

**Retrospectieve toets
Bestemmingsplan
Buitengebied ROOSENDAAL - NISPEN**

**Onderzoek naar en toelichting op
niet-agrarische functies en functieveranderingen in het bestemmingsplan**

Inleiding

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen is onderhavige retrospectieve toets opgesteld waarin inzicht wordt gegeven in de planologisch relevante functieveranderingen (zoals bestemmingswijzigingen, wijzigingen in toegestane bebouwing e.d.) in het plangebied die niet in eerdere WRO- en Wro-procedures (met provinciale toetsing) zijn goedgekeurd maar die wel in dit plan zijn opgenomen.

In onderhavig document is deze toets uitgevoerd waarbij een onderscheid is gemaakt naar

- niet-agrarische bedrijven met de bestemmingen B-1 t/m B-4, Recreatie en Maatschappelijk;
- woonbestemmingen die voorheen een andere bestemming hadden;
- overige relevante percelen, waaronder agrarische bouwvlakken die voorheen een andere bestemming hadden c.q. waarbij toevoegingen zijn opgenomen.

Per perceel is aangegeven wat de vigerende bestemming en de nieuwe bestemming betreft, vergezeld van een nadere toelichting op deze bestemmings- of functiewijziging.

Niet-agrarische bedrijven met de bestemmingen B-1 t/m B-4, Recreatie, Maatschappelijk

Adres	Vigerende bestemming	Aanduiding	Max. toegestane m ²	Nieuwe bestemming	Aanduiding	Max. toegestane m ²	Toelichting
Wouwbaan 214 en Wouwbaan 216	Niet-agrarische bedrijven	Brz (Rolluiken/ Zonwerings- bedrijf)	700 m ²	B-2 (214) M (216)	Autoherstelbedrijf Paramedische praktijk	300 m ² 300 m ²	Is vanuit ruimtelijk- en milieuoogpunt neutrale omzetting Omzetting is verbetering van planologische situatie
Essenseweg 60	Niet-agrarische bedrijven	Handels- /verpakings- bedrijf	1550 m ²	B-4	Werktuigbouwkundig bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf	1900 m ²	Is vanuit ruimtelijk- en milieuoogpunt een neutrale omzetting.
Essenseweg 66	Niet-agrarische bedrijven	eierhandel	550 m ²	B-3	Groothandel in machines en voertuigen	1000 m ²	Is vanuit ruimtelijk oogpunt een neutrale omzetting.
Broekakkerstraat 7	Niet-agrarische bedrijven	Handels- bedrijf/ ambachtelijke dienstver- lening	900 m ²	B-4	Grondverzetbedrijf/ opslag en handel in bestratingsmaterialen	1000 m ²	Is planologisch een neutrale omzetting en een scherpere formulering van de gebezigde activiteiten

Heybeeksestraat 3	Niet-agrarische bedrijven	Werktuig- bouwkundig en automatise- ringsbedrijf tevens caravanstal- ling	950 m2	B4		Werktuigbouwkundig bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf	1350 m2	Is planologisch een neutrale omzetting; m2 is correctie vanwege in oude plan onjuist opgenomen maatvoering.
Slaaistraat	Niet-agrarische bedrijven	Handel in landbouwmac- hines	4500 m2	B-4		Handel in landbouw- en grondverzetmachines	4500 m2	Perceel overzijde ook in gebruik ten behoeve van het bedrijf (jarenlang bestaande situatie)
Oude Turfvaartsestraat 45	Recreatiebedrijven	Vakantie- paviljoen	650 m2	Maatschap- pelijk		Uitzendbureau/huis- vesting tijdelijke werknemers	650 m2	Bestemming vakantiepaviljoen is praktisch niet invulbaar; omzetting naar maatschappelijk met specifieke aanduiding uitzendbureau/huisvesting tijdelijke werknemers beantwoordt aan grote behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers.
Hilistraat /Blezenstraat e.o.	Landelijk gebied	--	--	Recreatie-1		Menpark	--	Ontstaan als neventak bij een bestaand agrarisch bedrijf
Antwerpseweg 101	Niet-agrarische bedrijven	adviesbureau automatise- ring	450 m2	Maatschappe- lijk		gezondheidszorg	450 m2	Is planologisch een neutrale omzetting.

Woonbestemmingen die voorheen een andere bestemming hadden

Adres	Vigerende bestemming	Opmerkingen
Essenseweg 71	Niet-agrarische bedrijven, aanduiding aannemingsbedrijf	Ter plaatse is geen aannemingsbedrijf meer aanwezig; perceel sluit aan op de kern van Essen (B)
Essenseweg 55	Horecabedrijven	In 2009 is het reeds jarenlang leegstaande horecapand verbouwd tot burgerwoning. Planologisch is dit een betere functie dan horeca.
Nigtestraat 2A	Niet-agrarische bedrijven, aanduiding dierenpension	Het betref een woning met dierenpension. Inmiddels is het dierenpension niet meer in gebruik.
Nispenseweg 57	Landelijk gebied, aanduiding agrarisch bouwblok	Agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

Overige relevante percelen

Adres	Vigerende bestemming	Aanduiding	Nieuwe bestemming	Aanduiding	Max. toe gestane m2	Toelichting
Westelijke Havendijk 33	Landelijk gebied	glastuinbouw	Agrarisch	glastuinbouw	Ca. 12 ha	Vernieuwing en uitbreiding van bestaand bedrijf. Relatie met SITA (gebruikmaken restwarmte).
Hellemonsdreef 1	Landelijk gebied	glastuinbouw	Agrarisch	glastuinbouw	3,5 ha waarvan 3 ha netto-glas	Vergroting glastuinbouwbedrijf, binnen de kaders van de Verordening ruimte. Huidig bestemmingsplan biedt in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot vergroting oppervlakte.
Boeinksestraat 1A	Landelijk gebied	Glasiuinbouw (deels)	Agrarisch	Glasiuinbouw/tuincentrum	–	De aanduiding glasiuinbouw is overeenkomstig de feitelijke situatie vergroot. De aanduiding tuincentrum is toegevoegd. In het huidige bestemmingsplan had deze aanduiding er al op moeten liggen omdat ter plaatse reeds gedurende een groot aantal jaren een tuincentrum wordt geëxploiteerd. Met de aanduiding wordt thans recht gedaan aan de feitelijke situatie.
Omg. Oude Turfvaartsestraat/ Zonnelandsestraat	Landelijk gebied	--	Agrarisch en Agrarisch met waarden- 1	boerengolf	–	Ontstaan als neventak bij bestaand agrarisch bedrijf