

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Wouw,
Gemeente Roosendaal**

Wijzigingsplan Moerstraatseweg 43

Datum: 3 februari 2022

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1674.1122MOERSTRWEG43-0401

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	PROJECTBESCHRIJVING	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	BEOOGDE WIJZIGING	10
HOOFDSTUK 3	VOORWAARDEN ARTIKEL 3.7.5 BESTEMMINGSPLAN	12
3.1	VOORWAARDEN	12
3.2	TOETSING	12
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	INLEIDING	25
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	25
5.3	WATER	25
5.4	NATUUR	27
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	30
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	36
5.8	GELUID	36
5.9	LUCHTKWALITEIT	38
5.10	BODEMKWALITEIT	39
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	40
5.13	GEZONDHEID	40
5.14	DUURZAAMHEID	41
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1	HOOFDOPZET	42
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	42
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	44
8.1	VOOROVERLEG	44
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	44
SEPARATE BIJLAGEN		46

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een bestaande woning aan de Moerstraatseweg 43 in Moerstraten bestaat de wens om de bestemming ter plaatse van deze langgevelboerderij te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en daarbij de bestaande woonboerderij te splitsen in twee woningen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 3.7.5 van de regels, de regels van het bestemmingsplan te wijzigen. Er dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de in artikel 3.7.5 genoemde voorwaarden. Daarnaast zal sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening en zal er een zorgvuldige belangenafweging moeten plaatsvinden (Awb). Om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.7.5 uit het bestemmingsplan en om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient dit wijzigingsplan.

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Wouw”. Het beoogde gebruik van het pand als twee burgerwoningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om de planologische wijziging mogelijk te maken moeten de regels van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Daarnaast anticipeert dit wijzigingsplan op het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 door de in dit bestemmingsplan actuele regels ter bescherming van het archeologisch bodemarchief en de vrijwaringszone voor bebouwing voor de vliegbasis Woensdrecht op te nemen.

1.2 Plangebied

De locatie en daarmee het plangebied voor dit wijzigingsplan ligt in de gemeente Roosendaal, ten westen van Roosendaal en ten zuiden van de kern Moerstraten aan de Moerstraatseweg 43.



Luchtfoto Moerstraatseweg 43, Moerstraten bron: GoogleMaps.

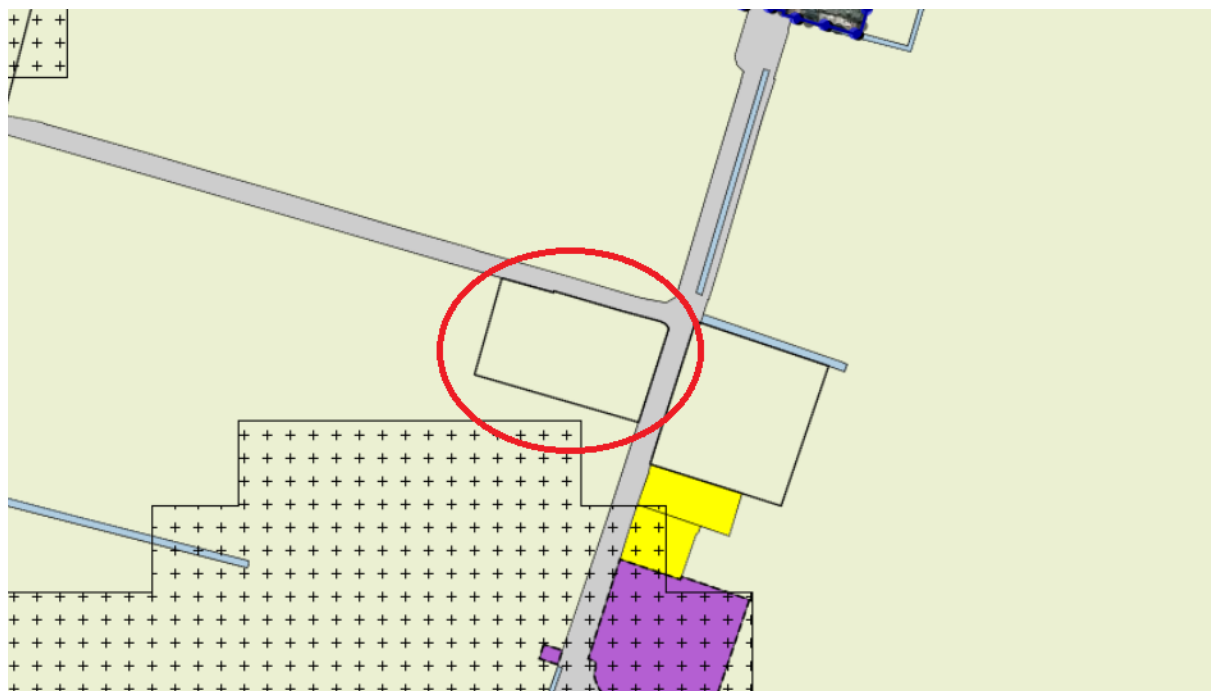
1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van het splitsen van de bestaande woning en daarmee het toestaan van een extra woning ter plaatse van het perceel aan Moerstraatseweg 43 in Moerstraten.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Wouw” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juli 2010).

De bestemmingen van het perceel aan de Moerstraatseweg 43 is “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel zijn geen dubbelbestemming van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Wouw”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van artikel 3.7.5 uit het bestemmingsplan is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen zodat de functiewijziging en daarmee de woningsplitsing mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Het wijzigingsplan “Moerstraatseweg 43” bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe wijzigingsplan “Moerstraatseweg 43”.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.7.5. Naast het feit dat voldaan moet worden aan deze voorwaarden dient de beoogde ontwikkeling te passen binnen de beleidskaders van de overheid. Hoofdstuk 4 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan dient bij elk ruimtelijk besluit sprake te zijn. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Op het perceel is nu een voormalige agrarische bedrijfswoning met (voormalige) agrarische bebouwing en een mestbassin aanwezig. De voormalige stal en het mestbassin zijn aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. De bestaande woning betreft een langgevelboerderij is aan de zijde van de weg gelegen. Het agrarische bouwvlak (zie rode omlijning op onderstaande foto) heeft een omvang van 5.950 m².



Afbeelding met bestaande situatie woonhuis (rechts) met daarachter de voormalige stal (midden) en mestbassin (links); bron www.KadasterKaart.com



Foto met zicht op bestaande woonboerderij vanuit Moerstraatseweg gezien; bron: GoogleMaps



Foto met zicht op voormalige agrarische stal (rechts) en bestaande woning (midden/links) vanuit Laagweg gezien; bron: GoogleMaps

2.2 Beoogde wijziging

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van het agrarisch bouwvlak in de bestemmingen “Wonen - 2” en “Agrarisch” zonder bouwvlak ten behoeve van het splitsen van de bestaande (voormalige bedrijfs)woning in twee woningen. Op deze manier blijft de cultuurhistorische woonboerderij behouden en komt de agrarische bestemming voor het overgrote deel te vervallen.



Afbeelding met verdeling toekomstige bestemmingsvlakken.

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit het te wijzigen agrarische bouwvlak. Het wijzigingsplan kent twee bestemmingen: “Wonen – 2” (A) en “Agrarisch” (B) zonder

bouwmogelijkheden. De bestemming 'Wonen – 2' heeft in de toekomstige situatie een oppervlak van 5.000 m². Het agrarische perceel (zonder bouwmogelijkheden) heeft een oppervlak van 950 m². De splitsing van de bestaande woning vindt plaats in bestaande gebouwen. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd. De tweede woning zal worden opgericht in de bestaande, aan de bedrijfswoning gebouwde stal langs de Moerstraatseweg.



Foto met in geel aangeduid het gedeelte waarin de tweede woning wordt gesitueerd.

Daarnaast is het voornemen om het overgrote deel van de voormalige stal (gesitueerd langs de Laagweg) te slopen en het bestaande mestbassin aan de achterzijde van het perceel te verwijderen. Binnen de bestemming "Wonen-2" wordt een paardenbak aangelegd ten behoeve van hobbymatig gebruik, behorend bij de woonfunctie.

Ter verzekering van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en sloop is een regeling opgenomen. Het plangebied is zo gekozen dat de gehele landschappelijke inpassing onderdeel is.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden artikel 3.7.5 bestemmingsplan

Voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van het splitsen van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning zijn verwoord in artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn in dit hoofdstuk benoemd. In paragraaf 3.2 is beschreven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.1 Voorwaarden

De voorwaarden bij artikel 3.7.5 uit het bestemmingsplan zijn als volgt;

3.7.5 Wonen - 2, boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" te wijzigen in de bestemming Wonen - 2 ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is alleen toegestaan indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft;
- c. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2, Agrarisch met waarden 3 of Agrarisch met waarden 4, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- d. de bouwmassa van de te splitsen woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) dient een inhoud te hebben van minimaal 700 m³;
- e. bij splitsing mogen maximaal 2 volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van minimaal 350 m³;
- f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- g. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij mag niet worden aangetast;
- h. de oppervlakte bijgebouwen bij beide woningen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 80m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) per woning worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- j. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de bestaande woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- k. de gesloopte oppervlakte mag slechts 99% ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden, of sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling of sloopsubsidie is verkregen op basis van de regeling beëindiging veehouderijtakken;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Uitsnede bestemmingsplan artikel 3.7.5

3.2 Toetsing

Per voorwaarde zal worden beschreven dat voldaan wordt aan artikel 3.7.5

A; Beëindiging agrarisch bedrijf

Ter plaatse van het plangebied is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd: de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

B; Sprake van een woonboerderij

Volgens het geldende bestemmingsplan is een woonboerderij een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar zijn verbonden. Met de bijzondere situering van de woonboerderij en de voormalige agrarische stal wordt aan deze voorwaarde voldaan.

C; Overige gronden krijgen agrarische bestemming

De gronden van aangrenzende bestemmingen is "Agrarisch". De overige grond wordt met het voorliggende wijzigingsplan gewijzigd naar de bestemming Agrarisch waarbij het bouwvlak is verdwenen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de planologische wijziging gelijktijdig met de wijziging van de overige gronden plaatsvindt overeenkomstig aangrenzende bestemmingen.

D; Bouwmassa te splitsen woonboerderij

De te splitsen woonboerderij heeft gelet op de afmeting (300 m²) en hoogte (goot 6 meter, nok 10) van het gebouw (inclusief de inpandige stal/het inpandige deel) een inhoud van meer dan 700 m³. Hiermee

wordt voldaan aan de voorwaarde dat de bouwmassa van de te splitsen woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) een inhoud van minimaal 700 m³ dient te hebben.

E; Maximaal 2 volwaardige wooneenheden met minimale inhoud

Bij de splitsing mogen maximaal 2 volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van minimaal 350 m³. De boogde ontwikkeling voorziet hierin. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

F; Instandhouding oppervlak bestaande woonboerderij

De oppervlakte van de bestaande woonboerderij wordt niet gewijzigd. Daarmee wordt het bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de aanpandige stal) in stand gehouden en wordt aan deze voorwaarde voldaan.

G; Instandhouding architectonisch karakter

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande architectonische karakter van de boerderij niet gewijzigd. De verbouwing van de te splitsen woning vindt inpandig plaats. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij wordt daarmee niet aangetast en wordt aan deze voorwaarde voldaan.

H; Terugbrengen van overtollige bebouwing naar 80 m²

De voormalige agrarische stal achter de woonboerderij wordt grotendeels gesloopt (250 m²). Twee delen van de stal (130 m²) blijven behouden. Hiermee wordt niet aan de voorwaarde van H voldaan. Onder I is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

I; Afwijken van het bepaalde onder h

In afwijking van het bepaalde onder H mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) per woning worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

Dat betekent dat bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 200 m² mag worden vergoot, mits per 100 m² vergroting telkens 500 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De sloop van 250 m² stal leidt tot een toename van 50 m² aan bijgebouwen. Dat betekent dat maximaal 130 m² (80 m² + 50 m²) aan bijgebouwen mag overblijven. Hieronder is het bovenstaande inzichtelijk gemaakt.

In onderstaande afbeelding wordt A gesloopt. De oppervlakte is 250 m². B1 en B2 zijn de twee bijgebouwen die aan de bestaande woonboerderij gaan toebehoren. De oppervlakte is (80 + 50) 130 m².



Afbeelding te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

J: Maximale inhoud bestaande woonboerderij 850 m³

Ter stimulering van sloop van overvloedige bebouwing, mag bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de bestaande woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 500 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Een vergroting van de bestaande woonboerderij is niet aan de orde. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

K: In aanmerking komende m² sloop

De gesloopte oppervlakte mag slechts ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen wanneer op de locatie al sloop van bebouwing heeft plaatsgevonden, of wanneer de sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling of sloopsubsidie is verkregen op basis van de regeling beëindiging veehouderijtakken. Ter plaatse heeft nog geen (eerdere) sloop plaatsvonden. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

L: Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

De wijziging mag niet tot extra belemmeringen leiden voor bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven. In de toelichting van dit wijzigingsplan, met name in hoofdstuk 5 wordt dit nader gemotiveerd. Er is geen sprake van een belemmering. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

M: Toepassing regels Wonen – 2

Met het voorliggende wijzigingsplan worden de regels van de bestemming Wonen – 2 van het geldende bestemmingsplan van toepassing verklaard en wordt aan deze voorwaarde voldaan.

3.3 Landschappelijke inpassing

Een voorwaarde is dat wijziging gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing. Deze verplichting is als voorwaarde in het “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” genoemd en vindt haar grondslag in de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals dat is vastgelegd in het provinciaal beleid. In artikel 4.2 (provinciaal beleid) en 4.3 (gemeentelijk beleid) wordt gemotiveerd op welke wijze deze zorgplicht gestalte moet krijgen.

Volgens het afsprakenkader wil een landschappelijke inpassing zeggen:

“Een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur (vormgeving, situering bebouwing materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop”.

In het voorliggende plan wordt de landschappelijke inpassing bewerkstelligd door overtollige agrarische bebouwing te slopen (rood). Daarnaast wordt het mestbassin verwijderd (blauw). In de huidige situatie wordt het desbetreffende perceel aan de Moerstraatseweg 43 al door natuurlijke elementen landschappelijk ingepast (groen). Dit is op onderstaande luchtfoto als ook de daarna volgende sfeerimpressies te zien.



Luchtfoto met groene omzoming perceel aan de Moerstraatseweg 43; bron GoogleMaps



Foto van de groene omzoming vanuit noordwestelijke hoek van de Laagweg gezien; bron: GoogleStreetview



Foto van de groene omzoming vanuit zuidelijke hoek Moerstraatseweg gezien; bron: GoogleStreetview

De landschappelijke inpassing; behoud groene omzoming, sloop van een deel van de voormalige stal en sloop van het mestbassin is als voorwaardelijke verlichting aan de regels verbonden en binnen het plangebied gelegen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestaande relevante beleid van de overheid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

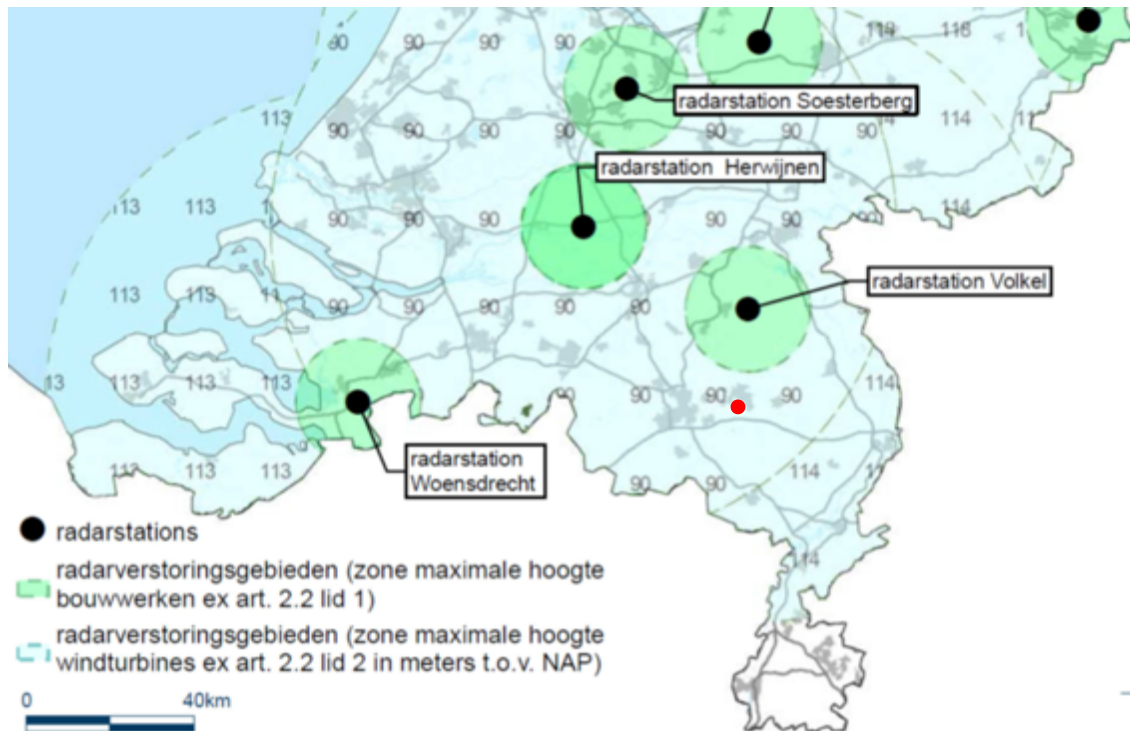
- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Een zaak genoemd in het Barro heeft betrekking op het project.

Radarverstoringsgebied Woensdrecht

In Nederland staan verschillende militaire en civiele radarposten die gebruikt worden voor de

vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Windturbines en hoogbouw kunnen verstoring op de radar veroorzaken. Om de veiligheid te borgen bestaat in vrijwel geheel Nederland een toetsingsplicht voor (de meeste) nieuwe windenergieprojecten, en binnen 15 kilometer van de radarposten ook voor hoogbouw. De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een aantal radarstations. Het radarstation Woensdrecht is het station het dichtst bij de locatie gelegen. De locatie is binnen de 15 kilometerzone van een radarstation waardoor restricties gelden voor de hoogte van bouwwerken.



Uitsnede kaart radarstations en radarverstoringsgebieden met in rood de projectlocatie

Als gevolg van het radarverstoringsgebied van radarstation Woensdrecht geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines of bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt. De actuele regels uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 zijn in dit wijzigingsplan reeds opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De beoogde wijziging maakt het onder voorwaarden mogelijk om een bestaande voormalige agrarische boerderijwoning in twee woningen te splitsen.

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt 1 nieuwe woning aan de harde plancapaciteit toegevoegd. De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling".

Daar komt bij dat de Raad van State (RvS) in haar uitspraak heeft geoordeeld dat met een planologische functiewijziging de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot en er daardoor geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. (AbRS 5 augustus 2015, ECLI: NL: RVS:2015:2517). Dit is met het voorgenomen initiatief ook aan de orde. Door de sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het mestbassin neemt het ruimtebeslag zelfs af. Er is geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling". Toepassing van de Ladder is daarom niet nodig.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan wel moet worden onderbouwd. De tweede woning wordt door initiatiefnemer zelf gebruikt. Er is daarom sprake van een concrete behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met de woningsplitsing een karakteristiek pand (de woonboerderij) een nieuwe functie krijgt en dus voor de toekomst wordt behouden. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied Landelijk gebied met voor de ontwikkeling relevant thema “wonen”. Voor wonen in het landelijk gebied is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een uitzondering is dat splitsing van karakteristieke panden wel mogelijk is. Met de beoogde wijziging wordt een extra woning binnen een bestaand karakteristiek gebouw mogelijk gemaakt. De binnenplanse wijzigingsbevoegdheid die de splitsing onder voorwaarden mogelijk maakt, is in afstemming met de provincie tot stand gekomen en stelt onder andere dat sprake moet zijn van een woonboerderij. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daar komt bij dat er geen extra ruimtebeslag plaatsvindt doordat de splitsing inpandig plaatsvindt. Er wordt voldaan aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening. In een beoordeling van het Monumentenhuis zijn de cultuurhistorische waarden beoordeeld. Hierin staat vast dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. De redengevende omschrijving met waardestelling is als bijlage bij de toelichting gevoegd.



Uitsnede kaart 6 basiskaart landelijk gebied; bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. Meerwaardecreatie*

Artikel 3.8 heeft bepaald dat het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen zoals bedoeld in artikel 3.9 lid 3 een vorm is van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en dis sprake is van een meerwaardecreatie. De beoogde ontwikkeling betreft de woningsplitsing van een bestaande, cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Verder wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt het mestbassin verwijderd. Er is sprake van meerwaardecreatie als gevolg van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit door sloop van een deel van de voormalige, niet karakteristieke stal, sloop van het mestbassin en behoud van de groene omzoming.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roosendaal 2025 (2012)

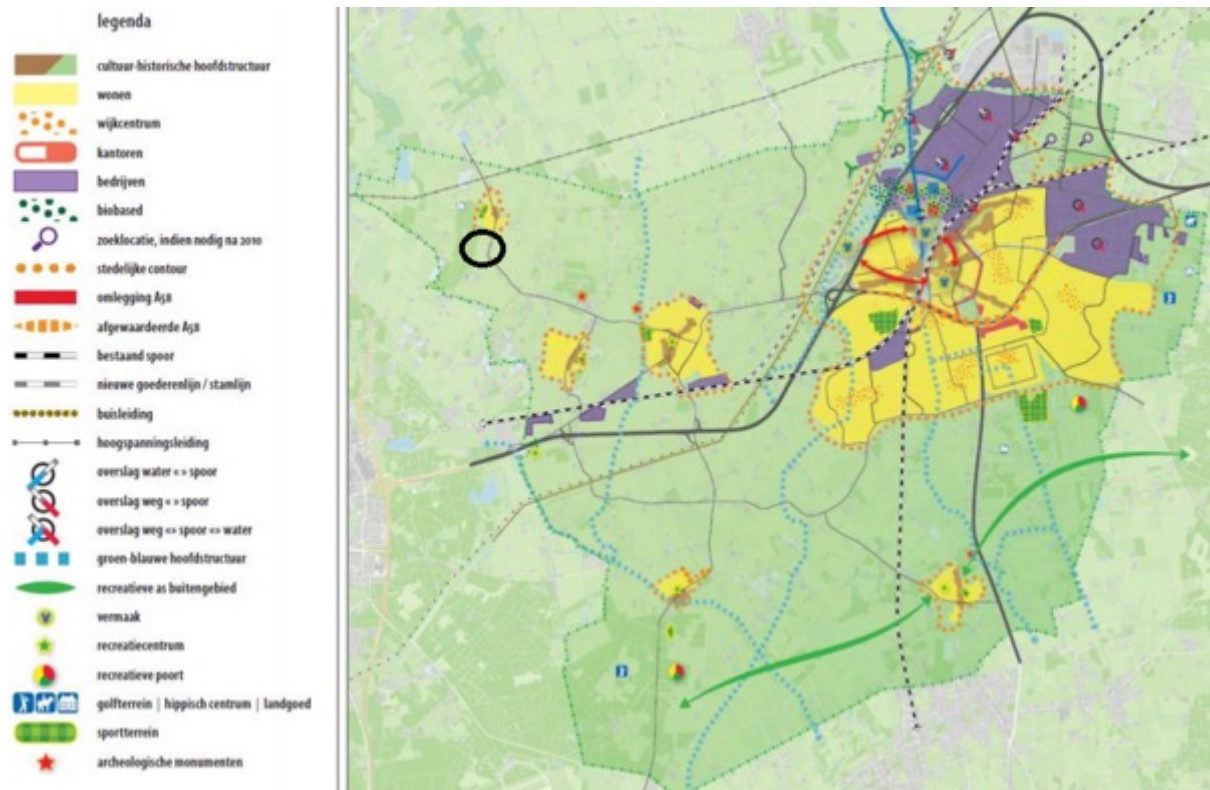
In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes. De Structuurvisie 2025 van de gemeente

Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd. Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan méér woningen en méér bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie. Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn. Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen worden in deze structuurvisie in twee beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.



Uitsnede integratiekaart structuurvisie; bron: Gemeente Roosendaal

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat voor het plangebied geen specifieke opgave of visie is bepaald. Wel wordt in de Structuurvisie ingegaan op 'het groene buitengebied'.

Het groene buitengebied

Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.

De agrarische sector is rentmeester en belangrijkste gebruiker in het buitengebied. De gemeente ondersteunt de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied waarbij de gemeente ook rekening houdt met andere belangen. Zo ontziet de gemeente het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen; Landgoederen, buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte regelingen worden beperkt in aantal en omvang mogelijk gemaakt.

De haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes:

- niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;
- economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevriezen;
- flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed);
- toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit).

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende

onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren. In de uitvoeringsparagraaf wordt vervolgens aangegeven op welke manier het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kan worden gerealiseerd. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de woningsplitsing van een bestaande woonboerderij mogelijk gemaakt. De splitsing vindt inpandig plaats waardoor geen onnodig waardevolle, onbebouwde m² in het buitengebied wordt geclaimd voor bebouwing. Er wordt een landschappelijke verbetering bewerkstelligd door een bepaalde hoeveelheid m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Het voorliggende wijzigingsplan is daarmee in lijn met de structuurvisie van de gemeente Roosendaal.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Roosendaal streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Roosendaal de “Nota Parkeernormen” (2011) vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Roosendaal haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen” is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “buiten centrumring”. Het uitgangspunt voor woonpercelen is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost.

In de Nota Parkeernormen wordt voor koopwoningen (middelsegment) een parkeernorm van 1,8 per woning gehanteerd. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt één nieuwe woning toegevoegd, al dan niet door middel van door het splitsen van een bestaande woonboerderij. Dit betekent dat er met de beoogde wijziging de parkeerbehoefte met afgerond 2 parkeerplaatsen toeneemt. Het desbetreffende perceel is dusdanig groot dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. De parkeersituatie ter plaatse van de bestaande woning blijft ongewijzigd.

Ontsluiting

Door de woningsplitsing ontstaat een nieuwe wooneenheid. De nieuwe wooneenheid krijgt een ontsluiting op de Moerstraatseweg. Daarnaast is het de verwachting dat het gelet op de ligging in het buitengebied, de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie van 1 nieuwe woning op te kunnen vangen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het Waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/ speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het Waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar her behoud o herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak meer dan 500 m² voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Hemelwater

Op 28 november 2019 is door de raad van de gemeente Roosendaal het VGRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) Roosendaal 2020-2023 vastgesteld. Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP heeft de gemeente vastgelegd wat we willen bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het VGRP vervult vier hoofdfuncties:

1. *Kader gemeentelijke zorgplichten*
overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. *Interne afstemming*
met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. *Externe afstemming*
met burgers en bedrijven.
4. *Continuïteit en voortgangsbewaking*
vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en hoge investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Door klimaatrobuust te bouwen wordt de kans op wateroverlast beperkt. Om de kans van wateroverlast in panden te beperken wordt van de initiatiefnemer (ontwikkelaar/eigenaar) verlangd dat bij nieuwe ontwikkelingen een vloerpeil in het pand aan houdt van 0,30 m boven de kruin van de weg.

Verharding van particuliere percelen is van grote invloed op de kans van water op straat in het openbaar gebied. Voor nieuwe ontwikkelingen in zowel nieuw te ontwikkelen als bestaand gebied wordt van de perceelseigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om water op straat te voorkomen en waterhinder of overlast op het perceel niet afwentelt op openbaar gebied. Bij deze ontwikkelingen wordt een berging verlangd van 60 mm t.o.v. het perceelsoppervlak waarbij de afvoer wordt beperkt en in minimaal 24 uur mag worden geloosd op de riolering.

Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe verharding mogelijk en het betreft een inpassende aanpassing. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met het gemeentelijk beleid. De verbouwplannen zullen worden getoetst aan de bepalingen uit de hemelwater- en grondwaterverordening.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitlogbare materialen of betonproducten.

Afvalwater

Het pand is aangesloten op de drukriolering. Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijnakkers (rivieren), de Waddenzee maar ook Brabantse Wal. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, geleid tot de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

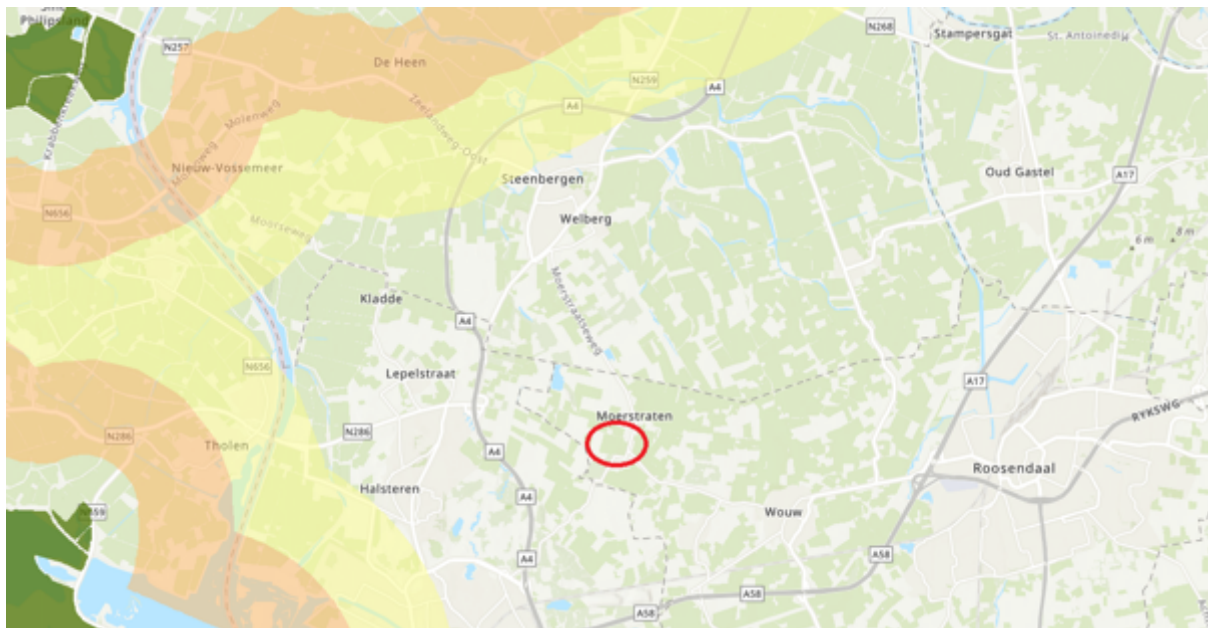
Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor het project is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de stikstofberekening blijkt dat de **aanlegfase** niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Brabantse Wal circa 4 km bedraagt. Gelet hierop en gelet op het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 4 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Brabantse Wal heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Brabantse Wal kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.



In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd.

Het planvoornemen omvat een juridisch-planologische verandering in die zin, dat ten behoeve van een woningsplitsing het agrarische bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd en dat de bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. Daarnaast wordt het mestbassin verwijderd. De functiewijziging betreft geen fysiek-ruimtelijke consequentie voor wat betreft de soortenbescherming.

Op onderstaande luchtfoto is te zien dat het perceel in de huidige situatie wordt omzoomd door een dichte bomenrij.



Luchtfoto met groene omzoming perceel aan de Moerstraatseweg 43; bron GoogleMaps

Verder herbergt het plangebied geen vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van zwaarbeschermde soorten en geen groeiplaatsen van zwaarbeschermde planten. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn hier niet aanwezig. De hagen en bomen langs de randen functioneren mogelijk als broedplaats voor kleine zangvogels. Deze beplantingselementen blijven behouden. De aanwezige natuur blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. In dat geval is er geen strijdigheid met de Wet Natuurbescherming.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht waardoor nader veldonderzoek niet aan de orde is.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de

Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Roosendaal heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen, echter voor het desbetreffende perceel is echter geen beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daar komt bij dat de beoogde ontwikkeling slechts een functiewijziging mogelijk maakt waarbij geen bodemingrepen worden gedaan.

Voor het plangebied gelden hierdoor geen beperkingen met betrekking tot het aspect archeologie. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt dat voor het bouwen van oppervlakten groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter beneden maaiveld een archeologisch rapport noodzakelijk is. Gezien de beoogde activiteiten is een dergelijk rapport niet nodig. In de regels van het wijzigingsplan is de dubbelbestemming uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 reeds opgenomen.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De woning wordt op basis van het bestemmingsplan aangemerkt als een woonboerderij en daardoor beschouwd als een karakteristiek pand. Het pand heeft geen monumentale status. De beoogde splitsing van de woonboerderij vindt inpandig plaats. Uiterlijke kenmerken van het pand worden zoveel mogelijk behouden.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object) al dan niet door woningsplitsing van een bestaand gebouw verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden

aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De omgeving van het plangebied is te beschouwen als een gemengd gebied. Naast (bedrijfs)woningen vindt overwegend agrarische bedrijvigheid en ander bedrijvigheid plaats. De richtafstand kan met één stap worden verlaagd.

Zonering

Direct oostelijk van het plangebied aan de overzijde van de weg aan Moerstraatsweg 42b/d een opslaggebouw van een akkerbouwbedrijf en bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. Rekening houdend met de planologische mogelijkheden is een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of paardenhouderij en overige niet-grondgebonden bedrijven toegestaan. Op basis van de VNG-brochure dient voor een akkerbouwbedrijf (SBI: 011, 012, 013) een richtafstand van 30 meter te worden aangehouden. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan met één stap worden verlaagd tot 10 meter.



Overzicht van het bedrijf aan Moerstraatsweg 42b/d en het plangebied.

De afstand van het bedrijf tot de nieuwe woning bedraagt circa 25 meter. Er kan dus worden voldaan aan de richtafstand waardoor geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Ten aanzien van de belangen van het bedrijf moet worden vastgesteld dat de bestaande woning aan de Moerstraatsweg 43 maar ook de burgerwoningen zuidelijk gelegen op een kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen dan dat de nieuwe woning dat doet. De belangen van het bedrijf aan de Moerstraatsweg 42 b/d worden niet geschaad.

In de nabijheid van het de projectlocatie is een agrarisch opslagbedrijf aanwezig. Het gaat om een bedrijf aan de Moerstraatsweg 40a. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'opslagbedrijf' en maakt bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. De afstand tot dit bedrijf bedraagt 80 meter. Op basis van de VNG-brochure geldt hiervoor een richtafstand van minimaal 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Er zijn verder geen bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied gelegen.

Conclusie

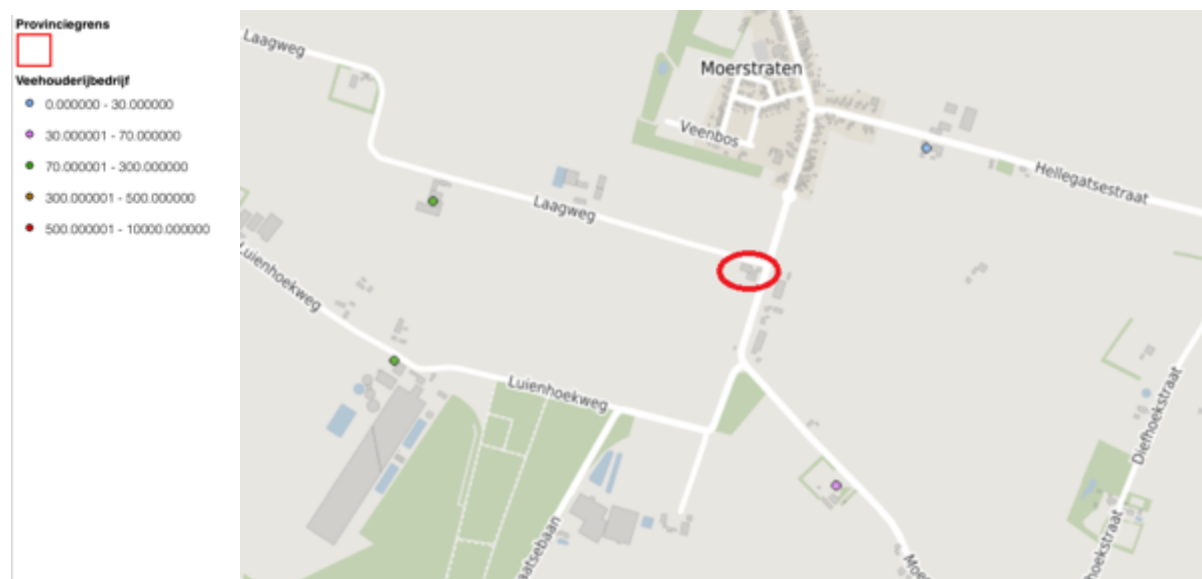
Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woning. Het aspect "milieuzonering" is daarom geen belemmering.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

Rechten van bestaande bedrijven

Het agrarisch bedrijf aan de Moerstraatseweg 41 is het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf. De werkelijke afstand, gemeten vanaf het plangebied tot aan de stallen van de veehouderij aan de Moerstraatseweg 41 bedraagt circa 340 meter. Daar komt bij dat omliggende woningen aan de Moerstraatseweg 42 en 42a nog dichterbij het agrarische bedrijf zijn gelegen dan de woningen in het plangebied. Het agrarische bedrijf wordt niet geschaad in zijn bedrijfsactiviteiten.

Beoordeling van het leefklimaat

Voor de beoordeling of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht in de achtergrondbelasting gezocht. Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur' van de Omgevingsdienst heeft de locatie een kwaliteit leefomgeving die als 'zeer goed' is beoordeeld. Op de kaart van de Omgevingsdienst is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/ m³). Als

bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant genomen (peildatum 1 januari 2020). Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.



Uitsnede Achtergrondbelasting geur. Bron: Omgevingsdienst (ODBN)

Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijvigheden waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het bestemmingsplan sluit het gebruik hiervan echter niet uit. Derhalve is een beoordeling van het gebruik van mogelijke gewasbeschermingsmiddelen nodig. Direct zuidelijk, westelijk en noordelijk van het plangebied zijn gronden gelegen waar het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten.

De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (onkruidbestrijding) maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren). Bij de beoordeling wordt uitgegaan van een worst-case scenario in het geval op de terreinen rond het plangebied sprake zou zijn van een boomgaard en dus zij- en opwaarts spuiten.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2018 is het vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht een 75% reducerende spuittechniek (DRT75) toe te passen binnen een boomgaard. Bij teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen geldt op basis van artikel 3.80a van het Activiteitenbesluit de verplichting tot toepassen van een 75% reducerende spuittechniek vanaf 2021. In de beoordeling wordt uitgegaan van het uitgangspunt dat sprake moet zijn van 75% reducerende spuittechniek.

Voor de onderbouwing of afgeweken mag worden van de 50 meter zone, wordt veelal gebruikt gemaakt van door Plant Research International (verder PRI) in Wageningen uitgevoerde wetenschappelijke onderzoeken.

Door PRI wordt al jaren wetenschappelijk onderzoek gedaan naar drift bij gewasbespuitingen. Over de blootstelling van omwonenden en omstanders, door toepassing van pesticiden in de agrarische sector, zijn diverse onderzoeksrapporten gepubliceerd. Voor de fruitteelt in boomgaarden zijn deze gebaseerd op driftgrafieken naar de lucht. Op basis van de maximaal toegelaten werkzame stof in gewasbeschermingsmiddelen is door PRI de blootstelling voor omstanders op verschillende afstanden bepaald.

De blootstellingsroutes en bronnen zijn bij pesticiden goed in kaart gebracht door de Gezondheidsraad (2014). De belangrijkste bronnen zijn; huidblootstelling (dermaal), luchtwegblootstelling (inhalatoir) en spijsverteringsblootstelling (oraal). Daarbij is de directe dermale expositieroute maatgevend voor de acute blootstelling.

Beoordeling van gezondheidsrisico's vindt plaats aan de hand van gegevens met resultaten van proefdierstudies of andere testsystemen. Daaruit zijn zogenaamde waarden voor de Acceptable Exposure Level (AEL) en Acceptable Daily Intake (ADI) afgeleid. Bij de afleiding wordt rekening gehouden met toxiciteit van metabolieten en wordt met een veiligheidsfactor 100 gewerkt. Deze veiligheidsfactor is opgebouwd uit een factor 10 voor onzekerheden rond dierproeven en een factor 10 om rekening te houden met extra gevoelige mensen.

Jurisprudentie

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State van 6 juni 2018 heeft duidelijk gemaakt dat rapport 609 van PRI uit mei 2015 niet als basis kan dienen voor locatiespecifiek onderzoek naar de spuitzone. De onderzoeksrapporten, die betrekking hebben op de meetdata uit de periode 2008-2012, geven wel het algemeen aanvaard wetenschappelijk inzicht weer en zijn als zodanig bruikbaar.

De PRI onderzoeken uit de periode 2008-2012 zijn in diverse zaken gehanteerd, onder meer in de zaak ECLI:NL:RVS:2020:869 waar d.d. 25 maart 2020 (201905953/1R4) uitspraak in is gedaan. In voorliggend onderzoek is om die reden gebruik gemaakt van een formule, die verkregen is via regressieanalyse van de meetcijfers uit PRI 2012 (rapport 441) en waarnaar verwezen wordt in de uitspraak van de Afdeling (201702431/1R1). Hierbij is uitgegaan van:

- dermale blootstelling aan de voor gezondheidsrisico's maatgevende werkzame stof Captan, volgens de maximale dosering en de geldende gebruiksvoorschriften;
- druppeldrift in de luchtlaag tussen 0-3 meter in de maatgevende situatie (kale boom);
- toepassing van de wettelijke verplichting tot het gebruik van spuittechnieken met ten minste 75% driftreductie.

Praktijksituaties

Op basis van de in de uitspraak d.d. 6 juni 2018 gehanteerde formule kunnen voor verschillende situaties de blootstellingsafstanden worden bepaald. In de volgende tabel zijn de met behulp van de formule berekende resultaten gegeven voor de dermale blootstelling voor te beschouwen voor drift maatgevende situaties, uitgaande van het toepassen van 75% driftreducerende spuittechnieken.

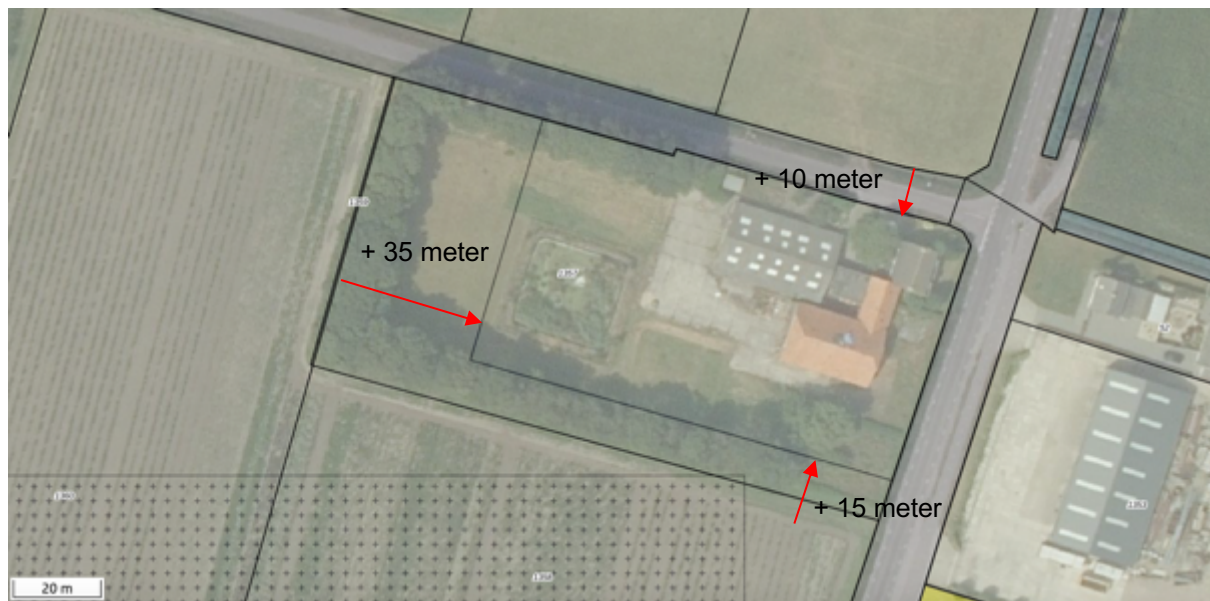
Praktijksituatie	Reducerende spuittechniek	Maatregel(en)	Benodigde afstand in meters
1	75%	Geen	30
2	75%	Windhaag	20
3	75%	Dubbele windhaag	10
4	75%	Wintergroene windhaag	10

Tabel met de benodigde afstand vanaf de eerste bomenrij

In de praktijksituaties zoals aangegeven in hiervoor genoemde tabel, wordt uitgegaan van de afstand vanaf de eerste bomenrij tot aan een voor drift gevoelige bestemming. Planologisch gezien is het binnen

een agrarisch perceel mogelijk om de laatste bomenrij van de boomgaard op de begrenzing van het perceel aan te planten. Echter voor een normale bedrijfsvoering (spuiten/snoeien/oogsten et cetera) dient aan de buitenzijde van de laatste bomenrij nog voldoende ruimte te zijn. Dit vanwege de praktische redenen om mechanisch te kunnen spuiten, dan wel met een spuit te kunnen keren. In de praktijk wordt over het algemeen voor een rijpad een teeltvrije van 3 meter aangehouden. Wanneer het plangebied grenst aan een wendakker/kopakker dan wordt over het algemeen een teeltvrije zone van 6 meter aangehouden.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een zone gelegen dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Rekening houdend met een teeltvrije zone is de kleinste afstand tot de beoogde woonbestemming aan de zuidzijde ruim 15 meter. Aan de noordzijde ruim 10 meter en aan de westzijde ruim 35 meter.



Overzicht van de afstanden van het plangebied tot de teeltgronden

Aan de zuidzijde is forse bomenrij met een breedte van meer dan 5 meter aanwezig in combinatie met een haag. Dit is gelijk aan het afvangpercentage van drift gelijk aan een wintergroene windhaag. Aan de benodigde afstand wordt voldaan. Bovendien geldt dat de afstand van het zuidelijk akkerbouwgebied tot de bestaande woningen aan de Moerstraatseweg 42 en 42 minder dan 15 meter bedraagt. De afstand tot de openbare weg bedraagt 0 meter. Bij het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen dient reeds rekening gehouden te worden met deze woningen en openbare weg. Dit feit betekent dat geen sprake zal zijn van nadelige gevolgen voor de bedrijfsbelangen en dat geen sprake is van overlast als gevolg van spuiten.

Voor de gronden aan de noordzijde is de bestaande begroeiing kleiner. Omdat sprake is van een de ligging van een openbare weg en de bestaande woning, dient bij het spuiten reeds rekening gehouden te worden met deze omstandigheden. Bovendien geldt hier dat het plangebied zuidelijk van deze agrarische gronden is gelegen en dus niet in de heersende windrichting is gelegen. De oostelijk gelegen gronden zijn gelegen op ruim 35 meter van het plangebied. Ook hier is sprake van een brede houtwal. Bovendien wordt voldaan aan de minimale afstand uit de tabel in het geval er geen afscherming zou zijn.

Rekening houdend met een worst-case scenario van gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen in zij- en opwaartse richting (boomteelt), 75% driftreducerende maatregelen en bestaande afscherming, afstanden en bestaande toestand (bestaande woningen en openbare wegen) kan worden geconcludeerd dat zelfs al zou sprake zijn van teelt waar gewasbeschermingsmiddelen zouden worden gebruikt er een goed woon-, - en leefklimaat is verzekerd. Hierbij geldt bovendien dat het gehele plangebied nu reeds gebruikt wordt als tuin en dus beschouwd moet worden als een hindergevoelige bestemming. Het bestemmen van een extra woning in de bestaande schuur wijzigt dit niet. Voor het spuiten dient hier in de huidige situatie reeds rekening

te worden gehouden.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvliegroutes via het Besluit m.e.r. of de “passende beoordeling” (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van een plan met beperkte omvang dat niet aangemerkt hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingstraject als bedoel in het Besluit m.e.r. daar het gaat om het bestemmen van slechts één extra woning in bestaande bebouwing. Bovendien wordt het bouwvlak en de bebouwingsvoorschriften niet verruimd. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Brabantse Wal” is bovendien gelegen op een afstand van meer dan 4 kilometer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Moerstraatseweg, Laagweg en Moerstraatsebaan. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek, K+ Adviesgroep, dd 30 september 2020). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Moerstraatseweg

- *De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Moerstraatseweg is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Roosendaal kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het om een bestaande woning gaat.*
- *Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.*
- *Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens tabel 4.1. t/m 4.3 is zichtbaar dat de woning beschikt over tenminste één geluidluwe gevel bij wnp 3 en 4 is een geluidluwe gevel.*

Laagweg

- *De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Laagweg is maximaal 43 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Roosendaal kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het om een bestaande woning gaat.*

Moerstraatsebaan

- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 30 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.*

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect "Geluid" is, na het verlenen van een hoge waarde geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een ontheffingscriterium voor het verlenen van een hogere waarde.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate" begrip

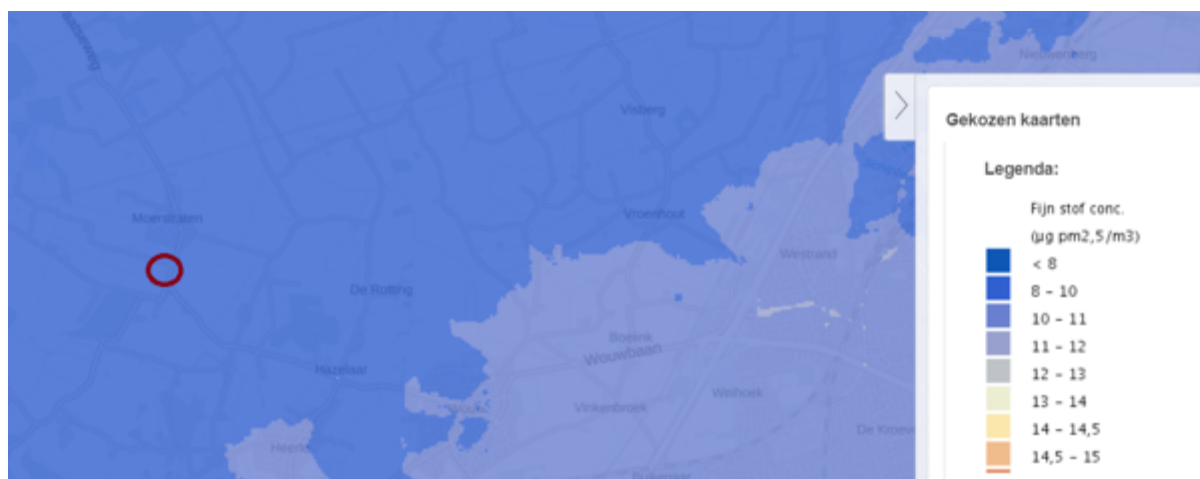
Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekenende mate" ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van "niet in betekenende mate" sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft een functiewijziging ten behoeve van woningsplitsing van een bestaand voormalig agrarische gebouw. Er wordt geen extra woning gebouwd. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD.

Er is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde lager dan 17 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 10 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden), kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2017 (pm2,5) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het perceel wordt reeds lange tijd voor de woonfunctie (agrarische bedrijfswoning) gebruikt. Voor de beoogde functiewijziging ten behoeve van de woningsplitsing wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. De nieuwe, tweede woning wordt gerealiseerd binnen delen van de bestaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hiervoor vinden geen bodemingrepen plaats. Daar komt bij dat het mestbassin op het achterliggende terrein wordt verwijderd. Dit komt juist ten goede aan de bodemkwaliteit. Voor inzicht in de bodem is een vooronderzoek bodemkwaliteit uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie bevinden zich potentiële bronnen (dieselolietank en asbestverdachte golfplaten) voor bodemverontreiniging. De aanwezigheid van verhoogde concentraties aan minerale olie en asbest in de bodem kan niet worden uitgesloten (verdacht).

De hypothese verdacht vormt geen belemmering voor de beoogde inpassende verbouwing. Echter voorafgaand aan eventuele nieuwbouw en grondroerende werkzaamheden wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE van de NEN 5740 en NEN 5707) wel noodzakelijk geacht. Indien sloopwerkzaamheden zijn voorzien wordt geadviseerd om de onderzoeken na sloop van bestaande bebouwing uit te voeren.

Voorafgaand aan de sloop zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor de ingebruikname van de gebouwen voor twee zelfstandige woningen is het aspect bodem geen belemmering.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van

calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Omdat sprake is van een woningsplitsing en het toevoegen van een nieuwe woning is inzicht gezocht in het aspect veiligheid.

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's in het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- Het bedrijf SABIC Innovative Plastics BV in Bergen op Zoom;
- Rijksweg A58;
- Spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom.

Het groepsrisico moet die reden worden verantwoord volgens artikel 13 van het Bevi en artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de risicobronnen kan de standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal worden toegepast. Deze is als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd.

Gelet op de afstand tot de risicobronnen zijn er vanuit externe veiligheid verder geen belemmeringen voor het plan.

Omdat de locatie niet is gelegen in een invloedsgebied kan worden volstaan met de inventarisatie op basis van de risicokaart. Het aspect "externe veiligheid" is geen belemmering voor de beoogde wijziging. Op 18 maart 2021 heeft de Gasunie een positief advies uitgebracht op het planvoornemen. Op 23 maart 2021 heeft de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant een positief advies uitgebracht op het planvoornemen.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het

plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Enkele veehouderijen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig:

- Melk- en kalfkoeien ouden dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar waarvan in totaal 272 dieren, Laagweg 3, 2303 NH3 emissie kg/jr.
- Volwassen paarden 3 jaar en ouder, waarvan in totaal 5 dieren, Hellegatsestraat 20, 25 NH3 emissie kg/jr.

In de nabijheid van het plangebied zijn echter geen varkens of pluimveehouderijen aanwezig. Het plangebied is daarom niet gelegen in een risicocontour van een varkens-, of pluimveehouderij. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

5.14 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een toekomstige "ontstening" van het landelijk gebied mogelijk in de vorm van het verwijderen van een groot en nog niet volledig benut agrarisch bouwvlak van het agrarische perceel en het verwijderen van een mestbassin en gedeeltelijke sloop van een voormalige stal. Het verwijderen van de agrarische bestemming en daarmee agrarisch gebruik is een verbetering van de leefomgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdropzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Buitengebied Wouw” (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels is om te voldoen aan het gestelde in artikel 3.7.5 onder “h, en i”, (de eis tot sloop) een specifieke gebruiksbepaling opgenomen die die toeziet op sloop. Tevens is een verplichting opgenomen tot instandhouding van de groene omzoming van het desbetreffende perceel ter verzekering van een goede landschappelijke inpassing. In het bijzonder geldt dat artikel 24.2.3 sub c wordt aangepast als gevolg van de sloop van overvloedige bebouwing en de daardoor groter toegestane oppervlakte aan bijgebouwen binnen het plangebied. Door de sloop is 50 m² extra toegestaan. Per bouwperceel is 80 m² toegestaan. Voor twee woningen is dit dus 160 m². De hoeveelheid binnen het bestemmingsvlak is hierdoor (160 + 50) 210 m².

Nu de verbeelding en regels worden gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling ook betreft functie binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Anticiperend op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 zijn de regels van het wijzigingsplan aangevuld met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – radar 09 uit dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan worden de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Wouw’ van toepassing verklaard. In de verbeelding zijn de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch” opgenomen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – radar 09 uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 zijn aan de verbeelding toegevoegd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het perceel is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “Moerstraatseweg 43” aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

Het voorontwerp wijzigingsplan heeft van 22 maart 2021 t/m 4 mei 2021 ter inzage gelegen. Het wijzigingsplan is binnen de bovengenoemde termijn naar diverse overleginstanties opgestuurd. De Provincie heeft op 26 april 2021 een overlegreactie ingediend. Daarbij werden de volgende punten naar voren gebracht:

- a. Op grond van artikel 3.69 onder b IOV kunnen cultuurhistorisch waardevolle panden worden gesplitst in meerdere woonfuncties. Aan het artikel zijn enkele voorwaarden gesteld. De Provincie heeft geconstateerd dat (nog) niet aan de voorwaarden is voldaan. De Provincie geeft aan dat de cultuurhistorische waarde van dit pand onvoldoende is aangetoond.

Reactie:

Naar aanleiding van de overlegreactie van de Provincie, heeft het Monumentenhuis Brabant B.V. in opdracht van initiatiefnemer een cultuurhistorische rapport opgesteld. Dit rapport is opgestuurd naar de Provincie. Ob basis van dit rapport heeft de Provincie aangegeven dat er voldoende erfgoedwaarden op het pand rusten.

Hiermee is voldaan aan het eerste deel van artikel 3.69 lid b IOV: *“De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”*. Het cultuurhistorische rapport geeft geen antwoord op het tweede deel van het artikel: *“als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing”*. Om het tweede deel van de bepaling inzichtelijk te maken, wordt het plan ingediend voor vooroverleg aan de gecombineerde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De uitkomsten worden te zijner tijd met de Provincie gedeeld. Om de waarde te borgen, wordt een aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’ opgenomen op de verbeelding.

- b. De juridische waarborging van de landschappelijk inpassing is nog niet voldoende. De landschappelijke inpassing ligt namelijk buiten de verbeelding die bij het wijzigingsplan is opgenomen. Desalniettemin zijn de regels niet van toepassing op het grondgebied van de landschappelijk inpassing.

Reactie:

Deze opmerking is terecht. De verbeelding is hierop aangepast en de landschappelijke inpassing is binnen het plangebied gelegd.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Toelichten memo op, en AERIUS-berekening, dd 21 december 2020
- Bijlage 2: Geluidsonderzoek, dd 30 september 2020
- Bijlage 3: Vooronderzoek Bodem, dd 16 december 2020
- Bijlage 4: Standaardverantwoording groepsrisico gemeente Roosendaal, juli 2019
- Bijlage 5: Redengevende omschrijving met waardestelling, dd 6 september 2021