dit alles voorkomen.

Wij verzoeken u dan ook het bouwblok op te nemen zoals weergegeven in de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Namens dhr. M.J.M. Mulders verblijven wij,

Hoogachtend,
Van Dun Advies BV

Fonny van de Heijning



Pleitnotitie inzake zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw,

betreffende perceel gelegen aan Roosendaalsebaan tussen nr 27 en 39,

kadastraal bekend gemeente Roosendaal Wouw, sectie 0, nummer 738.

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze welke ik heb ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw mondeling nader toe te lichten en waar nodig aan te vullen.

Ten eerste wil ik u vragen de gronden die ik reeds eerder schriftelijk heb ingebracht hierbij als ingelast te beschouwen. Betreft brief d.d. 23 januari 2009 ; brief d.d. 28 oktober 2009 en mijn zienswijze d.d. 9 maart 2010

Ten tweede wil ik het volgende nog aanvullen en opmerken. Mijn ouders hebben in het verleden het betreffende perceel grond aangeboden gekregen en geaccepteerd tijdens de ruilverkaveling omdat het grond zou zijn waar in de toekomst mogelijk op gebouwd zou mogen worden. Deze verwachtingen zijn gegrond op de volgende zaken: Het perceel grenst aan de kern van de gemeente Wouw, erger : de borden van de bebouwde kom zowel aan de zijde van de Spellestraat als aan de zijde van de Roosendaalsebaan staan zodanig dat het betreffende perceel praktisch geheel volgens deze borden in de bebouwde kom valt.. Dit is een belangrijk gegeven kijken we naar het Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied, waar ik overigens later in mijn betoog nog op terugkom. Een andere grond waarop de verwachting gestoeld is, is de huisnummering aan de Roosendaalsebaan. Die verspringt daar van 27 naar 39 exact daar waar mijn perceel ligt, wat ook de suggestie wekt dat er reeds in een vroeg stadium rekening mee is gehouden dat er op het betreffende perceel in de toekomst wel eens woningen gebouwd zouden kunnen worden.

Ik heb de grond in 2002 van mijn ouders gekocht in de zelfde veronderstelling als mijn ouders ,dat het in de toekomst wel eens (gedeeltelijk) bouwgrond zou kunnen worden. Ik was niet aan het speculeren met deze grond, het was verwachtingsgrond en nu achtte ik de tijd rijp om met voorstellen te komen nu er een voorbestemmingsplan buitengebied gepresenteerd werd. De opmerking die ik tijdens een gesprek over deze kwestie te horen kreeg, dat ik met mijn streven nu, om (op een gedeelte) een bestemmingswijziging te krijgen, wel erg gemakkelijk snel rijk wil worden, vond en vind ik dan ook niet gepast.

Ten derde verbaasd het mij hogelijk wat ik in mijn zienswijze ook al heb aangegeven dat er eerst een Voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied gemaakt wordt, vervolgens wordt dit bekend gemaakt en de belanghebbenden hebben daar op kunnen reageren vanaf 8 december 2008

Pas in een veel later stadium wordt er een beleidstuk Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied vastgesteld door het college en wel op 22 december 2009. Dat is vervolgens ter kennisname aan de gemeenteraad verzonden, de

gemeenteraad heeft hier dus geen besluit over mogen nemen alleen maar kennis! De beantwoording van de inspraakreactie heeft vrijwel gelijktijdig plaatsgevonden en is per brief bekend gemaakt op 1 februari 2010. Door toepassing van dit beleidstuk is de visie van de gemeente plotsklaps gewijzigd. Ik acht deze wijziging misbruik van bevoegdheden van het college van B en W. Zij gaan bij de beantwoording van de inspraakreacties namelijk op de stoel van de gemeenteraad zitten door hun beleidstuk te laten prevaleren boven het bestemmingsplan.

Het beleidstuk moet onderdeel uit maken van het bestemmingsplan, hier van is in dit geval geen sprake..

Waar hier wel sprake van is is een omgekeerde politieke handelwijze en dat kan m.i. niet getolereerd worden.

Bovendien wil ik u nogmaals wijzen op de niet strokende benaming "Beoordelingskader Initiatieven BUITENGEBIED". U geeft in dat betreffende stuk aan dat verdichting van de linten binnen de gemeente Roosendaal alleen mag plaatsvinden op de plaatsen welke worden aangeduid dmv een rood bolletje...al die rode bolletjes liggen Niet in het buitengebied...Het gaat om een herbestemming van het buitengebied!!

Terugkomend nu op mijn perceel..ligt volgens de borden zelfs in de bebouwde kom, aan de achterzijde volledig omsloten door lintbebouwing, aan voorzijde ontbreekt nog stukje (de nrs 29 t/m 37) en dit stukje vraag ik u toestemming voor. Het is m.i. zeer voor de hand liggend dat die rode bolletjes juist van toepassing zijn op dat stukje Roosendaalsebaan en wel op het gedeelte binnen de bebouwde kom! Dan hebben we het ook nog eens over opvulling van linten in de bebouwde kom en toch in het buitengebied!

Zowel mijn vraag als uw opinie worden dan positief benaderd.

Mijn tekening als aanhangsel bij brief 2 toont dit en laat de strook grond buiten de bebouwde kom ook ongemoeid.

Ten vierde Ik weet dat de gemeente de financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan moet aantonen. Ik kan me niet voorstellen dat mijn plan deze haalbaarheid zou aantasten en als het gaat om de plankosten die ik dan niet zou hebben, ben ik bereid hiervoor een overeenkomst te sluiten.

Ten vijfde wil ik u nog het volgend aandragen:

Dat het mij niet gaat om snel rijk te worden, te speculeren of wat dan ook, wil ik u bevestigen door voor te stellen om desnoods af te zien van de rechtstreekse woonbestemming voor de bouw van 3 burgerwoningen als er op mijn perceel een wijzigingsbevoegdheid wordt gelegd. Hierbij denk ik aan een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een drietal burgerwoningen gelegen tussen de nrs. 27 en 39 aan de Roosendaalsebaan.En wel zodanig dat de bolle akker behouden blijft. De bolle akker wordt niet afgegraven, er veranderd dan ook niets aan de waarde daarvan.Er is in het verleden al meer gebouwd op of nabij de bolle akkers in dit gebied. Als dat nu niet zou mogen zou dat vanuit dit oogpunt

rechtsongelijkheid zijn. En zou de gemeente Roosendaal mij door het aanbieden van mijn perceel (geheel buiten mijn weten om, zie mijn brief van 23 januari 2009) aan de Gedeputeerde Staten van Noord Brabant om het te plaatsen op de Aardkundige Waardekaart ernstig benadeeld hebben.

Er kunnen uiteraard voorwaarden aan deze wijzigingsbevoegdheid worden opgehangen.

Ik denk hierbij bv. aan:

*Sluiten van een anterieure overeenkomst waarbij de plankosten en de voorbereidende ambtelijke kosten voor mijn rekening komen.

*Het plan landschappelijk inpassen en het zicht op de bolle akker behouden laten blijven

*De bebouwing zou bovenplans verevend kunnen worden

Door bovenstaande loopt de gemeente geen risico en kom ik u ook tegemoet in het financiële plaatje.

Daar er, zo u in uw toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan zegt, "de bestaande ruimtelijke en functionele structuur opnieuw wordt vastgelegd waarbij op perceelsniveau de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden" wil ik u dringend vragen uw , m.i. op niet juiste gronde negatieve beantwoording op mijn verzoek tot woningbouw , te herzien.

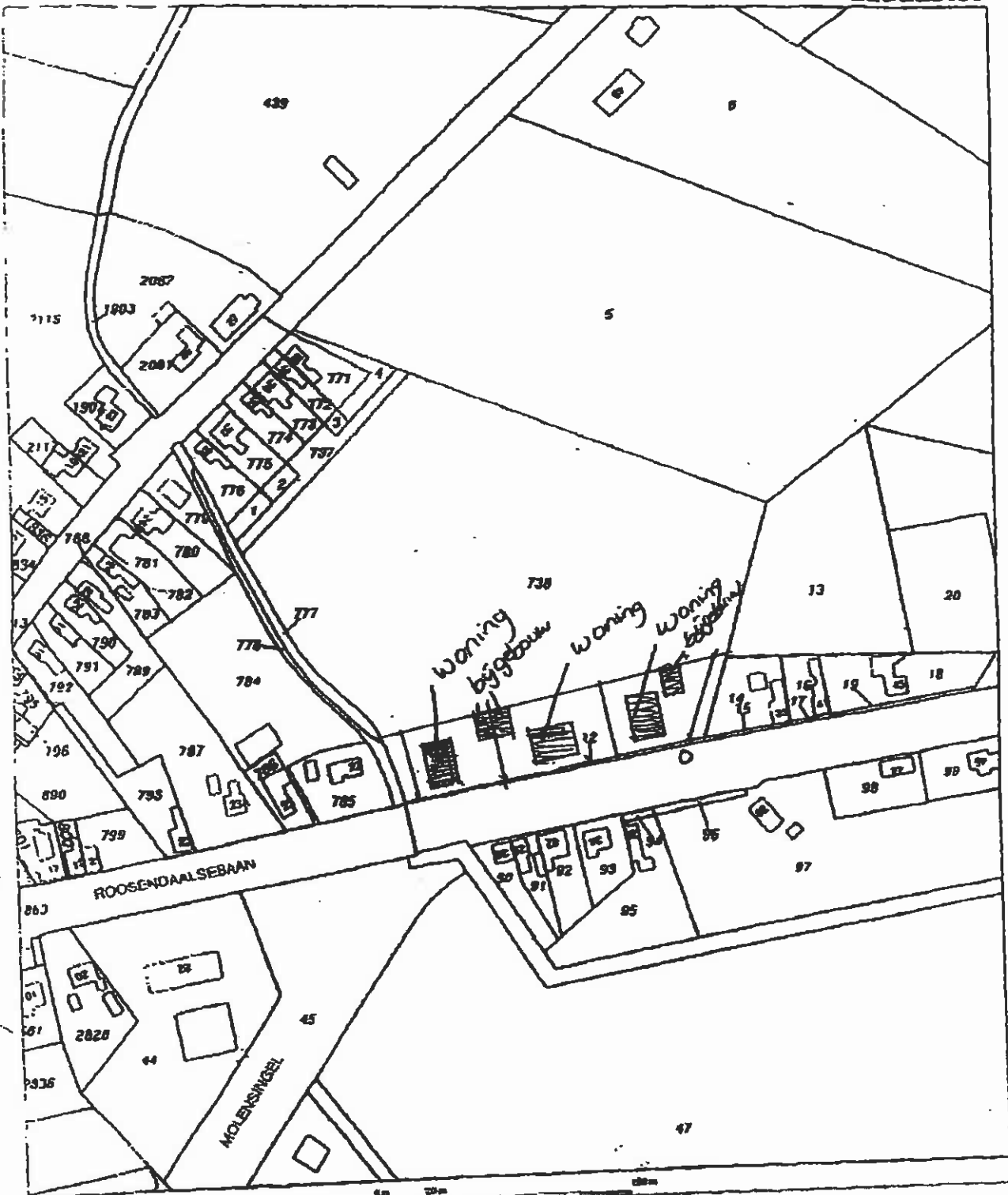
U zegt daar immers in dat het betreffende verzoek niet past binnen het recent vastgestelde beoordelingskader initiatieven buitengebied. Mijns inziens mag u enerzijds niet afwijzen op een beleidsstuk wat lopende de procedure wordt vastgesteld anderzijds ligt mijn perceel voor het oog, door de borden bebouwde kom, ook nog eens binnen de bebouwde kom waar uw enkel de rode bolletjes heeft geplaatst. Sowieso ligt het perceel in de kernrandzone. Deze zone dient als overgang van kern naar buitengebied en woningbouw met doorzichten naar het echte buitengebied zijn passende functies in dit gebied.

Tot slot hoop ik dat u zich kunt vinden in mijn argumenten en het Bestemmingsplan Buitengebied Wouw dan ook voor mijn perceel Wouw, sectie 0, nummer 738 gewijzigd zal laten vaststellen.

De wijziging zou dan moeten zijn of wel het rechtstreeks bestemmen van de op de bijlage horende bij de schriftelijke zienswijze aangegeven strook als woonbestemming voor de bouw van 3 woningen. Dan wel het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor mijn perceel waarbij de bestemming gewijzigd kan worden naar 3 burgerwoningen.

Tot zover mijn mondelinge aanvulling en toelichting van mijn schriftelijke zienswijze.

Ik dank u voor uw aandacht.



Legende

12345 Perceelnummer

25 Huizennummer

— Kadastrale grens

--- Bouwingschraffuur

Vaak zijn gemeentelijke kadastrale grenzen, 31 januari 2002

De gemeenteraad van de gemeente heeft de kadastrale grenzen vastgesteld.

Uitdruk uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente **WOUD**

Sectie **O**

Perceel **738**

Schaal **1:2000**

De kadastrale kaart is een afbeelding van de kadastrale gegevens van de gemeente Woud. De kadastrale gegevens zijn vastgesteld door de kadastrale dienst van de gemeente Woud.

o = bord bebouwde grond

Heerle, 13 April 2010

Geachte Commissie,

Graag maak ik gebruik om langs deze wijze mondeling toelichting te geven op de zienswijze welke door ons is ingediend. (Bijlage 1)

Betreffende ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Wouw"

Hierbij stelt u dat onze woning gelegen aan de Halstersebaan 29 te Heerle Als recreatie woning is opgericht en als zodanig in gebruik dient te blijven.

Hier zijn we het echter niet mee eens daar wij, (ondergetekende en mijn echtgenoot)

Sinds 1988 het perceel zijn gaan huren en bewonen.
In 1993 de mogelijkheid kregen om het perceel te kopen.
En dit ook hebben gedaan.

We hebben ons ingeschreven in het bevolkingsregister van de Gemeente Wouw. (zie bijlage 2).
En in 1995 heeft de gemeente Wouw ons laten weten middels een brief (zie bijlage 3)

Dat, ik citeer

"Van de Sector Wonen en Werken hebben wij vernomen dat uw "Vakantiewoning" Voor woondoeleinden, ingevolge de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" is gelegaliseerd. Uw woning hebben wij nu ook opgenomen in het gemeentelijk woningregister.

Graag wil ik u wijze op de handreiking voor de gemeentes welke is uitgegeven door VROM & Inspectie (zie bijlage 4) Hierin wordt de volgende definitie gegeven van Legalisatie. Legalisatie van onrechtmatige bewoning houdt in dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, waarbij de bestemming `recreatie` wordt omgezet naar bestemming wonen.

Aan de hand van bovengestelde brief zijn wij de volgende stappen gaan ondernemen:

Aanvragen van een Hypotheek, zodat we onze woning konden verbeteren.
Ook hiervoor stuurde de gemeente Wouw een brief naar de makelaar met de informatie Tot permanente bewoning. (zie bijlage 5)
Aanvragen gedaan en verkregen voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen.
Hiervoor hebben we tevens subsidie gekregen van de Gemeente Wouw (zie bijlage 6)
In 1999 hebben we een bouwvergunning aangevraagd voor renovatie en uitbreiding aan onze woning. En deze ook verkregen. Onze woning is toen geheel in steen opgetrokken (voorheen van hout) en voorzien van dubbelglas.(zie bijlage 7)

Samenvattend :

We waren ingeschreven in het bevolkingsregister van de Gemeente Wouw
We kregen een brief van de Gemeente Wouw dat de vakantiewoning is gelegaliseerd.
We hebben bouwvergunningen verkregen en subsidies.
Altijd alle gemeentelijke belastingen betaald betreffende een woning.
Waarbij ik graag de opmerking maak dat ook bij de bepaling van de WOZ waarde,
Onze woning wordt vergeleken met 3 vrijstaande burgerwoningen. (bijlage 8)

Waren dan ook erg geschrokken toen vanuit de Gemeente Roosendaal "het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wouw " binnen viel.
Daar wij stellig van mening zijn dat onze woning is gelegaliseerd (1991) en dit niet langer aan de orde is.
Als laatste wil ik opmerken dat we in het verleden ook nooit, er op geattendeerd zijn om De woning als zomerwoning te gebruiken en niet als woning.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

A.G.M Maaskant

D.J. Maaskant- Geers

Aan de Gemeenteraad van Roosendaal,
Postbus 5000
4700 KA te Roosendaal

Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied Wouw. Verslag van inspraak en overleg.

Heerle , 5 maart 2010.

Geachte Gemeenteraad,

U heeft het verslag van inspraak en overleg betreft Bestemmingsplan Buitengebied Wouw vrijgegeven voor inzage van beantwoording.

Wij kunnen ons niet vinden in de beantwoording door de gemeente Roosendaal op onze inspraakreactie. (zie punt 23 hoofdstuk 3 van Verslag van inspraak en overleg)

1.U stelt dat het betreffende object is opgericht als recreatiewoning en dient als zodanig in gebruik te blijven. Hier zijn we het echter niet mee eens. Daar wij op 25.09.1995 een brief hebben gekregen van Burgemeesters en Wethouders van de Gemeente Wouw
Waarin onderstaande is opgenomen:

“Van de sector Wonen en Werken hebben wij vernomen dat uw “vakantiewoning “ voor woondoeleinden, ingevolge de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan (1991)“Buitengebied”is gelegaliseerd. Uw woning hebben wij dan ook opgenomen in het gemeentelijke woningregister.”

Zoals u kunt lezen is onze “vakantiewoning”door de overgangsbepalingen van het Bestemmingsplan Buitengebied 1991gelegaliseerd. In de regel erop volgend staat er dan dat onze woning is opgenomen in het gemeentelijk woningregister. Het feit dat er woning staat en geen “Vakantiewoning “geeft de legalisatie al reeds in deze brief aan.

Naar aanleiding van bovenstaande brief waren wij er dan ook van overtuigd dat we vanaf dat moment een burger woning hadden. En zijn hiermee zodanig aan de slag gegaan. We hebben een hypotheek op onze woning afgesloten, alle nutsvoorzieningen aan laten leggen. Hebben bouwvergunningen verkregen zodat we onze woning hebben aangepast conform de woningwet van een woning. Wat tevens opmerkelijk is, dat ook t.b.v. de WOZ Waarde ook onze woning wordt vergeleken met een burgerwoning.

2. U stelt dat, zowel gemeentelijk als het provinciaal beleid zijn nieuwe woningen in het buitengebied niet toegestaan.

Hier zouden wij u graag willen attenderen dat volgens het ministerie van VROM de Gemeentes in bepaalde bestaande situaties het bestemmingsplan kan wijzigen.

Bijlage : Brief van Gemeente Wouw datum 25.09.1995

Brief van Gemeente Wouw datum 27.09.1995

Gewaarmerkt afschrift van gegevens uit de basisadministratie persoonsgegevens

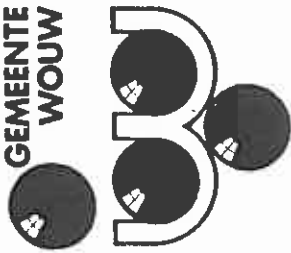
Gewaarmerkt afschrift van gegevens uit de basisadministratie persoonsgegevens

Hoogachtend,

Dhr. A.G.M Maaskant en Mevr. D.J Maaskant-Geers

Bram en Diana Maaskant
Halstersebaan 29
4726 SK Heerle

GEMEENTE
WOUW



**GEWAARMERKT AFSCHRIFT VAN GEGEVENS UIT
DE BASISADMINISTRATIE PERSOONSGEGEVENS**

Als Ingezetene in de basisadministratie persoonsgegevens
staat Ingeschreven:

Geers
e/v Maaskant
Dymphna Johanna

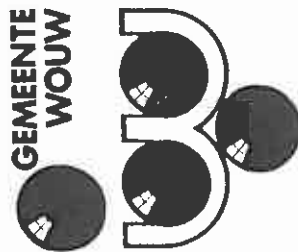
Geboren: 13-11-1966 te Bergen op Zoom
Halstersebaan 27 c
4727 SC Moerstraten

Datum van afgifte:

02/08/1995

Namens het gemeentebestuur:

GEMEENTE
WOUW



**GEWAARMERKT AFSCHRIFT VAN GEGEVENS UIT
DE BASISADMINISTRATIE PERSOONSGEGEVENS**

Als Ingezetene in de basisadministratie persoonsgegevens
staat Ingeschreven:

Maaskant

Abraham Gerbrand Marinus
Geboren: 01-09-1958 te Roosendaal en Nispen
Halstersebaan 27 c

4727 SC Moerstraten

Datum van afgifte:

02/08/1995

Namens het gemeentebestuur:





postbus 1
4724 ZG wouw
telefoon (01658) 5200
telefax (01658) 1340

inl. v. 10-10-95
telefoon (0165) 305200
telefax (0165) 301340

uw kenmerk:

onderwerp:
inschrijven GBA

Aan de familie Maaskant

Halstersebaan 27 c

4727 CS Moerstraten

ons kenmerk: Sch/

inl. bij: J. Schijven
doorkiesnr.: 5204

Wouw, 19 september 1995

verzonden: 25 SEP. 1995

0165 Vorster
575422

Geachte heer/mevrouw,

Zoals reeds eerder telefonisch is medegedeeld bent u sinds 20 juli 1995 ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Wouw. Van de Sector Wonen en Werken hebben wij vernomen dat uw "vakantiewoning" voor woondoeleinden, ingevolge de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" is gelegaliseerd. Hierover ontvangt u van genoemde Sector nog nader bericht. Uw woning hebben wij nu ook opgenomen in het gemeentelijk woningregister.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wouw,
de secretaris, de burgemeester,

bijl:

typ:

coll:

markt 14
4724 BK wouw
postrekening 1079881
bank: rabobank - wouw
rek.nr. 37.27.03.801

Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

Handreiking voor gemeenten



Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

Handreiking voor gemeenten



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Inhoud

1	Inleiding	03
1.1	Doel van de handreiking	03
1.2	Leeswijzer	03
2	Wat is onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven	04
3	Legalisatie van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen	06
3.1	Wat is legalisatie?	06
3.2	Onder welke voorwaarden is legalisatie mogelijk?	06
3.3	Overwegingen om al dan niet tot legalisatie over te gaan	07
3.4	De gevolgen voor gemeenten	08
4	De persoonsgebonden beschikking	11
4.1	Wat is een persoonsgebonden beschikking?	11
4.2	De voorwaarden om voor een persoonsgebonden beschikking in aanmerking te komen	12
4.3	Het vaststellen van een peildatum	14
4.4	De handhaving van de persoonsgebonden beschikking	15
4.5	Aandragen van bewijzen dat de recreatiewoning al op peildatum werd bewoond	15
4.6	De gevolgen voor gemeenten	16
5	De persoonsgebonden vrijstelling	18
6	Het persoonsgebonden overgangsrecht	21
7	Handhaving en bewijslast	23
7.1	De bewijslast	23
7.2	Opleggen van een last onder dwangsom	24
7.3	Raadplegen van administraties met persoonsgegevens	26
7.4	Verklaringen en waarnemingen als bewijsmateriaal	27
7.5	De aanwijzing van toezichthouders	29

3.

Legalisatie van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

3.1 Wat is legalisatie?

1. Wat is legalisatie van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen?

Het wonen in een recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat wonen strijdig is met de bestemming 'recreatie'. Legalisatie van onrechtmatige bewoning houdt in dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, waarbij de bestemming 'recreatie' wordt omgezet naar de bestemming 'wonen'. Het wonen in de betreffende woningen is daarmee niet langer in strijd met het bestemmingsplan.

3.2 Onder welke voorwaarden is legalisatie mogelijk?

1. Onder welke voorwaarden is legalisatie mogelijk?

In de Nota Ruimte is geregeld dat provincies en gemeenten in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen kunnen wijzigen in een woonfunctie. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond, voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond;
- de woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door het Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen;
- de woning moet voldoen aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen;
- de bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.

2. Wanneer is er sprake van een recreatiecomplex waar in grote mate onrechtmatig wordt gewoond?

Dat is het geval als op een complex meer dan de helft van de recreatiewoningen onrechtmatig wordt bewoond of gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke (buitenlandse) werknemers.

3. Wat zijn waardevolle en/of kwetsbare gebieden?

Zowel het Rijk, provincies als gemeenten kunnen waardevolle en/of kwetsbare gebieden aanwijzen. Het Rijk heeft deze gebieden aangewezen in de Nota Ruimte. Het gaat om: de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de robuuste verbindingen.

De provincie kan in haar streekplan waardevolle en/of kwetsbare gebieden aanwijzen. De gemeente is bevoegd in haar structuur- en bestemmingsplannen, in aanvulling op de door het Rijk en de provincie aangewezen gebieden, andere gebieden aan te wijzen als waardevol en/of kwetsbaar.

4. Wat betekent bedrijfsmatige exploitatie?

Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van een park als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt.

Er is géén sprake van bedrijfsmatige exploitatie als het complex is verkaveld en de eigenaren van de recreatiewoningen zonder belemmeringen (bijvoorbeeld vanwege verhuurverplichtingen) over hun verblijf kunnen beschikken.

De Nota Ruimte stelt dat de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen gelijk zijn aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: een aanvraag voor de bouw van een recreatiewoning kan een gemeente alleen toestaan indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik door bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

Gemeenten mogen in de voorschriften van hun bestemmingsplannen de eis van bedrijfsmatige exploitatie opnemen. Uit verschillende uitspraken blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak de eis van bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk relevant acht en in principe aanvaardbaar vindt. Wel moeten gemeenten elke keer nagaan of de eis in het concrete geval kan worden opgelegd. De gevallen waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft uitgesproken dat de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet kan worden opgelegd, betreft situaties dat de recreatiewoningen in eigendom zijn van verschillende particulieren. De eis van bedrijfsmatige exploitatie zou hier leiden tot een beperking van het gebruik die om planologische redenen niet gerechtvaardigd is.

¹ Zie hiervoor de Handreiking 'Tijdelijke werknemers onder dak', VROM-Inspectie



postbus 1
4724 ZG wouw
telefoon (01658) 5200
telefax (01658) 1340



uw kenmerk:

onderwerp:
opstal Halstersebaan 27c

Aan Baas makelaardij o/g
t.a.v. de heer F.G. Kamman
Dorpsstraat 57
4661 HM HALSTEREN

ons kenmerk: CV/95. 2527
inl. blj: C.B.P. Vermeeren
doorkiesnr.: 0165-305225

Wouw, 21 september 1995

verzonden: 27 SEP. 1995

Geachte heer Kamman,

Naar aanleiding van uw telefonische verzoek van 11 september jl. inzake de bestemming van het perceel Halstersebaan 27c te Moerstraten berichten wij u het volgende.

Het onderwerpelijke perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Bultengebied", dat hieraan de bestemming "Zomerhuis" (Zo) toekent. Deze grond is bestemd voor recreatief nachtverblijf en/of tijdelijk woongebruik, van zowel de bebouwde, als de niet bebouwde grond. Het is verboden op de tot "Zomerhuis" bestemde grond opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt met name begrepen het gebruik van de bebouwing voor permanente bewoning.

Aangezien het onderwerpelijke perceel c.q. de daarop aanwezige opstallen reeds voor het van kracht worden van genoemd bestemmingsplan in november 1991 in gebruik was genomen voor permanente bewoning is het zogenaamde overgangsrecht van toepassing. Concreet betekent dit, dat het gebruik (permanente bewoning) mag worden voortgezet c.q. is toegestaan.

Voor de goede orde attenderen wij u erop, dat wij een afschrift van deze brief gezonden hebben aan mevrouw Maaskant.

Wij vertrouwen erop u met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Wouw,
namens dezen,
het hoofd van de sector Wonen en Werken,

J.C.M. Cats

cc: Mevr. Maaskant, Halstersebaan 27c, 4727 SC Moerstraten; Burgerzaken; WW/H

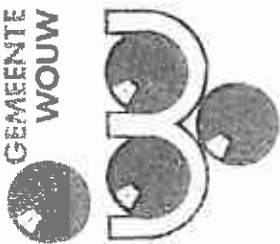
bijl:

typ: CV

coll:

markt 14
4724 BK wouw
postrekening 1079881
bank: rabobank - wouw
rek.nr. 37.27.03.801

GEMEENTE
WOUW



markt 14
4724 BK wouw
telefoon (01658) 5200
girorekening 1079881
bank rabobank - wouw
rek.nr 37 27 03 301

De heer A.G.M. Maaskant

Halstersebaan 27c

4727 SC MOERSTRATEN

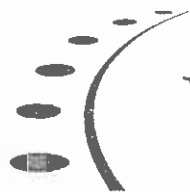
wouw, 20 maart 1996

declaratienr. W 28

Bijdrage in de kosten voor de aansluiting van uw pand Halstersebaan 27c op de aardgashoofdleiding.
Bijdrage voor de uitbreiding van de hoofdleiding, volgens offerte RW-95-64-10/36 van Intergas N.V.:
Aftrek gemeentelijke subsidie:
Subtotaal:
+ 17.5 % B.T.W.:
Totaal door u te betalen:

f	5.565,-
f	<u>2.282,50</u>
f	3.282,50
f	<u>574,44</u>
f	<u>3.856,94</u>

Wij verzoeken u bovenstaand bedrag binnen 14 dagen te voldoen d m v onderstaande acceptgiro.



Gemeente Roosendaal

vergunningen

1e Regouwen
juris ~~zaken~~ zaken 0165 579495

1 sector stadsontwikkeling en -beheer

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROOSENDAAL;

gezien de aanvraag van A.G.M. Maaskant
wonende/gevestigd Halstersebaan 27 c
te 4727 SC Moerstraten
ingekomen op 31 mei 1999
waarbij vergunning wordt gevraagd voor
het veranderen van een overkapping,
plaatselijk bekend als Halstersebaan 27 c te Moerstraten

gelet op de Woningwet, het bouwbesluit en de bouwverordening;

BESLUITEN:

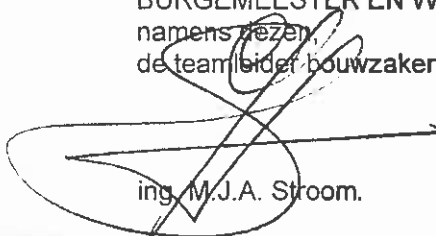
bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag omschreven bouwplan, onder de volgende voorwaarden en nadere eisen:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen en
gewaarmerkte tekeningen, alsmede overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit
en van de bouwverordening ;

Met de uitvoering ervan mag niet worden begonnen voordat de gevraagde gegevens en/of materialen door de afdeling Vergunningen zijn goedgekeurd.

ROOSENDAAL, **30 JUNI 1999**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VOORNOEMD,
namens dezen,
de teamleider bouwzaken,



ing. M.J.A. Stroom.

Bij dit besluit behoren 1 gewaarmerkte tekening.

Bouwkosten	: f 15000,00	Oppervlak	: 0,00 m2
Totaal Leges	: f 210,00	Inhoud	: 0,00 m3
Registratienr.	: 1999/0117		
Uitgereikt op	: 30 JUNI 1999		
B50			

Tegen deze beschikking kan binnen 6 weken na de verzenddatum bij burgemeester en wethouders een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend op grond van de Algemene wet bestuursrecht.



Beens Architekten B.N.A.

7
Weled. heer A.G.M. Maaskant
Halstersebaan 27c
4727 SC Moerstraten

Dr. Schaepmanlaan 17 4702 GT Roosendaal
Tel.: 0165-567378
Fax: 0165-544795
K.v.K. Breda 20072591

Roosendaal: 19 mei 1999
Onze ref. : JB/99.49
Betreft : opdrachtbevestiging
 Projekt: vervolg werk 99-02: uitbreiden van de woning met
 woonkamer en erker aan de Halstersebaan 27c te
 Moerstraten.

Door ondertekening verklaart de heer A.G.M. Maaskant wonende te 4727 SC Moerstraten aan de Halstersebaan 27c, opdracht te verstrekken aan Beens architecten B.N.A. gevestigd te Roosendaal aan de Dr. Schaepmanlaan 17.

De vervolgopdracht wordt verstrekt voor het uitvoeren van tekenwerkzaamheden voor de complete bouwvergunning aanvraag, uitgezonderd EPN en berekeningen beton en staal.

Het honorarium bedraagt - exclusief B.T.W. en wordt U gefactureerd bij aanvraag van de bouwvergunning.

Afdrukken van tekeningen zijn opgenomen in het honorarium.

Met dank voor Uw opdracht,

hoogachtend

Beens architecten

J.A. Beens

Voor akkoord opdrachtgever:

Dhr. A.G.M. Maaskant

.....



Dr. Schaepmanlaan 17 4702 GT Roosendaal
Tel.: 0165-567378
Fax: 0165-544795
K.v.K. Breda 20072591

Roosendaal: 7 januari 1999
Onze ref. : JB/99.002
Betreft : opdrachtbevestiging
 Project: renoveren van een woning gelegen aan de Halster-
 sebaan 27c te Moerstraten
 Werkno.: 99-02

• • • • •


[Home
WOZ-
portaal](#)
[Inloggen](#)
[Veel
gestelde
vragen](#)
[Mijn
woning](#)
[Uitloggen](#)
[Disclaimer
WOZ](#)
[Links](#)

Het WOZ-portaal van de gemeente Roosendaal

[Sluiten WOZ-portaal](#)
[Print](#)

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Aanduiding woning:

Straatnaam: Halstersebaan
 Huisnummer: 29
 Postcode: 4726 SK
 Woonplaats: Heerle
 Locatieomschrijving:
 Waardepeildatum: 01-01-2009
 Toestandspeildatum: 01-01-2009

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: Sectie: Perceelnummer: Letter: Indexnummer: Oppervlakte:
 WOU00 P 280 G 0 6250 m²

Objectgegevens:

Soort woning: Vrijstaande woning
 Buurt:
 Bouwjaar: 1978
 Grootte van de woning: 488 m³
 Bijgebouwen: Carport

Bijzondere kenmerken:

Marktgegevens:

De woning is niet verkocht

Transportdatum	Transactieprijs	Toelichting
----------------	-----------------	-------------

Andere relevante marktgegevens

Straatnaam:	Kruislandseweg	Mariabaan	Plantagebaan
Huisnummer:	6	19	120
Postcode:	4724 SM	4725 SL	4725 RB
Woonplaats:	Wouw	Wouwse Plantage	Wouwse Plantage
Soort object:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning
Buurt:			
Bouwjaar:	1976	1970	1948
Grootte:	438 m ³	516 m ³	326 m ³
Grondoppervlakte:	1510 m ²	2903 m ²	4270 m ²
Verkoopdatum:	31-01-2008	16-01-2009	13-10-2008
Verkoop prijs:	€ 370.000	€ 531.000	€ 340.000
Vastgestelde	€ 398.000	€ 530.000	€ 340.000

Bezoekadres

Stadlerf 1
 tel: 0165-579-111
 fax: 0165-579-038
 e-mail:
info@roosendaal.nl

Postadres

Postbus 5000
 4700 KA Roosendaal

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag

9.00 - 17.00 uur

Geachte Commissie

Wij zijn in 1988 gaan wonen op de halstersebaan en hebben ons ingeschreven bij de gemeente wouw.

In 1995 hebben wij van BenW van Wouw een brief ontvangen (bijlage 1) dat onze vakantiewoning is gelegaliseerd,

en dat onze woning in het gemeentelijk woningregister is opgenomen.

Wij willen U ook wijzen op de handreiking van VROM voor gemeente (bijlage 2)

Waarin staat dat; legalisatie van onrechtmatige bewoning houdt in dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd,

waarbij de bestemming recreatie wordt omgezet naar bestemming wonen.

Het wonen in betreffende woningen is daarmee niet langer in strijd met het bestemmingsplan.

wij hebben aan de hand van de brief van de gemeente wouw een hypotheek kunnen afsluiten.

Ook hebben wij van de gemeente subsidie gekregen voor de nutsvoorzieningen.

In 1996 hebben wij een bouwvergunning gekregen van de gemeente wouw (bijlage 3)

Ook in 2000 hebben wij van de gemeente roosendaal een bouwvergunning gekregen (bijlage 4)

Ook op de woz aanslag kunnen wij niets terug vinden dat aangeeft dat onze woning geen woning zou zijn.

De woning wordt ook vergeleken met burgerwoningen (bijlage 5)

Ook hebben wij altijd de gemeentelijke belastingen betaald naar onze mening voor een woning!

Wij zijn dan ook zeer ontdaan dat de gemeente onze woning het stempel geeft van recreatiewoning!

En verzoeken U om gezien de bijlages onze woning als burgerwoning te registreren

C.A.J. van Hooydonk Maaskant
halstersebaan 29 d
4726 sk heerle

GEEMEENTE
WOUW



Aan de familie Van Hooijdonk

Halstersebaan 27 b

4727 CS Moerstraten

postbus 1
4724 ZG wouw
telefoon (01658) 5200
telefax (01658) 1340

m.i.e. 0-10-95
telefoon (0165) 305200
telefax (0165) 301340

uw kenmerk:

ons kenmerk: Sch/

Wouw, 19 september 1995

inl. bij. J.Schijven
doorkiesnr.: 5204

verzonden: 25 SEP. 1995

onderwerp:
inschrijven GBA

Geachte heer/mevrouw,

Zoals reeds eerder telefonisch is medegedeeld bent u sinds 20 juli 1995 ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Wouw.

Van de Sector Wonen en Werken hebben wij vernomen dat uw "vakantiewoning" voor woondoeleinden, ingevolge de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" is gelegaliseerd. Hierover ontvangt u van genoemde Sector nog nader bericht. Uw woning hebben wij nu ook opgenomen in het gemeentelijk woningregister.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wouw,
de secretaris, de burgemeester,

bijl:

1 y 1

coll:

markl 14
4724 BK wouw
postrekening 1079881
bank: rabobank - wouw
rek.nr. 37.27.03.801

Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

Handreiking voor gemeenten



Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

Handreiking voor gemeenten



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Inhoud

1	Inleiding	03
1.1	Doel van de handreiking	03
1.2	Leeswijzer	03
2	Wat is onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven	04
3	Legalisatie van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen	06
3.1	Wat is legalisatie?	06
3.2	Onder welke voorwaarden is legalisatie mogelijk?	06
3.3	Overwegingen om al dan niet tot legalisatie over te gaan	07
3.4	De gevolgen voor gemeenten	08
4	De persoonsgebonden beschikking	11
4.1	Wat is een persoonsgebonden beschikking?	11
4.2	De voorwaarden om voor een persoonsgebonden beschikking in aanmerking te komen	12
4.3	Het vaststellen van een peildatum	14
4.4	De handhaving van de persoonsgebonden beschikking	15
4.5	Aandragen van bewijzen dat de recreatiewoning al op peildatum werd bewoond	15
4.6	De gevolgen voor gemeenten	16
5	De persoonsgebonden vrijstelling	18
6	Het persoonsgebonden overgangsrecht	21
7	Handhaving en bewijslast	23
7.1	De bewijslast	23
7.2	Opleggen van een last onder dwangsom	24
7.3	Raadplegen van administraties met persoonsgegevens	26
7.4	Verklaringen en waarnemingen als bewijsmateriaal	27
7.5	De aanwijzing van toezichthouders	29

3.

Legalisatie van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

3.1 Wat is legalisatie?

1. Wat is legalisatie van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen?

Het wonen in een recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat wonen strijdig is met de bestemming 'recreatie'. Legalisatie van onrechtmatige bewoning houdt in dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, waarbij de bestemming 'recreatie' wordt omgezet naar de bestemming 'wonen'. Het wonen in de betreffende woningen is daarmee niet langer in strijd met het bestemmingsplan.

3.2 Onder welke voorwaarden is legalisatie mogelijk?

1. Onder welke voorwaarden is legalisatie mogelijk?

In de Nota Ruimte is geregeld dat provincies en gemeenten in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen kunnen wijzigen in een woonfunctie. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond, voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond;
- de woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door het Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen;
- de woning moet voldoen aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen;
- de bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.

2. Wanneer is er sprake van een recreatiecomplex waar in grote mate onrechtmatig wordt gewoond?

Dat is het geval als op een complex meer dan de helft van de recreatiewoningen onrechtmatig wordt bewoond of gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke (buitenlandse) werknemers.

3. Wat zijn waardevolle en/of kwetsbare gebieden?

Zowel het Rijk, provincies als gemeenten kunnen waardevolle en/of kwetsbare gebieden aanwijzen. Het Rijk heeft deze gebieden aangewezen in de Nota Ruimte. Het gaat om: de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de robuuste verbindingen.

De provincie kan in haar streekplan waardevolle en/of kwetsbare gebieden aanwijzen. De gemeente is bevoegd in haar structuur- en bestemmingsplannen, in aanvulling op de door het Rijk en de provincie aangewezen gebieden, andere gebieden aan te wijzen als waardevol en/of kwetsbaar.

4. Wat betekent bedrijfsmatige exploitatie?

Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van een park als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt.

Er is géén sprake van bedrijfsmatige exploitatie als het complex is verkaveld en de eigenaren van de recreatiewoningen zonder belemmeringen (bijvoorbeeld vanwege verhuurverplichtingen) over hun verblijf kunnen beschikken.

De Nota Ruimte stelt dat de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen gelijk zijn aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: een aanvraag voor de bouw van een recreatiewoning kan een gemeente alleen toestaan indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik door bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

Gemeenten mogen in de voorschriften van hun bestemmingsplannen de eis van bedrijfsmatige exploitatie opnemen. Uit verschillende uitspraken blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak de eis van bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk relevant acht en in principe aanvaardbaar vindt. Wel moeten gemeenten elke keer nagaan of de eis in het concrete geval kan worden opgelegd. De gevallen waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft uitgesproken dat de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet kan worden opgelegd, betreft situaties dat de recreatiewoningen in eigendom zijn van verschillende particulieren. De eis van bedrijfsmatige exploitatie zou hier leiden tot een beperking van het gebruik die om planologische redenen niet gerechtvaardigd is.

¹ Zie hiervoor de Handreiking 'Tijdelijke werknemers onder dak', VROM-Inspectie



BOUWVERGUNNING

nummer B&W-toezicht	96-247
Burgemeester en wethouders van Wouw	
beschikkende op de aanvraag van	de heer C.A.J. Hooydonk
wonende/gevestigd	Halstersebaan 27b
te	4727 SC Moerstraten
die is gedagtekend op	9-12-1996
en is ontvangen op	11-12-1996
om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Wouw	
sectie	P nummer(s) 4
en plaatselijk bekend	Halstersebaan 27b
te bouwen	vernieuwen woning
onder de navolgende voorwaarden	zie bijlage

besluiten, gelet op artikel 8, lid 3, juncto artikel 40, lid 1, van de Woningwet en de artikelen 2.1.1 t/m. 2.1.8, alsmede Bijlage 1, van de "Bouwverordening voor de gemeente Wouw", bouwvergunning te verlenen, onder voornoemde voorwaarden/overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

datum: 12 DEC. 1996

Burgemeester en wethouders van Wouw,
namens dezen,
het hoofd van de sector wonen en werken,

J.G.M. Cats

inhoud: 110 m3.

bouwkosten: f 39.000,-

leges: f 429,-

lichtdrukken: f -,-

totaal: f 429,-

20-12-96

5267 42900

C.A.J. van Hooijdonk
Halstersebaan 27 b
4727 SC Moerstraten

Roosendaal : 22 FEB. 2000
Contactpersoon : Mevr. M. Meulenbeld
Doorkiesnr. : 579425
Onderwerp : bouwvergunning

Ons kenmerk : SVG 99-1372
Uw kenmerk :
Bijlage : div

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doe ik u toekomen, de door u aangevraagde bouwvergunning met bijbehorende bescheiden. Voor de betaling van de door u verschuldigde leges treft u een acceptgirokaart bijgesloten. Op grond van de "Legesverordening", dient u binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief, de verschuldigde leges te voldoen. Bij betaling na de vervaldatum bent u rente verschuldigd. Tegen de u opgelegde leges kunt u binnen 6 weken na dagtekening van dit schrijven een bezwaarschrift indienen bij het hoofd van de afdeling administratie van de facilitaire eenheid. U dient er rekening mee te houden dat hiervoor eventueel rente in rekening wordt gebracht. De verplichting tot betaling wordt echter niet zonder meer opgeschort door het indienen van een bezwaar- of beroepschrift. Zonodig kan de comptabele uitstel van betaling verlenen. U kunt daartoe bij de comptabele een schriftelijk verzoek indienen onder opgave van het bedrag waarvoor u uitstel wenst. U wordt verzocht tegelijk met dit verzoek een afschrift van uw bezwaarschrift mee te zenden.

Voor de goede orde maak ik u erop attent, dat voor nadere inlichtingen betreffende uw bouwplan u telefonisch contact kunt opnemen met de afdeling Vergunningen van mijn sector (tel. 0165-579425)

Hoogachtend,
Het Hoofd van de afdeling Vergunningen

i/o M. Meulenbeld



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROOSENDAAL;

gezien de aanvraag van C.A.J. van Hooijdonk
wonende/gevestigd Halstersebaan 27 b
te 4727 SC Moerstraten
ingekomen op 11 februari 2000
waarbij vergunning wordt gevraagd voor
het vergroten van een woning,
plaatselijk bekend als Halstersebaan 27 b te Moerstraten

gelet op de Woningwet, het bouwbesluit en de bouwverordening;

BESLUITEN:

bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag omschreven bouwplan, onder de volgende voorwaarden en nadere eisen:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen en gewaarmerkte tekeningen, alsmede overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit en van de bouwverordening;
2. bij de afdeling Vergunningen van de sector Stadsontwikkeling en -Beheer dienen, tenminste drie weken voor de uitvoering van het desbetreffende onderdeel van het bouwplan, nog te worden ingediend de hieronder vermelde nadere gegevens en/of materialen (voor zover nog niet ingediend):
3. a monsters van de aan de buitengevels te gebruiken materialen;

Met de uitvoering ervan mag niet worden begonnen voordat de gevraagde gegevens en/of materialen door de afdeling Vergunningen zijn goedgekeurd.

ROOSENDAAL, 22 FEB. 2000

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VOORNOEMD,
namens de
de teamleider bouwzaken,

ing. M.J.A. Stroom.

Bij dit besluit behoort 1 gewaarmerkte tekeningen.

Bouwkosten	: f 50000,00	Oppervlak	: 26,00 m2
Totaal Leges	: f 700,00	Inhoud	: 85,00 m3
Registratienr.	: 1999/1372		
Uitgereikt op	: 22 FEB. 2000		
B50			

Tegen deze beschikking kan binnen 6 weken na de verzenddatum bij burgemeester en wethouders een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

[Home
WOZ-
portaal](#)[Inloggen](#)[Veel
gestelde
vragen](#)[Mijn
woning](#)[Uitloggen](#)[Disclaimer
WOZ](#)[Links](#)

Het WOZ-portaal van de gemeente Roosendaal

[Sluiten WOZ-portaal](#)

Bezoekadres

Stadsent 1
Tel. 0165-579 111
Fax 0165-579 308
E-mail:
info@roosendaal.nl

Postadres

Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

[Openingsuren](#)[Routebeschrijving](#)[Disclaimer](#)

Geregistreerde kenmerken woning

De voor de WOZ geregisteerde gegevens van uw woning staan op deze pagina weergegeven. Deze gegevens vormen de basis voor een juiste waardebeoordeling. Klik [hier](#) voor een korte toelichting op de objectkenmerken.

Geregistreerde kenmerken woning

Adres	Halstersebaan 29 d
Soort object	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1976
Inhoud hoofgebouw	390 m ³
Grondoppervlakte	9200 m ²

Algemene opmerkingen

Geregistreerde onderdelen

Nr	Omschrijving	Bouwjaar	Aantal	Inhoud	Oppervlakte	Opmerkingen
000001	Woning	1976	1	390	0	
000002	Garage	1999	1	186	0	
000003	Grond (bij eensgezinswoning)					

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Aanduiding woning:

Straatnaam: Halstersebaan
 Huisnummer: 29 d
 Postcode: 4726 SK
 Woonplaats: Heerle
 Locatieomschrijving:
 Waardepeildatum: 01-01-2009
 Toestandspeldatum: 01-01-2009

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: Sectie: Perceelnummer: Letter: Indexnummer: Oppervlakte:
 WOU00 P 1112 G 0 9200 m²

Objectgegevens:

Bijzondere kenmerken:

Soort woning: Vrijstaande woning
 Buurt:
 Bouwjaar: 1976
 Grootte van de woning: 390 m³
 Bijgebouwen: Garage

Marktgegevens:

De woning is niet verkocht

Transportdatum	Transactieprijs	Toelichting
----------------	-----------------	-------------

Andere relevante marktgegevens

Straatnaam:	Kruislandseweg	Lindestraat	Thorbeckelaan
Huisnummer:	6	2	264
Postcode:	4724 SM	4707 RG	4708 MH
Woonplaats:	Wouw	Roosendaal	Roosendaal
Soort object:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning
Buurt:			
Bouwjaar:	1976	1961	1972
Grootte:	438 m ³	403 m ³	487 m ³
Grondoppervlakte:	1510 m ²	13028 m ²	3610 m ²
Verkoopdatum:	31-01-2008	17-11-2008	09-01-2009
Verkoop prijs:	€ 370.000	€ 425.000	€ 382.000
Vastgestelde waarde:	€ 398.000	€ 425.000	€ 463.000

Vastgestelde waarde: € 373.000

betrokken burgers als voor de handhavende overheden.

7. Hoe pakt de minister onrechtmatig gebruik van recreatiewoningen aan?

Begin november 2003 heeft de toenmalige minister een voorstel naar de Tweede Kamer gestuurd (zie [Antwoord 7 en 8](#)). Hierin geeft zij gemeenten drie mogelijkheden om een einde te maken aan het onrechtmatige gebruik van recreatiewoningen in bestaande situaties.

- Ten eerste kunnen gemeenten in bepaalde bestaande situaties het bestemmingsplan wijzigen. De bestemming van het recreatiecomplex of de individuele woning wordt dan omgezet van 'recreëren' naar 'wonen'. Voorwaarde hiervoor is wel dat de woning(en) niet in een waardevol en/of kwetsbaar gebied ligt (liggen);
- Ten tweede kunnen gemeenten in bestaande situaties een persoonsgebonden beschikking afgeven. De bestemming blijft dan 'recreëren' en de huidige bewoner mag met deze beschikking in zijn recreatiewoning blijven wonen. Deze beschikking vervalt in ieder geval zodra de huidige bewoner verhuist of komt te overlijden;
- Ten derde kunnen gemeenten er voor kiezen in bestaande situaties het verbod op het onrechtmatig bewonen van de recreatiewoning te handhaven en procedures in gang te zetten, die zullen leiden tot een gebruik conform de recreatieve bestemming.
- Gemeenten kunnen ook voor een combinatie van de mogelijkheden kiezen (bijvoorbeeld per deelgebied van de gemeente een andere aanpak). Zie ook vraag 11.

Uiteraard is het beleid er ook op gericht om nieuwe, toekomstige situaties van permanente bewoning te voorkomen.

8. Wat is de status van de brief van de minister van 11 november 2003 aan de Tweede Kamer?

De brief van 11 november 2003 is door de minister van VROM, gesteund door de ministerraad, vastgesteld regeringsbeleid voor de ruimtelijke ordening. De Tweede Kamer staat achter dit beleid.

11. Wat is het gevolg van de motie Veenendaal?

In Artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (op 1 juni 2007 in werking getreden) is de opsomming van gevallen waarin Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan nu uitgebreid met het geval waarbij sprake is van een wijziging in het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning. Voor de toepassing van deze mogelijkheid moet wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Die voorwaarden zijn dat:

1. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
2. bewoning in elk geval niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
3. de aanvrager voor, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont.

Bovendien geldt de vrijstelling uitsluitend voor de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten die voldoen aan de drie genoemde voorwaarden. Zij is persoonsgebonden en vervalt in elk geval zodra de laatste bewoner voor wie de vrijstelling geldt, de bewoning beëindigt. Een vrijstelling kan niet verleend worden, indien verlening in strijd zou zijn met door de gemeente op 31 oktober 2003 gevoerd handhavingsbeleid ten aanzien van het gebruik van recreatiewoningen.

12. Wat is het zogenaamde Deense model ten aanzien van bewoning van recreatiewoningen?

In Denemarken heeft een gepensioneerde volgens de wet recht op permanente bewoning van een recreatiewoning als hij 67 jaar of ouder is, of ouder dan 60 jaar en vervroegd pensioen ontvangt en in beide gevallen de woning minstens acht jaar in zijn bezit heeft. Er is hierbij dus sprake van een bijzondere vorm van een persoonsgebonden beschikking.

Onderzocht is ('Onderzoek Recreatiewoningen Deens Model', uitgevoerd door Kadaster Landinrichting en

Gemeente Roosendaal
t.a.v. Deh. J. Vergouwen en Ing. M. van Heugten

Moerstraten 15 maart 2010.

Onderwerp: bezwaar ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte Heren,

Op donderdag 4 maart lagen de kaarten betreft ontwerpbestemmingsplan buitengebied Wouw ter inzagen in Heerle georganiseerd door ZLTO.

De kaarten die de gemeente Roosendaal hanteert stemmen nog steeds niet overeen met de kaarten van de provincie.

In 2005 heeft de provincie de grenzen van het struweelvogelgebied RNLE aan de Laagweg in Moerstraten gewijzigd.

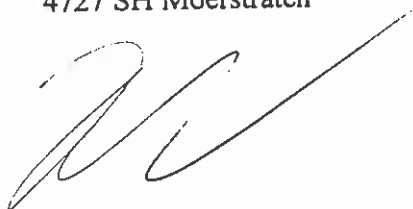
De gemeente Roosendaal heeft dit nog steeds niet aangepast.

27-05-2005 Heb ik ook al een brief naar U gestuurd om deze wijziging aan te passen. Nu na 5 jaar in het nog niet aangepast.

In afwachting van een antwoord,

Vriendelijke groeten

Hoogachtend
J. Hendrickx
Laagweg 2
4727 SH Moerstraten



Toelichting zienswijzen Spellestraat 41 te Wouw n.a.v. het verslag van inspraak en overleg

Allereerst ben ik blij dat de gemeente het bestemmingsplan “Buitengebied Wouw” aan gaat passen aan deze tijd. Wij, als bewoners van de Spellestraat 41 in Wouw, kunnen hierdoor meeliften met het bestemmingsplan. Waarvoor dank.

Wij hebben het idee om een kleinschalige zwemschool en bed & breakfast voorziening ten behoeve van deze zwemschool te starten. Hier zullen lessen gegeven worden en voorzieningen getroffen worden die een meerwaarde zijn voor het dorp Wouw en de directe omgeving. Op eigen terrein zal een parkeervoorziening worden gecreëerd.

Het antwoord van de gemeente in het verslag was zeer bevredigend, echter hebben wij nog wel een paar kleine vragen en opmerkingen, vandaar onze zienswijze.

Graag willen wij gebruik maken om onze zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Wouw” kenbaar te maken. Hierbij willen wij de volgende vier punten aanhalen:

1. In het bestand “Regels ontwerpbestemmingsplan” wordt gesproken over een bebouwingsoppervlakte van 615 m². Dit is het oppervlakte aan gebouwen zonder de woning, maar dat wordt niet duidelijk omschreven. Kan hier duidelijkheid over komen door in de tekst te vermelden dat het exclusief woning is, of het bebouwingsoppervlakte verhogen met de oppervlakte van de woning. Dat is 93 m², waardoor het totaal op 708 m² uit zou komen.
2. In deze economisch slechte tijd, zou het kunnen dat bewoners de financiering niet rond kunnen krijgen. Wat dan? Kan er in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid komen om de “Recreatieve bestemming-1” bestemming om te zetten in een “Wonen-2” bestemming?
3. Kan er in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid komen om naar een andere recreatieve sector over te schakelen, indien dit door onvoorziene omstandigheden gewenst is?
4. In het verslag van “Inspraak en overleg” is de gemeente positief over een kleinschalige zwemschool met daar aanvullend maximaal 8 kamers (voor maximaal 16 personen) ten behoeve van bed&breakfast. Echter in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Wouw” wordt niet meer gesproken over bed&breakfast. Kan de bed&breakfast voorziening opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Wouw”.

Toelichting bij de Raadscommissie Roosendaal Bestemmingsplan Buitengebied Wouw 13 april 2010 door ZLTO.

Geachte dames en heren,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om een korte toelichting te geven op het ontwerp-bestemmingsplan Wouw. Zoals in onze zienswijze aangegeven kan het plan op onderdelen nog verbeterd worden. Ik ga er vanuit dat u over de inspraakreactie beschikt, zo niet dan wil ik die desgewenst nog doen toekomen. Ik noem de belangrijkste punten, eerst over de kaarten en bestemmingen en dan over de regels.

Aanduidingen op de kaarten

De AW-2 gebieden bij Wouw (kaart 1).

Grote delen van het gebied te noorden van Wouw, hebben op de kaart ten onrechte de bestemming AW-2 gekregen, omdat het hier grote delen betreft van de AHS-Landbouw, die behoort tot de aanduiding Agrarisch, dan wel Agrarisch met Waarden 1.

Het AW-3 gebied bij Moerstraten (kaart 1)

Bij de aanduiding AW-3 gebied aan weerszijden van de Laagweg te Moerstraten, is ten onrechte het gebied als AW-3 aangeduid. In het kader van de RNLE-begrenzing (regionale natuur- en landschaps eenheid uit 2005) zijn de betreffende landbouwbedrijven expliciet buiten de begrenzing gelaten. Zie ook plankaart 2 van het Gebiedsplan Brabantse Delta. Het betreffende gebied is op de provinciale kaarten inmiddels gewijzigd van voormalig struweelvogelgebied naar agrarische gebied. Zie ook de Structuurvisie die nu ter inzage ligt.

Het gebied bij de Smalle Beek (kaart 1 en kaart 2).

Hierbij hebben wij enkele detailopmerkingen over aanpassingen van percelen langs de Smalle Beek. Zie onze zienswijze.

Archeologie (kaart dubbelbestemming Waarde – Archeologie)

Wij maken bezwaar tegen de bestemming waarde archeologie, omdat daarvoor onvoldoende onderbouwing is geleverd, en er daardoor te grote administratieve lasten bij de aanvragers van vergunningen worden gelegd in gebieden die geen archeologische waarden hebben.

Thema's in de planregels.

Uitbreiding van agrarische bouwblokken

Bedrijven moeten zich ontwikkelen, specialiseren en voor milieu- en welzijnseisen investeringen doen die ruimte vragen. Denk bijvoorbeeld aan mestopslag, waterbassins, permanente teeltondersteunende voorzieningen, die op het bouwvlak moeten worden opgericht.

De bouwvlakken mogen slechts tot 1,5 ha worden uitgebreid. Dat is in de AHS-Landbouw te beperkend. Wij vragen voor de grondgebonden bedrijven geen maximum op te nemen, maar als het om technische redenen gewenst is, dan desnoods 2,5 ha op te nemen. Dat geldt voor gebieden met bestemming A, en grote delen van de bestemmingen AW-1 en AW-2.

Er ontbreekt in het plan de mogelijkheid tot een verdere uitbreiding met een differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden en stellingenteelt. In de provinciale nota is die mogelijkheid juist opgenomen voor perceelsdelen waar alleen teeltondersteunende voorzieningen worden opgenomen en geen gebouwen. Deze mogelijkheid is vooral voor de plantaardige sector belangrijk, die in Roosendaal veel voorkomt, en bevordert ook duurzame productiemethoden.

Glastuinbouw

Wij vinden dat er voor de glastuinbouw een regeling opgenomen moet worden voor grotere groei dan 3 ha in de doorgroeigebieden Heerle en Wouwse Plantage. Daarvoor is geen aparte planvorming voor nodig, dit kan in de voorwaarden worden geregeld, zoals ten aanzien van duurzaamheid.

Teeltondersteunende kassen

In de AHS-Landbouw en AHS-Landschap moet naar onze mening de mogelijkheid tot 5000 m² teeltondersteunende kassen worden toegestaan op het bouwvlak binnen de gebiedsbestemming A, AW-1 en AW-2. Dat is precies het beleid van de provincie.

Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

Het algemene uitgangspunt van een maximumtermijn van 6 maanden per jaar, hoeft niet opgenomen te worden. Wij zien daar geen redenen voor. Tijdelijk werk kan per bedrijf per teelt of activiteit gedurende meer dan 6 maanden per jaar moeten plaatsvinden, zie de oogst in hoogseizoen, snoeiwerk in de wintermaanden. In feite zal dat door de ondernemer aannemelijk gemaakt kunnen worden en is daarom de toetsbepaling overbodig.

Wij stellen voor om voor situaties waar sprake is van een kortere periode dan 6 maanden, huisvesting in woonunits toe te staan. Vanzelfsprekend kan er sprake zijn van landschappelijke inpassing als de woonunits het gehele jaar kunnen blijven staan. Wij hebben bezwaar tegen het aantal van 5 woonunits voor arbeidsmigranten. Wij zien daar geen redenen voor.

Ten aanzien van het aantal van maximaal 50 arbeidsmigranten vragen wij aan te sluiten bij het landelijke aantal van 60 personen.

Voor situaties waar huisvesting in woonunits aan de orde is, hoort daar om sociale en arbo-technische redenen een oppervlakte van tenminste 600 m² bij. (12 m² per persoon)

Dat komt overeen met het dubbele aantal van 10 units en dus een dubbele oppervlakte van 600 m².

Hergebruik

Wij gaan ervan uit bij de wijzigingsvoorstellen dat waar hier over sloop gesproken wordt van overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen, het alleen gaat om overtollige en niet te hergebruiken gebouwen. Dit moet duidelijker beschreven worden in de toelichting en in de regels. Op die manier wordt voorkomen dat er onnodige sloopvoorschriften komen, en ontwikkelingen onmogelijk gemaakt dan wel ontkend worden. Het antwoord in het verslag van inspraak en overleg bladzijde 87 onder nummer 14, is niet duidelijk verwerkt in de regels.

Recreatie

Wij vinden een aantal van 15 kampeereenheden, onvoldoende en niet economisch verantwoord, en vragen om het gangbare aantal van 25 eenheden op te nemen.

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Wij hebben opmerkingen bij de maximale hoogte van de TOV. op 2,5 meter vooral voor kleinfruit en vragen om dit te verhogen naar 4 meter.

Ook vragen wij om in de AW-1 en AW-2 gebieden de oprichting van tijdelijke TOV direct toe te staan, omdat die voorzieningen afhankelijk zijn van het weer, de ziektedruk en aantasting door wild en vogels in het stadium van oogstrijpheid. Een aparte aanvraagprocedure, verhoogt onnodig administratieve lasten.

Bouwhoogten

In de land- en tuinbouw worden bedrijfsgebouwen opgericht voor de stalling van vee, het bewaren of verwerken van producten. Opslag van grond- en hulpstoffen. Om tegemoet te komen aan de gezondheidsaspecten, energiegebruik, klimaatbeheersing, milieuverbetering, constructievoorwaarden verzoeken wij :

Goothoogte bedrijfsgebouwen tenminste op 8 meter te bepalen, met ontheffing naar 10 m. De bouwhoogte gebouwen tenminste op 11 te bepalen en een ontheffing op te nemen naar 15 meter.

En voor kassen een ontheffing naar 10 meter goothoogte en 12 m bouwhoogte.

Mestverwerking en biovergisting

Wij vragen om de regels zodanig aan te passen dat ook samenwerking tussen bedrijven mogelijk is, zoals bijv. tussen veehouder en tuinder, en ook een noodzakelijke verruiming van het bouwvlak hiervoor mogelijk te maken.

Aanlegvergunningen

Wij hebben hierover enkele opmerkingen gemaakt die het stelsel praktischer geschikt maken, en overbodige bepalingen weg te laten, zoals over verhardingen, drainage, en archeologie.

Wijzigingsbevoegdheden

Wijziging naar wonen-2

Ik herhaal onze algemene opmerking over sloop van overtollige gebouwen.

In deze situatie geldt dat de sloopvoorwaarde vooral stimulerend moet zijn zoals genoemd is bij de vergroting van oppervlakte gebouwen en vergroten van woning

Wijziging naar bedrijf-1.

In de gebieden de AHS-Landbouw en de AHS-Landschap vragen wij om deze mogelijkheid voor voormalige agrarische locaties en dat is de lichtste milieucategorie.

Tot slot

Dames, heren, ik hoop u hiermede in het kort onze belangrijkste punten ter verbetering te hebben genoemd. Ik verwijs desgewenst naar onze zienswijze, en als het moet, zijn wij bereid nog nader in te gaan op de details.

Buitengebied Wouw

Hoorzitting 13 april M.J. Heijnen Hereisestraat 34 Heerle.

Hoorcommissie ruimtelijke ordening.

Geachte voorzitter,

Met betrekking tot het voornemen om mijn woning bij de dorpskern te voegen heb ik aanvullend de volgende vraag: Wat zijn voor mij de voor of nadelen stedenbouwkundig gezien om dit te doen?

We wonen hier als bewoners van het platteland perfect (op een supermarkt na) in het buitengebied aan de rand van het dorp. Ergens is een grens door mensen vastgesteld.

Wat betreft het voornemen van de gemeente om in ruil van een deel van een bouwblok een bestemmingsvlak wonen-2 aan te wijzen heb ik toch wel mijn bedenkingen. Dit gaat in tegen mijn rechtsgevoel.

Het bedrijf aan de Hereisestraat 16 is ook nog steeds in bedrijf. (in 2002 is er sprake van sanering met als gevolg mogelijk legalisering van het afgesplitste deel van de bouwblok tussen Hereisestraat 30-34). Na sloop van de glasopstand is er nog steeds een glastuinbouwbedrijf in de omgeving met dezelfde uitbreidingsmogelijkheden tot 3 ha glas zoals heden mogelijk is. Geen inruil ruimte voor ruimte in het kader van de regeling? Er ontstaat geen meerwaarde voor de omgeving op langere termijn. Ook het bedrijf gevestigd op Hereisestraat 38 blijft bestaan als tuinbouwbedrijf met zijn mogelijkheden tot verdere ontwikkeling. (gebruik maken van teelt ondersteunende middelen b.v. plastictunnels e.d.) Na sloop van de laatst gerealiseerde kas van 3500m die aangeduid wordt als "vervallen" komen de teelt ondersteunende tunnels in het gezichtsveld wat ook geen echt fraaier uitzicht geeft.

Een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven is eigenlijk niet reëel, om echter de voordelen van Uw voorstel tot het ruilen van een deel van het agrarische bouwvlak voor een blok Wonen-2 te behouden is een beperking in de mogelijkheden van het gebruik van teeltondersteunende middelen en gronden wel op zijn plaats.

Dat er in het verleden fouten zijn gemaakt en in de toekomst zullen worden gemaakt is zeker.

Wat betreft de mogelijke nadelen voor mijn woongenot en waardevermindering van mijn eigendom heb ik reeds in mijn schriftelijke zienswijze mijn mening gegeven, hier zal voldoende aandacht aan moeten worden gegeven.

Toestaan bouwblok om grote waarde vermindering bedrijf te voorkomen?

Beteft; zienswijze ontwerpbestemmingsplan buitengebied Wouw
Kenmerk: HCRO/2010-481307

Heerle, april 2010

Sinds een aantal jaren bewoon ik het pand aan de Boerenweg 10a te Heerle.
Aangezien de woning niet meer aan de huidige eisen des tijds voldoet ben ik van plan om op korte termijn de woning te renoveren en vergroten.

Door vergroting van de woning zal het woongenot toenemen.
Hiervoor is het nodig dat het huidige bouwblok over de gehele lengte met 5 meter zou worden vergroot richting het zuiden. Dan zou er dus een recht bouwblok ontstaan.
Hierdoor wordt het mogelijk de bestaande woning uit te bereiden.

Deze uitbreiding zal ook plaatsvinden richting het zuiden en niet naar voor richting de straat.
Op het betreffende perceel staat sinds enkelen jaren een nieuw schuur/ garage. Het is niet de bedoeling om de uitbreiding van de woning voor deze schuur te laten plaatsvinden.

Tevens ben ik van plan om een eind achter de uitbreiding van de woning, dus richting het oosten een verblijf te gaan plaatsen voor het houden van een eigen paard en eventueel wat kleinvee zoals kippen en een geit of schaap. Alles alleen hobbymatig.

Vriendelijk wil ik u dan ook verzoeken om toestemming te verlenen het huidige bouwblok aan de Boerenweg 10a te Heerle uit te breiden met 5 meter in de breedte over de gehele lengte van het bouwblok.

In afwachting van uw reactie,

C.A.van Eekelen
Boerenweg 10
4726 SJ HEERLE

BOERENWEG

W-2

56 M
5 M
5 M

A

Datum : 13 april 2010
Ons kenmerk : JOI0821 - B/67019 (2)
Uw kenmerk : 481417
Betreft : **PLEITNOTA:**
Hoorcommissie- Bp Wouw
(Akkermans - Spellestraat 50)

Gemeente Roosendaal
Hoorcommissie ruimtelijke ordening
Ontwerpbestemmingsplan/ontwerpexploitatieplan
Buitengebied Wouw

Geachte Commissie,

Namens de heren Akkermans, woonachtig en bedrijfsvoerend Spellestraat 50 te Wouw, wordt het bijzonder op prijs gesteld om de ingediende zienswijze nader aan u toe te lichten.

Onder verwijzing naar de zienswijze van 16 maart jl. willen wij de volgende onderwerpen benadrukken:

De opgenomen bestemming (nu: agrarisch) is **onjuist** !!. Cliënte beoefent naast het akkerbouwbedrijf, een loon- en grondverzetbedrijf uit vanaf de Spellestraat. Deze activiteiten vinden al plaats sinds 1977 vanaf de Spellestraat. Onderdeel uitmakende en ter onderbouwing van de zienswijze zijn enkele aanvullende stukken bij de gemeente aangeleverd, waaronder een inschrijving van de Kamer van Koophandel en facturen waaruit blijkt dat het bedrijf ruim vóór 1989 actief was. Het jaartal 1989 is van belang inzake de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een beroep op het overgangsrecht gerechtvaardigd is.

Afgezien van het overgangsrecht, is het op grond van een goede ruimtelijke ordening feitelijk het meest redelijk en billijk om een bestemming 'bedrijven' met de aanduiding 'loon- en grondverzetbedrijf' toe te kennen.

Een tweede aspect is de feitelijke ruimte die nodig is voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten. Inherent aan de schaalvergroting in de landbouw en bij het uitvoeren van grondverzet- of cultuurtechnische werken is de behoefte aan moderne machines met afdoende capaciteit en vermogen toegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat de omvang (lengte, breedte en vermogen) van het in te zetten materieel en de werktuigen, voor het loon- en grondverzetbedrijf, de laatste jaren fors is toegenomen.

Ongeacht het feit dat het bedrijf van cliënte, afgezien van autonome groei, geen uitzonderlijke groei heeft doorgemaakt is voor de feitelijke stalling en het manoeuvreren van het bestaande machinepark echter wel steeds meer 'bewegingsvrijheid' vereist.

In de zienswijze is aangetoond dat er nu al een chronisch tekort is aan overdekte stallingsruimte van het huidige machinepark en ruimte voor de opslag van agrarische producten.

Bied daarom cliënte afdoende bebouwings- (2.500 m²) en terreinoppervlak (1,2 ha) om de bedrijfsvoering op effectieve wijze, met behoud van een zorgvuldige uitstraling naar de omgeving, te kunnen blijven uitvoeren.

Tot slot ontbreekt in het algemeen én derhalve ook voor cliënte een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid voor het uitbreiden van het bestemmingsvlak i.c. de onbebouwde gronden. In het bestemmingsplan wordt voor de bestemming 'bedrijven' alleen ruimte geboden aan het uitbreiden

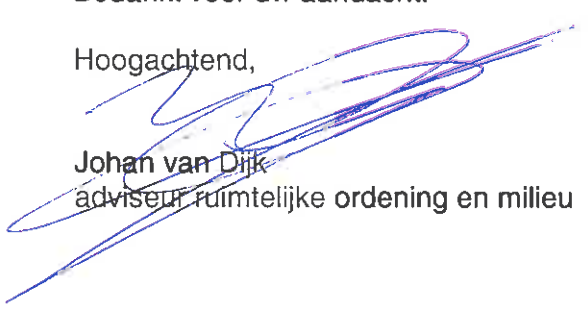
Voor specialisten in groen, grond en infra

van het bebouwd oppervlak. Maar inherent aan de agrarische bedrijven is het voor de bestemming 'bedrijven', bij uitbreiding van onder andere bebouwing, evident dat ook het terreinoppervlak kan 'meegroeien'.

Verondersteld wordt dat u alsnog, naast de uitbreiding van bebouwing, een dergelijke bevoegdheid opneemt.

Bedankt voor uw aandacht.

Hoogachtend,



Johan van Dijk
adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Betreft : Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw
Aan : Gemeente Roosendaal, afdeling beleidsrealisatie
Van : Ondergetekenden, volgens bijlage "belanghebbenden plan Bulkstraat"
Opsteller : Duc Boorsma, woonachtig Bijltje 5 Wouw
Datum : 10 april 2010
Bijlage : 1 stuks

1 Inleiding

Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van uw uitnodiging voor de hoorzitting op 13 april 2010. U heeft ons verzocht een pleitnotitie op te stellen om deze in bijzijn van de relevante ambtenaren en raadsleden te behandelen. Wij waarderen dit initiatief en maken hiervan gaarne gebruik.

2 Waar pleiten wij voor?

Het onderhavige gebied maakt deel uit van een agrarisch gebied dat beeldbepalend is voor de omgeving. Door verdere verstedelijking is vooral de afgelopen 20 jaar dit zachte landschap verhard door woningbouw en bedrijfsbebouwing. Bij ons bestaat de indruk dat de economische motieven prevaleren boven de ecologische.

Wij hebben grote problemen met de manier waarop de Gemeente Roosendaal de burger informeert. Wij komen in punt 3 hier nader op terug.

Wij pleiten dus voor:

- Het respectvol behandelen van de restanten van het Brabantse landschap;
- Een zorgvuldige afweging tussen economische en ecologische belangen;
- De ontwikkeling van een verantwoorde stedenbouwkundige, maar vooral ook landschappelijke visie, die een bijdrage levert aan en tot verbetering moet leiden van de huidige ruimtelijke kwaliteit;
- Het transparant en doelmatig informeren van de burger inzake wijzigingen in bestemmingsplannen.

3 Eigenbelang

In het aan u gerichte schrijven van 18 maart 2010 is het verlies van woongenot en waardevermindering als argument aangedragen. Wij begrijpen dat het college de individuele belangen niet laat prevaleren boven de maatschappelijke, maar indertijd heeft de gemeente Wouw ons verzekerd dat onderhavig gebied altijd een agrarisch karakter blijft behouden.

In deze notitie willen we dan ook het belang breder trekken. Het landelijke en dorpse karakter van Wouw ligt ons zeer na aan het hart en wij tekenen

zeer grote bezwaren aan tegen de aantasting daarvan: Wouw als groene buffer

4 Communicatie en informatie voorziening

Sinds de bedrijfsbeëindiging als boerenbedrijf door de heer Mulders werd het duidelijk dat de gemeente Roosendaal deze grond had aangekocht. Waarom deze aankoop? Wat is men van plan? Naar onze informatie heeft Roosendaal in 2003 (?) een studie gedaan om herbestemmingen van Wouwse (land)bouw gronden te onderzoeken. In december 2008 zijn deze mogelijkheden besproken met als opvallend element dat het onderhavige gebied als witte vlek werd aangeduid. Daarom was de verbazing groot toen tijdens een Gemeentelijk presentatie in september 2009, een studie werd voorgelegd met bedrijventerreinen en een strookje woningbouw. De burger mocht bij deze gelegenheid "inspreken" over de indeling van dit terrein. De redenen om van dit gebied een bedrijven-/woningbouw-terrein te maken zijn volledig onbesproken gebleven, laat staan de noodzaak daarvan.

Voorts hebben wij vernomen dat inmiddels afspraken zijn gemaakt met het garagebedrijf van Loon voor een bestemming op de hoek Bulkstraat/Plantagebaan. Door BP zou voor de MER een m.e.r. zijn opgesteld. Is dit gebruikelijk voor inzet van een wijziging van het bestemmingsplan?

Resumerend:

De gebrekkige communicatie en versnipperde informatievoorziening is verontrustend en zeker niet bevorderlijk voor het wederzijdse vertrouwen.

5 Vragen

De gehele gang van zaken leidt tot de volgende vragen:

5.1 Wat is exact de huidige stand van zaken inzake de planontwikkeling en welk procedures zijn hiertoe in gang gezet.

5.2 Gaarne de (financieel/economische) onderbouwing van de ontwikkeling van bedrijventerrein, terwijl een ruim aanbod met infrastructuur in de omgeving reeds voorhanden is.

5.3 Zijn er reeds afspraken gemaakt met garagebedrijf Van Loon en zo ja, welke?

5.4 Zijn er bij de planontwikkeling reeds investeerders aangetrokken en zo ja wat is hun rol en status?

5.5 Op welke wijze denkt de gemeente Roosendaal met de burger de communicatie en informatievoorziening te verbeteren?

5.6 Welke stappen moeten worden ondernomen om de wijziging van het bestemmingsplan teniet te doen?

6 Tenslotte

Met deze notitie nemen wij aan dat wij onze standpunten en onzekerheden voldoende hebben verwoord. Wij vertrouwen op een hoorzitting waar onduidelijkheden (en daarmee onze zorgen) worden weggenomen.

Adreslijst behorend bij de Pleitnotitie inzake Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw,
als Belanghebbenden bij Plan Bulkstraat.

Hoorcommissie Ruimtelijke ordening. 13 april 2010. Bulkstraat in Wouw.

M.L.M. Uytdehaag,
Gierelaar 79, 4724 DH Wouw

-R.J. Bos
Gierelaar 81, 4724 DH Wouw.

J.M.P.H. Smeets,
Gierelaar 83, 4724 DH Wouw.

P.C.M. Matthijssen,
Gierelaar 85, 4724 DH Wouw.

R. Thoms,
Gierelaar 87, 4724 DH Wouw

R.G.H.M. Voeten,
Gierelaar 89, 4724 DH Wouw.

A. Aarts,
Gierelaar 91, 4724 DH Wouw

W.F.L. Reijnders.
Gierelaar 95, 4724 DH Wouw.

T.L.L.M. Maas,
Gierelaar 99, 4724 DH Wouw.

M. Timmermans,
Gierelaar 101, 4724 DH wouw.

D. Boorsma,
Bijltje 5, 4724 DW Wouw.

J.M.A.M. Kerkhofs,
Bijltje 7, 4724 DW Wouw.

A.C. Schakel,
Bijltje 8, 4724 DW Wouw.

R. Roks,
Plantagebaan 45, 4724 CJ Wouw.

Datum : 13 april 2010
Ons kenmerk : JOI0820 - B/67072-67094 (2)
Uw kenmerk : 481664 / 481695
Betreft : **Pleitnota: hoorzitting Bestemmingsplan Buitengebied Wouw (Bartels)**

Gemeente Roosendaal
t.b.v. hoorcommissie
Bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte Commissie,

Bedankt voor de uitnodiging om onze zienswijze te kunnen toelichten.

De zienswijzen van cliënte, zijnde de heer Bartels, vertegenwoordiger van Bartels Holding BV en daarmee verbonden BV's, richten zich op de percelen Gareelweg 26 en Boerenweg 2, 2a en 2b te Moerstraten.

Inzake Gareelweg 26 zij enkel opgemerkt dat het opgenomen bebouwd oppervlak (artikel 10.2.2) onjuist is. Op grond van bestaande bebouwing en verleende bouwvergunning (waaronder door de voormalige gemeente Wouw) is een bebouwd oppervlak van 4.415 m² thans aanwezig i.c. vergund. Verzocht wordt het bouwdoossier grondig te beoordelen en het bebouwd oppervlak aan te passen.

Aangaande de bedrijfslocatie Boerenweg 2a/2b is de toelichting omvangrijker.

De percelen aan de Boerenweg 2a/2b zijn al diverse jaren aan 'verpaupering' onderhevig en bieden visueel-ruimtelijke niet het, althans door cliënte beoogde, aanzien. Cliënte heeft de percelen aangekocht van het Streekgewest (RMD) in het jaar 2000 met als vertrekpunt om de percelen en de gebouwen als doelmatige en effectieve bedrijfsobjecten te kunnen gebruiken en landschappelijk gezien goed te kunnen inpassen.

Vanwege de tot op heden beperkende factor van het bestemmingsplan heeft dit nog maar deels haar uitwerking kunnen verkrijgen. Door de nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming is de gewenste invulling, in eerste instantie, wel grotendeels mogelijk.

Zoals gesteld is de aanwezige bebouwing c.q. inrichting van het terrein aan een 'opknapbeurt' toe. De aanwezige bebouwing is vanwege de ouderdom bouwvallig en niet meer effectief geschikt voor een bedrijfsmatig gebruik. Cliënte heeft middels een schetsplan in 2007 reeds haar wensen kenbaar gemaakt, welke op grond van voortschrijdend inzicht thans enige aanpassingen behoeven, maar waarbij wel de intentie nadrukkelijk zichtbaar is om het terrein een forse kwaliteitsimpuls te geven.

Om dit te realiseren én te voorkomen dat het terrein in hoofdzaak voor buitenopslag (denk aan: verrommeling, beeldkwaliteit, etc.) gebruikt wordt, is tenminste een bebouwingsoppervlak van 1.700 m² noodzakelijk, waarbij de percelen 2a/2b als één geheel beschouwd kunnen worden. Dit betreft slechts een geringe uitbreiding van de aanwezige en de toegestane bebouwing op grond van het bestemmingsplan. Rekeninghoudend met de toegenomen omvang van machines en werktuigen is het verzochte bebouwingsoppervlak niet meer dan redelijk en billijk.

Voor specialisten in groen, grond en infra

Op de percelen Boerenweg 2, 2a en 2b is in het verleden bewoning mogelijk geweest. Vanwege de milieuzonering van stortplaats De Kragge is, geformaliseerd in een privaatrechtelijke overeenkomst, bewoning van de bedrijfswoningen thans niet mogelijk. De bebouwing op het perceel Boerenweg 2 is geheel verwijderd.

Mocht op grond van gewijzigde regelgeving of door aanpassing van de milieuzonering (bijv. na beëindiging stortplaats) of door andere redenen bewoning van tenminste één van de bedrijfswoningen weer mogelijk zijn, dan wenst cliënte op dat gebruik, aanspraak te kunnen maken.

Het opnemen van een specifieke wijzigings-/ontheftingsmogelijkheid t.a.v. het (toekomstig) gebruik van de formele bedrijfswoningen dient dus mogelijk te worden gemaakt.

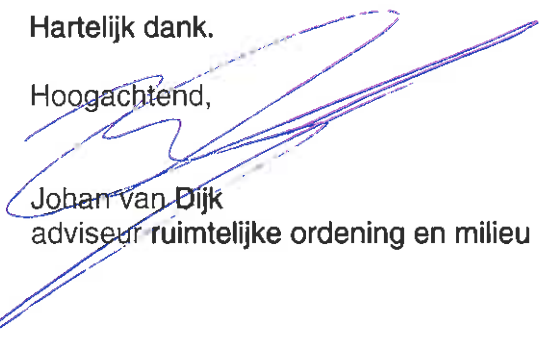
Voor de uitstraling en het sociaal-maatschappelijke element naar de omgeving zal bewoning op deze locatie een positieve bijdrage leveren.

Het perceel Boerenweg 2 heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan een 'woonbestemming'. Vanwege de eerdergenoemde milieuzonering is bewoning niet mogelijk. Het wegbestemmen van de 'woonfunctie' is een aantasting van de rechtsbescherming én voor cliënte een economisch nadeel. Voorgesteld wordt om dit bestemmingsvlak toe te voegen aan de gronden van Boerenweg 2a/2b. Graag vernemen wij uw bereidheid tot medewerking, zodat met andere betrokken grondeigenaren verder overleg kan plaatsvinden.

Wij zien u positieve reactie op voornoemde met belangstelling tegemoet.

Hartelijk dank.

Hoogachtend,



Johan van Dijk

adviseur ruimtelijke ordening en milieu

DEN HOLLANDER ADVOCATEN

De Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening
van de gemeente **R O O S E N D A A L**

Hoorzitting van maandag
13 april 2010 om 19:00 uur

PLEITNOTITIES

Namens:

GEBROEDERS MIES

R e c l a m a n t e n

Advocaat: A.P. Cornelissen

Contra:

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE
ROOSENDAAL**

V e r w e e r d e r s

1. Ik zal vanavond de zienswijze toelichten die ik namens de Gebroeders Mies heb ingediend. Beide broers exploiteren samen een glastuinbouwbedrijf in de Wouwse Plantage in het gebied Hoevenstein.
2. Hoevenstein is in het destijds vastgestelde streekplan uit 2002 aangewezen als een mogelijke doorgroeilocatie. Die aanwijzing opent de mogelijkheid voor uitbreiding van het bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders ervoor gekozen van Hoevenstein geen doorgroeilocatie te maken. Daar zijn mijn cliënten het uiteraard niet mee eens en dat is dan ook de hoofdmoot van de zienswijze.
3. Ik verwijs voor de feiten naar de zienswijze zelf. Kort en goed: het bedrijf heeft twee aparte bouwblokken, aan weerszijden van de Julianaweg. In totaal staat er iets meer dan 5 hectare glas. De Gebroeders Mies willen hun bedrijf graag uitbreiden aan de zuidzijde van de bestaande kas aan de Julianaweg 11c. Als het bestemmingsplan onveranderd blijft, krijgen zij die mogelijkheid niet.
4. Ik heb in de zienswijze vier redenen genoemd waarom de raad van de gemeente Roosendaal het bestemmingsplan op dit punt alsnog gewijzigd zou moeten vaststellen. Ik zal deze redenen vanavond nog eens de revue laten passeren.
5. De eerste is dat zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad sinds de aanwijzing van Hoevenstein als mogelijke doorgroeilocatie, in 2002, verwachtingen hebben gewekt dat achter de bestaande kassen

uitgebreid zou mogen worden. Er zijn vele onderzoeken verricht en er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met alle betrokkenen: met de provincie, met omwonenden en met de ondernemers zelf.

6. Uiteindelijk heeft het college in september 2005 de knoop doorgehakt. Er kon namelijk geen consensus worden bereikt over welke uitbreidingsrichting en oppervlakte dan ook. Het college heeft toen zijn verantwoordelijkheid genomen en de zogeheten Visie Doorgroeilocatie Glastuinbouw Wouwse Plantage vastgesteld. Vooraf heeft het college advies ingewonnen bij de raad en ook bij de provinciale Commissie voor de Gemeentelijke Plannen.
7. Wat deze Visie precies inhoudt, heb ik in de zienswijze opgesomd. Kort gezegd komt het erop neer dat direct aansluitend aan de bestaande kassen zes hectare mag worden uitgebreid. Wel heeft het college toen de voorwaarde gesteld dat er een goede landschappelijke inpassing moest plaatsvinden. Daarvoor is vervolgens ook specifiek onderzoek verricht, opgesteld door Poederoijen Compagnons. Dit onderzoek dateert uit september 2006 en voor de locatie achter de kassen van cliënte is precies uitgewerkt hoe de landschappelijke inpassing er zou moeten uitzien.
8. De Gebroeders Mies willen binnen deze randvoorwaarden hun bedrijf kunnen uitbreiden. Ik heb een tekening bijgevoegd waarop de geplande uitbreiding is ingetekend (productie 1). Deze uitbreiding past één op één op de tekening die door Poederoijen is vervaardigd. Als u bedenkt wat er in een periode van zo'n acht jaar is gebeurd en gedaan en beslist over uitbreiding van de glastuinbouw, dan is het buitengewoon zuur

en onredelijk dat het college nu het bedrijf van mijn cliënten op slot zet. Dat is niet acceptabel.

9. De tweede reden ligt in het verlengde van wat ik zojuist heb gezegd. De Gebroeders Mies hebben grond aangekocht op grond van het planvormingsproces zoals dat in de afgelopen jaren is verlopen. Het college heeft het vertrouwensbeginsel geschonden door vervolgens doodleuk het bedrijf op slot te zetten.
10. Ook de derde reden heeft te maken met het vertrouwensbeginsel. Mijn cliënten hebben namelijk meebetaald aan de onderzoeken die zijn verricht. Nu betalen zij de rekening als het ware nog een keer, want alles wat zij in het proces hebben geïnvesteerd, niet alleen in geld, is voor niets geweest.
11. De vierde reden heeft te maken met de ontoereikende onderbouwing die het college in het ontwerpbestemmingsplan heeft gegeven. Het college stelt dat er geen doorgroeimogelijkheden komen, omdat één van de bedrijven is afgehaakt.
12. Dit zogeheten synergievoordeel is echter niet de enige reden waarom een locatie de status van mogelijke doorgroeilocatie heeft gekregen. Een belangrijke doelstelling in het beleid van de provincie was ook de landschappelijke inpassing van bedrijven. In het inrichtingsplan is daarin voorzien.
13. Ik doe vanavond, kortom, een dringend beroep op de gemeenteraad om het bedrijf van mijn cliënten te laten uitbreiden. Het is beslist onredelijk om na zoveel jaar van

overleg en onderzoek nu simpelweg te zeggen dat de bedrijven het maar moeten doen met de oppervlakte die zij al hebben.

14. In de zienswijze heb ik nog andere bezwaren genoemd. Deze bezwaren spreken wat mij betreft voor zich. Ik zal ze nog kort noemen.
15. De gronden achter het perceel aan de Heistraat 18a horen ook tot het bedrijf van mijn cliënten. Op deze gronden hebben burgemeester en wethouders ongeveer 1,5 jaar geleden een bouwvergunning verleend voor een nieuwe opslagloods. In de bestemming is met deze loods geen rekening gehouden. Dat is strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel en daarom behoort bij de vaststelling deze fout alsnog hersteld te worden.
16. Een andere fout zit in de planregels die betrekking hebben op de bestemming 'wonen 2'. In die bestemming is namelijk geen rekening gehouden met de ontheffing voor de tijdelijke huisvesting van werknemers. Die regeling zit wel in de agrarische bestemmingen. De woning aan de Heistraat 18a wordt voor dit doel gebruikt. Ik verwijs verder gemakshalve naar de zienswijze zelf.
17. Tot slot heb ik in de zienswijze ook bezwaar gemaakt tegen de regeling voor de hoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn. Het is onduidelijk of waterbuffertanks zijn toegelaten. Dit soort tanks wordt in de glastuinbouw gebruikt als onderdeel voor de warmtekrachtkoppelinginstallaties. Ik verzoek u aan de raad te adviseren op dit punt de planregels aan te passen.

Julianusweg 11b

4/25 SG Mousse Plating
Tel 0165-376035 / ex 37603

K v K. n. 112009/350

E-mail: mtsm@southwestair.net

