

## Bestemmingsplan **Buitengebied Roosendaal - Nispen**

### Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en gewijzigde of nieuwe inzichten, respectievelijk daartoe gedane verzoeken wordt het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In dit overzicht wordt eerst ingegaan op de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen en daarna volgen de ambtshalve wijzigingen.

(Afgezien van de hier bedoelde aanpassingen zijn de teksten van zowel de toelichting als de regels nog opgeschoond voor wat betreft tekstuele fouten, uniformiteitaspecten e.d. Dit betreft zaken van ondergeschikte betekenis zonder dat dit verder inhoudelijk consequenties heeft voor de werking van het bestemmingsplan. Daarom worden deze wijzigingen verder niet afzonderlijk vermeld.)

# 1. Toelichting

(In de toelichting zijn naar aanleiding van de ingekomen  
zienswijzen de navolgende aanpassingen aangebracht)

## 1.1. Rietgoorsestraat 67 Roosendaal (reclamant no. 11)

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, welke betrekking heeft op de functiewijziging, die voor dit perceel wordt doorgevoerd (van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf 2).

## 1.2. Gasunie (reclamant no. 13)

In de paragraaf Externe Veiligheid is een vermelding opgenomen van de gegevens, welke behoren bij gasleiding no. A-667.

## 1.3. Provincie Noord - Brabant (reclamant no. 25)

*(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)*

### 3. Passenberg 4 Roosendaal

Met het oog op de uitbreiding van het grondverzetbedrijf is een verantwoording toegevoegd.

### 4a. Essenseweg 71 Nispen

De retrospectieve toets maakt onderdeel uit van de toelichting.

### 4b. Essenseweg 55 Nispen

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

### 4d. Nispenseweg 57 Roosendaal

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

### 5. Hellemonsdreef 1 Roosendaal

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

### 8b. Sportcomplex Vlietweg Roosendaal

Voor het sportcomplex aan de Vlietweg te Roosendaal is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

### 10. Oude Ettensebaan 34 Roosendaal

Voor het hippisch complex is een verantwoording toegevoegd, waarin nader wordt ingegaan op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap, met een bijbehorende daarop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

### 11. Begraafplaats Rucphensebaan Roosendaal

Met het oog op de uitbreiding van de begraafplaats is een verantwoording toegevoegd, waarin nader wordt ingegaan op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

### 12. Nispenseweg 59 Roosendaal

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

**15. Haiinksestraat 6b Roosendaal**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd aan de plantoelichting, waarin aandacht wordt geschonken aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap met een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

**23. Huijbergseweg 45 Roosendaal**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd aan de plantoelichting, waarin aandacht wordt geschonken aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap met een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

**24. Rietgoorsestraat 52 Roosendaal**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

**25. Passenberg 18 Roosendaal**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

**40. Perceel achter Essenseweg 19 Nispen**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

**41. Broekakkerstraat 7 Nispen**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, met het oog op de functieverandering.

**1.4 Sita Reënergy (reclamant no. 28)**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

**1.5 Zebra Gasnetwerk B.V. (reclamant no. 36)**

De paragraaf Externe Veiligheid van de toelichting is voor wat betreft het onderdeel Buisleidingen onder 4.4.5., Beoordeling transport, Zebra, geactualiseerd;

**1.6 Bergsebaan 138 Nispen (reclamant no. 39)**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd, incl. een anterieure overeenkomst, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

**1.7 Hollands Diepstraat 3 Nispen (reclamant no. 40)**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

**1.8 Boeiinksestraat 1a Roosendaal (reclamant no. 41)**

Met het oog op deze locatie is een verantwoording toegevoegd met een daaraan gekoppeld groenplan met het oog op de landschappelijke inpassing, inclusief een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst.

## 2. Regels

(In de regels zijn naar aanleiding van de ingekomen  
zienswijzen de navolgende aanpassingen aangebracht)

### 2.1. Slaaistraat 2a / 4 Roosendaal (reclamant no. 1)

In artikel 9.2.2. is voor het adres Slaaistraat 2a een bebouwingsmaximum opgenomen ter grootte van 4.675 m2. met daarbij de voorwaarde dat hiervan maximaal 175 m2. mag worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak ten zuiden van de Slaaistraat.

### 2.2. Brabant Water (reclamant no. 6)

Het bepaalde in artikel 26 (bestemming Leiding) is afgestemd op het opnemen van de waterleidingen in het bestemmingsplan.

### 2.3. DOW Benelux BV (reclamant no. 10)

De artikelen 25.6.1 en 26.4.1., beide onder c., zijn aangepast ter correctie van een spelfout voor wat betreft het woord "indrijven" en de aanhef van artikel 26.4.2. voor wat betreft het woord "werkzaamheden".

### 2.4. Rietgoorsestraat 67 Roosendaal (reclamant no. 11)

In de bestemmingsomschrijving van artikel 7 (Bedrijf 2) is met het oog op de bestemming voor deze locatie de aanduiding "agrarisches aanverwante dienstverlening / caravanstalling, recreatieve nevenactiviteit" opgenomen en het bedrijf is toegevoegd aan de tabel met een maximaal toegelaten bebouwingsoppervlak.

### 2.5. Ministerie van Defensie (reclamant no. 20)

In artikel 33 (Algemene aanduidingsregels) is een op het radarverstoringgebied afgestemde regeling opgenomen.

### 2.6. Passenberg 48 Nispen (reclamant no. 23)

- In de bij het bestemmingsplan behorende regels is de terminologie voor de veehouderijaanduidingen afgestemd op hetgeen op de verbeelding is vermeld door toevoeging van de zinsnede "specifieke vorm van agrarisch -".
- In de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 is na "zijn" de zinsnede "-naast agrarisch grondgebruik" toegevoegd.
- De artikelliden 29.4.1, onder b. en artikel 33.9.4.a., onder 8., zijn gewijzigd in die zin dat het gedeelte, dat betrekking heeft op bebouwing (d.i. ", in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing,") is geschrapt.
- In artikellid 33.9.4.a., onder 8., is de zinsnede "stedelijke," geschrapt.

## **2.7. Provincie Noord – Brabant (reclamant no. 25)**

*(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)*

- De artikelen 3.5.9, 4.5.9 en 5.5.9 (alle na vernummering) zijn aangepast aan de regeling, die betrekking heeft op de huisvesting van tijdelijke werknemers voor maximaal 6 maanden en voorzien aldus in een regeling dat wanneer huisvesting plaats vindt in stacaravans of woonunits zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
  - De artikelen 6.6.1, 7.6.1, 8.6.1, 9.6.1, 15.6.1, 17.6.1 en 19.6.1 zijn gewijzigd in die zin, dat wanneer dit aan de orde is, zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
  - Bij de artikelen 14.6.2 en 16.5.2 is de afwijkingsmogelijkheid geschrapt. In plaats daarvan is voorzien in een algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 34, lid 2, voor het gebruik van een woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen. Deze is van toepassing op alle woonfuncties in het bestemmingsplan, maar daaraan is wel de voorwaarde verbonden dat zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing.
  - In artikel 34, lid 2 (nieuw), dat betrekking heeft op het gebruik van een woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen, is vastgelegd, dat de regeling alleen van toepassing is op een bestaande woonfunctie en nieuwvestiging van een woning niet is toegestaan.
  - In artikel 1 is als definitie opgenomen voor het begrip "Kwaliteitsverbetering van het landschap": "Een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van een gebied".
  - Aan artikel 5.3.2 is een nieuw lid f. toegevoegd, dat luidt als volgt: "dit artikellid is niet van toepassing voor differentiatievlakken, die op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten" hebben gekregen."
  - Artikel 5 van de planregels is toegerust met een extra beschermende regeling voor de EHS-percelen. (Zie ook het gestelde onder artikel 3.7.11 resp. 3.7.12 (na vernummering) voor wat betreft de artikelen 5.7.10 en 5.7.11.)
  - De artikelen 3.7.4, 4.7.3 en 5.7.3 zijn aangevuld met de conditie dat een uitbreiding of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving.
  - Artikel 3.7.5 is aangepast, waarbij het begrip "veehouderij" is vervangen door "grondgebonden veehouderij". De artikelen 4.7.4 en 5.7.4 zijn op gelijke wijze aangepast. Daar waar het de intentie is alle veehouderijen te begrijpen onder een bepaalde regeling is dit begrip gehandhaafd zonder enige voorafgaande toevoeging.
- Artikel 3.7.4 is aangepast in die zin dat geen vergroting van het bouwvlak mogelijk is voor de intensieve veehouderijen, welke zijn gevestigd aan de Haiinksestraat 1a en 6c.
- Artikel 5.7.3 is aangepast in die zin dat een vormverandering van een bouwvlak voor zowel grondgebonden als intensieve veehouderijen mogelijk is, maar een vergroting van een bouwvlak alleen toegestaan is bij een grondgebonden veehouderij en niet bij een intensieve veehouderij.

- In de artikelen 3.5.10, 4.5.10 en 5.5.10 (alle na vernummering) is een regeling opgenomen in die zin, dat daaraan wordt toegevoegd dat het moet gaan om een veehouderij en ook dat alleen mestverwerking mogelijk is voor het eigen bedrijf. Voor bedrijven in de Groenblauwe mantelgebieden is een regeling opgenomen, die mestverwerking niet toestaat.
- De artikelen 3.3.5 en 4.3.6. zijn vervallen.

#### **1. Essenseweg 60 – Nispen**

- In artikel 9.2.2., onder c., is de aanduiding "werktuigbouwkundig bedrijf- / agrarisch technisch hulpbedrijf" gewijzigd in de aanduiding "werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf", waarbij het toegestane bebouwingsmaximum is gewijzigd in 1.785 m2.
- In artikel 9.3.3., onder b., is de zinsnede "deze mogelijkheid geldt niet voor het perceel / adres Essenseweg 60 te Nispen" vervallen.
- De zinsnede "deze mogelijkheid geldt niet voor het perceel / adres Essenseweg 60 te Nispen" is toegevoegd aan het gestelde in artikel 9.3.3., onder a.

#### **4a. Essenseweg 71 Nispen**

Voor het perceel is in de tabel bij de bestemming Bedrijf 2 in artikel 7 een vermelding aannemersbedrijf en een bebouwingsmaximum opgenomen van 300 m2.

#### **6. Boeiinksestraat 1a Roosendaal**

- aan artikel 1 een definitie wordt toegevoegd voor detailhandel in tuingerelateerde artikelen, die luidt als volgt:  
een detailhandelsvestiging waar, naast kasverkoop in boomkwekerijproducten, bloemen, planten, (bloem)bollen, knollen en zaden, de volgende goederen ten verkoop worden aangeboden: gewasbeschermingsmaterialen, meststoffen, grondproducten, alsmede attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, zoals tuingereedschappen, bestratingmateriaal, potterie, tuinhout, vijvermateriaal, tuinmeubilair, tuinhuisjes en kassen;
- aan artikel 1 een definitie wordt toegevoegd voor kasverkoop, die luidt als volgt:  
een agrarisch bedrijf, waar de consument de mogelijkheid heeft om in een tuinbouwkas producten uit te zoeken, die ter plaatse worden gekweekt of geteeld;
- artikel 3.1., onder h., maakt kasverkoop mogelijk voor de bedrijfsvestigingen aan de Boeiinksestraat 1a en Rucphensebaan 84, beide te Roosendaal;
- het aantal toegestane m2. aan detailhandel in artikel 3.1., onder h., wordt teruggebracht van 500 m2. naar in totaal 200 m2. voor de verkoop van tuingerelateerde artikelen, waarbij geldt dat dit niet van toepassing is op het bedrijf, dat is gevestigd aan de Boeiinksestraat 1a te Roosendaal, waarvoor een afwijkend maximum geldt van 750 m2.

#### **7. Rucphensebaan 84 Roosendaal**

Het aantal toegestane vierkante meters voor de detailhandelsfunctie in tuingerelateerde producten is teruggebracht naar 200 m2.

#### **8a. Sportcomplex Nispenseweg Roosendaal**

In artikel 21.2.2. is voor het sportcomplex aan de Nispenseweg te Roosendaal een bebouwingsmaximum opgenomen ter grootte van 13.000 m2. overeenkomstig het bepaalde in het geldende bestemmingsplan.

**9. Hollands Diepstraat 1 Nispen**

In artikel 7.2.2. is het onderdeel Hollands Diepstraat 1 in de tabel vervallen.

Aan artikel 24 is aan de bestemmingsomschrijving een nieuw onderdeel f. toegevoegd, dat luidt als volgt: ter plaatse van de aanduiding 'bed en breakfast' tevens een bed en breakfast.

**13. Rucphensebaan 98 Roosendaal**

- In de doeleindenomschrijving van artikel 7 wordt in lid g. de zinsnede "klusbedrijf" vervangen door "klus- en montagebedrijf".
- Aan de tabel in artikel 7.2.2. wordt toegevoegd het adres Rucphensebaan 98 met de vermelding klus- en montagebedrijf en een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>.

**17. Meirestraat 1 Roosendaal**

Aan artikel 1 van de regels is definitie voor een gekoppeld bestemmings- c.q. bouwvlak toegevoegd, die luidt als volgt: "een door middel van een verbindingsslijn op de verbeelding gekoppeld vlak, dat samen met het bijbehorende bestemmings- of bouwvlak als één geheel moet worden beschouwd voor de toepassing van het bepaalde in dit bestemmingsplan;"

**21. Kerkweg 34 Nispen**

Artikel 20 van de regels is gewijzigd voor wat betreft de doeleindenomschrijving en de bouwregels in die zin, dat voor deze locatie een recreatiewoning wordt toegestaan met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup>. en een maximale goot- en bouwhoogte ter grootte van respectievelijk 3,50 m. en 5 m.

**38. Kerkweg ongenummerd Roosendaal**

- In artikel 1 is de definitie voor een schuilhut uitgebreid met: ", alsmede een bouwwerk, dat dient als schuilgelegenheid of waarin men zich verdekt kan opstellen, bijv. om op wild te jagen of dit te observeren;"
- Aan de artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.2.2 van de regels is een regeling toegevoegd voor de maatvoering van een schuilhut, waarbij een maximale oppervlakte geldt van 50 m<sup>2</sup>. en een maximale goot- en bebouwingshoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m.

**39a. Rietgoorsestraat 45 Roosendaal**

In de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 is na het onderdeel "bijbehorende voorzieningen" toegevoegd de zinsnede ", zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke."

**41. Broekakkerstraat 7 Nispen**

De bestemmingsomschrijving en de tabel in artikel 8 zijn gewijzigd voor wat betreft de aanduiding van de bedrijfsfunctie in grondverzetbedrijf, opslag en handel in bestratingsmaterialen.

**42. Nispenseweg 7 Roosendaal**

In artikel 1 van de regels is als definitie voor een voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning opgenomen: "een bestaande bedrijfswoning, voorheen behorend tot een (milieuhinderlijke of landbouw-) inrichting, die op grond van dit bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, maar die nog altijd wel wordt beschouwd als een onderdeel van de oorspronkelijke inrichting;"

**- Artikel 3.7.7 resp. 3.7.8 (na vernummering)**

- Aan artikel 3.7.8, lid b., (na vernummering) is de zinsnede "betreft" toegevoegd: ", die is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder meer ingevolge een waardering op grond van een daarop van toepassing zijnde monumentenregeling, waarbij geldt dat het behoud of herstel van deze bebouwing is gegarandeerd;"

- In artikel 3.7.8, lid k., (na vernummering) is de zinsnede vanaf "plaatsgevonden," door "plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;"
- In artikel 3.7.9, lid i., (na vernummering) is de zinsnede "hierboven" vervangen door "in artikel 3.7.8";
- De artikelen 4.7.7, leden b. en k., (na vernummering), 4.7.8, lid i., (na vernummering), 5.7.6, leden b. en k., en 5.7.7, lid i., zijn dienovereenkomstig gewijzigd, zoals hierboven is aangegeven.
- De artikelen 3.7.7, lid f, 3.7.9, lid h, 4.7.6, lid f, 4.7.8, lid h. (alle na vernummering), 5.7.5, lid f, en 5.7.7, lid h, zijn op gelijke wijze aangepast als artikel 3.7.8, lid k.
- **Artikel 3.7.11 resp. 3.7.12 (na vernummering)**
  - Aan artikel 3.7.12, lid e., is na de zinsnede "toegestaan" toegevoegd: ", waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;"
  - Aan artikel 3.7.12, lid g., is na de zinsnede "nevenactiviteit" toegevoegd: "met een maximum omvang van 200 m2.;"
  - aan artikel 4.7.11, lid e., (na vernummering) en 5.7.10, lid e., is na de zinsnede "toegestaan" toegevoegd: ", waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha. en een maximum oppervlaktemaat voor het bestemmingsvlak ter grootte van 5.000 m2. van toepassing is voor de locaties behorende tot agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;";
  - aan de artikelen 4.7.11, 4.7.12 (beide na vernummering) en 5.7.10 en 5.7.11 is een nieuw artikellid toegevoegd, dat voorschrijft dat de betreffende artikelen niet van toepassing zijn op locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels;
  - aan de artikelen 4.7.11, 4.7.12 (beide na vernummering) en 5.7.10 en 5.7.11 is een nieuw artikellid toegevoegd, dat voorschrijft dat de betreffende artikelen voor locaties behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 2., zoals opgenomen in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, wel mogen worden toegepast voor zover het betreft bedrijven, die grenzen aan gronden met een ecologische waarde onder de voorwaarde dat de bestemmingswijziging geen nadelige effecten heeft voor de ecologische waarden van die naastgelegen gronden;
  - Aan artikel 4.7.11, lid g., (na vernummering) en 5.7.10, lid g., is de zinsnede "nevenactiviteit" toegevoegd: "met een maximum omvang van 200 m2.;"
- **Artikelen 8 en 9**
  - In de aanhef van artikel 8.5.2, alsmede in de leden a. en b., is de zinsnede ", 2 en 3.1" vervangen door: "en 2".
  - In de aanhef van artikel 9.5.2, alsmede in de leden a. en b., is de zinsnede ", 2, 3.1 en 3.2" vervangen door: "en 2".
- **Artikel 11.4.3**  
Aan artikel 11.4.3. is een nieuwe zin toegevoegd, die luidt als volgt: "Voor een detailhandelsfunctie geldt daarbij als nadere voorwaarde dat deze een maximum omvang mag hebben van 200 m2."

## **2.8 Potendreef 2 Roosendaal (reclamant no. 28)**

De doeleindenomschrijving van artikel 11 is gewijzigd, waarbij de tekst van onderdeel a., onder 1., als volgt komt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerkingsbedrijf' uitsluitend afvalverwerkingsbedrijven (waaronder mede wordt begrepen op- en overslag, bewerking/verwerking van grond- en afvalstoffen/materialen alsmede aan de functie gerelateerde transportbewegingen) zijn toegestaan;".

## **2.9 Zebra Gasnetwerk B.V. (reclamant no. 36)**

De artikelen 25.6.1 en 26.4.1., beide onder c., zijn aangepast ter correctie van een spelfout voor wat betreft het woord "indrijven" en de aanhef van artikel 26.4.2. voor wat betreft het woord "werkzaamheden".

## **2.10 ZLTO, Afdeling Roosendaal (reclamant no. 37)**

*(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)*

2. In de artikelen 3.4.3, 4.4.3 en 5.4.3 is de zinsnede "van agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf" vervangen door "van bedrijfseigen agrarische producten".
4. Aan de artikelen 3 en 4 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het kunnen weglekken van een differentiatievak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.
7. Aan artikel 1 is een definitie toegevoegd voor het begrip "bestaande veestapel".
10. In de artikelen 3.7.4, onder d., 4.7.3, onder c. en 5.7.3, onder d., is bij een vormverandering van een agrarisch bouwvlak de 10% eis voor landschappelijke inpassing vervallen.
14. De terminologie voor de veehouderijaanduidingen in de regels is afgestemd op hetgeen op de verbeelding is vermeld door toevoeging van de zinsnede "specifieke vorm van agrarisch -".
15. In artikel 1.64 (1.67 na vernummering) komt in het laatste woord "melkrundveehouderij" het onderdeel "melk" te vervallen.
16. In artikel 3.2.2 is de verwijzing gecorrigeerd in artikel 3.2.2, onder e.
18. In de aanhef van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 is na "zijn" de zinsnede "-naast agrarisch grondgebruik" toegevoegd.
19. In de artikelen 3.7.4, 3.7.5, 5.7.3, en 5.7.4., alle onder b., is de zinsnede "bouwperceel" vervangen door "bouwvlak".
20. In de artikelen 3.2.2, i., onder 3., 4.2.2, h., onder 3. en 5.2.2, h., onder 3. is na "voerplaten" toegevoegd de zinsnede "en sleufsilo's".
21. In de artikelen 4.3.2, onder d. en 5.3.2, onder d., is na "dienen" toegevoegd de zinsnede "voor zover mogelijk".
23. Aan artikel 3 (bestemming Agrarisch) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt om agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toe te staan, behorend tot milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2.

## **2.11. Bergsebaan 138 Nispen (reclamant no. 39)**

Artikel 3.23., a., onder 2, is als volgt aangepast: "permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een differentievak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', met een maximale bouwhoogte van 4 m.;".

**2.12 Hollands Diepstraat 3 Nispen (reclamant no. 40)**

- Artikel 3.3.6 (3.3.5 na vernummering), lid c., van de regels komt te vervallen.
- Artikel 3.7.4, lid d., is zodanig aangepast dat dit artikellid alleen van toepassing is op een bouwvlakuitbreiding en niet geldt voor een vormverandering.

### 3. Verbeelding

(Op de verbeelding zijn naar aanleiding van de ingekomen  
zienswijzen de navolgende aanpassingen aangebracht)

**3.1. Slaaistraat 2a / 4 Roosendaal (reclamant no. 1)**

Het bestemmingsvlak, dat is gesitueerd ten zuiden van de Slaaistraat te Roosendaal, is aangepast in die zin dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten" is komen te vervallen.

Als begrenzing van het bedrijfsterreingedeelte ten zuiden van de Slaaistraat is een omliggende strook bestemd tot "Bos".

**3.2. Broekakkerstraat 13 – 15 Nispen (reclamant no. 2)**

De bestemming Wonen 2 voor het pand/perceel Broekakkerstraat no. 13 komt te vervallen en het pand/perceel is toegevoegd aan het naastgelegen agrarisch bouwvlak voor het bedrijf, dat is gevestigd aan de Broekakkerstraat no. 15, waarbij het een nadere aanduiding voor een tweede bedrijfswoning heeft gekregen.

**3.3. Nederheide 21 Nispen (reclamant no. 3)**

Naast de reeds opgenomen aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij" is het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Nederheide 21 te Nispen, ook toegerust met de functieaanduiding "paardenhouderij".

**3.4. Passenberg 42 Roosendaal (reclamant no. 5)**

Voor het pand/perceel Passenberg 42 is binnen het ter plaatse aanwezige agrarisch bouwvlak een aanduiding voor een tweede bedrijfswoning opgenomen.

**3.5. Brabant Water Roosendaal (reclamant no. 6)**

Voor de beide aanduidingen "Grondwaterbeschermingsgebied" en "Waterwingebied" is direct aansluiting gezocht bij de kaart, die onderdeel uitmaakt van de Provinciale Verordening ruimte 2014.

De waterleidingen zijn aangegeven met een bijbehorende belemmeringenstrook conform door Brabant Water aangeleverd kaartmateriaal.

**3.6. Everlandwegje 11 Nispen (reclamant no. 9)**

Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan het Everlandwegje 11 te Nispen, is aan de achterzijde verruimd en aan de zuidzijde verkleind, zodat sprake is van een vormverandering.

**3.7. DOW Benelux BV (reclamant no. 10)**

De verbeelding is aangepast voor wat betreft de exacte ligging van de leiding conform door DOW Benelux BV aangeleverd kaartmateriaal.

**3.8. Rietgoorsestraat 67 Roosendaal (reclamant no. 11)**

Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Rietgoorsestraat 67, is gewijzigd, in die zin, dat hier de bestemming Bedrijf 2 met de aanduiding "agrarisch aanverwante dienstverlening / caravanstalling, recreatieve nevenactiviteit" wordt weggelegd, waarbij verder nog wordt voorzien in een aanduiding voor een recreatieve nevenactiviteit voor een aansluitend agrarisch perceel.

**3.9. Oostlaarsestraat 6 Roosendaal (reclamant no. 12)**

Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Oostlaarsestraat 6 te Roosendaal, is gewijzigd in die zin dat daarvoor de aanduiding "intensieve veehouderij" is opgenomen.

**3.10. Gasunie (reclamant no. 13)**

Het agrarisch bouwvlak voor de locatie Hollands Diepstraat no. 9a te Nispen is gewijzigd, zodat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de grens van het bouwvlak en de ter plaatse aanwezige gasleidingen.

**3.11. Nispenseweg 79 Nispen (reclamant no. 16)**

Het bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 79 te Nispen, is aan de voor- en achterzijde gewijzigd.

**3.12. Rietgoorsestraat 45 Roosendaal (reclamant no. 17)**

Het bouwvlak, gesitueerd aan de Rietgoorsestraat 45 te Roosendaal, is aan de voor- en achterzijde gewijzigd en (weer) in overeenstemming gebracht met het bouwblok, dat is voorzien in het geldende bestemmingsplan; voor de uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde zijn UB-coderingen opgenomen.

**3.13. LSned Leidingenstraat Nederland (reclamant no. 19)**

De bestemming Bedrijventerrein 6 is vervallen voor de gronden, welke deel uitmaken van de buisleidingenstraat.

De bestemming Bedrijf 1 voor de tunnelgebouwen is gewijzigd in de bestemming Buisleidingenstraat.

**3.14. Ministerie van Defensie (reclamant no. 20)**

Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor het radarverstoringsgebied.

**3.15. Nispenseweg 77 Nispen (reclamant no. 21)**

Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Nispenseweg 77 te Nispen, is aan de voor- en zijzijden gewijzigd, zodat het aan de achterzijde zodanig naar achter kon worden opgeschoven, dat het bestaande waterbassin hierin is opgenomen.

**3.16. Passenberg 48 Nispen (reclamant no. 23)**

Het agrarisch bouwvlak, gesitueerd aan de Passenberg 48 te Nispen, is aan de achterzijde zodanig gewijzigd, dat de bestaande voeropslag ook daarbinnen is gelegen met handhaving van de bestaande oppervlakte.

Het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veehouderij".

### **3.17. Provincie Noord – Brabant (reclamant no. 25)**

*(De onderstaande indeling correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)*

- Het bouwvlak van het waterleidingbedrijf, gelegen aan de Nispenseweg 9 te Roosendaal, is aangepast voor zover dit over de provinciale EHS-aanduiding was gelegen.
- 1. Essenseweg 60 Nispen**  
De aanduiding "werktuigbouwkundig bedrijf- / agrarisch technisch hulpbedrijf" is gewijzigd in de aanduiding "werktuigbouwkundig- en automatiseringsbedrijf".
- 4a. Essenseweg 71 Nispen**  
Voor het perceel is de bestemming Bedrijf 2 (weer) opgenomen.
- 5. Hellemonsdroef 1 Roosendaal**  
Het oppervlak van het bouwvlak op de verbeelding is vastgelegd op 3,5 ha.
- 9. Hollands Diepstraat 1 Nispen**  
Voor dit perceel is de bestemming "Wonen 2" opgenomen met een aanduiding voor een bed en breakfastfunctie.
- 10. Oude Ettensebaan 34 Roosendaal**  
Het bestemmingsvlak op de verbeelding is aangepast en afgestemd op de bestaande feitelijke situatie.
- 14. Biezenstraat 6 Roosendaal**  
Het op de verbeelding nog opgenomen gedeelte van het (oorspronkelijke) agrarische bouwvlak is vervallen.
- 15. Haiinksestraat 6b Roosendaal**
  - De op de verbeelding opgenomen bestemming Wonen 2 is vervallen.
  - Het bestemmingsvlak voor de bestemming Bedrijf 3 is zodanig uitgebreid, dat de bestaande woning hierbinnen komt te liggen, waarbij verder nog enkele aanpassingen zijn aangebracht, zodat dit vlak uitkomt op een grootte van in totaal 5.000 m<sup>2</sup>.
- 17. Meirestraat 1 Roosendaal**  
Het bestemmingsvlak wordt teruggebracht tot de in het geldende bestemmingsplan voorziene omvang, waaraan voor het bestaande, maar buiten dit vlak gesitueerde dierenverblijf een nieuw, gekoppeld bestemmingsvlak wordt toegevoegd.
- 18. Perceel naast Bergsebaan 104a Nispen**  
Aan het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk is de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" toegevoegd.
- 20. Percelen Laagveldsestraat en Langendijksestraat Roosendaal**  
Bij een aantal percelen ten noorden en ten zuiden van de Laagveldsestraat zijn de bestemmingsvlakken teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang, zoals is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Laagveld.
- 21. Kerkweg 34 Nispen**  
Op deze locatie is de bestemming Recreatie 2 weggelegd met een afzonderlijk bestemmingsvlak.
- 22. Vroenhoutseweg 31 Roosendaal**  
Het bestemmingsvlak (Wonen 2) is voor deze locatie teruggebracht naar de oorspronkelijke, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde omvang en het vlak is weggelegd op de goede plaats.
- 35. Noordstraat 9 Roosendaal**  
De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is teruggebracht tot de oorspronkelijke, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde grootte.

- 36. Krampenloop 31 Roosendaal**  
Het agrarisch bouwvlak, zoals is vastgelegd in het thans geldende wijzigingsplan, is exact overgenomen.
- 37. Visdonkseweg 1 Roosendaal**  
De UB-codering op het zuidelijk gedeelte van het bouwvlak is vervallen.
- 39a. Rietgoorsestraat 45 Roosendaal**  
Aan de voor- en achterzijde is een gewijzigd bouwvlak weggelegd, overeenkomstig het bouwblok dat is voorzien in het thans geldende bestemmingsplan en voor de uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde zijn UB-coderingen opgenomen.
- 39b. Zwanenburgstraat 5 Roosendaal**  
Het bouwvlak is aangepast, waarbij aan de voorzijde het bouwvlak zodanig is weggelegd, dat de bestaande inrit en voortuin erbinnen vallen en aan de achterzijde eveneens de voorgenomen uitbreiding met twee sleufsilos, waarbij het totale oppervlak van het bouwvlak niet is vergroot.
- 43. Bergsebaan 132 Nispen**  
Het bestemmingsvlak (Wonen 2) is gewijzigd, waarbij aan de achterzijde van het vlak een gedeelte van het perceel ter grootte van 120 m<sup>2</sup>. wordt omgezet in de bestemming Agrarisch, zodat een woonperceel overblijft van 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3.18 Hoekstraat 3 Roosendaal (reclamant no. 26)**  
Het bouwvlak, gesitueerd aan de Hoekstraat 3 te Roosendaal, aangepast, met dien verstande dat met het oog op de voorgenomen uitbreiding de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – uitbreiding bouwvlak" is opgenomen.
- 3.19 Krampenloop 31 Roosendaal (reclamant no. 27)**  
Het bouwvlak is gewijzigd, zoals onder 3.16, onderdeel 36 is aangegeven.
- 3.20 Potendreef 2 Roosendaal (reclamant no. 28)**  
Twee percelen met de bestemming "Reststoffenbedrijf" zijn omgezet naar de bestemming "Afvalverwerkingbedrijf" met een bebouwingsmaximum van 40 %.
- 3.21 Oude Turfvaartsestraat 51 Nispen (reclamant no. 29)**  
Het bouwvlak is ter plaatse van de bestaande sleufsilos verder naar achter gelegd, waarbij aan de zuidzijde het vlak is verkleind, zodat alleen sprake is van een vormverandering.
- 3.22 Meirestraat 70 Roosendaal (reclamant no. 30)**  
Het bouwvlak is gewijzigd in die zin dat alleen sprake is van een vormverandering.
- 3.23 Nispenseweg 71 Roosendaal (reclamant no. 31)**  
Het bouwvlak is iets verder naar het noorden en naar achter gelegd, waarbij aan de voorzijde het vlak is verkleind, zodat alleen sprake is van een vormverandering.
- 3.24 Vroenhoutseweg 16 Roosendaal (reclamant no. 33)**  
Bij het agrarisch bouwvlak is de functieaanduiding "intensieve veehouderij" opgenomen.
- 3.25 Zwanenburgstraat 5 Roosendaal (reclamant no. 34)**  
Het bouwvlak is aangepast, waarbij zowel aan de voorzijde de oprit en voortuin als de twee nieuwe sleufsilos aan de achterzijde erbinnen vallen met een gelijk blijvende oppervlakte.

**3.26 Heijbeeksestraat 3a Nispen (reclamant no. 35)**

Het bouwvlak is aan de achterzijde vergroot, waarbij aan de voorzijde het vlak evenredig is verkleind, zodat alleen sprake is van een vormverandering.

**3.27 ZLTO, Afdeling Roosendaal (reclamant no. 37)**

*(De onderstaande indeling c.q. nummering correspondeert met de volgorde van behandeling in de zienswijzennota.)*

- De bouwvlakken De Lind 2, Heijbeeksestraat 3a en Broekakkerstraat 15 zijn aangepast.

**3.28. Bergsebaan 138 Nispen (reclamant no. 39)**

- In aansluiting op het bouwvlak is een differentiatievlak vastgelegd voor teeltondersteunende voorzieningen.
- Het bouwvlak is zodanig van vorm gewijzigd, dat de bestaande voorzieningen hierbinnen komen te liggen.

**3.29 Hollands Diepstraat 3 Nispen (reclamant no. 40)**

De aanduiding "uitbreiding bouwvlak" is vervallen.

**3.30 Boeiinksestraat 1a Roosendaal (reclamant no. 41)**

Het bouwvlak is aan de achterzijde zodanig naar achter opgeschoven, dat het bestaande containerveld en waterbassin hierin zijn opgenomen en tevens is voorzien in de aanduiding plattelandswoning voor het pand / perceel Boeiinksestraat no. 1.

## **4. Ambtshalve aanpassingen**

**(In het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van ingekomen verzoeken, tussentijdse ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht nog de navolgende aanpassingen aangebracht)**

### **A. Ambtshalve aanpassingen**

- 1. Afstand tot de perceelsgrens bij de bestemming "Sport"**  
De regels (artikel 21.2.2) zijn op dit onderdeel aangepast omdat een regeling ter zake ontbrak.
- 2. Antwerpseweg 98 / 100 Nispen – voormalig douaneterrein/grenswisselkantoor**  
In verband met de inmiddels hier gevestigde truckparking met restaurant en de bestaande ijssalon is een hierop afgestemde horecabestemming weggelegd met de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan.
- 3. Nederheide 21 Nispen – bouwvlakgrootte**  
Verzocht is om een aanpassing van het bouwvlak gerelateerd aan de omvang van het bouwvlakdeel op Rucphens grondgebied. De verbeelding is hierop aangepast.
- 4. Nispenseweg 10 Roosendaal – verzoek omzetting naar bestemming Wonen 2 met aanduiding Bed en Breakfast**  
Verzocht is om de boerderij om te zetten naar een woonbestemming met een bed and breakfastmogelijkheid. Een nadere verantwoording is toegevoegd aan de plantoelichting en de verbeelding is hierop aangepast.
- 5. Potendreef Roosendaal – bouwmogelijkheden twee bestemmingsvlakken**  
Verzocht is om handhaving van de huidige bouwmogelijkheden voor de beide bestemmingsvlakken. Artikel 11.2.2 is hierop aangepast en de aanduiding "sba - gb" op de verbeelding is weggehaald.
- 6. Biezenstraat 7 Roosendaal – kleinschalige kinderopvang**  
Verzocht is om ter plekke te voorzien in een nadere aanduiding voor een maatschappelijke functie in de zin van een kleinschalige kinderopvang. De verbeelding en artikel 24.1 zijn hierop aangepast.
- 7. Nispenseweg 71 Roosendaal – codering veehouderij**  
Verzocht is om een extra codering op te nemen voor dit bouwvlak in verband met de bestaande milieusituatie, die naast een varkensbedrijf ook ruimte biedt voor 150 koeien. De verbeelding is hierop aangepast.
- 8. De Lind 2 Nispen – verzoek ZLTO aanpassing bouwvlak**  
Verzocht is om een aanpassing van het bouwvlak (vormverandering). De verbeelding is hierop aangepast. Een nadere verantwoording is toegevoegd aan de plantoelichting.

- 9. Aanpassingen gemeente Rucphen**  
Door de gemeente Rucphen is verzocht om enkele planaanpassingen. Dit betreft de volgende onderdelen.
  - Gedeelte Langendijksestraat: de bestemming AW – 2 is gewijzigd in de bestemming Natuur;
  - Snollevendreef: de bestemming AW – 2 is gewijzigd in de bestemming Natuur;
  - Eindstraat 21: het Agrarisch bouwvlak is gewijzigd in de bestemming Wonen 2;
  - Boswachtersdreef 8: de aanduiding SA-VEH is verwijderd en de perceelsbegrenzing is aangepast, waarbij de woonbestemming is verkleind conform de nieuwe kadastrale situatie.
  - Nederheide 21: de bouwvlakaanduiding is afgestemd op het aansluitende gedeelte op Rucphens grondgebied (zie ook onder 3).
- 10. Gastelseweg Roosendaal – Garages**  
De bestemming, zoals vastgelegd op de verbeelding, correspondeerde niet met de werkelijkheid. Dit is aangepast.
- 11. Passenberg 44 Roosendaal – verruiming bebouwingsmogelijkheden**  
Verzocht is om een vergroting van het toegestane aantal vierkante meters bebouwing tot 2.500 m2. en een vormverandering van het bestemmingsvlak. Artikel 19.2.2 en de verbeelding zijn hierop aangepast. Een nadere verantwoording van deze ontwikkeling met bijbehorend landschapsplan zijn toegevoegd aan de toelichting.
- 12. Laagveldsestraat 20 Roosendaal – aanpassing bouwvlak**  
Verzocht is om een aanpassing van één van beide bouwvlakken, afgestemd op de reeds bestaande situatie. De verbeelding is hierop aangepast.
- 13. Begraafplaats Rucphensebaan – toevoeging mortuariumfunctie**  
Verzocht is om een mortuariumfunctie toe te voegen aan de bestemming Maatschappelijk, welke voor de begraafplaats is voorzien. Deze functie is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van artikel 17.
- 14. Aanduidingen verbeelding**  
De aanduidingen sb-ghb en sm – do op de verbeelding zijn niet correct en worden vervangen door resp. sa – gvbm en sm – dop.
- 15. Vinkenbroeksestraat 55 Roosendaal**  
Verzocht is om aan de achterzijde het bouwvlak uit te breiden met een UB-codering en een vormverandering toe te passen. Bovendien moet naast de aanduiding “maatschappelijk” ook nog een aanduiding worden opgenomen voor een grondgebonden veehouderij. De verbeelding is hierop aangepast.
- 3.16. Antwerpseweg 101 Nispen**  
Voor het oostelijk gedeelte van de grensovergang is een verzoek ingediend om een restaurant te mogen beginnen met een benzinestation. De foutieve aanduiding “GZ” op de verbeelding is verwijderd en vervangen door de aanduiding “- bw” conform het geldende bestemmingsplan. De horecabestemming is gehandhaafd, die een restaurant toestaat met een bebouwingsmaximum van 10 % van het bestemmingsvlak.
- 3.17. Oude Turfvaartsestraat 45 Nispen**  
Verband houdend met het faillissement van het hier gevestigde uitzendbedrijf (incl. huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten) is de maatschappelijke bestemming bijgesteld. De bestemming wordt nu een zorginstelling en / of een opvang-/huisvestingscentrum. De bestemmingsomschrijving van artikel 17, de tabel in artikel 17.2.2 en de verbeelding zijn hierop aangepast.
- 3.18. Verwijzingen naar milieuregelgeving**  
In de regels van het bestemmingsplan waren enkele onjuiste verwijzingen opgenomen naar van toepassing zijnde milieuregelgeving. Dit is hersteld.

**3.19. Holterbergsestraat 5 Roosendaal**

In de bestaande woning is een bed en breakfastfunctie ondergebracht. In verband hiermee is op de verbeelding voorzien in een nadere aanduiding "bed en breakfast" binnen de van toepassing zijnde woonbestemming.

**3.20. Mantelzorgregeling**

Met het oog op gewijzigde regelgeving inzake mantelzorg zijn de volgende artikelen aangepast:

- 1.80 (definitie);

- 3.4.4, 4.4.4, 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.4.4, 9.4.4, 14.5.3, 15.4.3, 16.4.3, 17.4.3, 19.4.3 en 24.4.3 (gebruik bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte).

De artikelen 3.5.8, 4.5.8, 5.5.8, 6.5.1, 7.5.1, 8.5.1, 9.5.1, 14.6, 15.5, 16.5.1, 17.5, 19.5 en 24.5.1 zijn vervallen. (De betreffende artikelen zijn in verband hiermee vernummerd.)

**3.21. Hollands Diepstraat 1 Nispen**

Verzocht is om het hier gevestigde (voormalige) agrarisch bedrijf om te zetten naar een woonbestemming met de mogelijkheid om daarin een bed en breakfastfunctie te mogen onderbrengen. De verbeelding is hierop aangepast. (Zie ook het gestelde onder 2.25, no. 9, m.b.t. de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.)

**B. MER-rapportage**

In het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van het uitgebrachte MER-advies en de op basis hiervan vervaardigde notitie nog enkele wijzigingen aangebracht in de voorschriften omwille van een uniforme beschermende regeling voor Natura 2000-gebieden. Dit betreft de artikelen 3.4.1, 3.5.1, 4.4.1, 4.5.1, 5.4.1 en 5.5.1.