

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL
Contactpersoon : dhr. Hans Vergouwen
Adres : Postbus 5000
PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
Tel. : (0165) 579 245
Mail :

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. J.J. Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 01150

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	25 07 2017	Concept-voorontwerp	Concept vo	JC
1-2	30 11 2017	div. aanvullingen	Concept vo	JC
1-3	20 02 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	voorontwerp	JC
1-4	20 03 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	voorontwerp	JC
1-5	01 05 2018	2 locaties aangepast	voorontwerp	JC
1-6	08 05 2018	Bijlagen toegevoegd	voorontwerp	JC
1-7	25 05 2018	Locatie 07 aangepast	voorontwerp	JC
1-8	30 05 2018	Imro-codering gecorrigeerd	voorontwerp	JC
2-1	30 10 2018	Overleg en inspraak verwerkt	ontwerp	JC
2-2	27 11 2018	Tekstuele opmerkingen verwerkt	ontwerp	JC
2-3	29 01 2019	Mariabaan ong. aangepast	ontwerp	JC
2-4	05 02 2019	Diverse tekstuele correcties	ontwerp	JC
2-5	07 02 2019	Tekstfiguur gecorrigeerd	ontwerp	JC
3-1	08 04 2019	Data aangepast	Ter vaststelling	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Inhoud	4
2	HET BESTEMMINGSPLAN	7
2.1	Bergsebaan 32a Heerle	7
2.2	Biezenstraat 27 Wouw	8
2.3	Herelsestraat 173 en Bameerweg 7	9
2.4	Hollandsedreef 10 Wouwse Plantage	10
2.5	Julianaweg 15/15a Wouwse Plantage	12
2.6	Kruislandseweg 22 Wouw	13
2.7	Laagweg 5/5a Moerstraten	15
2.8	Luienhoekweg 4 Moerstraten	16
2.9	Omgeving Mariabaan Wouwse Plantage	17
2.10	Moerstraatseweg 14 Heerle	18
2.11	Plantagebaan 232 Wouwse Plantage	19
2.12	Roosendaalsebaan 38 Wouw	20
2.13	Schouwenbaan 6 Wouwse Plantage	21
2.14	Schouwenbaan 10	22
2.15	Spellestraat 49 Wouw	24
2.16	Spellestraat 55 Wouw	25
2.17	Steenbergsestraat 1 Moerstraten	26
2.18	Westelaarsestraat 17 Heerle	27
2.19	Weststraat 4 Wouwse Plantage	28
2.20	Zoomvlietweg 1 Heerle	29
2.21	Biezenstraat 35 Wouw	30
2.22	Herelsestraat 68 Heerle	31
2.23	Kruislandseweg 2a Wouw	32
2.24	Westelaarsestraat 49 Wouwse Plantage	33
2.25	Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage	34
2.26	Schouwenbaan 1 Wouwse Plantage	35
3	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
3.1	Plangrens	36
3.2	De verbeelding	36
3.3	De regels	36
4	HAALBAARHEIDSASPECTEN	37
4.1	Maatschappelijke haalbaarheid	37

bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1: Inspraak- en vooroverlegrapportage*
- Bijlage 2: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.3 Bameerweg 7.*
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing locatie 2.5 Julianaweg 15/15a*
- Bijlage 4: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.5 Julianaweg 15/15a*
- Bijlage 5: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.6 Kruislandseweg 22*
- Bijlage 6: Rapport cultuurhistorie locatie 2.7, Laagweg 5-5a*
- Bijlage 7: Rapportage Milieuaspecten locatie 2.8 - Luienhoekweg 4*
- Bijlage 8: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.8 Luienhoekweg 4
 Moerstraten.*
- Bijlage 9: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.10 Moerstraatseweg 14.*
- Bijlage 10: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.14 Schouwenbaan 10.*
- Bijlage 11: Ruimtelijke onderbouwing en rapportage Kwaliteitsverbetering
 landschap locatie 2.23 Kruislandseweg 2a.*
- Bijlage 12: Ruimtelijke onderbouwing locatie 2.25 Hoeksebaan 2.*
- Bijlage 13: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.25 Hoeksebaan 2.*

GEMEENTE ROOSENDAAL BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW",

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Wouw" van de gemeente Roosendaal is vastgesteld op 08 juli 2010. Op 17 augustus 2010 hebben Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gegeven, die op 17 maart 2012 gedeeltelijk werd ingetrokken. Het plan is sinds 21 augustus 2012 onherroepelijk.

Enkele onderdelen van het plan zijn niet goedgekeurd. Het gaat daarbij om enkele passages uit de regels en om delen van de verbeelding (plankaart). Op die laatste locaties geldt daardoor nog het vorige bestemmingsplan uit 1989.

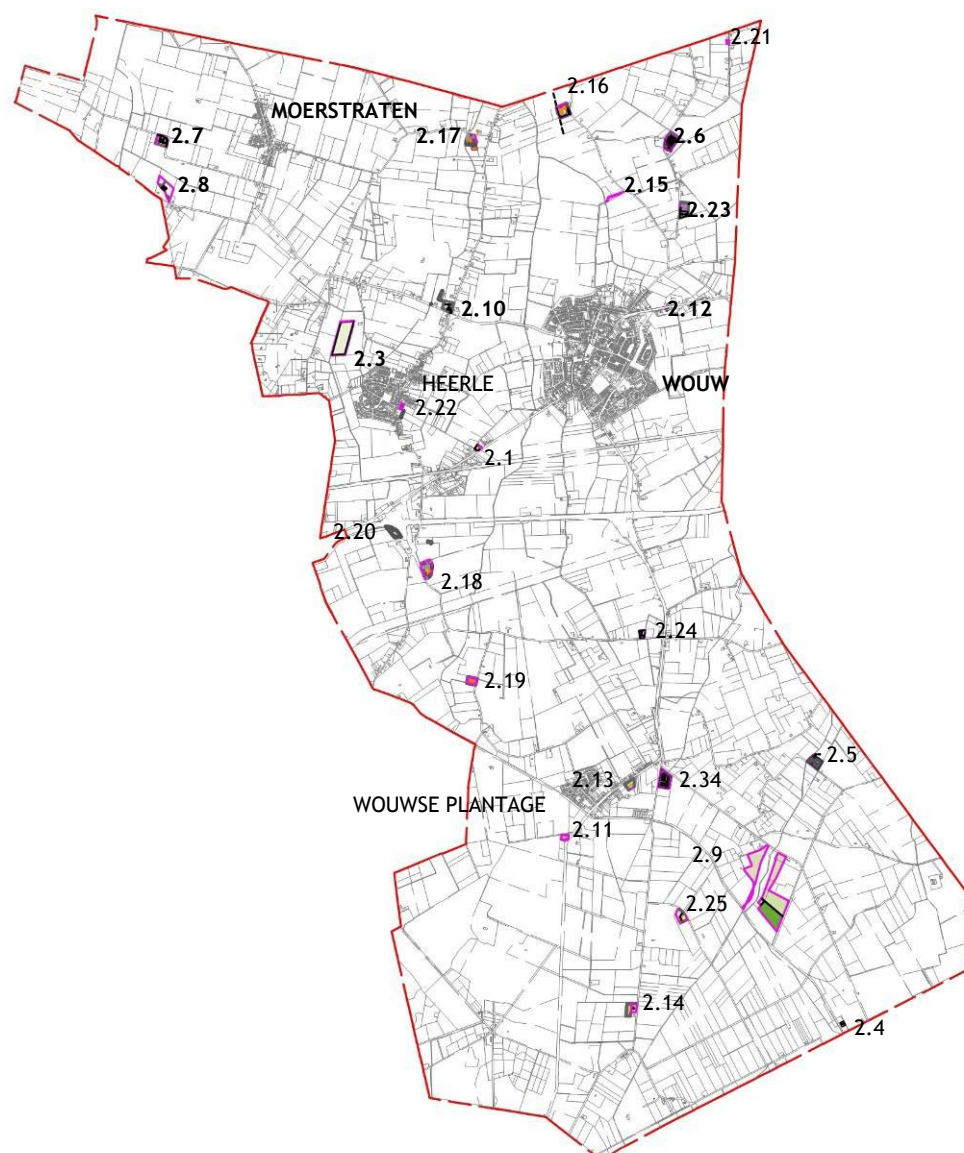
Sindsdien zijn er diverse aanvragen gedaan voor het aanbrengen van gedeeltelijke veranderingen in het plan. Een deel daarvan wordt in deze eerste (partiële) herziening meegenomen.

1.2 Inhoud

Besloten is in één partiële herziening de punten mee te nemen die niet controversieel zijn en die niet kunnen wachten op de algehele herziening die eveneens binnen afzienbare tijd zal worden opgestart. Niet controversieel wil zeggen dat het aanvragen betreft waarover geen discussie is en/of waartegen noch vanuit de gemeente, noch vanuit andere overheden, overwegende bezwaren bestaan.

Het betreft dus geen reparatieplan, waarin alle "gaten" (zowel in de regels als in de verbeelding) worden herzien. Het betreft uitsluitend een partiële herziening, waarin concrete aanvragen worden gehonoreerd of (evidente) fouten worden hersteld.

In deze herziening zal geen nieuw beleid worden verwerkt. Uiteraard zal de herziening wel rekening houden met geldend beleid van andere overheden, zoals de provinciale Verordening ruimte(z zoals die momenteel geldt).



Figuur 1 - Het plangebied; de rode contour geeft de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw" weer. Daarbinnen liggen de verschillende deelgebieden, zoals in hoofdstuk 2 beschreven. De nummers lopen niet door, omdat niet voor elke locatie de verbeelding hoefde te worden aangepast.

Tabel 1 - Onderdelen van deze planherziening				
Nr.	Par.	Pag.	adres	inhoud
01	2.1	7	Bergsebaan 32 a	Correctie bestemmingsgrens
02	2.2	8	Biezenstraat 27	Overeenstemming bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen
03	2.3	9	Herelsestraat 173/Bameerweg 7	Oprichting van permanente teeltondersteunende voorzieningen
04	2.4	10	Hollandsedreef 10	aanduiding bed&breakfast opnemen
05	2.5	12	Julianaweg 15/15a	Vm. bedrijfswoning
06	2.6	13	Kruislandseweg 22	Uitbreiding bestemmingsvlak Landbouwmechanisatiebedrijf
07	2.7	15	Laagweg 5/5a	Twee woonbestemmingen
08	2.8	16	Luienhoekweg 4	Omzetting agrarisch bouwvlak in burgerwoning.
09	2.9	17	Omgeving Mariabaan	Correctie bestemmingsgrenzen tussen agrarisch en natuur
10	2.10	18	Moerstraatseweg 14	Omzetten bestemming Agrarisch met waarden 2 naar Wonen-2
11	2.11	19	Plantagebaan 232	Gemengde bestemming op het voormalig jachtslot.
12	2.12	20	Roosendaalsebaan 38	Vormverandering van bestemmingsvlak Wonen-2, zodat veranda geplaatst kan worden.
13	2.13	21	Schouwenbaan 6	Correctie begrenzing van de camping.
14	2.14	22	Schouwenbaan 10	Uitbreiding bestemmingsvlak Recreatie-2
15	2.15	24	Spellestraat 49	Voorm. stukje weg (dat reeds lang verdwenen is) krijgt agrarische bestemming.
16	2.16	25	Spellestraat 55	Vormverandering agrarisch bouwvlak, toevoeging functie-aanduiding 'paardenhouderij' en 'maatschappelijk tot 500 m ² '.
17	2.17	26	Steenbergsestraat 1	Aanpassen begrenzing bouwvlak i.v.m. opname bestaand mestbassin.
18	2.18	27	Westelaarsestraat 17	Verschuiving bouwvlakgrenzen agrarisch bedrijf zonder vergroting bouwvlak.
19	2.19	28	Weststraat 4	Vervallen aanduiding intensieve veehouderij
20	2.20	29	Zoomvlietweg 1	Corrigeren aanduiding 'intensieve veehouderij'.
21	2.21	30	Biezenstraat 35	Correctie bestemming (wordt Wonen-2)
22	2.22	31	Herelsestraat 68	Correctie plangrens
23	2.23	32	Kruislandseweg 2a	Verlegging en vergroting bestemmingsvlak Bedrijf-3
24	2.24	33	Westelaarsestraat 49	Aanduiding plattelandswoning
25	2.25	34	Hoeksebaan 2	Omzetting agrarisch bedrijf naar burgerwoning
26	2.26	35	Schouwenbaan 1	Correctie begrenzing camping

2 HET BESTEMMINGSPLAN

2.1 Bergsebaan 32a Heerle

Inhoud

Verschuiving begrenzing bestemming wonen.

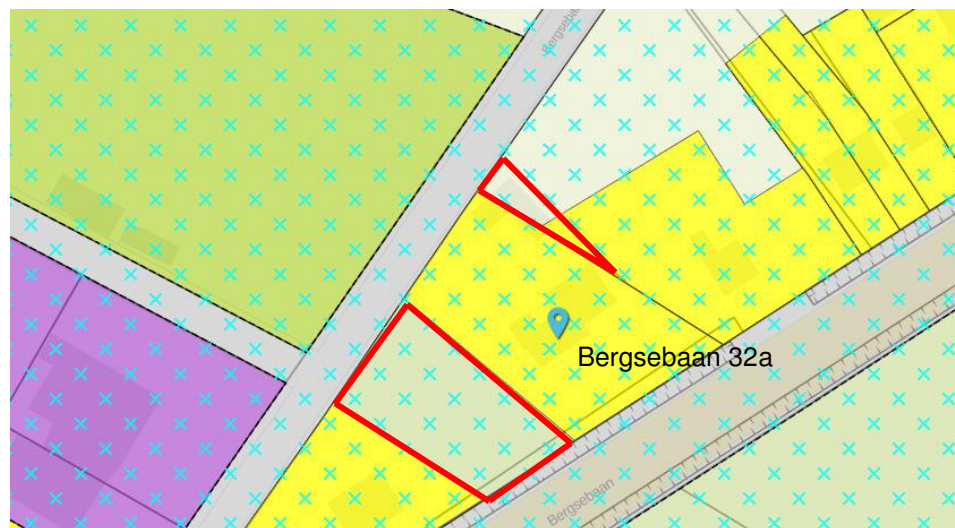
Beschrijving

De woning Bergsebaan 32a te Heerle is bestemd tot "Wonen-2". Betrokkenen hebben een stuk grond van 110m² aangekocht van de buren, zijwaarts achter het huis. Daarop is een bijgebouw gebouwd. De aankoop en de bouw hebben ruim vóór de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit stuk grond is slechts gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen-2' en grotendeels tot 'Agrarisch met waarden'. Een groot deel van het bijgebouw staat daardoor in de agrarische bestemming. Het gehele aangekochte deel dient dezelfde bestemming te krijgen als de aansluitende woning.

De gemeente staat op het standpunt dat deze bestemmingsplanherziening een correctie is van een fout die bij de vaststelling gemaakt is. Kwaliteitsverbetering landschap is niet aan de orde nu het hier gaat om een duidelijke omissie bij de vaststelling van het thans vigerende plan.

Aanpassing bestemmingsplan

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de gronden behorende bij de bestaande woning Bergsebaan 32a de bestemming Wonen-2 krijgen, zoals ze die hadden in het vorige bestemmingsplan.

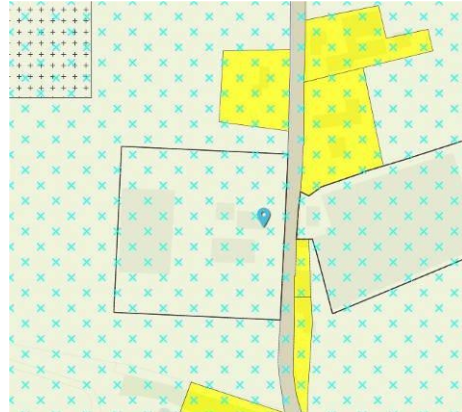


Figuur 2 - Vigerend bestemmingsplan t.p.v. Bergsebaan 32a.

2.2 Biezenstraat 27 Wouw

Inhoud

De oppervlakte van een agrarisch verwant bedrijf als nevenactiviteit wordt, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen, 1000 m².



Beschrijving

In het huidige bestemmingsplan is middels een ontheffing een agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toegestaan, mits het vloeroppervlak van de nevenactiviteit niet meer dan 500m² bedraagt (artikel 3.5.1). In het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal en Nispen bedraagt het vloeroppervlak voor een dergelijke nevenactiviteit 1000m².

Aanpassing bestemmingsplan

In het Reparatieplan Buitengebied Wouw wordt het vloeroppervlak voor een agrarisch verwant bedrijf van 500 m² verhoogd naar 1000 m². Dit betreft de artikelleden 3.5.1, 4.5.1, 5.5.1, 6.5.1 en 7.5.1, alle onder c.

2.3 Herelsestraat 173 en Bameerweg 7

Inhoud

Oprichting van permanente teeltondersteunende voorzieningen op een specifieke locatie.

Beschrijving

Het betreft twee samenwerkende agrarische bedrijven. Opgemerkt wordt dat de regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw afwijkt van de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen. In de algehele herziening van het bestemmingsplan, die binnen afzienbare termijn zal worden opgestart, zullen beide regelingen worden gelijk geschakeld. Ondertussen heeft een van de onderhavige bedrijven een concrete aanvraag gedaan, waaraan het gemeentebestuur met deze planherziening tegemoet wil komen.

Daarnaast is er de wens om de teeltondersteunende voorzieningen het gehele jaar door te laten staan. Daardoor zijn werkzaamheden beter te plannen en het afbreken en opbouwen van de tunnels kost veel tijd. Het permanent plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen kan alleen via een functieaanduiding/ gebiedsaanduiding geregeld worden in het bestemmingsplan. Het toevoegen van een dergelijke aanduiding betekent wel dat de regeling van de verordening ruimte van kracht is in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het hierop betrekking hebbende landschapsplan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Aanpassing bestemmingsplan

Op de verbeelding is binnen het beoogde gebied de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' aangebracht. De regeling ten aanzien van de permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn opgenomen in de regels van het plan.

2.4 Hollandsedreef 10 Wouwse Plantage

Inhoud

De huidige bestemming is Wonen-2. Verzoek is om een bed&breakfast mogelijk te maken. Het geldende bestemmingsplan kent hiervoor geen regeling. De planregels worden hierop aangepast.

Beschrijving

In het vigerende bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor bed&breakfast binnen agrarische bestemmingen. In woonbestemmingen in het buitengebied is dat (nog) niet geregeld.

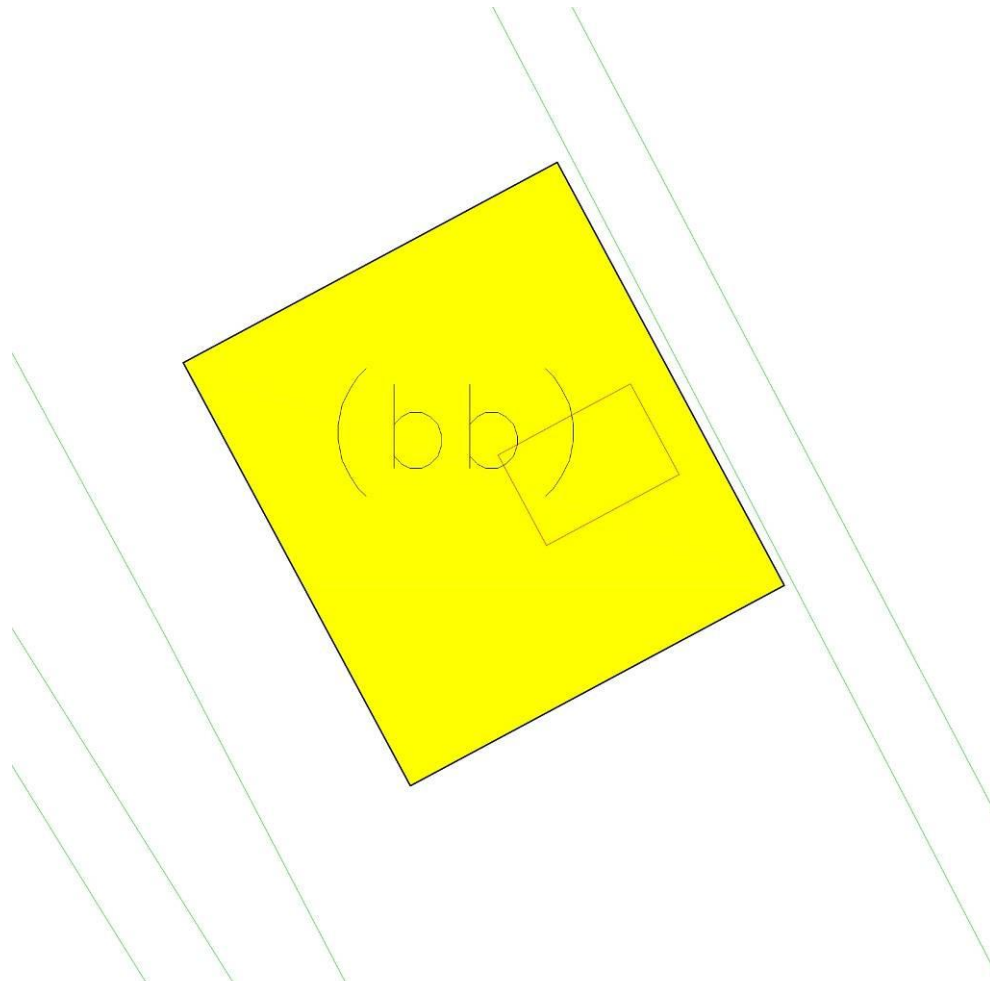
In de regels wordt een soortgelijke regeling t.a.v. bed&breakfast opgenomen als die welke nu geldt bij agrarische bestemmingen (bij de agrarische bestemmingen zijn diverse nevengebruiksmogelijkheden toegestaan naast bed&breakfast):

- a. *voor bed&breakfast voorzieningen mogen maximaal 5 kamers (voor maximaal 10 personen) worden aangewend;*
- b. *er vindt geen uitbreiding van het bouwvolume ten behoeve van de bed&breakfast voorzieningen plaats;*
- c. *er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;*
- d. *er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- e. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- f. *het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast."*

De locatie Hollandsedreef 10 voldoet aan deze randvoorwaarden. Het aantal kamers bedraagt 5 of minder. Het bouwvolume wordt niet uitgebreid. Er is, naast de 2 parkeerplaatsen voor eigen gebruik, op eigen terrein voor elke kamer 1 parkeerplaats aanwezig. Het pand is thans voldoende landschappelijk ingepast. De vestiging van een Bed&breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij een woning valt in categorie 1, waardoor er geen maatregelen in het kader van landschappelijke kwaliteitsverbetering nodig zijn. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op ongeveer 120 m van de grens van de woonbestemming. Door de mogelijkheid van een bed&breakfast wordt de gevoeligheid van de woning voor geur of geluid niet vergroot. Daarom levert de gewenste omzetting geen extra belemmering voor het bestaande agrarische bedrijf op. Ook overigens wordt het woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast.

Aanpassing bestemmingsplan

In de regels van de bestemming Wonen-2 zijn regels voor een bed&breakfast opgenomen. De locatie Hollandsedreef 10 krijgt op de verbeelding de aanduiding "bed&breakfast".



Figuur 3 - Verbeelding locatie Hollandsedreef 10; het bestaande bestemmingsvlak "Wonen-2" blijft gehandhaafd, maar heeft de aanduiding "Bed&Breakfast" gekregen.

2.5 Julianaweg 15/15a Wouwse Plantage

Inhoud

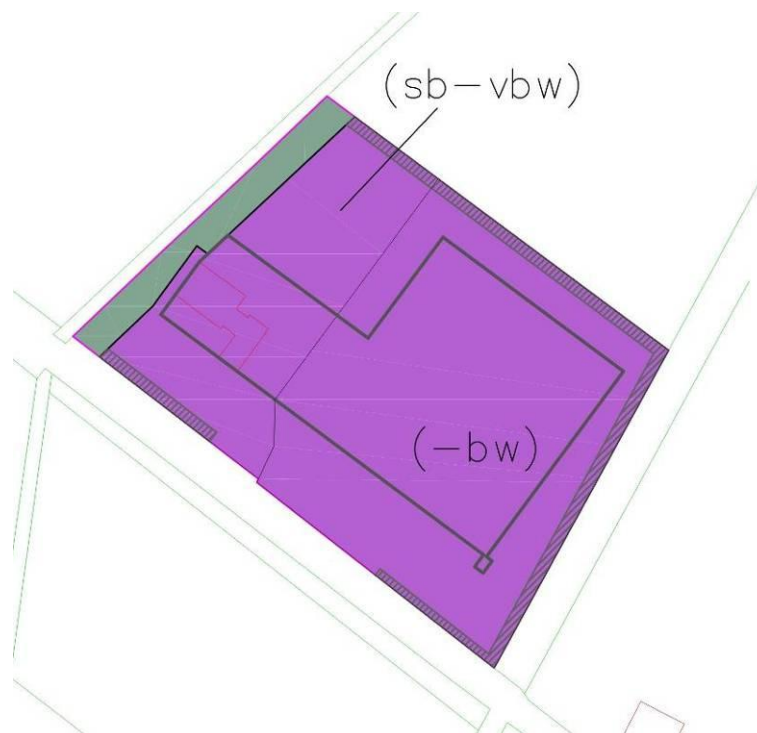
Loskoppeling van de voormalige bedrijfswoning van het bedrijf.

Beschrijving

Aan het adres Julianaweg 15 te Wouwse Plantage is een bedrijfscomplex aanwezig dat tot voor kort in de eigendomssituatie één geheel was. In de bedrijfshallen was een houtbewerkingsbedrijf gevestigd. Het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van 1.14.50 hectare. Het plan is om de bedrijfswoning los te koppelen van de rest van het bedrijfsgedeelte en aan te duiden als "voormalige bedrijfswoning". Blijkens de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3) is dit uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt verantwoord. Inmiddels worden de bedrijfsgebouwen gebruikt voor opslagdoeleinden. Daardoor kan de milieucategorie dalen van 4 naar 2.

De beoogde aanpassing valt met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap onder categorie 3. Daarom is een rapportage kwaliteitsverbetering landschap opgesteld (Bijlage 4), waarin diverse maatregelen worden voorgesteld met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 4 - Nieuwe bestemmingsverdeling t.p.v. Julianaweg 15/15a - het linkerdeel (groene strook) krijgt de bestemming 'natuur' en dient een landschappelijke/ecologische invulling te krijgen overeenkomstig het inpassingsplan; verder is de bestaande groenzone rondom het bedrijf aangeduid als "landschapselement"; de voormalige bedrijfswoning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning' en de bedrijfsbebouwing krijgt de bestemming "Bedrijven - 2" met de functie-aanduiding: 'opslagdoeleinden', waarbij de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" is toegevoegd.

2.6 Kruislandseweg 22 Wouw

Inhoud

Uitbreiding bestemmingsvlak Landbouwmechanisatiebedrijf.

Beschrijving

Voor de locatie Kruislandseweg 22 te Wouw is de enkelbestemming 'Bedrijf - 3' met de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reparatiebedrijf voor landbouwmachines/-werktuigen' opgenomen. Tevens bevindt zich op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In verband met bedrijfseconomische redenen (steeds grotere machines, aanvullende eisen) is het noodzakelijk een aanvullende bedrijfshal te bouwen voor de reparatie en het testen van landbouwmachines.

Volgens de Verordening ruimte is de locatie gelegen in het gemengd landelijk gebied. Ten aanzien van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven wordt daarover bepaald:

7.10 Niet-agrarische functies

1,2 (...).

3. *In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*

- a. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
- b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
- c. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

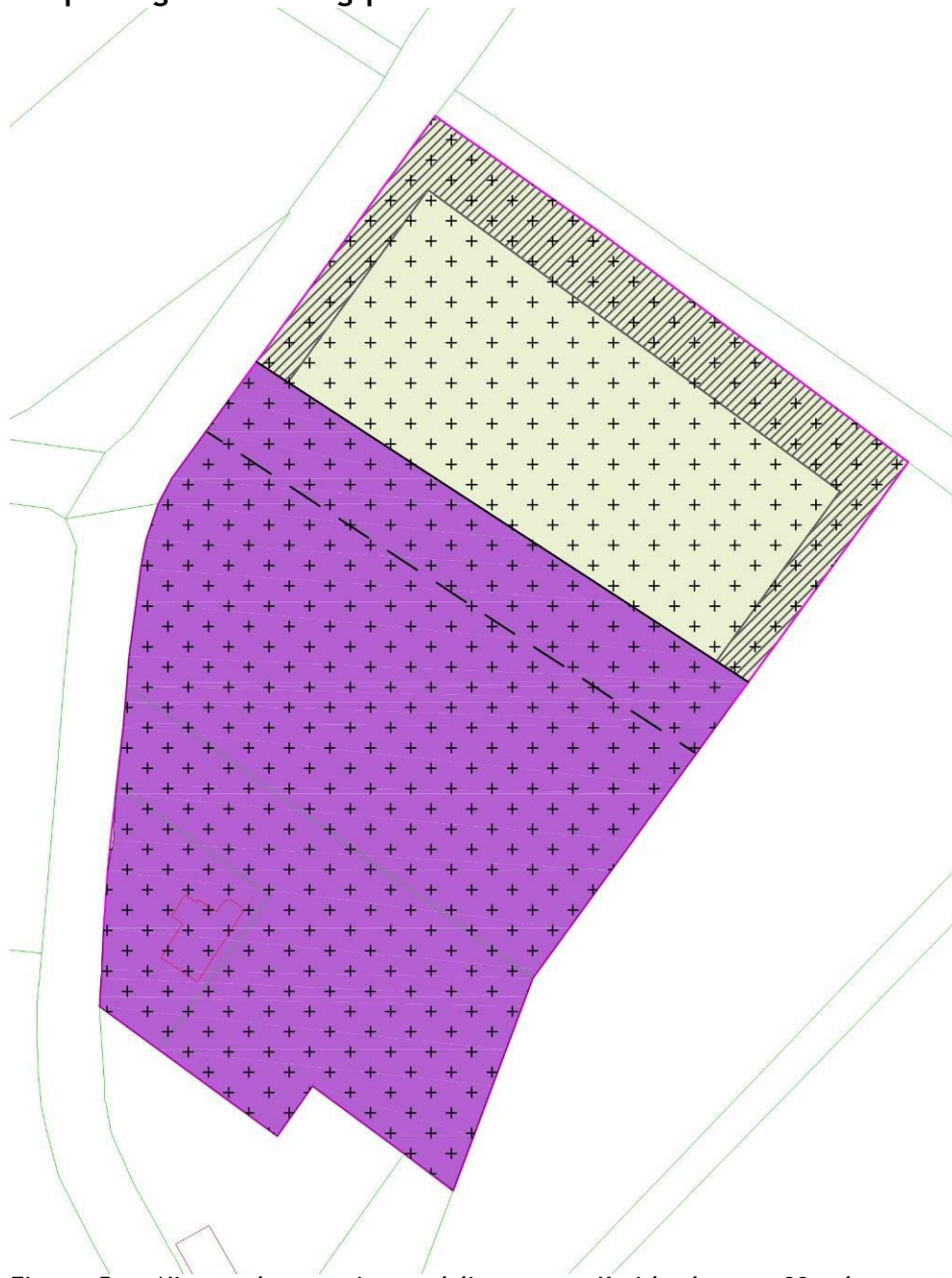
Ad a De huidige oppervlakte bedraagt 9051 m². Gevraagd wordt een strook van ongeveer 15 m aan de noordzijde toe te voegen, met een oppervlakte van 1746 m² (ongeveer 16%). De totale oppervlakte komt daarmee op 10795 m². De gevraagde uitbreiding van 16% staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.

Ad b Het bedrijf is door zijn activiteiten (w.o. reparatie van landbouwmachines) gebonden aan (de afzetmarkt in) het buitengebied; verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein is niet aan de orde.

Ad c De uitbreiding omvat een nieuwe loods die zal voldoen aan redelijke eisen van ruimtelijke kwaliteit; bovendien is op grond van de Verordening ruimte een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist (zie Bijlage 5).

In het kader van de landschappelijke inpassing wordt aan de noordzijde een natuurlijke oever aangelegd langs de aanwezige waterloop. Voor het aanleggen van de natuurvriendelijke oever is een watervergunning vereist.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 5 - Nieuwe bestemmingsverdeling t.p.v. Kruislandseweg 22; de zwarte stippellijn geeft de bestaande begrenzing van de bedrijfsbestemming weer; het gearceerde deel aan de noordzijde krijgt de aanduiding landschapselement en dient een landschappelijke invulling te krijgen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.

2.7 Laagweg 5/5a Moerstraten

Inhoud

Opnemen van een tweede woonbestemming (pand wordt sinds 1992/1993 dubbel bewoond)

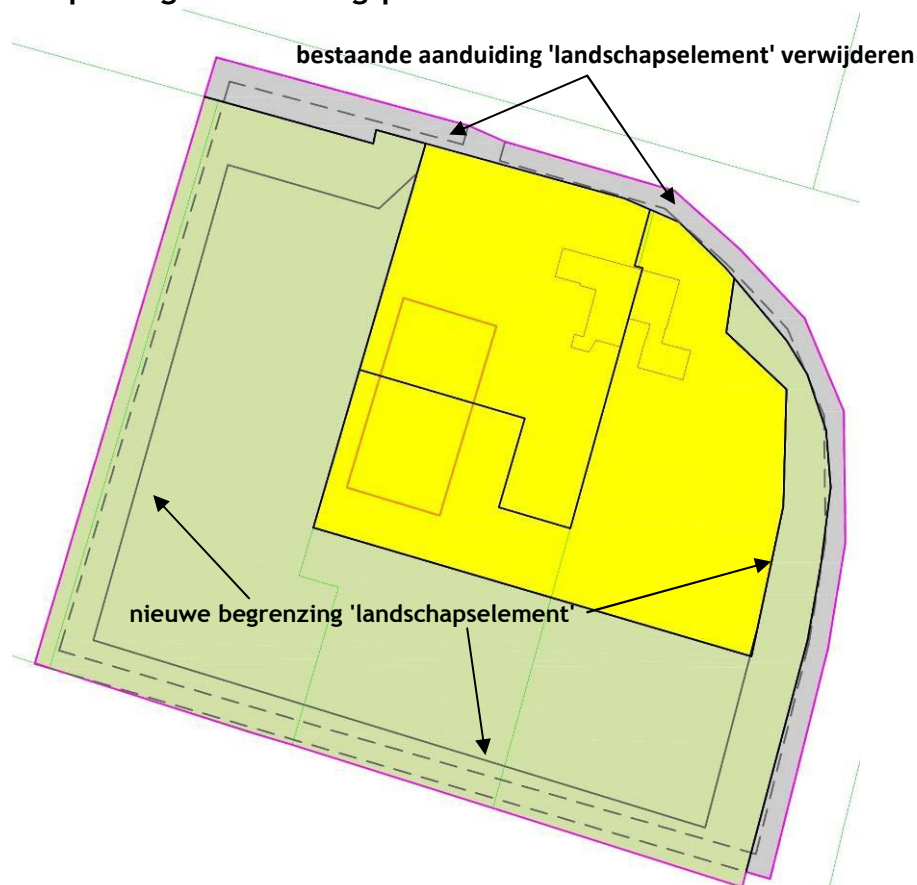
Beschrijving

Het geldende bestemmingsplan dateert van 1995. Toen is het pand bestemd als één burgerwoning, maar dit object wordt al sinds 1992/1993 dubbel bewoond. De gemeente wil de bestaande situatie positief bestemmen.

Blijkens de rapportage (Bijlage 6) betreft het een cultuurhistorisch waardevol complex.

De aanwezige waardevolle randbeplanting rond het erf zou in het vigerende plan beschermd moeten worden. Geconstateerd moet worden, dat deze grotendeels op de verkeerde plek is aangeduid (deels op grond van de buurman, deels op de openbare weg, terwijl de beplanting geheel op eigen terrein staat). Daarom wordt in deze planherziening een nieuwe begrenzing van de aanduiding "landschapselement" opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 6 - Bestemmingsplanherziening t.p.v. Laagweg 5/5a; er worden twee bestemmingsvlakken "Wonen" aangegeven; verder is de begrenzing van de omringende groenstrook gecorrigeerd.

2.8 Luienhoekweg 4 Moerstraten

Inhoud

Omzetting agrarisch bouwvlak in burgerwoning.

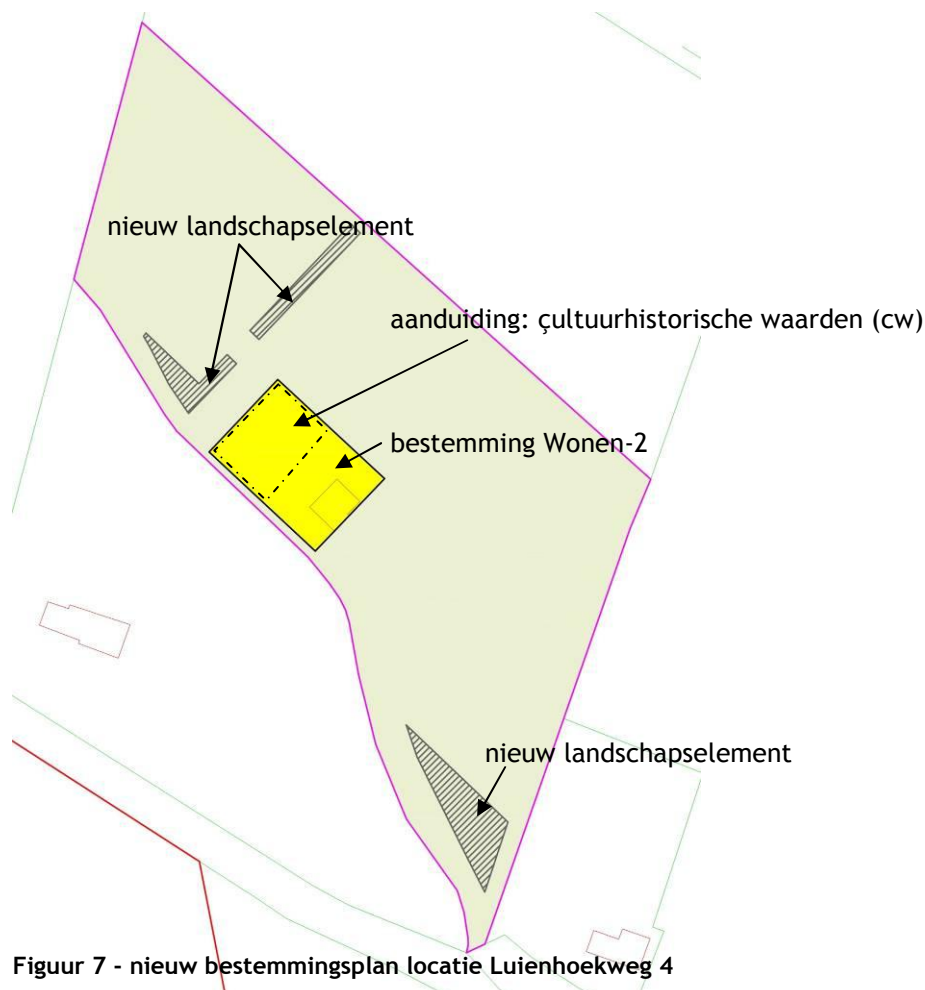
Beschrijving

Het voormalige agrarische complex aan de Luienhoekweg 4 te Moerstraten wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Hiertegen bestaan geen planologische bezwaren omdat hergebruik van het complex voor agrarische doeleinden niet voor de hand ligt. Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, maar twee bestaande bijgebouwen hebben cultuurhistorische waarde en worden gehandhaafd.

In de nabijheid van de woning bevindt zich het bedrijf Biomoer. De gevolgen van de omzetting van de agrarische naar de woonbestemming zijn onderzocht en neergelegd in Bijlage 7.

In verband met de kwaliteitsverbetering landschap is een landschapsplan opgesteld. Daarin is aangegeven, dat er voldoende compensatie kan worden bereikt door de aanleg van een drietal landschapselementen met een oppervlakte van 665 m², welke zijn aan te duiden als 'overig - landschapselement' (zie Bijlage 8). In deze bijlage is ook een motivering van de noodzaak tot behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen opgenomen. Hiertoe is de aanduiding "cultuurhistorische waarden" opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 7 - nieuw bestemmingsplan locatie Luienhoekweg 4

2.9 Omgeving Mariabaan Wouwse Plantage

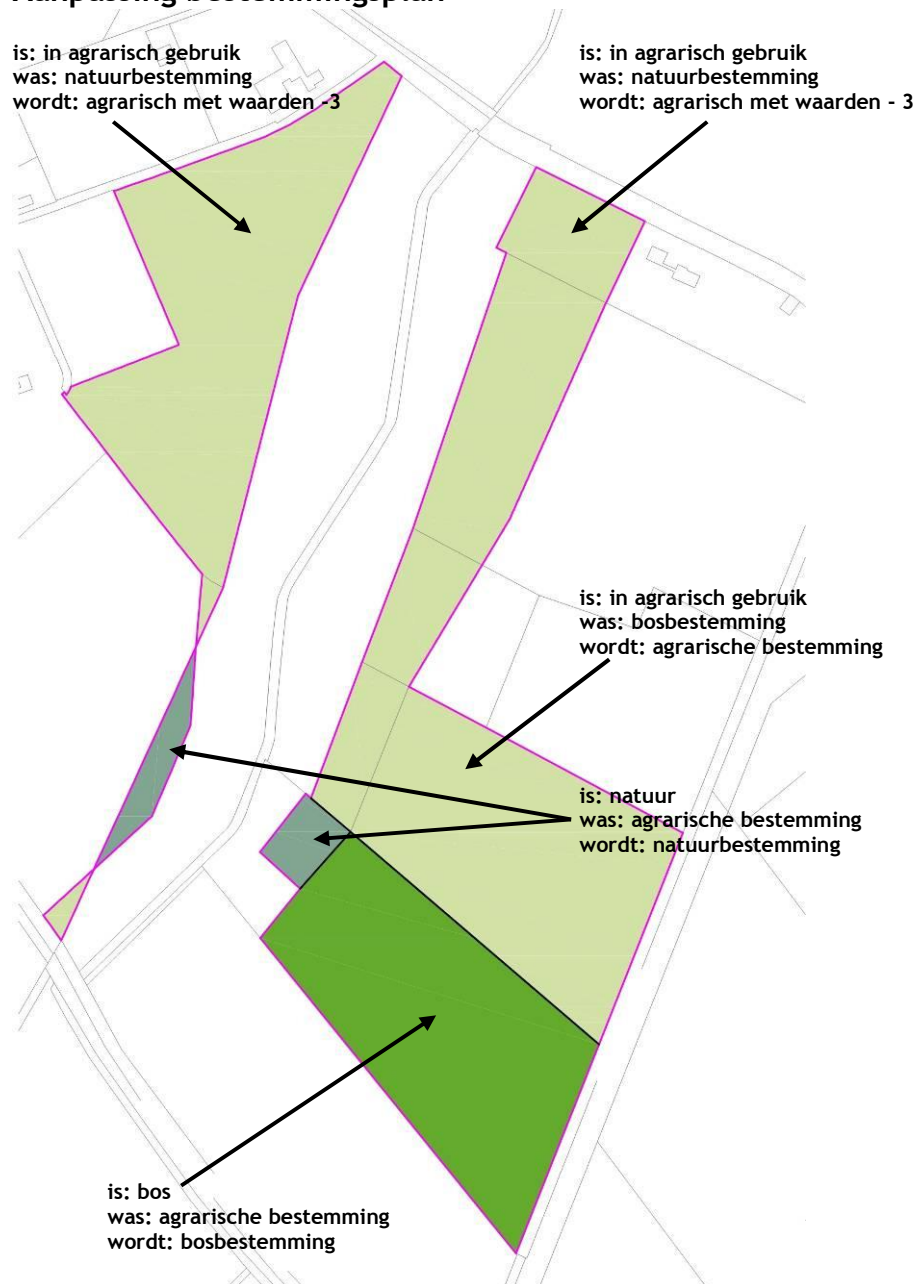
Inhoud

Correctie bestemmingsgrenzen tussen agrarisch en natuur.

Beschrijving

In het vigerende bestemmingsplan is ten zuiden van de Mariabaan een natuurterrein ingetekend. Daarbij is echter de begrenzing verkeerd vastgelegd. Noch eigendomsgrenzen, noch het bestaande gebruik hebben hierbij een rol gespeeld, waardoor verschillende in exploitatie zijnde agrarische percelen ten onrechte een natuurbestemming hadden gekregen.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 8 - Omgeving Mariabaan Wouwse Plantage; mutatie bestemmingen.

2.10 Moerstraatseweg 14 Heerle

Inhoud

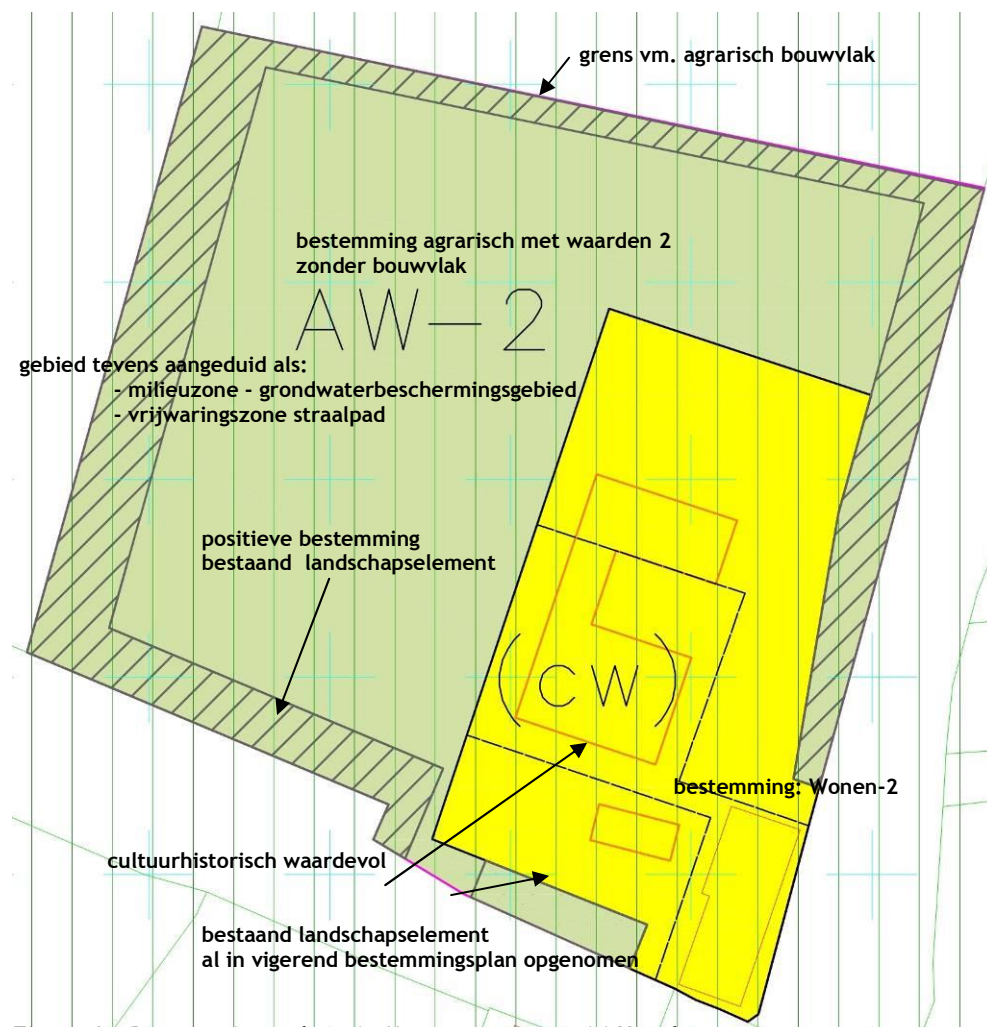
Omzetting bestemming Agrarisch met waarden 2 naar Wonen-2.

Beschrijving

Zowel de voormalige bedrijfswoning als de nabijgelegen voormalige landbouwschuur zijn een monument en hebben dus grote cultuurhistorische waarde. Het voormalige complex wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Hiertegen bestaan geen planologische bezwaren omdat hergebruik van het complex voor agrarische doeleinden niet voor de hand ligt.

In verband met de kwaliteitsverbetering landschap is een berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt, dat voldoende compensatie kan worden bereikt door een bestaand landschapselement met een oppervlakte van 457 m², aan te duiden als 'overig - landschapselement' (zie Bijlage 9). In deze bijlage is ook een motivering van de noodzaak tot behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen opgenomen. Hiertoe is de aanduiding "cultuurhistorische waarden" opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 9 - Bestemmingen locatie Moerstraatseweg 14 Heerle.

2.11 Plantagebaan 232 Wouwse Plantage

Inhoud

Gemengde bestemming opnemen voor het voormalig jachtslot.

Beschrijving

Het object aan de Plantagebaan 232 te Wouwse Plantage heeft de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' met de functie aanduiding 'Galerie'.

Het betreft een gerenoveerd voormalig jachthuis met koetshuizen. Het voormalige jachthuis dateert van 1911 en werd in 1996 gerenoveerd. Verzocht is meer functionele mogelijkheden toe te staan die passen bij de omvang en inhoud van het pand.

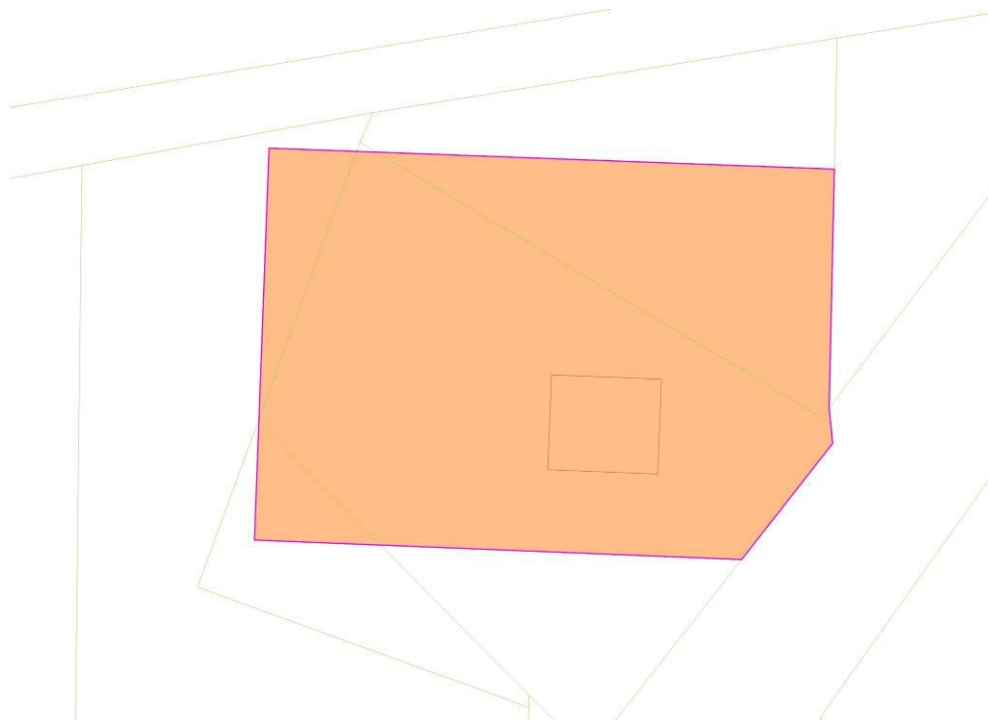
Voorgesteld wordt om het pand te bestemmen als 'Gemengd', waarmee naast de huidige galeriefunctie (die ook gehandhaafd blijft) meer bestemmingen direct mogelijk worden gemaakt, namelijk:

- wonen (niet meer dan 1 woning);
- maatschappelijk (zorg, medisch, cultuur);
- bed&breakfast;
- kantoor en
- horeca (uitsluitend hoogwaardige horeca, zoals een restaurant)

Detailhandel is niet gewenst vanwege de perifere ligging.

Aanpassing bestemmingsplan

In de regels is de bestemming 'Gemengd-1' opgenomen.



Figuur 10 - Bestemming "Gemengd-1" - locatie Plantagebaan 232 Wouwse Plantage.

2.12 Roosendaalsebaan 38 Wouw

Inhoud

Vormverandering van bestemmingsvlak Wonen-2, zodat een veranda geplaatst kan worden.

Beschrijving

In de zomer van 2015 is een nieuwe woning gerealiseerd aan de Roosendaalsebaan 38. Aan de achterzijde van de woning is de wens om een veranda te plaatsen. Deze veranda valt voor een gedeelte in de bestemming 'Agrarisch' waar dit niet is toegestaan.

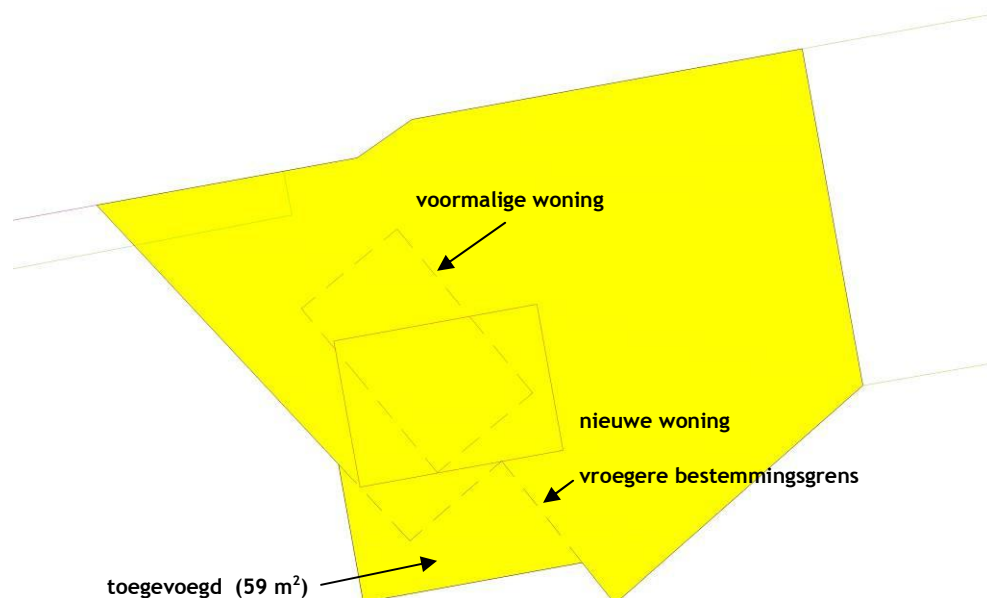
De eigenaar wil een geringe uitbreiding van de bestemming 'Wonen - 2', zodat de veranda opgericht kan worden achter de woning. Het huidige bestemmingsvlak Wonen-2 is 826 m² groot. De gewenste uitbreiding bedraagt 59 m², zodat het nieuwe bestemmingsvlak 885 m² groot wordt.

Volgens de Nota Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant behoort tot categorie !:

- *vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;*

Dat betekent dat er geen maatregelen nodig zijn in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 11 Nieuwe begrenzing bestemmingsvlak Roosendaalsebaan 38.

2.13 Schouwenbaan 6 Wouwse Plantage

Inhoud

Begrenzing van de camping was verkeerd in het vigerende plan aangegeven.

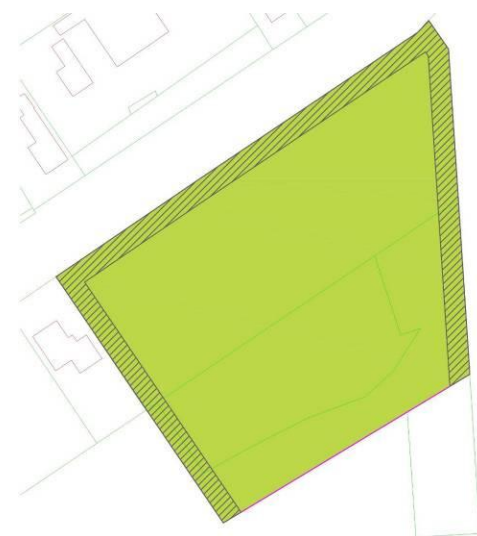
Beschrijving

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wouw is een deel van de camping Wouwse Plantage bestemd tot agrarisch, terwijl deze grond in het vorige bestemmingsplan was bestemd tot Camping. Rond dit gebied was daarin tevens een strook met de bestemming Groen aangegeven. De camping heeft deze gronden steeds in eigendom en gebruik gehad en ze zijn niet voor agrarische doeleinden gebruikt. Het betreffende terrein wordt daartoe bestemd tot Recreatie-2 (camping) en de omringende strook krijgt de aanduiding 'landschapselement'. Het betreft een correctie van een verkeerd gelegde bestemming.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 12 - Links het vorige bestemmingsplan (1989): Ca = Camping, Ho = Houtopstanden; rechts: het vigerende bestemmingsplan (2010) - te zien is, dat het noordelijk deel van de campingbestemming en de daar omheen gelegen houtopstanden abusievelijk een agrarische bestemming hebben gekregen.



Figuur 13 - Nieuwe bestemming Schouwenbaan 6 (gedeeltelijk), met aanduiding landschapselement.

2.14 Schouwenbaan 10

Inhoud

Uitbreiding van de bestaande recreatievoorziening (bed&breakfast) met standplaatsen voor campers.

Beschrijving

De bestaande B&B "Ouwerveldenzicht" heeft in november 2015 vergunning gekregen voor de oprichting van een nieuw logiesgebouw ter vervanging van een bestaande loods. De initiatiefnemers willen hun terrein gebruiken voor de plaatsing van een beperkt aantal campers. Daartoe moet het bestemmingsvlak worden uitgebreid en moet in de regels het aantal standplaatsen worden vastgelegd.

Kwaliteitsverbetering landschap

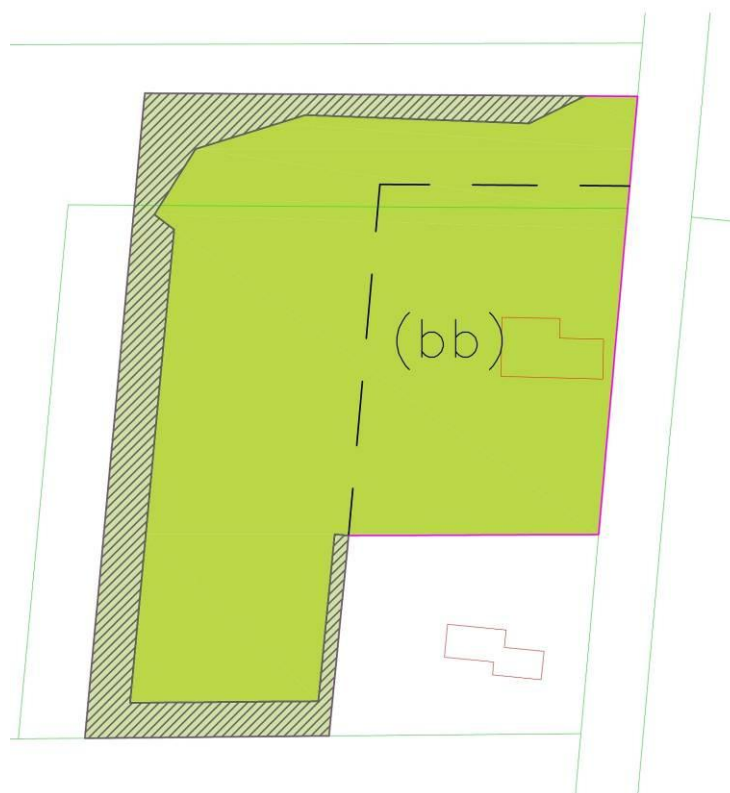
Volgens het advies van de provincie inzake het voorontwerpbestemmingsplan, valt de geplande uitbreiding onder categorie 3 van het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Landschap.

Als eenheidsprijzen zijn gehanteerd: grondwaarde agrarisch: € 7,-/m², camping (extensief) € 20,-/m², natuur/groen € 1,-/m². De bestaande recreatieve bestemming wordt uitgebreid met 5551 m² op agrarische grond. De waardevermeerdering is $5551 \times (20 - 7) = € 72.136,-$. Er wordt 1900 m² groen aangelegd. De waardevermindering ten gevolge daarvan bedraagt $1900 \times (1 - 7) = - 11.394,-$. Per saldo bedraagt de waardevermeerdering ($€ 72.136,- - 11.394,- =$) € 60.742,-. Daarvan moet 20% als tegenprestatie gerealiseerd worden: € 12.148,-. De aanlegkosten van 1925 m² kwalitatief hoogwaardig (natuur)groen bedraagt € 9.625,-. Daarnaast wordt rekening gehouden met beheer en onderhoud gedurende 10 jaar (€ 1,16/m²): € 2.233,-. Verder wordt rekening gehouden met plankosten (max. 10% van de tegenprestatie =) € 1.316,-. De totale tegenprestatie bedraagt $(9.625 + 2.233 + 1.316 =)$ € 13.174,-. Dit komt overeen met de te leveren tegenprestatie van € 12.148,-.

Verwezen wordt naar het groenplan (bijlage 10 bij deze toelichting).

Aanpassing bestemmingsplan

In de regels is vastgelegd dat ter plaatse niet meer dan 20 standplaatsen voor kampeermiddelen aanwezig mogen zijn (paragraaf 2.9 van de regels). Verder is het bestemmingsvlak uitgebreid over de geprojecteerde standplaatsen en zijn de geplande groenvoorzieningen ingetekend.



Figuur 14 - Wijziging Schouwenbaan 10 - de bestaande omvang van de recreatiebestemming is aangegeven met een gestippelde lijn (oppervlakte 3521 m²); dit wordt uitgebreid met 17 camperplaatsen in een ruime, groene setting (5326 m²) en wordt groen aangelegd (1900 m²), overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.

2.15 Spellestraat 49 Wouw

Inhoud

Voormalig stukje weg (dat reeds lang verdwenen is) krijgt agrarische bestemming.

Beschrijving

Ten zuiden van het bedrijf Spellestraat 49 is een dubbele weg aangegeven. De noordelijke tak bestaat al sinds de ruilverkaveling (jaren 80) niet meer. Deze dient geschrapt te worden. De verkeersbestemming wordt geschrapt en krijgt een agrarische bestemming, overeenkomstig de omliggende gronden (agrarisch met waarden 2).

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 15 - Wijziging verbeelding, waarbij de verkeersbestemming van een vervallen stuk weg wordt vervangen door een agrarische bestemming.

2.16 Spellestraat 55 Wouw

Inhoud

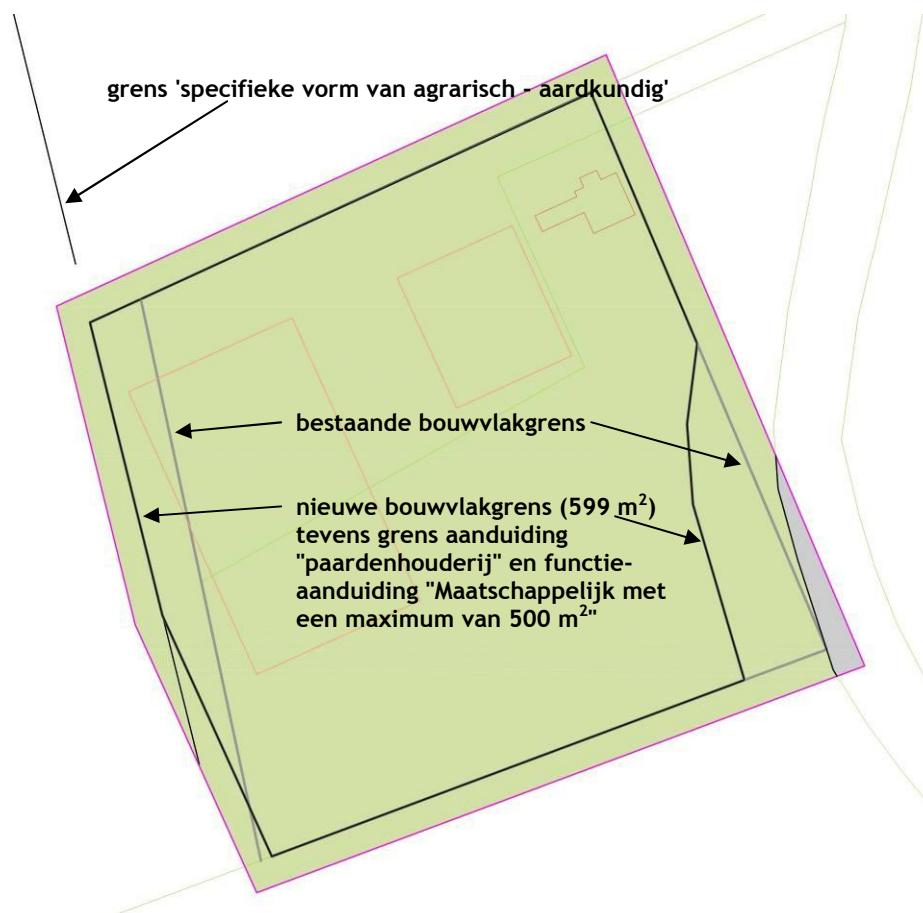
Vormverandering agrarisch bouwvlak, toevoeging functie-aanduiding 'paardenhouderij' en 'maatschappelijk tot 500 m²'.

Beschrijving

Als nevenactiviteit wordt bij het bestaande agrarische bedrijf een zorgmanege geëxploiteerd. Er is een stal met gemiddeld 11 paarden met een binnenbak (en opslag). Men werkt met autistische tieners, in kleine groepen samen met een vaste begeleider. Vanuit eisen ten aanzien van certificatie vraagt de familie om naast de huidige bestemming een functie toe te voegen 'Paardenhouderij'. Omdat er tevens een zorgcomponent aanwezig is, is ook de functieaanduiding 'Maatschappelijk' toegevoegd. Het maximaal hiervoor toegestane oppervlak is vastgelegd in de regels.

Verder wil men achter de loods een opslag voor hooi voor de paarden bouwen. Dit toekomstige bijgebouw past niet in het huidige bouwvlak. Het bouwvlak wordt aangepast door aan de voorzijde een strook weg te halen en aan de achterzijde een strook toe te voegen.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 16 - Nieuwe begrenzing bouwvlak - het bouwvlak heeft tevens de functieaanduidingen 'paardenhouderij' en 'maatschappelijk'. Voor de verdere betekenis van deze aanduidingen wordt verwezen naar de regels.

2.17 Steenbergsestraat 1 Moerstraten

Inhoud

Aanpassen begrenzing bouwvlak i.v.m. opname bestaand mestbassin.

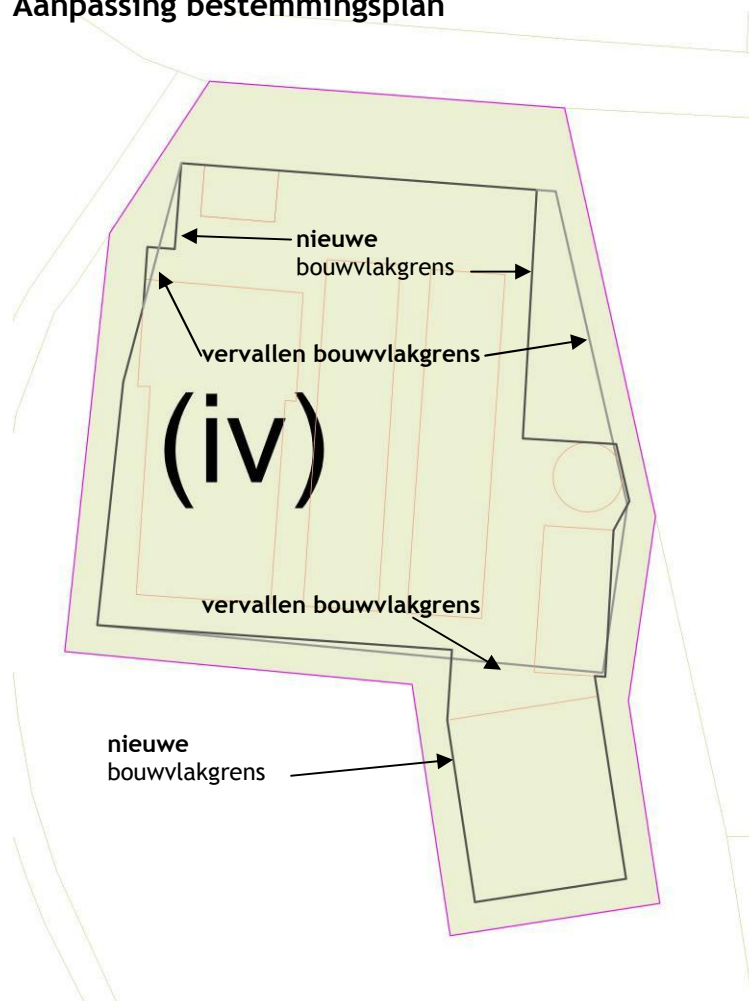
Beschrijving

Door een fout in het geldende bestemmingsplan is een bestaand mestbassin niet binnen het huidige bouwvlak gesitueerd. Het bedrijf heeft verder geen uitbreidingsplannen. De nieuwe grens van het bouwvlak zal zo strak mogelijk rondom de bestaande bebouwing en de bestaande verharding worden gelegd.

De grens van het bouwvlak wordt verschoven. In totaal wordt het bouwvlak met 336 m² vergroot.

Het bestaande mestbassin is middels een melding tot stand gekomen (27 september 2006). Achteraf blijkt dat er niet volstaan had mogen worden met een melding vanwege het hekwerk dat rondom het mestbassin is gerealiseerd (waardoor het een bouwwerk is dat bovendien binnen het bouwvlak geplaatst had moeten worden). Dit hekwerk is geplaatst voor de veiligheid van de kinderen. De gemeente wil deze afwijking van het vigerende bestemmingsplan thans repareren. Doordat dit een tekortkoming in het vigerende bestemmingsplan betreft, is kwaliteitsverbetering landschap niet aan de orde.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 17 - Verschuivingen bouwvlakgrens Steenbergsestraat 1 Moerstraten

2.18 Westelaarsestraat 17 Heerle

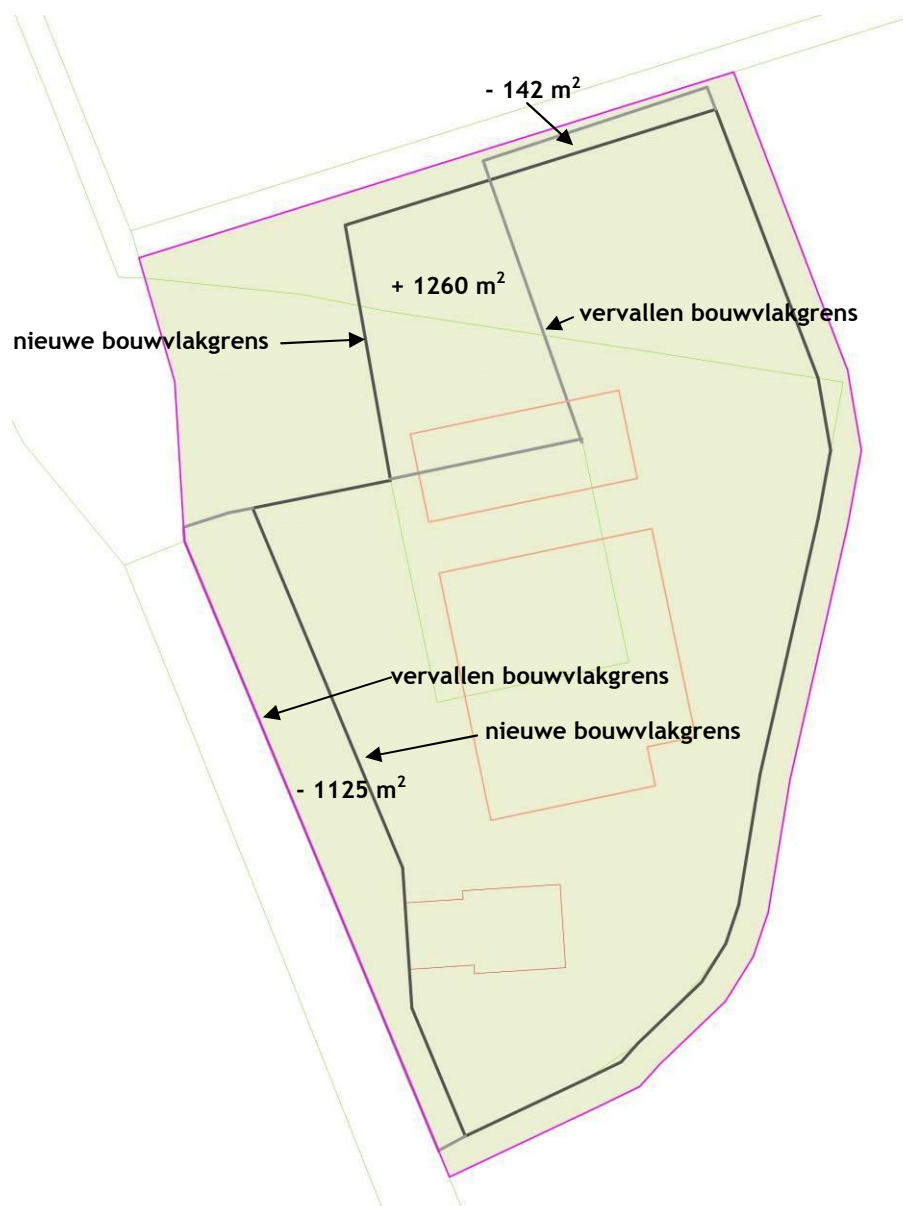
Inhoud

Verschuiving bouwvlakgrenzen agrarisch bedrijf zonder vergroting bouwvlak.

Beschrijving

In verband met de bouw van een werktuigenstalling dient de begrenzing van het bouwvlak gewijzigd te worden. De uitbreiding ter plaatse van de nieuwe werktuigenstalling bedraagt 1260 m^2 . Elders kan een oppervlakte van $142 + 1125 = 1267 \text{ m}^2$ geschrapt worden. Omdat de oppervlakte per saldo niet vergroot wordt, valt deze ontwikkeling in categorie 1 van de regeling kwaliteitsverbetering landschap en hoeft geen tegenprestatie geleverd te worden.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 18 - Verschuivingen bouwvlak Westelaarsestraat 17.

2.19 Weststraat 4 Wouwse Plantage

Inhoud

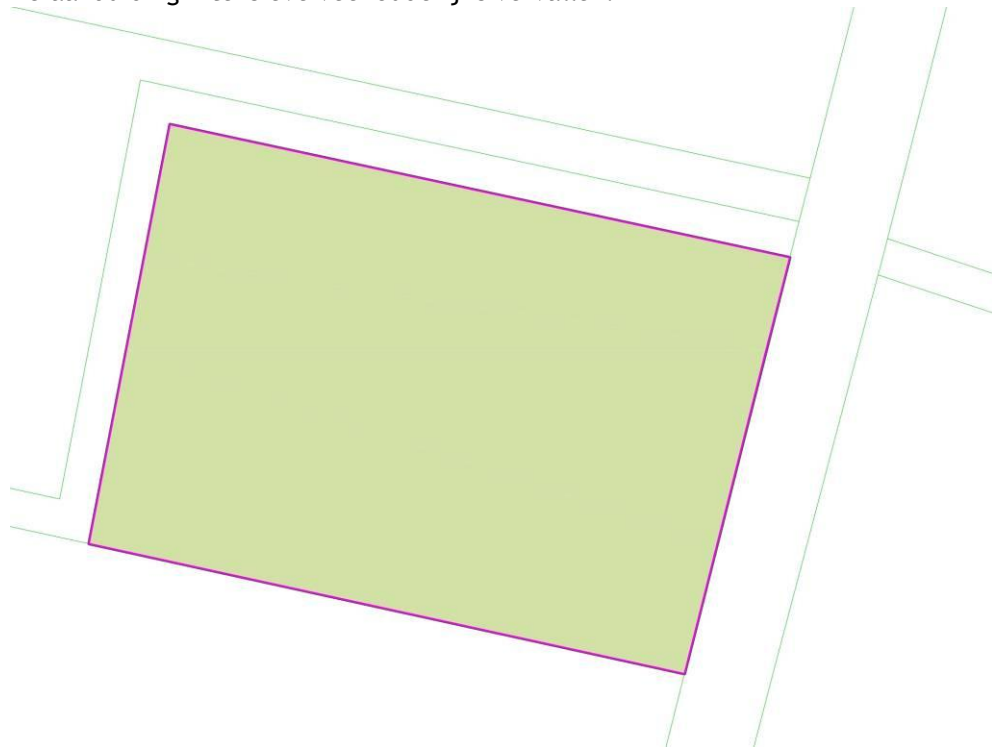
De intensieve veehouderij ter plaatse is gestaakt.

Beschrijving

Aan de Weststraat 4 te Wouwse Plantage is in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden-3' toegekend met tevens de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden-aardkundig' en 'Intensieve veehouderij'. De intensieve veehouderij is in 2010 gestaakt. Sindsdien is ter plaatse een caravanstalling gevestigd.

Aanpassing bestemmingsplan

De aanduiding intensieve veehouderij is vervallen.



Figuur 19 - Nieuwe situatie Weststraat 4 te Wouwse Plantage; de bestemming blijft "Agrarisch met waarden - 3"; de aanduiding "intensieve veehouderij" is vervallen; het bouwvlak is gelijk gebleven.

2.20 Zoomvlietweg 1 Heerle

Inhoud

Corrigeren aanduiding 'intensieve veehouderij'.

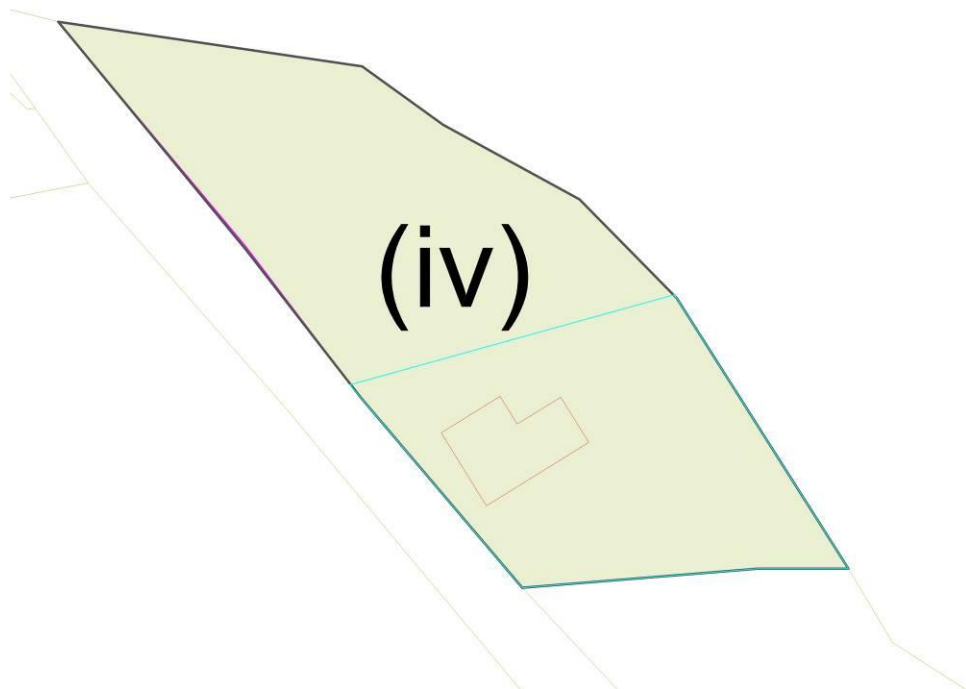
Beschrijving

Het bestaande agrarisch bedrijf is een varkensopfokbedrijf (intensieve veehouderij). Per abuis is bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan in 2010 de aanduiding 'intensieve veehouderij' vervallen. Het bedrijf wordt gewoon voortgezet en daarom moet de betreffende aanduiding alsnog aangebracht worden.

De aanduiding 'intensieve veehouderij' verandert niets aan de toegestane bouwhoogten, zodat deze herziening geen invloed heeft op het straalpad.

Aanpassing bestemmingsplan

Aangeven aanduiding 'intensieve veehouderij'.



Figuur 20 - Bestemmingsplan t.p.v. Zoomvlietweg 1, met de gecorrigeerde aanduiding 'intensieve veehouderij'.

2.21 Biezenstraat 35 Wouw

Inhoud

Correctie bestemming (wordt Wonen-2)

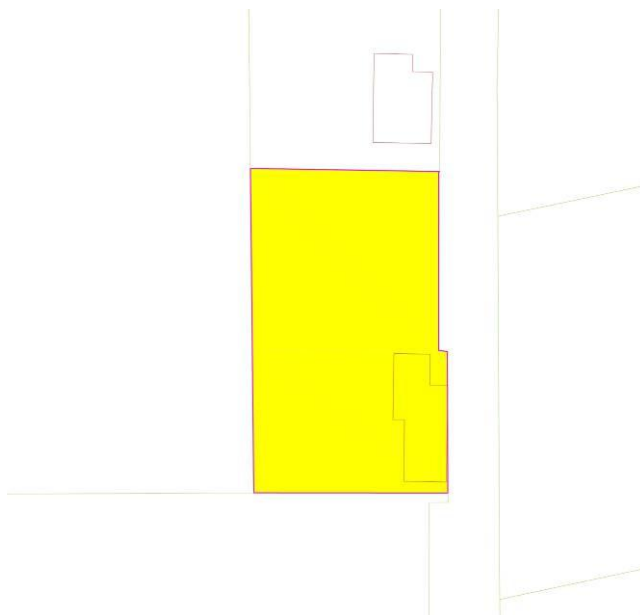
Beschrijving

De woning Biezenstraat 35 blijkt in het geldende plan helemaal geen adequate bestemming te hebben gekregen (agrarisch zonder bouwmogelijkheden). Dit is een kennelijke fout die rechtgezet behoort te worden. Het betreft een bestaande woning.



Figuur 21 - Vigerend bestemmingsplan (links) ter plaatse van Biezenstraat 35 is de bestemming: agrarisch; rechts een foto van de aanwezige woning.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 22 - Nieuwe bestemming Wonen-2 voor de locatie Biezenstraat 35.

2.22 Herelsestraat 68 Heerle

Inhoud

Correctie twee strookjes tussen bestemmingsplan Kom Heerle en het bestemmingsplan buitengebied Wouw.

Beschrijving

De bestemmingsplannen voor het buitengebied en voor de kom sluiten bij Heerle niet goed op elkaar aan. Daardoor is er een stuk "niemandsland" ontstaan. Dit dient te worden gecorrigeerd. De strookjes krijgen de bestemming 'Agrarisch', net als de aangrenzende gronden en 'Waarde - Archeologie'.



Figuur 23 - Vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Kom Heerle en het plan Buitengebied Wouw sluiten niet goed op elkaar aan.

Het zuidelijke strookje is gedeeltelijk bebouwd met een agrarisch bedrijfsgebouw. Het bouwvlak waarin dit gebouw gelegen is, wordt doorgetrokken over dit strookje.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 24 Aanvulling bestemmingen Agrarisch en Waarde - archeologie ten oosten van Heerle.

2.23 Kruislandseweg 2a Wouw

Inhoud

Uitbreiding grondverzetbedrijf.

Beschrijving

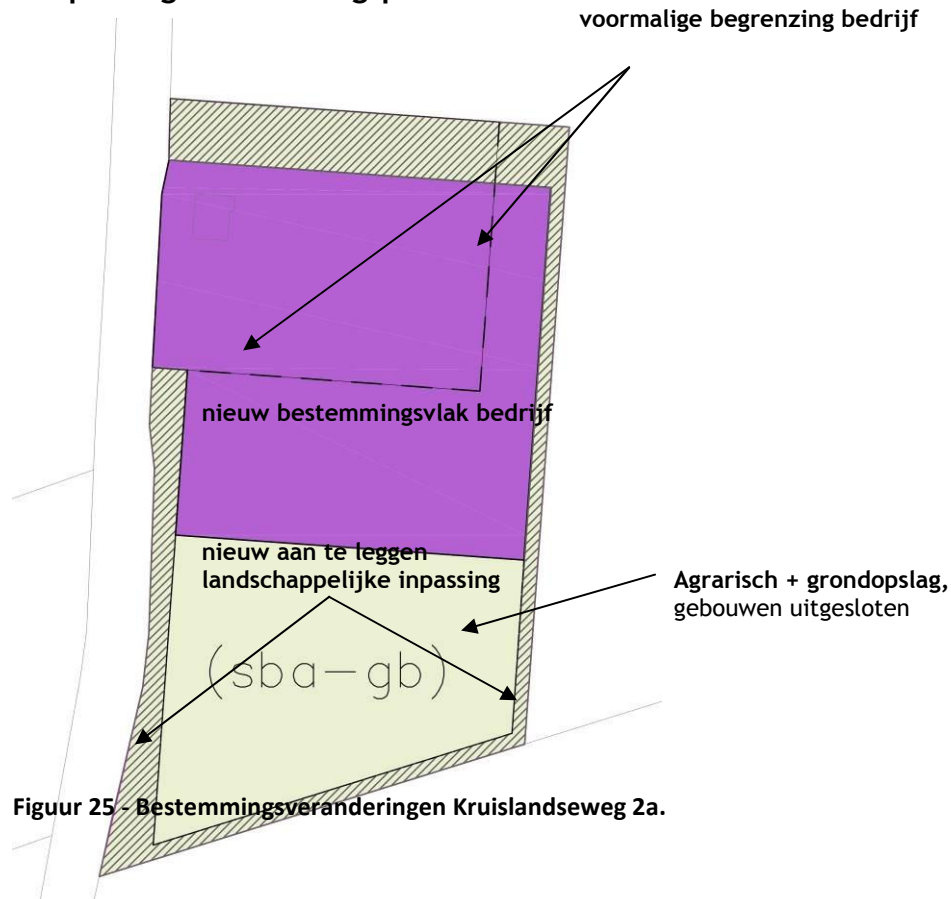
De locatie Kruislandseweg 2a te Wouw is in het bestemmingsplan buitengebied Wouw bestemd als "Bedrijf - 3" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf' (ex. artikel 10 van de planregels). De toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op grond van het bestemmingsplan bedraagt 485 m².

Het initiatief omvat:

- het verschuiven en enigszins vergroten van het bestemmingsvlak van 4069 m² tot 6333 m² (+55%), zodat dit beter en efficiënter benut kan worden en er ruimte ontstaat voor de realisering van landschappelijke inpassing.
- verhoging van de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing van 485 m² naar 1500 m² (309%).
- het mogelijk maken van het gebruik van de aangrenzende agrarische gronden als grondopslag door het aangeven van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf' en de specifieke bouwaanduiding 'gebouwen uitgesloten'.
- het aanbrengen van de noodzakelijke landschappelijke inpassing.

Verwezen wordt naar bijlage 11 ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing waarin tevens de rapportage ten aanzien van de kwaliteitsverbetering landschap is opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 25 - Bestemmingsveranderingen Kruislandseweg 2a.

2.24 Westelaarsestraat 49 Wouwse Plantage

Inhoud

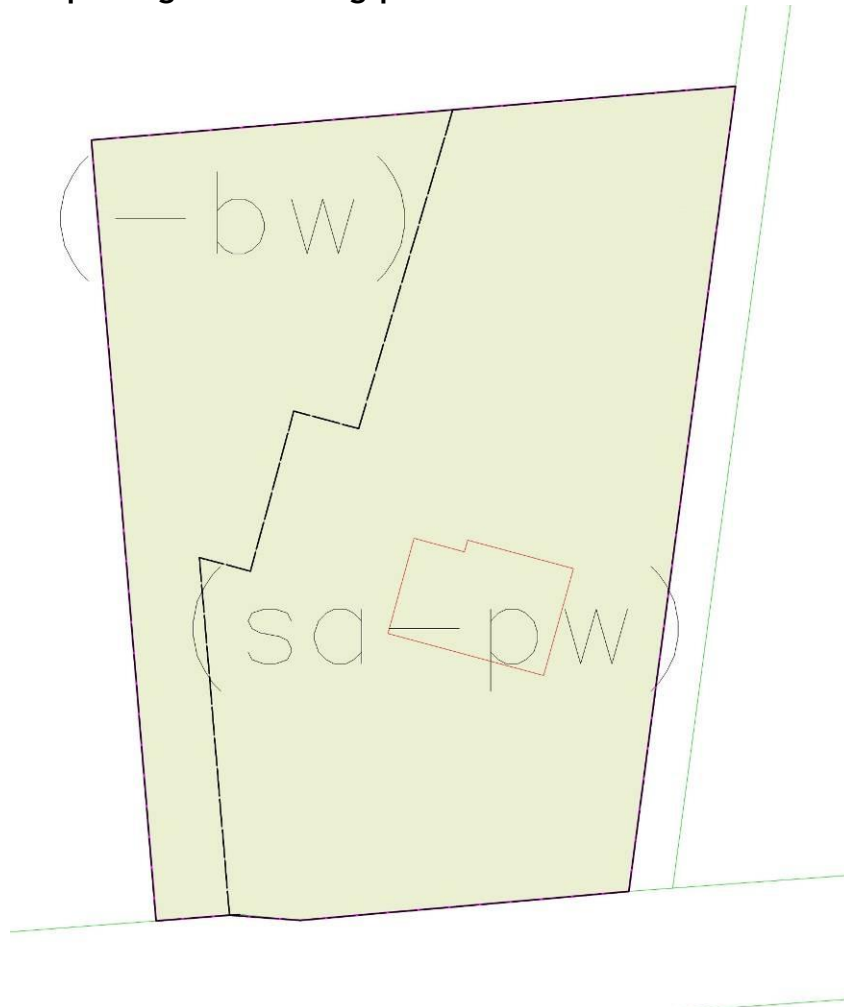
Verandering agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning.

Beschrijving

De lokatie aan de Westelaarsestraat 49 te Wouwse Plantage heeft een agrarische bestemming en het agrarische bouwvlak ligt op twee percelen die in eigendom zijn bij twee verschillende eigenaren.

De eigenaar van de woning wil deze gaan verkopen maar de buurman, eigenaar van de aangrenzende schuur, verkoopt niet. Het is dus niet mogelijk om het bouwvlak op te heffen en er een burgerwoonbestemming van te maken. De enige mogelijkheid is om een wijziging van het bestemmingsplan door te voeren waarbij de woning de bestemming "plattelandswoning" krijgt. Het bouwvlak blijft dus behouden, maar op de ene zijde komt de aanduiding 'plattelandswoning' en op de andere zijde de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan'.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 26 - Verandering Westelaarsestraat 49; het linkerdeel heeft de aanduiding bouwvlak en krijgt daarbij de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan"; het rechter deel heeft eveneens de aanduiding bouwvlak en krijgt daarnaast de aanduiding "plattelandswoning".

2.25 Hoeksebaan 2 Wouwse Plantage

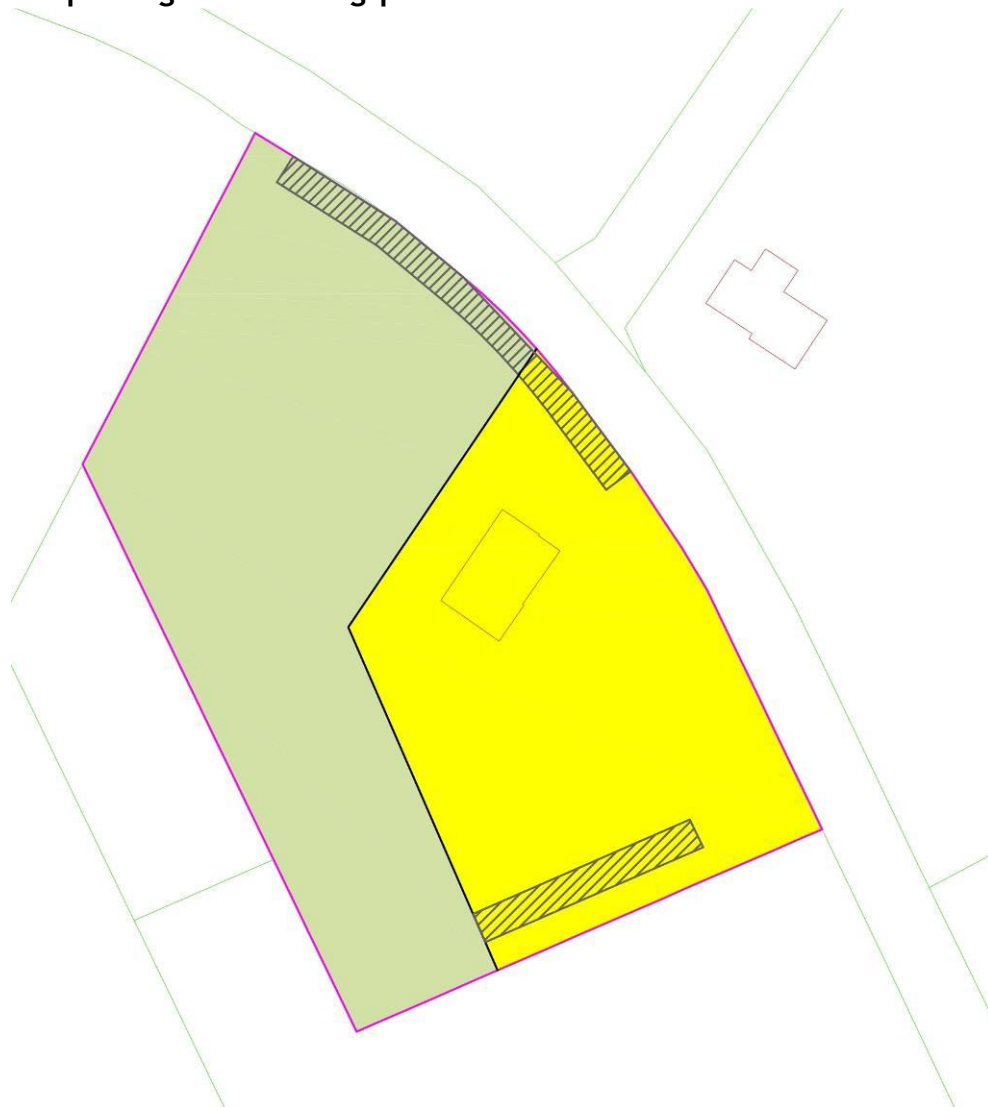
Inhoud

Verandering agrarische bedrijfswoning in burgerwoning.

Beschrijving

De lokatie aan de Hoeksebaan 2 te Wouwse Plantage heeft een agrarische bestemming met een agrarische bouwvlak. De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 12) en een inpassingsplan (Bijlage 13) laten vervaardigen. Inmiddels is een omgevingsvergunningprocedure afgerond met een positief resultaat.

Aanpassing bestemmingsplan



Figuur 27 - Het plangebied ter plaatse van de locatie Hoeksebaan 2; het plangebied omvat het bestaande bebouwingsvlak; de begrenzing van het toekomstig bestemmingsvlak "Wonen" omvat de bestaande woning met tuin; de aan te leggen landschapselementen zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding "Overig landschapselement".

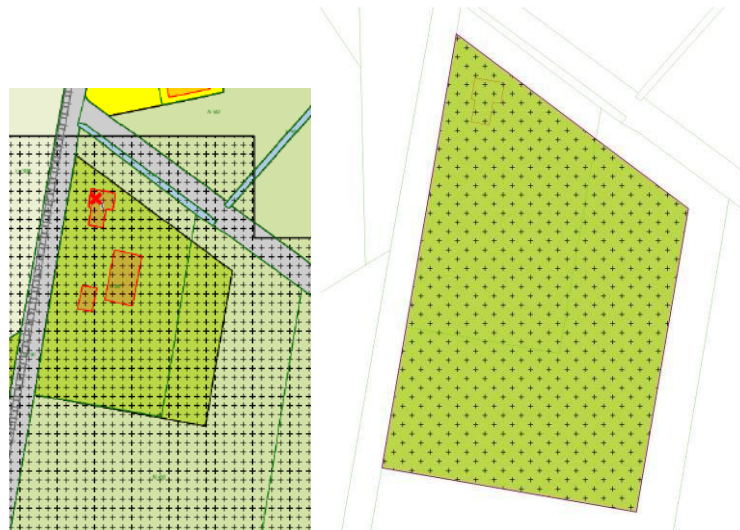
2.26 Schouwenbaan 1 Wouwse Plantage

Inhoud

Corrigeren van de begrenzing van het bestemmingsvlak van de camping Schouwenbaan 1 te Wouwse Plantage.

Beschrijving

Aan de Schouwenbaan 1 is een minicamping gevestigd, waarvan het aantal staanplaatsen in de loop der tijd gestaag is uitgebreid. Tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw heeft de betrokken ondernemer een zienswijze ingediend, waarin hij verzocht het aantal staanplaatsen uit te breiden naar 50 (was: 25) en de oppervlakte in overeenstemming te brengen met het gewenste aantal staanplaatsen. Op beide punten heeft de gemeenteraad hem in het gelijk gesteld: *"Aan het gevraagde in de zienswijze kan daarom in die zin worden tegemoet gekomen dat op de verbeelding een bestemmingsvlak wordt opgenomen, dat fysiek gezien groot genoeg is om het gevraagde aantal staanplaatsen te kunnen omvatten. Daarnaast zal ook in de regels het aantal staanplaatsen van 25 worden opgewaardeerd naar 50."* Dat laatste is wel doorgevoerd, maar de vergroting van het bestemmingsvlak is per abuis niet doorgevoerd op de bestemmingsplankaart. Deze kennelijke fout wordt hiermee hersteld. Het bestemmingsvlak krijgt de omvang die inmiddels, overeenkomstig het raadsbesluit is gerealiseerd. Omdat hier sprake is van een correctie van een kennelijke fout in het bestemmingsplan, is de regeling ten aanzien van kwaliteitsverbetering landschap niet aan de orde.



Figuur 28 - Het geldende bestemmingsplan (links) en deze herziening; het vlak van de bestemming Recreatie-2 wordt uitgebreid; verder geldt ter plaatse de dubbelbestemming Waarde-archeologie en is de functie-aanduiding kampeerterrein aangegeven.

3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Deze planherziening bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

3.1 Plangrens

Het plangebied van deze herziening omvat die delen van het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw" waar veranderingen in de verbeelding plaatsvinden. De plangrens volgt de grens van de betreffende percelen of de begrenzing van de veranderingen. Het plangebied omvat 26 deelgebieden. De situering daarvan is weergegeven in Figuur 1.

3.2 De verbeelding

De opzet van het bestemmingsplan is gelijk aan het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de begrenzing van de verschillende onderdelen van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld het bouwvlak. Binnen dit vlak moeten het hoofdgebouw en de bijgebouwen opgericht worden;
- de functieaanduidingen die relevant zijn voor de betreffende deelgebieden;
- de gebiedsaanduidingen die relevant zijn voor de betreffende deelgebieden.

3.3 De regels

De regels van de planherziening zijn de regels van het moederplan Bestemmingplan Buitengebied Wouw. Waar relevant zijn er middels de bij deze herziening behorende regels veranderingen en aanvullingen aangebracht.

4 HAALBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door in een vroeg stadium overleg te voeren met de betrokkenen en door de gebruikelijke vooroverleg- en inspraakprocedure van een bestemmingsplan te volgen.

4.4.1 Overlegprocedure

Het voorontwerp is voorgelegd aan diverse bij het buitengebied betrokken instanties. Inhoudelijke reacties zijn ontvangen van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Verwezen wordt naar de inspraak- en vooroverlegrapportage die is opgenomen in bijlage 1.

4.4.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Diverse personen hebben reacties ingediend. Verwezen wordt naar de inspraak- en vooroverlegrapportage die is opgenomen in bijlage 1.

bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1: Inspraak- en vooroverlegrapportage*
- Bijlage 2: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.3 Bameerweg 7.*
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing locatie 2.5 Julianaweg 15/15a*
- Bijlage 4: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.5 Julianaweg 15/15a*
- Bijlage 5: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.6 Kruislandseweg 22*
- Bijlage 6: Rapport cultuurhistorie locatie 2.7, Laagweg 5-5a*
- Bijlage 7: Rapportage Milieuaspecten locatie 2.8 - Luienhoekweg 4*
- Bijlage 8: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.8 Luienhoekweg 4 Moerstraten.*
- Bijlage 9: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.10 Moerstraatseweg 14.*
- Bijlage 10: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.14 Schouwenbaan 10.*
- Bijlage 11: Ruimtelijke onderbouwing en rapportage Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.23 Kruislandseweg 2a.*
- Bijlage 12: Ruimtelijke onderbouwing locatie 2.25 Hoeksebaan 2.*
- Bijlage 13: Kwaliteitsverbetering landschap locatie 2.25 Hoeksebaan 2.*

's-Hertogenbosch, februari/maart/mei/oktober/november 2018

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING