

Gemeenteraad van Roosendaal,
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Roosendaal, 17 maart 2010



0011119

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw" aangaande Schouwenbaan 13 B te Wouwse Plantage.

Geachte raadsleden,

Hiermede maak ik schriftelijk bezwaar tegen het op maandag 8 februari 2010 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Buitengebied Wouw" en dien een zienswijze in.

- 1) De grenzen van beide plannen komen niet overeen met de werkelijkheid en zullen worden weergegeven in bijgaande kopie bijlage.
De kleur blauw geeft aan het eigendom van de familie Putman met bestemming W-2
De kleur groen geeft aan het eigendom van de familie Van Wezel met bestemming W-2
De kleur geel geeft aan het eigendom van dhr. Vermunt met bestemming AW

Tevens verwijs ik naar het ontbreken van het gedeelte geel met rood gearceerd waar ook volgens de wijziging bestemmingsplan buitengebied 1^e herziening (Wouw) perceel Schouwenbaan – Wouwse Plantage d.d. 13 februari 2001 een agrarisch bouwblok gesitueerd in was.

Voor al deze informatie voeg ik een kopie van deze bovengenoemde wijziging bij.

- 2) Momenteel zijn er onderhandelingen over de aankoop van het rood gearceerde stuk. Het plan is nog dit jaar tot aankoop over te gaan van deze grond.

Derhalve verzoek ik u het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- 3) De bestemming W 2 te vergroten voor zover dit betreft in het groen gekleurde gedeelte. Achterliggende reden is dat de oorspronkelijke eigenaar de woning en het bijbehorende bijgebouw heeft verkocht aan de familie Van Wezel en dit geen bedrijfswoning meer is. De woning zelf en het bijgebouw is nu nog opgenomen als bedrijfswoning in de bestemming AW-3.
- 4) Tevens verzoek ik u de bestemming AW-3 ook te leggen op het in rood met geel gearceerde deel, een en ander conform het plan "Wijziging bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening" zoals dat is door GS is goedgekeurd op 13 februari 2001.
- 5) Voorts verzoek ik u in de bestemming AW-3 (het rood gearceerde perceel) de mogelijkheid van een bedrijfswoning op te nemen, nu de aanwezige woning een burgerwoning is geworden en in eigendom is van de familie Van Wezel en er momenteel op het perceel derhalve geen bedrijfswoning aanwezig is.
- 6) Tenslotte verzoek ik u op het in rood gearceerde deel ook de bestemming AW-3 te leggen, vooruitlopend op de aankoop van de grond.

Samenvattend verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan conform bovenstaande verzoeken te wijzigen.

Ik ben gaarne bereid tot mondeling overleg en nadere toelichting.

~~Hoogachtend~~

Hoogachtend
~~Handwritten scribbles and crossed-out text~~



Pak A

BESTEMMING



agrarisch bouwblok

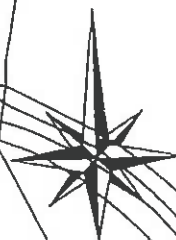
AANDUIDING



kadastrale gegevens

• • • • • grens van het plan

N



Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
13 feb. 2001 nr. 635-056
Mij bekend.
hoofd bureau 823

(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1E HERZIENING (WOUW)
perceel schouwenbaan - wouwse plantage



Gemeente
Roosendaal

Bron: Digitaal Informatie Systeem Roosendaal

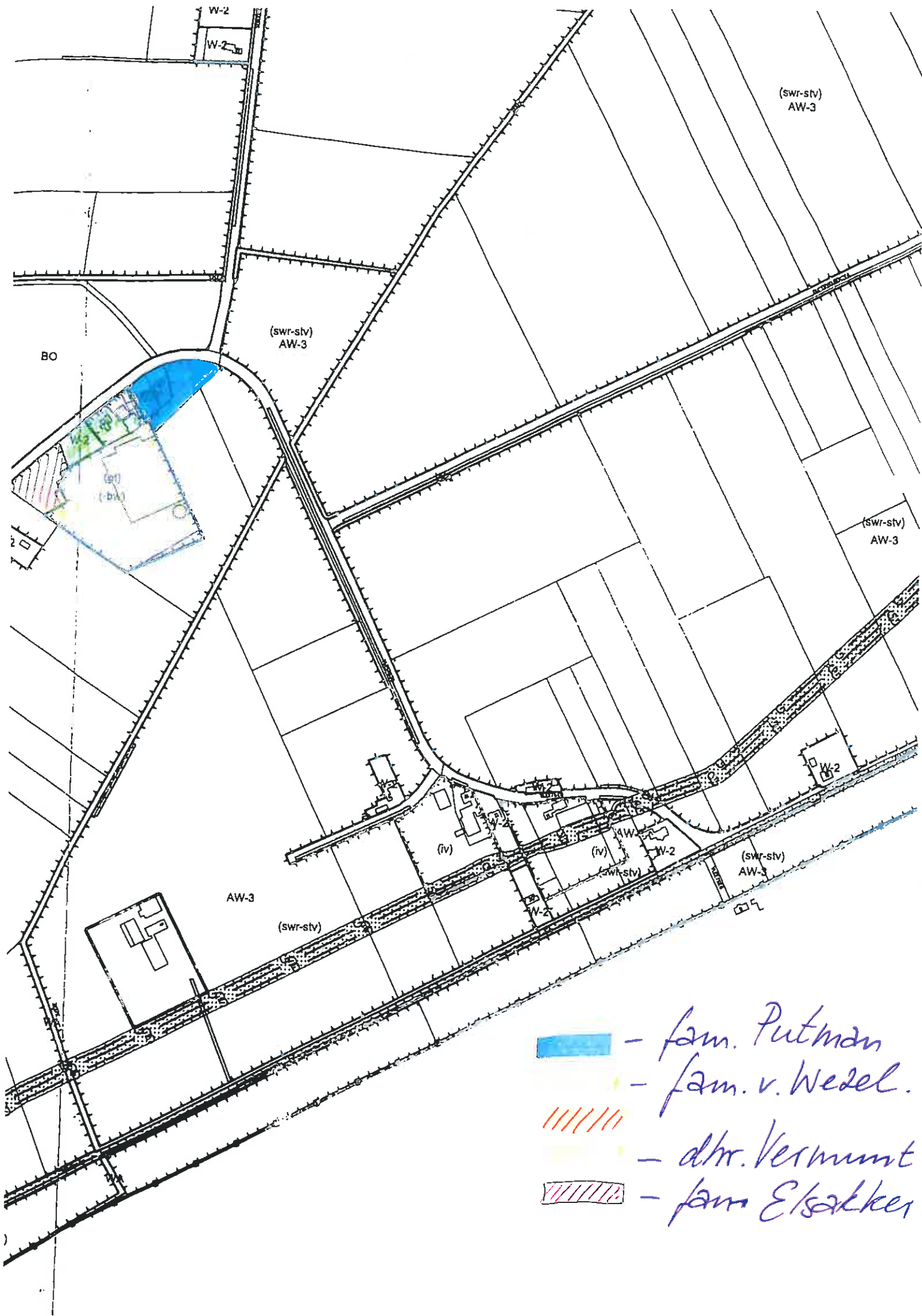
SCHAAL 1:2000



Gemeente
Roosendaal

dd. september 2000 - facilitaire eenheid - c.hollestelle





-  - fam. Putman
-  - fam. v. Wedel.
-  - dhr. Vermunt
-  - fam. Elsacker



verleend in totaal bedragen 14.009 m² (afgerond). In gevolge het de beantwoording in het inspraakverslag zou uit dossieronderzoek zijn gebleken dat ter plaatse 13.500 m² vergunde bebouwing aanwezig is. Aangezien hier een verschil is van 509 m², zal in de komende procedure nog moeten worden nagegaan of de door de gemeente opgenomen 13.500 m² juist is. Zo neen, dan dient te worden uitgegaan van de eerder gevraagde 14.009 m².

Tot slot, wat betreft de gevraagde maatvoering inzake goothoogte en bouwhoogte zal aan de hand van de afgegeven vergunningen concreet worden nagegaan of de thans in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering afdoende is. In de loop van de komende procedure zal daar verder op worden teruggekomen.

Op voormelde gronden

Wordt dezerzijds verzocht het bouwvlak op de plankaart conform de feitelijke bestaande situatie, derhalve inclusief de 50 meter verharde strook achter de bedrijfsgebouwen; het maximale bebouwingsoppervlak te stellen op 14.009 m² en de maximale goot- en bouwhoogte nader te bepalen aan de hand van de reeds verleende bouwvergunningen!

Dezerzijds wordt verzocht om indien een hoorzitting wordt gehouden in verband met ingediende zienswijze, mij als gemachtigde daarvoor uit te nodigen.

In afwachting van uw nadere berichten.

Hoogachtend,



Bijlage 1

Gemeente Roosendaal
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Ulicoten, 23-01-2009

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: ~~NV 0215049~~

Onderwerp: inspraak reactie bestemmingsplan buitengebied

Geacht College,

Namens onze opdrachtgevers, Van Oers Holding B.V., de ~~aan G.K.M. van Oers en de heer E.M.H. van Oers~~ volgt hierbij de inspraak reactie op het ter inzage liggende voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Wouw. De inspraak reactie is per relevant perceel uitgesplitst.

MOERSTRAATSEWEG 14 A TE HEERLE

Van Oers Holding bv heeft eigendom van dit betreffende perceel.

Artikel 11.2 Bouwregels

In de systematiek van het bestemmingsplan is op de plankaart een begrensd bestemmingsvlak aangegeven waarbinnen een maximaal bebouwingsoppervlak in de voorschriften is vertaald. Het bestemmingsvlak op de plankaart is voor de inrichting van Van Oers niet goed weergegeven. Zowel aan de oost, west als noordzijde is het bestemmingsvlak gelegd op de grens van de aanwezige bebouwing.

Geen rekening is gehouden met de aan de westzijde en noordzijde aanwezige verhardingen rondom de gebouwen. Deze verharding is strikt noodzakelijk in verband met de bedrijvigheid ten behoeve van de verkeersbewegingen op het terrein van de inrichting van Van Oers. Op de bijlage is het gewenste bestemmingsvlak ingetekend, welk bestemmingsvlak overeenkomt met de al lang bestaande feitelijke situatie, dus inclusief verharding. De oppervlakte van de aanwezige erf verharding bedraagt 19836,4 m².

Wat betreft het maximale bebouwingsoppervlak is in voorschrift 11.2.2 sub e in de tabel aangegeven dat het betreffende oppervlak voor het perceel 7.365 m² bedraagt. Hier moet sprake zijn van een vergissing, omdat op basis van reeds verleende en onherroepelijke bouwvergunningen gerealiseerd is en voor een deel nog gerealiseerd mag worden in totaal 13852,7 m² bedrijfsgebouwen plus een bedrijfswoning. Totaal vergunde bebouwing bedraagt 140009, 3 m². Als bijlage treft u aan een tekening met een oppervlakteberekening op basis van verleende bouwvergunningen. In deze oppervlakte is geen rekening gehouden met de

aanwezige bouwwerken geen gebouwen zijnde die hier aanwezig zijn in de vorm van laad-en losputten. De oppervlakte hiervan bedraagt 880 m2.

Goot/bouwhoogte

In artikel 11.2.2 sub e is een maximale goothoogte aangegeven van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Deze in voorschriften toegelaten hoogten stemmen niet overeen met de goothoogte die reeds zijn vergund door middel van bouwvergunningen die onherroepelijk zijn. Die maten betreffen voor de goothoogte 9 meter (uitgaande van de definitie bij platte daken) en voor de bouwhoogte 10,50 meter.

Conclusie

- Voor het onderhavige perceel wordt verzocht conform het bovenstaande de omvang van het bestemmingsvlak op de plankaart aan te passen;
- Het maximale bebouwingsoppervlak in de voorschriften aan te passen alsook de toegestane goothoogte en bouwhoogte.

HEERLESTRAAT 185

Dit perceel is in eigendom van de heer ~~E.A.W.M. van Oers~~.

Uit de bij de bestemmingsplanvoorschriften behorende plankaart blijkt dat het betreffende perceel de nadere aanduiding IV (hetgeen staat voor intensieve veehouderij) heeft.

Opdrachtgever verzoekt de gemeente om deze bestemmingsaanduiding van de plankaart te verwijderen en op basis van artikel 4.1 sub d van de voorschriften, op de plankaart de aanduiding "paardenhouderij" daarvoor in de plaats te brengen, aangezien dat de momenteel gangbare feitelijke bestemming is.

PLANTAGEBAAN 65 TE WOUW

Bij besluit van 12 oktober 2007 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een reguliere bouwvergunning verleend aan de heer E.A.W.M. van Oers voor het plaatsen van twee bedrijfsruimten aan de Plantagebaan 65 te Wouw. De bestemmingsvoorschriften schrijven in artikel 4.2. een maximale goothoogte voor van 7 meter en een maximale (nok)hoogte van 10 meter voor de bedrijfsgebouwen.

In de agrarische sector is het momenteel te doen gebruikelijk dat een hogere nokhoogte wordt gebouwd. Door het breder worden van de stallen in combinatie met de noodzakelijke dakhellingen in verband met natuurlijke ventilatie is een hoogte van 12 meter meer gebruikelijk. Namens de heer Van Oers vraag ik u om de nokhoogte in de voorschriften aan te passen aan deze 12 meter.

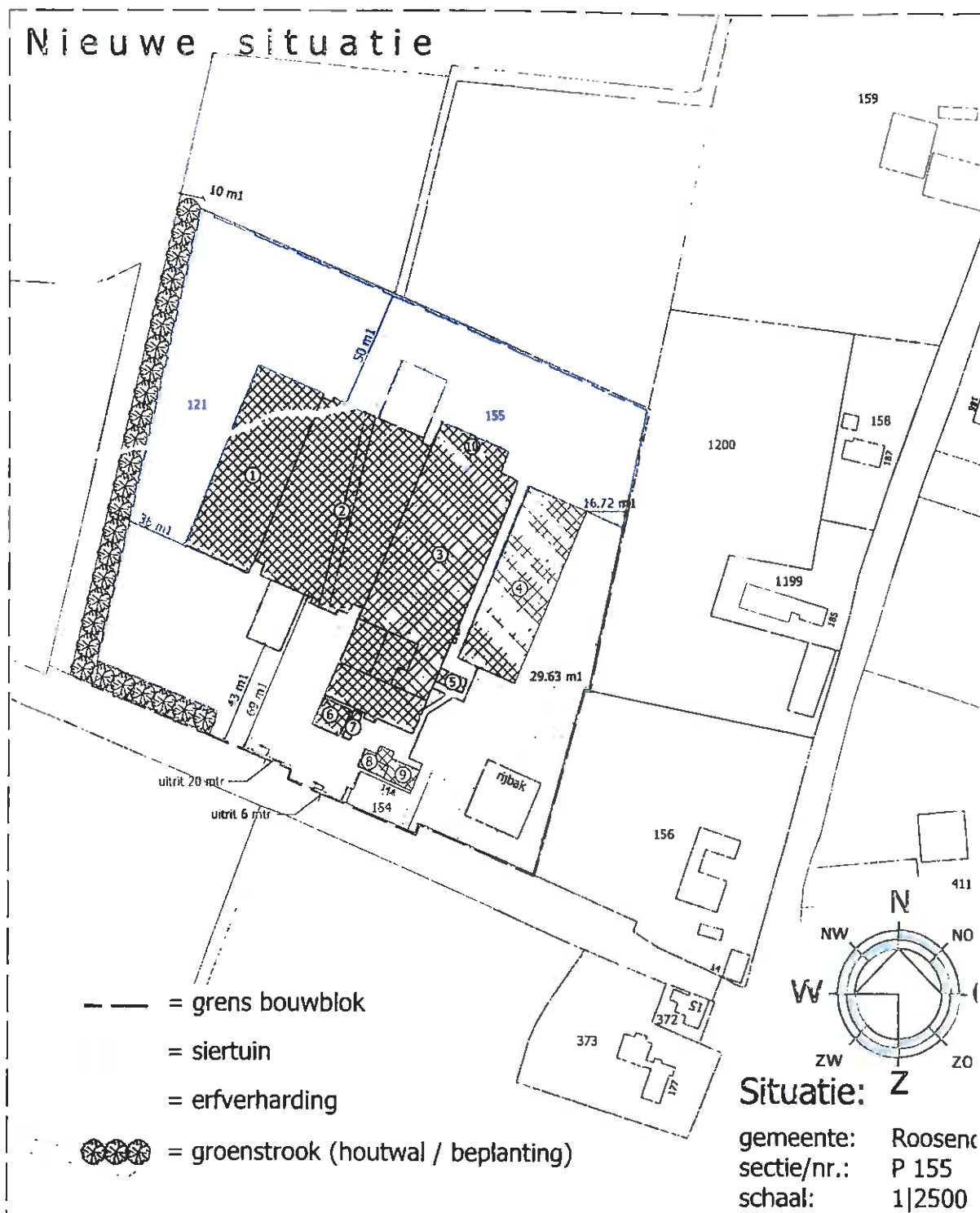
Vertrouwende op een correcte uitvoering uwerzijds, verblijven wij.

Hoogachtend,

~~Van Oers~~

~~Van Oers~~

Nieuwe situatie



Oppervlaktes bedrijfsgebouwen

1 =	2438,9 m ²
2 =	3966,9 m ²
3 =	4620,3 m ²
4 =	2182,3 m ²
5 =	75,0 m ²
6 =	144,5 m ²
7 =	47,5 m ²
8 =	75,4 m ²
10 =	301,9 m ²
totaal	13852,7 m ²

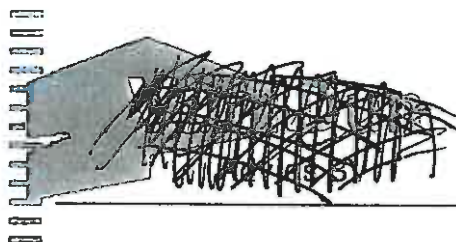
woning

9 =	156,6 m ²
-----	----------------------

erfverharding = 19836,4 m²



VAN DER AARTEN BV



Tel: ~~020 495 1234~~
Fax: ~~020 495 1234~~

~~020 495 1234~~
~~020 495 1234~~

IN OPDRACHT VAN		PROJECT	01159-13	WIJZIGINGEN
Voorbereiding		GETEKEND	BS	1 ^e
Ontwerp		SCHAAL	1: 2500	2 ^e
telefoon: 020 495 1234		BLAD	1-01	3 ^e
TEKENING	Bedrijfsoverzicht	DATUM	23 jan 09	4 ^e
ONDERWERP	situatie aan de Moerstraatseweg 14a te Heerle			

BOUWVERGUNNINGEN - MILIEUVERGUNNINGEN - BOUWBEGELEIDING - ADVISERING

Bijlage 2

64	Verzoek om vergoeding van de kosten van de aanleg van een openbare weg	Moerstraatseweg 14a	Diversen	23-1-2009
----	---	--------------------------------	----------	-----------

Inspraakreactie:

1. In het bestemmingsvlak voor het perceel Moerstraatseweg 14a is niet opgenomen de aan de west- en noordzijde aanwezige verhardingen. Verzocht wordt het bestemmingsvlak hierop aan te passen.
2. In artikel 11.2.2. is het maximale bebouwingsoppervlak gesteld op 7.365 m². Dit is niet correct. De bestaande bebouwing samen met reeds verleende bouwvergunningen bedraagt 14.009 m². Verzocht wordt dit aan te passen.
3. In artikel 11.2.2. is de maximale goot- en bouwhoogte bepaald op 6 respectievelijk 10 meter. Dit komt niet overeen met de goothoogte van reeds verleende vergunningen, waarbij de goothoogte 9 meter en de bouwhoogte 10,5 meter bedraagt. Verzocht wordt dit aan te passen.
4. Verzocht wordt voor het perceel Herelsestraat 185 de aanduiding "intensieve veehouderij" te wijzigen in de aanduiding "paardenhouderij", conform de momenteel gangbare feitelijke bestemming.
5. In 2007 is bouwvergunning verleend voor het plaatsen van 2 bedrijfsruimten aan de Plantagebaan 65. In artikel 4.2. is de maximale goot- en nokhoogte bepaald op 7 respectievelijk 10 meter. Gezien het breder worden van stallen in combinatie met de noodzakelijke dakhellingen (in verband met natuurlijke ventilatie) is een nokhoogte van 12 meter meer gebruikelijk. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording:

1. Betreffende verhardingen zullen worden opgenomen binnen het bouwvlak.
2. Uit dossieronderzoek is gebleken dat ter plaatse 13.500 m² bestaande vergunde bebouwing aanwezig is. Dit zal worden aangepast.
3. Deze maatvoering zal niet worden gewijzigd, maar in artikel 27.2 is bepaald dat bestaande maten, waaronder hoogten, die hoger zijn dan in het bestemmingsplan is bepaald als maximaal toelaatbaar.
4. Met dit verzoek wordt ingestemd.
5. Betreffende 2 bedrijfsruimten hebben een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 8,75 meter. Dit past ruim binnen de in het bestemmingsplan toegestane goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 10 meter. Er is geen aanleiding, mede vanuit ruimtelijk oogpunt, een verdere vergroting van deze hoogtemaatvoering toe te staan. Binnen deze maatvoering zijn bij recht voldoende mogelijkheden voor schaalvergroting. Tevens wordt verwezen naar vooroverlegreactie 10.

65	Verzoek om vergoeding van de kosten van de aanleg van een openbare weg	Kruislandseweg 22	Moerstraatseweg 14a	23-1-2009
----	---	------------------------------	--------------------------------	-----------

Inspraakreactie:

1. Het bestemmingsvlak voor het perceel Kruislandseweg 22 biedt geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten ten behoeve van de mogelijke realisatie van een opslagloods of uitbreiding van de werkplaats/magazijn.

R met Handtekening Retour

Verzender (in blokletters)

Straat en huisnummer

Postcode en woonplaats

Keuze 1

- ☐ Aangetekend met Handtekening Retour
- ☐ GarantiePost met Handtekening Retour

Keuze 2 Verzekerd vervoer

☐

Gewicht in grammen



R-nummer 3SRGHR5785574



Binnenland

Aan

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden

53



0011165

48/992 MUYE
BRRO

KCC: Griffie

R

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR

Gemeente Roosendaal

T.a.v gemeenteraad

Postbus 5000

4700 KA ROOSEDAAL

Datum: 19 maart 2010

Onderwerp: ~~Coppens Mechanisatie B.V.~~Kenmerk: ~~2009-00000000~~

Uw ref.: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte Raad,

Tot mij wendde zich Coppens Mechanisatie B.V. gevestigde te 4724 SN Wouw aan de Donkenweg 3 met het verzoek namens haar een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ter visie gelegde ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

Voorgeschiedenis

In het kader van de geboden inspraakmogelijkheid van het voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Wouw is eerder namens mijn cliënte, door Agel Adviseurs uit Oosterhout, een inspraakreactie ingediend. De betreffende inspraakreactie staat vermeldt in het verslag van inspraak en overleg onder nummer 82. Voor de goede orde wordt een kopie van dat deel van het verslag als **bijlage 1** aangehecht. Tevens wordt hierbij aangehecht de betreffende inspraakreactie van Agel Adviseurs d.d. 16 maart 2009, zijnde een ruimtelijke verkenning inzake de uitbreiding van het bedrijf van Coppens Mechanisatie (**bijlage 2**).

Beantwoording inspraak

In de beantwoording in het Verslag van inspraak en overleg wordt verwezen naar een collegestandpunt uit juni 2009 op grond waarvan besloten werd geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Als redenen zijn in het college standpunt aangevoerd:

- de gewenste uitbreiding van het bedrijf zou een aantasting van het gebied, aardkundig waardevol en landschappelijk waardevol met zich brengen.
- een van de andere motieven was dat het bedrijventerrein De Donken niet verder wordt uitgebreid en dat initiatieven kunnen

~~Agel Adviseurs~~
~~Bureau~~
~~Donkenweg 3~~
~~4724 SN Wouw~~
~~4700 KA ROOSEDAAL~~
~~Telefoon~~
~~0162 200000~~
~~E-mail~~
~~info@coppens.nl~~
~~Internet~~
~~www.coppens.nl~~
~~Wouw~~
~~19 maart 2010~~
~~Onderwerp~~
~~Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw~~
~~Kenmerk~~
~~2009-00000000~~
~~Uw ref.~~
~~Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw~~

Juridisch medewerker:

~~Agel Adviseurs~~

Faillissementsmedewerker:

~~Agel Adviseurs~~

Office Manager:

~~Agel Adviseurs~~

~~Coppens Mechanisatie B.V.~~
~~Bureau~~
~~Donkenweg 3~~
~~4724 SN Wouw~~
~~4700 KA ROOSEDAAL~~

Bezoekadres:

~~Agel Adviseurs~~

~~Telefoon~~
~~0162 200000~~
~~E-mail~~
~~info@coppens.nl~~
~~Internet~~
~~www.coppens.nl~~

Rekeningnr. derden:

~~Agel Adviseurs~~

~~Agel Adviseurs~~
~~Bureau~~
~~Donkenweg 3~~
~~4724 SN Wouw~~
~~4700 KA ROOSEDAAL~~



worden ondergebracht in nieuwe of bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Coppens is van mening dat genoemde argumenten onvoldoende aanleiding zijn om thans in het kader van het ontwerp bestemmingsplan geen medewerking te verlenen aan de door Coppens in de inspraakreactie uitvoerig gemotiveerde gevraagde uitbreiding! Ter toelichting wordt het volgende aangevoerd.

In eerder genoemde ruimtelijke verkenning (zie bijlage 2) wordt gemotiveerd aangegeven waarom in de bestaande situatie op het industrieterrein De Donken het perceel waarop Coppens Mechanisatie momenteel is gevestigd, niet goed uit de voeten kan. Ik verwijs terzake naar hoofdstuk 3 waarin de bestaande situatie wordt geanalyseerd in de betreffende ruimtelijke verkenning. In paragraaf 4 van de betreffende verkenning wordt het voorstel gedaan om de gewijzigde situatie in het bestemmingsplan mee te nemen en derhalve de plangrens conform te verleggen. Het betreft slechts een verzoek om een perceel van 1 hectare aansluitend aan het perceel waarop momenteel een transportbedrijf is gevestigd op hetzelfde bedrijventerrein, dus niet solitair gelegen. Er wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande kwaliteiten in het gebied, in die zin dat bebouwing in de vorm van langgerekt, afgedekt met een flauw hellend zadeldak tot stand zal komen. Ook met het aanbrengen van een groenvoorziening kunnen de kwaliteiten worden versterkt. In detail is een en ander verwoord in paragraaf 4. In paragraaf 5 inzake de beeldkwaliteit wordt nog eens nader uitgewerkt op welke wijze de bebouwing qua beeldkwaliteit, maar ook qua materiaalgebruik perfect kan aansluiten aan het bestaand gedeelte van het bedrijventerrein aan de noordzijde.

Tevens wordt de conclusie getrokken dat er geen sprake is van bijzondere landschappelijke waarden en is het toevoegen van het betreffende gebied van 1 hectare aan de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein zelfs een logische afronding van de wijze waarop het bedrijventerrein De Donken thans is vormgegeven. In ruimtelijk opzicht kan derhalve geen sprake zijn van het onevenredig aantasten van bestaande waarden! Het besluit van het College is dan ook onbegrijpelijk en in ruimtelijke opzicht onvoldoende gemotiveerd. In dit verband is tevens nog van belang een e-mailcorrespondentie tussen de eerdere adviseur van Coppens (Agel Adviseurs) en de heer R.



./.

Kramps van de Provincie Noord-Brabant. Het betreft hier een e-mailbericht van 28 augustus 2009, waarin de provincie reageert op een toegezonden e-mailbericht van 19 augustus 2009 waarbij tevens de eerder hiervoor genoemde ruimtelijke verkenning van de Agel Adviseurs is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant. Een kopie van het betreffende e-mailbericht wordt hierbij overgelegd (**bijlage 3**). Uit dit e-mailbericht blijkt dat de aan de gemeente gevraagde – beperkte – uitbreiding is voorgelegd aan het planteam van de Provincie Noord-Brabant. Saillant detail is dat de provincie letterlijk overweegt: *“Vinden wij de ontwikkeling van dusdanige aard en schaal dat wij deze op voorhand zeker niet afwijzen”*. Verder wordt geadviseerd om het initiatief voor te leggen aan de gemeente. Dat laatste heeft – helaas – verder geen nut gehad gelet op het eerder genoemde besluit van het College van 19 juni 2009.

Wat de provinciale mogelijkheden betreft, leg ik hierbij over een uitsnede van plankkaart 5 behorende bij Provinciale Verordening Ruimte stedelijk gebied (**bijlage 4**). Het door Coppens te verwerven perceel is daarop met streeparcering aangegeven. Wat blijkt? Dat deze uitbreiding is gelegen in de zone “Stedelijk Gebied” en dus voor bebouwing vatbaar.

Ik stel vast dat er vanuit provinciale (beleids)oogpunt en met name gezien vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt vooralsnog geen bezwaren zijn tegen het initiatief! Zo waar een argument om in het kader van het ontwerp bestemmingsplan tezamen met het uitvoerig gemotiveerde initiatief (zie bijlage 2) toch nog eens zorgvuldig te heroverwegen, en aan het initiatief wel medewerking te verlenen.

Er is nog een ander argument van het College om geen medewerking te verlenen, namelijk dat het bedrijf van Coppens nog elders binnen de gemeente Wouw zich zou kunnen vestigen op een nog te ontwikkelen bedrijfsterrein. Coppens hecht eraan er uitdrukkelijk op te wijzen dat dat alternatief waar het College kennelijk op doelt, geen reëel alternatief is aangezien die lokatie ten opzichte van de huidige lokatie op De Donken volstrekt niet centraal ligt voor de klanten (agrariërs) die het mechanisatiebedrijf van Coppens thans bedient en wenst te blijven bedienen. De gemeente doelt kennelijk op het bedrijventerrein De Dorpsstraat. Daarnaast is het zo dat het betreffende bedrijventerrein onvoldoende ruimte biedt voor de omvang van het bedrijf



van Coppens. Een ander aspect van het betreffende alternatieve bedrijventerrein is dat de landbouwvoertuigen die de inrichting van Coppens dagelijks bezoeken juist vanwege de centrale ligging nu nauwelijks niet door de bebouwde kom hoeven te rijden. Verplaatsing naar bedrijventerrein De Dorpsstraat zal met zich brengen dat dagelijks veel landbouwvoertuigen dwars door de bebouwde kom van de gemeente Wouw zouden moeten rijden om de inrichting van Coppens te bereiken met alle gevolgen voor het milieu en met name de verkeersveiligheid van dien.

Samengevat, is vestiging op het bedrijventerrein De Dorpsstraat in de gemeente Wouw is geen reëel alternatief. Vestiging elders, bijvoorbeeld op Borchwerf, dat geldt eveneens niet als een reëel alternatief omdat dat bedrijventerrein ver buiten het verzorgingsgebied van de klanten van Coppens is gelegen!

Conclusie

In de huidige situatie is de vestiging op het huidige bedrijventerrein De Donken voor het voortbestaan van het bedrijf van mijn cliënte absoluut noodzakelijk. Verplaatsing naar elders is geen redelijk alternatief en zal de bedrijfsvoering ernstig belemmeren c.q. in economisch opzicht ernstig aantasten. Er zijn geen afdoende redenen om in ruimtelijk opzicht geen medewerking te verlenen aan slechts een beperkte uitbreiding van het huidige bedrijventerrein De Donken zodat dezerzijds wordt verzocht alsnog de betreffende medewerking te verlenen en de plankaart/plangrens terzake conform het eerder gedane voorstel in de ruimtelijke verkenning van 16 maart 2009 (zie bijlage 2) aan te passen. Uiteraard is cliënte bereid het bovenstaande in een eventuele hoorzitting nader toe te lichten c.q. te onderbouwen.

In afwachting van uw verdere berichten.

Hoogachtend,

~~Raymond van der~~



Productie 1

mate belemmerd zullen worden, mag van het college een belangafweging verwacht worden, die in het voordeel van belanghebbenden dient uit te vallen, dat aan de percelen (mede) de bestemming wonen en bedrijventerrein wordt toegekend.

Beantwoording:

1. De woning 229 is vanuit planologisch oogpunt een voormalige bedrijfswoning behorende bij het groothandelsbedrijf aan de Plantagebaan 227 maar sedert lange tijd afgestoten en verkocht aan inspreker. Het is niet wenselijk dat er daarmee een splitsing van de bedrijfsbestemming ter plaatse ontstaat met twee niet-agrarische bedrijfsbestemmingen. De betreffende woning Plantagebaan 229 was een bedrijfswoning behorende bij de groothandel op Plantagebaan 227 maar er is in het verleden voor gekozen om deze af te stoten. Daarmee is de keuze gemaakt dat de woning geen onderdeel meer uitmaakt van de groothandelsbedrijfsvoering. Derhalve zal de woning Plantagebaan 229 als Wonen-2 worden bestemd. Overigens kent de bestemming Wonen-2 wel de mogelijkheid voor aan-huis-gebonden beroepen.

81	Plantagebaan 229	Julianaweg 10 e.o. Wouwse Plantage	Julianaweg 10 e.o.	23-1-2009
----	-----------------------------	--	--------------------	-----------

Inspraakreactie:

1. Inspreker verzoekt te bevestigen dat de witte vlek aan de overzijde van Julianaweg 10 niet groter wordt dan nu op de plankaart is aangegeven.
2. De woning Julianaweg 10 wordt omringd door de bestemming Agrarisch met Waarden-3. Voorheen was de bestemming Agrarisch gebied met geomorfologische waarden (AG). Ingevolge artikel 6.h. was nieuw- en/of hervestiging van intensieve veehouderij, intensieve kwekerij en glastuinbouw hier niet toegestaan. Inspreker verzoekt te bevestigen dat in de bestemming Agrarisch met Waarden-3 geen kassen mogen worden gebouwd.

Beantwoording:

1. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen witte vlek is nu alsnog opgenomen binnen onderhavig bestemmingsplan. Voor een toelichting wordt verwezen naar inspraakreactie 49 en 63.
2. Dit is correct, nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven is wel mogelijk, echter binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan zijn ten zuiden en oosten van Julianaweg 10 geen bestaande glastuinbouwbedrijven aanwezig. Ter plaatse kunnen derhalve geen nieuwe glastuinbouwbedrijven ontstaan. Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden wel mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen in agrarisch gebied.

82	Agrarisch gebied met Waarden-3 Postbus 4156, 4900 CD Oosterhout	Postbus 4156, 4900 CD Oosterhout	Donkenweg 3	23-1-2009
----	--	----------------------------------	-------------	-----------

Inspraakreactie:

1. Inspreker exploiteert aan de Donkenweg 3 het bedrijf Coppens Mechanisatie. De verkaveling van de verschillende percelen aan de Donkenweg is verre van optimaal te noemen. Uitbreiding op eigen perceel of in de directe nabijheid hiervan binnen de kern Wouw is redelijkerwijs niet haalbaar. Een nieuw aan te kopen rechthoekig perceel van

voldoende omvang biedt meer opties om een zorgvuldiger bedrijfsproces in de daarvoor benodigde bedrijfsbebouwing onder te brengen. Om dit te kunnen realiseren is inspreker sedert 2006 in gesprek met de gemeente. De gemeente kan geen gronden met een omvang van minimaal 5.000 m² binnen de kern Wouw bieden waar het bedrijf zich verder kan ontplooiën. Verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein is vanuit functioneel en financieel oogpunt niet mogelijk. Aan de westzijde van het transportbedrijf Goorden is een perceel aanwezig dat zeer geschikt zou zijn voor ontwikkeling. De gronden hebben de bestemming Agrarisch met Waarden-1 met nadere aanduiding "aardkundig waardevol". Inspreker verzoekt deze gronden te bestemmen voor agrarisch aanverwante bedrijven en technische hulpbedrijven/loonbedrijven. Hiermee kan de noordelijke zijde van de kern Wouw worden voorzien van een fraaie afronding. Het zorgt voor een duidelijkere overgang van verstedelijkt gebied naar buitengebied, er kan gesproken worden van een kernrandzone. Inspreker verzoekt de bestemming voor deze gronden aan te passen en hiervoor een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen.

Beantwoording:

1. Bij besluit van 16 juni 2009 is besloten dat er geen medewerking aan dit verzoek zal worden verleend vanwege de ligging van het betreffende perceel in agrarisch gebied met waarden alsmede de aanwezigheid van aardkundige waarden. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is niet wenselijk.

83	Kern Wouw, inspreker Heerle	Zoemvlietweg 5 Heerle	Zoomvlietweg 5	23-1-2009
----	---	-------------------------------------	----------------	-----------

Inspraakreactie:

1. Inspreker verzoekt, vanwege de ligging van de monumentale woning, de situering van het bouwvlak voor Zoomvlietweg 5 te wijzigen.

Beantwoording:

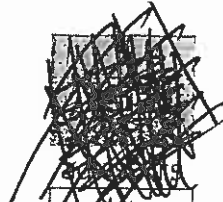
1. Vanwege het verzoek zou het bouwvlak te dicht op de Westelaarsestraat zijn gesitueerd. Aan het verzoek kan deels medewerking worden verleend door de vorm van het bouwvlak te veranderen in 110x90 meter.

84	Kern Wouw, inspreker namens de heer [naam]	Postbus 69, 4700 AB Roosendaal	Schouwenbaan 2	23-1-2009
----	--	-----------------------------------	----------------	-----------

Inspraakreactie:

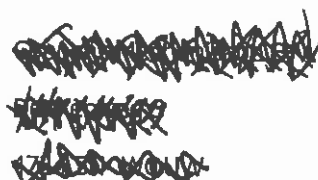
1. Inspreker heeft sedert 1992 in eigendom de woning Schouwenbaan 2. De oorspronkelijke woning dateert van 1965 en vanaf 1995 woont inspreker permanent in deze woning. De woning past in de omringende woonomgeving en bestaande bebouwingsstructuur. In het vigerende bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming "zomerhuis" en het achtergelegen gebied heeft de (sub)bestemming "houtopstallen". In het voorontwerpbestemmingsplan is het woonhuis bestemd tot recreatiewoning waarop artikel 8 van toepassing is en het achtergelegen gebied krijgt de bestemming agrarisch. In 2007 heeft inspreker verzocht om de bestemming om te zetten in burgerwoning, welk verzoek in het voorontwerpbestemmingsplan niet is gehonoreerd. Inspreker kan zich hiermee niet verenigen. Inspreker heeft nimmer een reactie gehad op zijn verzoek en tast in het duister waarom dit niet is gehonoreerd. Inspreker voegt een aanslagbiljet o.z.b. en

Productie 2


ruimte
infra
bouw
milieu

Ruimtelijke verkenning

Uitbreiding Coppens Mechanisatie Donkenweg te Wouw

Opdrachtgever : 

Projectnummer : 20090005

Status rapport : concept

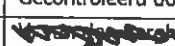
Datum : 16 maart 2009

Opgesteld door : 

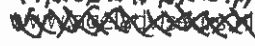
Gecontroleerd door : 

Voor akkoord : 

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
concept 01	16 maart	concept 01 ruimtelijke verkenning		




t. 
f. 
i. 
a. 

INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	2
2	WONEN EN BEDRIJFVIGHEID IN HET BUITENGEBIED.....	3
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE.....	3
4	VOORSTEL GEWIJZIGDE SITUATIE.....	5
5	BEELDKWALITEIT	6
6	CONCLUSIE	7

BIJLAGEN

- Fotorapportage

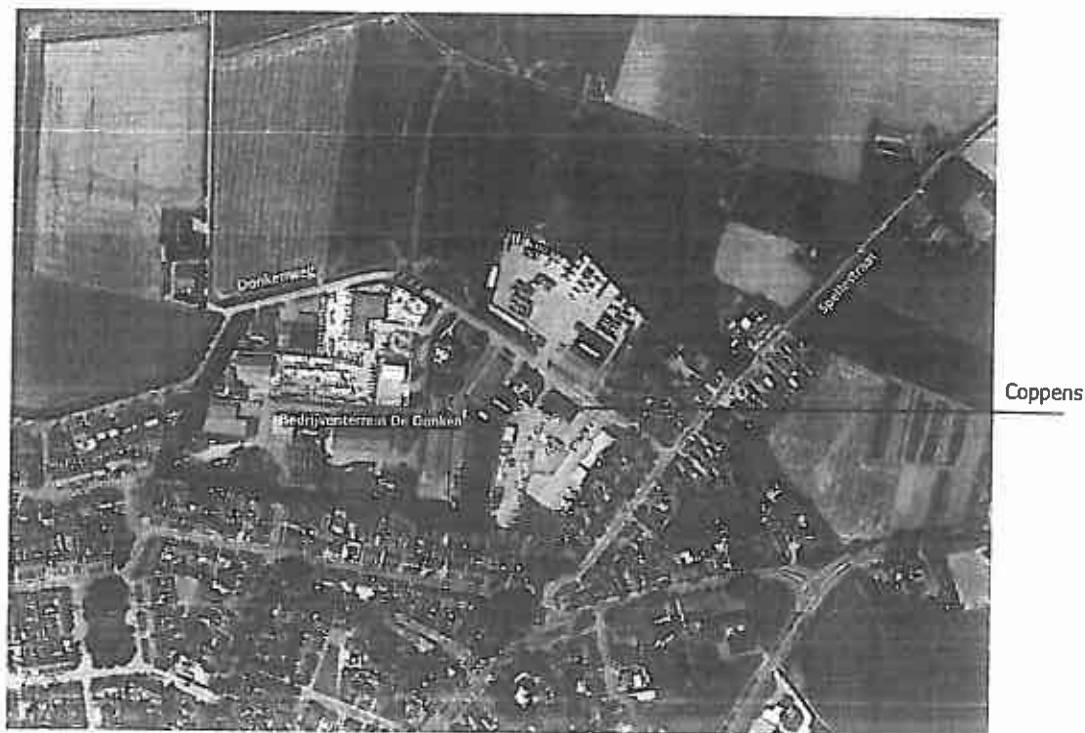
1 INLEIDING

Het bedrijf Coppens Mechanisatie is een bedrijf dat sinds de oprichting, ongeveer vijfendertig jaar geleden in Wouw, actief is in de mechanisatietechniek. Het blijkt een bloeiend bedrijf te zijn dat meegroeit met de markt en inspeelt op de innovaties die de moderne techniek tegenwoordig te bieden heeft.

Met de groeiende afzetmarkt ontstaat de wens om de bedrijfsvoering efficiënter te laten verlopen. Om dit te kunnen bewerkstelligen is een perceel van voldoende grootte benodigd en bebouwing die is afgestemd op de verschillende arbeidsprocessen die binnen het bedrijf voorkomen.

In de huidige opzet aan de Donkenweg 3 is sprake van verschillende bedrijfsloodsen waartussen een woonhuis is gelegen. Dit zorgt voor een zeer onlogische routing en leidt tot onnodige kosten.

Een blik op een luchtfoto van het plangebied op figuur 1 leert ons dat de verkaveling van de verschillende percelen aan de Donkenweg verre van optimaal is te noemen. Uitbreiden op eigen perceel of in de directe nabijheid hiervan binnen de kern Wouw is redelijkerwijs niet haalbaar. Feitelijk zou een nieuw aan te kopen rechthoekig perceel van voldoende omvang meer opties bieden om een zorgvuldiger bedrijfsproces, in de daarvoor benodigde bedrijfsbebouwing, onder te brengen.



Figuur 1, luchtfoto plangebied

2 WONEN EN BEDRIJVGHEID IN HET BUITENGEBIED

Het buitengebied wordt van oudsher ook gebruikt voor bewoning. Enerzijds in de vorm van agrarische bedrijfswoningen, anderzijds in de vorm van burgerwoningen. Laatgenoemde groep is geconcentreerd in de kleine dorpen en buurtschappen die tot de meest oorspronkelijke bebouwing in het buitengebied horen. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven worden (voormalige) agrarische bedrijfswoningen in toenemende mate bewoond door mensen die geen directe economische binding hebben met het landelijk gebied.

Naast agrarische bedrijvigheid komt in het buitengebied ook in bescheiden mate niet-agrarische bedrijvigheid voor. Deze is voor een deel gericht op de agrarische sector, bijvoorbeeld in de vorm van loonwerkbedrijven en agrarische handelsbedrijven. Daarnaast komen bedrijven voor die niet aan de agrarische sector zijn gerelateerd en (dus) geen functionele binding met het buitengebied hebben. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn een adviesbureau, een metaalbedrijf en een houtbewerkingsbedrijf¹.

Coppens Mechanisatie is een agrarisch verwant technisch bedrijf. Het verkoopt en verzorgt onderhoud van landbouwmachines en materieel. Hiertoe behoren ook de nieuwste technieken waaronder implementatie van GPS-gestuurde werkmethode. De cliënten van Coppens Mechanisatie komen dan ook voornamelijk uit de agrarische sector in de directe omgeving van Wouw. De ligging van het bedrijf aan de Donkenweg is daarmee optimaal te noemen.

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

Coppens Mechanisatie ligt midden op het bedrijventerrein 'De Donken' en is net als alle overige bedrijven bereikbaar vanaf de Donkenweg. Ten oosten van het bedrijf ligt de voormalige brandweerkazerne en ten westen ligt Van de Heijden Beton.

Aan de Donkenweg is ook het bedrijf van Transportbedrijf Goorden gevestigd. Dit niet-agrarische bedrijf bevindt zich aan de noordelijke zijde van de Donkenweg op de overgang met het buitengebied. De percelen van Transportbedrijf Goorden markeren als het ware de (grillige) plangrens.

De percelen op 'De Donken' zijn verschillend van vorm en grootte. De grootste percelen zijn van Van de Heijden Beton (ca. 8.350m²) en van Transportbedrijf Goorden (ca. 12.000m²). Aan de oostzijde zijn de percelen smal en diep van opzet. De westelijk gelegen percelen zijn vierkanter. Uitbreiding wordt in grote mate beperkt door de schil van burgerwoningen die aan de zuid- en oostzijde van het bedrijventerrein is gelegen. Potentiële uitbreidingslocaties zijn daarom altijd aangewezen op het noorden van bedrijventerrein De Donken.

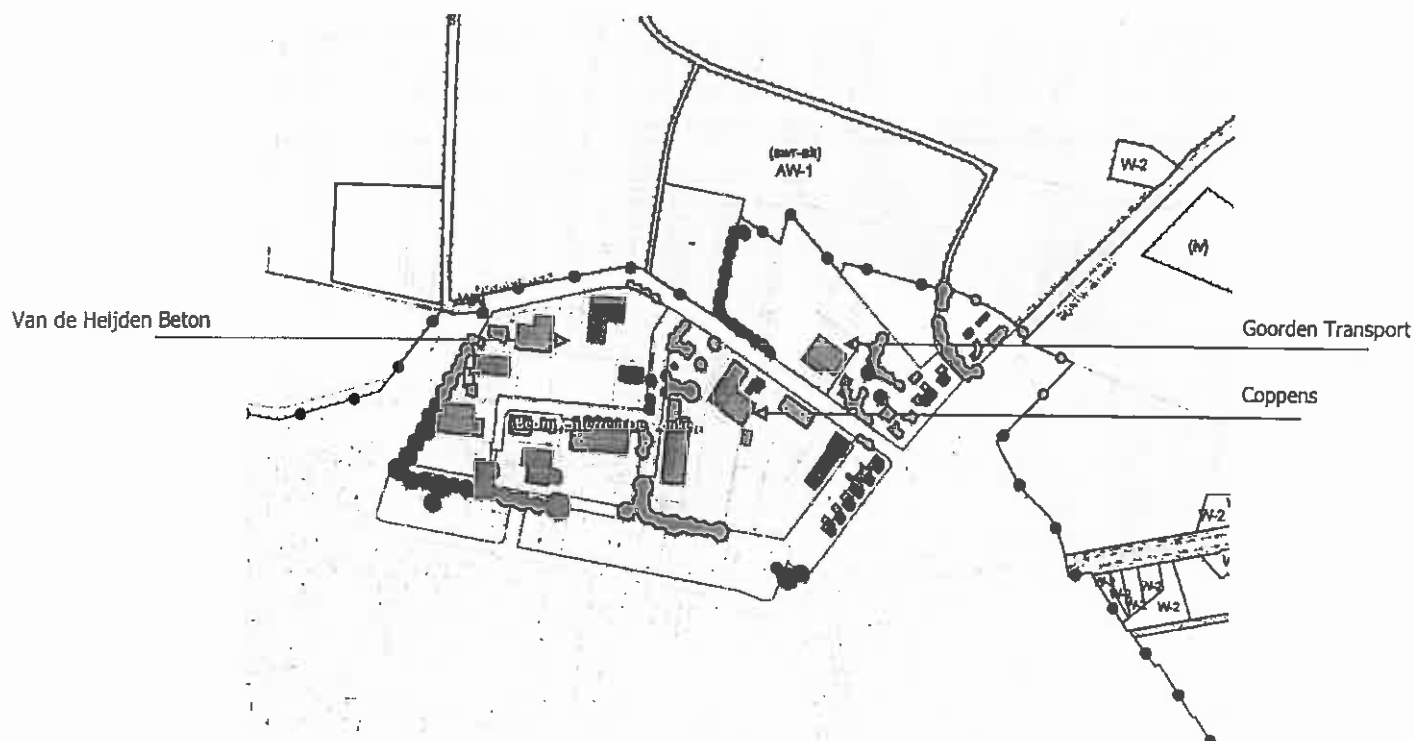
¹ Toelichting voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Wouw

Het beeld ter plaatse is wisselend. De korrelgrootte van de bebouwing is eenduidig. Over het algemeen is de bebouwing afwisselend tussen landelijk, in de vorm van langgerekte gebouwen afgedekt met een flauw hellend dak, of industrieel in de vorm van plat afgedekte rechthoekige volumes.

Tussen de percelen en de verschillende functies is veel groen aanwezig in de vorm van bomen en struiken. Transportbedrijf Goorden, bijvoorbeeld, heeft op de perceelsgrenzen veel groen aangeplant om ervoor te zorgen dat er sprake is van een landschappelijke inpassing.

Het groen op en rondom het bedrijventerrein betreft echter geen gebiedseigen beplanting. Al het groen is aangeplant door de perceelseigenaren zelf. De noordelijk gelegen agrarische gronden hebben een open structuur. Het meest nabij gelegen bosareaal wordt gevonden in westelijke richting op ongeveer 1.500m afstand.

Op figuur 2 is zichtbaar hoe de verschillende functies zich tot elkaar verhouden binnen het plangebied. Het is van belang in te zien dat de harde grens van de bebouwde kom niet wordt gevonden bij de Donkenweg.



Figuur 2, uitsnede bestemmingsplankaart met functieaanduiding

4 VOORSTEL GEWIJZIGDE SITUATIE

Het staat Coppens Mechanisatie voor ogen binnen Wouw het bedrijf te kunnen blijven voortzetten. Het biedt inmiddels plaats aan tien werknemers en is met name gericht op de lokale markt.

Juist omdat het bedrijf met onderhoud aan landbouwmachines bezig is en die machines doorgaans veel vuiligheid met zich meebrengen in de vorm van zand, stof en modder, is het niet wenselijk een nieuwe locatie op een bedrijventerrein buiten Wouw te zoeken. Daarnaast wil het bedrijf zoveel mogelijk geconcentreerd op één locatie opereren. Dit komt een efficiënte bedrijfsvoering, veiligheid en overzicht ten goede. Er wordt daarom gezocht naar geschikte gronden nabij het huidige perceel.

Aan de westelijke zijde van Goorden Transport ligt een perceel dat zeer geschikt zou zijn om in ontwikkeling te brengen. De gronden liggen echter in het buitengebied en zijn op de bestemmingsplankaart aangeduid met 'Agrarisch met waarden - 1' met nadere aanduiding 'swr-ak', hetgeen wil zeggen dat de gronden aardkundig waardevol (kunnen) zijn. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan bouwwerken op te richten of andere functies aan de gronden toe te kennen.



Figuur 3, uitsnede bestemmingsplankaart met luchtfoto

Op figuur 3 is een indicatie gegeven van het te bebouwen gedeelte. Het totaal aan te kopen perceel loopt van de Donkenweg tot aan de noordelijk gelegen waterloop.

In de planopzet wil Coppens Mechanisatie een perceel aankopen van ongeveer één hectare en hiervan een gedeelte bebouwen. Het staat Coppens Mechanisatie voor ogen zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de bestaande kwaliteiten in het gebied. De bebouwing zal in de vorm van langgerekte bebouwing, afgedekt met een flauw hellend zadeldak tot stand komen.

De naar de weg gekeerde gevels zullen worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk. De overige gevels zijn visueel van ondergeschikt belang zijn en worden uitgevoerd in de daarvoor functioneel meest geschikte materialen. Dit kunnen bijvoorbeeld damwandprofielen zijn. De daken worden bedekt met gegolfde dakplaten.

Rondom het perceel zal gekozen moeten worden voor een juiste perceelsscheiding. Het is niet vanzelfsprekend het perceel landschappelijk in te passen met groene beplanting in de vorm van struiken of bomen als dit elders in het landschap niet terugkomt. Ook de directe ligging aan een waterloop vraagt om een zorgvuldige benadering.

Het doel is om de bebouwing in fasen tot stand te laten komen. Dat wil zeggen dat er alleen wordt gebouwd als daartoe behoefte is. Het behoort tot de mogelijkheden dat het bedrijf zich in de toekomst volledig op één perceel zal willen vestigen. Het huidige perceel kan op termijn dan een andere functie krijgen.

5 BEELDKWALITEIT

Het is van belang dat de nieuw op te richten bebouwing zich voegt naar de bestaande ruimtelijke kenmerken en beeldkwaliteit van het gebied. Het is van belang daarbij in ogenschouw te nemen dat het hier een kleinschalig lokaal bedrijventerrein betreft met een landelijk karakter.

Om het gewenste beeld te krijgen gelden een aantal uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen, zoals hierna beschreven.

Beeldkwaliteitseisen:

- rechthoekige of vierkante bouwmassa (geen samengestelde bouwdelen van hellend en platte volumes);
- landelijk of industrieel (plat afgedekte bedrijfsloodsen) vormgegeven;
- afstemming maat en schaal op overige bebouwing op het bedrijventerrein;
- (hoofd)bebouwing volgt richting geldende kavelstructuur;
- nokrichting parallel aan de kavelrichting;
- maximale goot- en nokhoogte afstemmen op overige bebouwing op het bedrijventerrein (doch nokhoogte niet hoger dan 9m);
- gevelelementen worden uitgevoerd in een slanke detaillering;
- stalling materiaal en materieel geschiedt in pandig (tenzij het verkoop betreft);
- parkeren op eigen terrein (in ieder geval geen langsparkeren aan de noordzijde van de Donkenweg);
- uitsluitend toepassing van groene afscheidingen;

Materiaal- en kleurgebruik

- op de openbare weg georiënteerde gevels uitvoeren in baksteen;
- overige gevels vrije keuzen materialen (doch voorkomen dat er grote vlakken plaatmateriaal worden toegepast);
- dakbedekking in de vorm van golfplaten, bitumineuze dakbedekking of zonnepanelen;
- kozijnen uitvoeren in grote glasvlakken en beperkte onderverdeling waarbij materiaalkeuze vrij wordt gelaten;
- kleurstelling sober en ingetogen, afgestemd op het landelijke karakter van het gebied.

6 CONCLUSIE

Het oprichten van bebouwing aan de noordzijde van de Donkenweg, ten westen van Goorden Transportbedrijf sluit aan bij de ruimtelijk functionele karakteristiek van het gebied.

Er is aan de noordzijde van Wouw geen duidelijke grens aanwezig die het einde van de bebouwde kom markeert. Voorliggend initiatief zal dit niet onevenredig aantasten. De uitbreiding van Coppens Mechanisatie biedt het bedrijf een kans logistiek efficiënt met kosten om te gaan en winst te behalen ten opzichte van de huidige milieubelasting.

In economisch opzicht biedt het bedrijf tien arbeidsplaatsen. Dit aantal kan groeien door medewerking te verlenen aan de beoogde bouwplannen. Leidinggevenden en monteurs worden regelmatig bijgeschoold en zijn op de hoogte van de meest actuele branche-eigen informatie. Zoals beschreven worden de nieuwste werkmethoden toegepast, waaronder GPS-technieken.

BIJLAGEN

Fotorapportage



Foto bedrijfsbebouwing Coppens Mechanisatie



Foto bedrijfsbebouwing Coppens Mechanisatie



Foto bedrijfsbebouwing Van de Heijden Beton



Foto perceel



Foto bedrijfsbebouwing Goorden Transport



Foto bedrijfsbebouwing Goorden Transport



Foto bedrijfsbebouwing Goorden Transport



Foto Donkenweg

Productie 3

>> To: ~~xxxxxxxxxxxx~~
>> Subject: FW: Betr.: Doorgest.: ruimte voor ontwikkelingen in de
>> kernrandzone buitengebied Wouwgemeente Roosendaal

>> ----- Original Message -----

>> From: "~~xxxxxxxxxxxx~~" <~~xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxx.nl~~>
>> To: <~~xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxx.nl~~>
>> Sent: Monday, August 31, 2009 9:55 AM
>> Subject: FW: Betr.: Doorgest.: ruimte voor ontwikkelingen in de
>> kernrandzone buitengebied Wouwgemeente Roosendaal

>> ~~xxxxxx~~

>> Hieronder de reactie van de provincie Noord-Brabant.

>> Met vriendelijke groet,

>> ~~xxxxxxxxxxxx~~

>> ' ~~xxxxxxxxxxxx~~

>> 6 ~~xxxxxxxxxxxx~~

>> Van: ~~xxxxxxxxxxxx~~ (~~xxxxxxxxxxxx~~)

>> Verzonden: vrijdag 28 augustus 2009 12:43

>> Aan: ~~xxxxxxxxxxxx~~

>> CC: ~~xxxx (xxx) xxxxxxxx~~ ~~xxxx~~ ~~xxxx~~ ~~xxxx~~

>> ~~xxxxxxxxxxxx~~

>> Onderwerp: Betr.: Doorgest.: ruimte voor ontwikkelingen in de
>> kernrandzone buitengebied Wouwgemeente Roosendaal

>> Geachte heer ~~xxxxxxxxxxxx~~

>> Zoals zojuist telefonisch met u besproken ziet de provincie
>> Noord-Brabant kansen voor het voorgelegde plan.
>> Voor zover ik het bij collega's heb kunnen nagaan, is dit plan niet
>> eerder door de gemeente aan ons voorgelegd ter beoordeling.
>> Ondanks het feit dat de uitbreiding van Coppens Mechanisatie
>> plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied en buiten de door
>> ons in het uitwerkingsplan aangegeven transformatiegebied vinden wij
>> de ontwikkeling van een dusdanige aard en schaal dat wij deze op
>> voorhand zeker niet afwijzen.
>> Wij adviseren u om samen met de initiatiefnemer contact op te nemen
>> met de gemeente om het plan verder in ontwikkeling te nemen.

>> Met vriendelijke groet,

>> ~~xxxxxxxxxxxx~~

>>>> ~~xxxxxxxxxxxx~~ <~~xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxx.nl~~> 19-08-2009 16:35 >>>

>> Geacht mevrouw ~~xxxxxx~~

>> In navolging van ons gesprek hedenmiddag zend ik u de volgende vraag.

>> Voor onze cliënt hebben wij onderzocht of het mogelijk is het
>> bedrijf, gevestigd aan de Donkenweg 3 te Wouw uit te breiden. Het
>> bedrijf, agrarisch technisch verwant, bevindt zich op een klein
>> industrieterrein 'De Donken' op de overgang van de bebouwde kom naar
>> het buitengebied. Er is met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op
>> termijn behoefte aan een perceelsoppervlak van 5.000 tot 10.000m*.
>> Een gedeelte hiervan wordt bebouwd; de rest wordt gebruikt voor
>> tijdelijk stalling van agrarische landbouwvoertuigen. Het doel van
>> het bedrijf is om alleen te bouwen als er behoefte is. Van een
>> grootschalige opzet is derhalve geen sprake. Er werken slechts 10 mensen, die
allemaal uit de gemeente komen.

>> De gemeente Roosendaal heeft geen grond of percelen te koop binnen

>> het eigen grondgebied om het bedrijf voldoende ontwikkelingsruimte te bieden.
>> Daar komt bij dat het bedrijf locatiegebonden is en om economische
>> redenen niet kan verplaatsen naar een regionaal industrieterrein.
>> Alle clientèle komt uit de directe omgeving en de bereikbaarheid is
>> nu subliem te noemen. Van overlast is geen sprake.
>>
>> Aan de overzijde van het bedrijfsterrein 'De Donken' ligt een stuk
>> grond dat buiten de bebouwde kom valt. Het is in het nieuwe
>> bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' aangeduid als Agrarisch landschappelijk met
waarden.
>> Of de grond daadwerkelijk waardevol is, berust volgens ons niet op
>> onderzoek maar op aannames. Dit stuk grond ligt in aansluiting op een
>> bestaand bedrijfsperceel dat in gebruik is als transportbedrijf. Het
>> transportbedrijf is tevens eigenaar van het stuk grond in kwestie en
>> wil de grond verkopen aan onze cliënt om de gewenste ontwikkeling er
>> op te kunnen realiseren. Onze cliënt is ook bereid om alle
>> onderzoeken te laten uitvoeren die noodzakelijk zijn om de grond in
>> ontwikkeling te kunnen brengen. Zij gaat compensatieregelingen niet
>> uit de weg en heeft in ons bedrijf een partij die voor de bestemmingsplanprocedure
zorg kan dragen.
>>
>> Uit gesprekken is echter gebleken dat het college onvoldoende
>> draagkracht ziet voor het plan. Een zorgvuldige afweging of motivatie
>> blijft echter achterwege. De gemeente Roosendaal wil tevens niet een
>> oriënterend gesprek aangaan met de provincie Noord-Brabant om te
>> kijken hoe zij tegenover dit verzoek staat. Het college ziet namelijk
>> de reactie van de provincie Noord-Brabant met argwaan tegemoet.
>> Anderzijds wil de gemeente Roosendaal het bedrijf dat inmiddels al 30
>> jaar bestaat ook niet belemmeren. Van een oplossing is dus geen
>> sprake. U dient te weten dat onze cliënt inmiddels al 6 jaar bezig is
>> met de zoektocht naar ontwikkelingsruimte.
>>
>> Bijgevoegd treft u de ruimtelijke aan die is vervaardigd. Wij
>> verzoeken u te beoordelen of de provincie Noord-Brabant een kans ziet voor het
plan.
>> De gemeente Roosendaal durft immers het gesprek niet aan.
>>
>> Alvast bedankt voor uw inspanningen.
>>
>> Met vriendelijke groet,
>> ~~De voorzitter~~
>

Productie 4

Ruimtelijke plannen op kaart
Digitale raadgegeving

[Help](#) [Contact](#)



Kaart

Tekst



Verordening ruimte - fase 1 (Ontwerp)
Bestaand stedelijk gebied en zoekgebied
voor stedelijke ontwikkeling



Verordening ruimte - fase 1 (Ontwerp)
Ecologische hoofdstructuur en
waterberging

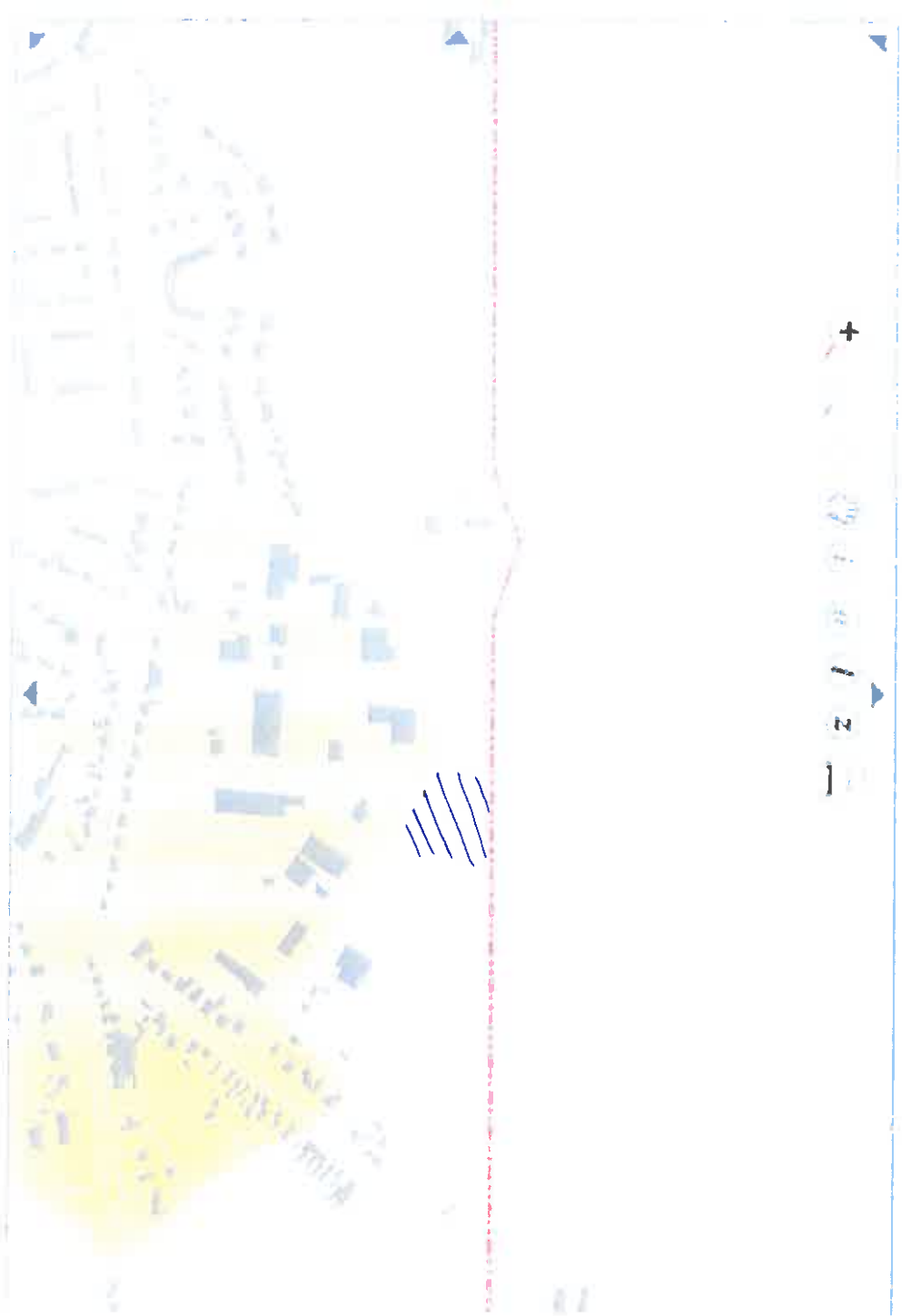


Verordening ruimte - fase 1 (Ontwerp)
Ontwikkeling intensieve veehouderij en
glasuinbouw



Zoek een kaart...

1
Klik op dit icoon in de knoppenbalk
boven de kaart. Klik daarna de door
u gewenste lokale op de kaart aan.
Vervolgens komt het voor die
lokale relevante beeld in beeld.



65

R met Handtekening Retour

Verzender (in blokletters)

Straat en huisnummer

Postcode en woonplaats

Keuze 1

☐ Aangetekend met Handtekening Retour

☐ GarantiePost met Handtekening Retour

Keuze 2 Verzekerd vervoer

☐

Gewicht in grammen _____

Binnenland

Aan

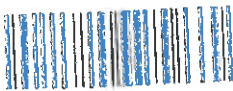
~~6500~~ post



R-nummer 3SRGHR5785576

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden

64



0011184

College Burgemeester en Wethouders

Postbus 5000

4700 KA ROOSENDAAL

ROOSENDAAL
482010

Onderwerp: Ontwerpexploitatieplan Buitengebied Wouw

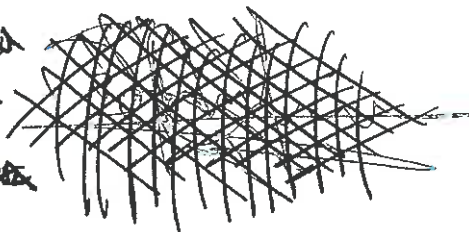
Heerle, 17 maart 2010

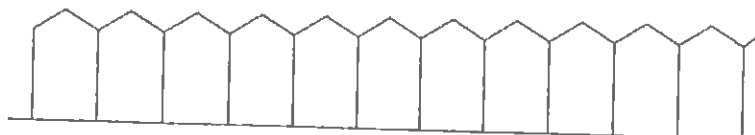
Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ik een verzoek indienen om het ontwerpexploitatieplan en ontwerpbestemmingsplan betreffende het perceel Wouw P 439/1265 te wijzigen volgens bijgevoegde tekening.

Met vriendelijke groet,

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





1350

64000

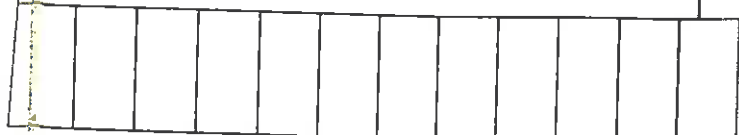
3,00 mtr.

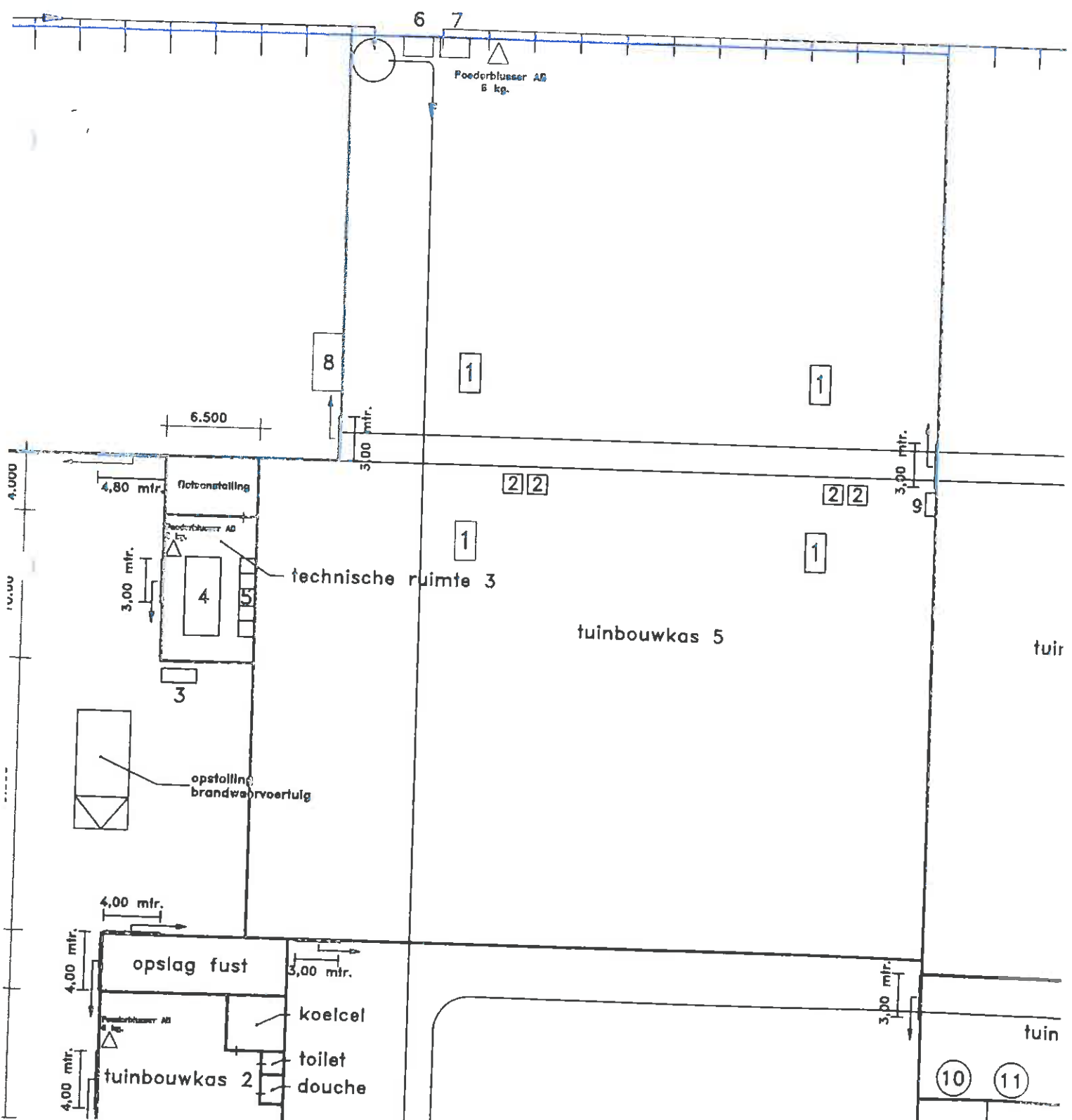
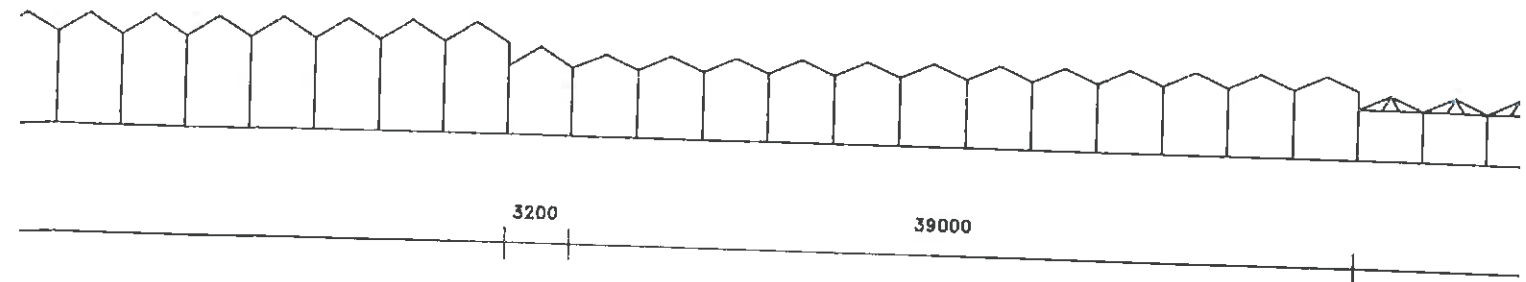
32.000

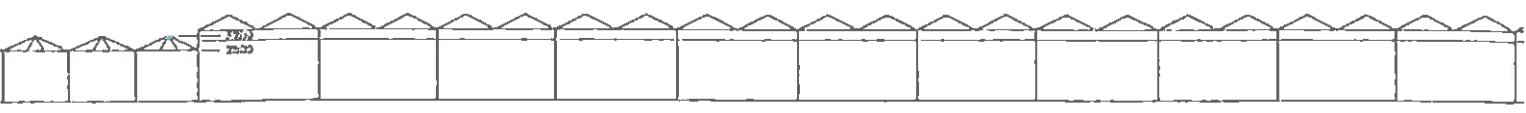
tuinbouwkas 4

woonhuis 10

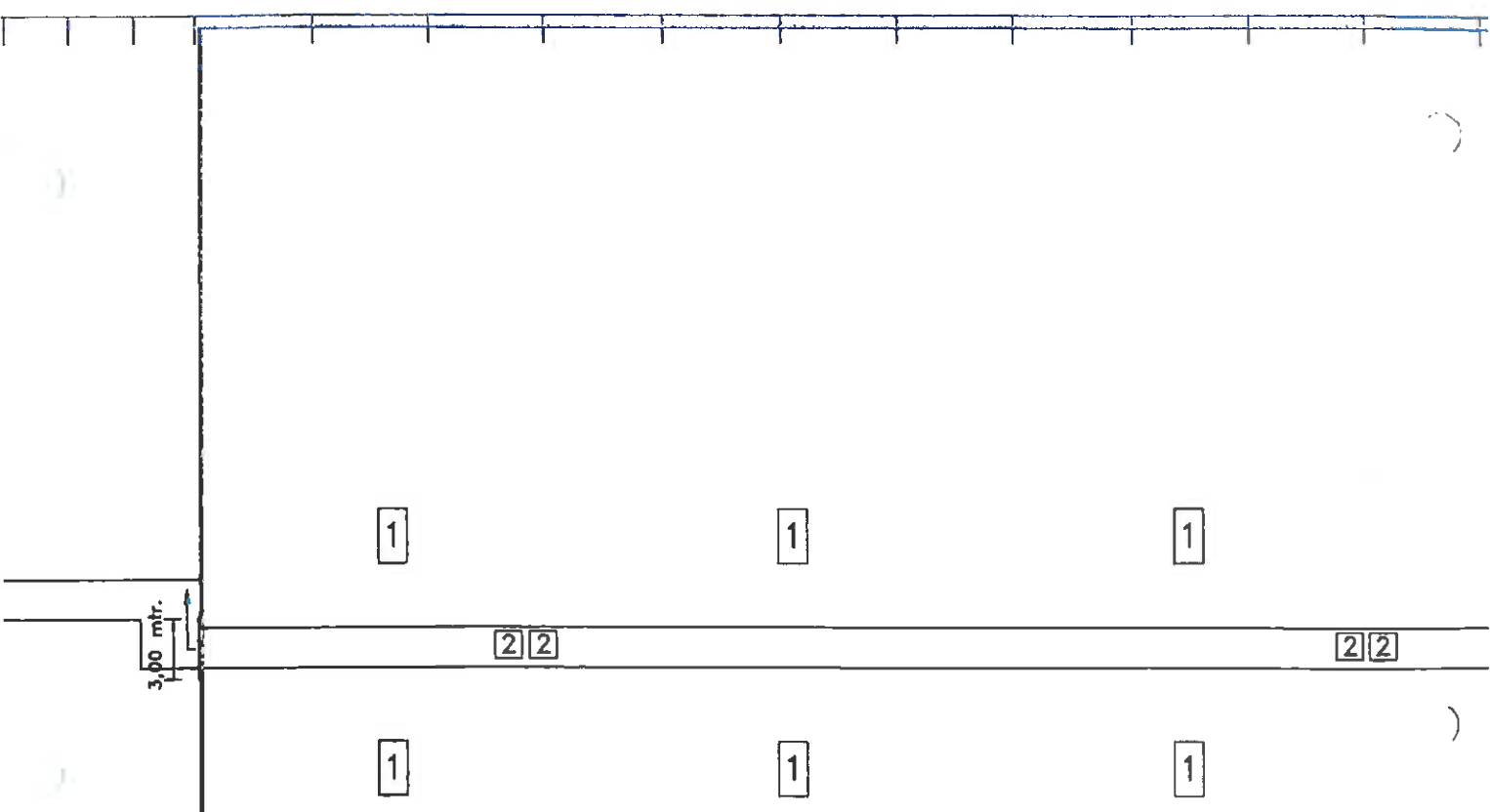
garage







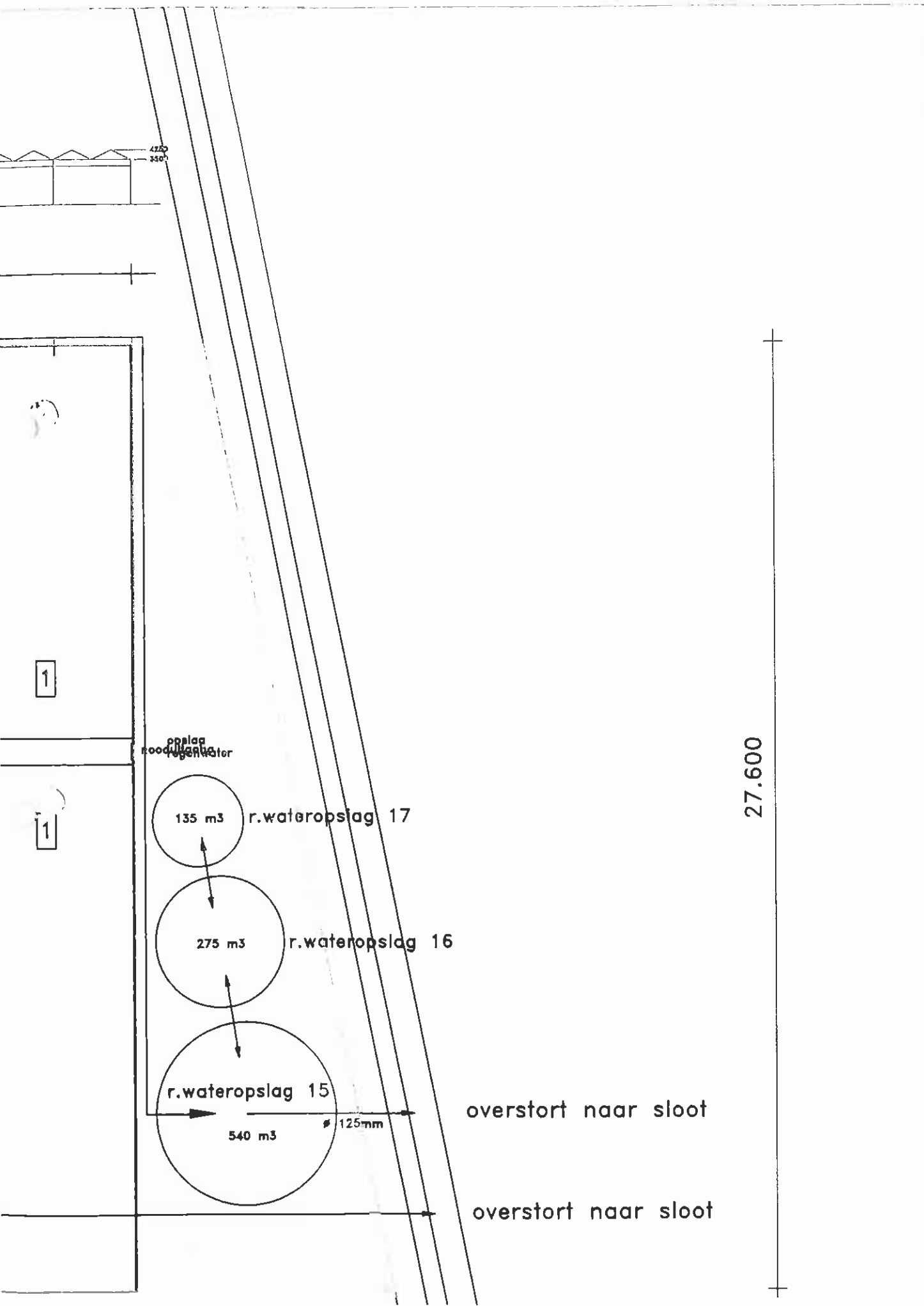
77000



tuinbouwkas 8



ø 300mm



1

1

opslag
rood water

135 m³

r.wateropslag 17

275 m³

r.wateropslag 16

r.wateropslag 15

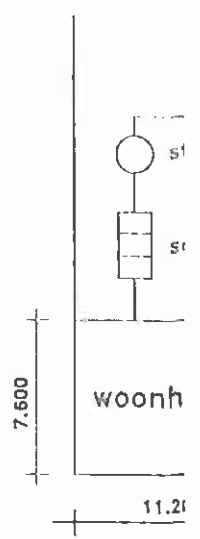
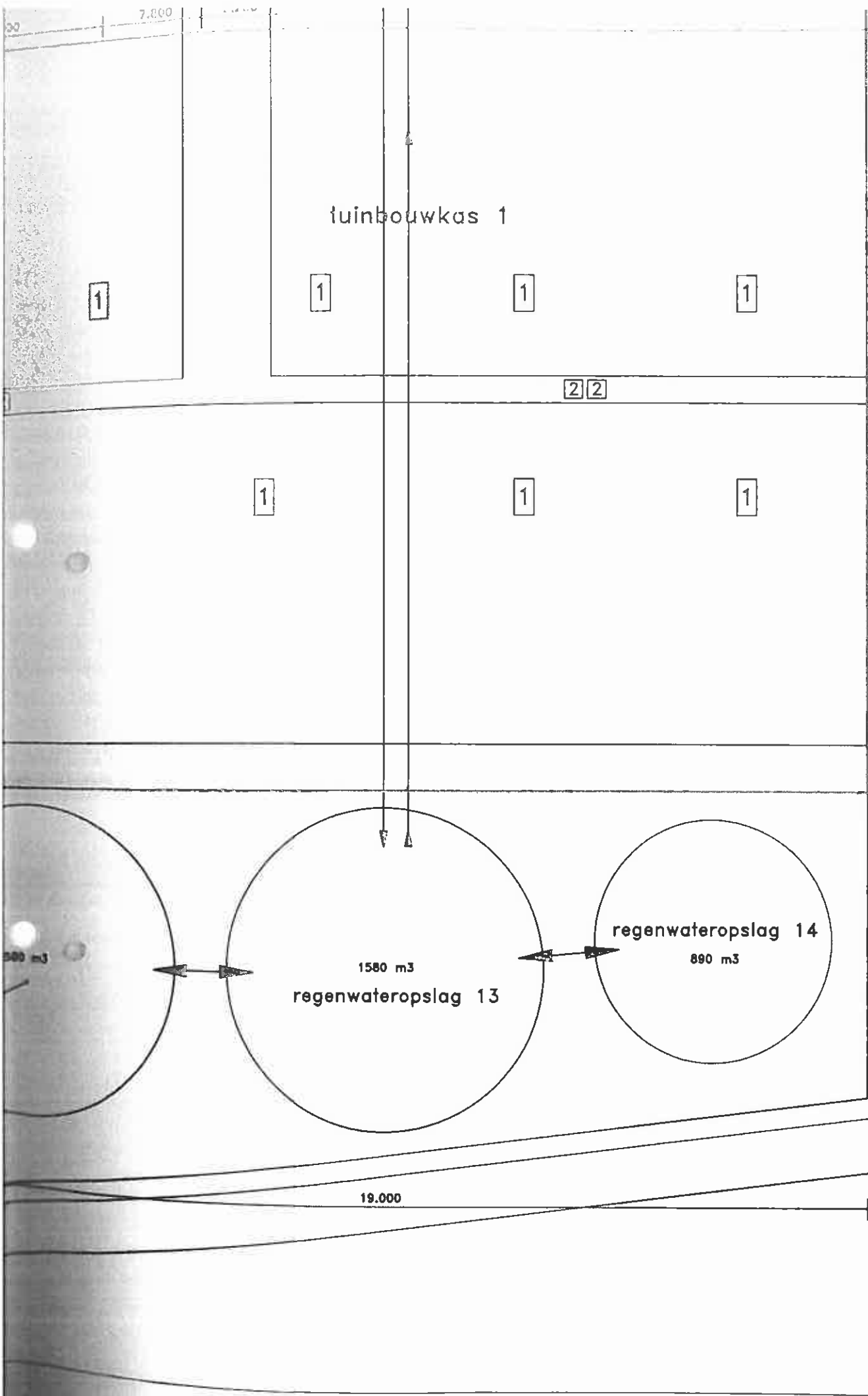
540 m³

Ø 125 mm

overstort naar sloot

overstort naar sloot

27.600



1

2

1

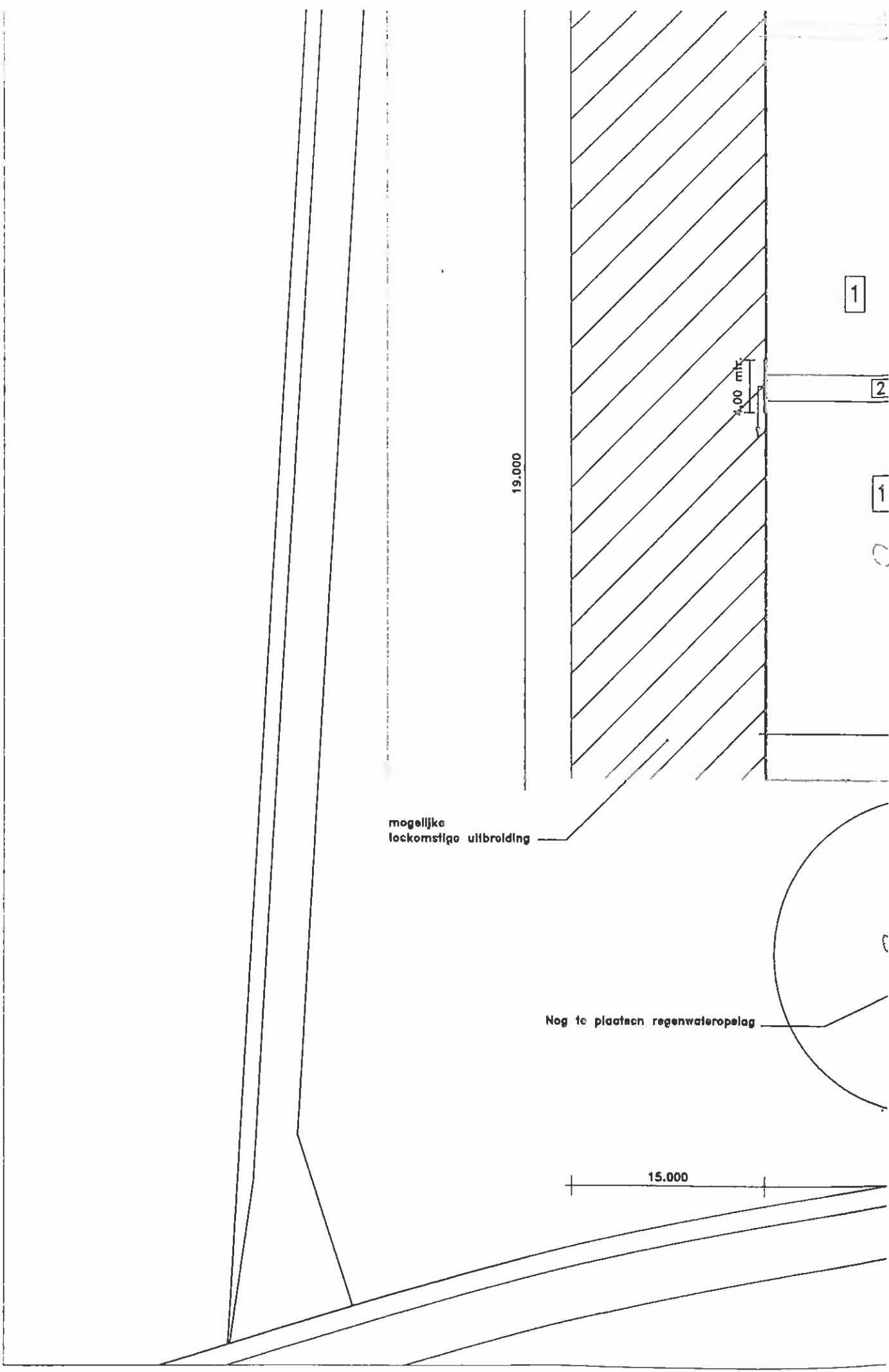
19.000

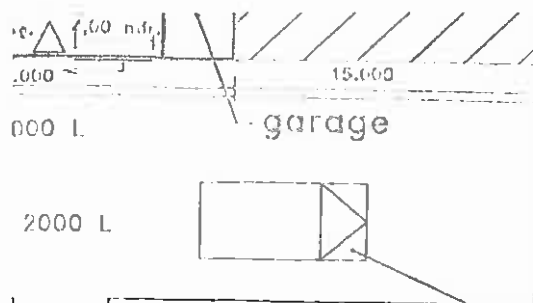
4.00 m

mogelijke
toekomstige uitbreiding

Nog te plaatsen regenwateropslag

15.000

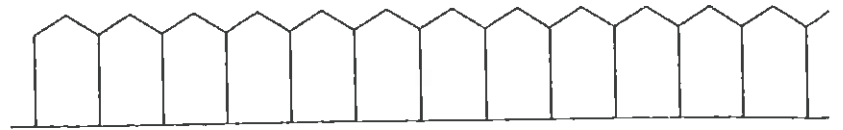




- 1 Gaskachel 10 m³ gas/uur 80.000 Kcal/uur
- 2 Luchtmotor (ramen openers) 0,26 Kw
- 3 Dieselolie 600 liter
- 4 Stoomketel 190 m³ gas/uur 1.680.000 Kcal./0,5 ato
- 5 Pomp stoomketel 3,2 Kw
- 6 Regenwaterpomp 5,5 PK cap. 25m³/uur
- 7 Afsluitbare bestrijdingsmiddelen kast
- 8 Pottenpers 0,37 KW (4x)
- 9 Electriscbe installatie kast
- 10 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 11 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 12 C.V. ketel 250 Mcal/h 290 Kw
- 13 Regenwaterpomp 0,55 Kw
- 14 Sorteermachine 220 volt 0,35 Kw
- 15 Koelcel 2,5 x 2,5 m 220 volt
- 16 Electriscbe installatie kast
- 17 Spoelwaterputten diep 600mm
- 18 Heather 0,44 Kw

omschrijving	oppervlak		inhoud	
tuinbouwkas 1	5385	m2	20700	m3
tuinbouwkas 2	221	m2	995	m3
technische ruimte 3	91		408	m3
tuinbouwkas 4 (nieuw)	2048	m2	10240	m3
tuinbouwkas 5	2810	m2	10530	m3
tuinbouwkas 6	1625	m2	4630	m3
tuinbouwkas 7	245	m2	980	m3
tuinbouwkas 8	5560	m2	21100	m3
loods	180	m2	950	m3
woonhuis 10	115	m2	650	m3
garage 11	42	m2	180	m3
woonhuis 12	85	m2	475	m3
regenwateropslag 13	450	m2	1580	m3
regenwateropslag 14	250	m2	890	m3
regenwateropslag 15	155	m2	540	m3
regenwateropslag 16	78	m2	275	m3
regenwateropslag 17	38	m2	135	m3
	19.378	m2	75.258	m3

Situatie bestaande bouwvlak aan de Kapelstraat 19/21 te Heerle								
	PROJECT I.o.v. Kwekerij Ramona Kapelstraat 19 4726 AM Heerle							
	<table border="1"> <tr> <td>GET.</td> <td>H.T. DAT.15-02-10</td> </tr> <tr> <td>GEW.</td> <td>H.T. DAT.</td> </tr> <tr> <td>SCHAAL</td> <td>1:200</td> </tr> <tr> <td>FORMAAT</td> <td>1530 x 1100</td> </tr> </table>	GET.	H.T. DAT.15-02-10	GEW.	H.T. DAT.	SCHAAL	1:200	FORMAAT
GET.	H.T. DAT.15-02-10							
GEW.	H.T. DAT.							
SCHAAL	1:200							
FORMAAT	1530 x 1100							
ONDERDEEL	Nieuwe situatie							



1350

64000

3,00 mtr.

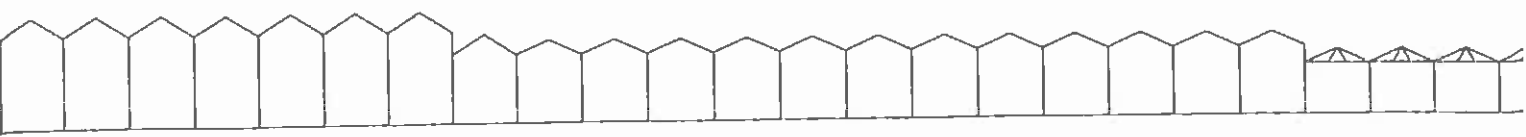
32.000

tuinbouwkas 4

woonhuls 10

garage 11

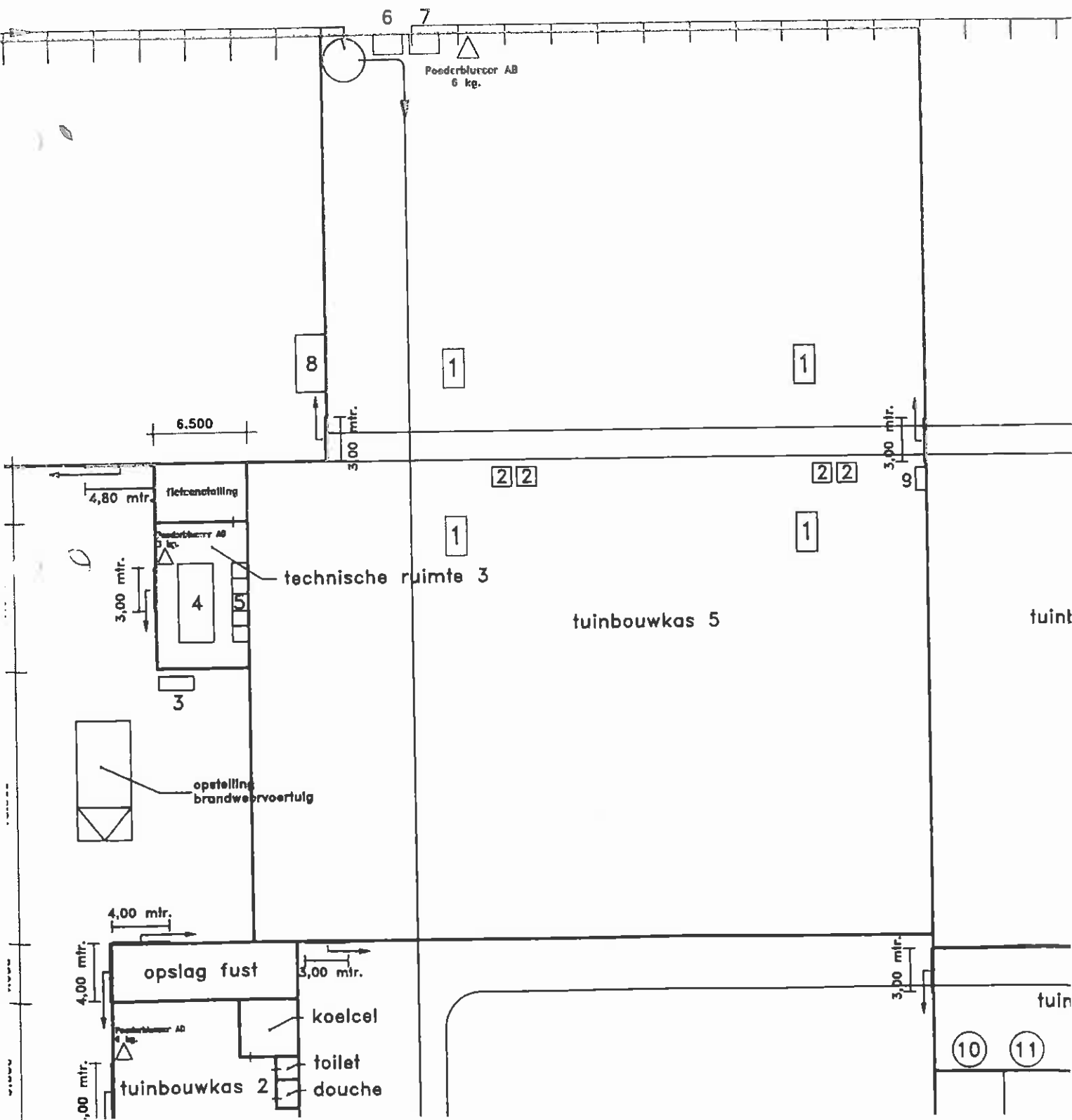


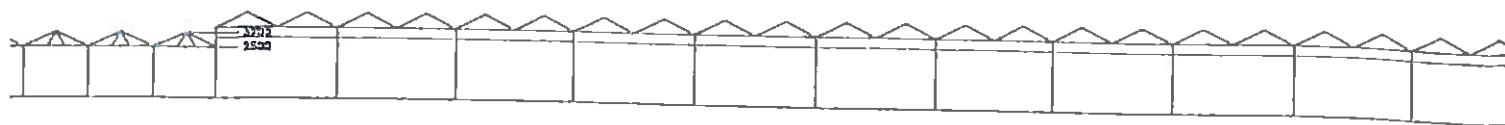


3200

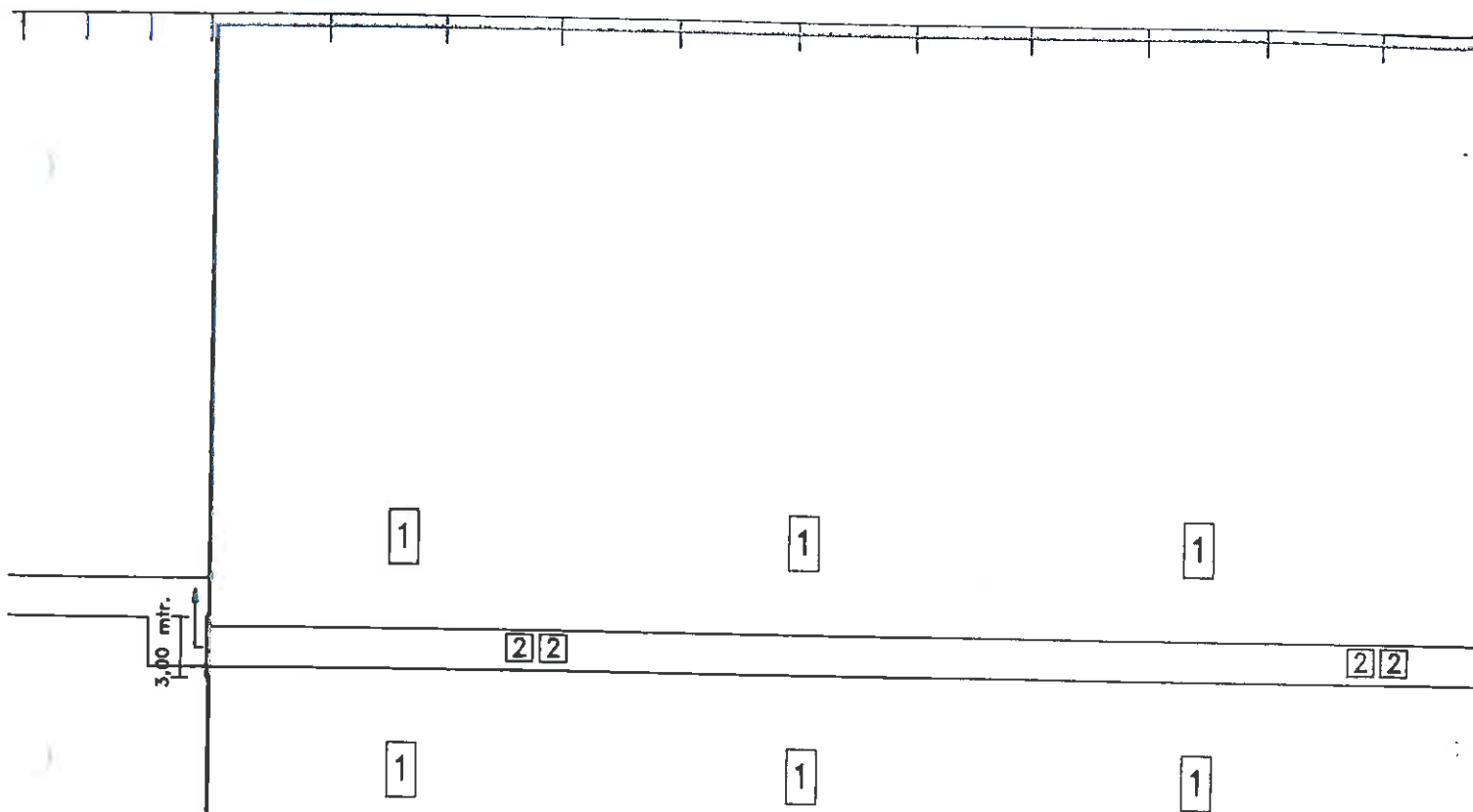
39000

2

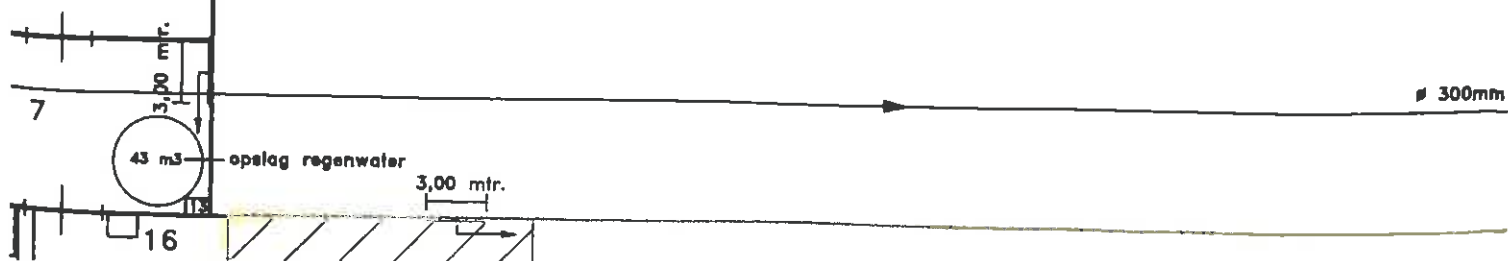


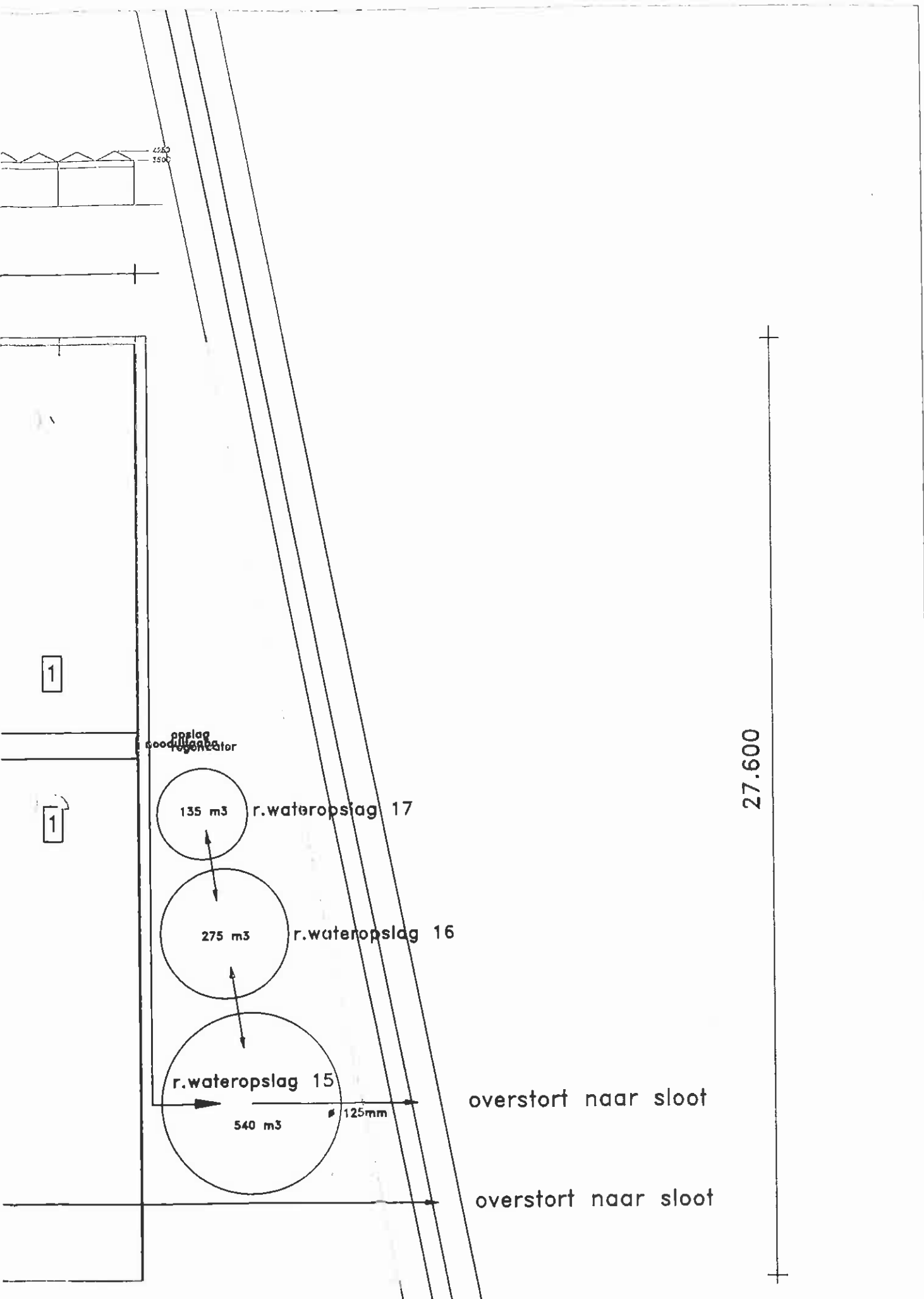


77000



tuinbouwkas 8





opslag
regenwater

135 m³

r.wateropslag 17

275 m³

r.wateropslag 16

r.wateropslag 15

540 m³

125mm

overstort naar sloot

overstort naar sloot

27.600

1

1

4500
5500

1

2 2

1

C

19.000

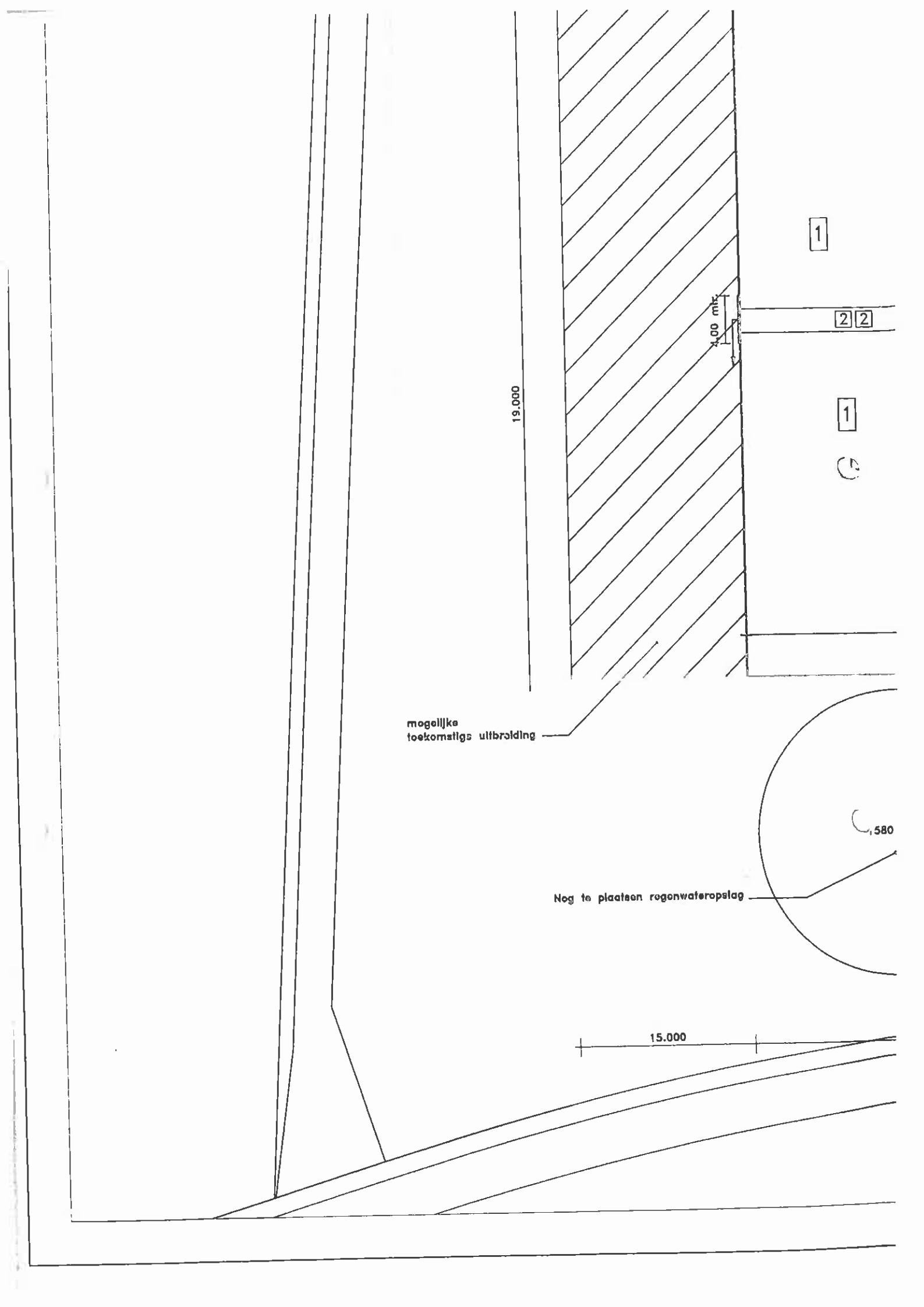
4.00 mtr

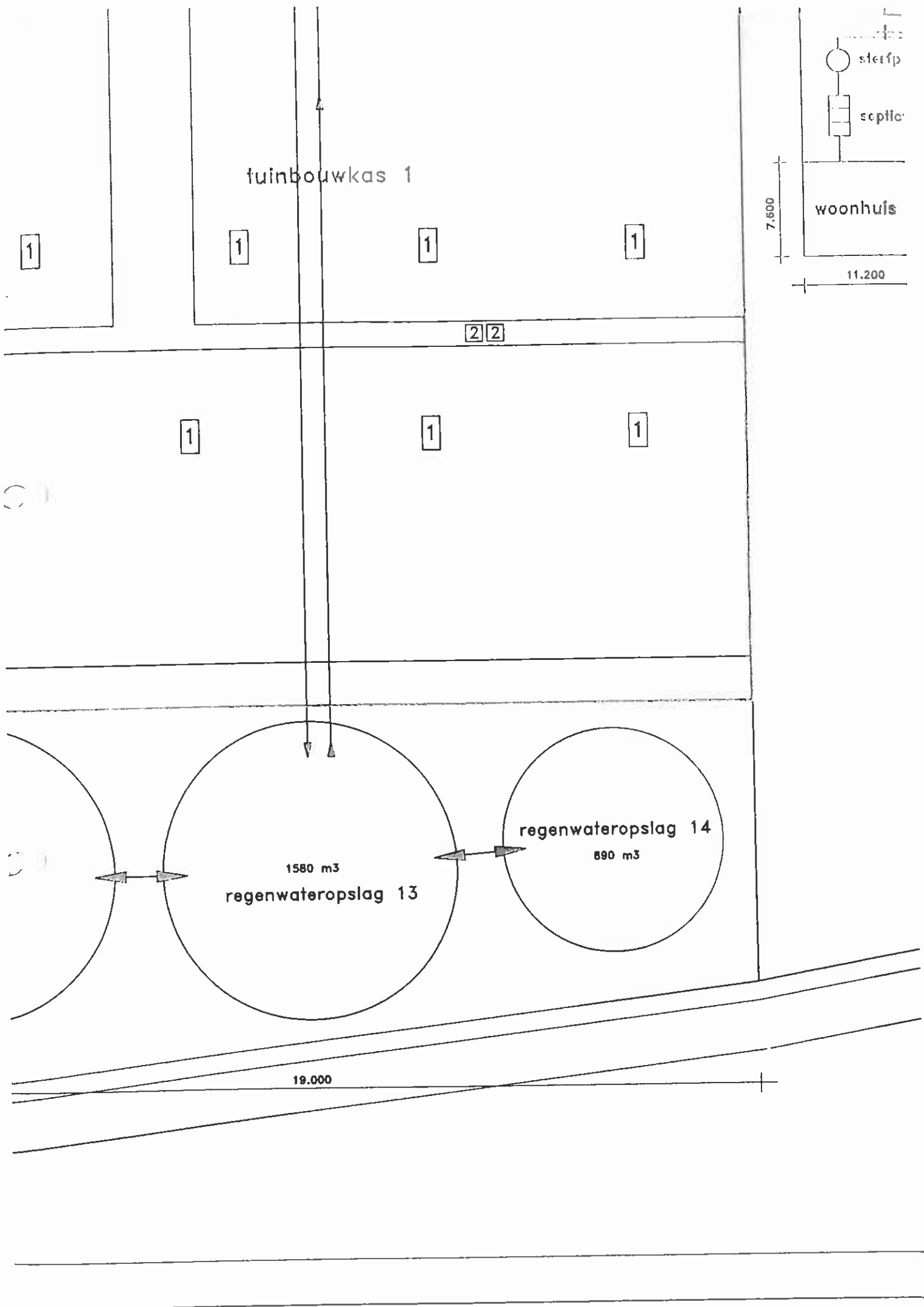
mogelijke
toekomstige uitbreiding

Nog te plaatsen rognwateropslag

1,580

15.000





tuinbouwkas 1

woonhuis

11.200

7.600

septie

sterfp

1580 m3
regenwateropslag 13

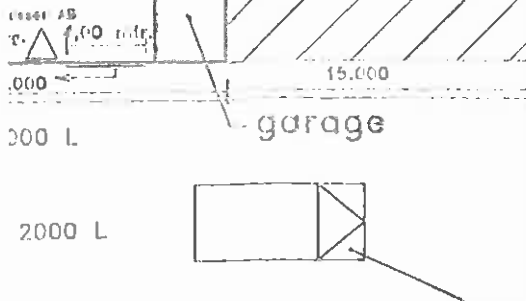
regenwateropslag 14
890 m3

19.000

omschrijving	oppervlak	inhoud
tuinbouwkas 1	5385 m2	20700 m3
tuinbouwkas 2	221 m2	995 m3
technische ruimte 3	91	408 m3
tuinbouwkas 4 (nieuw)	2048 m2	10240 m3
tuinbouwkas 5	2810 m2	10530 m3
tuinbouwkas 6	1625 m2	4630 m3
tuinbouwkas 7	245 m2	980 m3
tuinbouwkas 8	5560 m2	21100 m3
loods 9	180 m2	950 m3
woonhuis 10	115 m2	650 m3
garage 11	42 m2	180 m3
woonhuis 12	85 m2	475 m3
regenwateropslag 13	450 m2	1580 m3
regenwateropslag 14	250 m2	890 m3
regenwateropslag 15	155 m2	540 m3
regenwateropslag 16	78 m2	275 m3
regenwateropslag 17	38 m2	135 m3
	19.378 m2	75.258 m3

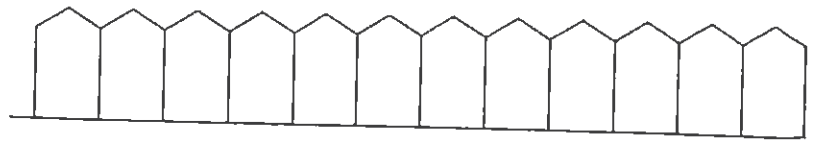
Situatie bestaande bouwvlak aan de Kapelstraat 19/21 te Heerle	
	PROJECT i.o.v. Kwekerij Ramona Kapelstraat 19
	4728 AM Heerle
ONDERDEEL	Nieuwe situatie

GET.	H.T.	DAT.15-02-10
GEW	H.T.	DAT.
SCHAAL 1:200		
FORMAAT 1550 x 1100		



opstelling
brandweervoertuig

- 1 Gaskachel 10 m³ gas/uur 80.000 Kcal/uur
- 2 Luchtmotor (ramen openers) 0,26 Kw
- 3 Dieselolie 600 liter
- 4 Stoomketel 190 m³ gas/uur 1.680.000 Kcal./0,5 ato
- 5 Pomp stoomketel 3,2 Kw
- 6 Regenwaterpomp 5,5 PK cap. 25m³/uur
- 7 Afsluitbare bestrijdingsmiddelen kast
- 8 Pottenpers 0,37 KW (4x)
- 9 Electriscbe installatie kast
- 10 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 11 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 12 C.V. ketel 250 Mcal/h 290 Kw
- 13 Regenwaterpomp 0,55 Kw
- 14 Sorteermachine 220 volt 0,35 Kw
- 15 Koelcel 2,5 x 2,5 m 220 volt
- 16 Electriscbe installatie kast
- 17 Spoelwaterputten diep 600mm
- 18 Heather 0,44 Kw



1350

64000

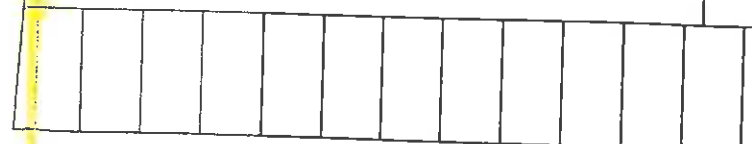
3,00 mtr.

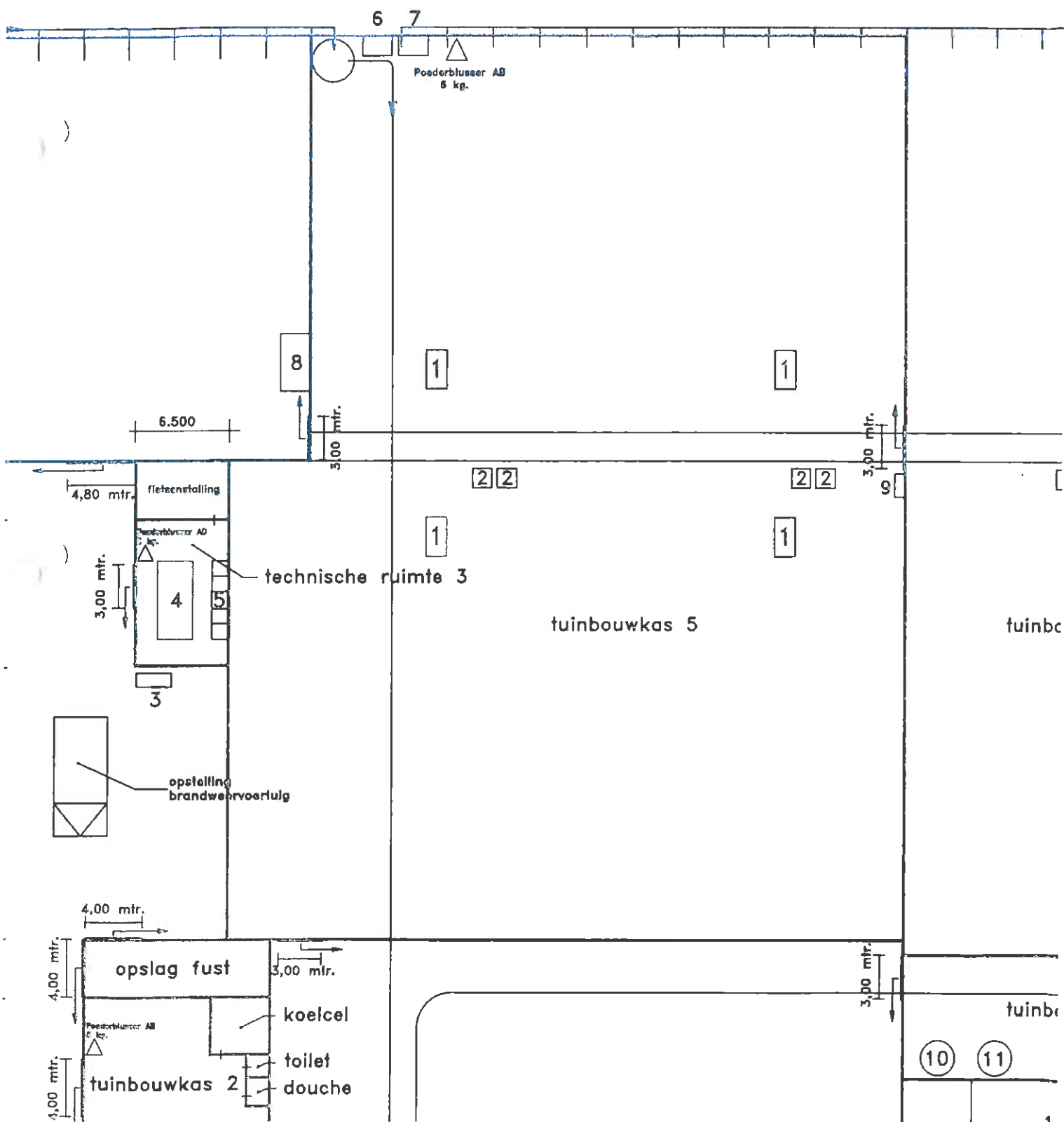
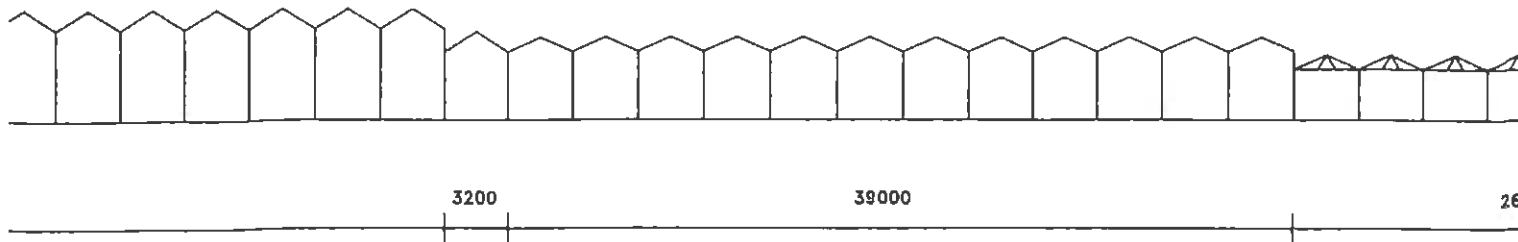
32.000

tuinbouwkas 4

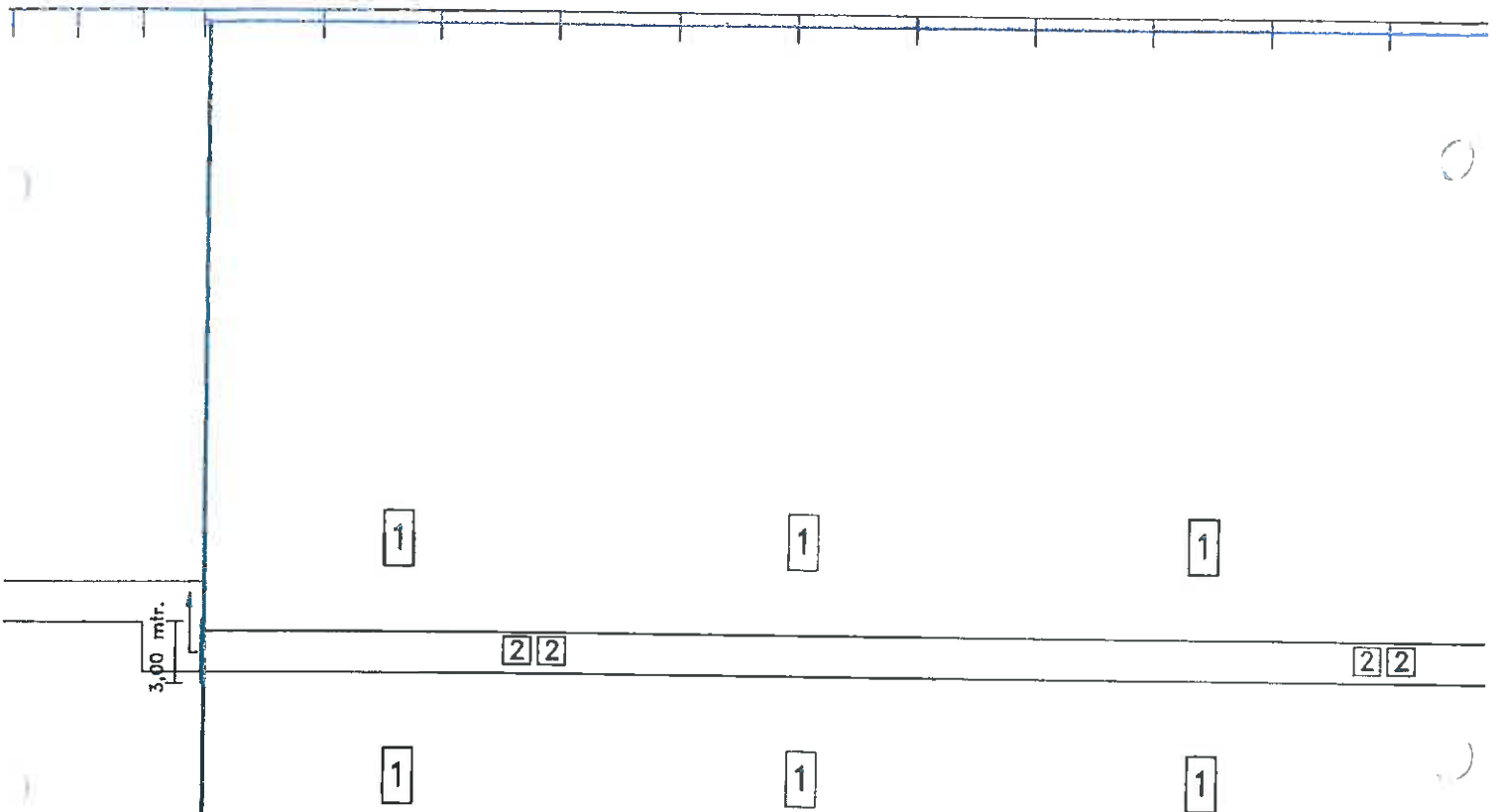
woonhuis 10

garage 11

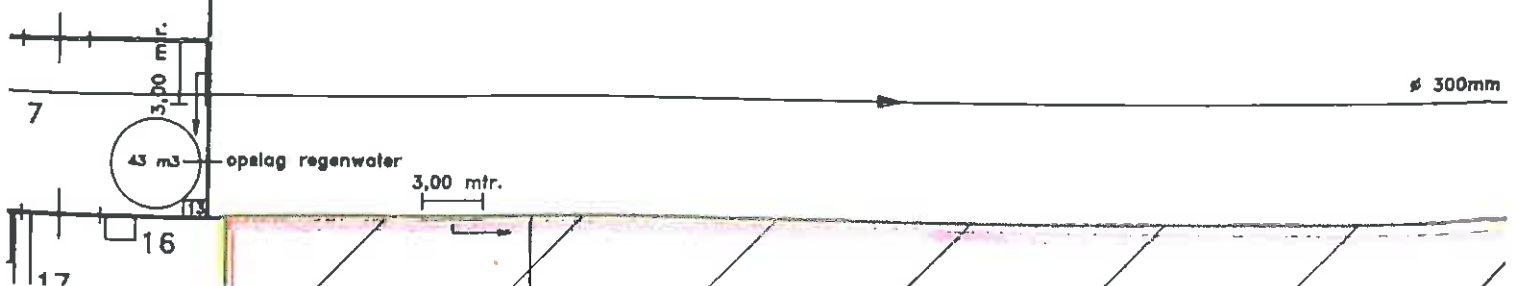


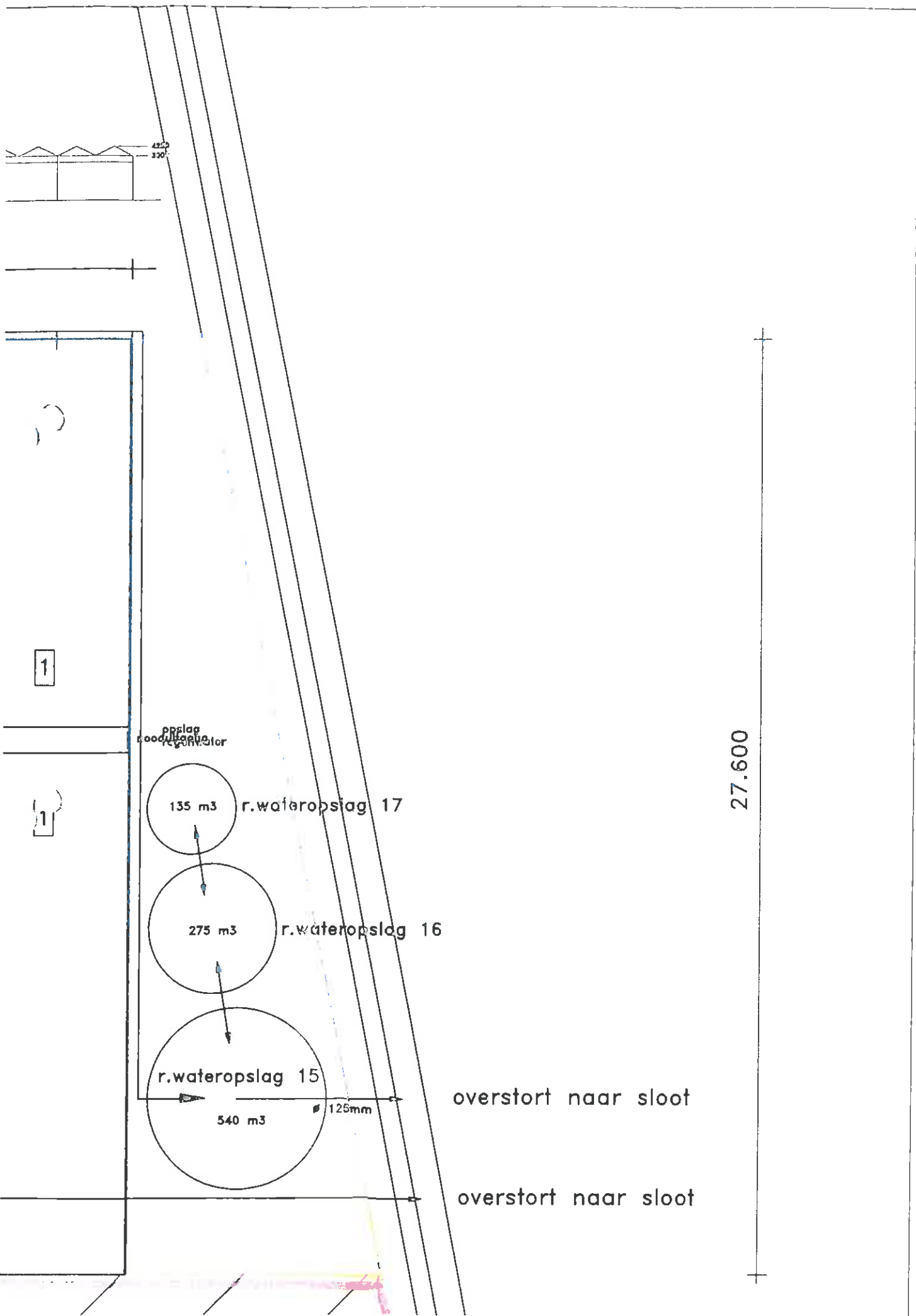


77000



tuinbouwkas 8





15.00

1

2 2

1

4.00 mtr.

19.000

mogelijke
toekomstige uitbreiding

Nog te plaatsen regenwateropslag

15.000

7.600

5.200

tuinbouwkas 1

1

1

1

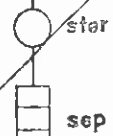
1

2 2

1

1

1



7.600

11.200

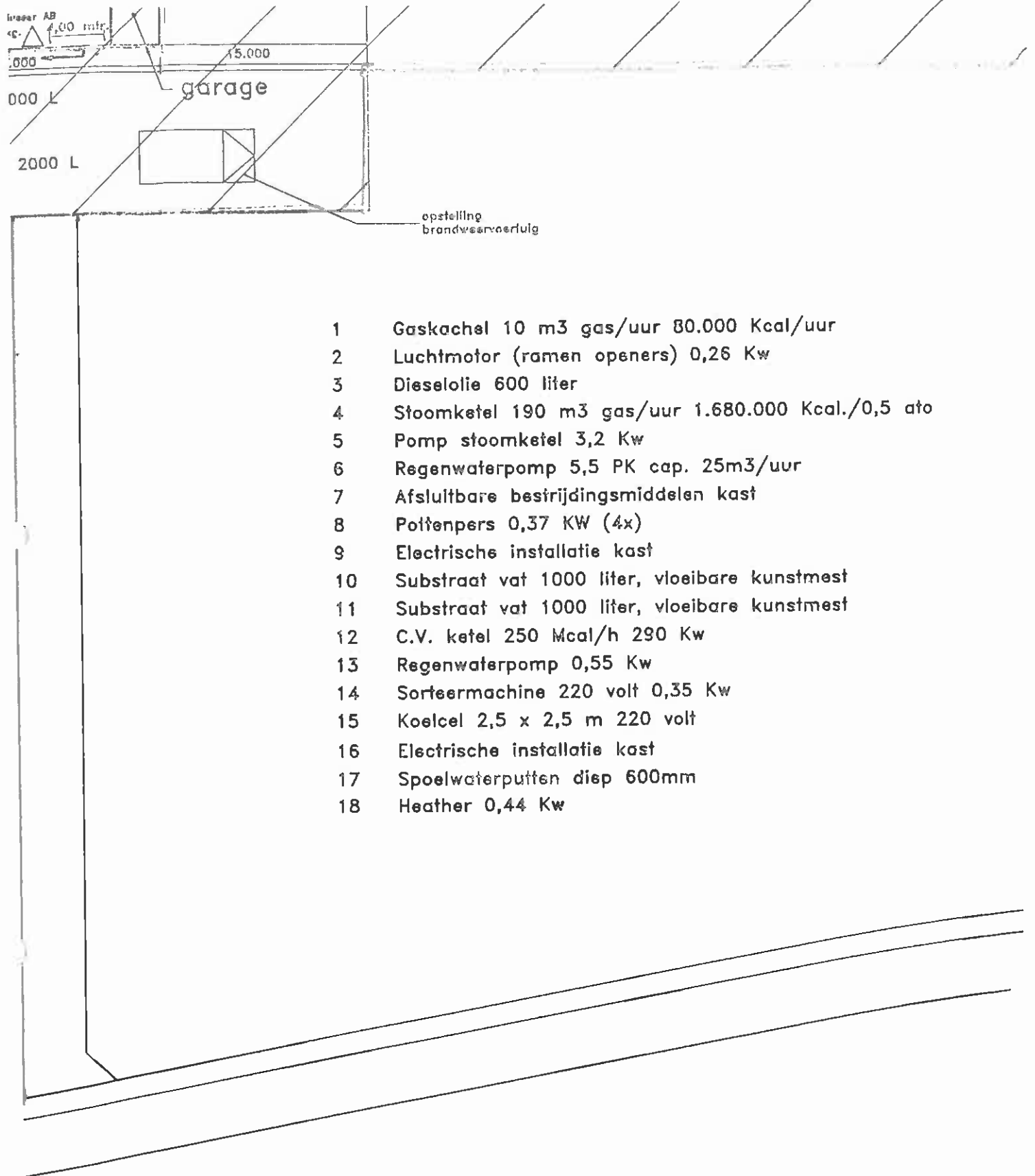
regenwateropslag 14

890 m3

1580 m3
regenwateropslag 13

13

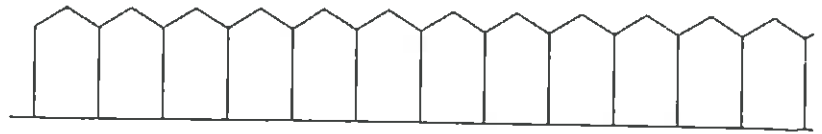
19.000



- 1 Gaskachel 10 m³ gas/uur 80.000 Kcal/uur
- 2 Luchtmotor (ramen openers) 0,26 Kw
- 3 Dieselolie 600 liter
- 4 Stoomketel 190 m³ gas/uur 1.680.000 Kcal./0,5 ato
- 5 Pomp stoomketel 3,2 Kw
- 6 Regenwaterpomp 5,5 PK cap. 25m³/uur
- 7 Afsluitbare bestrijdingsmiddelen kast
- 8 Pottenpers 0,37 KW (4x)
- 9 Electriscbe installatie kast
- 10 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 11 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 12 C.V. ketel 250 Mcal/h 290 Kw
- 13 Regenwaterpomp 0,55 Kw
- 14 Sorteermachine 220 volt 0,35 Kw
- 15 Koelcel 2,5 x 2,5 m 220 volt
- 16 Electriscbe installatie kast
- 17 Spoelwaterputten diep 600mm
- 18 Heather 0,44 Kw

omschrijving	oppervlak		inhoud	
inbouwkas 1	5385	m2	20700	m3
inbouwkas 2	221	m2	995	m3
technische ruimte 3	91		408	m3
inbouwkas 4 (nieuw)	2048	m2	10240	m3
inbouwkas 5	2810	m2	10530	m3
inbouwkas 6	1625	m2	4630	m3
inbouwkas 7	245	m2	980	m3
inbouwkas 8	5560	m2	21100	m3
inbouwkas 9	180	m2	950	m3
inbouwkas 10	115	m2	650	m3
inbouwkas 11	42	m2	180	m3
inbouwkas 12	85	m2	475	m3
regenwateropslag 13	450	m2	1580	m3
regenwateropslag 14	250	m2	890	m3
regenwateropslag 15	155	m2	540	m3
regenwateropslag 16	78	m2	275	m3
regenwateropslag 17	38	m2	135	m3
	19.378	m2	75.258	m3

De situatie met het nieuwe bouwblok aan de Kapelstraat 18/21 te Heerle	
	PROJECT i.o.v. Kwekerij Ramona Kapelstraat 19
	4726 AM Heerle
	ONDERDEEL
	Nieuwe situatie
GET. H.T. DAT.15-02-10 GEW. H.T. DAT. SCHAAAL 1:200 FORMAAT 1550 x 1100	



1350

64000

3,00 mtr.

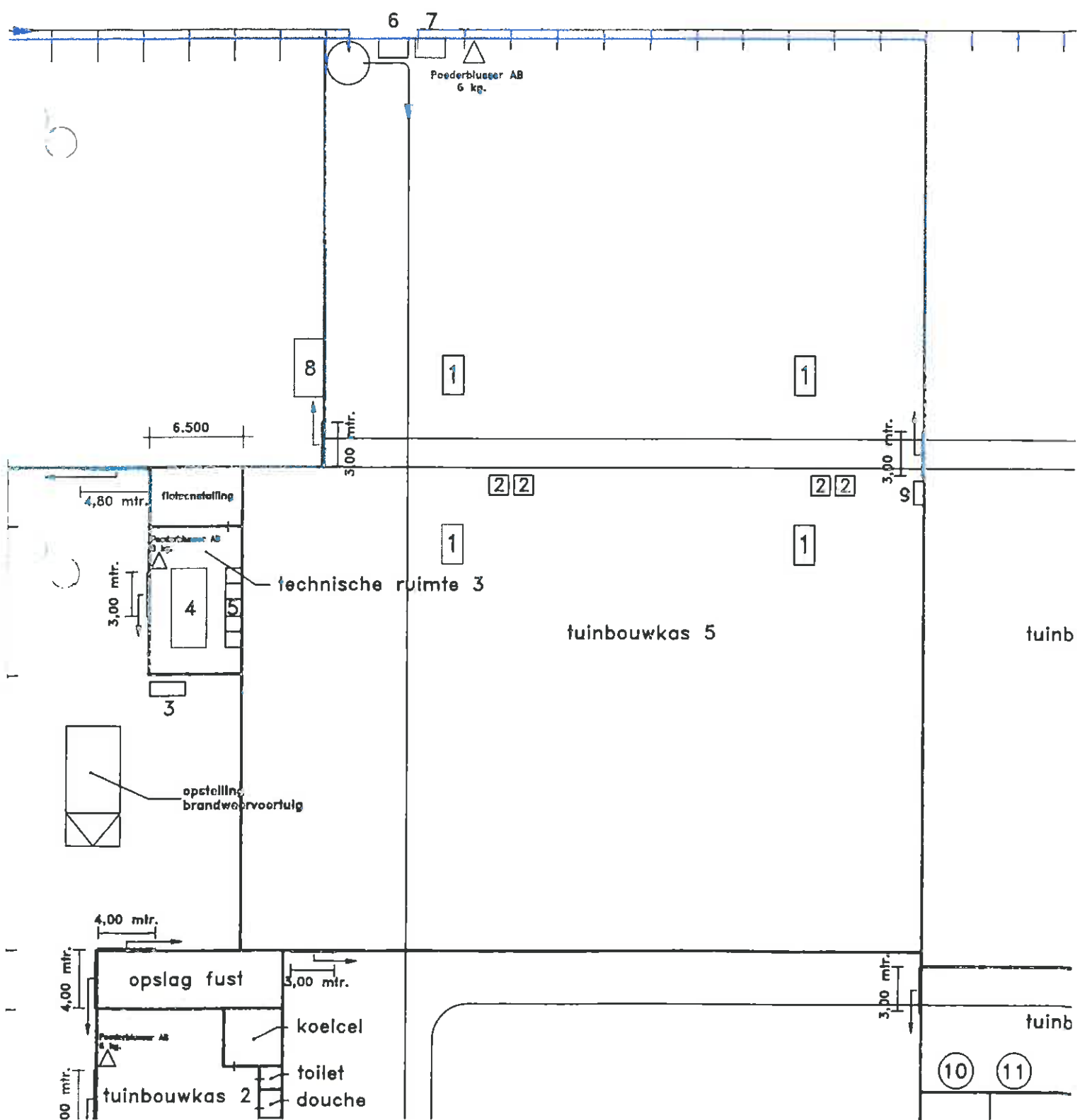
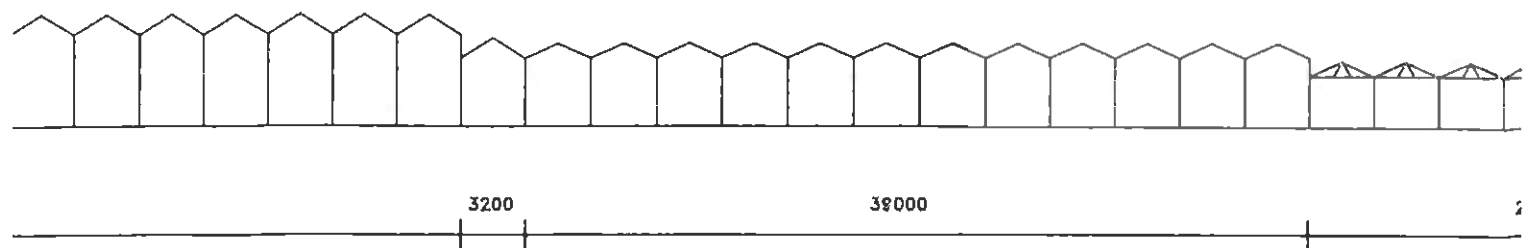
32.000

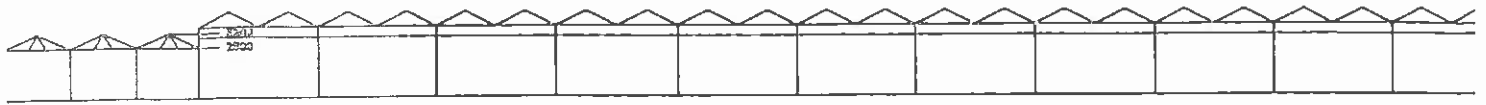
tuinbouwkas 4

woonhuis 10

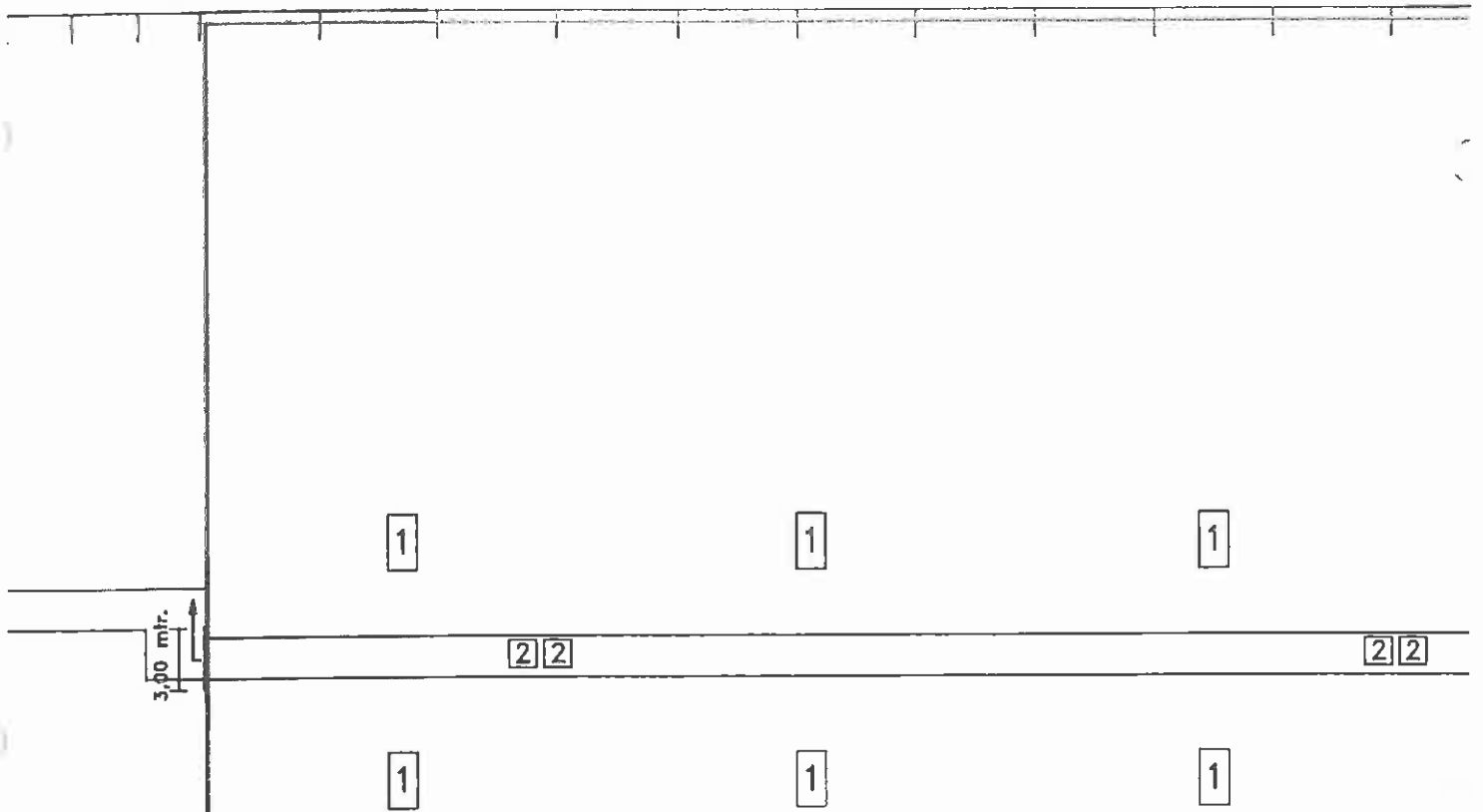
garage 11





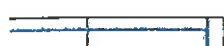
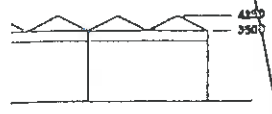


77000



tuinbouwkas 8

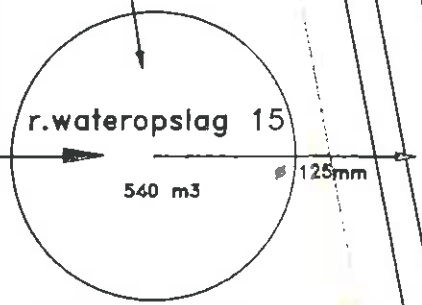
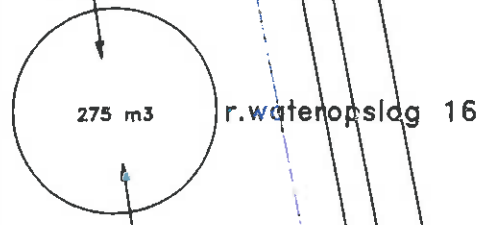
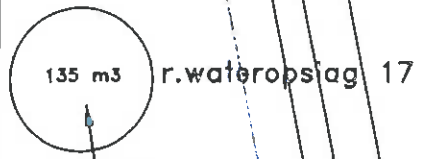




10

1

opslag
loodwater



overstort naar sloot

overstort naar sloot

27.600

1

2

1

0

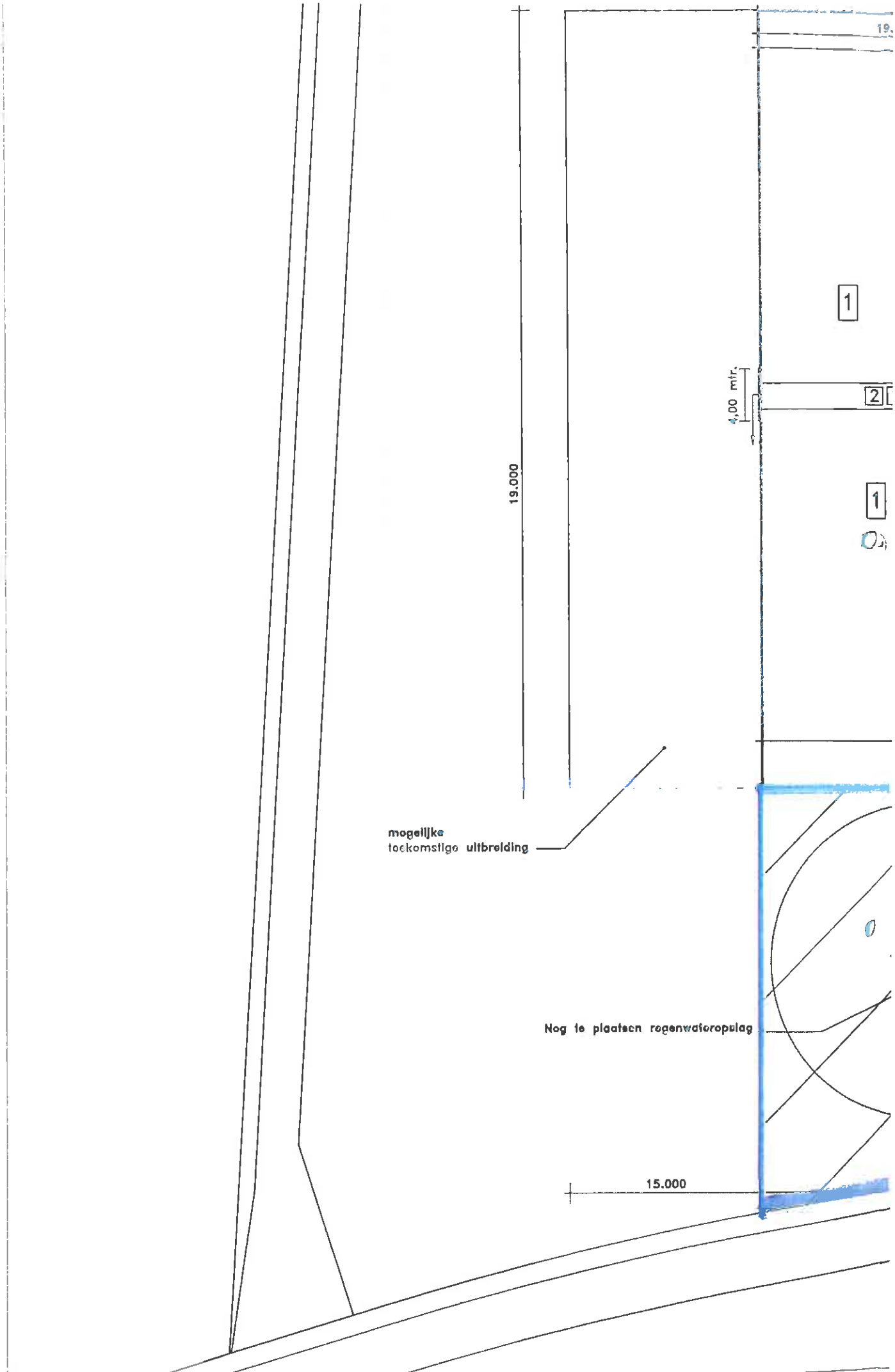
19.000

4,00 mtr.

mogelijke toekomstige uitbreiding

Nog te plaatsen regenwateropslag

15.000



7.600

5.200

tuinbouwkas 1

woonhu

7.600

11.200

2 2

1

1

1

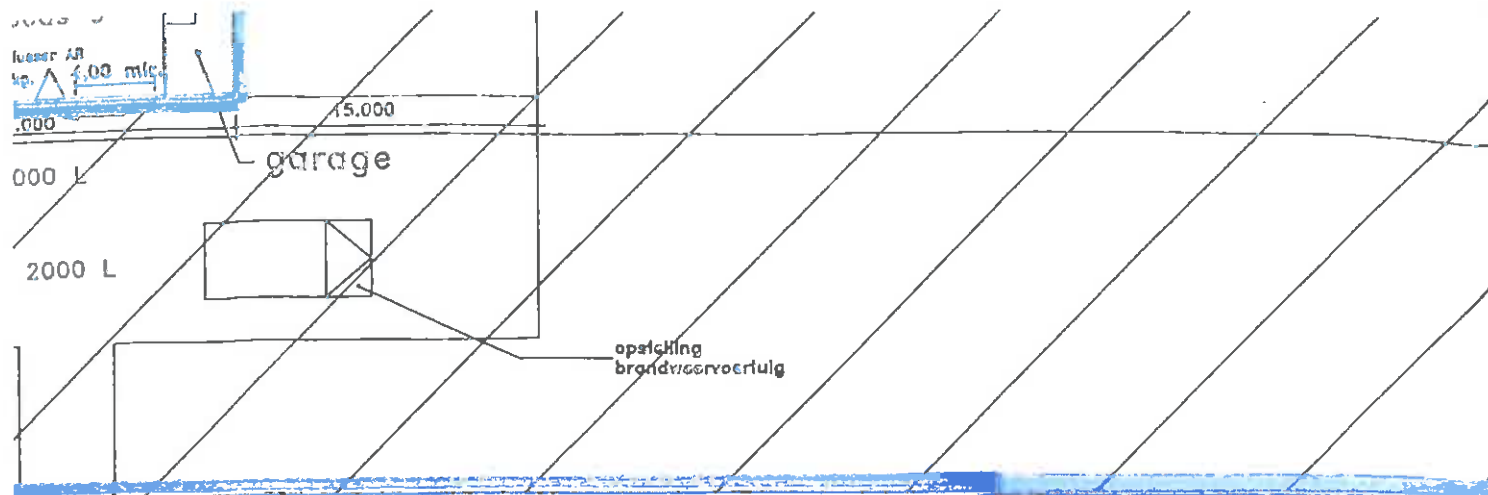
regenwateropslag 14

890 m³

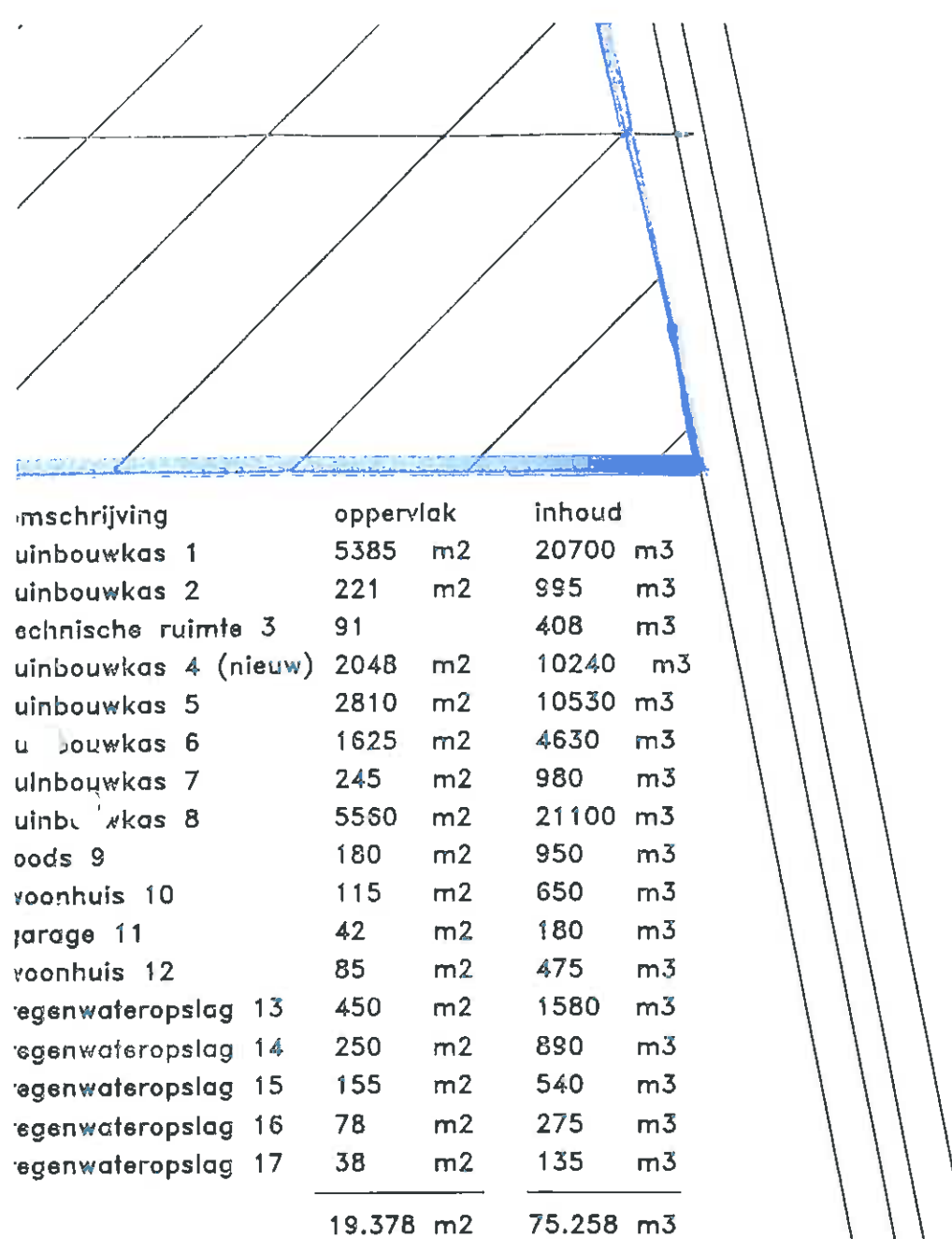
1580 m³

regenwateropslag 13

19.000

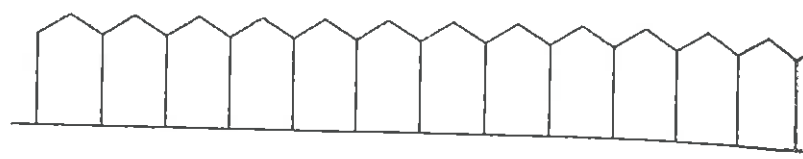


- 1 Gaskachel 10 m³ gas/uur 80.000 Kcal/uur
- 2 Luchtmotor (ramen openers) 0,26 Kw
- 3 Dieselolie 600 liter
- 4 Stoomketel 190 m³ gas/uur 1.680.000 Kcal./0,5 ato
- 5 Pomp stoomketel 3,2 Kw
- 6 Regenwaterpomp 5,5 PK cap. 25m³/uur
- 7 Afsluitbare bestrijdingsmiddelen kast
- 8 Pottenpers 0,37 KW (4x)
- 9 Electriscbe installatie kast
- 10 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 11 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 12 C.V. ketel 250 Mcal/h 290 Kw
- 13 Regenwaterpomp 0,55 Kw
- 14 Sorteermachine 220 volt 0,35 Kw
- 15 Koelcel 2,5 x 2,5 m 220 volt
- 16 Electriscbe installatie kast
- 17 Spoelwaterputten diep 600mm
- 18 Heather 0,44 Kw



omschrijving	oppervlak		inhoud	
uinbouwkas 1	5385	m2	20700	m3
uinbouwkas 2	221	m2	995	m3
echtnische ruimte 3	91		408	m3
uinbouwkas 4 (nieuw)	2048	m2	10240	m3
uinbouwkas 5	2810	m2	10530	m3
u bouwkas 6	1625	m2	4630	m3
uinbouwkas 7	245	m2	980	m3
uinbouwkas 8	5560	m2	21100	m3
oods 9	180	m2	950	m3
voonhuis 10	115	m2	650	m3
garage 11	42	m2	180	m3
voonhuis 12	85	m2	475	m3
egenwateropslag 13	450	m2	1580	m3
egenwateropslag 14	250	m2	890	m3
egenwateropslag 15	155	m2	540	m3
egenwateropslag 16	78	m2	275	m3
egenwateropslag 17	38	m2	135	m3
	19.378	m2	75.258	m3

Plan voor het wijzigen van het bouwvlak aan de Kapelstraat 19/21 te Heerle		GET. H.T. DAT. 21-05-05
	PROJECT i.o.v. Kwekerij Ramona Kapelstraat 19	GEW. DAT.
	4726 AM Heerle	SCHAAL 1:200
ONDERDEEL	Nieuwe situatie	FORMAAT 1550 x 1100



1350

64000

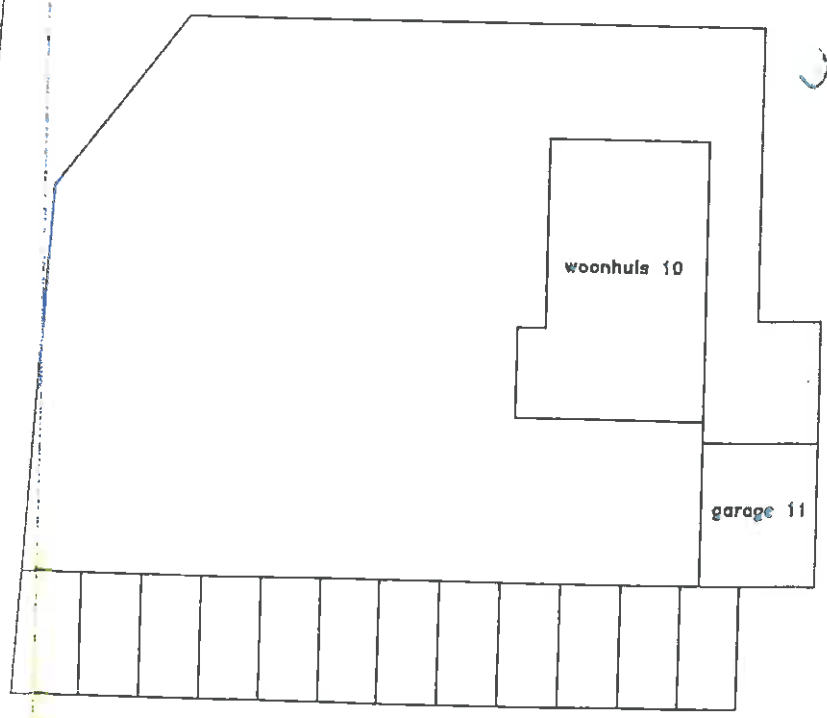
3.00 mtr.

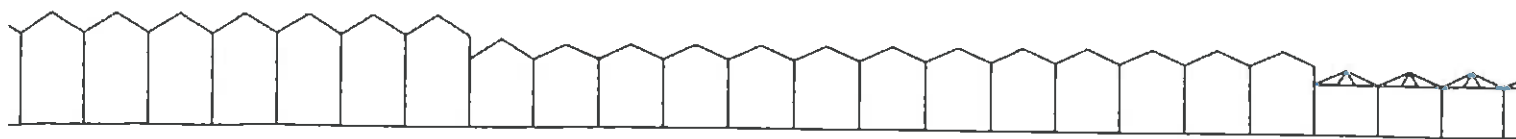
32.000

tuinbouwkas 4

woonhuis 10

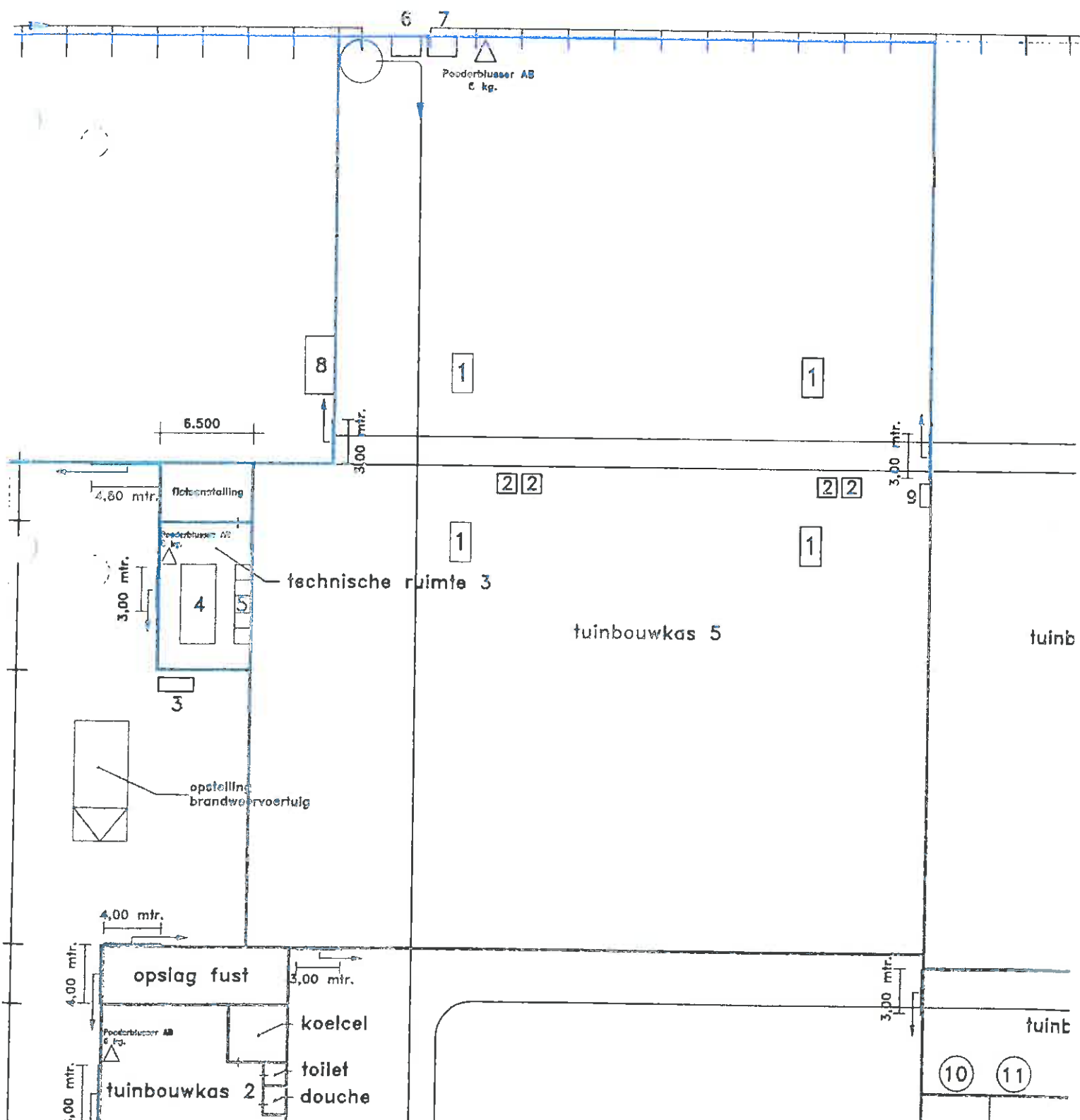
garage 11

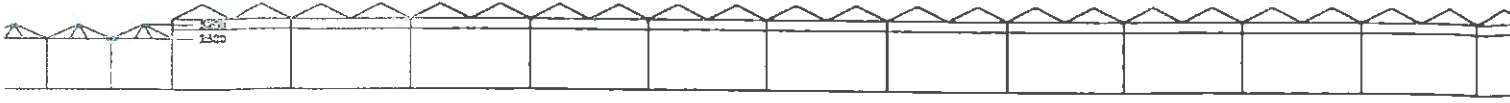




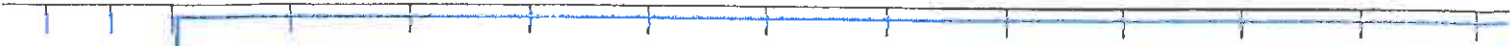
3200

39000





77000



1

1

1

3,00 mtr.

2 2

2 2

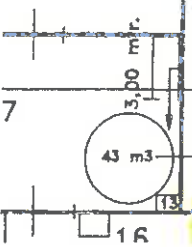
1

1

1

5

tuinbouwkas 8



43 m3

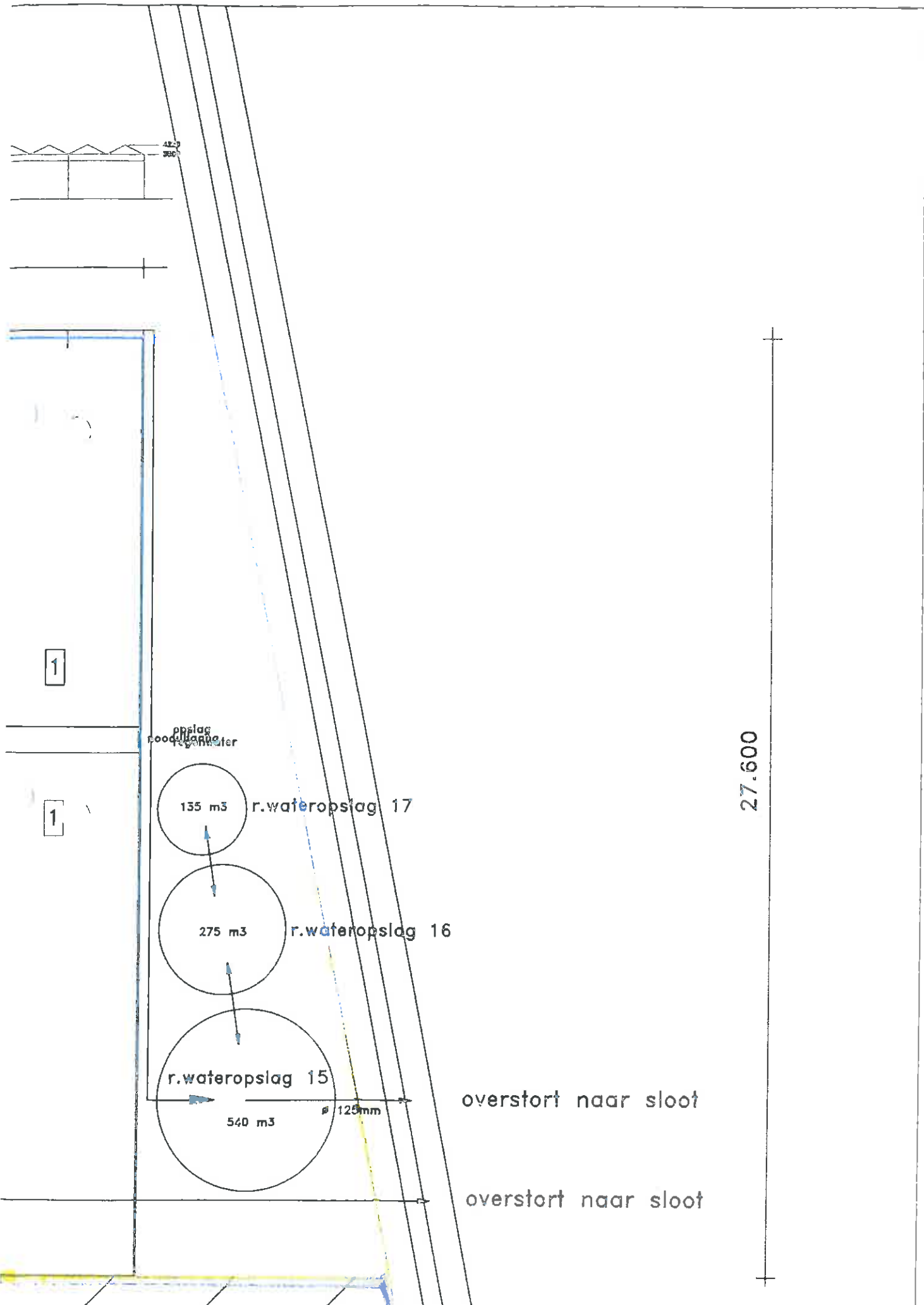
opslag regenwater

3,00 mtr.

Ø 300mm

7

1 R



7.600

5.200

tuinbouwkas 1

1

1

1

1

2 2

1

1

1

woonhu

7.600

11.200

regenwateropslag 14

890 m³

regenwateropslag 13

1580 m³

19.000

19.000

1

2 2

1

4,00 mtr.

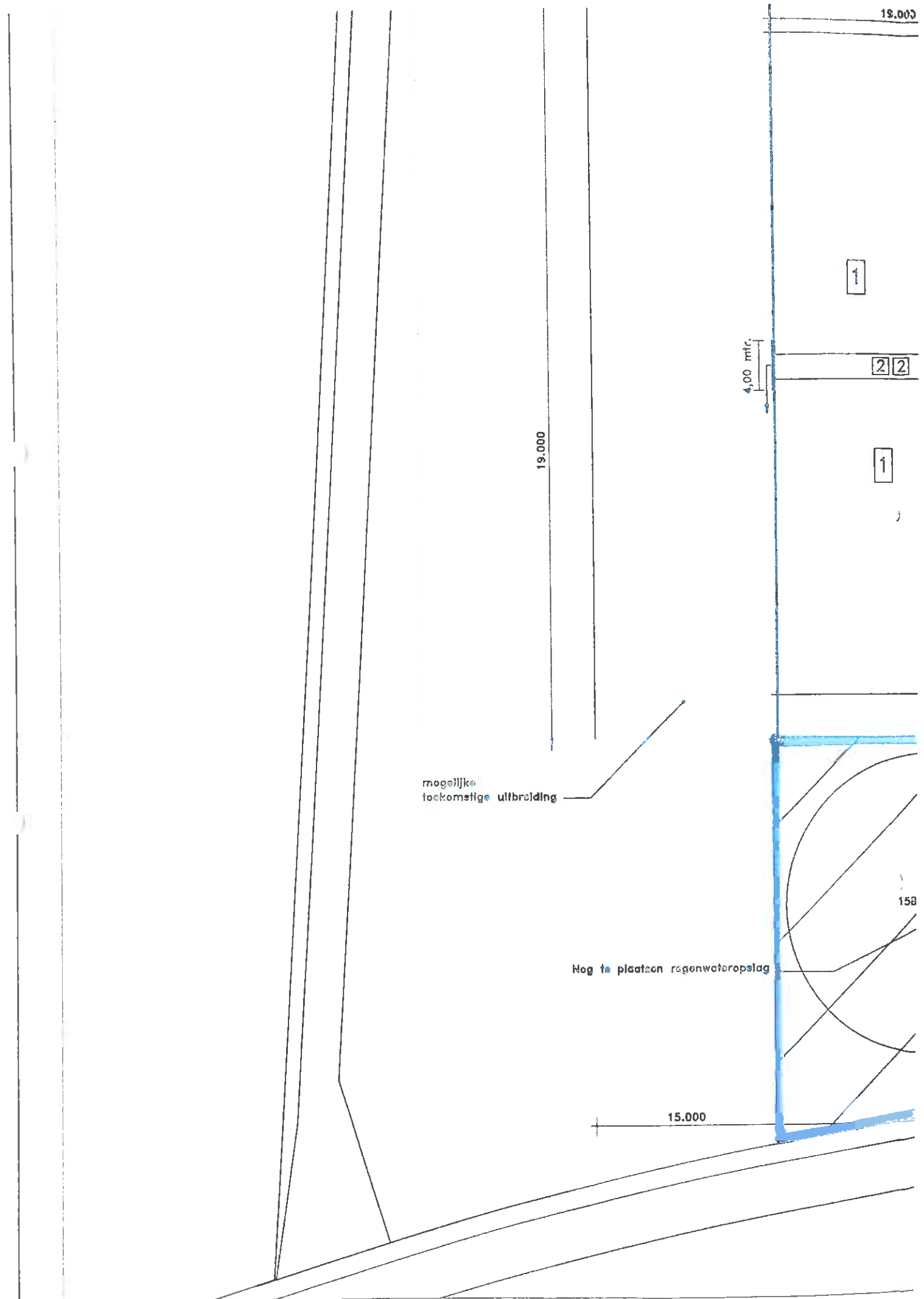
19.000

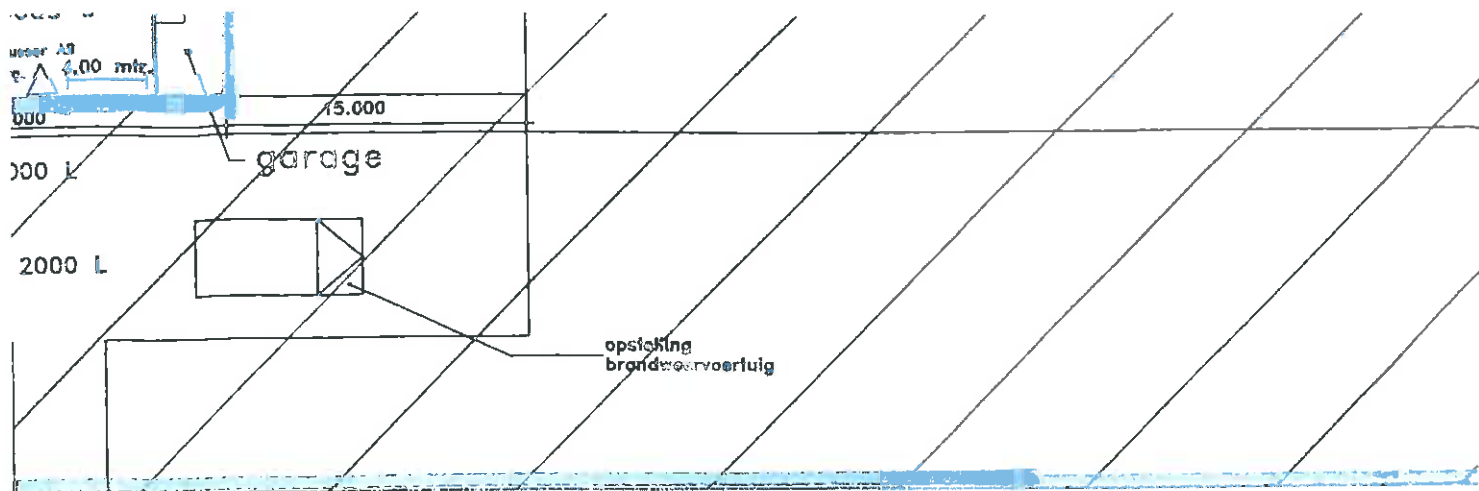
mogelijke toekomstige uitbreiding

Nog te plaatsen regenwateropslag

15B

15.000





- 1 Gaskachel 10 m³ gas/uur 80.000 Kcal/uur
- 2 Luchtmotor (ramen openers) 0,26 Kw
- 3 Dieselolie 600 liter
- 4 Stoomketel 190 m³ gas/uur 1.680.000 Kcal./0,5 ato
- 5 Pomp stoomketel 3,2 Kw
- 6 Regenwaterpomp 5,5 PK cap. 25m³/uur
- 7 Afsluitbare bestrijdingsmiddelen kast
- 8 Pottenpers 0,37 KW (4x)
- 9 Electriche installatie kast
- 10 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 11 Substraat vat 1000 liter, vloeibare kunstmest
- 12 C.V. ketel 250 Mcal/h 290 Kw
- 13 Regenwaterpomp 0,55 Kw
- 14 Sorteermachine 220 volt 0,35 Kw
- 15 Koelcel 2,5 x 2,5 m 220 volt
- 16 Electriche installatie kast
- 17 Spoelwaterputten diep 600mm
- 18 Heather 0,44 Kw

omschrijving	oppervlak		inhoud	
tuinbouwkas 1	5385	m2	20700	m3
tuinbouwkas 2	221	m2	995	m3
technische ruimte 3	91		408	m3
tuinbouwkas 4 (nieuw)	2048	m2	10240	m3
tuinbouwkas 5	2810	m2	10530	m3
tuinbouwkas 6	1625	m2	4630	m3
tuinbouwkas 7	245	m2	980	m3
tuinbouwkas 8	5560	m2	21100	m3
loods 9	180	m2	950	m3
woonhuis 10	115	m2	650	m3
garage 11	42	m2	180	m3
woonhuis 12	85	m2	475	m3
regenwateropslag 13	450	m2	1580	m3
regenwateropslag 14	250	m2	890	m3
regenwateropslag 15	155	m2	540	m3
regenwateropslag 16	78	m2	275	m3
regenwateropslag 17	38	m2	135	m3
	19.378	m2	75.258	m3

Plan voor het wijzigen van het bouwblok aan de Kapeistraat 19/21 te Heerle	
	PROJECT i.o.v. Kwekerij Ramona Kapeistraat 19 4726 AM Heerle
	GET. H.T. DAT. 21-05-05 GEW. DAT. SCHAALE 1:200 FORMAAT 1550 x 1100
	ONDERDEEL Nieuwe situatie

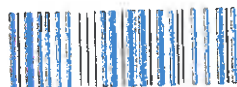
0011131

482020

Gemeente
Roosendaal

datum ontvangst: 19 maart 2010

paraaf ontvangst: FT



0011131

Wouw, 18 maart 2010.

gemeente Roosendaal

19 MRT 2010

Aan: De Gemeenteraad van Roosendaal,

Postbus 5000,
4700 KA Roosendaal.

Tav. ~~De Gemeenteraad van Roosendaal~~
~~Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal~~

Geacht Raad,

In het kader van de ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw de volgende reactie van ondergetekende burgers wonend en/of grenzend aan de Bulkstraat.

In het voornoemde plan is het gebied tussen de Bulkstraat, spoorbaan en Plantagebaan als witte vlek aangegeven en is thans als Agrarisch Kernrandgebied bestemd. De burgers wensen dat dat gebied agrarisch blijft en vragen daarvoor dan ook de invulling in dat Bestemmingsplan.

De reden is dat het woongenot voor deze burgers sterk achteruitgaat bij een wijziging en dientengevolge ook nog een waardevermindering van hun woning.

In de hoop en verwachting dat u bovenstaande in uw beleid kunt inpassen, tekenen wij namens de bewoners vermeld op bijgevoegde lijst,

Hoogachtend,

~~De Gemeenteraad van Roosendaal~~
~~Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal~~

~~De Gemeenteraad van Roosendaal~~
~~Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal~~

Bijlage adreslijst.

Adreslijst behorend bij de brief d.d. 18 maart 2010. aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Rosendaal van de bewoners grenzend aan de Bulkstraat in
Wouw.

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



Belteft **Zienschwze Bp Buitengebied
Wouw - Boerenweg 2 / 2a / 2b
(Bartels)**

Giro Eany

van de activiteiten binnen de inrichting en het aanwezige materieel leidt bij onvoldoende bebouwingsoppervlak tot onnodig veel buitenstalling. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede. Afdoende bebouwing is noodzakelijk om het materieel inpandig te kunnen stallen.

In bijgaande schets is een gewijzigd voorstel opgenomen, welke invulling geeft aan de huidige inzichten ten aanzien van de noodzakelijke en meer doelmatige/functionele bebouwing en inrichting van het terrein. De percelen 2a en 2b worden gecombineerd, waarbij de woning en het gebouw op het perceel Boerenweg 2b op zullen gaan in de nieuw te realiseren bebouwing.

Verzocht wordt om het bebouwingsoppervlak te vergroten, bij recht, tot 1.700 m².

- Boerenweg 2

Op het perceel Boerenweg 2 is op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' van toepassen. Deze bestemming is in het onderhavige bestemmingsplan verwijderd. Cliënte kan zich hier niet mee verenigen.

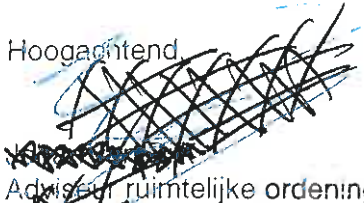
Verzocht wordt tenminste de vigerende bestemming te behouden (zie ook hiervoor).

Voor cliënte, als mede ten opzichte van de omgeving, is dit perceel meer doelmatig en functioneel te gebruiken indien een bedrijfsbestemming wordt opgenomen én het perceel gekoppeld c.q. verbonden is / wordt met de locatie aan de Boerenweg 2a / 2b. Middels 'uitwisseling' van gronden is één bedrijfslocatie te realiseren.

Verzocht wordt om via nadere afstemming deze mogelijkheid nader te onderzoeken en uit te werken.

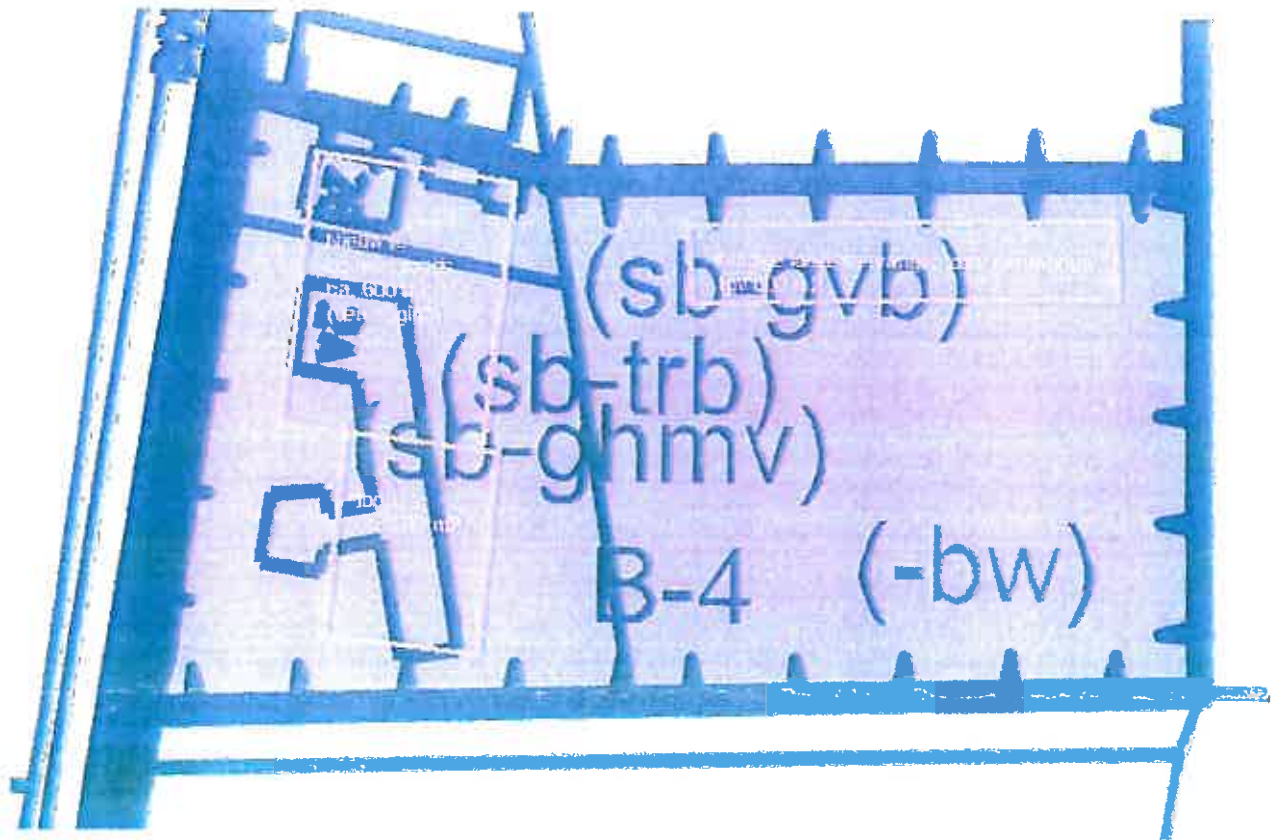
Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Hoogachtend,


Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Productie 1; Inrichtingsvoorstel (schets) inrichting Boerenweg 2a/2b.

Productie 1; Inrichtingsvoorstel (schets) inrichting Boerenweg 2a/2b.



(per fax: ~~020-4949142~~)

(per post: aangetekend met ontvangst)

Datum : 18 maart 2010

Ons kenmerk : JOI0820 - B/67072

Uw kenmerk :

Betreft : Zienswijze Bp Buitengebied
Wouw - Gareelweg (Bartels)

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Geachte Raad,

Namens cliënte zijnde de heer A.A. Bartels, mededirecteur/eigenaar van Bartels Holding BV, gevestigd én bedrijfsvoerend aan de Gareelweg 26 én 31 te Moerstraten 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. 23 januari 2009, kenmerk JOI0820 – B/54949, namens cliënte, een inspraakreactie ingediend. De beoordeling i.c. de beantwoording van de inspraakreactie is in het Verslag van inspraak en overleg, nr. 70, pagina 50 – 51 weergegeven. Wij zijn het college erkentelijk dat het merendeel van de onderwerpen in de inspraakreactie conform verzochte zijn verwerkt.

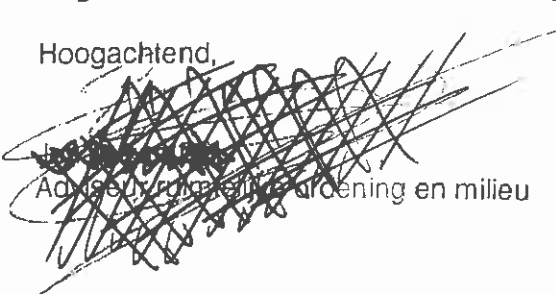
Inzake het aanwezige en mogelijk, op grond van vergunde rechten i.c. verleende bouwvergunningen, te realiseren bebouwing is het opgenomen bebouwingsoppervlakte van 3.525 m² (zie Regels, artikel 10.2.2) niet juist.

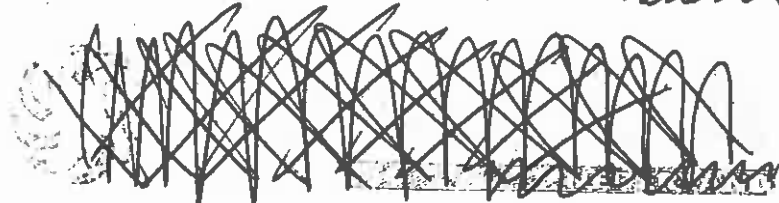
In deze oppervlakte aan bebouwing is geen rekening gehouden met de verleende bouwvergunning voor een opslagloods van 770 m² (17 juni 1980) én een overkapping/afdak van 120 m² (10 maart 1993) aan de Gareelweg.

Het totaal aanwezige/vergunde bebouwd oppervlakte dient derhalve gewijzigd te worden in 4.415 m². 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,


Adrie van der Meulen, ordeel en milieu



~~(per post: aangetekend met ontvangst)~~

(per post: aangetekend met ontvangst)

Datum: 18 maart 2010
Oms kenmerk: JOI0820 - B/67094
Uw kenmerk:
Betreft: Zienswijze Bp Ruitengebied
Wouw Boerenweg 2a/2b
(Bartels)

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Geachte Raad,

Namens cliënte zijnde de heer A.A. Bartels, mededirecteur/eigenaar van Bartels Holding BV én Bartels Handelsonderneming BV, gevestigd én bedrijfsvoerend aan de Gareelweg 26 te Moerstraten wordt een zienswijze kenbaar gemaakt aangaande de in eigendom zijnde percelen Boerenweg 2, 2a en 2b betreffende het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Ruitengebied Wouw.

In relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan van onderhavige herziening is per e-mail van d.d. 23 januari 2009, kenmerk JOI0820 - B/55009, namens cliënte, een inspraakreactie ingediend. De beoordeling i.c. de beantwoording van de inspraakreactie is in het Verslag van inspraak en overleg, nr. 71, pagina 51 - 52 weergegeven. Wij zijn het college erkentelijk dat het merendeel van de onderwerpen in de inspraakreactie conform verzochte zijn verwerkt.

Met een aantal aspecten kan cliënte zich niet verenigen. Er is onvoldoende blijk gegeven van afweging en beoordeling door het college in overeenstemming met het goede bestemmingsplan. Voor de percelen Boerenweg 2a / 2b dient de aanduiding 'bw' verwijderd te worden. Feitelijk is er sprake van een tweetal bedrijfswoningen op de percelen Boerenweg 2a / 2b. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het planologisch "recht" aanwezig. Dit op grond van de zonebestemming en in relatie tot de stortplaats De Kragge het feitelijk als woningruimte gebruiken niet mogelijk is (vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst), laat onverlet dat de woningen (tenminste 1 woning, zie hierna) planologisch gehandhaafd moeten blijven.

Verzocht wordt de aanduiding zodanig aan te passen, dat duidelijk is dat feitelijk bebouwing op dit moment niet mogelijk is, maar zodra de omstandigheden dit wel toelaten hier

- bebouwing

In 2007 is door Van Dun Advies namens cliënte een bouwplan (oohoto) ingediend ten behoeve van het realiseren van een adequate bedrijfsinrichting c.q. aanpassing van de gebouwen. Hiermee heeft cliënte inzichtelijk gemaakt dat de noodzaak aan extra bebouwing, alsmede het inrichten van een adequate en ruimtelijk verantwoorde inrichting noodzakelijk is en wordt geacht. De aard

Voor specialisten in groen, grond en infra

~~Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.~~

van de activiteiten binnen de inrichting en het aanwezige materieel leidt bij onvoldoende bebouwingsoppervlak tot onnodig veel buitenstalling. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet ten goede. Afdoende bebouwing is noodzakelijk om het materieel inpandig te kunnen stallen.

In bijgaande schets is een gewijzigd voorstel opgenomen, welke invulling geeft aan de huidige inzichten ten aanzien van de noodzakelijke en meer doelmatige/functionele bebouwing en inrichting van het terrein. De percelen 2a en 2b worden gecombineerd, waarbij de woning en het gebouw op het perceel Boerenweg 2b op zullen gaan in de nieuw te realiseren bebouwing.

Verzocht wordt om het bebouwingsoppervlak te vergroten, bij recht, tot 1.700 m².

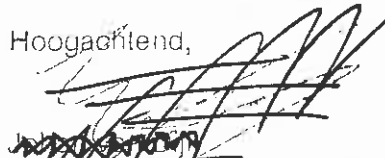
Op het perceel Boerenweg 2 is op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' van toepassen. Deze bestemming is in het onderhavige bestemmingsplan verwijderd. Cliënte kan zich hier niet mee verenigen.

Verzocht wordt ten minste op zijde van de omgeving te behouden (zie ook hiervoor) functioneel te gebruiken indien een bedrijfsbestemming wordt opgenomen en het perceel gekoppeld o.q. verbonden is / wordt met de locatie aan de Boerenweg 2a / 2b. Middels uitwisseling van gronden is één bedrijfslocatie te realiseren.

Verzocht wordt om via nadere afstemming deze mogelijkheid nader te onderzoeken en uit te werken.

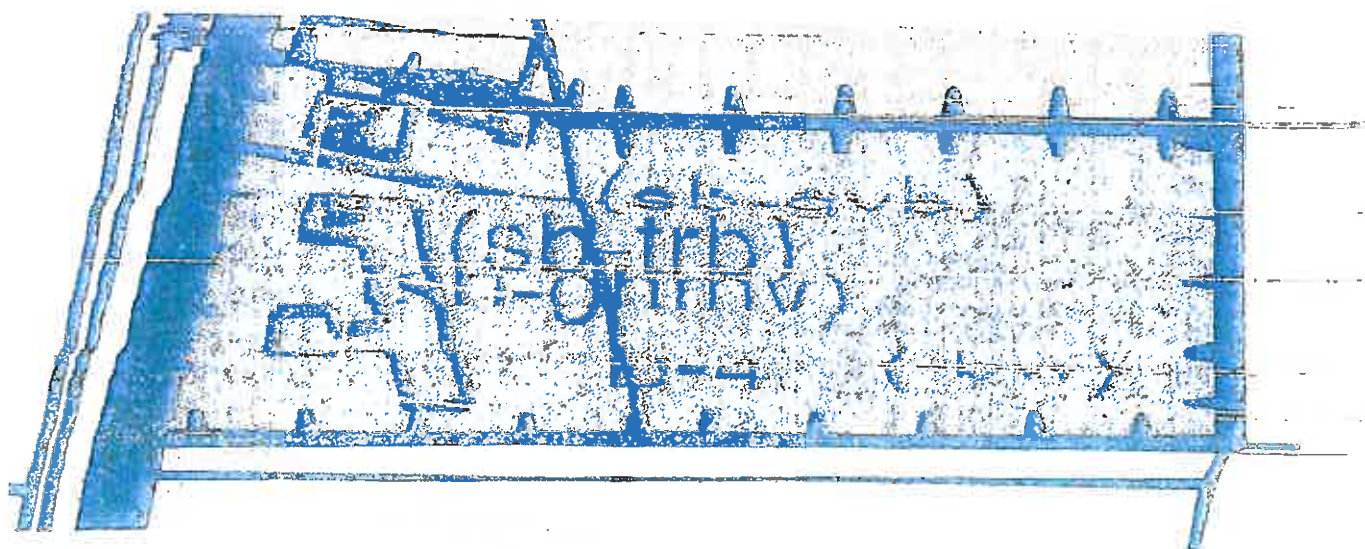
Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Hoogachtend,

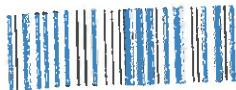

J. van der Vliet
Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Productie 1; Inrichtingsvoorstel (schets) inrichting Boerenweg 2a/2b.

Productie 1; Inrichtingsvoorstel (schets) inrichting Boerenweg 2a/2b.

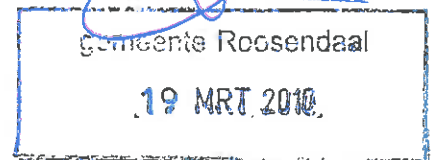
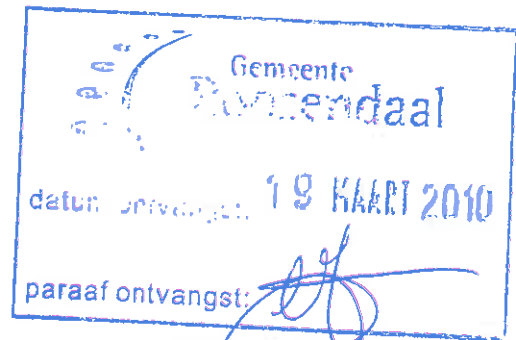


482024



0011118

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roosendaal
~~tevens de heer~~
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal



Heerle, 16 maart 2010

Betreft: Bergsebaan 37 te Heerle (voormalige melkfabriek met woning)

Geacht College,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen uw besluit een tweede woning op het perceel Bergsebaan 37-39 te Heerle niet toe te staan.

Uw motivering is dat uit uw archief niet blijkt dat er twee woningen zijn toegestaan, maar uit de *cultuurhistorische inventarisatielijst van Noord-Brabant van de gemeente Wouw uit 1989* blijkt dat er sprake van is "een éénlaags woonhuis of kantoor uit 1890", welke gelegen is aan de achterzijde van de melkfabriek en tevens is er sprake van de bestaande directeurswoning.

Wij hebben daarom verder gekeken wat van dit éénlaags woonhuis of kantoor uit 1890 verder bekend is. Al snel bleek dat het wel degelijk om een normaal woonhuis gaat. Wij kennen inmiddels ook laatste (?) bewoonster van het huis, mevrouw Van dit huis aan de achterzijde van de fabriek hebben we een foto(s) bijgevoegd.

Het is altijd de bedoeling geweest om dit huis in stand te houden echter door de slechtere toestand als dat was ingeschat is het huis ingestort. Om veiligheidsredenen hebben we alles in(datum) opgeruimd om het later te herbouwen.

Uitgangspunt van het door ons gepresenteerde plan is om de lokatie zo vorm te geven dat er een logisch en harmoniërend geheel ontstaat dat past in de omgeving en de structuur versterkt. Omdat het huis al was ingestort hebben we in de planvorming de vrijheid genomen om het anders gesitueerd op het perceel te herbouwen zodat we beter aan de uitgangspunten konden voldoen. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een extra woning op deze lokatie.

In de directe omgeving komt de combinatie van een woning met bedrijfsobject veelvuldig voor en ons plan vormt dus ook daarop geen uitzondering. Wij menen dat het voor de omgeving een verbetering zal zijn omdat de nieuwe bebouwing en het gebruik harmonieert met zijn omgeving.

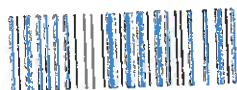
Indien u voornemens bent te persisteren in uw besluit om de bouw van een woning niet toe te laten verzoek u mij in de gelegenheid te stellen deze zaak mondeling nader toe te lichten.

Met vriendelijke greet,

~~XXXXXXXXXXXX~~

A photograph of a two-story brick building, likely a residential or institutional structure. The building features a prominent row of four arched doorways on the ground floor, each with a small, dark, arched opening above it. The roof is covered in dark, textured tiles. To the right, a large window with multiple panes is visible. The building is surrounded by a gravel path and some low-lying vegetation. The overall image has a slightly grainy, vintage quality.

53



0010940

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Correspondentieadres:

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Tel: ~~XXXXXXXXXX~~ of ~~XXXXXXXXXX~~

Moerstraten, 16 maart 2010

Aan de gemeenteraad van gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSEDAAL

Onderwerp: zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan locatie Heivelddreef 25 Moerstraten

Geachte heer/mevrouw,

In goede orde ontvingen wij het verslag van inspraak en overleg bestemmingsplan buitengebied Wouw. Middels deze brief ontvangt U onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

In januari 2009 hebben we een inspraakreactie ingediend met daarin een beschrijving van ons bedrijf en bedrijfsopzet. In 2009 hebben we de plannen uitgewerkt en de vergunningen concreet aangevraagd en begin 2010 is inmiddels de vergunning voor de ruwvoeropslag onherroepelijk en de vergunning voor de rundveestal wordt in maart 2010 beschikt. Het is de bedoeling om het plan dit jaar te realiseren. De bedrijfsopzet vereist minimaal een bouwblok van 1,5 ha. dit is mede ingegeven door erfverharding voor hygiënemaatregelen en de benodigde oppervlakte voor ruwvoeropslag. In onze inspraakreactie hebben wij verzocht om een bouwblokvergroting naar minimaal 1,5 ha en een vormwijziging van het bouwblok.

Bij de beantwoording van onze inspraakreactie (reactie 75. blz 54) haalt u drie argumenten aan die niet correct zijn:

1) Het gebied ligt niet in bestemming AWW-3 en struweelvogelgebied

U stelt dat het bouwblok in de bestemming AWW-3 ligt en het struweelvogel gebied. Volgens onze informatie is dat niet juist en heeft het gebied een andere bestemming (AHS). Ik verwijs naar de bijlage met daarin een passage uit het verslag overleg GS met delegatie gebiedscommissie Brabantse Delta (punt 5). Wij verzoeken u dit punt te onderzoeken en de bestemming conform laatste besluitvorming aan te passen.

2) Melkveehouderij is grondgebonden

In de eerste regel van de beantwoording stelt u dat de niet-grondgebonden bedrijven in de GHS Landbouw hun bouwvlak in beginsel niet mogen uitbreiden. Dat zal ongetwijfeld juist zijn, maar op de locatie Heivelddreef gaan we een melkvee melkveebedrijf exploiteren en dit type bedrijf wordt gedefinieerd als grondgebonden. Hiermee is dit argument o.i. niet ter zake doende. Tevens verwijzen we naar punt 1, waarbij we van mening zijn dat dit gebied niet in de GHS ligt.

3) Concreetheid van de bouwplannen

U stelt bij de beantwoording dat er geen concrete bouwplannen zijn. Dit is niet juist. De status van de vergunningen op de locatie is als volgt:

- ☐ De bouwvergunning voor de melkveestal is in aanvraag. De aanvraag is volledig en ambtelijk afgestemd. We hebben de toezegging dat de vergunning in maart 2010 afgegeven worden.
- ☐ De bouwvergunning voor de bouw van de sleufsilo's is verleend en inmiddels onherroepelijk.
- ☐ De melding AMVB melkrundveehouderij is gedaan en geaccepteerd.

Bij de bedrijfsopzet van het melkveebedrijf is reeds uitgegaan van een bouwblokvergroting naar 1,5 ha. Dit is met Dhr. vd Linden van uw afdeling afgestemd. Bij de afgegeven bouwvergunning is hierop reeds geanticipeerd. In 2010 willen we de plannen gaan realiseren.

Wij verzoeken U om in het ontwerp bestemmingsplan voor lokatie Heivelddreef een bouwblok op te nemen van 1,5 ha (130 m x 115 m) en de vorm aan te passen conform bijgevoegd kaartje in de bijlage.

Voor eventuele vragen of een nadere toelichting op genoemd plan kunt u contact opnemen met:

Opdrachtgever:

~~Mits Potters-Elst~~
~~Adviserend Bureau~~
Tel ~~06-12345678~~
~~06-12345678~~

Adviseur voor bouwaanvraag en melding AMVB:

~~Mits Potters-Elst~~
Tel ~~06-12345678~~
~~06-12345678~~

In afwachting van vervolg, verblijven wij, met vriendelijke groet,

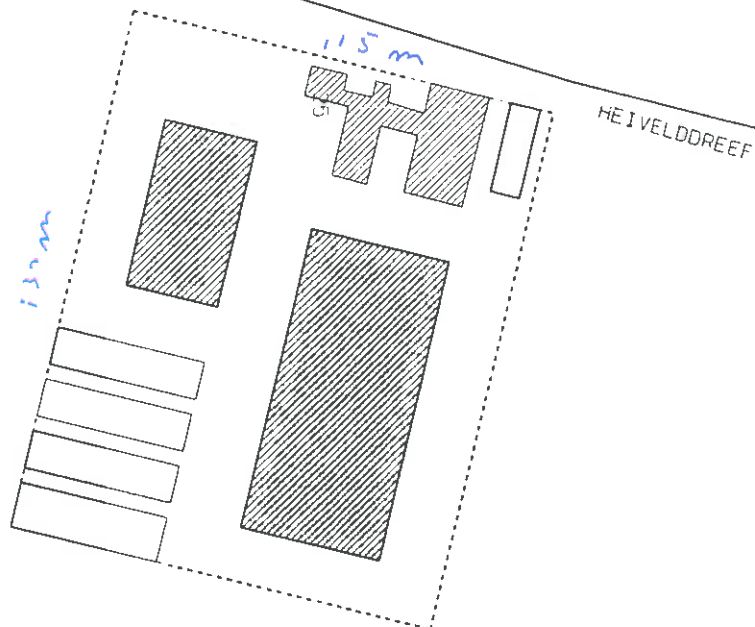
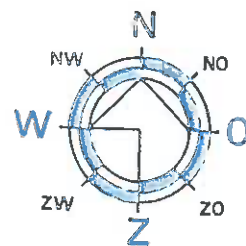
Met vriendelijke groet,
namens Mits Potters-Elst



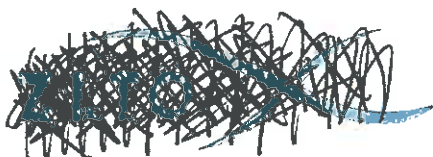
Bijgevoegd:

Bijlage 1: situatieschets van het bouwblok en de bebouwing

Bijlage 2: uit verslag Provinciale Staten 22 april 2005



SITUATIE:
 GEMEENTE: WOIJW
 SECTIE: Q
 NUMMER: 58
 SCHAAL: 1:2000



Advies

Zuidelijke Land- en
 Tuinbouworganisatie

Specialisten Bouw en Milieu

Telefoon ~~AMSTERDAM~~
 Telefax ~~AMSTERDAM~~

Project : TEKENING BEHORENDE BIJ DE INRICHTING
 AAN DE HEIVELDDREEF 25 TE MOERSTRATEN

Getekend : MB

Projectnr. : 2008/101

Schaal : 1:2000

Datum : 16-03-2010

Gewijzigd :

Opdrachtgever : ~~WILKINSON~~
~~WILKINSON~~
~~WILKINSON~~

Onderdeel : SITUATIETEKENING

Tek. nr. : SIT-01

Verslag overleg GS met delegatie gebiedscommissie Brabantse Delta (punt 5)

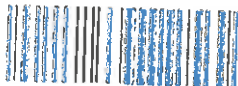
5. Begrenzing RNLE Brabantse Wal nabij Moerstraten

In het gebiedsplan staat omschreven dat bij de RNLE van de Brabantse Wal een kanttekening 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.

59



0011337

Tilburg, 22 maart 2010

Aan. de gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Kenmerk: ~~Roosendaal~~

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte Raad,

Hiermee reageert de Brabantse Milieufederatie op het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Wouw".

Vorbereidingsbesluit

Op 19 maart jl. hebben Provinciale Staten voor heel Noord-Brabant een voorbereidingsbesluit genomen inzake de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij, in verband met de negatieve gevolgen van de schaalvergroting ervan.

Het voorbereidingsbesluit behelst:

- maximaal één bouwlaag voor alle stallen waarin dieren worden gehouden;
- een bouwblokomvang van maximaal 1,5 hectare (inclusief groen) in verwevingsgebieden;
- een bouwblokomvang van maximaal 1,5 hectare in landbouwontwikkelingsgebieden met een ontheffingsmogelijkheid naar 2,5 hectare (inclusief groen);
- het uitsluiten van de mogelijkheden voor nieuwvestiging.

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

Lokaal onderzoek

Er is onvoldoende onderzoek verricht naar lokale waarden op het gebied van natuur en landschap en cultuurhistorie. De gemeente kan niet slechts volstaan met verwijzing naar plannen en beleidskaders van hogere overheden, maar is verplicht om zelf ook de lokale waarden en belangen in beeld te brengen. Er wordt voor cultuurhistorie verwezen naar het in ontwikkeling zijnde onderzoek voor een gemeentelijke beleidsnota; dit proces had voorafgaand aan het bestemmingsplantraject afgerond moeten zijn om zo nog de belangen van cultuurhistorie tijdig in het plan mee te kunnen nemen.

Zo kan het behoud van de kwaliteiten van het gebied in het plan worden verankerd.

De intergemeentelijke Structuurvisie Plus dateert van 2001. Voor dit bestemmingsplan is dat niet meer actueel genoeg.

Te grote bouwblokken

Wij constateren te grote bouwblokken voor de agrarische bedrijven. In veel gevallen zijn dit geen bouwblokken op maat in de zin van een strak om de bebouwing heen getrokken bouwblok met een beperkte ontwikkelingsruimte van maximaal 15 %. Wij verzoeken u om de bouwblokken toe te kennen volgens het bouwblok op maat-principe teneinde een overruimte aan ontwikkelingsmogelijkheden in te perken. Middels een wijzigingsbevoegdheid met een duurzaamheidstoets kunnen concrete initiatieven een bouwblok toegekend krijgen, passend bij de aard en de ruimte voor het initiatief.

Regels

Art 3 Agrarisch, art. 4, 5,6, 7 Agrarisch met waarden

Wij verzoeken u om specifieke functie-aanduidingen op te nemen voor de agrarische bedrijven in de gebieden met meerwaarden, zoals leefgebieden voor kwetsbare soorten en cultuurhistorische

waarden. Dit in verband met een goede ruimtelijk ordening, teneinde alleen die functies toe te laten die geen nadelig effect hebben op, of een aantasting vormen van de aanwezige waarden. Te denken valt bijvoorbeeld aan intensieve teelten.

Vergroting en vormverandering bouwvlak is voor intensieve veehouderij mogelijk tot maximaal 1,5 ha, volgens het bouwblok op maat principe. Dit geldt uitsluitend indien sprake is van een duurzame locatie. Alleen bij een concreet initiatief via een wijzigingsbevoegdheid, bijvoorbeeld op basis van een verleende milieuvergunning, kan een vergroting van het bouwblok worden toegekend passend bij wat nodig is voor de uitbreiding (= bouwblok op maat) en volgens het principe van zuinig ruimtegebruik. Dit dient te worden getoetst op belemmeringen van ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische, milieuhygiënische of maatschappelijke aard, de zogenaamde duurzaamheidstoets.

Voor niet duurzame locaties is alleen enige vergroting of vormverandering mogelijk om te kunnen voldoen aan de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren en/of de daarop gebaseerde besluiten gestelde huisvestingseisen, dus niet voor meer of andere dieren.

De tekst is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Wij constateren dat er een flinke bouwblokuitbreiding is voorzien in het exploitatieplan aan de Bameerweg voor een intensieve veehouderij. Dit is mogelijk niet in overeenstemming met het beleid. Niet duidelijk is of het hier gaat om een duurzame locatie.

Kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen alleen binnen het bouwblok worden gebouwd. Bovendien mogen in de GHS (gebieden met meerwaarden) geen teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht of uitgebreid. De regels zijn in strijd met het provinciaal beleid.

De uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GHS) moet aan banden gelegd door geen extra bouwblokuitbreidingsruimte te bieden.

Wij zijn van mening dat vanwege de ecologische, hydrologische, geomorfologische en visuele gevolgen voor de waardevolle gebieden er een *goede omgevingstoets* moet plaatsvinden, alvorens middels de flexibiliteitsbepalingen verdere versterking, verglazing/ plastificering of omschakeling naar intensieve teelten wordt toegestaan. Dit leidt tot aantasting van die waarden. Er worden geen beperkingen opgelegd aan boomteelt en intensieve tuinbouw in gebieden met landschappelijke en/of natuurwaarden. In de voorschriften is deze toets niet goed uitgewerkt.

Om *verrommeling van het buitengebied* te voorkomen dient bebouwing zoals veldschuurtjes binnen het bouwblok plaats te vinden.

Er is geen noodzaak om buiten het bouwblok bebouwing toe te staan.

Wij missen *regels voor landschappelijke inpassing*, te koppelen aan een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid. Landschappelijke inpassing dient tenminste te worden voorgeschreven bij vergroting of vormverandering van het bouwvlak. In het plan ontbreekt een dergelijke regeling. Middels de voorschriften kan een kwaliteitsverbetering worden geregeld bij een bouwblokuitbreiding, door via de voorschriften de landschappelijke inpassing of erfbeplanting op bouwblokniveau of perceelsniveau voor te schrijven.

Wij verzoeken u om terughoudendheid te betrachten met het toestaan van *mestbe- en verwerking* bij agrarische bedrijven. Vanwege mogelijke ziektekiemen in mest moet een ruime afstand tot woningen en andere agrarische bedrijven in acht genomen worden teneinde besmetting, verspreiding van ziektes (denk aan Q-koorts) en/ of stankhinder te voorkomen. Vanwege het voorkomen van verkeershinder en af- en aanrijden van mest behoeft het toestaan van mest een integrale planologische afweging die niet slechts via een wijzigingsbevoegdheid kan worden gedaan. Wij pleiten ervoor om geen aanvoer van andere bedrijven toe te staan. Er mogen geen overwegende bezwaren zijn vanuit milieu en de omgeving.

Nieuwvestiging is in strijd met het provinciale beleid. Er komen in de nabije toekomst voldoende bestaande locaties vrij. In het plan (exploitatieplan) worden een aantal *nieuwvestigingen en forse uitbreidingen* mogelijk gemaakt.

Omschakeling naar paardenhouderij kan hoogstens worden toegestaan binnen het geldende bouwblok en niet tot 1,5 ha., zoals het nu in de regels is verwoord. Vergroting van een bouwblok dient te worden uitgesloten.

Paardenhouderij, zoals het hier omschreven is, heeft het karakter van een manege. Een rijbak en parkeervoorziening zijn voor paardenhouderijen niet nodig voor de bedrijfsvoering die gelijk te stellen is aan een anderssoortige niet-grondgebonden veehouderij.

In agrarische gebieden met meerwaarden kunnen paardenhouderijen funest zijn voor de waarden in het gebied, omdat paarden, als ze buiten worden gehouden, door hun graasgedrag de kwetsbare plantensoorten kunnen vernietigen, hetgeen zowel fataal kan zijn voor de plantensoorten, maar ook voor de daarvan afhankelijke diersoorten.

Wijzigingsbevoegdheden naar Wonen – 2, Recreatie en Bedrijf is in strijd met het provinciaal beleid. Niet aan het buitengebied gebonden functies moeten dienen te worden geweerd. Startende bedrijven in VAB's kan alleen voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. De regels zijn niet duidelijk en kunnen leiden tot verrommeling van het buitengebied. Wat is bijvoorbeeld overtoollig?

Het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van VAB's moet gekoppeld worden aan een omgevingstoets. Daarbij dienen de uitstralingseffecten naar de omgeving te worden beoordeeld.

De regeling is niet gestoeld op een afgewogen VAB-visie, bijvoorbeeld als structuurvisie op dat onderdeel. Door op elke vrijkomende VAB-locatie ruimte te bieden voor wijziging naar wonen, recreatie of bedrijf kunnen functies ontstaan die kunnen leiden tot aantasting van de waarden van het gebied.

Natuur en landschap :

- een paar kleinere gebiedjes van de EHS, o.a. een bosje in het uiterste zuiden van het plangebied tegen de Belgische grens en de ecologische verbindingzones van de EHS, ontbreken op de plankaarten.
- Kleine landschapselementen, met name die met cultuurhistorische waarden, zoals houtwallen, heggen, singels, bomenrijen, solitaire bomen, oude perceleringen e.d. zijn niet op kaart bestemd of aangeduid en middels voorschriften beschermd. Om deze waarden goed te beschermen tegen een sluipende verdwijning en daarmee een nivellering van het landschap, is het te meer van belang om deze waarden op kaart vast te leggen en te beschermen. Dit is te meer van belang omdat de kapvergunningplicht voor deze elementen verdwijnt. Er ontbreekt eigen gemeentelijke landschapvisie in het bestemmingsplan.
- Wij gaan ervan uit dat de zandpaden nu als zodanig zijn bestemd en beschermd. Wij denken dat nog niet alle zandwegen positief zijn bestemd. Zonder uitputtend te willen zijn noemen wij hier de zandpaden ten zuiden van de Kapelstraat, het zandpad ten noorden van de kern Wouw, de zandwegen op de Wouwse Plantage.

De volgende gebieden ontbreken op de plankaarten als aanduiding; deze kunnen ook op een hulpkaart worden gezet of op een kaart behorend bij de toelichting om het belang van deze gebieden in het bestemmingsplan aan te geven:

- de internationale Natura 2000 gebieden, deel uitmakend van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.
- de provinciale EHS, GHS, EVZ's, RNLE, de natte natuurparels en de beschermingszone eromheen, de concrete waterbergingsgebieden, de cultuurhistorische groenstructuren en historisch landschappelijke waarden.

Water

Zolang het Waterschap geen goed beleid heeft voor de bescherming van de waterafhankelijke natuur, is en blijft dit een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bescherming verdroging natuurwaarden dient via aanlegvergunningstelsel te worden geregeld. De te realiseren en toekomstige waterbergingsgebieden moeten worden gevrijwaard van

intensieve functies.

De in het gebiedsplan aangewezen waterbergingsgebieden ontbreken op kaart. Deze moeten alsnog worden opgenoemd en beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Voorschriften en aanlegvergunningstel

De natte en droge EVZ's moeten als zodanig worden bestemd en middels voorschriften goed worden beschermd. Het gaat niet alleen om de waterlopen, maar ook om de oevers tot een minimale breedte van 25 meter. De nog niet gerealiseerde EVZ's moeten middels een ontwikkelingskaart of -aanduiding worden aangegeven en worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Het aanlegvergunningstelsel is onvoldoende om de natuur- en landschapswaarden van de gebieden met meerwaarden te beschermen.

De werkzaamheden die leiden tot aantasting van de kwaliteiten van een gebied moeten aanlegvergunningplichtig zijn. Dit geldt zeker voor leefgebieden van kwetsbare soorten, zoals weidevogels, amfibieën, struweelvogels.

Het gaat hier om de volgende werkzaamheden die aanlegvergunningplichtig moeten worden: Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen, struwelen, alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.

Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt of boomteelt.

Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.

Het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

De afwegingscriteria zijn onvoldoende. Vooraf moet duidelijk zijn welke waarden in het gebied aanwezig zijn om af te kunnen wegen of de waarden onevenredig kunnen worden aangetast.

Begrippen

Voor een volwaardig agrarisch bedrijf verzoeken wij u een minimale omvang van 40 NGE te hanteren; daaronder is er geen sprake van een reëel agrarisch bedrijf.

Overgangsrecht

Bestaande situaties (= bebouwing en gebruik) die illegaal zijn (dus zonder vergunning) mogen niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

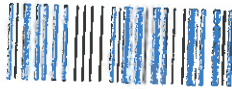
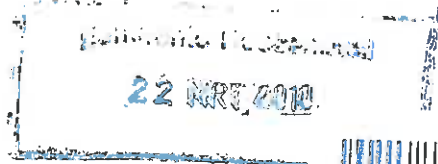
Ook hier dient een inventarisatie (retrospectieve toets) te worden gemaakt van de illegale situaties en wat de gemeente ermee wil doen. Mogelijk dient hier nog natuurcompensatie voor plaats te vinden.

Tot zover onze reactie.

Wij verzoeken u onze opmerkingen mee te nemen en deze te verwerken in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

~~Natuurcompensatie~~
~~Wettelijke aansprakelijkheid~~



0011350

FAXBERICHT

~~Bevriezen~~Problemen met de ontvangst? ~~Bevriezen~~

cc: griffie

Aan : Gemeente Roosendaal

T.a.v. : de gemeenteraad

Faxnummer : 0165-579338

Van : Brabantse Milieufederatie / Nol Verdaasdonk

Datum : 22-3-2010

Betreft : zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Pagina : 5
(incl. dit blad)

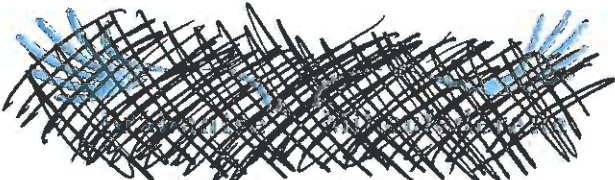
☐ Spood ☐ Volgens afspraak ☐ Commentaar s.v.p. ☐ Ter informatie

Ruimte voor opmerkingen:

Zienswijze wordt per post nagestuurd.

Met vriendelijke groot,

~~Bevriezen~~
secretaresse



Tilburg, 22 maart 2010

Aan: de gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSEDAAL

Kenmerk: Ro 04-72-hg

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Wouw

Geachte Raad,

Hiermee reageert de Brabantse Milieufederatie op het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Wouw".

Vorbereidingsbesluit

Op 19 maart jl. hebben Provinciale Staten voor heel Noord-Brabant een voorbereidingsbesluit genomen inzake de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij, in verband met de negatieve gevolgen van de schaalvergroting ervan.

Het voorbereidingsbesluit behelst:

- maximaal één bouwlaag voor alle stallen waarin dieren worden gehouden;
- een bouwblok omvang van maximaal 1,5 hectare (inclusief groen) in verwevingsgebieden;
- een bouwblok omvang van maximaal 1,5 hectare in landbouwontwikkelingsgebieden met een ontheffingsmogelijkheid naar 2,5 hectare (inclusief groen);
- het uitsluiten van de mogelijkheden voor nieuwvestiging.

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

Lokaal onderzoek

Er is onvoldoende onderzoek verricht naar lokale waarden op het gebied van natuur en landschap en cultuurhistorie. De gemeente kan niet slechts volstaan met verwijzing naar plannen en beleidskaders van hogere overheden, maar is verplicht om zelf ook de lokale waarden en belangen in beeld te brengen. Er wordt voor cultuurhistorie verwezen naar het in ontwikkeling zijnde onderzoek voor een gemeentelijke beleidsnota; dit proces had voorafgaand aan het bestemmingsplantraject afgerond moeten zijn om zo nog de belangen van cultuurhistorie tijdig in het plan mee te kunnen nemen.

Zo kan het behoud van de kwaliteiten van het gebied in het plan worden verankerd.

De intergemeentelijke Structuurvisie Plus dateert van 2001. Voor dit bestemmingsplan is dat niet meer actueel genoeg.

Te grote bouwblokken

Wij constateren te grote bouwblokken voor de agrarische bedrijven. In veel gevallen zijn dit geen bouwblokken op maat in de zin van een strak om de bebouwing heen getrokken bouwblok met een beperkte ontwikkelingsruimte van maximaal 15 %. Wij verzoeken u om de bouwblokken toe te kennen volgens het bouwblok op maat-principe teneinde een overruimte aan ontwikkelingsmogelijkheden in te perken. Middels een wijzigingsbevoegdheid met een duurzaamheidstoets kunnen concrete initiatieven een bouwblok toegekend krijgen, passend bij de aard en de ruimte voor het initiatief.

Regels

Art. 3 Agrarisch, art. 4, 5, 6, 7 Agrarisch met waarden

Wij verzoeken u om specifieke functie-aanduidingen op te nemen voor de agrarische bedrijven in de gebieden met meerwaarden, zoals leefgebieden voor kwetsbare soorten en cultuurhistorische

waarden. Dit in verband met een goede ruimtelijk ordening, teneinde alleen die functies toe te laten die geen nadelig effect hebben op, of een aantasting vormen van de aanwezige waarden. Te denken valt bijvoorbeeld aan intensieve teelten.

Vergroting en vormverandering bouwvlak is voor intensieve veehouderij mogelijk tot maximaal 1,5 ha, volgens het bouwblok op maat principe. Dit geldt uitsluitend indien sprake is van een duurzame locatie. Alleen bij een concreet initiatief via een wijzigingsbevoegdheid, bijvoorbeeld op basis van een verleende milieuvergunning, kan een vergroting van het bouwblok worden toegekend passend bij wat nodig is voor de uitbreiding (= bouwboek op maat) en volgens het principe van zuinig ruimtegebruik. Dit dient te worden getoetst op belemmeringen van ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische, milieuhygiënische of maatschappelijke aard, de zogenaamde duurzaamheidstoets.

Voor niet duurzame locaties is alleen enige vergroting of vormverandering mogelijk om te kunnen voldoen aan de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren en/of de daarop gebaseerde besluiten gestelde huisvestingseisen, dus niet voor meer of andere dieren.

De tekst is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Wij constateren dat er een flinke bouwblokuitbreiding is voorzien in het exploitatieplan aan de Bameerweg voor een intensieve veehouderij. Dit is mogelijk niet in overeenstemming met het beleid. Niet duidelijk is of het hier gaat om een duurzame locatie.

Kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen alleen binnen het bouwblok worden gebouwd. Bovendien mogen in de GHS (gebieden met meerwaarden) geen teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht of uitgebreid. De regels zijn in strijd met het provinciaal beleid.

De uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GHS) moet aan banden gelegd door geen extra bouwblokuitbreidingsruimte te bieden.

Wij zijn van mening dat vanwege de ecologische, hydrologische, geomorfologische en visuele gevolgen voor de waardevolle gebieden er een goede omgevingstoets moet plaatsvinden, alvorens middels de flexibiliteitsbepalingen verdere versterking, verglazing/ plastificering of omschakeling naar intensieve teelten wordt toegestaan. Dit leidt tot aantasting van die waarden. Er worden geen beperkingen opgelegd aan boomteelt en intensieve tuinbouw in gebieden met landschappelijke en/of natuurwaarden. In de voorschriften is deze toets niet goed uitgewerkt.

Om *verrommeling van het buitengebied* te voorkomen dient bebouwing zoals veldschuurtjes binnen het bouwblok plaats te vinden.

Er is geen noodzaak om buiten het bouwblok bebouwing toe te staan.

Wij missen *regels voor landschappelijke inpassing*, te koppelen aan een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid. Landschappelijke inpassing dient tenminste te worden voorgeschreven bij vergroting of vormverandering van het bouwvlak. In het plan ontbreekt een dergelijke regeling. Middels de voorschriften kan een kwaliteitsverbetering worden geregeld bij een bouwblokuitbreiding, door via de voorschriften de landschappelijke inpassing of erfbeplanting op bouwblokniveau of perceelsniveau voor te schrijven.

Wij verzoeken u om terughoudendheid te betrachten met het toestaan van *mestbe- en verwerking* bij agrarische bedrijven. Vanwege mogelijke ziektekiemen in mest moet een ruime afstand tot woningen en andere agrarische bedrijven in acht genomen worden teneinde besmetting, verspreiding van ziektes (denk aan Q-koorts) en/ of stankhinder te voorkomen.

Vanwege het voorkomen van verkeershinder en af- en aanrijden van mest heeft het toestaan van mest een integrale planologische afweging die niet slechts via een wijzigingsbevoegdheid kan worden gedaan. Wij pleiten ervoor om geen aanvoer van andere bedrijven toe te staan. Er mogen geen overwegende bezwaren zijn vanuit milieu en de omgeving.

Nieuwvestiging is in strijd met het provinciale beleid. Er komen in de nabije toekomst voldoende bestaande locaties vrij. In het plan (exploitatieplan) worden een aantal *nieuwvestigingen en forse uitbreidingen* mogelijk gemaakt.

Omschakeling naar paardenhouderij kan hoogstens worden toegestaan binnen het geldende bouwblok en niet tot 1,5 ha., zoals het nu in de regels is verwoord. Vergroting van een bouwblok dient te worden uitgesloten.

Paardenhouderij, zoals het hier omschreven is, heeft het karakter van een manege. Een rijbak en parkeervoorziening zijn voor paardenhouderijen niet nodig voor de bedrijfsvoering die gelijk te stellen is aan een anderssoortige niet-grondgebonden veehouderij.

In agrarische gebieden met meerwaarden kunnen paardenhouderijen funest zijn voor de waarden in het gebied, omdat paarden, als ze buiten worden gehouden, door hun graasgedrag de kwetsbare plantensoorten kunnen vernietigen, hetgeen zowel fataal kan zijn voor de plantensoorten, maar ook voor de daarvan afhankelijke diersoorten.

Wijzigingsbevoegdheden naar Wonen – 2, Recreatie en Bedrijf is in strijd met het provinciaal beleid. Niet aan het buitengebied gebonden functies moeten dienen te worden geweerd. Startende bedrijven in VAB's kan alleen voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. De regels zijn niet duidelijk en kunnen leiden tot verrommeling van het buitengebied. Wat is bijvoorbeeld overtoellig?

Het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van VAB's moet gekoppeld worden aan een omgevingstoets. Daarbij dienen de uitstralingseffecten naar de omgeving te worden beoordeeld.

De regeling is niet gestoeld op een afgewogen VAB-visie, bijvoorbeeld als structuurvisie op dat onderdeel. Door op elke vrijkomende VAB-locatie ruimte te bieden voor wijziging naar wonen, recreatie of bedrijf kunnen functies ontstaan die kunnen leiden tot aantasting van de waarden van het gebied.

Natuur en landschap :

- een paar kleinere gebiedjes van de EHS, o.a. een bosje in het uiterste zuiden van het plangebied tegen de Belgische grens en de ecologische verbindingzones van de EHS, ontbreken op de plankaarten.
- Kleine landschapselementen, met name die met cultuurhistorische waarden, zoals houtwallen, heggen, singels, bomenrijen, solitaire bomen, oude perceleringen e.d. zijn niet op kaart bestemd of aangeduid en middels voorschriften beschermd. Om deze waarden goed te beschermen tegen een sluipende verdwijning en daarmee een nivellering van het landschap, is het te meer van belang om deze waarden op kaart vast te leggen en te beschermen. Dit is te meer van belang omdat de kapvergunningplicht voor deze elementen verdwijnt. Er ontbreekt eigen gemeentelijke landschapsvisie in het bestemmingsplan.
- Wij gaan ervan uit dat de zandpaden nu als zodanig zijn bestemd en beschermd. Wij denken dat nog niet alle zandwegen positief zijn bestemd. Zonder uitputtend te willen zijn noemen wij hier de zandpaden ten zuiden van de Kapeelstraat, het zandpad ten noorden van de kern Wouw, de zandwegen op de Wouwse Plantage.

De volgende gebieden ontbreken op de plankaarten als aanduiding; deze kunnen ook op een hulpkaart worden gezet of op een kaart behorend bij de toelichting om het belang van deze gebieden in het bestemmingsplan aan te geven:

- de internationale Natura 2000 gebieden, deel uitmakend van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.
- de provinciale EHS, GHS, EVZ's, RNLE, de natte natuurparels en de beschermingszone eromheen, de concrete waterbergingsgebieden, de cultuurhistorische groenstructuren en historisch landschappelijke waarden.

Water

Zolang het Waterschap geen goed beleid heeft voor de bescherming van de waterafhankelijke natuur, is en blijft dit een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bescherming verdroging natuurwaarden dient via aanlegvergunningstelsel te worden geregeld. De te realiseren en toekomstige waterbergingsgebieden moeten worden gevrijwaard van

PER TELEFAX VOORAF : ~~2522-8495~~
Aantal pagina's: 7

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Aan de raad
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Behandeld door :
E-Mail : 

Middelharnis, 22 maart 2010

Inzake : Mies / gemeente Roosendaal
Uw ref. : -
Onze ref. : ~~XXXXXXXXXX~~

Geacht college,

Sinds 8 februari jongstleden ligt het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' ter inzage. Dit plan regelt het grondgebruik voor het gehele buitengebied van de vroegere gemeente Wouw en heeft zodoende ook betrekking op de landelijke gedeelten rondom Wouwse Plantage. Tot en met 22 maart aanstaande kunnen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend.

Namens de Gebroeders C.H.A. Mies en A.L.C. Mies, wonende aan de Julianaweg 11a, respectievelijk 11c te 4725 SG Wouwe Plantage maak ik gebruik van de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken. Ik zal de gronden waarop deze zienswijze steunt hier-na uiteenzetten en toelichten. Ik geef eerst een overzicht van de belangrijkste feiten en de voorgeschiedenis.

1. Feiten en voorgeschiedenis

Clënten exploiteren in firmaverband een glastuinbouwbedrijf, waarvan de bedrijfscen-
tra aan de Julianaweg 11a en 11c in Wouwse Plantage gelegen zijn. Het bedrijf aan de
Julianaweg 11c heeft momenteel een oppervlakte van 3,3 hectare, het bedrijf aan de Ju-
lianaweg 11a beschikt over in totaal 1,8 hectare glas. Bij beide locaties is een bedrijfs-
woning opgericht.

Behalve de locaties aan de Julianaweg behoort ook het perceel aan de Heistraat 18a, inclusief de achterliggende grond aan de Julianaweg bij het bedrijf. De woning aan de

~~Handelsnaam~~ is de handelsnaam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ~~Handelsnaam~~, statutair gevestigd te ~~Nederland~~ en ingeschreven in het Handelsregister onder ~~Handelsnaam~~. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens overeenkomst, gesloten met ~~Handelsnaam~~. Daarop zijn van toepassing de aan de ommezijde vermelde algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Nederlands recht van toepassing is verklaard en de ~~Handelsnaam~~ bevoegde rechter is aangewezen. Deze voorwaarden zijn ook in te zien en te verkrijgen op ~~Handelsnaam~~.

Middelharnis, 22 maart 2010

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

Cliënten proberen al meer dan zeven jaar (!) de oppervlakte van hun bedrijven te ver-
 groten. Deze pogingen zijn begonnen toen Provinciale Staten destijds het streekplan
 "Brabant in balans" vaststelden. Bij die vaststelling is de Wouwse Plantage als mogelij-
 ke doorgroeilocatie bestempeld. Dit gebied wordt meestal aangeduid als de (mogelijke)
 doorgroeilocatie Hoevenstein.

Dit inrichtingsplan is in september 2006 gereedgekomen en is opgesteld door Pouderoyen Compagnons. Het inrichtingsplan is vervolgens door burgemeester en wethouders geaccordeerd.

2. Gronden

De bezwaren van cliënten richten zich tegen ontbrekende regeling voor uitbreiding van hun bedrijven. Daarnaast heeft de zienswijze betrekking op bestemming van de gronden

2.1 Ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden

In de antwoordnota op de inspraakreactie van cliënten verwijzen burgemeester en wethouders in dit verband naar de mogelijkheid die solitaire glastuinbouwbedrijven hebben om tot boven de oppervlakenorm van 3,5 hectare (bruto) te vergroten, door bij de desbetreffende provinciale commissie een verzoek van die strekking in te dienen. Deze verwijzing is onjuist. Een verzoek van deze strekking zal worden afgewezen, omdat solitaire vergrotingen alleen zijn toegelaten in gebieden die als agrarische hoofdstructuur zijn aangewezen. Nadere informatie, ingewonnen bij de betrokken ambtenaren van de provincie, heeft dit uitgewezen. De mogelijke doorgroeilocatie Hoevestein valt evenwel

~~XXXXXXXXXX~~ 22 maart 2010

BC/JM/146967

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

binnen de groene hoofdstructuur. Dit betekent dat cliënten alleen voor uitbreiding in aanmerking kunnen komen als Hoevestein als doorgroeilocatie wordt bestempeld. Ook op dit punt heeft het college de keuze tot consolidering van de bestaande bedrijven zodoende niet toereikend gemotiveerd en beslist onzorgvuldig voorbereid.

Het verbod op uitbreiding is te meer onredelijk, omdat cliënten enkele jaren geleden bewust tot aankoop van een gedeelte van het perceel dat is gelegen achter de bestaande kassen, zijn overgegaan. Dat zouden zij niet hebben gedaan als zij op dat moment hadden geweten dat de bestaande kas in de toekomst met geen vierkante meter mocht worden uitgebreid. Het bewuste perceel loopt door tot aan de Mariabaan en omvat precies de gronden die in zojuist genoemde visie als uitbreidingsrichting is aangewezen. De koop omvat ruim de helft van het desbetreffende perceel, maar cliënten zijn in de gelegenheid ook de rest van het perceel aan te kopen. In totaal zouden zij hun bedrijf dan met circa 5 hectare kunnen vergroten. Een tekening, waarop de gewenste uitbreiding is ingetekend, zal ik u op korte termijn nog nasturen.

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is in de derde plaats onredelijk, omdat cliënten hebben meebetaald aan de verrichte onderzoeken. Alleen onder die voorwaarde was het college bereid te onderzoeken in hoeverre hun bedrijf uitbreidingsmogelijkheden kon worden geboden. Cliënten begrijpen best dat het enkele feit dat zij een financiële bijdrage aan de onderzoeken hebben verricht, nog niet automatisch betekent dat zij dan ook erop mochten vertrouwen dat zij recht op uitbreiding zouden krijgen, dit neemt niet weg dat een regeling waarbij geen enkele uitbreidingsmarge wordt geboden (wederom) de belangen van cliënten miskent.

In de antwoordnota op de inspraakreacties schrijven burgemeester en wethouders dat zij de doorgroeilocatie hebben weggelaten, omdat één van de glastuinbouwbedrijven heeft afgehaakt. Het college doelt hier op het bedrijf van de heer P. Nouws, gelegen aan de Julianaweg 7. Het bedrijf van Nouws grenst eveneens aan het eerdergenoemde perceel dat u heeft aangewezen voor uitbreiding. Het was de bedoeling dat ook het bedrijf van Nouws enkele hectares zou kunnen uitbreiden. Nouws heeft echter om (waarschijnlijk) bedrijfseconomische redenen besloten niet tot uitbreiding over te gaan. Volgens het college zijn daarmee de nagestreefde zogeheten synergiedoelstellingen komen te vervallen.

De motivering van het college kan de beslissing om van Hoevenstein geen doorgroeilocatie te maken, niet dragen. Het college ziet over het hoofd dat de doorgroeilocatie is bedoeld voor drie bedrijven: behalve voor het bedrijf van Nouws en dat van cliënten is ook het bedrijf van Elst aan de Heistraat 25 daarbij betrokken. Zowel cliënten als Elst willen echter onverkort hun bedrijven uitbreiden. Het gaat niet aan de doorgroeilocatie te laten voor wat zij is als slechts één bedrijf zich terugtrekt. Daar komt nog bij dat cliënten én Elst nu de dupe worden van het terugtrekken van Nouws, een beslissing waar-

Middelharnis, 22 maart 2010

~~XXXXXXXXXXXX~~

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

op zij geen invloed kunnen uitoefenen. Ook om die reden is de huidige regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet aanvaardbaar.

Daarnaast miskent het verbod op uitbreiding dat de aanwijzing tot mogelijke door-groeilocatie niet alleen verband houdt met synergievoordelen. Uit het destijds vastge-stelde streekplan (dat op basis van het geldende provinciale interimbeleid nog steeds onverkort van kracht is) blijkt immers dat PS concentratie van glastuinbouw óók nastre-ven vanwege landschappelijke argumenten¹. Dat is voor het beleid van uw gemeente niet anders. Uitgerekend op dat punt is dan ook uitvoerig onderzoek verricht, dat heeft geresulteerd in het inrichtingsplan van september 2006. Het plan laat zien dat uitbrei-ding van de glastuinbouwbedrijven landschappelijk goed inpasbaar is en zelfs verster-king van de landschappelijke kwaliteiten kan opleveren. Tegen die achtergrond valt de regeling in het ontwerpbestemmingsplan evenmin te begrijpen.

Namens cliënten verzoek ik u daarom dringend bij recht het perceel achter de kas aan de Julianaweg 11c voor glastuinbouw te bestemmen. In ieder geval dient het door cliënten aangekochte perceelsgedeelte ten minste van een glastuinbouwbestemming voorzien te worden, te combineren met een wijzigingsbevoegdheid op het gedeelte dat direct grenst aan het bedrijf van de heer Nouws.

2.2 Regeling gronden achter Heistraat 18a

In het ontwerpbestemmingsplan rust op de gronden achter de woning aan de Heistraat 18a de bestemming "wonen -2". Uit de planregels volgt dat deze gronden alleen voor woondoeleinden mogen worden gebruikt en bebouwd. Cliënten kunnen zich niet met deze bestemming verenigen. Als onderbouwing geldt het volgende.

Bij deze zienswijze heb ik een kopie van de situatietekening gevoegd, die deel uitmaakt van de bouwvergunning voor het oprichten van een loods (**productie 2**). Deze vergun-ning werd op 10 oktober 2008 verleend. De loods maakt deel uit van de glastuinbouw-bedrijven van cliënten en heeft een opslagfunctie. De oppervlakte bedraagt 475 m².

Door een woonbestemming op te nemen, is de loods wegbestemd, niet alleen voor het gebruik (in enge zin) maar ook voor de oppervlakte. In de planregels geldt voor bijge-bouwen bij een woning immers een maximale oppervlakte van 80 m². Bij de vaststelling dient de loods daarom alsnog positief bestemd te worden. Dit betekent dat op de kaart de bestemming "agrarisch met waarden -3" moet worden toegekend, eventueel voorzien van een bouwvlak dat verbonden wordt met de bouwpercelen van (één van) de glastuin-bouwbedrijven.

¹ Zie de paragrafen 3.4.4 en 3.4.7 van het streekplan Brabant in balans.

Middelbarnis, 22 maart 2010

~~XXXXXXXXXX~~

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

De huidige bestemming is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Volgens vaste rechtspraak is het alleen dan toegelaten een legaal bouwwerk weg te bestemmen als vast staat dat gedurende de komende planperiode van tien jaar het bouwwerk zal verdwijnen. Daar is echter geen sprake van. Ik verzoek u daarom het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

2.3 Regeling huisvesting tijdelijke werknemers

De hierboven genoemde woning aan de Heistraat 18a gebruiken cliënten voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Mede met het oog daarop hebben zij de woning aangekocht. In de praktijk blijkt deze huisvesting uitstekend te functioneren. Daarom hebben cliënten het college in de inspraakreactie gevraagd een zodanige bestemming op te nemen dat de regeling voor de tijdelijke huisvesting van werknemers in de agrarische sector van toepassing wordt.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het college terecht een bestemming voor woon-doeleinden opgenomen. Met deze bestemming kunnen cliënten zich verenigen. In zijn antwoord op de inspraakreactie schrijft het college evenwel ten onrechte dat in de bestemmingsregeling (voor wonen) ook de gevraagde regeling voor de tijdelijke huisvesting van toepassing is. In artikel 22 van de planregels is deze regeling immers niet terug te vinden. Op dit punt dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden door in de planregels alsnog een dergelijke regeling op te nemen.

In het verlengde van het voorgaande verzoek ik de regeling dan meteen zodanig aan te passen, dat het aantal te huisvesten werknemers per bedrijf wordt verhoogd. De grens is nu nog op twintig werknemers gesteld. In het seizoen zijn op het bedrijf van cliënten nu al meer werknemers werkzaam. Cliënten pleiten ervoor de zojuist genoemde norm van twintig werknemers te schrappen en alleen de vloeroppervlakte van 6 tot 8 m² per werknemer als norm te hanteren. Dat maakt de toepassing van de regeling flexibeler en beter toepasbaar naarmate de arbeidsbehoefte verandert.

2.4 Planregels

Het laatste onderdeel van de zienswijze richt zich tegen artikel 6.2 van de planregels. In deze bepaling heeft het college bouwregels opgenomen, waaronder ook regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de tabel die bij dit artikel hoort, is onder meer een aparte hoogteregeling opgenomen voor waterbassins en silo's.

In de regeling ontbreekt een bepaling voor de hoogte van waterbuffertanks. Bij moderne glastuinbouwbedrijven wordt de installatie voor warmtekrachtkoppeling vaak verbonden met een opslagtank voor warm water. Deze tank heeft een hoogte die vergelijkbaar is met voedersilo's (tot 15 meter). In de planregels dient daarom alsnog ook de (hoogte

~~ontwerpbestemmingsplan~~

- 7 -

Middelhamis, 22 maart 2010

~~bestemmingsplan~~

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

voor) bebouwing voor warmtekrachtkoppeling (WKK's) specifiek te worden geregeld. Ik wijs erop dat WKK's in de tuinbouw een noodzakelijke en algemeen geaccepteerde voorziening zijn.

3. Conclusies

Samengevat concludeer ik dat ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm de toets der kritiek niet kan doorstaan. Ik verzoek u daarom bij de vaststelling de wijzigingen aan te brengen die ik in deze zienswijze heb verwoord.

Ik zend u deze zienswijze vooraf per telefax toe, exclusief de producties. Deze bijlagen heb ik wel aangehecht aan het origineel van de zienswijze, die ik vandaag ook per gewone post aan u heb toegestuurd.

Hoogachtend,



PER TELEFAX VOORAF: ~~XXXXXXXXXX~~
Aantal pagina's:

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Aan de raad
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Behandeld door
E-Mail

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Middelharnis, 22 maart 2010

Inzake : Mies / gemeente Roosendaal

Uw ref. : -

Onze ref. : ~~XXXXXXXXXX~~

Geacht college,

Sinds 8 februari jongstleden ligt het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' ter inzage. Dit plan regelt het grondgebruik voor het gehele buitengebied van de vroegere gemeente Wouw en heeft zodoende ook betrekking op de landelijke gedeelten rondom Wouwse Plantage. Tot en met 22 maart aanstaande kunnen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend.

Namens de Gebroeders C.H.A. Mies en A.L.C. Mies, wonende aan de Julianaweg 11a, respectievelijk 11c te 4725 SG Wouwse Plantage maak ik gebruik van de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken. Ik zal de gronden waarop deze zienswijze steunt hierna uiteenzetten en toelichten. Ik geef eerst een overzicht van de belangrijkste feiten en de voorgeschiedenis.

1. Feiten en voorgeschiedenis

Cliënten exploiteren in firmaverband een glastuinbouwbedrijf, waarvan de bedrijfscentra aan de Julianaweg 11a en 11c in Wouwse Plantage gelegen zijn. Het bedrijf aan de Julianaweg 11c heeft momenteel een oppervlakte van 3,3 hectare, het bedrijf aan de Julianaweg 11a beschikt over in totaal 1,8 hectare glas. Bij beide locaties is een bedrijfs-woning opgericht.

Behalve de locaties aan de Julianaweg behoort ook het perceel aan de Heistraat 18a, inclusief de achterliggende grond aan de Julianaweg bij het bedrijf. De woning aan de

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

- 2 -

Middelhamis, 22 maart 2010

~~XXXXXXXXXXXX~~

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

Heistraat wordt gebruikt voor de huisvesting van werknemers van het bedrijf. Voor de gronden die achter deze woning zijn gelegen, beschikken cliënten over een bouwvergunning voor een bedrijfsloods. De bouw van deze loods is recent gestart. De gronden die tussen deze loods en de locatie aan de Julianaweg 11a zijn gelegen, worden benut als parkeerterrein. Deze parkeer ruimte is noodzakelijk sinds cliënten de bedrijfsbebouwing die aan de voorzijde van kassen aan de Julianaweg 11c staat, naar de wegzijde hebben uitgebreid.

Cliënten proberen al meer dan zeven jaar (!) de oppervlakte van hun bedrijven te vergroten. Deze pogingen zijn begonnen toen Provinciale Staten destijds het streekplan "Brabant in balans" vaststelden. Bij die vaststelling is de Wouwse Plantage als mogelijke doorgroeilocatie bestempeld. Dit gebied wordt meestal aangeduid als de (mogelijke) doorgroeilocatie Hoevenstein.

Sinds 2002 zijn in opdracht van uw gemeente de nodige studies verricht en is het nodige onderzoek gedaan. Bovendien is veelvuldig overleg gevoerd, zowel tussen cliënten en vertegenwoordigers van uw gemeente als met andere ondernemers in de omgeving én met omwonenden. Daarbij zijn diverse inrichtingsvarianten van de doorgroeilocatie bestudeerd. Uiteindelijk heeft u in oktober 2005 de visie "Doorgroeilocatie glastuinbouw Wouwse Plantage" vastgesteld. Daarin heeft u onder meer de oppervlakte van de uitbreiding begrensd en bepaald dat in een apart inrichtingsplan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding moest worden uitgewerkt.

Dit inrichtingsplan is in september 2006 gereedgekomen en is opgesteld door Poude-royen Compagnons. Het inrichtingsplan is vervolgens door burgemeester en wethouders geaccordeerd.

Omdat in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan het gebied Hoevenstein niet was opgenomen, hebben cliënten een inspraakreactie kenbaar gemaakt. Daarin hebben zij, kort gezegd, gesteld dat dit gebrek alsnog moest worden hersteld, zodat het ontwerpbestemmingsplan de doorgroeilocatie zou regelen. In het ontwerp is echter niet aan dit verzoek tegemoetgekomen. Weliswaar heeft het college de bedrijven alsnog op de plankaart ingetekend, de regeling voorziet slechts in het consolideren van de bestaande situatie. Uitbreiding van de bedrijven overeenkomstig de doelstellingen van de aanwijzing als mogelijke doorgroeilocatie, is niet opgenomen. Daarmee heb ik de aanleiding voor deze zienswijze gegeven.

2. Gronden

De bezwaren van cliënten richten zich tegen ontbrekende regeling voor uitbreiding van hun bedrijven. Daarnaast heeft de zienswijze betrekking op bestemming van de gronden

~~*****~~
- 3 -

Middelhamis, 22 maart 2010

~~*****~~

Inzake: Mies / gemeente Rousendaal

achter de woning aan de Heistraat 18a. Ik zal de bezwaren in aparte paragrafen toelichten en uitwerken.

2.1 Ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden

In de vorige paragraaf heb ik al uiteengezet dat sinds 2002 uitvoerig onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden voor glastuinbouw is uitgevoerd en dat daarover veelvuldig overleg met alle betrokken partijen heeft plaatsgevonden. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de visie "Doorgroeilocatie glastuinbouw Wouwse Plantage". In deze visie heeft u het beleidskader voor de doorgroeilocatie vastgelegd.

Het zojuist genoemde beleidskader bestaat uit de volgende vier onderdelen:

1. De maximaal mogelijke uitbreiding van de glastuinbouwbedrijven is begrensd op 7 hectare netto glas. Deze uitbreiding dient aan te sluiten aan de bestaande bedrijven;
2. De locatie van de uitbreidingen is vastgelegd: voor cliënten betekent dit dat zij achter de bestaande kas aan de Julianaweg 11c zouden kunnen uitbreiden;
3. Vooral naar aanleiding van specifieke wensen van omwonenden heeft u bepaald, dat in een apart inrichtingsplan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding moet worden vastgelegd. Zoals gezegd heeft het college daartoe in september 2006 het door Pouderoyen Compagnons vervaardigde inrichtingsplan vastgesteld;
4. Bij gebruik van assimilatiebelichting behoren de kassen volledig afgeschermd te worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is van dit beleidskader niets terug te vinden. Dat is onredelijk en doet geen recht aan de belangen van cliënten. Nu gedurende een zo lange periode zoveel onderzoek is verricht om tot invulling van de doorgroeilocatie Hoevestein te komen, gaat het niet aan cliënten elke mogelijkheid voor uitbreiding te ontnemen. Dat is echter wél de consequentie van het ontwerpbestemmingsplan, omdat de oppervlakte van de bestaande kas al 3 hectare netto bedraagt. Ook de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (zie artikel 6.7.2) biedt voor hen zodoende geen soelaas.

In de antwoordnota op de inspraakreactie van cliënten verwijzen burgemeester en wethouders in dit verband naar de mogelijkheid die solitaire glastuinbouwbedrijven hebben om tot boven de oppervlakenorm van 3,5 hectare (bruto) te vergroten, door bij de desbetreffende provinciale commissie een verzoek van die strekking in te dienen. Deze verwijzing is onjuist. Een verzoek van deze strekking zal worden afgewezen, omdat solitaire vergrotingen alleen zijn toegelaten in gebieden die als agrarische hoofdstructuur zijn aangewezen. Nadere informatie, ingewonnen bij de betrokken ambtenaren van de provincie, heeft dit uitgewezen. De mogelijke doorgroeilocatie Hoevestein valt evenwel

~~XXXXXXXXXXXX~~
- 4 -

Middelhamis, 22 maart 2010

~~XXXXXXXXXXXX~~
Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

binnen de groene hoofdstructuur. Dit betekent dat cliënten alleen voor uitbreiding in aanmerking kunnen komen als Hoevestein als doorgroeilocatie wordt bestempeld. Ook op dit punt heeft het college de keuze tot consolidering van de bestaande bedrijven zodoende niet toereikend gemotiveerd en beslist onzorgvuldig voorbereid.

Het verbod op uitbreiding is te meer onredelijk, omdat cliënten enkele jaren geleden bewust tot aankoop van een gedeelte van het perceel dat is gelegen achter de bestaande kassen, zijn overgegaan. Dat zouden zij niet hebben gedaan als zij op dat moment hadden geweten dat de bestaande kas in de toekomst met geen vierkante meter mocht worden uitgebreid. Het bewuste perceel loopt door tot aan de Mariabaan en omvat precies de gronden die in zojuist genoemde visie als uitbreidingsrichting is aangewezen. De koop omvat ruim de helft van het desbetreffende perceel, maar cliënten zijn in de gelegenheid ook de rest van het perceel aan te kopen. In totaal zouden zij hun bedrijf dan met circa 5 hectare kunnen vergroten. Een tekening, waarop de gewenste uitbreiding is ingetekend, zal ik u op korte termijn nog nasturen.

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is in de derde plaats onredelijk, omdat cliënten hebben meebetaald aan de verrichte onderzoeken. Alleen onder die voorwaarde was het college bereid te onderzoeken in hoeverre hun bedrijf uitbreidingsmogelijkheden kon worden geboden. Cliënten begrijpen best dat het enkele feit dat zij een financiële bijdrage aan de onderzoeken hebben verricht, nog niet automatisch betekent dat zij dan ook erop mochten vertrouwen dat zij recht op uitbreiding zouden krijgen, dit neemt niet weg dat een regeling waarbij geen enkele uitbreidingsmarge wordt geboden (wederom) de belangen van cliënten miskent.

In de antwoordnota op de inspraakreacties schrijven burgemeester en wethouders dat zij de doorgroeilocatie hebben weggelaten, omdat één van de glastuinbouwbedrijven heeft afgehaakt. Het college doelt hier op het bedrijf van de heer P. Nouws, gelegen aan de Julianaweg 7. Het bedrijf van Nouws grenst eveneens aan het eerdergenoemde perceel dat u heeft aangewezen voor uitbreiding. Het was de bedoeling dat ook het bedrijf van Nouws enkele hectares zou kunnen uitbreiden. Nouws heeft echter om (waarschijnlijk) bedrijfseconomische redenen besloten niet tot uitbreiding over te gaan. Volgens het college zijn daarmee de nagestreefde zogeheten synergiedoelstellingen komen te vervallen.

De motivering van het college kan de beslissing om van Hoevestein geen doorgroeilocatie te maken, niet dragen. Het college ziet over het hoofd dat de doorgroeilocatie is bedoeld voor drie bedrijven: behalve voor het bedrijf van Nouws en dat van cliënten is ook het bedrijf van Elst aan de Heistraat 25 daarbij betrokken. Zowel cliënten als Elst willen echter onverkort hun bedrijven uitbreiden. Het gaat niet aan de doorgroeilocatie te laten voor wat zij is als slechts één bedrijf zich terugtrekt. Daar komt nog bij dat cliënten én Elst nu de dupe worden van het terugtrekken van Nouws, een beslissing waar-

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- 5 -

Middelhamis, 22 maart 2010

~~XXXXXXXXXXXX~~

Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

op zij geen invloed kunnen uitoefenen. Ook om die reden is de huidige regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet aanvaardbaar.

Daarnaast miskent het verbod op uitbreiding dat de aanwijzing tot mogelijke door-groeilocatie niet alleen verband houdt met synergievoordelen. Uit het destijds vastge-stelde streekplan (dat op basis van het geldende provinciale interimbeleid nog steeds onverkort van kracht is) blijkt immers dat PS concentratie van glastuinbouw óók nastre-ven vanwege landschappelijke argumenten¹. Dat is voor het beleid van uw gemeente niet anders. Uitgerekend op dat punt is dan ook uitvoerig onderzoek verricht, dat heeft geresulteerd in het inrichtingsplan van september 2006. Het plan laat zien dat uitbrei-ding van de glastuinbouwbedrijven landschappelijk goed inpasbaar is en zelfs verster-king van de landschappelijke kwaliteiten kan opleveren. Tegen die achtergrond valt de regeling in het ontwerpbestemmingsplan evenmin te begrijpen.

Namens cliënten verzoek ik u daarom dringend bij recht het perceel achter de kas aan de Julianaweg 11c voor glastuinbouw te bestemmen. In ieder geval dient het door cliënten aangekochte perceelsgedeelte ten minste van een glastuinbouwbestemming voorzien te worden, te combineren met een wijzigingsbevoegdheid op het gedeelte dat direct grunst aan het bedrijf van de heer Nouws.

2.2 Regeling gronden achter Heistraat 18a

In het ontwerpbestemmingsplan rust op de gronden achter de woning aan de Heistraat 18a de bestemming "wonen -2". Uit de planregels volgt dat deze gronden alleen voor woondoeleinden mogen worden gebruikt en bebouwd. Cliënten kunnen zich niet met deze bestemming verenigen. Als onderbouwing geldt het volgende.

Bij deze zienswijze heb ik een kopie van de situatietekening gevoegd, die deel uitmaakt van de bouwvergunning voor het oprichten van een loods (**productie 2**). Deze vergun-ning werd op 10 oktober 2008 verleend. De loods maakt deel uit van de glastuinbouw-bedrijven van cliënten en heeft een opslagfunctie. De oppervlakte bedraagt 475 m².

Door een woonbestemming op te nemen, is de loods wegbestemd, niet alleen voor het gebruik (in enge zin) maar ook voor de oppervlakte. In de planregels geldt voor bijge-bouwen bij een woning immers een maximale oppervlakte van 80 m². Bij de vaststelling dient de loods daarom alsnog positief bestemd te worden. Dit betekent dat op de kaart de bestemming "agrarisch met waarden -3" moet worden toegekend, eventueel voorzien van een bouwvlak dat verbonden wordt met de bouwpercelen van (één van) de glastuin-bouwbedrijven.

¹ Zie de paragrafen 3.4.4 en 3.4.7 van het streekplan Brabant in balans.

~~DUURZAME ROOSSENDAAL~~

- 6 -

Middelhamis, 22 maart 2010

~~DUURZAME ROOSSENDAAL~~Inzake: Mies / gemeente Roosendaal

De huidige bestemming is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Volgens vaste rechtspraak is het alleen dan toegelaten een legaal bouwwerk weg te bestemmen als vast staat dat gedurende de komende planperiode van tien jaar het bouwwerk zal verdwijnen. Daar is echter geen sprake van. Ik verzoek u daarom het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

2.3 Regeling huisvesting tijdelijke werknemers

De hierboven genoemde woning aan de Fleistraat 18a gebruiken cliënten voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Mede met het oog daarop hebben zij de woning aangekocht. In de praktijk blijkt deze huisvesting uitstekend te functioneren. Daarom hebben cliënten het college in de inspraakreactie gevraagd een zodanige bestemming op te nemen dat de regeling voor de tijdelijke huisvesting van werknemers in de agrarische sector van toepassing wordt.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het college terecht een bestemming voor woon-doeleinden opgenomen. Met deze bestemming kunnen cliënten zich verenigen. In zijn antwoord op de inspraakreactie schrijft het college evenwel ten onrechte dat in de bestemmingsregeling (voor wonen) ook de gevraagde regeling voor de tijdelijke huisvesting van toepassing is. In artikel 22 van de planregels is deze regeling immers niet terug te vinden. Op dit punt dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden door in de planregels alsnog een dergelijke regeling op te nemen.

In het verlengde van het voorgaande verzoek ik de regeling dan meteen zodanig aan te passen, dat het aantal te huisvesten werknemers per bedrijf wordt verhoogd. De grens is nu nog op twintig werknemers gesteld. In het seizoen zijn op het bedrijf van cliënten nu al meer werknemers werkzaam. Cliënten pleiten ervoor de zojuist genoemde norm van twintig werknemers te schrappen en alleen de vloeroppervlakte van 6 tot 8 m² per werknemer als norm te hanteren. Dat maakt de toepassing van de regeling flexibeler en beter toepasbaar naarmate de arbeidsbehoefte verandert.

2.4 Planregels

Het laatste onderdeel van de zienswijze richt zich tegen artikel 6.2 van de planregels. In deze bepaling heeft het college bouwregels opgenomen, waaronder ook regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de tabel die bij dit artikel hoort, is onder meer een aparte hoogteregeling opgenomen voor waterbassins en silo's.

In de regeling ontbreekt een bepaling voor de hoogte van waterbuffertanks. Bij moderne glastuinbouwbedrijven wordt de installatie voor warmtekrachtkoppeling vaak verbonden met een opslagtank voor warm water. Deze tank heeft een hoogte die vergelijkbaar is met voedersilo's (tot 15 meter). In de planregels dient daarom alsnog ook de (hoogte

