



0011035

31

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSEDAAL

BRRO

487771

VLC DEITHE

~~Handwritten signatures and stamps~~
Telefoon ~~Handwritten~~
Fax ~~Handwritten~~
~~Handwritten signatures and stamps~~

VERZONDEN 18 MAART 2010

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' ligt met ingang van 8 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan betreft een integrale herziening van het buitengebied voor het deel dat voorheen behoorde tot de voormalige gemeente Wouw.

Vooroverleg

Bij brief van 13 februari 2009, kenmerk 1472854, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'.

Deze brief als ook uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast hebben wij op basis van onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan en het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan ambtelijk overleg gevoerd omtrent de provinciale belangen die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002.

Op 24 augustus 2009 hebben wij voorts de ontwerp-Verordening Ruimte 1e fase ter visie gelegd welke naar verwachting per 1 juni 2010 in werking treedt. Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen, hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk~~Handwritten~~**Uw kenmerk**

-

Contactpersoon~~Handwritten~~**Directie**~~Handwritten~~**Telefoon**~~Handwritten~~**Fax**~~Handwritten~~**Bijlage(n)**

1

E-mail~~Handwritten~~

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi



Provinciale belangen

Om de provinciale belangen te definiëren zijn tien ruimtelijke thema's benoemd, die in belangen en doelen zijn uitgewerkt. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat de provinciale belangen (op onderdelen) in het bestemmingsplan onvoldoende geborgd worden. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

~~18-03-2010~~

Thema Ruimtelijke kwaliteit

Om het karakter van het landelijk gebied te behouden, bevat het provinciaal beleid enerzijds ontwikkelingsruimte binnen het stedelijk gebied voor functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zoals niet-agrarische bedrijvigheid en het bouwen van woningen. Anderzijds probeert de provincie de steeds verdergaande verstening van het buitengebied terug te dringen door de sloop van overtollige bebouwing te stimuleren en de uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing te beperken.

Door u is een retrospectieve toets uitgevoerd en toegevoegd aan de stukken behorende bij het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. Deze retrospectieve toets hebben wij betrokken bij de vraag of de provinciale belangen op een goede wijze zijn geborgd. Wij zijn van mening dat op een aantal onderdelen daarvan geen sprake is.

Buitengebied in Ontwikkeling

Het is van provinciaal belang om in het buitengebied zorgvuldig om te gaan met het ruimtegebruik en het contrast tussen landelijk en stedelijk gebied te versterken. Om die reden wordt gedifferentieerd omgegaan met hergebruiksmogelijkheden op VAB's. De provinciale beleidsuitgangspunten ten aanzien van deze hergebruiksmogelijkheden zijn opgenomen in de nota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). Ten aanzien van hergebruik en nevenfuncties constateren wij strijdigheid met het provinciale belang. Hieronder wordt dit nader uiteengezet.

Sloop bij hergebruik VAB's

In het plan zijn een aantal nieuwe woonbestemmingen in het plan opgenomen, al of niet betrekking hebbende op voormalige agrarische bedrijven. Volgens ons streven naar ontstening van het buitengebied is daarbij het uitgangspunt dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt, tenzij deze monumentale waarde hebben. Ons is gebleken dat in de opgenomen wijzigingsregelingen voor omzetting van diverse functies naar "wonen" de sloopeis adequaat in het plan is verwerkt, inclusief een sloopbonusregeling. Dit geldt echter niet voor de woningen die rechtstreeks positief zijn bestemd in het plan en waarbij niet is gebleken dat sloop van overtollige bebouwing heeft plaatsgevonden. In artikel 22.2.3, sub c, wordt alle overtollige bebouwing positief bestemd. Dit achten wij in strijd met ons hiervoor verwoorde provinciaal belang.



Wij dringen erop aan voornoemde regeling aan te passen zodanig dat de overtollige bebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst en een sloopbonusregeling wordt opgenomen.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

031810hs1

Hergebruik t.b.v. opslag

Op basis van ons BIO-beleid zien wij mogelijkheden voor een bedrijf ten behoeve van opslag als vervolgfunctie op VAB's buiten de GHS-natuur onder de voorwaarden dat er sprake is van statische opslag die niet ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf en dat er geen detailhandel en buitenopslag plaatsvindt. Wij constateren dat de voormalige agrarische bedrijven aan de Halstersebaan 1 en Moerstraatseweg 40a een bedrijfsbestemming hebben gekregen (B-1). In de planregels is geen rekening gehouden met deze criteria. Wij verzoeken u de regeling aan te passen.

Hergebruik t.b.v. niet-agrarische bedrijven

Artikel 3.7.9 voorziet in de wijziging van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf-2. Op basis van ons beleid zoals beschreven in de nota BIO is hergebruik van een VAB ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Deze voorwaarde is niet opgenomen in de wijzigingsbepaling. Het plan kent zelfs geen bebouwingsconcentraties. Wij constateren dat de regeling in strijd is met ons provinciaal belang vanuit ruimtelijke kwaliteit, en in het bijzonder het tegengaan van niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, en dringen erop aan de regeling uit het plan te verwijderen.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Mede op basis van de overgelegde retrospectieve toets zijn wij van mening dat ten aanzien van een aantal specifieke bedrijven de opgenomen regeling niet in overeenstemming is met het provinciaal belang dat wij hechten aan het tegengaan van niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

Omschakeling/hervestiging niet-agrarische bedrijven

De niet-agrarische bedrijven zijn in het plan specifiek bestemd binnen de bestemmingen B-1 tot en met B-4. Wij constateren dat met name binnen de bestemmingen B-3 en B-4 middels een ontheffing omschakeling/hervestiging van een ander type bedrijf mogelijk wordt gemaakt in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Vanuit de kwaliteit van het landschap en het verstedelijkingsbeleid vinden wij het ongewenst dat bij hergebruik van bestaande bedrijfslocaties bedrijven kunnen worden gevestigd in een milieucategorie hoger dan categorie 2. Dit wordt geregeld in de Verordening Ruimte 2^e fase. Wij geven u in overweging om alvast in het plan op te nemen dat bij omschakeling/hervestiging omgeschakeld wordt naar een lagere milieucategorie.



Wij constateren dat binnen de gelegde bedrijfsbestemmingen B-3 en B-4 ook de agrarisch verwante- en agrarisch-technische hulpbedrijven zijn ondergebracht. Het gaat hier om specifieke bedrijven die een bepaalde binding hebben met het buitengebied. Tevens voorzien de planvoorschriften in een ontheffingsmogelijkheid om deze bedrijven om te kunnen zetten naar allerlei vormen van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Een dergelijke omzettingmogelijkheid is vanuit ruimtelijke kwaliteit en het vestedelingsbeleid niet gewenst. Wij dringen erop aan de omschakelingsregeling voor deze specifieke bedrijven uit het plan te verwijderen. Concreet gaat het om de locaties Hoeksebaan 1, Kruislandseweg 2, Mariabaan 14, Spellestraat 52, Kruislandseweg 22, Julianastraat 11 en Julianastraat 12.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk



Het waterwinbedrijf aan de Moerstraatseweg 16 is in het geldende plan bestemd tot waterwingebied met een bebouwingsvlak. Een waterwinbedrijf is een maatschappelijke nutsvoorziening met doorgaans een directe relatie met het buitengebied. Thans is een bedrijfsbestemming B-3 toegekend waardoor omschakeling mogelijk is naar niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Een dergelijke omzettingmogelijkheid is vanuit ruimtelijke kwaliteit en het vestedelingsbeleid niet gewenst. Wij dringen erop aan om het waterwinbedrijf dusdanig te bestemmen dat een dergelijke omschakeling is uitgesloten.

Wij constateren dat in het plangebied maatschappelijk en in een aantal gevallen tevens op het buitengebied gerichte functies aanwezig zijn als een museum, galerie en bezoekerscentrum. Deze hebben een bedrijfsbestemming gekregen (B-1). Behalve dat deze bestemming niet adequaat is voor dergelijke functies is er de mogelijkheid tot hervestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Wij verzoeken een meer passende bestemming op te nemen voor bovengenoemde functies.

Nieuwvestiging niet-agrarische bedrijven

De in de retrospectieve toets aangedragen motivering voor onderstaande gevallen achten wij onvoldoende om, vanuit ons provinciale belang met betrekking tot contrast tussen stedelijk en buitengebied en het weren van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, in te kunnen stemmen met een aantal specifiek gelegde bestemmingen. Wij verzoeken u voor de onderstaande percelen de gelegde bestemmingen uit het plan te verwijderen.

1. Moerstraatseweg 14 a

Wijziging "agrarisch bouwvlak" in de bedrijvenbestemming B-4 "groothandel en verwerking agrarische producten".

2. Plantagebaan 58

Wijziging "hoveniersbedrijf" in de bestemming bedrijven B-4 "aannemingsbedrijf".



3. Kruislandseweg 2a

Wijziging bestemming "woondoeleinden" in de bestemming B-3 "grondverzetbedrijf".

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

4. Spellestraat 42a en 42b

Nieuwvestiging van een bedrijfsbestemming B-1 ten behoeve van opslagdoeleinden.

5. Hoeksebaan 3

Ter plaatse is een bouwblok gelegd van 1 ha ten behoeve van een paardenhouderij met bedrijfswoning. Bij besluit van 12 september 2006, nr. 1208899, hebben wij eerder goedkeuring onthouden aan een wijzigingsplan ex artikel 11 wro dat voorzag in het leggen van een bouwblok ter plaatse. Feit is, dat de bestaande bebouwing destijds met toepassing van artikel 17 van de wro is opgericht. Wij blijven op het standpunt staan dat de bebouwing dient te worden geamoveerd en dat niet kan worden ingestemd met een planologische nieuwvestiging van de paardenhouderij midden in het buitengebied. Wegens strijd met het provinciaal belang dringen wij erop aan de gelegde bestemming uit het plan te verwijderen.

Uitbreiding niet-agrarische bedrijven

Op de locatie Julianaweg 15 is een houtbewerkingsbedrijf gevestigd. Volgens het geldend bestemmingsplan is ter plaatse een bebouwingsoppervlakte van maximaal 2000 m² toegestaan. In het thans voorliggende plan wordt een bebouwingsoppervlakte van maximaal 4115 m² toegestaan (exclusief mogelijke uitbreiding met 15%). Niet duidelijk is, in hoeverre de thans opgenomen 4115 m² legaal is gerealiseerd en wat de juridische basis hiervoor was. Voor zover niet legaal aanwezig, vinden wij de toegestane bebouwingsoppervlakte plus de opgenomen uitbreiding veel te ruim en in strijd met het provinciaal belang. Wij verzoeken u bij de vaststelling van het plan hierover meer duidelijkheid te verschaffen en de bebouwingsregeling voor dit bedrijf zonodig aan te passen.

Wonen in het buitengebied

Nieuwvestiging Wonen

Op basis van de retrospectieve toets constateren wij dat er in een aantal gevallen sprake is van de nieuwvestiging van burgerwoningen, ofwel rechtstreeks ofwel door afsplitsing van bedrijfswoningen.

Dit is in strijd met ons provinciale belang van het tegengaan van versterking van het buitengebied. Wij dringen erop aan voor de onderstaande percelen de gelegde bestemmingen uit het plan te verwijderen.

1. Roosendaalsebaan tussen 50-52

Het plan voorziet in een nieuwe woning tussen beide percelen. Niet gebleken is dat voor deze nieuwe woning in het buitengebied wordt voldaan aan de Ruimte voor ruimteregeling c.q. aan de door ons vastgestelde Beleidsregel Ruimte voor

Ruimte 2006. Wij verzoeken u bij de vaststelling van het plan de bewijsstukken hiervoor te overleggen, danwel de woonbestemming uit het plan te verwijderen.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

2. Herelsestraat tussen 30 en 34

In ruil voor sloop van een in vervallen staat verkerend voormalig glastuinbouwbedrijf wordt een nieuwe burgerwoning toegestaan. Niet is gebleken dat voor het onderhavige gebied een visie is opgesteld overeenkomstig de provinciale BIO-nota en dat wordt voldaan aan de criteria van de door ons vastgestelde beleidsnota "Verbrede inzet aanpak Ruimte voor Ruimte". Ook zijn geen bewijsstukken overgelegd dat wordt voldaan aan de Ruimte voor ruimteregeling cq aan de door ons vastgestelde "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006". Wij verzoeken u bij de vaststelling van het plan de bewijsstukken hiervoor te overleggen, danwel de woonbestemming uit het plan te verwijderen.

3. Gareelweg 8

Het betreft hier een van het naastgelegen bedrijf (op nr. 10) afgesplitste bedrijfswoning ofwel de toevoeging van een burgerwoning in het buitengebied. Deze afgesplitste woning blijft overigens formeel juridisch gezien de bedrijfswoning. Het feit dat op basis van de bestemmingsregeling de mogelijkheid bestaat om ter plaatse een nieuwe bedrijfswoning te bouwen is in strijd met ons provinciale belang.

4. Schouwenbaan 13a, Herelsestraat 194 en Plantagebaan 229

De bedrijfswoning Schouwenbaan 13 a is afgesplitst van het glastuinbouwbedrijf op 13b. Alhoewel bij het glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan, zijn wij van mening dat een planologische loskoppeling van het bedrijf ongewenst is omdat daardoor een nieuwe burgerwoning in het buitengebied ontstaat. Wij verzoeken u de planologische koppeling met het glastuinbouwbedrijf in stand te laten. Hetzelfde geldt voor de koppeling van de woning Herelsestraat 194 met het agrarisch bedrijf op 194a. Ook bij Plantagebaan 229 wordt een bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf. Niet duidelijk is of ter plaatse nog over een bedrijfswoning wordt beschikt. Als dat niet het geval is, verzoeken wij de woning planologisch aan het bedrijf te koppelen. Wij vragen u om verduidelijking op dit punt.

Wijzigingsmogelijkheid naar wonen

Op basis van onze directiereactie is de, in het voorontwerpplan, bij verschillende artikelen opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar wonen aangepast. Voor de bestemming Horeca-4 is deze regeling in art. 15.6 wel in stand gelaten. De regeling beperkt zich niet tot de wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming maar maakt de bouw van meerdere woningen mogelijk. Ook is de regeling niet voorzien van een sloopregeling voor overtollige bedrijfsbebouwing. Wij constateren dat de regeling in strijd is met ons provinciaal belang en dringen erop aan deze aan te passen.



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.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk



Hellegatsestraat 29/29a

Ter plaatse is een nieuw gekoppeld agrarisch bouwblok geprojecteerd met de mogelijkheid voor 2 bedrijfswoningen. Gesteld is dat voor het bouwblok van 1 ha aan de overzijde van nr. 29 door ons in 1997 een verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Wij verzoeken u om ons nader inzicht in de inhoudelijk procedure en de motivering van de gemeente in deze te geven omdat wij constateren dat de in voorliggend plan opgenomen planologische situatie in strijd is met ons provinciaal belang.

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.

Voormalige varkensstal nabij Diefhoekstraat 6

Op het onderhavige perceel, direct tegen het waterwingebied gelegen, is een klein agrarisch bouwblok zonder bedrijfswoning geprojecteerd. Het betreft hier een sinds jaren leegstaande en vervallen stal. In het kader van de goedkeuring van het wijzigingsplan ex artikel 11 wro inzake het perceel Diefhoekstraat 6 (d.d. 27 juni 2006), is destijds door de eigenaar van het woonperceel gesteld dat door de kleine omvang van het perceel, de geïsoleerde ligging, de ontsluitingssituatie en het feit dat de toegangswegen tot de stal tot zijn eigendom behoren, het niet reëel is te veronderstellen dat daar ooit nog een agrarisch bedrijf kan komen. Ook uw gemeente heeft tijdens het overleg op 31 mei 2006 aangegeven de inspanningsverplichting op zich te nemen om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de aanwezige stal weg te bestemmen. Niet duidelijk is, waarom dit niet is gebeurd.

Gelet op het vorenstaande en de zeer kwetsbare ligging tegen het waterwingebied, achten wij een agrarisch bouwblok aldaar niet reëel en ongewenst. Wij achten het van provinciaal belang dat het agrarisch bouwblok ter plaatse wordt verwijderd en de solitaire stal onder het overgangsrecht wordt geplaatst.



Tegengaan van verspreide verstening en verrommeling

Middels een ontheffingsregeling binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden-1 wordt het oprichten van verspreide verstening in het buitengebied mogelijk gemaakt. De regeling voorziet in het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak (schuilhutten en veldschuren) voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor het oprichten van deze bouwwerken verspreid in het buitengebied kan vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet worden onderbouwd. Daarentegen leidt het toelaten van dit soort bouwwerken tot een verdergaande verstening en verrommeling van het buitengebied. Door de regeling wordt het provinciaal belang geschaad en wij dringen er dan ook nogmaals op aan om de regeling niet op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

Thema Natuur

Bescherming toekomstige ecologische verbindingzones

De ontwikkeling van ecologische verbindingzones is van provinciaal belang omdat daarmee belangrijke verbindingen tussen (regionale) natuurgebieden tot stand worden gebracht. Zoals onze directie eerder in haar vooroverlegreactie heeft opgemerkt zijn binnen het plangebied geprojecteerde te ontwikkelen ecologische verbindingzones onvoldoende vormgegeven en beschermd. Op de verbeelding is geen zoekgebied of aanduiding ten behoeve van deze te ontwikkelen zones opgenomen. Een afweging van de aanvaardbaarheid van werken en werkzaamheden, zoals het afgraven of egaliseren van gronden en het graven en dempen van watergangen, ten opzichte van de potentiële natuurwaarden vindt derhalve niet plaats. In de aanlegvergunningenstelsels in agrarisch gebied wordt ook slechts uitgegaan van de toelaatbaarheid van de werkzaamheden ten opzichte van de aanwezige en niet de potentiële waarden. Hiermee is het toekomstig ecologisch functioneren niet veilig gesteld.

Thema Cultuurhistorie en aardkunde

De (belevings)waarde van cultuurhistorie is een provinciaal belang. Om ons belang te borgen zetten wij in op de bescherming, het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden in het landschap. De cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, 2005).

Gekeken naar voorliggend plan constateren wij dat de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen op de CHW-kaart over het algemeen goed zijn begrensd en beschermd. Er zijn nog een aantal aandachtspunten waarbij wij u verzoeken deze alsnog op te nemen. Niet alle cultuurhistorisch (zeer) hooggewaardeerde lijnelementen zijn in het plan adequaat begrensd en beschermd. Het gaat hier bijvoorbeeld om de stervormige wegenstructuur van Plantage Centrum welke niet als zodanig is gewaardeerd en beschermd. Ook zijn er nog een aantal historische groenelementen en -structuren zoals onder meer aanwezig aan de Zoomvlietweg, Moerbeek of ten noorden van het



bosgebied van de Wouwse Plantage. Deze groenstructuren zijn niet als zodanig bestemd en beschermd. Wij dringen erop aan deze voornoemde structuren van een adequate planologische bescherming in de regeling te voorzien.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

~~1440000000~~

Archeologie

De archeologische waarden worden in zijn algemeenheid voldoende beschermd. Voor het AMK-terrein aan de noordzijde van de Moerstraatseweg, waar gekende archeologische waarden aanwezig zijn, verzoeken wij een meer adequate planologische regeling op te nemen. De regels in artikel 24 laten teveel toe, zoals de bouwregels bij 24.2.1, voor een terrein met dergelijke gekende waarden.

Thema Land- en tuinbouw

Het provinciaal belang is gericht op een duurzame land- en tuinbouw ten gunste van een vitaal landelijk gebied, zowel qua leefbaarheid als economie. In de Interimstructuurvisie en de Paraplunota worden hiertoe provinciale beleidslijnen uitgezet, ondersteund door diverse provinciale beleidsnota's. Hierin zijn onder meer de uitgangspunten voor het agrarisch vestigingsbeleid verwoord. Bovendien is er een nauwe samenhang met het provinciaal belang ten aanzien van de ruimtelijk kwaliteit van het buitengebied in het algemeen.

Geiten- en schapenhouderijen

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten een voorbereidingsbesluit genomen, waarin zij verklaren dat in de in voorbereiding zijnde Verordening Ruimte, fase 1, beperkingen worden gesteld aan de nieuw- en hervestiging en uitbreiding van geiten- en schapenhouderijen, met inbegrip van omschakeling naar een geiten- of schapenhouderij. Onduidelijk is of binnen de plangrenzen dergelijke bedrijven aanwezig zijn. Indien dit wel het geval is, verzoeken wij u deze bedrijven te voorzien van een specifieke aanduiding en de planvoorschriften aan te passen.

Tweede bedrijfswoning

In de planvoorschriften is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning als dit ondermeer noodzakelijk is in verband met blijvend toezicht van twee personen op het agrarische bedrijf. Een tweede bedrijfswoning kan volgens bestendig provinciaal beleid echter uitsluitend aan de orde zijn in verband met noodzakelijk toezicht op levende have in verband met het geboorteproces. Wij achten het van provinciaal belang dat de regeling in overeenstemming wordt gebracht met dit criterium.

Nieuwvestiging (wijzigingsbevoegdheid)

In artikel 3.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. In zijn algemeenheid is de nieuwvestiging van agrarische bedrijven in strijd met het provinciaal belang. Onder voorwaarden zien wij hiervoor wel mogelijkheden.



Wij constateren dat de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid niet overeenstemmen met de voorwaarden die wij stellen aan de nieuwvestiging van agrarische bedrijven en dringen erop aan om de planregels hierop aan te passen.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

~~1000000000~~

Huisvesting tijdelijke werknemers

Het bestemmingsplan bevat in onder andere artikel 3.5.8 een ontheffingsregeling voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers op agrarische bedrijven binnen bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning langer dan 6 maanden per jaar. Het provinciaal beleid gaat uit van huisvesting op het eigen bedrijf voor maximaal 6 maanden (paragraaf 4.12 Paraplunota). Permanente voorzieningen op het eigen bedrijf voor structurele huisvesting zijn in principe uitgesloten tenzij ingeval van een dergelijke permanente voorziening en huisvesting wordt voorzien in maatwerk. Wij zijn van mening dat dit kan door een meer uitgebreide en stringente regeling op te nemen. De thans opgenomen regeling biedt naar ons oordeel dit maatwerk niet en komt daarmee in strijd met het provinciaal belang. Wij verzoeken u dan ook de opgenomen regeling te herzien waarbij in de regeling tenminste zou moeten worden opgenomen dat:

- uitgesloten is dat een individuele werknemer langer dan 6 maanden per jaar ter plaatse gehuisvest mag worden op het agrarisch bedrijf;
- huisvesting uitsluitend plaatsvindt in een (deel van een) bedrijfsgebouw danwel in (een deel van) de bedrijfswoning;
- er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- een door burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister wordt bijgehouden;
- de AAB wordt ingeschakeld ter advisering over noodzaak en aantal;
- er geen milieuhygiënische en verkeerskundige belemmeringen zijn (parkeren e.d.);;
- de ontheffing voor een bepaalde periode wordt verleend met verlengingsmogelijkheid ná herijking door de AAB en een directe intrekking van de ontheffing plaatsvindt bij onregelmatigheden in strijd met de regeling, danwel bij het vervallen van de noodzaak.

Wij dringen er op aan dat u over de concrete invulling van de regeling in overleg treedt met onze directie ROH.

Intensieve veehouderijbedrijven

Ons beleid is er op gericht om de toename van intensieve veehouderijen te beperken. Alleen op bestaande agrarische bouwblokken behoort omschakeling tot de mogelijkheden indien er sprake is van een duurzame locatie. Ook het gemeentelijk beleid is gericht op het beperken van de intensieve veehouderij door opname van een omschakelverbod in het plan. Wij constateren dat op basis van een vergelijking tussen de gelegde bouwblokken met de aanduiding "IV" en het BVB- Brabant, er in 15 gevallen geen sprake is van een intensieve veehouderij. Feitelijk gaat het in die gevallen dus thans om omschakeling naar een intensieve veehouderij zonder dat is onderzocht of in die gevallen sprake is van een duurzame locatie. Dit achten wij in strijd met het provinciaal belang.




De adresgegevens van de bedrijven treft u aan als bijlage 1 bij deze brief.

Wij verzoeken u de aangeduide intensieve veehouderijbedrijven in het plan nader te onderzoeken en in ieder geval de aanduiding op de aangegeven adressen van de plankaart te verwijderen.

Verder constateren wij- zonder volledig te zijn- dat de intensieve veehouderij aan de Bameerweg 10 een duidelijk groter bouwblok heeft gekregen dan in het geldend plan is aangegeven, zonder dat is onderzocht of er sprake is van een duurzame locatie. Overeenkomstig hetgeen wij hebben gesteld ten aanzien van de locatie Spellestraat 42c verzoeken wij u een dergelijk onderzoek alsnog uit te voeren, danwel het 'bouwblok-op-maatprincipe' te hanteren. Wij verzoeken u dit onderzoek voor alle intensieve veehouderijen uit te voeren. Dit geldt temeer nu dit plan niet vergezeld gaat van een plan MER.

Datum

18 maart 2010

Ons kenmerk

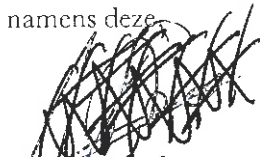


Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan zoals het nu in ontwerp voorligt ten aanzien van de bovenstaande thema's en beleidsaspecten niet of onvoldoende in overeenstemming met de hierboven geformuleerde provinciale belangen. Wij dringen er op aan om de provinciale belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken en het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze







Bijlage 1 Lijst van opgenomen intensieve veehouderijbedrijven

1. Luienhoekweg 10
2. Moerstraatseweg 43
3. Laagweg 3
4. Hellegatsestraat 31
5. Kruislandseweg 37
6. Heivelddreef 25
7. Heistraat 21
8. Bleijdenhoeksestraat 2
9. Plantagebaan 118
10. Plantagebaan 94
11. Plantagebaan 75
12. Schouwenbaan 7
13. Vleetweg 10
14. Vleetweg 14
15. Weststraat 11



32

0010955

~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~

32

481652
Moerstraten
cc Griffie ✓
~~Roosendaal~~

R

Aan de gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Betreft: zienswijze bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Secretariaat:

~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~

Moerstraten, 17 maart 2010

Telefoon ~~Roosendaal~~
Telefax ~~Roosendaal~~

Geachte dames en heren van de raad ,

E-mail: ~~Roosendaal~~

Rabobank Roosendaal:

~~Roosendaal~~

K.v.K.:

~~Roosendaal~~

De ZLTO afdeling Roosendaal behartigt de belangen van boeren en tuinders, ondernemers in de groene ruimte in de gemeente Roosendaal. Vanuit die doelstelling hebben wij het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw met grote belangstelling bestudeerd. Wij constateren dat het plan voor de exploitatie en de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische en andere ondernemingen in de groene ruimte, verbeterd kan worden.

Hierna volgend geven wij u onze zienswijze weer. Wij verzoeken u de daarin genoemde aandachtspunten bij het vaststellen van het ontwerpplan, in overweging te nemen in het belang van een vitale land- en tuinbouw.

Hoogachtend,

~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~

~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~

~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~



Zienswijze op de verbeelding.

AW-2 gebieden nabij Wouw (ten noorden van Wouw) (kaart 1).

Grote delen van het gebied te noorden van Wouw, tussen de Diefhoeksestraat, Hellegatsestraat, Steenbergsestraat, Herelsestraat, gemeentegrens, Grote Spellestraat, Spellestraat, hebben op de kaart de bestemming AW-2 gekregen. Deze bestemming is voor een groot deel ten onrechte op het gebied gelegd, omdat het hier grote delen betreft van de AHS-Landbouw, die ondergebracht moeten worden in de aanduiding Agrarisch, dan wel Agrarisch met Waarden 1. De aardkundige waardenkaart is in dit gebied niet correct verwerkt, hetgeen eveneens geleid heeft tot de onjuiste aanduiding.

Wij verzoeken u die bestemming te wijzigen in A, dan wel AW-1, voor die gebieden die niet gelegen zijn in de provinciale aanduiding AHS-Landschap. Alleen een strook ter weerszijden van de Smalle Beek heeft de aanduiding AHS-Landschap "waterpotentiegebied".

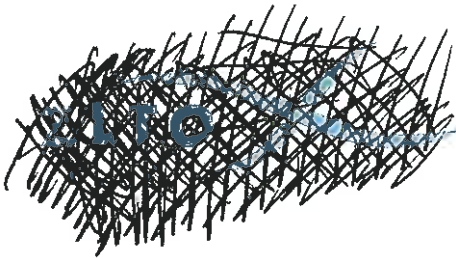
Moerstraten AW-3 (kaart 1)

Bij de aanduiding AW-3 gebied aan weerszijden van de Laagweg te Moerstraten, ten noorden van de Luienhoekweg, ten westen van Moerstraten, ten westen van Moerstraatseweg, tot de gemeente grens in het noorden, is ten onrechte het gebied AW-3 aangeduid. In het kader van de RNLE-begrenzing zijn de betreffende landbouwbedrijven expliciet buiten de begrenzing gelaten. Wij verwijzen naar de plankaart 2 van het Gebiedsplan Brabantse Delta. Wij verzoeken u om de gebiedsaanduiding daar te wijzigen in Agrarisch gebied A. Wij wijzen er op dat ook deze correctie ten opzichte van het Streekplan 2002, waar het deels als "voormalig" struweelvogelgebied stond aangemerkt, ook al verwerkt is in de nieuwe ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie zoals die dezer dagen ter inzage wordt gelegd. Zie de ontwerpstructuurvisie en bijbehorende PlanMER en nota van vooroverleg. Het betreffende gebied wordt hier aangemerkt als "gemengd agrarisch gebied". Daarom nogmaals het verzoek om de bestemming te wijzigen in "Agrarisch gebied". Een kaart is als bijlage bijgevoegd (bijlage 1) Voorts is bijgevoegd uit de stukken van de behandeling gebiedsplannen april 2005, de aantekening over het betreffende gebied. (bijlage 2).

AW-1 gebied langs Smalle Beek (kaart 1 en kaart 2).

Het gebied heeft ten onrechte deze bestemming gekregen omdat er te ruim de aardkundige waarden zijn gebruikt ten opzichte van de aardkundige waardenkaart. Daardoor zijn de boerderijen aan Weststraat 3, Westelaarstraat 22, Bergsebaan 15 en Akkerstraat 16, ten onrechte als AW-1 bestemming opgenomen.

Met name ook voor percelen direct ten oosten van de kern Heerle ontbreekt de onderbouwing om deze op te nemen als AW-1 bestemming. Zie daartoe de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart deelkaart 3. Wij verzoeken u die correctie aan te brengen en dit gebied inclusief bedoelde agrarische bouwvlakken de bestemming "Agrarisch" toe te kennen.



AW-3 gebied nabij het kasteel Wouw langs de Smalle Beek

Enkele percelen ten noordoosten van de kern Wouw nabij het oude kasteel Wouw, zijn ten onrechte als AW-3 opgenomen als "swr-kws". Ook in de provinciale paraplunota is dit gebied aangeduid als "waterpotentiegebied" en niet als kwetsbare soorten. Wij verzoeken daarom het gebied als AW-2 te bestemmen.

Archeologie (kaart dubbelbestemming Waarde – Archeologie)

Wij maken bezwaar tegen de bestemming waarde archeologie, omdat die leidt tot onnodige beperkingen, zonder dat daarvoor een onderbouwing is geleverd. In de toelichting op bladzijde 38 is dat ook vermeld.

Zienswijze op de toelichting planopzet.

Onderstaande zienswijzen hebben een relatie met de zienswijze bij de regels.

4.3.1. Landbouw

Bouwvlakken

Het is hier niet duidelijk waar de overige niet-grondgebonden bedrijven onder horen zoals bijv. witloftrek, champignonteelt en visteelt. Bij de regels komen we daar nader op terug.

Uitbreiding van agrarische bouwblokken

De bouwvlakken mogen slechts tot 1,5 ha worden uitgebreid. Op ons verzoek wordt in het inspraakverslag op het voorontwerp aangegeven dat dat is vanwege het provinciale beleid. Dat antwoord is niet juist, voor het gebied AHS-Landbouw. Wij maken bezwaar tegen die beperkte maximum maat van 1,5 ha voor gebiedsdelen die vallen onder de AHS-Landbouw.

In de Paraplunota/Structuurvisie geldt voor de AHS-landbouw geen maximum aan de uitbreiding van het bouwblok voor grondgebonden bedrijven. In AHS-Landschap geldt wel een maximum van 1,5 ha, respectievelijk 15%.

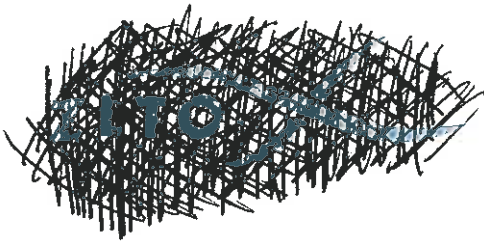
Wij vragen u daarom een grotere groeimogelijkheid op te nemen in de AHS-Landbouw (Agrarisch A) en in het AW-1 gebied voorzover gelegen in de AHS-Landbouw, en in het AW-2 gebied voorzover gelegen in de AHS-Landbouw.

Als u een maximum uitbreiding wilt noemen, vragen wij om die te bepalen op 2,5 ha.

Het alternatief is om de gehele AHS-Landbouw te scharen onder de gebiedsbestemming "Agrarisch".

Wij missen hier de mogelijkheid tot een verdere uitbreiding met een differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden en stellingenteelt. In de provinciale beleidsnota is die mogelijkheid expliciet opgenomen waarbij enkel teeltondersteunende voorzieningen worden opgenomen, zonder gebouwen. Deze mogelijkheid is vooral voor de plantaardige sector, die in Roosendaal veel voorkomt, belangrijk en bevordert duurzame productiemethoden.

Wij zien overigens in de diverse artikelen een verbod tot het plaatsen van sleufsilo's, mestbassins en lage mestopslag buiten het bouwvlak. Door de



opgenomen maximum maat van 1,5 ha, wordt de situatie nog moeilijker. Zeker voor de gebieden met waarden, zou het soelaas kunnen bieden om die bepaling aan te passen.

Glastuinbouw

Wij vinden dat er voor de glastuinbouw ook een regeling opgenomen moet worden voor grotere groei dan 3 ha in de doorgroeigebieden Heerle en Wouwse Plantage. Dat kan nu in een moeite meegenomen worden met dit bestemmingsplan. Vanzelfsprekend kunnen in de wijzigingsvoorwaarden, voor boven de 3 ha, de zogenaamde duurzaamheidscriteria opgenomen worden, die daarvoor gelden. Het argument dat e.e.a. nog niet concreet is, kan bij de aanvraag voor een wijziging worden uitgewerkt. Daarom het verzoek om dit binnenplans te regelen via een wijzigingsbevoegdheid. Wij verwijzen desgewenst naar die toepassing elders in Noord-Brabant.

Teeltondersteunende kassen

Teeltondersteunende kassen: Wij missen hier de mogelijkheid voor een extra uitbreidingsmogelijkheid voor met name vollegrondsteelten tot 1,5 ha, zoals dat ook in de Beleidsnota Glastuinbouw 2006 is opgenomen. Met name voor de gebiedsbestemmingen A en AW-1 vragen wij u die op te nemen.

Voorts verzoeken wij U de mogelijkheid tot 5000 m² teeltondersteunende kassen rechtstreeks toe te staan op bouwvlak binnen de gebiedsbestemming A, AW-1 en AW-2, zijnde de AHS-Landbouw en AHS-Landschap. Dat is conform het beleid van de provincie. Beleidsnota Glastuinbouw.

Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

Wij constateren dat de tekst hier niet overeenstemt met de regels. Zie bijvoorbeeld het aantal van twee woonunits.

Met de beperking van twee, respectievelijk 5 woonunits voor arbeidsmigranten kunnen wij niet instemmen. Dat geldt ook voor het maximum van 6 maanden per jaar. Wij zien daar geen redenen voor. Tijdelijk werk kan per bedrijf per teelt of activiteit in meer dan 6 maanden per jaar moeten plaatsvinden, zie de oogst in hoogseizoen, snoeiwerk in de wintermaanden.

Zie onze opmerkingen bij de regels.

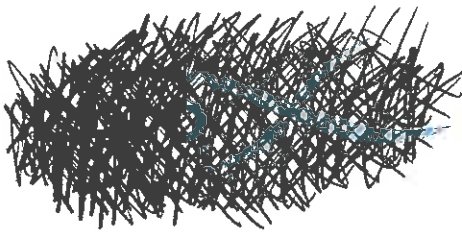
4.3.2. Nieuwe economische dragers

Semi- en niet-agrarische functies.

De opmerking dat op fokkerij gerichte paardenhouderij, kan behoren tot semi- of niet-agrarische nevenfuncties delen wij niet; wij vinden dat een gewone tak van landbouw en willen die vergelijkbaar behandelen als grondgebonden agrarische bedrijven, dan wel onder die definitie scharen.

Hergebruik

Wij mogen toch aannemen dat waar hier over sloop gesproken wordt van overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen, het alleen betreft overtollige en niet te hergebruiken gebouwen betreft. Dit moet duidelijker beschreven worden in deze tekst 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.

4.3.3. Recreatie

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

Zienswijze op de Regels (voorschriften)

Intensieve veehouderij.

In de artikelen over vormverandering/vergroting bouwvlak zijn in de tekst in artikel 3.7.3. sub b.2., 4.7.2. sub b.2, 5.7.2. sub b.2., telkens in regel 3 naar wij vermoeden bij vergissing de woorden "duurzame projectlocatie" gebruikt, in plaats van het bedoelde "duurzame locatie".

Ons verzoek is om dit aan te passen.

Artikel 1. Begrippen

1.45. Grondgebonden agrarisch bedrijf.

Wat is een bedrijf waarvan de bomen niet rechtstreeks in de grond zijn geplant, laat staan slechts de helft? Die vallen namelijk ook niet onder de omschrijving onder 1.67 van niet-grondgebonden bedrijf, omdat de bomen niet volledig in gebouwen worden geteeld. Daarom ons verzoek om die bedrijven hier toch onder te scharen.

1.83 Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Regenkappen moeten ook onder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vermeld worden. Overigens hebben wij problemen mee dat de maximale hoogte op 2,5 m is geplaatst. Daarmee zijn bepaalde tijdelijke en permanente voorzieningen in de (klein-)fruit niet mogelijk. Wij verzoeken u die maximum maat daarom op 4 meter te stellen.

1.45 en 1.68 Paardenhouderij.

Wij vinden dat de (productiegerichte) paardenhouderij hoort tot de grondgebonden agrarisch bedrijf zoals in 1.45 is bepaald. Dat geldt zeker voor de in 1.68 genoemde vormen van paardenhouderij. Wij vragen u artikel 1.68 te wijzigen in productiegerichte paardenhouderij en een aparte aanduiding op te nemen voor publieksgerichte paardenhouderij, direct na artikel 1.68.

Artikel 3. Agrarisch (inclusief vergelijkbare thema's in volgende artikelen)

3.1. Bestemmingsomschrijving

Zie onze zienswijze hiervoor omtrent paardenhouderij. Het feit dat gewone productiegerichte paardenhouderij hier een aparte bestemming - aanduiding krijgt, maakt deze vorm van landbouw tot een uitzondering om toe te laten. Wij verzoeken u onder d de tekst "publieksgerichte paardenhouderij" op te nemen.



Het aantal van 15 kampeermiddelen vinden wij te beperkt om in deze tijd een neventak met economisch perspectief op te starten. Daarom ons verzoek om het aantal van 15 te verhogen naar 25 eenheden.

Deze zienswijze geldt identiek voor artikelen 4.1., 5.1. en 6.1.

3.2.2. en 3.3.4. Bouwhoogten

Hoogte maten van bedrijfsgebouwen en kassen

In de land- en tuinbouw worden bedrijfsgebouwen opgericht voor de stalling van vee, het bewaren of verwerken van producten. Opslag van grond- en hulpstoffen.

In de veehouderij is sprake enerzijds van een schaalvergroting door het vergroten van de stallen om meer dieren te houden. Daarbij worden bredere gebouwen opgericht, stallen met een breedte tot 40 m. Wanneer er sprake is van een nok in de lengte, betekent dit uit constructie oogpunt een extra hoge bouwhoogte.

Vanwege gezondheidsaspecten vooral in de rundveehouderij, is een belangrijk aandachtspunt een verzorging van frisse lucht en beperkte luchtvochtigheidsgraad. Dat vraagt om hogere open zijwanden voor de luchttoevoer.

Specifiek voor de opslag van producten en de toegankelijkheid bij het laden en lossen met zijn toegangsdeuren tot een hoogte van tenminste 4,5 meter nodig, waardoor de goothoogte evenredig hoger moet zijn. Voor de opslag van voeders, geoogste producten in pallets, is een stapelhoogte van 8 meter rendabel.

Daarbij hoort een bouwhoogte van 11 meter.

In specifieke verwerkings- en opslagsituaties is een veruiming nodig naar 10 meter goothoogte en 13 meter bouwhoogte. In het bijzonder geldt dat voor de emissie van stallucht, waardoor de geurhinder vermindert.

Specifiek voor de glastuinbouw gelden kwaliteitseisen op gebied van klimaatbeheersing, voor de teelt, de arbeidsomstandigheden voor de medewerkers (temperatuur, luchtvochtigheid). Door de toepassing van moderne energiesystemen, optimale warmteverdeling en gebruik, benutting licht, afschermssystemen ten behoeve van assimilatie, koude/warmte en toegankelijkheid moet voor kassen de maximum goothoogte op 8 meter bepaald worden en de bouwhoogte op 10 m.

Voor specifieke situaties die nog niet gangbaar toegepast worden zoals teeltbedrijven met twee lagen, dan wel met wateropslag onder de vloer, is een ontheffing van de maten gewenst.

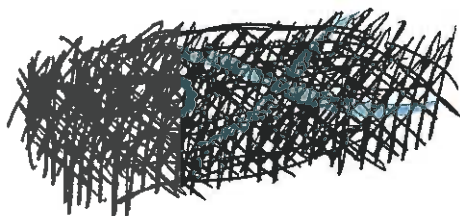
Vanwege deze genoemde aspecten verzoeken wij :

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.

Deze zienswijzen gelden identiek voor artikelen 4.2.2. en 4.3.7., 5.2.2. en 5.3.5., 6.2.2. en 6.3.4., 7.2.2. en 7.3.4.



3.2.2. Teeltondersteunende kassen:

Wij missen hier en afhankelijk van de bouwvlakgrootte, ook onder 3.7., een mogelijkheid tot verruiming van het maximum van Teeltondersteunende kassen naar 1,5 ha zoals ook in de provinciale beleidsnota glastuinbouw is vastgelegd in de AHS-Landbouw.

Dit te meer nu er in ons gebied sprake is van teelten in de vollegrond waarbij een deel van de gewassen (tijdelijk) in kassen moet worden geteeld.

Deze opmerking geldt evenzo voor artikel 4.2.2. annex 4.7 omdat ook het AW-1 gebied deels behoort tot de AHS-Landbouw.

3.2.3. Bebouwing buiten het bouwvlak – Hoogte Teeltondersteunende voorzieningen.

De maximum hoogte maat voor (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen van 2,5 m achten wij te laag, omdat hiermede geen voorzieningen voor de (klein)-fruitteelt mogelijk zijn zoals bijv. regenkappen. Wij verzoeken voor die voorzieningen te hoogte te stellen op maximaal 4 m.

Deze zienswijze geldt identiek voor artikelen 4.3.4., 5.3.4 , 6.3.3, en 7.3.3., en de hier geregelde voorwaarden voor ontheffingen.

3.4.2. Be- en/of verwerken van goederen en producten

Wij zien graag duidelijker verwoord dat het be- of verwerken van agrarische producten voor de verkoop, (verkoopklaar maken) wel toegestaan is. Nu staat er alleen dat dit is toegestaan ten behoeve van de productie. Wij noemen als voorbeelden boerderij-zuivel, streekproducten, verpakken van groente e.d.

Deze zienswijzen gelden identiek voor artikelen 4.4.2., 5.4.2. , 6.4.2, en 7.4.2..

3.5.5. Kampeerterrein

De maximale oppervlakte van een sanitaire voorziening van 30 m2 komt ons als zeer beperkt over, en niet klantvriendelijk en doelmatig. Wij vragen u om het tenminste te verdubbelen.

Dit verzoek geldt eveneens de vergelijkbare artikelen 4.5.5., 5.5.5., 6.5.5. en 7.5.5.

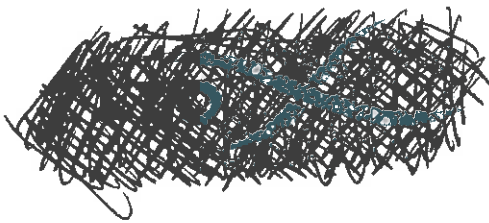
3.5.8. Huisvesting arbeidsmigranten

Het algemene uitgangspunt van een maximumtermijn van 6 maanden per jaar, moet 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 lid d. 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 maken bezwaar tegen de beperking van 5 woonunits voor arbeidsmigranten. Wij zien daar geen redenen voor.

Ten aanzien van het aantal van maximaal 50 arbeidsmigranten verzoeken 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. Dat komt overeen met het dubbele aantal van 10 units en een dubbele oppervlakte van 600 m².

Vanzelfsprekend kan er sprake zijn van landschappelijke inpassing als de woonunits het gehele jaar kunnen blijven staan. De voorwaarde van het verwijderen van de units in de wintermaanden willen wij niet opgenomen zien omdat er door de toegepaste landschappelijke inpassing geen redenen voor zijn. **Deze zienswijzen gelden identiek voor artikelen 4.5.8., 5.5.8 , 6.5.8, en 7.5.8..**

3.5.9. Mestverwerking en biovergisting

De voorwaarde van 50% in lid c. vinden wij uit oogpunt van optimale bedrijfsvoering en handhaving ongewenst. Zo is samenwerking tussen twee, laat staan drie veehouders niet mogelijk. Voor reststoffen is dat sowieso onmogelijk. Wij stellen voor het zinsdeel "tenminste 50% afkomstig van de mest of andere reststoffen afkomstig dient te zijn van het eigen bedrijf" te wijzigen in "de mest in belangrijke mate afkomstig dient te zijn van het eigen bedrijf". Wij wijzen er op dat deze activiteiten een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van de sector ook in relatie tot de omgeving.

Ook vinden wij het niet correct dat als voorwaarde is vermeld dat de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak. Als daarmee bedoeld wordt dat geen verruiming van de vigerende bouwvlakken mogelijk is, heeft deze wijzigingsbevoegdheid nauwelijks betekenis.

Daarom vragen wij expliciet deze bepaling onder sub a. weg te laten, dan wel hiervoor een aparte wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Ook daarvoor kan een differentiatievlak c.q. bestemmingsvlak fungeren.

Deze zienswijzen gelden identiek voor artikel 4.5.9.

Aanlegvergunningen

3.6.1. Verhardingen.

Wij vragen ons vanwege praktische redenen af, waarom onder sub a. de minimum oppervlakte zo laag is gesteld op 200 m². Wij stellen voor om gezien de belangen en effecten op de omgeving te stellen op tenminste 1000 m². Zie bijvoorbeeld voor de aanleg van kavelpaden waarop rundvee naar de standweiden loopt.

Een gelijk verzoek doen wij voor de artikelen 4.6.1., 5.6.1., 6.6.1. en 7.6.1.

3.6.1. Drainage

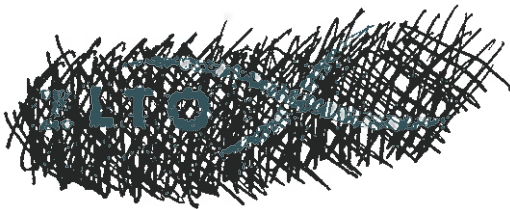
Wij verzoeken u onder c.2. de tekst te wijzigen in:

"het aanleggen van drainage, met uitzondering van situaties waarbij sprake is van vervanging van bestaande drainages".

Want bij vervanging is er geen sprake van aantasting van aardkundige waarden. Deze opmerking is overigens bevestigd in het inspraakverslag maar niet verwerkt in de regels. Wij verzoeken u dit alsnog op te nemen. De reden voor dit verzoek is gelegen in het feit dat de betreffende gronden voor de bestaande drainage reeds geroerd zijn en er dus geen waarden in het geding zijn.

Een gelijk verzoek doen wij voor artikelen

4.6.1. sub d.2., en 5.6.1. sub g.2. , en 6.6.1. sub h.2. en 7.6.1. sub h.2.



3.7.2. Paardenhouderij

Wij lezen de bepaling hier alsof die gericht is op publieksgerichte paardenhouderij (recreatief, maneges e.d.). Hiermee wordt onze eerdere opmerking over productiegerichte paardenhouderij bevestigd. Wij verwijzen naar hiervoor gedane verzoek omtrent indeling van paardenhouderij.

Deze zienswijzen gelden identiek voor artikelen 4.7.1., 5.7.1. , 6.7.1., en 7.7.1.

3.7.3. Vergroting/vormverandering bouwvlak

Wij zien de maximum omvang van 1,5 ha voor grondgebonden bedrijven als een veel te grote beperking. Wij verwijzen daarbij naar het proces van schaalvergroting, het feit dat alle bouwwerken en voorzieningen op het bouwvlak moeten thuishoren, zoals kuilvoer, sleufsilos, mestopslag, lage mestbassins, mestverwerking en biovergisting, wateropslag, teeltondersteuning zoals containervelden, stellingen voor kleinfruit e.d.

Voor ons moet er geen maximum genoemd worden, als er al een maximum genoemd wordt achten wij 2,5 ha voor de regelgeving toepasbaar, exclusief differentiatievlak voor permanente TOV.

Deze zienswijze geldt identiek voor de artikelen 4.7.2. en 5.7.2.

Met name omdat het hier in deze drie gebiedsbestemmingen, gronden betreft die in de AHS-Landbouw gerekend worden.

(in de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vallen deze onder het gemengd agrarisch gebied).

Differentiatievlak

Wij verzoeken om in dit artikel ook de mogelijkheid op te nemen om een zogenaamd differentiatievlak of bestemmingsvlak op te nemen voor op te richten permanente teeltondersteunende voorzieningen. Wij verwijzen naar de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van de provincie. Om bij de landelijke tendens te kunnen aansluiten, vragen wij u 8 ha als maximale omvang van een differentiatievlak voor TOV, op te nemen en in dit artikel te regelen dat dit via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan zijn.

Deze zienswijze, doen wij hierbij ook voor artikel 4.7.2. het AW-1 gebied dat eveneens onder de AHS-Landbouw valt.

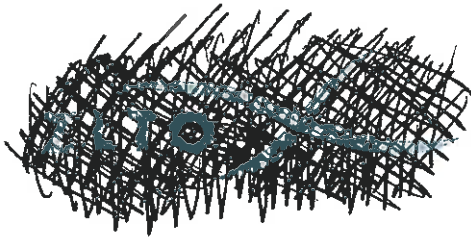
Wij vinden dat voor glastuinbouw in het doorgroeigebied Heerle een grotere oppervlakte 3,5 ha kan worden afgesproken op basis van toe te passen duurzaamheidscriteria (zie Beleidsnota Glastuinbouw 2006).

Door deze criteria op te nemen in de voorwaarden, kan binnen dit plankader aan de doelstellingen van het glastuinbouwbeleid worden beantwoord.

Wij verwijzen ook naar andere Brabantse gemeenten met "doorgroeigebieden" van een beperkte omvang.

3.1., 4.1., 5.1., 6.1., en 7.1 Omschakeling

Wij missen in de beschrijving van de artikelen 3 t/m 7 een bepaling omtrent de mogelijkheden van omschakeling naar andere vormen van land- en tuinbouw, zoals in de plantoelichting in paragraaf 4.3.1 is vermeld. Als dit betekent dat conform artikel 3.1., 4.1, 5.1. 6.1. en 7.1. alle vormen van landbouw zijn toegestaan behalve de drie specifiek genoemde in b., .c. en d. (intensieve



veehouderij, glastuinbouw en paardenhouderij) verzoeken wij onder lid a. van deze artikelen, een verruiming door naast de grondgebonden agrarische bedrijven ook de hiervoor genoemde productiegerichte paardenhouderij, op te nemen.

En verzoeken wij om onder lid a. van artikel 3.1., 4.1., en 5.1. ook de hiervoor genoemde niet-grondgebonden bedrijven exclusief intensieve veehouderij (zie artikel 1.67) op te nemen. Omdat het hier gebieden betreft in de AHS-Landbouw. (dan wel gemengd agrarisch gebied)

De toevoeging kan worden geregeld door toevoeging bij de bestemmingsomschrijving telkens bij artikellid 1 sub a

3.1., 4.1., 5.1., 6.1., en 7.1. Bestemmingsomschrijving

Wij vinden het vreemd dat de agrarische gronden ook voor waterhuishoudkundige doeleinden zijn bestemd en voor openbaar nut. Om onduidelijkheid te vermijden namelijk dat de gronden onbedoeld voor bijv. waterberging, kunnen worden gebruikt, verzoeken wij u dit artikellid te schrappen.

3.7., 4.7., 5.7., 6.7., en 7.7. Wijzigingsbevoegdheden

In deze artikelen staan wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar wonen-2, wonen-2, boerderijsplitsing, wonen-2, herbouw/verbouw boerderij, recreatie1/recreatie2, bedrijf-3, bedrijf-2.

Wijziging naar wonen-2

Hier wordt telkens als voorwaarde genoemd dat de oppervlakte van bijgebouwen door sloop van overtollige bebouwing moet worden teruggebracht tot 80 m². Hiervoor gaven wij al aan dat het onduidelijk is wat overtollige bebouwing is. Maar wij vinden deze voorwaarde niet aanvaardbaar omdat in bepaalde situaties een alternatief ontbreekt, en er dus sprake is van mogelijke kapitaalsvernietiging, zonder compensatie. Daarom vinden wij dat de sloopvoorwaarde vooral stimulerend moet zijn zoals genoemd is bij de vergroting van oppervlakte gebouwen en vergroten van woning (zie bijv.. In artikelliden 3.7.4.d. en e.).

Wijziging naar recreatie 1/2 en bedrijf-3 en bedrijf-2.

Hier staat telkens als voorwaarde dat bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt. Wij gaan ervan uit dat het alleen betreft overtollige niet te hergebruiken gebouwen betreft. Daarom ons verzoek om de regel te verduidelijken en aldus te redigeren: "bebouwing, die niet te hergebruiken is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing), dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is" .

3.7., 4.7., 5.7. Wijziging naar bedrijf-1.

Het betreft in deze gebieden de AHS-Landbouw en de AHS-Landschap. In het kader van een evenwichtig beleid voor vrijkomende agrarisch bedrijfslocaties, verzoeken wij u om in deze artikelen de mogelijkheid op te nemen om de bestemming te wijzigen in "bedrijf-1" onder de gebruikelijke te stellen voorwaarden zoals ook in artikel 3.7.9. is verwoord voor bedrijf-2. Met dien



verstande dat aan ons hiervoor onder "wijziging naar recreatie 1 en 2, en bedrijf-3 en bedrijf-2" gedane verzoek wordt tegemoet gekomen.

Als voorbeeld van een toegestane activiteit onder bedrijf-1, noemen wij de opslag van goederen.

Artikel 4 inclusief verwijzingen naar volgende artikelen.

4.2.2. en 4.3.3. Teeltondersteunende kassen (TOK)

Zeker waar het hier AHS-Landbouw betreft moet net als in "Agrarisch gebied" de opstelling van TOK direct bij recht tot 5.000 m² worden toegestaan in artikellid 4.2.2.. De ontheffing in 4.3.3. dient naar onze mening betrekking te hebben op een verzoek tot verruiming tot maximaal 1,5 ha. Zie ook onze opmerking bij 3.2.2.

4.2.3. annex 4.3.4. (Tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen (TOV).

Zeker waar het hier AHS-Landbouw betreft moet net als in "Agrarisch gebied" de oprichting van dergelijke voorzieningen direct bij recht toegestaan worden, zonder een maximum oppervlakte. Het is voor een duurzame productiewijze van groot belang deze TOV te kunnen toepassen: arbeidsomstandigheden, kwaliteitsverbetering, besparing op middelen, milieubewuste teelt.

Toepassing is ook nodig afhankelijk van de weersomstandigheden in het seizoen (vorst, hagel). Ter vermijding van onnodige regelgeving verzoeken wij u de toepassing in dit gebied bij recht mogelijk te maken. De Beleidsnota TOV van de provincie biedt daartoe mogelijkheden in het AHS-Landbouw gebied.

Deze zienswijze geldt ook voor artikel 5.2.3. annex 5.3.4.

4.3.4. Maximum oppervlakte voor teeltondersteunende voorzieningen

Alhoewel wij vragen om tijdelijke TOV in dit gebied bij recht toe te laten, zien wij overigens geen argumenten om hier een maximum van 4 ha per bedrijf op te nemen en verzoeken dit maximum niet op te nemen.

Deze zienswijze geldt ook voor artikel 5.3.4.

4.7.2. Vergroting/vormverandering bouwvlak

Wij zien de maximum omvang van 1,5 ha voor grondgebonden bedrijven als een veel te grote beperking. Wij verwijzen daarbij naar het proces van schaalvergroting, het feit dat alle bouwwerken en voorzieningen op het bouwvlak moeten thuishoren, zoals kuilvoer, sleufsilos, mestopslag, lage mestbassins, mestverwerking en biovergisting, wateropslag, teeltondersteuning zoals containervelden, stellingen voor kleinfruit e.d.

Voor ons moet er geen maximum genoemd worden, als er al een maximum genoemd wordt achten wij 2,5 ha voor de regelgeving toepasbaar, exclusief differentiatievlak voor permanente TOV. Aangezien hier sprake is van AHS-Landbouw is een en ander in lijn met de paraplunota van de provincie.

Wij verzoeken om in dit artikel ook de mogelijkheid op te nemen om een zogenaamd differentiatievlak of bestemmingsvlak op te nemen voor op te richten permanente teeltondersteunende voorzieningen. Wij verwijzen naar de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van de provincie. Om bij de landelijke tendens te kunnen aansluiten, vragen wij u 8 ha als maximale omvang van een differentiatievlak voor TOV, op te nemen en in dit artikel te regelen dat dit via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan zijn.



Artikel 5 inclusief verwijzingen naar volgende artikelen.

5.2.2 Teeltondersteunende kassen (TOK).

Zeker waar het hier AHS-Landschap betreft moet net als in "Agrarisch gebied" de opstelling van TOK direct bij recht tot 5.000 m² te worden toegestaan. Dat is conform de Beleidsnota Glastuinbouw van de provincie.

5.5. Mestverwerking en biovergisting

Wij missen in dit agrarisch gebied deze mogelijkheid die in AHS-Landschap eveneens toegestaan zou moeten worden, en verzoeken die gelijke wijze als in artikel 3.5. en 4.5 ook in dit gebied AW-2 op te nemen

5.6.1., 6.6.1. en 7.6.1. Graven en dempen van sloten en greppels.

Wij weten dat hierover ook in de keur van het waterschap voorschriften zijn opgenomen. Daarom verzoeken wij u de activiteit ter vermindering van dubbele processen, uit de voorschriften te verwijderen, dan wel de regel te wijzigen in: "het graven en dempen van sloten en greppels, voorzover geen vergunning vanwege de waterschapskeur vereist is. "

5.6.1., 6.6.1. en 7.6.1. Diepwoelen en diepploegen

Onder sub f. staat het vereiste van aanlegvergunning voor diepwoelen en diepploegen ten onrechte voor het gebied opgenomen.

In de navolgende subleden van deze artikelen staat namelijk het vereiste apart opgenomen voor de gebiedsaanduiding "aardkundig".

Vandaar dat wij verzoeken het artikel sublid f in deze artikelen te schrappen.

5.7.2. Differentiatievlak TOV

Wij verzoeken om in dit artikel ook de mogelijkheid op te nemen om een zogenaamd differentiatievlak of bestemmingsvlak op te nemen voor op te richten permanente teeltondersteunende voorzieningen. Wij verwijzen naar de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van de provincie. Om bij de landelijke tendens te kunnen aansluiten, vragen wij u om hier 4 ha als maximale omvang van een differentiatievlak voor TOV, op te nemen en in dit artikel te regelen dat dit via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan zijn.

Artikel 6 inclusief verwijzingen naar volgende artikelen.

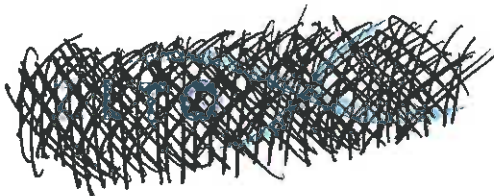
6.6.2. en 7.6.2. Teeltondersteunende kassen (TOK)

Er ontbreekt hier de beperkte mogelijkheid om TOK op het bouwvlak op te richten.

Wij verzoeken u om tenminste de volgende oppervlakten toe te staan bij recht op het bouwvlak in AW-3 (6.6.2.) en AW-4 (7.6.2.): 2.000 m² als maximum.

Door deze maatvoering en het beperken tot het bouwvlak is er geen sprake van aantasting van de waarden.

6.7.2. vergroting/ vormverandering bouwvlak



Wij wijzen er op dat in dit gebied ook sprake kan zijn van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij en vragen aandacht om dat te kunnen toepassen tot uitbreiding van 2,5 ha. Zie daartoe gebiedsplan Brabantse Delta en Structuurvisie/Paraplunota provincie.

Wij vinden dat voor glastuinbouw in het doorgroeigebied Wouwse Plantage een grotere oppervlakte 3,5 ha kan worden afgesproken op basis van toe te passen duurzaamheidscriteria (zie Beleidsnota Glastuinbouw 2006).

Door deze criteria op te nemen in de voorwaarden, kan binnen dit plankader aan de doelstellingen van het glastuinbouwbeleid worden beantwoord.

Wij verwijzen ook naar andere Brabantse gemeenten met "doorgroeigebieden" van een beperkte omvang.

Wij missen een uitbreidingsmogelijkheid tot 3 ha glas, onder voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven die buiten de doorgroeigebieden zijn gelegen. Wij verzoeken om een vergelijkbare bepaling op te nemen als in artikel lid 4.7.2. sub b onder 3, is opgenomen, waarbij toetsing kan plaatsvinden. Dit verzoek geldt eveneens voor artikel 7.7.2.

24. Archeologie

Wij maken bezwaar tegen de bestemming waarde archeologie, omdat die leidt tot onnodige beperkingen, zonder dat daarvoor een onderbouwing is geleverd. In de toelichting op bladzijde 38 is dat ook vermeld.

In ieder geval moet dat er ook toe leiden dat de regels niet zo algemeen toegepast kunnen. Vandaar dat wij daarover onderstaand nog aparte zienswijze weergeven.

Gezien het feit dat op de bestaande agrarische bouwvlakken en de overige bestemmingsvlakken, er in het verleden al sprake is geweest van geroerde bodems, vinden wij het niet correct en alleen maar onnodig belastend om de regels onder 24.2.1. sub d. op te nemen. Ook deze percelen dienen onder de genoemde uitzondering te vallen.

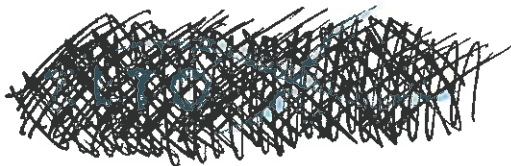
De toets onder sub b. van een uitzondering voor nieuwbouw tot 500 m², geeft voldoende bescherming.

Daarom ons verzoek om het bepaalde in 24.2.1. sub d. te laten vervallen.

24.3 Aanlegvergunningen archeologie

Om hiervoor al genoemde redenen in de onderbouwing van de gebiedsaanduiding, maken wij bezwaar tegen het vereiste van een aanlegvergunning voor

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen
- e. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen waarbij de stobben worden verwijderd.
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend boomteelt en graszodenteelt.
- g. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m t.o.v. het maaiveld enz.
- j. het aanbrengen van verhardingen groter dan 100m²



De betreffende percelen in de boomteelt, zijn in de recente jaren ook gebruikt voor deze productie en dus geroerd. Dat geldt evenzo voor andere agrarische gronden die in de afgelopen decennia op een grotere diepte dan 0,4 m zijn geroerd door drainage aanleg, diepwoelen, cultivatoren e.d.. Wij wijzen op de kavelinrichtingswerken die uitgevoerd zijn in de Ruilverkaveling Kruisland-Wouw aan het einde van de vorige eeuw.

Bij verhardingen is er geen sprake van aantasting van ondergrondse waarden. Wij verzoeken u daarom deze regels niet op te nemen, dan wel bij de regel g. een tenminste een diepte van 60 centimeter te vermelden, omdat de gronden tot die diepte zijn geroerd en er met die regel (60 cm) de gewone werkzaamheden bij de diverse teelten uitgevoerd kunnen worden.

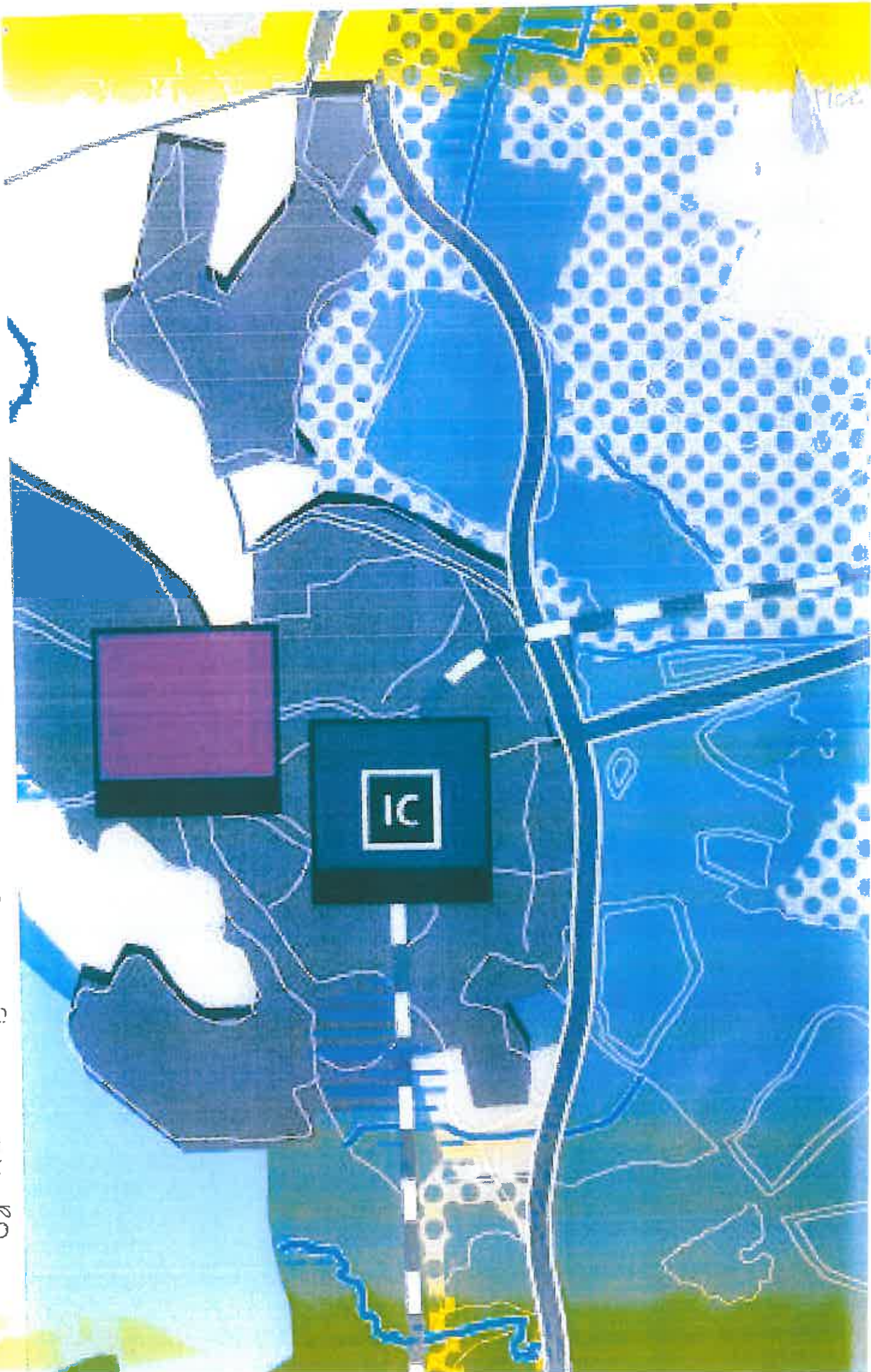
25. Beschermingszone natte natuurparel.

De vereiste aanlegvergunningen voor drainage en onderbemaling, verlagen grondwaterstand (25.3.1. sub b en c) worden exact op dezelfde wijze geregeld in de keur van het waterschap en met toetsing op dezelfde te beschermen waarden. Daarom het verzoek om deze weg te laten.

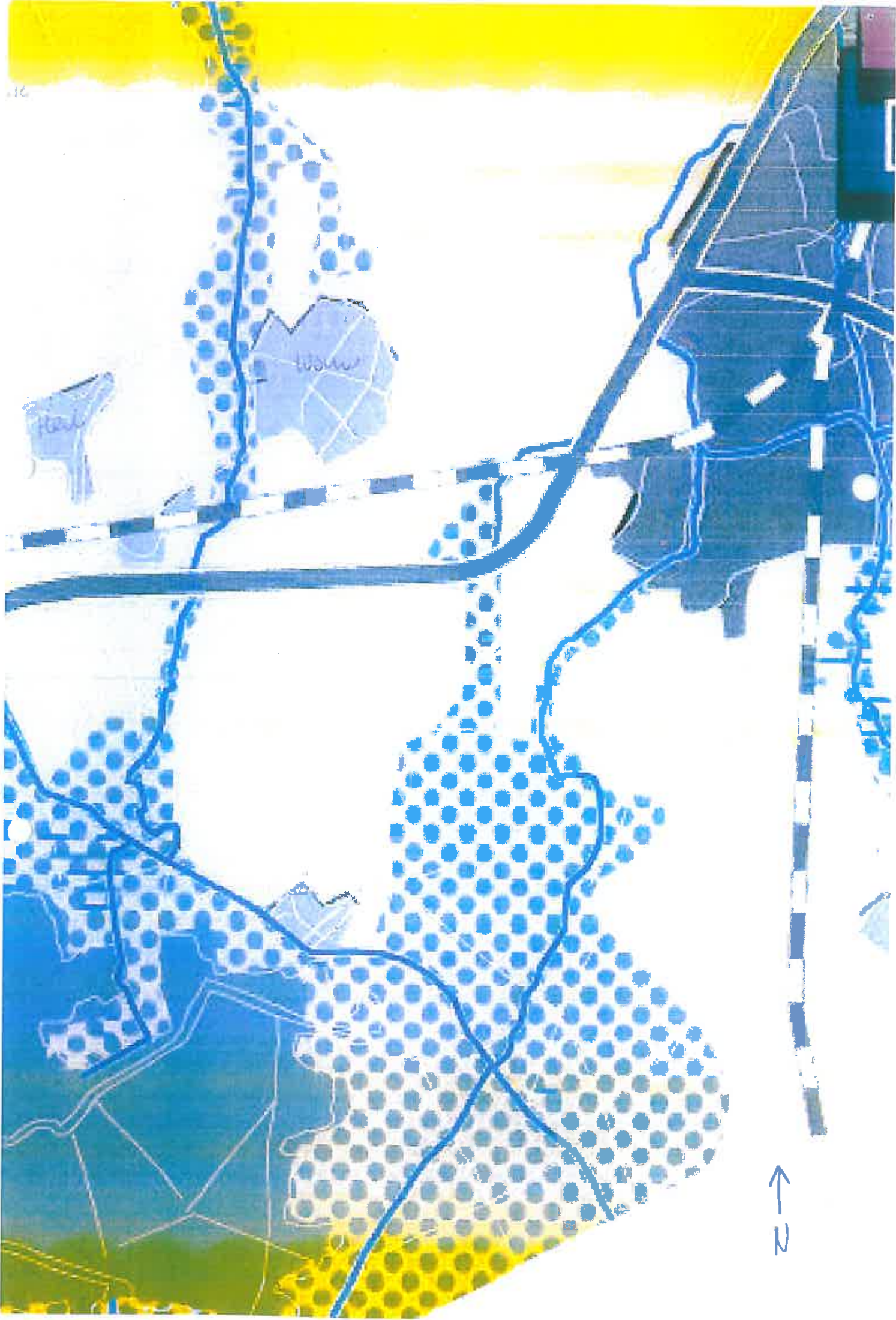
Tot zover onze zienswijze.

Bijlage 1: kaart ontwerp structuurvisie RO

Bijlage 2: Aantekening uit behandeling Provinciale Staten gebiedsplan Brabantse Delta. Struweelvogelgebied Moerstraten..



Bylage 1: Onwerp Structuurnote RO.





Bijlage 2

PS-dossier 22 april 2005

Bijlage 11

1. Begrenzing RNLE Brabantse Wal nabij Moerstraten

In het gebiedsplan staat omschreven dat bij de RNLE van de Brabantse Wal een kantekening geplaatst moet worden (par. 7.3.3. blz 88). De kanttekening luidt: 'Indien namelijk uit de uit te voeren inventarisatie bij Moerstraten blijkt dat het gebied ten onrechte als struweelvogelgebied is aangewezen, zal de RNLE-grens overeenkomstig de nieuwe GHS-grens worden getrokken'. In principe is dit (volgens het projectbureau) door betrokkenen aangetoond en we vragen of GS op grond hiervan de RNLE-grens ter plaatse wil wijzigen.

Dhr. Post geeft aan dat het hier een struweelvogelgebied betrof waar recentelijk procedures over zijn afgerond. De conclusie hieruit is dat de aanduiding struweelvogels van dit gebied afgaat. De nieuwe GHS-grens zal ook in de plannen opgenomen worden. Dhr. Baptist geeft aan wel te willen meewerken aan dit specifieke punt mits aangetoond is dat de waarde toentertijd niet op een juiste wijze op kaart gekomen is. Hij vraagt zich wel af wat dit betekent t.a.v. precedentwerking. Dhr. Rüpp geeft aan dat aangetoond is dat de aanwijzing van dit gebied als struweelvogelgebied niet meer terecht is en dat daarom aanpassing hiervan terecht is. Dhr. Elemans geeft aan de advisering hierover aan GS intern over de consequenties voor de begrenzing van de RNLE nog in behandeling is. Dhr. Rüpp geeft aan dat het in het gezien van het gestelde hij de gevolgen m.b.t. de vervallen van de aanduiding struweelvogelgebied voor de begrenzing van de RNLE goed op rijtje wil zien.



0010953

33

481615

Mr. K. van der Meer
Aan de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 AK Roosendaal



Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Geachte leden van de gemeenteraad,

In vervolg op de eerder ingezonden inspraakreactie, willen wij hierbij onze zienswijze kenbaar maken tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen ten aanzien van de agrarische bestemmingen

- a. Bij de bestemmingsomschrijvingen wordt steeds aangegeven dat er sprake is van "behoud en herstel van de landschappelijke waarde". Aangezien de regels een eigen en zelfstandig onderdeel vormen van het bestemmingsplan verdient het uit een oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid in de betreffende regels te omschrijven waaruit die waarden per gebiedsbestemming bestaan. Dit temeer daar aan de betreffende waarde een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld. Zo wordt uit de regels niet duidelijk waarom, indien er sprake is van landschappelijke waarde, het aanbrengen van ondergrondse leidingen afbreuk zou doen aan die waarden. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bescherming van aardkundige waarden, in die situatie kan bedoeld aanlegvergunningenvereiste gewenst is.
- b. Er wordt bij meerdere flexibiliteitsbepalingen gesproken over een landschappelijke inpassing en het overleggen van een beplantingsplan. Onduidelijk blijft wat in de diverse gebiedsbestemmingen de specifieke voorwaarden zijn. Indien er alleen sprake is van afschermdende groenvoorzieningen kan worden betwijfeld of het aanleggen van boomsingels een bijdrage levert aan de kwaliteit van het gebied. In het plan ontbreekt een duidelijk visie dienaangaande. Ook wordt bij flexibiliteitsbepalingen gemeld dat "de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie. Ten deze wordt meer duidelijkheid gewenst geacht; een meer objectieve regeling wordt in het belang geacht van de rechtszekerheid.
- c. Flexibiliteitsbepalingen
Het plan bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van nevenactiviteiten en/of functiewisselingen. De indruk bestaat dat er een hoeveelheid regelingen op het gebied is losgelaten zonder dat er een duidelijke visie bestaat ten aanzien van de toekomstvisie op het gebied. In aanmerking nemende dat de dynamiek van het landelijk gebied de laatste jaren is gewijzigd en, ook in de komende jaren, mede door het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen, wordt een duidelijke visie op de

ontwikkelingen in het buitengebied gemist. Meer en meer zal recreatie economische drager van het buitengebied worden. In dat kader passen ontwikkelingen in het kader van verbrede landbouw, multifunctionele landbouw en landelijke ontwikkelingen. Indien en voor zover men al nieuwe (neven)functie in het gebied accepteert zal ook een visie dienen te worden ontwikkeld hoe om te gaan met de bijbehorende bebouwing. Het saneren van niet langer noodzakelijke bebouwing en het alleen toelaten van functies in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), doet geen recht aan de eisen van die nieuwe functies. Evenmin biedt dit een positieve bijdrage aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In het kader van de voorliggende procedure is het, mede gezien de al lange voorbereidingstijd, wellicht een brug te ver om hiermede bij de vaststelling rekening te houden. Desondanks wordt het, in het kader van het behoud van de economische draagkracht van het buitengebied, gewenst geacht een en ander mee te nemen en op redelijke termijn met deze ontwikkelingen rekening te houden. In dat kader wordt het, in het verlengde van de provinciale nota "Buitengebied in ontwikkeling" een gemeentelijke visie op te stellen. Daarbij kan aansluiting worden gezocht met de Hoofdlijnennotitie Verordening Ruimte (fase 2, 3.4, blz. 4) en naar de Nota van vooroverleg Structuurvisie (2 febr. 2010, punt 7,5). In dat kader verwijzen wij u tevens naar de activiteiten van het ministerie onder meer tot uiting komen in de landelijke "Taskforce multifunctionele Landbouw (TML). Als bijlage bij deze zienswijze hebben wij ter kennisname een korte reactie dienaangaande opgenomen.

Ten aanzien van onderstaand deel van de zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar op de eerder ingediende inspraakreactie.

- Ad 1. Weliswaar wordt antwoord gegeven op het onderscheid tussen de gebiedsbestemmingen maar niet op het verzoek de betreffende waarde ook in de regels tot uitdrukking te brengen; dit wordt van belang geacht in het kader van het beheer en de afweging bij ontwikkelingen. Ten aanzien van de aardkundige waarde (lid 4.1. onder e) is dat wel geschiedt (overigens ook in artikel 5) echter niet ten aanzien van de landschappelijke waarde, terwijl in de beantwoording wordt gemeld dat bij artikel 4 het om de cultuurhistorische waarde van het landschap zou gaan. Welke specifieke landschapswaarde gelden dan voor Waarden 2 waar eveneens sprake is van landschappelijke waarde.
- Ad 6. Bij de gebezigde redactie is nog steeds niet duidelijk dat de opslag als nevenactiviteit geen binding behoeft te hebben met de agrarische (hoofd)activiteit. De gebezigde woorden zijn zowel qua nederlands, als juridisch onzuiver; een zin als "behalve opslag in het kader van de agrarische bedrijfsvoering is ook opslag voor andere functies/doeleinden toegestaan" is ons inziens beter en duidelijker. Een zorgvuldig taalgebruik in de regels komt de rechtszekerheid ten goede.
- Ad 9. Onduidelijk is waarom vanuit een oogpunt van "een goede ruimtelijke ordening" de bouw van een hobbykas met beperkte afmetingen niet mogelijk of onwenselijk is.

- Ad 10/11 Kan geen bepaling worden toegevoegd dat indien de maatvoering van bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan de bouwregels de bestaande afwijking als maximum geldt (zoals ook bij de bedrijfswoning is geschied; dit voorkomt het niet doelmatig overgangsrecht ten deze en maakt vervangende nieuwbouw mogelijk.
- Ad 12 Ook bij de thans opgenomen regeling wordt gemeend dat er sprake is van een ondoelmatige regeling.
- Ad 13. Ten aanzien van de regeling met betrekking tot de biovergassing als nevenactiviteit op een overigens grondgebonden bedrijf wordt slechts aangegeven dat geen medewerking wordt verleend aan het voorstel te komen tot een functie-aanduiding. Tevens wordt aangegeven dat alle bedrijfsactiviteiten dienen te passen binnen een bouwperceel van 1,5 ha. De reactie is verder niet onderbouwd en houdt geen rekening met de specifieke situatie. Ten aanzien van de biovergassingsactiviteiten wordt het volgende opgemerkt.
- De realisatie van een biovergassingsinstallatie is niet alleen een bedrijfsgebonden activiteit om te komen tot een meer duurzame bedrijfsvoering maar vormt tevens een activiteit die binnen het plangebied een belangrijke bijdrage levert aan de verduurzaming van de bedrijfsvoering van andere bedrijven. Ten slotte zal een belangrijk deel van de voor de biovergassing noodzakelijke grondstoffen komen van andere bedrijven.
- Voor de realisatie van een volwaardige biovergassingsinstallatie is een ruimtebeslag van ca. 0,5 ha nodig. Tevens horen bij een dergelijke installatie specifieke bouwvoorzieningen, waaronder een aantal silo's. Door het realiseren van een dergelijke voorziening binnen een bouwvlak van 1,5 ha wordt de uitbreidingsruimte van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering teniet gedaan. Om die reden wordt ervoor gepleit de 0,5 ha benodigd voor de biovergassingsinstallatie specifiek aan te wijzen voor een dergelijke voorziening en voor de overige grondgebonden bedrijfsvoering de uitbreidingsmogelijkheden open te laten tot ca. 1,5 ha. Om te voorkomen dat er sprake is van een zelfstandige ontwikkeling kan de functieaanduiding worden gekoppeld aan de ter plaatse uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering. Ten aanzien van de reguliere agrarische bedrijfsvoering blijft dan een uitbreidingsmogelijkheid bestaan zoals, mede ten gevolge van de jurisprudentie, als "redelijk" is vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling van een oppervlaktemaat is nimmer rekening gehouden met de toevoeging van duurzame bedrijfsonderdelen als een biovergassingsinstallatie. De door de gemeente gekozen opstelling leidt tot een ondoelmatige beperking van de primaire bedrijfsvoering. Het lijkt er ten deze op dat de gemeente, in het verlengde van het rijksbeleid, wel pleit voor een meer duurzame bedrijfsvoering maar de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke gevolgen niet wil meenemen. Het is daarbij vergelijkbaar met het pleiten voor een groter aandeel van alternatieve energie, zoals windenergie, maar we laten geen windturbines toe van meer dan 10 m. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de toekomstige uitbreiding van het bouwvlak voor het bedrijf waarvoor al een aanvraag voor een dergelijke voorziening loopt, zal plaatsvinden op het perceel naast het bestaande bouwvlak en derhalve buiten de gemeentegrens (grondgebied van Bergen op Zoom). Juist in deze bijzondere situatie wordt een uitbreidingsmogelijkheid tot ca. 1,5 ha noodzakelijk geacht in het kader van de continuïteit van het ter plaatse uitgeoefend agrarisch bedrijf. Dit is temeer belangrijk omdat vanuit het

bestemmingsplan eisen worden gesteld ten aanzien van de (minimum) aanvoer van grondstoffen voor de biovergassingsinstallatie. Ook in dat kader zal een toekomstige uitbreiding van het ter plaatse uitgeoefende agrarisch bedrijf in de toekomst noodzakelijk zijn.

Ten aanzien van de oppervlakte van het bouwvlak wordt daarnaast nog opgemerkt dat het bouwvlak wordt doorsneden door een hoofdwaterleiding. Rekening houden met een leidingbreedte van 5 m ter weerszijden van de leiding, en een schuine ligging door het bouwperceel, kan worden geoordeeld dat de feitelijk bebouwbare oppervlakte van het aangegeven bouwvlak aanzienlijk minder bedraagt; in het plan is op geen enkel wijze rekening gehouden met deze zwaarwegende beperking. Een oplossing ten deze kan worden gevonden door het bouwvlak te splitsen in twee delen ter weerszijden van de leidingstrook. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de regels het toestaan dat het medegebruik van een agrarisch bedrijfscentrum voor kampeermiddelen zich ook kan uitstrekken tot gronden direct grenzend aan het bouwvlak. Als dit al mogelijk wordt gemaakt is het niet duidelijk waarom een nevenfunctie direct gerelateerd aan de primaire agrarische bedrijfsvoering op het bouwvlak en in de omgeving geen extra mogelijkheid krijgt. Ook dit zou pleiten voor een specifieke functie-/gebiedsaanduiding voor de biovergassingsinstallatie. Indien deze is gerealiseerd kunnen de betrokken gronden niet langer worden aangewend voor de primaire agrarische hoofdfunctie.

Ten aanzien van de voorwaarde met betrekking tot de aanlevering van grondstoffen wordt opgemerkt dat deze enerzijds niet aansluit bij de eerder verleende vergunningvoorwaarde en anderzijds als ondoelmatig dient te worden beoordeeld. Overigens wordt daarbij opgemerkt dat, nu de regeling een verder uitbreiding van de grondgebonden activiteiten, mede door een beperking van het bouwvlak niet goed mogelijk maakt, het alleen moeilijker wordt de aan deze voorwaarde te voldoen. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat de regeling niet zozeer betrekking heeft op het grondgebruik maar meer op de productie zelf, zonder dat daarbij sprake is van een regeling die noodzakelijk is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening omdat te deze de aan- en afvoer waar dit niet nader is geregeld ruimtelijk niet dan wel minder relevant wordt geacht te zijn. Nu de levering van grondstoffen al in de milieuvergunning is geregeld behoeft geen nader regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het rijk heeft afgewogen dat voor een biogasinstallatie die verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering minimaal eenderde van de grondstoffen van het eigen agrarische bedrijf afkomstig is, wetende dat de biogasproductie een samenspel van grondstoffen vereist die bij uitzondering op één agrarisch bedrijf wordt geproduceerd. De nieuwe richtlijnen van het rijk vereisen verder dat ook voor de restwarmte mogelijkheden voor hergebruik moeten zijn.

Voor zover desondanks de regeling wordt gehandhaafd wordt, het noodzakelijk geacht de hoeveelheid in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning (15.000 ten opzichte van 25.000 ton).

Tot slot wordt nog opgemerkt dat door de gemeente bij beschikking van 26 januari 2010 een milieuvergunning is verleend voor de biovergassingsinstallatie voor het perceel Luienhoekweg 3 te Moerstraten. Het perceel/bouwvlak waarop de milieuvergunning betrekking heeft ligt binnen de gebiedsbestemming AW-3. Tot onze verbazing beiden de regels geen mogelijkheden voor de installatie

waarvoor een milieuvergunning is vereist. Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u, mede gezien de opgenomen gebiedsbestemming, voor het perceelsgedeelte waarop de verleende milieuvergunning betrekking heeft alsnog een functieaanduiding op te nemen en deze specifieke functie in het kader van de “verbrede-landbouw” deze specifieke functie alsnog op te nemen in de bestemmingsomschrijving. Op deze manier wordt zowel de agrarische bedrijfsvoering alsmede de specifieke functie op een gedeelte van het bouwperceel/bouwvlak ingepast in het bestemmingsplan overeenkomstig de richtlijnen van SVBP 2009.

- Ad 20 De uitzondering als opgenomen in lid 2.9 is niet opgenomen in lid 2.1. Voor de duidelijkheid zou ten minste een verwijzing dienen te worden opgenomen naar 2.9. Daarbij wordt ook nog verwezen naar artikel 27, lid 3 waar een specifieke regeling is opgenomen ten aanzien van het overschrijden van bouwgrenzen. Waar eveneens wordt gesproken over ondergeschikte bouwdelen. De samenhang tussen de genoemde onderdelen van de regels is onduidelijk. Een verduidelijking dient te worden aangebracht.
- Daarnaast is het onduidelijk wat wordt bedoeld met een “(zijdelingse) perceelsscheiding”. Indien alle perceelsgrenzen worden bedoeld kan het tussen haakjes geplaatste vervallen; indien alleen de zijdelingse perceelsgrens wordt bedoeld kunnen de haakjes komen te vervallen. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat twee percelen kunnen behoren tot een eigenaar of zelf één bouwblok. Een algemene ontheffing lijkt ten deze nuttig te zijn.
- Ad 21. De open redactie zal in de toekomst aanleiding geven tot de nodige interpretatieverschillen en daarmee tot rechtsonzekerheid. Overigens wordt het vreemd gevonden dat deze activiteit zonder meer mogelijk is terwijl er aan een aantal agrarische activiteiten, die een directe relatie hebben met het normale grondgebruik, (aanlegvergunningen) nodig zijn. Zo wordt bijvoorbeeld niet ingezien waarom het leggen van (drainage)leidingen zou leiden tot een afbreuk van landschappelijke waarde.
- Ad 23 Onduidelijk blijft wanneer een paardenbak/longeerruimte valt binnen de agrarische bedrijfsvoering. Eveneens is onduidelijk waarom kampeerplaatsen wel aansluitend aan een bouwblok mogen worden gerealiseerd en een paardenbak/longeerruimte niet.
- Ad 24 Bij de andere inspraakreacties wordt geen antwoord gegeven op de vraag, Er wordt alleen gesproken over vervanging van bestaande leidingen en niet over een motivatie waarom ondergrondse leidingen afbreuk zouden doen aan de landschappelijke waarde van de gronden. Een aanlegvergunning lijkt slechts verdedigbaar indien er sprake is van bodemkundige waarde.
- Ad 25 De beantwoording gaat geheel voorbij aan de primaire agrarische functie van het gebied. Indien de noodzaak van een dergelijk agrarisch hulpgebouw vanuit de bedrijfsvoering zou kunnen worden aangetoond (bijvoorbeeld in verband met de rijafstand, kan eventueel onder ruimtelijke voorwaarde een ontheffingsbepaling worden opgenomen. Als voorwaarde kan, naast de afstand tot het bouwvlak, bijvoorbeeld de oppervlakte van het betreffende perceel worden genoemd.
- Ad 26 De redenering geeft al aan dat de opgenomen regeling niet geheel doelmatig is; het versterkt de gedachte dat veel regelgeving, voor een belangrijk deel ten onrechte, zou leiden tot een betere en meer doelmatige regelgeving.
- Ad 29 Onduidelijk blijft wat de ruimtelijke relevantie van deze bepalingen zijn.

- Ad 30 Deze redenering wordt niet gesteund door een wettelijke basis maar heeft uitsluitend betrekking op een eigen interpretatie van de opgestelde regels. Gepleit wordt voor een zuivere juridische benadering. Neem dat een algemene ontheffingsregel op dat ook bouwvergunningen kunnen worden verleend voor die functies waarvoor ook een ontheffingsbepaling ten aanzien van het gebruik geldt.
- Ad 31 Waar is dit in de regels opgenomen. Onduidelijk blijft waarop de stelling is gebaseerd dat nutsvoorzieningen binnen alle bestemmingen vergunningvrij zouden kunnen worden gebouwd. Geldt dit dat ook voor de natuurgebieden. De regeling is overigens niet geheel duidelijk daar waar in de algemene ontheffingsregels alsnog een regeling is opgenomen voor nutsgebouwen met een inhoud van 50 m³.
- Ad 32 Dient bij deze regeling ook niet als voorwaarde te worden opgenomen dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen bedrijven. Het bevreemdt ons dat bij de agrarische bestemmingen bij ontheffingen veelal zwaardere eisen worden gesteld onder meer ten aanzien van de verkeersdruk op de wegen.
- Ad 33 De redenering lijkt aardig maar wordt niet consequent toegepast. Zo is een regeling met betrekking tot vergroting van een bouwvlak opgenomen als wijzigingsbepalingen; in deze gevallen zal dit steeds plaatsvinden binnen de gebiedsbestemming waarin het bouwvlak is gelegen. De opgenomen regeling is gebaseerd op jurisprudentie ten tijde van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij de thans geldende wet zouden de wijzigingsbepalingen alleen van toepassing zijn indien er sprake is van een andere functie dan opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
- Ad 34 Onduidelijk is waarom alleen het oppervlaktecriterium wordt gehanteerd en bijvoorbeeld niet het inhoudscriterium; Daarnaast geeft de gemeente aan dat, mede tengevolge van het (groot) aantal bedrijfsbeëindigingen in de afgelopen jaren rekening dient te worden gehouden met functiewisselingen. Ook in het kader van de landelijke vernieuwing dient men, indien met het landelijk gebied nog wil zien als een economische drager, rekening te houden met functiewisselingen. In dat kader dient men ons inziens ook te accepteren dat bij nieuwe functies ook nieuwe bebouwing hoort. Dit is in het voorliggende plan niet dan wel onvoldoende uitgewerkt.

Reactie 10

Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de eerder ingediende inspraakreactie.

- Ad 2 Het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is doet geen recht aan de benodigde dynamiek van de nog aanwezige agrarische bedrijven. De overmaat van regelgeving met veel ontheffings- en wijzigingsbepalingen doet afbreuk aan deze primaire agrarische functie. Dergelijk regeling leiden tot veel procedures, wachttijden en hoger kosten voor de ondernemers. De stelling dat eventuele afwijkingen nog nader kunnen worden vergund na toepassing van specifieke bestemmingsplannen leidt tot verdere kosten voor de ondernemers daar de gemeente alle kosten voor dergelijke plannen neerlegt bij de ondernemers/aanvragers. We maken een (relatief goedkoop) conserverend plan en

laten vervolgens de burgers voor alle ontwikkelingen waaraan we medewerking zouden kunnen verleend (omdat het past binnen het gemeentelijk beleid) door dezelfde aanvrager betalen.

Ad 33 Verwezen wordt naar de reactie van de ZLTO. Deze zienswijze wordt hier ondersteund en wordt hier geacht te zijn ingevoegd.

~~De ZLTO heeft de zienswijze van de gemeente op de
zienswijze van de ZLTO op de zienswijze van de
gemeente op de zienswijze van de ZLTO op de
zienswijze van de gemeente op de zienswijze van de~~

~~De ZLTO heeft de zienswijze van de gemeente op de
zienswijze van de ZLTO op de zienswijze van de
gemeente op de zienswijze van de ZLTO op de
zienswijze van de gemeente op de zienswijze van de~~



0010717

34

48135g

1400000000

R

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw

Gemeente Roosendaal
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 5000
4700 KA te Roosendaal

~~Wouter van der
Meulen
1200000000~~

Heerle, 15 maart 2010



Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan en
ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw".

Geachte gemeenteraad,

Met ingang van 8 februari 2010 liggen het ontwerpbestemmingsplan en het
ontwerpexploitatieplan Buitengebied Wouw ter inzage.

Hierbij maak ik, de heer ~~Wouter van der Meulen~~ mijn zienswijze kenbaar over deze
ontwerpen. Een aantal argumenten liggen aan deze zienswijze ten grondslag.
Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

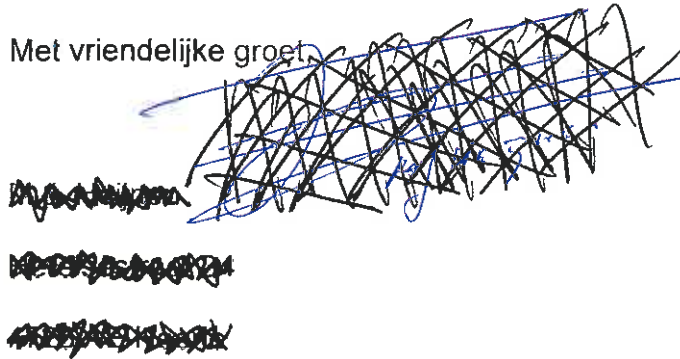
1. Het wijzigen van de woonkavel van het perceel Herelsestraat 34 van buitengebied naar kom Heerle is geen noodzaak, het kan blijven zoals het is. Het is al 50 jaar tot volle tevredenheid zo! Mede rede van aankoop, een huis in het buitengebied aan de rand van een dorp. Daarom het verzoek tot handhaving van bestaande situatie, zijnde gelegen in het buitengebied met de bestemming wonen-2. Met een achtergrens gelijk aan de woningen gelegen aan de Herelsestraat 38-58.
2. Ten zuiden van mijn perceel is in het vigerende bestemmingsplan sprake van één bouwvlak in eigendom van twee eigenaren. Gedoogt doch in strijd met vigerend bestemmingsplan. Als een deel van dat/een bouwvlak vervalt, is er dan een reden om in het buitengebied een bestemmingsvlak wonen-2 aan te wijzen? Bouwen in het buitengebied is toch bijna onmogelijk zeker voor een niet-agrariër. Het nog in bedrijf zijnde glastuinbouwbedrijf aan de Herelsestraat 16 behoudt toch ook zijn uitbreidingsmogelijkheden tot 3,5 hectare en heeft dus nog dezelfde mogelijkheden als in het nu geldende bestemmingsplan. Wat mijns inziens inhoud mogelijke herbouw in de toekomst op de plaats waar nu al kassen staan. Weg vrije ruimte! Tevens zal bij wijziging van het bestaande bestemmingsplan een voor mij grote verandering in mijn directe leefomgeving plaats vinden, een woning direct ten zuiden van mijn perceel waar nu nog de openheid heerst. Waarde vermindering en verlies van

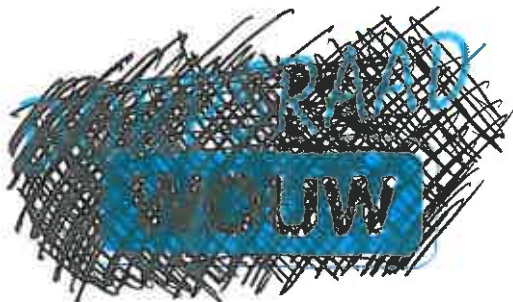
woongenot tot gevolg hebbende en daarom kan ik niet akkoord gaan met het plan zoals het nu voor ligt.

3. Op het ontwerp exploitatieplan blad 2 zie ik dat het pad ten zuiden van mijn perceel niet meer tot het einde van mijn perceel meer getekend is, hierover geldt echter een recht van overpad dat ik graag gehandhaafd zie, hiervan wordt namelijk dagelijks gebruik gemaakt.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp van niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,





0010782

31

(35)

h.v. Heugten
BRRO

481350

Aan: Gemeente Roosendaal
Afd.: Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v.: H. Vergouwen / M v Heugten
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal



Onderwerp: Zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte heer/mevrouw,

Samen met uw brief van 1 februari 2010 heeft de Dorpsraad Wouw met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied Wouw van u mogen ontvangen: het ontwerpbestemmingsplan (regels en toelichting), het ontwerp exploitatieplan, het bestemmingsplan (verslag van inspraak en overleg) met de daarbij behorende aanvullende kaarten.

De Dorpsraad Wouw (DW) wil zich in deze reactie beperken tot het gebied dat voor de DW als vertegenwoordiger van de bewoners van belang is.

Algemeen:

Het bovenbedoelde gebied wordt ten noorden en ten oosten begrensd door het buitengebied van Roosendaal. In het zuiden door de rijksweg A58 en in het westen door de Smalle Beek. Het buitengebied Wouw - Wouw heeft voornamelijk de bestemming Agrarisch eventueel met de waardeclassificatie 1-2-3 of 4.

Er is behoudens een smal strookje geen bestemmingsgebied Natuur of Bos.

Naast de bestemming Wonen is er nog de Bestemming Bedrijf met classificaties 1-2-3 of 4.

Verklaringen:

De DW heeft de volgende verklaringen geconstateerd:

- Agrarisch: gericht op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen en/of het houden van dieren, daaronder begrepen een paardenfokkerij en daaronder niet begrepen een paardenhouderij. Daarbij eventueel de specifieke aanduiding glastuinbouw, intensieve veehouderij, paardenhouderij of kas. Tevens is kleinschalig kamperen (max. 15) toegestaan.
- Agrarisch waarde 1: de toegevoegde waarde luidt aardkundig. Hierbij is behoud en herstel van landschappelijke waarde van belang.
- Agrarisch waarde 2: de toegevoegde waarde luidt aardkundig en cultuurhistorisch. Hiervoor geldt historische verkaveling en kleinschaligheid van het landschap.
- Agrarisch waarde 3: Hier kunnen de volgende specifieke toevoegingen voorkomen: struweelvogel of kwetsbare soorten (dagvlinder, amfibieën en bijzondere plantensoorten).
- Agrarisch waarde 4: hierbij gelden de cultuurhistorische waarden en specificaties struweelvogels en kwetsbare soorten.
- Bedrijf 1: Categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zoals adviesbureau, galerie, museum, infocentrum, caravanstalling, opslag enz.

uitspreken voor een zorgvuldig en terughoudend handelen waar het gaat over uitbreidings- en vestigingverzoeken.

- De DW vraagt zich af welke invloed de archeologische waardekaart heeft op de bedrijfsvoering van de betreffende gronden.
- Ten zuiden van het dorp Wouw, gelegen tussen de Bulkstraat en de spoorlijn, is een groot gebied met wit aangegeven als behorende bij het dorp (bestemmingsplan) Wouw. Uit eerder verstrekte informatie vanuit de gemeente Roosendaal is aangegeven dat op een gedeelte van het bedoelde gebied beperkte dorpsuitbreiding wordt voorbereid in de vorm van woningbouw en industrieterrein. Dit gebied had in oorsprong de scheidslijn in de Bulkstraat iets voorbij de voetgangersdoorsteek Gierelaar naar de Spoorlijn ten westen van het bedrijf van Van der Veldt. De bij deze stukken behorende kaarten geven een veel groter gebied aan, namelijk, gezien vanuit de Plantagebaan, ruim voorbij het onverharde pad van 't Swert van 't Schip naar de spoorlijn ruim ten oosten van eerder genoemd bedrijf. De DW zou graag van de gemeente Roosendaal vernemen wat men met dit gebied van plan is.

Zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de Dorpsraad Wouw:

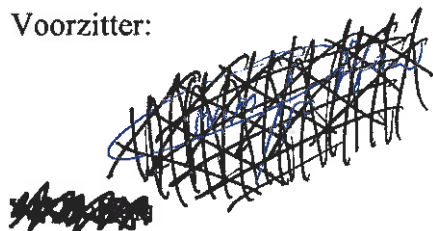
De Dorpsraad Wouw adviseert u om bovengenoemde aandachtspunten over te nemen.

Graag zou de Dorpsraad Wouw van de gemeente Roosendaal voor 1 augustus een schriftelijke dan wel mondelinge reactie ontvangen.

Wouw, 17 maart 2010

Met vriendelijke groet

Voorzitter:





0010699

36

R

36

BKAO

nu Heerle
V. C. v. d. Heerle

481307

Gemeente Roosendaal
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 5000
4700 KA ROOSEDAAL

Heerle, 16 maart 2010

Betreft: zienswijze met betrekking tot buitengebied Wouw

Geachte mevrouw, mijnheer,

Bijgesloten treft u aan plankaart 2 met betrekking tot buitengebied Wouw. Het betreft hier het perceel aan de Boerenweg 10a te Heerle.

Vriendelijk wil ik u verzoeken om uitbereiding van het bouwblok(bouwperceel) met de aangegeven meters. Dit gaat om een verbreding van het hele bouwperceel van 5 meter.

In afwachting van uw reactie,

~~Wouw, 16 maart 2010~~
~~Heerle, 16 maart 2010~~
~~Wouw, 16 maart 2010~~

BOERENWEG

W-2

H 9.5

W 5

A



BRRO

R

M. de Boer
VCC: 681417

(per fax: ~~020 495 2449~~)

(per post: aangetekend met ontvangst)

Datum : 16 maart 2010
Ons kenmerk : JOI0821 – B/67019
Uw kenmerk :
Betreft : **Zienswijze Ontwerpbestem-
mingsplan en expl. plan Bui-
tengebied Wouw (Akkermans
– Spellestraat 50)**

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL



Geachte Raad,

Namens cliënte zijnde de heer J. Akkermans, directeur van het akkerbouwbedrijf Akkermans en het loon- en grondverzetbedrijf Akkermans BV, beiden gevestigd en bedrijfsvoerend aan de Spellestraat 50 (4724 SJ) te Wouw wordt een zienswijze kenbaar gemaakt, gedurende de daartoe gestelde termijn inzake het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Buitengebied Wouw.

In relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan van onderhavige herziening is per schrijven d.d. 22 januari 2009, kenmerk JOI0821 – B/54951 (zie Productie 1), namens cliënte, een inspraakreactie ingediend.

De beoordeling i.c. de beantwoording van de inspraakreactie (Verslag van inspraak en overleg, nr. 61, pagina 42) is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ex. artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) - zorgvuldige afweging belangen - juncto artikel 3:46 Awb - gemotiveerd besluit - het vertrouwensbeginsel en rechtsgelijkheid.

- Bestemming

Overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening, ex. artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, dient u als gemeente het feitelijk gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig te bestemmen i.c. middels regels vast te leggen. Cliënte beoefent al meer dan 30 jaar het loon- en grondverzetbedrijf uit op de locatie Spellestraat 50. Deze activiteit is planologisch en feitelijk de hoofdfunctie. In relatie tot dit feitelijk gebruik dient de bestemming 'bedrijven' met de aanduiding 'loonbedrijf' of 'speciale vorm van bedrijf – grondverzet' van toepassing te zijn. Dit dient gewijzigd te worden.

In de inspraakreactie is nog verzocht om een dubbeldoelbestemming. Aangezien het college van mening is dat twee bestemmingen op hetzelfde bouwvlak niet mogelijk zijn, dient de hoofdfunctie, zijnde het 'loon-/grondverzetbedrijf' bestemd te worden. Het akkerbouwbedrijf is eveneens aanwezig, maar de bijbehorende werkzaamheden op de bedrijfslocatie zijn beperkt en zeer tijdsgebonden (seizoen). De activiteiten van het loon-/grondverzetbedrijf worden dagelijks tot uitvoering gebracht.

Inzake het toekennen van de bedrijfsbestemming beroept cliënte zich ook op het rechtsgelijkheidsbeginsel. Zo is voor het perceel Kruislandseweg 2a te Wouw de bestemming 'bedrijven-3;

Voor specialisten in groen, grond en infra

SB-gvb' opgenomen, terwijl deze activiteiten circa 15 jaar uitgeoefend worden en dit perceel thans voor zover bekend een 'woonbestemming' heeft.

Wij verzoeken u derhalve de bestemming aan te passen conform hoofdfunctie naar 'Bedrijven-3'.

Gezien het voorgaande dienen ook de exploitatiekosten op grond van het opgestelde exploitatieplan komen te vervallen.

- Bebouwing/terreinoppervlakte

Zoals cliënte reeds heeft betoogd middels de inspraakreactie is extra bebouwing en bedrijfsoppervlakte noodzakelijk. Het college stelt dat de noodzaak aangetoond dient te worden middels een bouwvergunning. Indienen van een bouwvergunning in dit stadium zou echter leiden tot aanhouding van de aanvraag.

Op grond van de thans aanwezige machines en de benodigde ruimte voor de opslag van agrarische producten, zie overzicht in Productie 2, van de beide bedrijven is in de huidige omvang feitelijk al een tekort aan bebouwingsoppervlakte aanwezig van ruim 1.100 m².

Daarnaast is er nu én in de toekomst (zie inspraakreactie - Productie 1) meer opslagruimte benodigd voor de agrarische producten.

In de huidige situatie is cliënte 'genooddaakt' materieel buiten te stallen, diverse machines/werktuigen in of op elkaar te plaatsen, agrarische producten niet op te slaan maar direct af te voeren, etc., etc. Voornoemde gaat gepaard met inefficiëntie, veel onnodige verplaatsing en een onoverzichtelijke bedrijfslocatie, verlies van organisatorische/bedrijfseconomische sturingsmogelijkheden, enzovoort.

Op grond van de huidige situatie van de bedrijven (dus met autonome groei is geen rekening gehouden!) qua opslagbehoefte, machines, werkwijze e.d. is een bebouwingsoppervlak van tenminste 2.500 m² een minimale vereiste.

Qua bouwvlak en bestemmingsvlak is, rekeninghoudend met een adequaat buitenterrein voor manoeuvreren, parkeren, inschuurlijnen, buitenopslag en dergelijke een bestemmingsvlak benodigd zoals thans in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1^o herziening van de gemeente Wouw (zie Productie 3) is opgenomen. De oppervlakte bedraagt circa 1,2 hectare.

Verzocht wordt om voor de bedrijfslocatie van cliënte bij de bestemming 'bedrijven' een bebouwingsoppervlakte van tenminste 2.500 m² op te nemen en een bestemmings-/bouwvlak van 1,2 hectare.

- Wijzigingsbevoegdheid

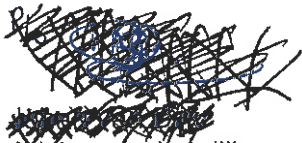
Overeenkomstig provinciaal beleid wordt aan 'bedrijven' een uitbreiding - qua bebouwing - geboden van respectievelijk 15% of 25%. Wat echter ontbreekt is een uitbreiding middels een wijzigingsbevoegdheid van het **bestemmingsvlak**. Een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid is voor loon- /grondverzetbedrijf (zie argumentatie; inspraakreactie VoBp: productie 1) i.c. cliënte opportuun.

Verzocht wordt voornoemde conform verzochte aan te passen.

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge het bestemmingsplan op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Hoogachtend,



Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Productie(s):

- 1) Inspraakreactie VoBp Buitengebied Wouw d.d. 22 januari 2009
- 2) Ruimtebeslag machines/werktuigen/agr. Opslag Akkermans;
- 3) Vigerende bestemming (oppervl. 1,2 ha) ogv Bp Buitengebied 1^e herziening - gemeente Wouw.

Productie 1

~~JOI0821 - B/67019~~

(JOI0821 - B/67019)

Productie 1) Inspraakreactie VoBp Buitengebied Wouw d.d. 22 januari 2009

(per fax: 0165 – 579 338 én aangetekend per post)

Datum : 22 januari 2009
Ons kenmerk : ~~579338~~
Uw kenmerk :
Betreft : **Inspraakreactie VoBp Buitengebied Wouw (Spellestraat 50 - Akkermans)**

College van Burgemeester en wethouders van
Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Geacht College,

Tot mij wendde zich de ~~aanpak~~, namens het akkerbouwbedrijf Akkermans en het loon- en grondverzetbedrijf Akkermans BV, gezamenlijk gevestigd en bedrijfsvoerend aan de Spellestraat 50 (4724 SJ) te Wouw (hierna te noemen: cliënt) inzake het thans ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw.

Tegen dit voorontwerpbestemmingsplan wordt namens cliënt een inspraakreactie ingediend binnen de daartoe gestelde termijn. Cliënt is woonachtig en gevestigd binnen het plangebied en derhalve belanghebbende.

* Dubbeldoelbestemming

Cliënt beoefent zoals aangegeven een akkerbouwbedrijf en eveneens een loon-/grondverzetbedrijf uit vanaf voornoemde locatie. Beiden bedrijven hebben een reëel toekomstperspectief. In relatie tot een goede planologische ordening dienen deze beide bedrijfsactiviteiten, welke alreeds meer dan 30 jaar vanaf onderhavige locatie worden uitgevoerd, als zijnde een dubbele bestemming i.c. positief bestemd te worden.

* Uitbreiding bebouwing

Aangezien beide bedrijven ieder hun eigen beslag leggen op de aanwezige bedrijfsoppervlak en bebouwingscapaciteit en ook - gezamenlijk - een afdoende toekomstperspectief dienen te verkrijgen, is een groter bebouwingsoppervlak noodzakelijk. In bijlage 1 is een gewenst bestemmingsvlak weergegeven, waarbij uitgegaan is van een uitbreiding van ca. 50 meter in oostelijke richting. In totaliteit ontstaat hiermee een bestemmingsvlak van ca. 1,45 hectare.

Dit uitbreidingsvlak dient voor meerdere doeleinden (zie ook 'uitbreiding bestemmingsvlak'), maar in hoofdzaak voor het realiseren voor meer bebouwing. De extra bebouwing (2.400 m²) is om de volgende redenen noodzakelijk:

- *Opslag agrarische producten:* De productie en bewerking van agrarische producten (granen, conserven, aardappelen, e.d.) wordt meer en meer gekenmerkt door toenemende normen in relatie tot hygiëne, verantwoorde teelt en voedselveiligheid. Niet alleen de teelt zelf, maar ook aan de handelingen na de oogst, zoals opslag/conservering, bewerking e.d. zijn aan stringente eisen en "kwaliteitsborgingen" onderhevig. Ten behoeve van doelmatige opslag- en bewaarcondities is een afdoende overdekte opslagruimte (bebouwing) noodzakelijk.

- *Aantal machines/materieel:* Niet alleen de machines voor het akkerbouwbedrijf, maar ook die van het loon- en grondverzetbedrijf nemen door de verscheidenheid in teelten en soorten bewerkingen/activiteiten toe. Voor veel werkzaamheden zijn specifieke, moderne machines/werktuigen met afdoende capaciteit noodzakelijk.

Het materieel/werktuigen dient binnen de inrichting een functionele en toegankelijke plaats te hebben.

- *De grootte van de machines:* Ten behoeve van een toenemende vraag aan capaciteit binnen en buiten de agrarische sector, zijn de landbouwmachines, tractoren, werktuigen, e.d. de afgelopen jaren steeds groter geworden. Dit heeft geleid tot een toename van afmetingen van de machines.

Was vroeger een tractor van 80 pk afdoende, dan is dit thans een tractor van 140 pk of meer.

Het landbouw-/langzaamrijdend verkeer blijft met zijn afmetingen veelal nog maar net binnen de wettelijke normen. Juist om dit materieel met de omvangrijke afmetingen te kunnen blijven huisvesten is voldoende overdekte stallingsruimte nu en in de toekomst noodzakelijk.

- *Materieel/stoffen/producten worden nu (deels) buiten gestald:* Door gebrek aan overdekte stallingsruimte moeten sommige werktuigen, agrarische producten, hulpstoffen, e.d. buiten opgeslagen worden. Dit leidt tot een gewenste situatie voor het bedrijf, richting omgeving, en zorgt ook voor onnodige slijtage aan machines door vorst, regen en felle zon. Hierdoor wordt de levensduur bekort, met alle nadelige gevolgen van dien, en stijgen de kosten.
- *Voorkomen 'verrommeling' / landschappelijke inpassing:* Het buiten stallen van materieel of opslaan van producten, welke in lijn van het voorliggende bestemming door u "begrensd" wordt, is ook bedrijfsmatig ongewenst. Het kan leiden tot een onprofessionele bedrijfsuitstraling alsmede tot een inbreuk op de kwaliteitseisen van het landschap i.c. omgeving.

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u medewerking te verlenen aan een groter bestemmingsvlak (zie ook hieronder) en de realisatie van een bedrijfsgebouw (2.400 m²) ten behoeve van opslag agrarische producten i.c.m. stallingsruimte materieel.

*** Uitbreiding bestemmingsvlak**

In navolging van het voorgaande i.c. voor het mogelijk maken van extra bebouwingsoppervlak is eveneens een aanpassing van het bestemmingsvlak noodzakelijk (zie bijlage 1).

Dit bestemmingsvlak is voor een volwaardig akkerbouwbedrijf in combinatie met een loon-/grondverzetbedrijf zeker noodzakelijk, onder andere om de volgende redenen:

- > *Realiseren extra bebouwing* (zie hiervoor);
- > Mogelijkheden voor *landschappelijke inpassing*, zoals realisatie groen strook/natuurcompensatie rekeninghoudend met omgeving, voorkoming van 'verrommeling', etc.
- > *Manoeuvrerruimte*; zoals hiervoor al is aangegeven is de omvang van het landbouwmaterieel en overige machines/werktuigen de afgelopen jaren toegenomen. Hiertoe is ook meer ruimte benodigd voor manoeuvrerruimte, aan- en afkoppelen werktuigen etc.
- > *Opslagfaciliteiten*; voor de inrichting van cliënt is milieutechnisch het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Op grond van dit besluit én in relatie tot de agrarische- en loonwerkactiviteiten is de opslag van agrarische reststromen, bouw-, grond-, en afvalstoffen noodzakelijk dan wel toegestaan (op basis van Besluit Landbouw is milieutechnisch de opslag van 2.000 kuub aan bouwstoffen, 600 kuub groenmaterieel (w.o. loof) en opslag aan afvalstoffen die vrijkomen bij eigen werken toegestaan). Dergelijke producten worden normaliter niet inpandig opgeslagen. Door realisatie van een aantal opslagvakken is een functionele opslag mogelijk.

Verzocht wordt medewerking te verlenen aan de voorgestelde uitbreiding.

*** Verkeersaspecten**

In relatie tot de infrastructuur en verkeersafwikkeling missen wij een nadere toelichting omtrent landbouw-/langzaamrijdend verkeer, dat wil zeggen landbouwtractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid, e.d. Cliënt heeft diverse landbouwgrond 'op afstand' én beoefent de werkzaamheden in relatie tot het loon-/grondverzet überhaupt buiten de eigen inrichting. Cliënt is derhalve afhankelijk van een goede ontsluiting en infrastructuur om zijn landbouwgronden i.c. werkgebied te kunnen bereiken. In relatie tot verkeersafwikkeling, - doorstroming én - veiligheid is het aspect 'landbouwverkeer' opportuun.

Verzocht wordt dit onderdeel in (de toelichting) van het bestemmingsplan te betrekken, waarbij rekening dient te worden gehouden met breedtes, hoogtes, snelheid, e.d. van het (landbouw-) materieel, werktuigen, e.d.

Namens cliënt verzoek ik u de hiervoor genoemde aspecten op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan én de wijzigingen door te voeren in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan. Desgewenst zijn wij bereid om de genoemde aspecten van een toelichting te voorzien of nader te bespreken.

Ik behoud mij namens cliënt het recht voor om deze inspraakreactie nader aan te vullen.

Hoogachtend,



Bijlage 1: Wijziging bestemmingsvlak / bebouwingsmogelijkheden Spellestraat 50 – Wouw

Productie 2

~~SECRET~~

(JOI0821 – B/67019)

Productie 2) Ruimtebeslag machines/werktuigen/agr. Opslag Akkermans;

Ruimtebeslag Loonbedrijf / akkerbouwbedrijf Akkermans - Wouw

Omschrijving	breedte	lengte	aantal	Vierk. Meter / mach	vierk. meter (m ²)
Minigraver	1,5	3,2	11	4,80	52,80
Uitrustingsstukken materieel	0,9	0,7	59	0,63	37,17
Graafmachine	3	7,4	7	22,20	155,40
Uitrustingsstukken materieel	1,1	1,4	78	1,54	120,12
Aanhangwagen tandem	3	7	9	21,00	189,00
Bedrijfsbussen	3	4	9	12,00	108,00
Tractoren	2,6	6,2	6	16,12	96,72
Grootpakpers	3	7	1	21,00	21,00
Kleinpakpers	2,8	4	1	11,20	11,20
Combine	3,2	11	1	35,20	35,20
Maaibord combine	2,2	8	2	17,60	35,20
Bietenzaaimachine	6	2,1	1	12,60	12,60
Ploeg	2	6	1	12,00	12,00
Rotor-kopeg	3,2	2	1	6,40	6,40
Graanzaaimachine	3	2	1	6,00	6,00
Graszaaimachine	3,1	2	1	6,20	6,20
Spuitmachine	3	8,3	1	24,90	24,90
Grondfrees	3,3	2,2	1	7,26	7,26
Cultivator	3	1,8	2	5,40	10,80
Kipwagen	2,8	8,3	5	23,24	116,20
Platte wagen	3	11	3	33,00	99,00
Rolbezem	2	2,6	1	5,20	5,20
Triplaat	0,8	1,25	4	1,00	4,00
Verzamelwagen	2,9	6,5	1	18,85	18,85
Rupsdumper	1,5	2	1	3,00	3,00
Kunstmeststrooier	2,1	2	1	4,20	4,20
Klepelmajaier	3	2,4	1	7,20	7,20

Benodigd voor stalling: 1.206
 Standaardpercentage/vrije ruimte (40%) 482
TOTAAL (benodigd) 1.688

Aanwezige bebouwing akkerbouw/loonbedrijf: 1.375

Waarvan in gebruik voor / t.b.v.:

werkplaats incl. 350

-brandstof/smeermiddelen

-zaaizaad/kunstmest e.d.

-magazijn

-opslag banden (reserve)/onderd.

opslag agr. producten (ca. 1 - 7 maanden) ca. 500

Effectief bruikbaar voor stalling: 525

Huidig "tekort" aan bebouwing 1.163

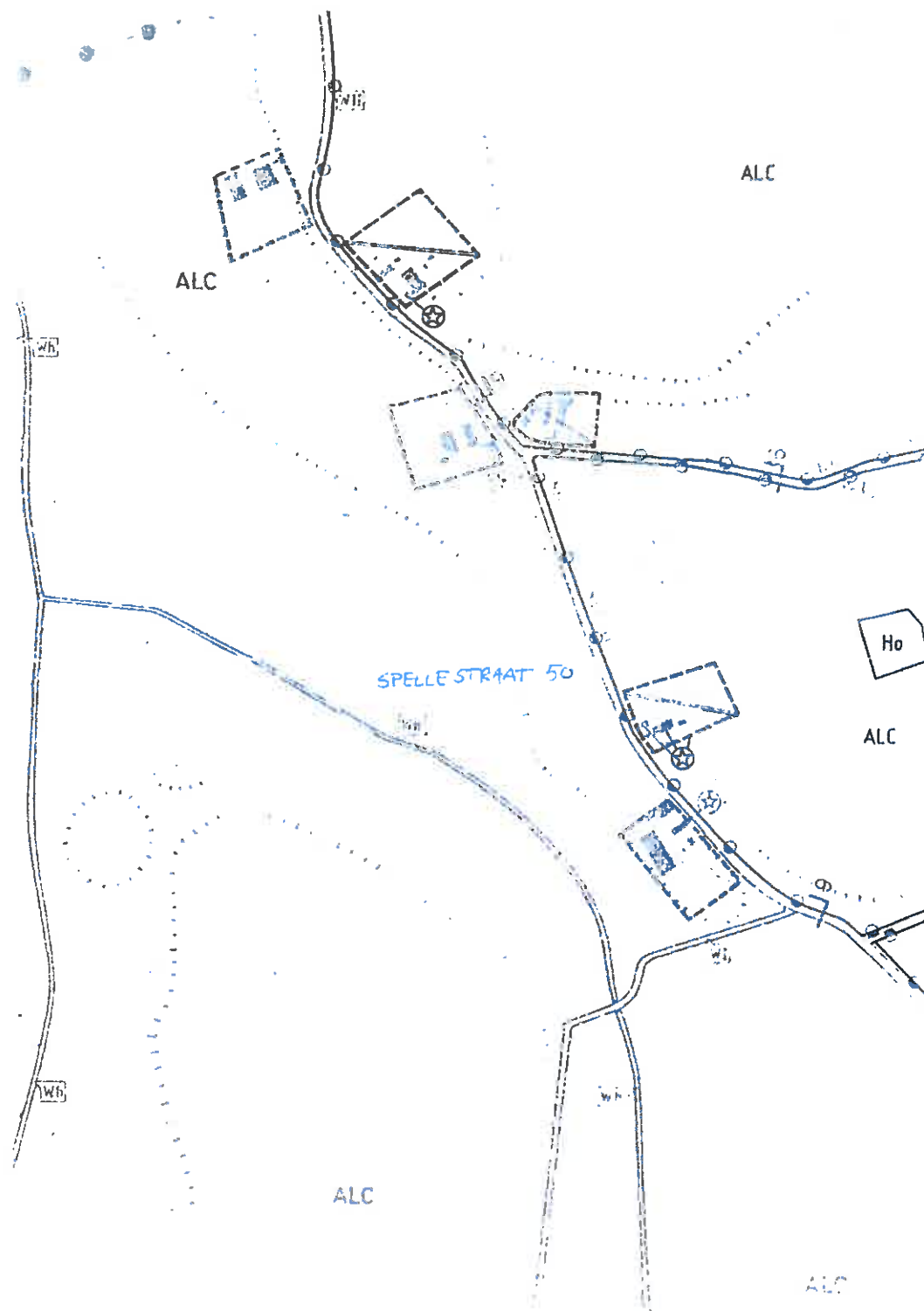
Totale benodigde bebouwing (1.375+1.163) 2.538 m²

Productie 3

~~XXXXXXXXXX~~

(JOI0821 – B/67019)

**Productie 3) Vigerende bestemming (oppervl. 1,2 ha) ogv Bp Buitengebied 1^o herziening
- gemeente Wouw.**





(per fax: 0165 – 579 338)

(per post: aangetekend met ontvangst)

Datum : 16 maart 2010

Ons kenmerk : [redacted]

Uw kenmerk :

Betreft : **Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan en expl. plan Buitengebied Wouw (Akkermans**

Gemeenteraad van Roosendaal

Postbus 5000

4700 KA ROOSENDAAL

Geachte Raad,

Namens cliënte zijnde de heer J. Akkermans, directeur van het akkerbouwbedrijf Akkermans en het loon- en grondverzetbedrijf Akkermans BV, beiden gevestigd en bedrijfsvoerend aan de daartoe gestelde termijn inzake het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Buitengebied Wouw.

In relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan van onderhavige herziening is per schrijven d.d. 22 januari 2009, kenmerk [redacted] (zie Productie 1), namens cliënte, een inspraakreactie ingediend.

De beoordeling i.c. de beantwoording van de inspraakreactie (Verslag van Inspraak en overleg, nr. 61, pagina 42) is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ex. artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) - zorgvuldige afweging belangen - juncto artikel 3:46 Awb - gemotiveerd besluit - het vertrouwensbeginsel en rechtsgelijkheid.

- Bestemming

Overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening, ex. artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, dient u als gemeente het feitelijk gebruik van de gronden en bouwwerken als zodanig te bestemmen i.c. middels regels vast te leggen. Cliënte beoefent al meer dan 30 jaar het loon- en grondverzetbedrijf uit op de locatie Spellestraat 50. Deze activiteit is planologisch en feitelijk de hoofdfunctie. In relatie tot dit feitelijk gebruik dient de bestemming 'bedrijven' met de aanduiding 'loonbedrijf' of 'speciale vorm van bedrijf – grondverzet' van toepassing te zijn. Dit dient inspraakreactie te worden verzocht om een dubbelbestemming. Aangezien het college van mening is dat twee bestemmingen op hetzelfde bouwvlak niet mogelijk zijn, dient de hoofdfunctie, zijnde het 'loon-/grondverzetbedrijf' bestemd te worden. Het akkerbouwbedrijf is eveneens aanwezig, maar de bijbehorende werkzaamheden op de bedrijfslocatie zijn beperkt en voor tijdsgebonden (seizoen). De activiteiten van het loon-/grondverzetbedrijf worden dagelijks uitgevoerd.

Inzake het toekennen van de bedrijfsbestemming beroept cliënte zich ook op het rechtsgelijkheidsbeginsel. Zo is voor het perceel Kruislandseweg 2a te Wouw de bestemming 'bedrijven-3;

Voor specialisten in groen, grond en infra

SB-gvb' opgenomen, terwijl deze activiteiten circa 15 jaar uitgeoefend worden en dit perceel thans voor zover bekend een 'woonbestemming' heeft.

Wij verzoeken u derhalve de bestemming aan te passen conform hoofdfunctie naar 'Be-Gezien het voorgaande dienen ook de exploitatiekosten op grond van het opgestelde exploitatieplan komen te vervallen.

- *Bebouwing/terreinoppervlakte*

Zoals cliënte reeds heeft betoogd middels de inspraakreactie is extra bebouwing en bedrijfsoppervlakte noodzakelijk. Het college stelt dat de noodzaak aangetoond dient te worden middels een bouwvergunning. Indien van een bouwvergunning in dit stadium zou echter leiden tot aanhouding van de aanvraag.

Op grond van de thans aanwezige machines en de benodigde ruimte voor de opslag van agrarische producten, zie overzicht in Productie 2, van de beide bedrijven is in de huidige omvang feitelijk al een tekort aan bebouwingsoppervlakte aanwezig van ruim 1.100 m².

Daarnaast is er nu én in de toekomst (zie inspraakreactie - Productie 1) meer opslagruimte benodigd voor de agrarische producten.

In de huidige situatie is cliënte 'genooddaakt' materieel buiten te stallen, diverse machines/werktuigen in of op elkaar te plaatsen, agrarische producten niet op te slaan maar direct af te voeren, etc., etc. Voornoemde gaat gepaard met inefficiëntie, veel onnodige verplaatsing en een onoverzichtelijke bedrijfslocatie, verlies van organisatorische/bedrijfseconomische sturingsmogelijkheden, enzovoort.

Op grond van de huidige situatie van de bedrijven (dus met autonome groei is geen rekening gehouden!) qua opslagbehoefte, machines, werkwijze e.d. is een bebouwingsoppervlak van tenminste 2.500 m² een minimale vereiste.

Qua bouwvlak en bestemmingsvlak is, rekeninghoudend met een adequaat buitenterrein voor mangroezwam, thans in het inschrijvende bestemmingsplan van dergelijke een bestemming van de gemeente Wouw (zie Productie 3) is opgenomen. De oppervlakte bedraagt circa 1,2 hectare.

Verzocht wordt om voor de bedrijfslocatie van cliënte bij de bestemming 'bedrijven' een bebouwingsoppervlakte van tenminste 2.500 m² op te nemen en een bestemmings-/bouwvlak van 1,2 hectare.

- *Wijzigingsbevoegdheid*

Overeenkomstig provinciaal beleid wordt aan 'bedrijven' een uitbreiding - qua bebouwing - geboden van respectievelijk 15% of 25%. Wat echter ontbreekt is een uitbreiding middels een wijzigingsbevoegdheid van het **bestemmingsvlak**. Een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid is voor loon-/grondverzetbedrijf (zie argumentatie; inspraakreactie VoBp: productie 1) i.c. cliënte opportuun.

Verzocht wordt voornoemde conform verzochte aan te passen.

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge het bestemmingsplan op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Hoogachtend,



~~Wouw~~
~~Wouw~~

- 1) inspraakreactie voer buitengebied vrouw o.d. 22 januari 2009
- 2) Ruimtebeslag machines/werktuigen/agr. Opslag Akkermans;
- 3) Vigerende bestemming (oppervl. 1,2 ha) ogv Bp Buitengebied 1^e herziening - gemeente Wouw.

Productie 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(per fax: 0165 – 579 338 én aangetekend per post)

Datum : 22 Januari 2009

Uns kenmerk : ~~19082041234051~~

Uw kenmerk :

Betreft **Inspiraakreactie VoBp Buitengebied Wijk 50 Akkers (Spaals,**

College van Burgemeester en wethouders van

Russell

Postbus 5000

4700 KA ROOSENDAAL

Geacht College,

[illegible]

* Dubbeldoelbestemming

Client heeft zoals aangegeven een akkerbouwbedrijf en eveneens een loon-/grondverzetbedrijf uit vanaf voornoemde locatie. Beiden bedrijven hebben een reëel toekomstperspectief. In relatie tot een goede planologische ordening dienen deze beide bedrijfsactiviteiten, welke alreeds meer dan 30 jaar op deze locatie plaats vinden, te worden behouden, die zijnde een goede bestemming tot planologische ordening te worden.

*** Uitbreiding bebouwing**

Aangezien beide bedrijven ieder hun eigen beslag leggen op de aanwezige bedrijfsoppervlak en behoudwingscapaciteit en ook - gezamenlijk - een afdoende toekomstperspectief dienen te verkrijgen, is een groter behoudwingsoppervlak noodzakelijk. In bijlage 1 is een gewenst bestemmingsvlak weergegeven, waarvoor de bestemming van een onbreukig vlak van ca. 30 hectare in oostelijke richting. In totaal ontstaat hiermee een bestemmingsvlak van ca. 1,75 hectare.

Dit uitbreidingsvlak dient voor meerdere doeleinden (zie ook uitbreiding bestemmingsvlak), maar in hoofdzaak voor het realiseren voor meer bebouwing. De extra bebouwing (2.400 m²) is om de volgende reden, aardappelen, e.d.) wordt meer en meer gekenmerkt door toenemende normen in relatie tot hygiëne, verantwoorde teelt en voedselveiligheid. Niet alleen de teelt zelf, maar ook aan de handelingen na de oogst, zoals opslag/conservering, bewerking e.d. zijn aan stringente eisen en "kwaliteitsborgingen" onderhevig. Ten behoeve van optimale opslag- en bewaarcondities is een afgedekte overdekte opslagruimte (verhuizing) noodzakelijk.

Het materieel/werktuigen dient binnen de inrichting een functionele en toegankelijke plaats te hebben.

- **De grootte van de machines:** Ten behoeve van een toenemende vraag aan capaciteit binnen en buiten de agrarische sector, zijn de landbouwmachines, tractoren, werktuigen, e.d. de afgelopen jaren steeds groter geworden. Dit heeft geleid tot een toename van afmetingen van de machines.

Was vroeger een tractor van 80 pk afdoende, dan is dit thans een tractor van 140 pk of meer.

Het landbouw-/langzaamrijdend verkeer blijft met zijn afmetingen veelal nog maar net binnen de wettelijke normen. Juist om dit materieel met de omvangrijke afmetingen te kunnen blijven huisvesten is vol-

- *Materieel/stoffen/producten worden nu (deels) buiten gestald.* Door gebrek aan overdekte stallingsruimte moeten sommige werktuigen, agrarische producten, hulpstoffen, e.d. buiten opgeslagen worden. Dit leidt tot een gewenste situatie voor het bedrijf, richting omgeving, en zorgt ook voor onnodige slijtage aan machines door vorst, regen en te veel zon. Hierdoor wordt de levensduur korter, met alle nabijgevoelden van dien, en stijgen de kosten.

Verromming / landschappelijke inpassing. Het buiten stellen van materiaal of opslag van producten, welke in lijn van het voorliggende bestemming door u "begrensd" wordt, is ook bedrijfsmatig ongewenst. Het kan leiden tot een onprofessionele bedrijfsuitstraling alsmede tot een inbreuk op de landschappelijke kwaliteit van het landschap in de omgeving.

Op grond van het bestemmingsplan "Landbouw" (bestemmingsplan 10-199-002) van de gemeente Wierden (zie ook bijlage 2) en de realisatie van een bedrijfsterrein (bestemmingsplan 10-199-002) van de gemeente Wierden, is de opslag van agrarische producten i.o.m. stallingsruimte materiaal

In navolging van het voorgaande i.c. voor het mogelijk maken van extra bebouwingsoppervlak is eveneens een aanpassing van het bestemmingsvlak noodzakelijk (zie bijlage 1).

Dit bestemmingsvlak is voor een volwaardig akkerbouwbedrijf in combinatie met een loon-/grondverzetbedrijf zeker noodzakelijk, onder andere om de volgende redenen:

- > *Realiseren extra bebouwing* (zie hiervoor);
- > *Mogelijkheden voor landschappelijke inpassing*, zoals realisatie groen strook/natuurcompensatie rekeninghoudend met omgeving, voorkoming van 'verromming', etc.
- > *Manoeuvrerruimte*; zoals hiervoor al is aangegeven is de omvang van het landbouwmaterieel en overige machines/werktuigen de afgelopen jaren toegenomen. Hiertoe is ook meer ruimte benodigd voor manoeuvrerruimte, aan- en afkoppelen werktuigen etc.
- > *Opslagfaciliteiten*; voor de inrichting van cliënt is milieutechnisch het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Op grond van dit besluit én in relatie tot de agrarische- en loonwerkactiviteiten is de opslag van agrarische reststromen, bouw-, grond-, en afvalstoffen noodzakelijk dan wel toegestaan (op basis van Besluit Landbouw is milieutechnisch de opslag van 2.000 kuub aan bouwstoffen, 600 kuub groenmaterieel (w.o. loof) en opslag aan afvalstoffen die vrijkomen bij eigen werken toegestaan). Dergelijke producten worden normaliter niet in pandig opgeslagen. Door realisatie van een aantal opslagvakken is een functionele opslag mogelijk.

Verzocht wordt medewerking te verlenen aan de voorgestelde uitbreiding.

* Verkeersaspecten

In relatie tot de infrastructuur en verkeersafwikkeling missen wij een nadere toelichting omtrent landbouw-/langzaamrijdend verkeer, dat wil zeggen landbouwtractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid, e.d. Cliënt heeft diverse landbouwgrond 'op afstand' én beoefent de werkzaamheden in relatie tot het loon-/grondverzet überhaupt buiten de eigen inrichting. Cliënt is derhalve afhankelijk van een goede ontsluiting en infrastructuur om zijn landbouwgronden i.c. werkgebied te kunnen bereiken. In relatie tot verkeersafwikkeling, - doorstroming én - veiligheid is het aspect 'landbouwverkeer' opportuun.

Verzocht wordt dit onderdeel in (de toelichting) van het bestemmingsplan te betrekken, waarbij rekening dient te worden gehouden met breedte, hoogte, snelheid, e.d. van het (landbouw) materieel, voertuigen, e.d.

Namens cliënt verzoek ik u de hiervoor genoemde aspecten op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan én de wijzigingen door te voeren in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan. Desgewenst zijn wij bereid om de genoemde aspecten van een toelichting te voorzien of nader te bespreken.

Ik behoud mij namens cliënt het recht voor om deze inspraakreactie nader aan te vullen.

Hoogachtend,

~~Wouter van der Wal~~
~~Wouter van der Wal~~

Bijlage 1: Wijziging bestemmingsvlak / bebouwingsmogelijkheden Spellestraat 50 – Wouw

Productie 2

~~SAWA~~
(JOI0821 – B/67019)

Productie 2) Ruimtebeslag machines/werktuigen/agr. Opslag Akkermans;
Ruimtebeslag Loonbedrijf / akkerbouwbedrijf Akkermans - Wouw

Omschrijving	breedte	lengte	aantal	Vierk. Meter / mach	vierk. meter (m ²)
Minigraver	1,5	3,2	11	4,80	52,80
Uitrustingsstukken materieel	0,9	0,7	59	0,63	37,17
Graafmachine	3	7,4	7	22,20	155,40
Uitrustingsstukken materieel	1,1	1,4	78	1,54	120,12
Aanhangwagen tandem	3	7	9	21,00	189,00
Bedrijfsbussen	3	4	9	12,00	108,00
Tractoren	2,6	6,2	6	16,12	96,72
Grootpakpers	3	7	1	21,00	21,00
Kleinpakpers	2,8	4	1	11,20	11,20
Combine	3,2	11	1	35,20	35,20
Maaibord combine	2,2	8	2	17,60	35,20
Bietenzaaimachine	6	2,1	1	12,60	12,60
Ploeg	2	6	1	12,00	12,00
Rotor-kopeg	3,2	2	1	6,40	6,40
Graanzaaimachine	3	2	1	6,00	6,00
Graszaaimachine	3,1	2	1	6,20	6,20
Spuitmachine	3	8,3	1	24,90	24,90
Grondrees	3,3	2,2	1	7,26	7,26
Cultivator	3	1,8	2	5,40	10,80
Kipwagen	2,8	8,3	5	23,24	116,20
Platte wagen	3	11	3	33,00	99,00
Rolbezem	2	2,6	1	5,20	5,20
Trilplaat	0,8	1,25	4	1,00	4,00
Verzamelwagen	2,9	6,5	1	18,85	18,85
Rupsdumper	1,5	2	1	3,00	3,00
Kunstmeststrooier	2,1	2	1	4,20	4,20
Klepelmaaier	3	2,4	1	7,20	7,20

Benodigd voor stalling: 1.206
 Standaardpercentage/vrije ruimte (40%) 482
TOTAAL (benodigd) 1.688

Aanwezige bebouwing akkerbouw/loonbedrijf: 1.375
 Waarvan in gebruik voor / t.b.v.:
 werkplaats incl. 350
 -brandstof/smeermiddelen
 -zaaizaad/kunstmest e.d.
 -magazijn
 -opslag banden (reserve)/onderd.
 opslag agr. producten (ca. 1 - 7 maanden) ca. 500
 Effectief bruikbaar voor stalling: 525

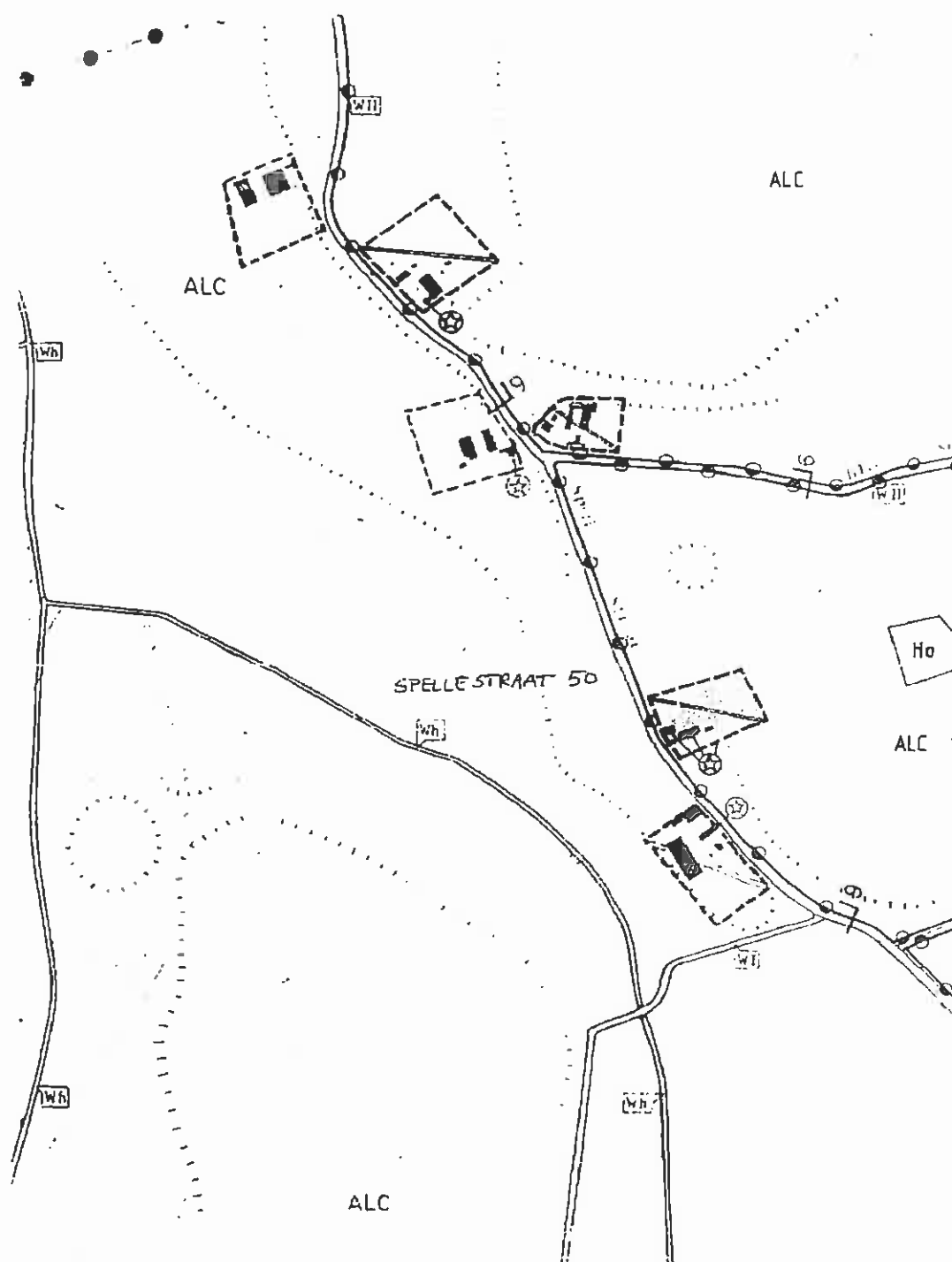
Huidig "tekort" aan bebouwing 1.163

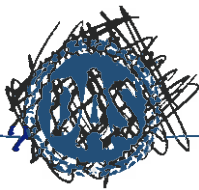
Totale benodigde bebouwing (1.375+1.163) 2.538 m²

Productie 3

~~XXXXXXXXXX~~
(JOI0821 - B/67019)

**Productie 3) Vigerende bestemming (oppervl. 1,2 ha) ogv Bp Bultengebied 1^e herziening
- gemeente Wouw.**





Bovendien, uit de kaart noch uit de voorschriften vallen deze vier gebiedstypologieën, te weten AHS-landbouw, AHS-landschap, GHS-landbouw en GHS-natuur, te onderscheiden.

Ieder der agrarische bestemmingen kent zeer uitvoerige voorschriften ten aanzien van de omschrijving van de bestemming, de bouwregels, de gebruiksregels, de mogelijke ontheffingen van deze bouw- en gebruiksregels, alsmede een omschrijving van de aanlegvergunning en de mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

Bij vergelijking van deze vijf agrarische bestemmingen blijkt echter dat deze in hoofdzaak eigenlijk identiek geredigeerd zijn: alleen in de korte omschrijving van de vier agrarische bestemmingen zitten onderling kleine verschillen. Deze onderlinge verschillen geven in ruimtelijk en planologisch opzicht geen inzicht in een werkelijke onderscheid tussen de verschillende agrarische waarden.

Zo kent de bestemming Agrarisch met waarde 1 de functieaanduiding glastuinbouw, intensieve veehouderij en paardenhouderij, kent de bestemming Agrarisch met waarde 2 wel de glastuinbouw en de intensieve veehouderij, maar niet de aanduiding paardenhouderij, kent de bestemming Agrarisch met waarde 3 wél weer alle drie de genoemde functieaanduidingen en kent de bestemming Agrarisch met waarde 4 geen der genoemde aanduidingen.

Echter, aangezien de toekenning van de mogelijkheid tot het realiseren van bijvoorbeeld glastuinbouw, intensieve veehouderij alsook paardenhouderij *expliciet op de plankaart als functie moet zijn aangeduid en ook wordt aangeduid*, is het gegeven onderscheid in de voorschriften volstrekt overbodig, niet relevant en voegt niets toe.

Op de plankaart zijn alle functieaanduidingen, óók terzake van de natuur- en cultuurwaarden etc. expliciet genoemd en aangewezen en alléén waar een bepaalde functie op de plankaart is toegewezen, geldt deze ter plaatse.

Nu er verder in planvoorschriften geen onderscheid tussen de diverse agrarische bestemmingen wordt gegeven, kan er feitelijk gewoon één Agrarische bestemming gelden waarin alle genoemde functie in de omschrijving worden aangeduid en bepaalt de functie-aanduiding wáár welke agrarische functie is toegestaan..

De functieverschillen zelf geven géén dan wel onvoldoende onderscheid aan tussen de diverse bestemmingen in waarden, zodanig dat hieruit de provinciale gebiedstypologieën ook niet kunnen worden afgeleid. Alle functies worden schijnbaar willekeurig aangeduid dáár waar deze functie reeds aanwezig is. De vraag is dan ook wat de planologische strekking en de zin is van deze vier agrarische bestemmingen, welke kwa voorschriften nagenoeg identiek zijn en waarvan alle functieaanduidingen op de plankaart zijn vastgelegd.

In verband met de leesbaarheid en helderheid van de diverse bestemmingen dient redactie van de voorschriften in het bestemmingplan in die zin te worden aangepast, waarbij gewoon één agrarische bestemming kan worden gegeven.

Onthouden planologische invulling percelen Mariabaan/Julianaweg in strijd met beginselen van behoorlijke bestuur en wettelijke regelgeving

De gemeente heeft naar aanleiding van onze inspraakreactie, waarbij bezwaar werd geuit tegen het feit dat een beperkt aantal percelen, gelegen langs de Mariabaan/Julianaweg, gelegen midden



in het buitengebied en midden in het plangebied, buiten het nieuwe bestemmingplan werden gehouden, alsnog ook deze blinde vlek planologisch ingevuld.

Het verzoek was deze percelen een nieuwe planologische visie voor de komende jaren mee te geven.

De betreffende gronden omvatten een klein gebied, waar gedeeltelijk enige glastuinbouw is gerealiseerd en waar op basis van het vigerende bestemming een beperkte uitbreidingsmogelijkheid is gegeven, welke tot op heden, voor zover bekend, maximaal is gerealiseerd, of zelfs overschreden. Daarnaast is het glastuinbouwbedrijf aan de Heistraat zelfs in kwetsbaar gebied gelegen en staat het op de provinciale lijst van te saneren bedrijven.

Er is dus feitelijk geen sprake van een glastuinbouwgebied en ook geen sprake van een potentieel glastuinbouwgebied

In de zuivere hypothese dat er nog enkele hectaren tot aan de Mariabaan aan glastuinbouw zouden kunnen worden bijgebouwd, quod non, zou er dus nóg geen sprake zijn van een groeilocatie, maar van uitbreiding van een enkel bedrijf.

Bovendien zou dit in strijd zijn met het Streekplan. Dit gebied is in het Streekplan verder onder meer aangewezen als GHS- en RNLE-gebied. Een mogelijke doorgroeilocatie voor glastuinbouw is uitgesloten in het GHS-gebied.

De gemeente heeft het gebied thans wel meegenomen in het bestemmingsplan, maar de aangewezen bestemming en de door de gemeente gegeven uitleg daaromtrent, geeft geen zekerheid of helderheid omtrent de mogelijke invulling van dit gebied.

De gemeente zegt dat de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan gewoon is overgenomen, maar de bedoeling is juist in het nieuwe bestemmingsplan een planologische visie voor de toekomst op dit gebied neer te leggen, rekening houdend met de inmiddels ontwikkelde andere functies in het gebied, zoals de recreatieve functie en de evident aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden

Bovendien kan onder het vigerende bestemmingsplan de glastuinbouw maar tot 3 ha uitbreiden en niet tot 3,5 ha.

Eenzijds zegt de gemeente dat niet kan worden ingezien waarom deze percelen niet zouden kunnen worden aangewezen als doorgroeilocatie, anderzijds constateert de gemeente dat doorgroei ter plaatse niet mogelijk is??

Ten aanzien van de, aan de Mariabaan gelegen percelen, welke nu nog steeds open agrarisch gebied omvatten en waar de burgerwoningen van alle belanghebbenden zijn gelegen, is wel tot enige jaren geleden overleg gevoerd over en onderzoek gedaan naar een mogelijke uitbreiding van de glastuinbouw.

In 2003 heeft de gemeente reeds een soort "MER-rapport" laten opmaken door de KNNV om te onderzoeken of dit gebied (Hoeverstein) geschikt is als kassenzoekgebied voor de aanwijzing van groeilocaties ten behoeve van de glastuinbouw. In de conclusie van het rapport staat duidelijk aangegeven dat, gelet op de aanwezige flora en fauna, het van groot belang is dat het gebied blijft zoals het is!! Daarmee is het gebied als groeilocatie van de glastuinbouw komen te vervallen.



Dit overleg en het onderzoek heeft in het verleden reeds geleid tot het besluit dat dit gebied niet aangewezen kan worden als groeilocatie en uitbreiding van de glastuinbouw langs de Maria-baan/Julianaweg. Er is daarna, tot op heden, ook geen aanvraag ingediend voor een mogelijk uitbreiding van de glastuinbouw.

In het kader van de vereiste planologische invulling en visie en de rechtszekerheid heeft de gemeente thans aldus de plicht om ten aanzien van deze percelen, tegelijk met het hele buitengebied, duidelijk uit te spreken dat onderhavig gebied dus inderdaad geen doorgroeilocatie is en dat géén verdere kasuitbreiding is toegestaan.

Dit laatste doet de gemeente niet, de gemeente draait er een beetje omheen en wijst er bovendien op dat deze bestaande bedrijven kennelijk in de toekomst toch nog kunnen uitbreiden.

In de planologische lijn en visie van het nieuwe bestemmingsplan, hetwelk in deze gebieden verder dus géén glastuinbouw toestaat, zouden de open percelen langs de Mariabaan aldus óók geen glastuinbouwbestemming mogen krijgen, maar een open agrarische (natuur) bestemming moeten behouden.

Juist in dit gebied is sprake van veel natuur. Dat is ook één van de redenen dat afgezien moest worden van de aanwijzing als groeilocatie voor kassen.

Het gebied omvat een zogenaamd coulisselandschap met landschappelijke struwelen en zelfs een oude waterput. Het is een gebied met veel recreatieve bestemmingen (fietsen, natuur, campings etc), en met paardenhouderijen.

Er zijn in de nabijheid van litigieuze percelen, langs de Julianaweg, maar liefst 3 beeldentuinen gerealiseerd welke in het verleden met behulp van subsidies van Stichting Brabants Landschap zijn aangelegd. Deze beeldentuinen zijn ook voor publiek open gesteld.

Daarnaast zullen de relatief vele bestaande burgerwoningen, die direct aan deze percelen grenzen, alsmede de aanwezige beeldentuinen en de oude waterput een verdere uitbreiding van de glastuinbouw eveneens in de weg staan.

Op de plankaart is in de overige omliggende percelen in dit voormalig zoekgebied thans ook geen glastuinbouw meer aangewezen!

In het informatieboekje van de gemeente over onderhavig nieuw bestemmingsplan staat zelfs een foto, waarin juist dit gebied als natuurgebied is weergegeven en waar in het bijzondere de oude waterput wordt getoond!

Deze percelen moeten in aansluiting op de planologische visie voor dit gebied eveneens een agrarische- en natuurbestemming krijgen. Uitbreiding van glastuinbouw moet in ieder geval zijn uitgesloten. Een verdere, zeer beperkte uitbreiding van glastuinbouw in dit gebied langs de Mariabaan is tenslotte ook economisch niet rendabel.

De bouw- en uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan laten onvoldoende duidelijkheid bestaan over de mogelijkheid van uitbreiding van de bestaande glastuinbouwbedrijven. Kennelijk kan een glastuinbouwbedrijf volgens de gemeente op grond van de algemene wijzigingsbevoegdheid in art.5.7.2 toch nog verder uitbreiden, buiten het gegeven bouwvlak, tot 3,5 ha. Echter de glastuinbouwpercelen hebben een functie-aanduiding "glastuinbouw" gekregen, en geen bouwvlak, dus kan ook niet buiten het bouwvlak worden uitgebreid.

Gelet op de feitelijke en planologische invulling van de directe omgeving van de bestaande glastuinbouw ter plaatse zouden de glastuinbestemmingen ter plaatse geheel moeten verdwijnen en in ieder geval geen mogelijkheid meer worden gegeven tot uitbreiding. De bestaand bedrijven kunnen op grond van overgangsrecht hun bedrijf blijven uitoefenen.

Voorts dient te worden opgemerkt dat de afstandsgrens van 25 meter aanvaardbaar is en gangbaar is in een zogenoemd kassengebied, waarin veelal enkel sprake is van bedrijfswoningen. Onderhavige plangebied is nu juist géén kassengebied. Er is in hoofdzaak sprake van natuur, recreatie en burgerwoningen. Des te meer reden om de planologische bestemming "glastuinbouw" ter plaatse te laten vervallen c.q. de uitbreiding ter plaatse inderdaad niet mogelijk te maken. Er dient aldus een respectabele afstand te worden aangehouden van minimaal 100 meter tot de woonkavels en perceelsgrenzen, zoals dit eveneens in het vigerende bestemmingsplan wordt aangehouden.

Mariabaan 5: geen positieve bestemming voor tuin bij burgerwoning

Ten aanzien van de burgerwoning gelegen aan perceel Mariabaan 5 is de plangrens dwars door het bestaande woonperceel getrokken en splitst op deze wijze de tuin en bijgebouwen van de woonbestemming af. De gemeente verklaart dat de gegeven woonbestemming voldoende is, maar deze tuin is reeds tientallen jaren ter plaatse aanwezig en maakt feitelijk deel uit van de woonbestemming. In de tuin is jaren geleden een grote vijver aangelegd, welke zelfs middels een gemeentelijke subsidie eigenlijk moest worden aangelegd als natuurvijver.

Voorts is er ook een bouwvergunning gegeven voor de bouw van een omvangrijke schuur (18x8 meter) die zeker voor de helft gesitueerd is in deze tuin, dus buiten de thans gegeven woonbestemming. De gemeente dient de tuin en deze bouwvergunning mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en dient hiervoor een positieve bestemming te geven.

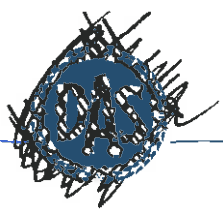
Mariabaan 6b: Intensieve veehouderij???

Op het perceel Mariabaan nr.6B is thans nog een kleine veehouderij gevestigd, slechts hobbymatig van aard. Ook de bijbehorende milieuvergunning is alleen hierop toegesneden. Deze situatie is in jaren niet veranderd. Alleen dit bedrijf kan ter plaatse dus opnieuw positief worden bestemd. Er is geen enkele reden om thans ineens een intensieve veehouderij ter plaatse toe te staan.

Bovendien zijn er inmiddels vele burgerwoningen in de directe omgeving gerealiseerd, daar dient de gemeente wel rekening mee te houden.

Het gebied is door de provincie *niet aangewezen als intensiveringsgebied* voor het lokaliseren en uitbreiden van de intensieve veehouderij. Sterker nog: het gebied is aangewezen als *extensiveringsgebied!!* Dat betekent dus: geen nieuwe locaties voor intensieve veehouderij en verplaatsing van de bestaande intensieve veehouderijen uit het gebied. De toekenning van deze nieuwe locatie is hiermee volstrekt in strijd.

Zowel feitelijk als planologisch is deze aanwijzing van een nieuwe intensieve veehouderij niet te verantwoorden, is in strijd met het provinciaal beleid en is volstrekt willekeurig aangewezen. De functieaanduiding iv dient derhalve te komen vervallen en het bedrijf dient als gewoon agrarisch bedrijf behouden te blijven.



Ondeugdelijke/onjuiste bestemmingen

Dan een aantal bestemmingen die in strijd zijn met het feitelijk gebruik en welke planologisch niet zijn te verantwoorden.

Zo is het perceel gelegen aan de Mariabaan nr.3 een loonbedrijf: dit perceel heeft plotseling een gewone agrarische bestemming gekregen! Het agrarisch gebruik is reeds sinds lange tijd gestaakt en zal ook niet meer worden opgepakt ter plaatse. Er dient niet ongemotiveerd verwezen te worden naar het huidige, verouderde bestemmingplan om een bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te motiveren. Dat is onvoldoende.

Dan het natuurgebied De Hopmeer. Dit is een bijzonder natuurgebied dat in hoofdzaak uit meren bestaat!! Er zijn ter plaatse dus géén bossen aanwezig. Dit gebied is in het nieuwe bestemmingsplan nota bene ineens geheel als bosgebied aangewezen en heeft de bestemming "bos" gekregen. Ook deze bestemming is planologisch niet te verantwoorden. De natuurgebieden dienen de bestemming "natuurgebied" te krijgen, en niet allemaal de bestemming "bos". Dat is planologisch onjuist.

Tenslotte: het woonperceel van de heer Van der Riet en mevrouw Smeets aan de Julianaweg 2 is onvoldoende kwa omvang. Voor het perceel is destijds een bouwvergunning (2000/0864) verleend voor de woning, maar óók voor de schuur, het bijgebouw. Dit bijgebouw wordt nog steeds gerealiseerd en dient binnen de woonbestemming te vallen. De woonbestemming dient hierop te zijn aangepast, zodat óók het bijgebouw bij deze nieuwe woning nog volop in de woonbestemming kan worden gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op opgemelde zienswijze verzoek ik u namens alle belanghebbenden het ontwerpbestemmingsplan conform aan te passen.

Hedendaagse,
[Handwritten signature and date]



0010776

Aan de leden van de Raad
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

advocaat

WORKSHEET

F-000000-000000

~~SECRET~~

TEVENS PER TELEFAX:0165-579338

Onze ref. : ~~ZAKEN 2019-2020~~

Roosendaal, 17 maart 2010

Inzake : ~~PROF. SEMIR GEBENBAAL~~

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan en
Ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw"

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënt, de ~~Kastner~~ ~~Vereniging~~ wonende te ~~(175500)~~ Wouwse Plantage, gemeente Roosendaal aan de Schouwenbaan 2, ontvangt u hierbij zijn zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw".

Namens cliënt heb ik op 23 januari 2009 een inspraakreactie toegezonden met betrekking tot de - in het kader van het in dit (voorontwerp)bestemmingsplan - aan het mijn cliënt in eigendom toebehorende perceel gegeven bestemming.

Hierbij zend ik u een afschrift van deze inspraakreactie, met alle bijlagen. De inhoud hiervan dient als woordelijk herhaald en hierbij ingelast te worden beschouwd.

Kort samengevat komt het verzoek van mijn cliënt er op neer om het huidige perceel, althans de door mijn cliënt in gebruik zijnde woning inclusief huiskavel in overeenstemming met de huidige functie en gebruik positief te bestemmen tot wonen 2. Immers, de woning dateert reeds van 1965 en vanaf 1995 wonen cliënt en zijn echtgenote permanent in deze woning.

Uw Raad is niet voornemens dit verzoek te honoreren en blijkens het verslag van inspraak en overleg bent u (vooralsnog) van oordeel dat nieuwe woningen niet zijn toegestaan in het buitengebied en dat de bestemming Recreatie – 2 – gehandhaafd blijft.

- Postbus

(NL) • T

5

1



In de inspraakreactie heeft mijn cliënt aangegeven dat hij zwaarwegend belang heeft indien zijn perceel, althans een deel daarvan, zijnde zijn woning met omringende tuin in totaal groot 2260 m2 zoals aangegeven op bijgaande situatietekening, positief wordt bestemd. Cliënte en zijn vrouw wonen al meer dan 15 jaren ter plaatse en het perceel, althans de woning, wordt door de gemeente zelf, blijkens de opeenvolgende aanslagen voor de onroerende zaakbelastingen als (burger)woning gekwalificeerd.

Hoewel de woning van mijn cliënt zich buiten de dorpskern bevindt, maakt deze en het omringende perceel deel uit van een vanaf de dorpskern aaneengebouwd lint van (burger)woningen, direct/pal naast de openbare weg. De woning van mijn cliënt maakt mitsdien geen deel uit van het (agrarisch) buitengebied.

Naast en aan de overzijde van het perceel van mijn cliënt bevinden zich eveneens voor (permanente) bewoning bestemde, althans in gebruik zijnde woningen. Zoals eerder aangegeven past de woning van cliënt qua architectuur prima in de omringende woonomgeving.

De woning staat op zichzelf en maakt geen onderdeel uit van een complex van recreatiewoningen. Niet valt in te zien dat belangen van derden zich tegen de gevraagde wijziging van de bestemming zouden kunnen verzetten. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken worden ook niet negatief beïnvloed.

Cliënt vindt derhalve dat uw Raad tot op dit moment geen enkele rekening heeft gehouden met de belangen van mijn cliënt. Het oordeel en de beantwoording is niet, althans niet deugdelijk gemotiveerd. Cliënt verzoekt om het huidige perceel, althans een deel daarvan waarop de woning staat en de omringende tuin te bestemmen tot Wonen 2; niet meer en niet minder.

Het voorlopig oordeel van uw Raad is voor mijn cliënt ook om de navolgende redenen onaanvaardbaar. Cliënt heeft kennis genomen van het verslag van inspraak en vastgesteld dat in tenminste één geval uw Raad zal meewerken aan een wijziging van een (voormalig) bedrijfswoning, gelegen in een gebied met de bestemming Bos tot Wonen -2 (inspraakreactienummer 80 omtrent Plantagebaan 229 van ~~de heer Tinga~~).

Hoewel deze woning en de woning van mijn cliënt zich op gronden bevinden met een andere bestemming, is in beide situaties sprake van langdurig (particulier) gebruik van de woningen. Cliënt heeft geen enkel probleem met de positieve bestemming van de (bedrijfs)woning van de heer Tinga – overigens midden in een uitgestrekt bos gelegen - maar meent dat uw Raad bij afweging van alle betrokken

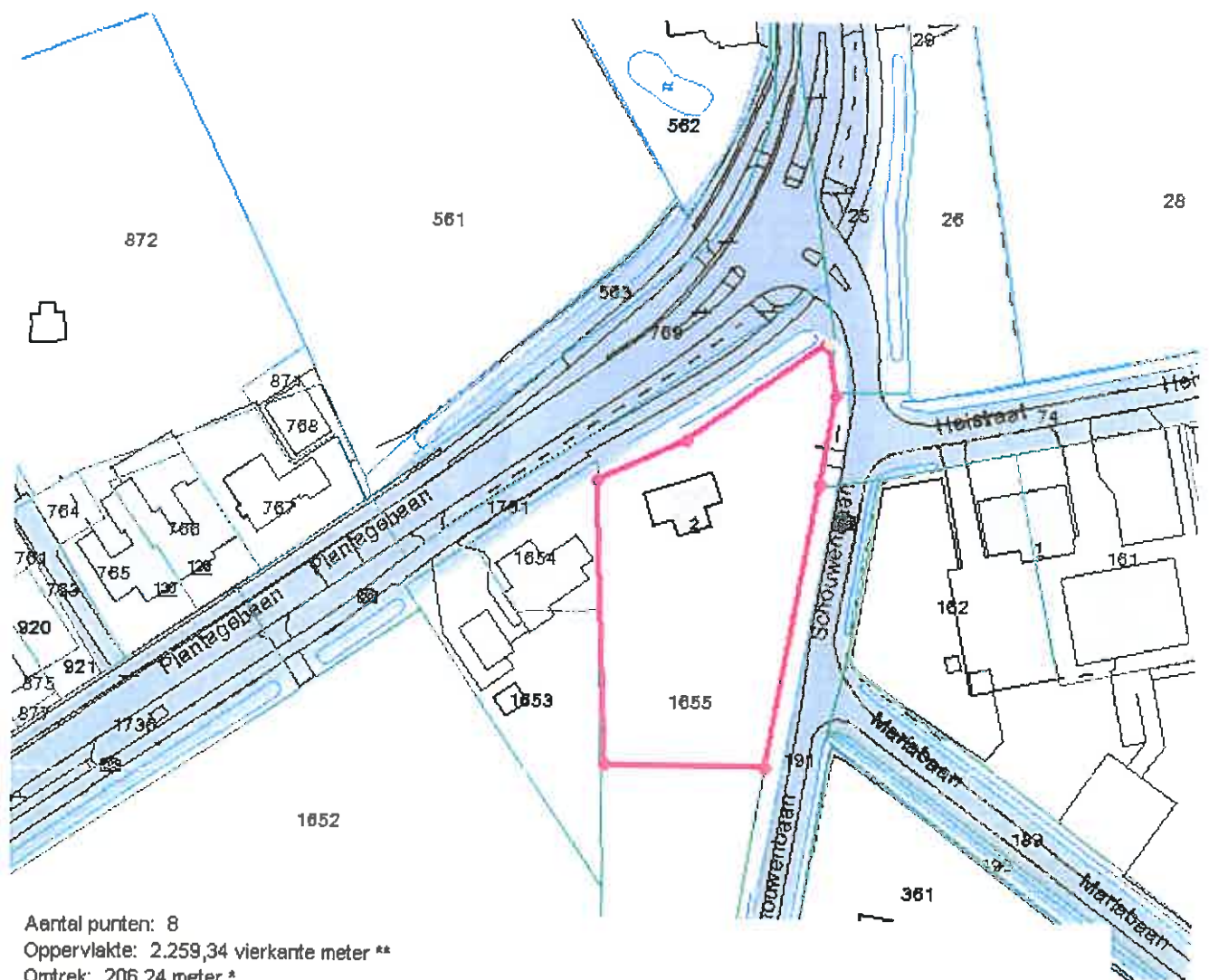


belangen en redelijkheid in zijn situatie ook moet overgaan tot een positieve bestemming van zijn totale perceel, althans een deel daarvan.

Voorts meent cliënt dat uw Raad bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid tot geen andere beslissing kan komen dan om het huidige perceel van mijn cliënt te bestemmen tot Wonen-2. In ieder geval kwam naar het oordeel van mijn cliënt tenminste een aanzienlijk deel van het perceel van mijn cliënt in aanmerking voor de gevraagde nieuwe bestemming te weten de grond waarop de woning zich bevindt en de omringende tuin met een totale oppervlakte van 2260 m² onder de daarbij geldende voorschriften en bouwregels althans onder zodanige voorschriften en bouwregels als u Raad juist en redelijk mocht oordelen maar zodanig dat aan de wensen van mijn cliënt volledig tegemoet wordt gekomen.

Hoogachtend,

~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~





ming "zomerhuis" en het achtergelegen gebied heeft de (sub)bestemming "houtopstallen".

In het voorontwerpbestemmingsplan is het woonhuis van mijn cliënt bestemd tot recreatie-woning waarop artikel 8 van toepassing is en het achtergelegen gebied krijgt de bestemming "agraris" (artikel 3).

Op 1 juli 2007 heeft cliënt op basis van de eerder aan hem toegezonden inventarisatiekaart – zie bijlage 1 – verzocht om de bestemming om te zetten in burgerwoning, welk verzoek blijkens het thans ter inzage liggende voorontwerp niet is gehonoreerd.

Cliënt kan zich daarmee niet verenigen en wenst daartegen het volgende aan te voeren.

Ten eerste heeft cliënt nimmer een reactie gehad op zijn verzoek en tast hij dus in het duister omtrent de redenen waarom dit niet is gehonoreerd. Cliënt verneemt alsnog graag deze reden waarna hij zich het recht voorbehoudt om nog uitvoerig te reageren.

Ten tweede voeg ik hierbij als bijlage 2 een aanslagbiljet onroerende-zaakbelastingen over het jaar 2001 en als bijlage 3 over het belastingjaar 2006 waaruit blijkt dat de onroerende zaak van mijn cliënt als vrijstaande woning wordt gekwalificeerd.

Als bijlage 4 wordt een taxatieverslag woningen over de waardepeildatum per 1 januari 1999 bijgevoegd. Hieruit blijkt dat als referentiepanden de omringende – vrijstaande woningen – aan de Plantagebaan 96 en 101 hebben gediend.

Uit deze gegevens blijkt mede gezien de vastgestelde waarde dat het perceel van mijn cliënt als burgerwoning wordt gekwalificeerd.

Dit laatste blijkt overigens ook uit een brief van uw gemeente d.d. 4 november 2005, die als bijlage 5 wordt overgelegd waarbij als gebruiksmogelijkheid wordt vermeld dat uitgegaan wordt van: woondoeleinden.

Mede gezien de lange duur dat cliënt de woning permanent (als burgerwoning) in gebruik heeft verzoek ik u namens cliënt vriendelijk om deze als zodanig alsmede het omringende perceel positief tot de functie "wonen" te bestemmen.



Wij zijn van mening, dat de ruimtelijke en functionele structuur in de omringende omgeving niet wordt aangetast, terwijl evenmin de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken negatief worden beïnvloed.

Voor enige precedentwerking (met eventuele andere – vergelijkbare – objecten/woningen) hoeft niet gevreesd te worden omdat er sprake is van een normale woning die qua omvang en uitstraling past bij de zich in de onmiddellijke nabijheid staande burgerwoningen en (landelijke) (woon)omgeving.

3. Conclusie.

Namens cliënt verzoek ik u het huidige perceel van mijn cliënt te bestemmen tot (de functie) wonen althans de huidige woning positief (tot burgerwoning) onder zodanige voorschriften en (bouw)regels als uw Raad juist en redelijk zal oordelen en de woning en al daarbij behorende opstallen zodanig in te passen in het ontwerpbestemmingsplan, dat aan de wensen van mijn cliënt volledig tegemoet wordt gekomen.

Aangezien op dit voorontwerpbestemmingsplan tot en met 25 januari a.s. kan worden gereageerd, zal cliënt deze inspraakreactie heden voor 14:00 uur op het stadskantoor, tegen ontvangstbewijs, aanbieden terwijl deze brief eveneens heden per fax aan uw Raad zal worden toegezonden.

Hoogachtend,

Bijl.



Geachte gemeente Roosendaal,

De inventarisatiekaart gaf mij in eerste instantie geen duidelijkheid omtrent mijn perceel.

In het bestemmingsplan van 1995 is de bestemming van mijn perceel: zomerhuis. Vanaf 1992 heb ik het in eigendom en vanaf 1995 wordt het permanent door mijn vrouw en ondergetekende bewoond. Liggend op grens tussen bebouwde kom maar vallend in het buitengebied wil ik graag een einde maken aan de huidige situatie. Een einde aan het gemeentelijk gedoogbeleid van die jaren.

Graag wil ondergetekende van het voorbereidingsbesluit gebruik maken om de bestemming van zomerwoning om te zetten in burgerwoning met diens rechten en plichten.

In vertrouwen zien wij uw voorspoedige reactie tegemoet,

Hoogachtend,

Aanslagbiljet
Onroerende-zaakbelasting

deze strook niet meezenden
OZB 2001
NR 18609
7
000186098

424.

Aanslagnummer 18609E
Belastingjaar 2001
Daglekening 31-05-200
1^e Vervaldag 30-06-200
2^e Vervaldag 31-08-200
Banknummer 28.50.32

op rekening
28.50.32.054
Gemeente
Roosendaal (bel.)

U gelieve te betalen vóór of op de aangegeven vervaldagen. Als u niet op tijd betaalt, ben ik genoodzaakt om tot vervolging op grond van de Invorderingswet 1990.

De invorderingsambtenaar

Specificatie

* Omschrijving van de onroerende zaak

Vastgestelde waarde in guldens Bedrag in guldens

E	Schouwenbaan 2	479.000	525,00
G	Schouwenbaan 2	479.000	424,00
G	Schouwenbaan 2	1 af	100,00

Totaal te betalen f 849,00
Omgerekend in Euro's is dit € 385,26

* E=eigendom, G=gebruik.
Zie toelichting op achterzijde.
Bij correspondentie altijd het aanslagnummer vermelden.

Afdeling Administratie
Stadsr 1, postbus 5000
4700 KA Roosendaal

de strook niet meezenden
B 2001

186098

7000

00186098000

acceptgiro

over te schrijven/te storten

OZB: 2001

NR: 186098

van girorekening

gld

ct

7000 0001 8609 8000 +

of van bankrekening

handtekening

* 1859171

van/door

naam

adres

plaats

zijn alle rode rubrieken ingevuld?
de ruimte hieronder niet beschrijven

ekening
50.32.054
neente
sendaal (bel.)

op rekening 28.50.32.054
tgv Gemeente Roosendaal (bel.)
Postbus 5000, 4700 KA ROOSENDAAL

D040S197

D001

formulier met blauwe of zwarte inkt invullen

gezamenlijke banken postbank
en spaarbanken

nadruk verboden

de ruimte hieronder niet beschrijven

betalingskenmerk

X

van rekening

gld

ct

X

niet vóór
diversen

X

naar rekening

code

7000000186098000+ 81859171<

285032054+37>

Aanslagnummer	449105
Belastingjaar	2006
Dagtekening	28-02-2006

De waarde geldt voor de periode 1 januari 2005 tot 1 januari 2007. De waarde is vastgesteld naar de waardepeildatum 1 januari 2003.*

Vervaltermijnen:

28-03-2006 28-04-2006 28-05-2006 28-06-2006 28-07-2006 28-08-2006
28-09-2006 28-10-2006 28-11-2006 Laatste termijn: 28-12-2006

* Belastingsoort	Ingangsdatum waarde	Vastgestelde waarde	Bedrag
WOZnr 142902 Schouwenbaan 2	01-01-2005	278.000	
*, zakelijk recht Schouwenbaan 2		278.000	231,00
Afvalstoffenheffing Schouwenbaan 2		2	301,56
Totaal te betalen €			532,56

*) * Belichting op achterzijde
 Wordt slechts eenmalig verstrekt. Zorgvuldig bewaren!

te strook niet meezenden

**AUTOMATISCHE
INCASSO**

euro-acceptgiro

over te schrijven/te storten

	euro	ct
--	------	----

van girorekening of bankrekening

NIET INZENDEN!

van/door

0220

adres

plants

I.V.M. AUTOMATISCHE INCASSO
DEZE ACCEPTGIRO NIET GEBRUIKEN!

+

handtekening

zijn alle rode rubrieken ingevuld?

formulier uitsluitend bestemd
voor betaling in euro's



S197

D001

formulier met blauwe of zwarte inkt invullen

© gezamenlijke banken en postbank

rekening

meente
osendaal (bel.)

op rekening

van

Gemeente Roosendaal (bel.)
Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

indruk verboden

de ruimte hieronder niet beschrijven

betalingsskenmerk

☒ van rekening

euro

ct	
----	--

diversen

ersen

naar rekening

code

De heer / mevrouw ~~Roosendaal~~

~~Roosendaal~~
~~Roosendaal~~

contactpersoon : Meldingen- en klachtenlijn
doorkiesnummer : ~~0165 57 91 11~~
onderwerp : Eigen bijdrage riolering buitengebied

Roosendaal : 4 november 2005
ons kenmerk : Sbh 2005-21033
bijlage : toelichting

Geachte mevrouw/mijnheer,

De gemeente Roosendaal vraagt aan eigenaren van de panden in het buitengebied waarvoor riolering wordt aangelegd een eigen bijdrage. In de nieuwsbrief (nummer 4) van juli jl. heeft u kunnen lezen hoe de gemeente dit gaat aanpakken. In de gemeenteraadsvergadering van 29 september jl. heeft de gemeenteraad bekostigingsbesluiten genomen. Met een bekostigingsbesluit legt de gemeenteraad vast op welke wijze de gemeente de kosten voor de aanleg van riolering in het buitengebied gaat verhalen. Een onderdeel van dit besluit is de omslagtabel. In deze tabel staat voor elk object (bijv. perceel met woonhuis en/of bedrijfsgebouw) de baatfactor. De hoogte van de eigen bijdrage ontstaat door de baatfactor te vermenigvuldigen met € 1.815,--.

Met deze brief informeert de gemeente u over de hoogte van de baatfactor van het object waarvan u, volgens onze informatie, de eigenaar of de beperkt gerechtigde bent. Op basis van deze brief hoeft u geen actie te ondernemen. In de loop van 2006 zal de gemeente aan u voorstellen om een zogenaamde exploitatieovereenkomst te sluiten. Deze overeenkomst baseert de gemeente op de gegevens uit deze brief. In die overeenkomst staat hoe u uw eigen bijdrage in de aanlegkosten aan de gemeente kunt betalen.

Voor uw object in het buitengebied gelden de volgende gegevens:

Object bestaat uit: WOU00 H 1655
Gebruiksmogelijkheid: Woondoeleinden
Baatfactor: 1
Eigen bijdrage: € 1815,--

Waarom een baatfactor?

In hoeverre een eigenaar een perceel kan "gebruiken" en daarmee meer of minder baat heeft bij de aanleg van riolering, bepaalt de baatfactor. De gemeente moet de baatfactor vaststellen om baatbelasting te kunnen heffen als men het niet eens wordt over een vrijwillige eigen bijdrage. Baatbelasting is een middel om bij iedereen de eigen bijdrage te kunnen afdwingen. De gemeente vindt het oneerlijk voor eigenaren die de eigen bijdrage vrijwillig betalen terwijl anderen dat nalaten. Anderzijds wil de gemeente de zekerheid hebben dat alle eigenaren in het buitengebied de eigen bijdrage gaan betalen.

bladaanduiding : 2/2

ons kenmerk :

De wijze van innen van een eigen bijdrage is geregeld in de bekostigingsbesluiten. Op basis hiervan moet de gemeente de baatfactor objectief vaststellen. In de bijlage bij deze brief leest u meer over de vaststelling van de baatfactor.

Meer informatie over de riolering in het buitengebied kunt u vinden op [www.roosendaal.nl/stedelijke ontwikkeling](http://www.roosendaal.nl/stedelijke_ontwikkeling). Vragen kunt u stellen via ons telefonisch meldpunt ~~06-5318533~~ ~~06-5318533~~. Alle vragen worden daar genoteerd en schriftelijk beantwoord. U kunt e-mailen naar klachtsysteem@roosendaal.nl

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal
Namens dezen,
Het hoofd van de afdeling Beheer,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. van der Vliet', is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'Roosendaal' in a bold, sans-serif font.

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Waardepeildatum 01-01-1999

Woz-objektnr.

37768

Kenmerken object

Adres: ~~Plantagebaan~~ 2

Woonplaats Wouwse Plantage

Soort: Vrijstaande woning

Bouwjaar: 1965

Inhoud woning: 280 m³

Grondoppervlakte: 4265 m²

Bijgebouwen:

A - aangeb. berging, B - berging, C - carport, D - dakkapel,

G - garage, I - inpandige garage, P - parkeerplaats, Z - zwembad

Kadastrale gegevens

Kadastr. gem.	Sectie	Perc. nr.	Index ltr.	Index nr.	Totale opp.	Toegek. opp.	Meegetax. opp.
WOU00	H	1655	G	0	4265	4265	0

Gebruikte marktgegevens:

(Bij de waardebepaling heeft de taxateur, voor zover mogelijk, gebruik gemaakt van verkoopgegevens van de onderstaande "min of meer" vergelijkbare woningen)

Marktgegevens 1

Adres: Plantagebaan

Nummer: 101

Soort: Vrijstaande woning

Grondoppervlakte 5350

Bouwjaar 1980

Inhoud woning 629

Datum transact. 02-12-1998

Transact. som 650000

WOZ-waarde 664000

Marktgegevens 2

Adres: Plantagebaan

Nummer: 96

Soort: Vrijstaande woning

Grondoppervlakte 2150

Bouwjaar 1910

Inhoud woning 452

Datum transact. 18-05-1998

Transact. som 612000

WOZ-waarde 529000

Marktgegevens 3

Adres:

Nummer:

Soort:

Grondoppervlakte

Bouwjaar

Inhoud woning

Datum transact.

Transact. som

WOZ-waarde

Op basis van bovenvermelde gegevens, rekening houdende met de onderlinge verschillen

is de vastgestelde waarde van uw woning: FL.

479000

Bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'

Herziening bestemmingsplan buitengebied

Het bestaande bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Wouw dateert uit 1989 en is in de periode 1994 -1995 gedeeltelijk herzien. De tijd heeft echter niet stil gestaan en door diverse wijzigingen in het beleid van de gemeente en overige overheden voldoet het betreffende plan niet meer voor de huidige beleidsvisie. Bovendien is de plantermijn van 10 jaar inmiddels verstreken. De gemeente Roosendaal heeft daarom tot een volledige herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Wouw besloten.

Hoofddoelstellingen bestemmingsplan

1. *Veiligstellen en vastleggen van bestaande waarden en belangen.*

Bestaande agrarische belangen en landschaps- en natuurwaarden zijn in het bestaande plan en de diverse wijzigingen daarop vastgelegd. Het beeld dat dit geeft strookt echter niet meer volledig met de werkelijkheid en het recente beleid (zoals Streekplan en gebiedsplannen). Om de bestaande waarden en belangen voldoende te kunnen beschermen zijn de bestaande waarden en functies in het buitengebied daarom geactualiseerd.

2. *Het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.*

Door de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan is niet voorzien in recente ontwikkelingen zoals het toenemend gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, de ontwikkeling van nieuwe natuur en soortenbescherming. In het nieuwe bestemmingsplan wordt sturing gegeven aan deze ontwikkelingen.

Toelichting op Inventarisatiekaart

Doel

De Inventarisatiekaart geeft een actueel beeld van de momenteel in het buitengebied voorkomende landschapselementen, infrastructuur, gebruiksfuncties (van bouwwerken) en monumentale panden.

De kaart dient als basis voor de toekenning van detailbestemmingen in het bestemmingsplan buitengebied.

Functies

Agrarische bedrijven

Het plangebied maakt geen deel uit van de Reconstructiegebieden. In plaats daarvan geldt het provinciale 'Gebiedsplan Brabantse Delta', waarin soortgelijke revitaliseringsdoelen zijn vastgelegd. Daarbij zijn ondermeer zoneringen ten aanzien van intensieve veehouderijen

opgenomen welke hun doorwerking vinden in het bestemmingsplan. Op de inventarisatiekaart is daarom onderscheid gemaakt in intensieve veehouderijen (klein, middel of groot) en bedrijven met een intensieve neventak.

Daarnaast zijn alle overige agrarische bedrijven op de kaart opgenomen.

Aan alle agrarische bedrijven op de inventarisatiekaart zal in het bestemmingsplan een bouwkaavel op maat worden toegekend.

Niet-agrarische bedrijven

Alle niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn op de inventarisatiekaart opgenomen. Er bestaat een grote diversiteit aan bedrijfstypen en grootte, daarom is tevens de huidige bebouwingsoppervlakte en het bedrijfstype opgenomen.

Bedrijven met een vergunning krijgen in het bestemmingsplan de bestemming '*Bedrijfsdoeleinden*' met een aanduiding van het bedrijfstype. Daarbij wordt tevens de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte vastgelegd.

Woningen

De functieaanduiding voor woningen en agrarische bedrijven berust op gegevenslijsten welke zijn opgesteld op basis van bij de gemeente beschikbare gegevens. Deze zijn aangevuld en gecontroleerd middels een veldinventarisatie.

Monumenten

De toekenning van panden met een monumentale status (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) berust op de monumentenlijst. De betreffende monumenten worden op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. De bescherming is vastgelegd in de '*Monumentenwet*'.

Landschapselementen

De landschapselementen zijn ingetekend op basis van gegevens uit het '*Landschapsbeleidsplan*' (1989), daarop zijn correcties doorgevoerd op basis van luchtfoto's (anno 2003). De landschapselementen zullen worden overgenomen op de plankaart en beschermd middels een aanlegvergunning in de voorschriften.

Watergangen

Op de inventarisatiekaart zijn de primaire watergangen uit de digitale waterlegger van het Waterschap opgenomen. Deze worden in het bestemmingsplan bestemd als '*water*', waarbij voor een aantal watergangen een ecologische functie en/of natte ecologische verbindingszone zal worden opgenomen.

Toelichting op de Beleidskaart

Doel

Doel van de Beleidskaart is het inzichtelijk maken van de landschappelijke structuur en de beleidsvoornemens in zoals deze zijn vastgelegd in diverse bestaande beleidsnota's. Zo kunnen de gebiedsbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan op goede wijze op het kaderstellend beleid worden afgestemd. Er is bewust gekozen voor indicatieve begrenzingen. De uitwerking van de gebiedsbestemmingen op perceelsniveau vindt plaats bij de uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij spelen ook de bestaande bestemmingen uit het oude bestemmingsplan een belangrijke rol.

De belangrijkste overkoepelende bronnen voor de kaart zijn het '*Gebiedsplan Brabantse Delta*', het '*Streekplan Noord-Brabant*' en de '*Digitale Atlas Noord-Brabant (2004)*'. Vanuit de gemeente zijn vooral het '*Waterplan*', de '*Notitie nieuwe landgoederen*' en het '*Landschapsontwikkelingsplan Bergen op Zoom & Roosendaal*' van belang.

Landschappelijke structuur

Natuur

De natuurgebieden zijn groen op de kaart opgenomen en behoren tot de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het grootste natuurgebied binnen het plangebied is het Landgoed Wouwse Plantage, dat in het uiterste zuidwesten van het plangebied is gelegen. Daarnaast bevinden zich grotere bosconcentraties rond het waterpompstation Altena en het Pottersbos ten noorden en noordwesten van Heerle. De bosschages in het beekdal van de Smallebeek vormen stapstenen binnen de ecologische verbindingszone langs de beek. Ook langs de Bieskensloop en Rissebeek ligt een belangrijke ecologische verbindingszone.

In het zuidwesten ligt het natuurgebied 'Hopmeer'. Het betreft een relatief nat gebied dat in het '*Gebiedsplan Brabantse Delta*' is opgenomen als reserveringsgebied voor regionale waterberging op de lange termijn (2016). Ten zuidwesten van de Dassenplas ligt een natte natuurparel met bijbehorende beschermingszone.

Westelijk van het plangebied strekt de Brabantse Wal zich uit, welke een aaneenschakeling van bos- en natuurgebieden en landgoederen vormt. Deze zone vervult tevens een belangrijke recreatieve gebruiksfunctie.

Overgangszone

Het westelijk deel van het plangebied ligt grotendeels op de overgang van de hoger gelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen dekzandgebied. Het dekzandgebied helt geleidelijk af in noordelijke richting. In de zoom van de Brabantse Wal ontspringen diverse beken die brede dalen in het landschap hebben ingesleten. De dalen van de Smalle beek, de Bieskens loop en het Haiinkbeekje zijn duidelijk herkenbaar.

Deze overgang van de Brabantse Wal naar het op de dekzandgronden gelegen agrarisch productielandschap kenmerkt zich door een relatief besloten karakter met een mengeling aan functies en een groot recreatief aanbod.

Agrarisch productielandschap

De agrarische sector vormt een belangrijke drager van het agrarisch productielandschap in het noordwestelijke helft van het plangebied. Het agrarisch productielandschap heeft met name ten noorden en zuiden van de kern Wouw een zeer open karakter, wat in mindere mate ook geldt voor de jonge zandontginningen in het uiterste zuiden van het plangebied. Het gebied tussen Moerstraten en Heerle is een relatief verdicht landschap met veel lintbebouwing.

Grootstedelijk gebied

Het plangebied ligt tussen de steden Bergen op Zoom en Roosendaal welke worden verbonden door de Rijksweg A-58 en de spoorlijn welke het plangebied in tweeën delen. De A-58 kent twee afritten binnen het plangebied; één ter hoogte van Heerle en één ter hoogte van Wouw. Dit zijn tevens de enige twee overgangen binnen het plangebied over de Rijksweg. Het spoor kent meerdere verspreid gelegen overgangen.

De grootste kernen in de voormalige gemeente Wouw (Wouw, Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage) hebben hun eigen bestemmingsplan en vallen daarom buiten het bestemmingsplan buitengebied.

Beleid

Doorgroeigebied glastuinbouw

In het plangebied zijn in het 'Gebiedsplan Brabantse Delta' twee mogelijke doorgroeigebieden voor glastuinbouw voorzien. De ontwikkeling van het doorgroeigebied ten westen van Wouwse Plantage is in voorbereiding.

Concentratiegebied boomteelt

Zowel ten westen van Moerstraten als in het open gebied tussen Wouw en Wouwse Plantage bevinden zich relatief veel boomkwekerijen. Beide gebieden zijn in het Gebiedsplan Brabantse Delta aangemerkt als concentratiegebied voor boomteelt.

Ontwikkelingszone extensieve recreatie

Het zuidelijk deel van het plangebied is recreatief zeer aantrekkelijk door de aanwezigheid van natuurlijk reliëf, water, open weiden en akkers en een goede ontsluiting. Deze regio leent zich goed voor een verdere uitbreiding van het recreatief medegebruik.

Cultuurhistorisch te versterken zone

De Zoom vormt een waardevol cultuurhistorisch en recreatief landschapselement met een belangrijke natuurfunctie. Voor de beek is beekherstel voorzien waarbij naast verbetering van de hydrologische situatie invulling van de ecologische en recreatieve potenties wordt nagestreefd.

Water

De Zoom is een door de mens gegraven historisch waardevolle turfvaart welke door de dichte oeverbeplanting een duidelijk herkenbaar landschapselement vormt. Opvallend is daarbij dat de turfvaart haaks op de natuurlijke structuur loopt, welke wordt bepaald door het noord-zuid gerichte gradiënt. De gehele Zoom in het plangebied geldt als ecologische verbindingszone. Vanwege de verstoorde relatie van de Zoom met de omgeving geldt hiervoor het voornemen voor beekherstel.

In de noord-zuidelijke richting zijn ecologische verbindingzones geprojecteerd langs de Smalle beek en de Bieskensloop. Tevens is het beekdal van de Smallebeek in het gebiedsplan Noord-Brabant aangemerkt als landschappelijk te versterken zone.

De op de beleidskaart opgenomen reserveringsgebieden voor waterberging zijn indicatief begrensd en zullen volgens planning niet voor 2016 in gebruik worden genomen. Het gaat om een groot deel van de voet van de Brabantse Wal, dat alleen rond de Dassenplas binnen het plangebied ligt en om het gebied rond het natuurgebied Hopmeer. Tevens worden retentiemogelijkheden in de boven- en benedenloop van de beken gezien. Het herstel van het hydrologisch systeem biedt kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden (nat grasland met incidentele beplanting langs de beek) in beekdalen. De haalbaarheid hiervan verdient nadere studie.

Het enige grote open water in het plangebied is de in het uiterste noordwesten gelegen Dassenplas. Deze plas is ontstaan door zandwinning en vervult een functie voor natuur en recreatie. Verder zullen vennen en natuurwaarden bij het Hopmeer waar nodig worden hersteld.

Landgoederen

Naast het bestaande en vanuit het oogpunt van natuur, cultuurhistorie en recreatie waardevolle landgoed Wouwse Plantage is in het uiterste zuidoosten het nieuwe landgoed Ottermeer opgenomen, dat nog in ontwikkeling is. De ontwikkeling van dit landgoed past binnen de recreatief aantrekkelijke zone rond de Belgische grens.

De gemeente Roosendaal streeft binnen het plangebied geen nieuwe landgoederen na. Wel heeft de gemeente zones aangewezen waarbinnen mogelijk medewerking kan worden verleend aan aanvragen voor een nieuw landgoed.

Recreatieve poort

Bij de kern Wouwse Plantage is in het '*Gebiedsplan Brabantse Delta*' aan in de ontwikkeling van een 'recreatieve poort' voorzien. Doel is het versterken en stroomlijnen van het recreatieve aanbod in de regio.

In de directe nabijheid hiervan ligt op de grens met de gemeente Bergen op Zoom tevens de 18 holes golfbaan van *Golfclub Wouwse Plantage*.

Te ontwikkelen bedrijventerrein

Ten zuidwesten van de kern Wouw is in de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien.

Karakteristiek reliëf

Het gehele plangebied loopt in noordelijke richting geleidelijk af. Naast de in het dekzand ingeslepen belangrijke beekdalen is met name in het zuidelijk deel van het plangebied sprake van een duidelijk waarneembaar reliëf.

Struweelvogel gebied

Het plangebied kent drie gebieden welke een belangrijke habitat vormen voor struweelvogels. Het gaat om gebieden ten westen van Moerstraten, rond Hoevestein en ten oosten van het Landgoed Wouwse Plantage.

Gegevens controleren

Indien u van mening bent dat er wijzigingen nodig zijn kunt u dit aan de gemeente kenbaar maken. Indien de gemeente akkoord gaat met de wijziging zal deze worden verwerkt op de plankaart Bestemmingen van het nieuwe 'Bestemmingsplan buitengebied Wouw'. U kunt na vaststelling van het voorontwerp inzien hoe uw inbreng is verwerkt, en eventueel nogmaals reageren middels een wettelijke inspraakprocedure.

De toegekende bestemming is bepalend voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het betreffende object. Indien de op de kaart opgenomen gegevens niet correct zijn dienen deze daarom te worden gecorrigeerd.

Het is overigens niet zo dat de functies zoals deze op de inventarisatiekaart zijn opgenomen ook per definitie zo in het bestemmingsplan buitengebied zullen worden overgenomen. Eerst wordt naar de rechten uit het bestaande bestemmingsplan gekeken. Indien het huidige gebruik niet binnen het bestaande bestemmingsplan past treedt de gemeente in principe handhavend op. De gemeente kan bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan afwegen of een eventuele functiewijziging tot de mogelijkheden behoort. Hierbij geldt een strenge toetsing aan de gemeentelijke beleidsvisie zoals vastgelegd in de diverse gemeentelijke (ruimtelijke) beleidsplannen. Bovendien geldt het provinciaal beleid en het beleid van de waterbeheerders als kaderstellend toetsingskader voor de functietoekenning.

Aan de leden van de Raad
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

TEVENS PER TELEFAX: 0165-579338

Onze ref. : ~~XXXXXXXXXX~~
Inzake : BLOK/GEM. ROOSENDAAL
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan en
Ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw"

Roosendaal, 17 maart 2010

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënt, de ~~XXXXXXXXXX~~ wonende te ~~(410000)~~ Wouwse Plantage, gemeente Roosendaal aan de Schouwenbaan 2, ontvangt u hierbij zijn zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw".

Namens cliënt heb ik op 23 januari 2009 een inspraakreactie toegezonden met betrekking tot de - in het kader van het in dit (voorontwerp)bestemmingsplan - aan het mijn cliënt in eigendom toebehorende perceel gegeven bestemming.

Hierbij zend ik u een afschrift van deze inspraakreactie, met alle bijlagen. De inhoud hiervan dient als woordelijk herhaald en hierbij ingelast te worden beschouwd.

Kort samengevat komt het verzoek van mijn cliënt er op neer om het huidige perceel, althans de door mijn cliënt in gebruik zijnde woning inclusief huiskavel in overeenstemming met de huidige functie en gebruik positief te bestemmen tot wonen 2. Immers, de woning dateert reeds van 1965 en vanaf 1995 wonen cliënt en zijn echtgenote permanent in deze woning.

Uw Raad is niet voornemens dit verzoek te honoreren en blijktens het verslag van inspraak en overleg bent u (vooralsnog) van oordeel dat nieuwe woningen niet zijn toegestaan in het buitengebied en dat de bestemming Recreatie - 2 - gehandhaafd blijft.

~~XXXXXXXXXX~~ • Postbus ~~XXXXXX~~ • ~~XXXXXXXXXX~~ Roosendaal (NL) • T ~~XXXXXXXXXX~~ • F ~~XXXXXXXXXX~~

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED EXCEPT WHERE SHOWN OTHERWISE. IT IS THE POLICY OF THE NATIONAL ARCHIVES TO MAKE ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN AVAILABLE TO THE PUBLIC. FOR MORE INFORMATION, CONTACT THE NATIONAL ARCHIVES AT 8600 COLLEGE PARK, MD 20740-6001. TEL: 301-837-1122. FAX: 301-837-1123. WWW.NATIONALARCHIVES.GOV



In de inspraakreactie heeft mijn cliënt aangegeven dat hij zwaarwegend belang heeft indien zijn perceel, althans een deel daarvan, zijnde zijn woning met omringende tuin in totaal groot 2260 m2 zoals aangegeven op bijgaande situatietekening, positief wordt bestemd. Cliënt en zijn vrouw wonen al meer dan 15 jaren ter plaatse en het perceel, althans de woning, wordt door de gemeente zelf, blijkens de opeenvolgende aanslagen voor de onroerende zaakbelastingen als (burger)woning gekwalificeerd.

Hoewel de woning van mijn cliënt zich buiten de dorpskern bevindt, maakt deze en het omringende perceel deel uit van een vanaf de dorpskern aangegebouwd lint van (burger)woningen, direct/pal naast de openbare weg. De woning van mijn cliënt maakt mitsdien geen deel uit van het (agrarisch) buitengebied.

Naast en aan de overzijde van het perceel van mijn cliënt bevinden zich eveneens voor (permanente) bewoning bestemde, althans in gebruik zijnde woningen. Zoals eerder aangegeven past de woning van cliënt qua architectuur prima in de omringende woonomgeving.

De woning staat op zichzelf en maakt geen onderdeel uit van een complex van recreatiewoningen. Niet valt in te zien dat belangen van derden zich tegen de gevraagde wijziging van de bestemming zouden kunnen verzetten. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken worden ook niet negatief beïnvloed.

Cliënt vindt derhalve dat uw Raad tot op dit moment geen enkele rekening heeft gehouden met de belangen van mijn cliënt. Het oordeel en de beantwoording is niet, althans niet deugdelijk gemotiveerd. Cliënt verzoekt om het huidige perceel, althans een deel daarvan waarop de woning staat en de omringende tuin te bestemmen tot Wonen 2; niet meer en niet minder.

Het voorlopig oordeel van uw Raad is voor mijn cliënt ook om de navolgende redenen onaanvaardbaar. Cliënt heeft kennis genomen van het verslag van inspraak en vastgesteld dat in tenminste één geval uw Raad zal meewerken aan een wijziging van een (voormalig) bedrijfswoning, gelegen in een gebied met de bestemming Bos tot Wonen -2 (inspraakreactienummer 80 omtrent Plantagebaan 229 van de heer ~~XXXXXX~~).

Hoewel deze woning en de woning van mijn cliënt zich op gronden bevinden met een andere bestemming, is in beide situaties sprake van langdurig (particulier) gebruik van de woningen. Cliënt heeft geen enkel probleem met de positieve bestemming van de (bedrijfs)woning van de heer ~~XXXXXX~~ - overigens midden in een uitgestrekt bos gelegen - maar meent dat uw Raad bij afweging van alle betrokken

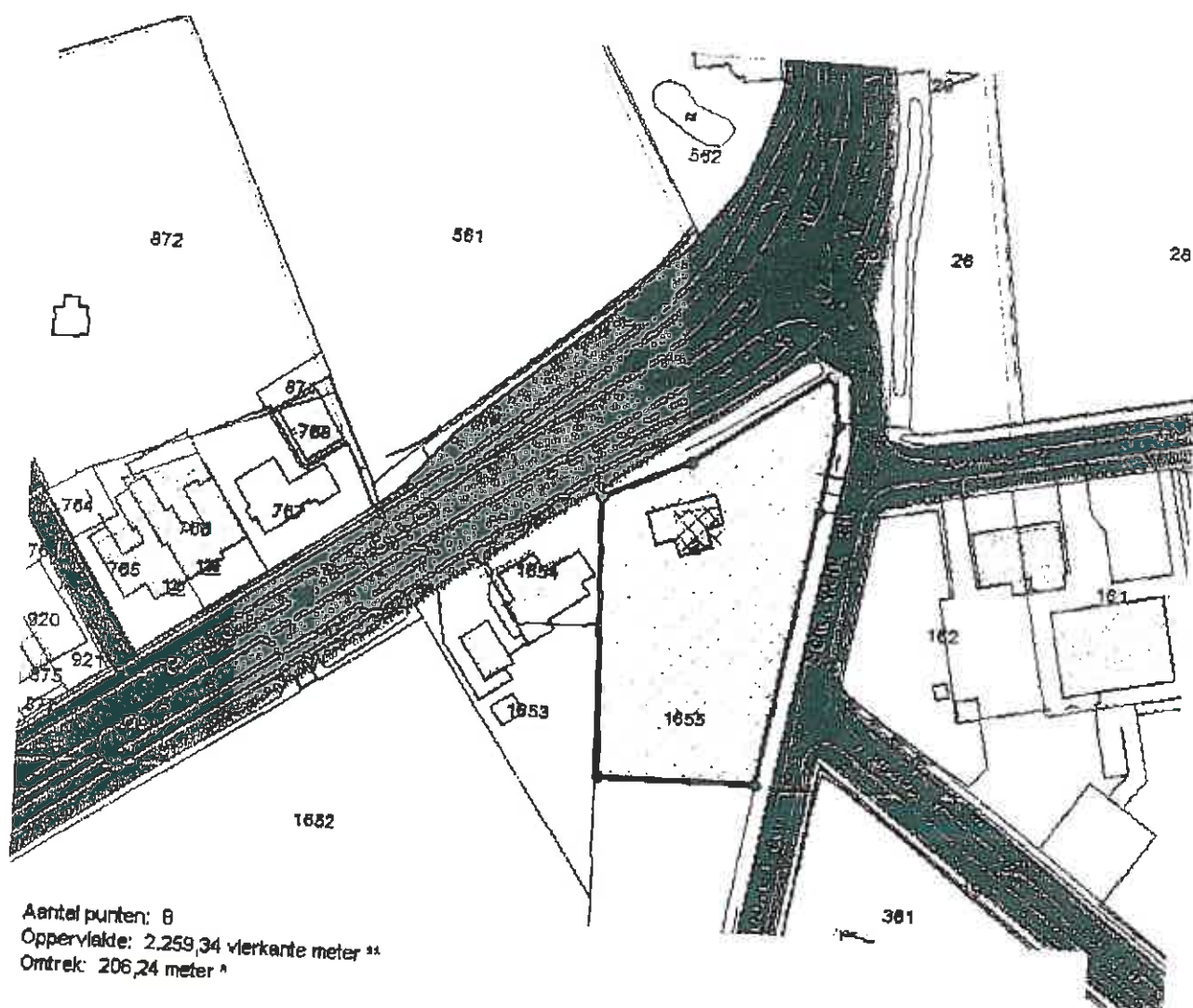
belangen en redelijkheid in zijn situatie ook moet overgaan tot een positieve bestemming van zijn totale perceel, althans een deel daarvan.

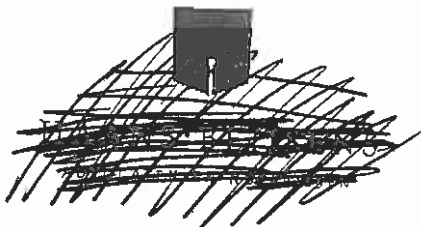
Voorts meent cliënt dat uw Raad bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid tot geen andere beslissing kan komen dan om het huidige perceel van mijn cliënt te bestemmen tot Wonen-2. In ieder geval kwam naar het oordeel van mijn cliënt tenminste een aanzienlijk deel van het perceel van mijn cliënt in aanmerking voor de gevraagde nieuwe bestemming te weten de grond waarop de woning zich bevindt en de omringende tuin met een totale oppervlakte van 2260 m² onder de daarbij geldende voorschriften en bouwregels althans onder zodanige voorschriften en bouwregels als u Raad juist en redelijk mocht oordelen maar zodanig dat aan de wensen van mijn cliënt volledig tegemoet wordt gekomen.

Hoogachtend,

Haaks Advocaten Roosendaal







Aan de leden van de Raad
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
PER TELEFAX: 0165-57 93 38

~~advocaat~~
advocaat
~~T~~
T
~~F~~
F
~~E~~
E

Onze ref. ~~BRRO 2008/35638~~
Uw ref. BRRO 2008/35638
Inzake BLOK/GEM. ROOSENDAAL
Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Wouw"

Roosendaal, 23 januari 2009

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënt de ~~Wouwse Plantage~~ wonende te ~~(Wouwse Plantage)~~ Wouwse Plantage aan de Schouwenbaan 2, ontvangt u hierbij zijn inspraakreactie met betrekking tot de (voorgenomen) bestemming van zijn (woon)perceel in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Wouw".

1. De feiten.

Cliënt en zijn echtgenote hebben op 13 mei 1992 de eigendom overgenomen van de woning en bijbehorend perceel gelegen op dit adres, kadastraal bekend Gemeente Wouw Sectie H nummer 1655 groot 4265 m².

De oorspronkelijke woning dateert reeds van 1965 en vanaf 1995 wonen cliënt en zijn echtgenote permanent in deze burgerwoning. De woning en het perceel bevindt zich op de kruising Schouwenbaan/Plantagebaan waar op de aangrenzende en omringende percelen eveneens zich burgerwoningen bevinden.

Qua architectuur past de woning van cliënt in de omringende (woon)omgeving en bestaande bebouwingsstructuur die in de richting van de dorpskern gekenmerkt wordt door lintbebouwing en zoals gezegd aanwezigheid van burgerwoningen.

2. Het huidige planologisch kader.

Voor het onderhavige gebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Open buitengebied, 1^e herziening gemeente Wouw" 1995. Op dit perceel rust de bestem-

~~advocaat~~
~~advocaat~~ - ~~advocaat~~ - ~~advocaat~~

ming "zomerhuis" en het achtergelegen gebied heeft de (sub)bestemming "houtopstallen".

In het voorontwerpbestemmingsplan is het woonhuis van mijn cliënt bestemd tot recreatie-woning waarop artikel 8 van toepassing is en het achtergelegen gebied krijgt de bestemming "agrarisch" (artikel 3).

Op 1 juli 2007 heeft cliënt op basis van de eerder aan hem toegezonden inventarisatiekaart - zie bijlage 1 - verzocht om de bestemming om te zetten in burgerwoning, welk verzoek blijkens het thans ter inzage liggende voorontwerp niet is gehonoreerd.

Cliënt kan zich daarmee niet verenigen en wenst daartegen het volgende aan te voeren.

Ten eerste heeft cliënt nimmer een reactie gehad op zijn verzoek en tast hij dus in het duister omtrent de redenen waarom dit niet is gehonoreerd. Cliënt verneemt alsnog graag deze reden waarna hij zich het recht voorbehoudt om nog uitvoerig te reageren.

Ten tweede voeg ik hierbij als bijlage 2 een aanslagbiljet onroerende-zaakbelastingen over het jaar 2001 en als bijlage 3 over het belastingjaar 2006 waaruit blijkt dat de onroerende zaak van mijn cliënt als vrijstaande woning wordt gekwalificeerd.

Als bijlage 4 wordt een taxatieverslag woningen over de waardepeildatum per 1 januari 1999 bijgevoegd. Hieruit blijkt dat als referentiepanden de omringende - vrijstaande woningen - aan de Plantagebaan 96 en 101 hebben gediend.

Uit deze gegevens blijkt mede gezien de vastgestelde waarde dat het perceel van mijn cliënt als burgerwoning wordt gekwalificeerd.

Dit laatste blijkt overigens ook uit een brief van uw gemeente d.d. 4 november 2005, die als bijlage 5 wordt overgelegd waarbij als gebruiksmogelijkheid wordt vermeld dat uitgegaan wordt van: woondoeleinden.

Mede gezien de lange duur dat cliënt de woning permanent (als burgerwoning) in gebruik heeft verzoek ik u namens cliënt vriendelijk om deze als zodanig alsmede het omringende perceel positief tot de functie "wonen" te bestemmen.

Wij zijn van mening, dat de ruimtelijke en functionele structuur in de omringende omgeving niet wordt aangetast, terwijl evenmin de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken negatief worden beïnvloed.

Voor enige precedentwerking (met eventuele andere - vergelijkbare - objecten/woningen) hoeft niet gevreesd te worden omdat er sprake is van een normale woning die qua omvang en uitstraling past bij de zich in de onmiddellijke nabijheid staande burgerwoningen en (landelijke) (woon)omgeving.

3. Conclusie.

Namens cliënt verzoek ik u het huidige perceel van mijn cliënt te bestemmen tot (de functie) wonen althans de huidige woning positief (tot burgerwoning) onder zodanige voorschriften en (bouw)regels als uw Raad julst en redelijk zal oordelen en de woning en al daarbij behorende opstallen zodanig in te passen in het ontwerpbestemmingsplan, dat aan de wensen van mijn cliënt volledig tegemoet wordt gekomen.

Aangezien op dit voorontwerpbestemmingsplan tot en met 25 januari a.s. kan worden gereageerd, zal cliënt deze inspraakreactie heden voor 14:00 uur op het stadskantoor, tegen ontvangstbewijs, aanbieden terwijl deze brief eveneens heden per fax aan uw Raad zal worden toegezonden.

Hoogachtend,



Bijl.



Geachte gemeente Roosendaal,

De inventarisatiekaart gaf mij in eerste instantie geen duidelijkheid omtrent mijn perceel.

In het bestemmingsplan van 1995 is de bestemming van mijn perceel: zomerhuis. Vanaf 1992 heb ik het in eigendom en vanaf 1995 wordt het permanent door mijn vrouw en ondergetekende bewoond. Liggend op grens tussen bebouwde koin maar vallend in het buitengebied wil ik graag een einde maken aan de huidige situatie. Een einde aan het gemeentelijk gedoogbeleid van die jaren.

Graag wil ondergetekende van het voorbereidingsbesluit gebruik maken om de bestemming van zomerwoning om te zetten in burgerwoning met diens rechten en plichten.

In vertrouwen zien wij uw voorspoedige reactie tegemoet,

Hoogachtend,

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~



Gemeente
Roosendaal

Aanslagbiljet
Onroerende-zaakbelasting

deze strook niet n
OZB 2001
NR 186098
000186098

424.

Aanslagnummer 186098
Belastingjaar 2001
Dagtekening 31-05-2001
1^e Vervaldag 30-06-2001
2^e Vervaldag 31-08-2001
Banknummer 28.50.32.28.50.32.054
op rekening
Gemeente
Roosendaal (bel.)

U gelieve te betalen vóór of op de aangegeven vervaldagen. Als u niet op tijd betaalt, ben ik genoodzaakt om tot vervolging op grond van de Invorderingswet 1990.

De invorderingsambtenaar

Specificatie

Omschrijving van de onroerende zaak

	Vastgestelde waarde in guldens	Bedrag in guldens
E Schouwenbaan 2	479.000	525,00
G Schouwenbaan 2	479.000	424,00
G Schouwenbaan 2	1 af	100,00

voor gebruiksaanwijzing 202

Totaal te betalen f 849,00
Omgerekend in Euro's is dit € 385,26

* E=eigendom, G=gebruik.
Zie toelichting op achterzijde.
Bij correspondentie altijd het aanslagnummer vermelden.

Afdeling Administratie
Stadsr 1, postbus 5000
4700 KA Roosendaal

deze strook niet meekenden
OZB 2001

NR 186098

7000

000186098000

acceptgiro

over te schrijven/te storten

van girorekening

van bankrekening

1859171

van/door

naam

adres

plaats

OZB: 2001

NR: 186098

7000 0001 8609 8000 +

of van bankrekening

handtekening

zijn alle rode rubrieken ingevuld?
de ruimte hieronder niet beschrijven

000186098

formulier met blauwe of zwarte inkt invullen

gezamenlijke banken en spaarbanken

postbank

op rekening 28.50.32.054
tgv Gemeente Roosendaal (bel.)
Postbus 5000, 4700 KA ROOSENDAAL

betalingskenmerk

van rekening

7000000186098000+ 81859171<

285032054+37>



Aanslagbiljet Gemeentelijke belastingen

Aanslagnummer 449105
Belastingjaar 2006
Dagtekening 28-02-2006

De waarde geldt voor de periode 1 januari 2005 tot 1 januari 2007. De waarde is vastgesteld naar de waardepeildatum 1 januari 2003.*

Vervaltermijnen:

28-03-2006 28-04-2006 28-05-2006 28-06-2006 28-07-2006 28-08-2006
28-09-2006 28-10-2006 28-11-2006 Laatste termijn: 28-12-2006

* Belastingsoort	Indagingsdatum waarde	Vastgestelde waarde	Bedrag
WOZnr 142902 Schouwenbaan 2	01-01-2005	278.000	
OZB zakelijk recht Schouwenbaan 2		278.000	231,00
Afvalstoffenheffing Schouwenbaan 2		2	301,56
Totaal te betalen €			532,56

*) Zie toelichting op achterzijde

Let op: Wordt slechts eenmalig verstrekt. Zorgvuldig bewaren!

deze strook niet meezenden

**AUTOMATISCHE
INCASSO**

euro-acceptgiro

over te schrijven/te storten

euro ct

van girorekening of bankrekening

NIET INZENDEN!

van/voor

naam

adres

plaats

I.V.M. AUTOMATISCHE INCASSO
DEZE ACCEPTGIRO NIET GEBRUIKEN!

+ handtekening

zijn alle rode rubrieken ingevuld?

formulier uitsluitend bestemd
voor betaling in euro's



op rekening

Gemeente
Roosendaal (bel.)

op rekening

van

Gemeente Roosendaal (bel.)
Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

andruk verboden

betalingskenmerk

de ruimte hieronder niet beschrijven

☒ van rekening

euro ☒ ct ☒

diversen ☒

naar rekening

code

S197

D931

formulier met blauwe of zwarte inkt invullen

@ gezamenlijke banken en postbank





De heer / mevrouw ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

contactpersoon : Meldingen- en klachtenlijn
doorkiesnummer : 0165 579555
onderwerp : Eigen bijdrage riolering buitengebied

Roosendaal : 4 november 2005
ons kenmerk : ~~501300-0001~~
bijlage : toelichting

Geachte mevrouw/mijnheer,

De gemeente Roosendaal vraagt aan eigenaren van de panden in het buitengebied waarvoor riolering wordt aangelegd een eigen bijdrage. In de nieuwsbrief (nummer 4) van juli jl. heeft u kunnen lezen hoe de gemeente dit gaat aanpakken. In de gemeenteraadsvergadering van 29 september jl. heeft de gemeenteraad bekostigingsbesluiten genomen. Met een bekostigingsbesluit legt de gemeenteraad vast op welke wijze de gemeente de kosten voor de aanleg van riolering in het buitengebied gaat verhalen. Een onderdeel van dit besluit is de omslagtabel. In deze tabel staat voor elk object (bijv. perceel met woonhuis en/of bedrijfsgebouw) de baatfactor. De hoogte van de eigen bijdrage ontstaat door de baatfactor te vermenigvuldigen met € 1.815,--.

Met deze brief informeert de gemeente u over de hoogte van de baatfactor van het object waarvan u, volgens onze informatie, de eigenaar of de beperkt gerechtigde bent. Op basis van deze brief hoeft u geen actie te ondernemen. In de loop van 2006 zal de gemeente aan u voorstellen om een zogenaamde exploitatieovereenkomst te sluiten. Deze overeenkomst baseert de gemeente op de gegevens uit deze brief. In die overeenkomst staat hoe u uw eigen bijdrage in de aanlegkosten aan de gemeente kunt betalen.

Voor uw object in het buitengebied gelden de volgende gegevens:

Object bestaat uit: WOU00 H 1655
Gebruiksmogelijkheid: Woondoeleinden
Baatfactor: 1
Eigen bijdrage: € 1815,--

Waarom een baatfactor?

In hoeverre een eigenaar een perceel kan "gebruiken" en daarmee meer of minder baat heeft bij de aanleg van riolering, bepaalt de baatfactor. De gemeente moet de baatfactor vaststellen om baatbelasting te kunnen heffen als men het niet eens wordt over een vrijwillige eigen bijdrage. Baatbelasting is een middel om bij iedereen de eigen bijdrage te kunnen afdwingen. De gemeente vindt het oneerlijk voor eigenaren die de eigen bijdrage vrijwillig betalen terwijl anderen dat nalaten. Anderzijds wil de gemeente de zekerheid hebben dat alle eigenaren in het buitengebied de eigen bijdrage gaan betalen.

Afdeling Beheer, Ingenieursbureau
Markt 33-37, postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon (0165) 57 81 11
Telefax (0165) 57 95 02

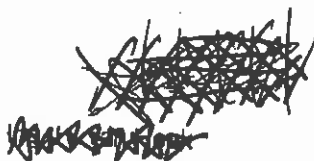
bladaanduiding : 2/2

ons kenmerk :

De wijze van innen van een eigen bijdrage is geregeld in de bekostigingsbesluiten. Op basis hiervan moet de gemeente de baatfactor objectief vaststellen. In de bijlage bij deze brief leest u meer over de vaststelling van de baatfactor.

Meer informatie over de riolering in het buitengebied kunt u vinden op [www.roosendaal.nl/stedelijke ontwikkeling](http://www.roosendaal.nl/stedelijke_ontwikkeling). Vragen kunt u stellen via ons telefonisch meldpunt 0165-579555. Alle vragen worden daar genoteerd en schriftelijk beantwoord. U kunt e-mailen naar klachtsysteem@roosendaal.nl

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal
Namens dezen,
Het hoofd van de afdeling Beheer,





Gemeente
Roosendaal

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Waardepeildatum 01-01-1999

Woz-objektnr.

37768

Kenmerken object

Adres: Schouwvenbaan 2
 Woonplaats: Wouwse Plantage
 Soort: Vrijstaande woning
 Bouwjaar: 1965
 Inhoud woning: 280 m3
 Grondoppervlakte: 4285 m2
 Bijgebouwen:

A - aangeb. berging, B - berging, C - carport, D - dakkapel,
 G - garage, I - inpendige garage, P - parkeerplaats, Z - zwembad

Kadastrale gegevens

Kadastr. gem.	Sectie	Perc. nr.	Index ltr.	Index nr.	Totale opp.	Toegok. opp.	Mogetax. opp.
WOUD0	K	1655	G	0	4285	4285	0

Gebruikte marktgegevens:

[Bij de waardebepaling heeft de taxateur, voor zover mogelijk, gebruik gemaakt van verkoopgegevens van de onderstaande "min of meer" vergelijkbare woningen]

Marktgegevens 1

Adres: Plantagebaan
 Nummer: 101
 Soort: Vrijstaande woning
 Grondoppervlakte 6350
 Bouwjaar 1980
 Inhoud woning 628
 Datum transact. 02-12-1998
 Transact. som 650000
 WOZ-waarde 664000

Marktgegevens 2

Adres: Plantagebaan
 Nummer: 98
 Soort: Vrijstaande woning
 Grondoppervlakte 2160
 Bouwjaar 1910
 Inhoud woning 452
 Datum transact. 18-05-1998
 Transact. som 812000
 WOZ-waarde 629000

Marktgegevens 3

Adres:
 Nummer:
 Soort:
 Grondoppervlakte
 Bouwjaar
 Inhoud woning
 Datum transact.
 Transact. som
 WOZ waarde

Op basis van bovenvermelde gegevens, rekening houdende met de onderlinge verschillen is de vastgestelde waarde van uw woning: FL.

479000



Gemeente
Roosendaal

Bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'

Herziening bestemmingsplan buitengebied

Het bestaande bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Wouw dateert uit 1989 en is in de periode 1994 -1995 gedeeltelijk herzien. De tijd heeft echter niet stil gestaan en door diverse wijzigingen in het beleid van de gemeente en overige overheden voldoet het betreffende plan niet meer voor de huidige beleidsvisie. Bovendien is de plantermijn van 10 jaar inmiddels verstreken. De gemeente Roosendaal heeft daarom tot een volledige herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Wouw besloten.

Hoofddoelstellingen bestemmingsplan

1. *Veiligstellen en vastleggen van bestaande waarden en belangen.*

Bestaande agrarische belangen en landschaps- en natuurwaarden zijn in het bestaande plan en de diverse wijzigingen daarop vastgelegd. Het beeld dat dit geeft strookt echter niet meer volledig met de werkelijkheid en het recente beleid (zoals Streekplan en gebiedsplannen). Om de bestaande waarden en belangen voldoende te kunnen beschermen zijn de bestaande waarden en functies in het buitengebied daarom geactualiseerd.

2. *Het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.*

Door de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan is niet voorzien in recente ontwikkelingen zoals het toenemend gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, de ontwikkeling van nieuwe natuur en soortenbescherming. In het nieuwe bestemmingsplan wordt sturing gegeven aan deze ontwikkelingen.

Toelichting op Inventarisatiekaart

Doel

De Inventarisatiekaart geeft een actueel beeld van de momenteel in het buitengebied voorkomende landschapselementen, infrastructuur, gebruiksfuncties (van bouwwerken) en monumentale panden.

De kaart dient als basis voor de toekenning van detailbestemmingen in het bestemmingsplan buitengebied.

Functies

Agrarische bedrijven

Het plangebied maakt geen deel uit van de Reconstructiegebieden. In plaats daarvan geldt het provinciale 'Gebiedsplan Brabantse Delta', waarin soortgelijke revitaliseringsdoelen zijn vastgelegd. Daarbij zijn ondermeer zoneringen ten aanzien van intensieve veehouderijen

opgenomen welke hun doorwerking vinden in het bestemmingsplan. Op de inventarisatiekaart is daarom onderscheid gemaakt in intensieve veehouderijen (klein, middel of groot) en bedrijven met een intensieve neventak. Daarnaast zijn alle overige agrarische bedrijven op de kaart opgenomen.

Aan alle agrarische bedrijven op de inventarisatiekaart zal in het bestemmingsplan een bouwkaavel op maat worden toegekend.

Niet-agrarische bedrijven

Alle niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn op de inventarisatiekaart opgenomen. Er bestaat een grote diversiteit aan bedrijfstypen en grootte, daarom is tevens de huidige bebouwingsoppervlakte en het bedrijfstype opgenomen. Bedrijven met een vergunning krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met een aanduiding van het bedrijfstype. Daarbij wordt tevens de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte vastgelegd.

Woningen

De functieaanduiding voor woningen en agrarische bedrijven berust op gegevenslijsten welke zijn opgesteld op basis van bij de gemeente beschikbare gegevens. Deze zijn aangevuld en gecontroleerd middels een veldinventarisatie.

Monumenten

De toekenning van panden met een monumentale status (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) berust op de monumentenlijst. De betreffende monumenten worden op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. De bescherming is vastgelegd in de 'Monumentenwet'.

Landschapselementen

De landschapselementen zijn ingetekend op basis van gegevens uit het 'Landschapsbeeldsplan' (1989), daarop zijn correcties doorgevoerd op basis van luchtfoto's (anno 2003). De landschapselementen zullen worden overgenomen op de plankaart en beschermd middels een aanlegvergunning in de voorschriften.

Watergangen

Op de inventarisatiekaart zijn de primaire watergangen uit de digitale waterlegger van het Waterschap opgenomen. Deze worden in het bestemmingsplan bestemd als 'water', waarbij voor een aantal watergangen een ecologische functie en/of natte ecologische verbindingzone zal worden opgenomen.

Toelichting op de Beleidskaart

Doel

Doel van de Beleidskaart is het inzichtelijk maken van de landschappelijke structuur en de beleidsvoornemens in zoals deze zijn vastgelegd in diverse bestaande beleidsnota's. Zo kunnen de gebiedsbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan op goede wijze op het kaderstellend beleid worden afgestemd. Er is bewust gekozen voor indicatieve begrenzingen. De uitwerking van de gebiedsbestemmingen op perceelsniveau vindt plaats bij de uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij spelen ook de bestaande bestemmingen uit het oude bestemmingsplan een belangrijke rol.

De belangrijkste overkoepelende bronnen voor de kaart zijn het '*Gebiedsplan Brabantse Delta*', het '*Streekplan Noord-Brabant*' en de '*Digitale Atlas Noord-Brabant (2004)*'. Vanuit de gemeente zijn vooral het '*Waterplan*', de '*Notitie nieuwe landgoederen*' en het '*Landschapsontwikkelingsplan Bergen op Zoom & Roosendaal*' van belang.

Landschappelijke structuur

Natuur

De natuurgebieden zijn groen op de kaart opgenomen en behoren tot de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het grootste natuurgebied binnen het plangebied is het Landgoed Wouwse Plantage, dat in het uiterste zuidwesten van het plangebied is gelegen. Daarnaast bevinden zich grotere bosconcentraties rond het waterpompstation Altena en het Pottersbos ten noorden en noordwesten van Heerle. De bosschages in het beekdal van de Smallebeek vormen stapstenen binnen de ecologische verbindingszone langs de beek. Ook langs de Bieskensloop en Rissebeek ligt een belangrijke ecologische verbindingszone.

In het zuidwesten ligt het natuurgebied 'Hopmeer'. Het betreft een relatief nat gebied dat in het '*Gebiedsplan Brabantse Delta*' is opgenomen als reserveringsgebied voor regionale waterberging op de lange termijn (2016). Ten zuidwesten van de Dassenplas ligt een natte natuurplek met bijbehorende beschermingszone.

Westelijk van het plangebied strekt de Brabantse Wal zich uit, welke een aaneenschakeling van bos- en natuurgebieden en landgoederen vormt. Deze zone vervult tevens een belangrijke recreatieve gebruiksfunctie.

Overgangszone

Het westelijk deel van het plangebied ligt grotendeels op de overgang van de hoger gelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen dekzandgebied. Het dekzandgebied helt geleidelijk af in noordelijke richting. In de zoom van de Brabantse Wal ontspringen diverse beken die brede dalen in het landschap hebben ingesleten. De dalen van de Smalle beek, de Bieskens loop en het Haiinkbeekje zijn duidelijk herkenbaar.

Deze overgang van de Brabantse Wal naar het op de dekzandgronden gelegen agrarisch productielandschap kenmerkt zich door een relatief besloten karakter met een mengeling aan functies en een groot recreatief aanbod.

Agrarisch productielandschap

De agrarische sector vormt een belangrijke drager van het agrarisch productielandschap in het noordwestelijke helft van het plangebied. Het agrarisch productielandschap heeft met name ten noorden en zuiden van de kern Wouw een zeer open karakter, wat in mindere mate ook geldt voor de jonge zandontginningen in het uiterste zuiden van het plangebied. Het gebied tussen Moerstraten en Heerle is een relatief verdicht landschap met veel lintbebouwing.

Grootstedelijk gebied

Het plangebied ligt tussen de steden Bergen op Zoom en Roosendaal welke worden verbonden door de Rijksweg A-58 en de spoorlijn welke het plangebied in tweeën delen. De A-58 kent twee afritten binnen het plangebied; één ter hoogte van Heerle en één ter hoogte van Wouw. Dit zijn tevens de enige twee overgangen binnen het plangebied over de Rijksweg. Het spoor kent meerdere verspreid gelegen overgangen.

De grootste kernen in de voormalige gemeente Wouw (Wouw, Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage) hebben hun eigen bestemmingsplan en vallen daarom buiten het bestemmingsplan buitengebied.

Beleid***Doorgroeigebied glastuinbouw***

In het plangebied zijn in het 'Gebiedsplan Brabantse Delta' twee mogelijke doorgroeigebieden voor glastuinbouw voorzien. De ontwikkeling van het doorgroeigebied ten westen van Wouwse Plantage is in voorbereiding.

Concentratiegebied boomteelt

Zowel ten westen van Moerstraten als in het open gebied tussen Wouw en Wouwse Plantage bevinden zich relatief veel boomkwekerijen. Beide gebieden zijn in het Gebiedsplan Brabantse Delta aangemerkt als concentratiegebied voor boomteelt.

Ontwikkelingszone extensieve recreatie

Het zuidelijk deel van het plangebied is recreatief zeer aantrekkelijk door de aanwezigheid van natuurlijk reliëf, water, open weiden en akkers en een goede ontsluiting. Deze regio leent zich goed voor een verdere uitbreiding van het recreatief medegebruik.

Cultuurhistorisch te versterken zone

De Zoom vormt een waardevol cultuurhistorisch en recreatief landschapselement met een belangrijke natuurfunctie. Voor de beek is beekherstel voorzien waarbij naast verbetering van de hydrologische situatie invulling van de ecologische en recreatieve potenties wordt nagestreefd.

Water

De Zoom is een door de mens gegraven historisch waardevolle turfvaart welke door de dichte oeverbepanting een duidelijk herkenbaar landschapselement vormt. Opvallend is daarbij dat de turfvaart haaks op de natuurlijke structuur loopt, welke wordt bepaald door het noord-zuid gerichte gradiënt. De gehele Zoom in het plangebied geldt als ecologische verbindingzone. Vanwege de verstoorde relatie van de Zoom met de omgeving geldt hiervoor het voornemen voor beekherstel.

In de noord-zuidelijke richting zijn ecologische verbindingzones geprojecteerd langs de Smalle beek en de Bieskensloop. Tevens is het beekdal van de Smallebeek in het gebiedsplan Noord-Brabant aangemerkt als landschappelijk te versterken zone.

De op de beleidskaart opgenomen reserveringsgebieden voor waterberging zijn indicatief begrensd en zullen volgens planning niet voor 2016 in gebruik worden genomen. Het gaat om een groot deel van de voet van de Brabantse Wal, dat alleen rond de Dassenplas binnen het plangebied ligt en om het gebied rond het natuurgebied Hopmeer. Tevens worden retentiemogelijkheden in de boven- en benedenloop van de beken bezien. Het herstel van het hydrologisch systeem biedt kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden (nat grasland met incidentele beplanting langs de beek) in beekdalen. De haalbaarheid hiervan verdient nadere studie.

Het enige grote open water in het plangebied is de in het uiterste noordwesten gelegen Dassenplas. Deze plas is ontstaan door zandwinning en vervult een functie voor natuur en recreatie. Verder zullen vennen en natuurwaarden bij het Hopmeer waar nodig worden hersteld.

Landgoederen

Naast het bestaande en vanuit het oogpunt van natuur, cultuurhistorie en recreatie waardevolle landgoed Wouwse Plantage is in het uiterste zuidoosten het nieuwe landgoed Ottermeer opgenomen, dat nog in ontwikkeling is. De ontwikkeling van dit landgoed past binnen de recreatief aantrekkelijke zone rond de Belgische grens. De gemeente Roosendaal streeft binnen het plangebied geen nieuwe landgoederen-na. Wel heeft de gemeente zones aangewezen waarbinnen mogelijk medewerking kan worden verleend aan aanvragen voor een nieuw landgoed.

Recreatieve poort

Bij de kern Wouwse Plantage is in het 'Gebiedsplan Brabantse Delta' aan in de ontwikkeling van een 'recreatieve poort' voorzien. Doel is het versterken en stroomlijnen van het recreatieve aanbod in de regio. In de directe nabijheid hiervan ligt op de grens met de gemeente Bergen op Zoom tevens de 18 holes golfbaan van *Golfdub Wouwse Plantage*.

Te ontwikkelen bedrijventerrein

Ten zuidwesten van de kern Wouw is in de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien.

Karakteristiek reliëf

Het gehele plangebied loopt in noordelijke richting geleidelijk af. Naast de in het dekzand ingeslepen belangrijke beekdalen is met name in het zuidelijk deel van het plangebied sprake van een duidelijk waarneembaar reliëf.

Struweelvogel gebied

Het plangebied kent drie gebieden welke een belangrijke habitat vormen voor struweelvogels. Het gaat om gebieden ten westen van Moerstraten, rond Hoeverstein en ten oosten van het Landgoed Wouwse Plantage.

Gegevens controleren

Indien u van mening bent dat er wijzigingen nodig zijn kunt u dit aan de gemeente kenbaar maken. Indien de gemeente akkoord gaat met de wijziging zal deze worden verwerkt op de plankkaart. Bestemmingen van het nieuwe 'Bestemmingsplan buitengebied Wouw'. U kunt na vaststelling van het voorontwerp inzien hoe uw inbreng is verwerkt, en eventueel nogmaals reageren middels een wettelijke inspraakprocedure.

De toegekende bestemming is bepalend voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor het betreffende object. Indien de op de kaart opgenomen gegevens niet correct zijn dienen deze daarom te worden gecorrigeerd.

Het is overigens niet zo dat de functies zoals deze op de inventarisatiekaart zijn opgenomen ook per definitie zo in het bestemmingsplan buitengebied zullen worden overgenomen. Eerst wordt naar de rechten uit het bestaande bestemmingsplan gekeken. Indien het huidige gebruik niet binnen het bestaande bestemmingsplan past treedt de gemeente in principe handhavend op. De gemeente kan bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan afwegen of een eventuele functiewijziging tot de mogelijkheden behoort. Hierbij geldt een strenge toetsing aan de gemeentelijke beleidsvisie zoals vastgelegd in de diverse gemeentelijke (ruimtelijke) beleidsplannen. Bovendien geldt het provinciaal beleid en het beleid van de waterbeheerders als kaderstellend toetsingskader voor de functietoekenning.

bero



0010757

40

10

481387
cc: griffie

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

inbrenging

R

Datum 17-03-2010

Onderwerp: bezwaarschrift BP Buitengebied.

Geacht College,

De grens van het vlak voortkomend uit de Aardkundige waardekaart

Ligt ten westen van bouwblok.Akkerstraat 16.

Als grens is nu ten onrechte de Akkerstraat genomen.

Het bouwblok en de naastgelegen grond zijn ten onrechte opgenomen in
AW-1.

Ik verzoek dit te corrigeren in bestemming A.

Met vriendelijke groet,