

TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

AANVRAAGNUMMER RO	C2170121
BEHANDELEND RO AMBTENAAR	F. Jeths
NAAM AANVRAGER	Gemeente Roosendaal
NAAM BELANGHEBBENDE	M.J.G.M. Kersten Westelaarsestraat 54 4725 CS Wouwse Plantage

AANTAL KAVELS	2
RvR LOCATIE	Westelaarsestraat

VERVREEMDER STALRUIMTE	IDEM
AANTAL M2	Plusminus 2.047 m2
RELATIENUMMER	203640087
COPIE SLOOPMELDING	OVEREENKOMST
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	OVEREENKOMST
STORTBONNEN ASBEST	OVEREENKOMST
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	7.211 kg

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
-----------------------------	----

ACCOORD

J. Callemeyn medewerker bureau Vastgoed
D.D. 28 mei 2015

OPMERKING:

Conform de beleidsregels ruimte voor Ruimte mag indien slooplocatie bouwlocatie is de sloop van de bedrijfsgebouwen worden uitgesteld. Er dient wel een overeenkomst met boeteclausule ter zekerstelling van de sloop te worden opgesteld.

Er dient wel aan alle andere voorwaarden te zijn voldaan Dit is hier het geval.

Derhalve voldoet bovengenoemde locatie aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte



Gemeente Roosendaal
T.a.v. de heer Vergouwen / afdeling Ruimtelijk beleid
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAL

referentie 05069850/060.ROM.cbr
uw contactpersoon J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer 013-4647264
datum 27 januari 2015
betreft Afschrift brief naar Provincie NB inzake Westelaarsestraat 54

Geachte heer Vergouwen,

Als bijlage treft u aan een afschrift van de brief met relevante stukken, welke ik gezonden heb naar de Provincie Noord-Brabant in het kader van beoordeling Ruimte voor Ruimtebouwtitel voor de locatie Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u mij bereiken op eerder genoemd doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.

Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlage:

Provincie Noord-Brabant
De afdeling I.P.M.
T.a.v. de heer J.H.M. Callemeijn / vakspecialist Ruimte voor Ruimte
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

referentie 05069850/058.ROM.cbr
uw contactpersoon J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer 013-4647264
datum 27 januari 2015
betreft Toetsing Ruimte voor Ruimtetitel
Uw kenmerk: C2157946/3685488

Geachte heer Callemeijn,

Bij brief van 13 november 2014 heeft uw college de heer Jeths namens de heer Van Beek, afdelingshoofd Cluster Ruimte, een vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Westelaarsestraat 54 gezonden. Dit in verband met de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling.

In de betreffende brief wordt aangegeven dat nog geen enkel bewijsstuk is aangereikt in het kader van de beleidsregels Ruimte voor Ruimte, althans de toetsing die daarmee samenhangt. Derhalve wordt voorgesteld om bewijsstukken te overleggen aan u ter beoordeling. Wij willen u hierbij dan ook verzoeken om het dossier Ruimte voor Ruimte te beoordelen.

Als bijlage treft u aan de aan te leveren zaken voor beoordeling van de slooplocatie in het kader van gebruikmaking van Ruimte voor Ruimte. Daarbij volg ik de volgorde van de aan te leveren zaken. Voor de volledigheid heb ik het toetsingsformulier bijgevoegd.

Aangaande de bijgevoegde stukken, hierbij enige toelichting.
Totaal wordt 2158 m² aan gebouwen gesloopt. Dit is exclusief de oppervlakte van de garage. Deze is namelijk voor privégebruik. Daarnaast wordt nog 54 m², zijnde wasplaats met een vuilwateropvangkelder gesaneerd.

Op de bijgevoegde tekening (**bijlage 1**) treft u aan de maatvoering evenals de oppervlaktematen van de gebouwen die gesloopt worden.

Het bedrijf wordt in zijn totaliteit beëindigd. Ter plaatse was alleen sprake van een intensief veehouderijbedrijf. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten ter zekerheidsstelling van de sloop. Deze overeenkomst is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Door de initiatiefnemer is een verklaring getekend dat deze afziet van sloopsubsidie (zie **bijlage 3**).

De initiatiefnemer heeft recent een verzoek ingediend bij Dienst Regelingen voor het doorhalen van de varkensrechten. Daarmee is gewacht in afwachting van de vooroverlegreactie van uw provincie. Het bewijs van het doorhalen van de rechten zal uiteraard overgelegd worden zodra wij dit ontvangen hebben, mogelijk bij publicatie van de ontwerpbeschikking.

BIJLAGE 1

Als **bijlage 4** treft u het overzicht aan waaruit blijkt dat er voldoende varkensrechten aanwezig zijn en doorgehaald kunnen worden.

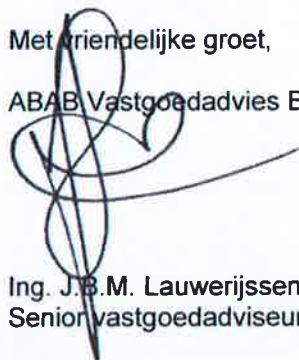
De intrekking van de milieuvergunning is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Graag verneem ik van u een reactie in verband met het Ruimte voor Ruimtedossier. Ik verzoek u eventueel een afschrift van de brief ook te zenden naar de gemeente Roosendaal.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u mij bereiken op eerder genoemd doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlagen:

BIJLAGE 2



De heer M.J.G.M. Kerstens en
mevrouw E.C.D. Kerstens-Bruijns
Westelaarsestraat 54
4725 CS Wouwse Plantage

22 NOV. 2012

contactpersoon : J. Verdoorn-Sluis
doorkiesnummer : (0165) 579-229
onderwerp : antieure overeenkomst

Roosendaal :
zaaknummer : 651653
bijlage : 3

Geachte heer en mevrouw Kerstens,

Op 22 april 2010 heeft u verzocht om medewerking voor de toepassing van Ruimte voor Ruimte voor de locatie Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage. Wij zijn in principe bereid hier medewerking aan te verlenen. Bepalend voor ons is daarbij geweest dat uw verzoek plaatsvindt in het kader van de zogenaamde ruimte voor ruimteregeling van de Provincie Noord-Brabant. Het slopen van de betreffende bedrijfsopstallen vormt voor ons een essentiële voorwaarde om medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ten gevolge van deze sloop zullen wij in het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw" het agrarische bouwvlak laten vervallen en vervangen door een bestemmingsvlak Wonen.

In het kader van een uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan rust er op de gemeente, op basis van artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening, de verplichting een exploitatieplan op te stellen om de zogenaamde grondexploitatiekosten van de gemeente op u te verhalen.

In plaats van het eenzijdig vaststellen van een exploitatieplan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om als alternatief met u een zogenaamde antieure overeenkomst te sluiten om de grondexploitatiekosten op u te verhalen. Dit laatste heeft onze voorkeur onder andere omwille van het tweezijdige karakter van een overeenkomst en de tijdsbesparing die dit mogelijk oplevert.

Het sluiten van een overeenkomst kan voor u eveneens sneller zijn en bespaart u de, anders op u te verhalen, kosten voor het opstellen van een exploitatieplan. Daarnaast staat – anders dan bij kostenverhaal op basis van een exploitatieplan – vooraf voor u vast welke kosten met de door u gewenste bestemmingsplan wijziging zijn gemoeid.

Wij zijn bereid om met u contractuele afspraken te maken in plaats van het verhaal van kosten op basis van een exploitatieplan en doen u het volgende aanbod:

1. de plankosten ad. € 8.000,00 komen voor uw rekening en dienen binnen 4 weken na ondertekening van deze overeenkomst te worden betaald. De plankosten omvatten niet de leges. Deze zullen separaat in rekening worden gebracht.

Gemeente Roosendaal
Stadsr 1, postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 14 0165
Telefax 0165-579 338
E-mail info@roosendaal.nl
Internet www.roosendaal.nl

eventuele planschade (afdeling 6.1 Wro) binnen vier weken na facturering van het bedrag dat burgemeester en wethouders als tegemoetkoming toekennen aan degene die schade lijdt of zal lijden door de door u verzochte planologische wijziging.

Voornoemde kosten zijn niet verrekenbaar en komen niet voor terugbetaling in aanmerking.

2. de gemeente en u stellen vast dat met de betaling van u van de onder sub 1. genoemde kosten, richting u uitputtend in kostenverhaal is voorzien en u, op basis van een eventueel door de gemeente alsnog vast te (moeten) stellen exploitatieplan, géén kosten meer verschuldigd bent.
3. uit deze contractuele afspraken vloeit voor de gemeente géén enkele verplichting voort dan nadat door u de plankosten zijn betaald. Bij niet tijdige betaling binnen de termijn(en) genoemd in het eerste lid bent u de wettelijke rente verschuldigd en tevens heeft de gemeente dan de bevoegdheid deze contractuele afspraken schriftelijk, zonder voorafgaande ingebrekestelling, te ontbinden.
4. Partijen beseffen dat de uiteindelijke besluitvorming met betrekking tot het bestemmingplan aan de gemeenteraad is en de gemeente – onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden – ter zake uitsluitend een inspanningverplichting aangaat.
5. U verbindt zich om de gehele planschade voor uw rekening te nemen die op grond van afdeling 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.
6. U verbindt zich de in het kader van de ruimte voor ruimteregeling bedoelde bedrijfsgebouwen (zoals aangegeven op de tekening die als bijlage 1 bij deze brief is gevoegd en de brief d.d. 13 november 2012 die als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd) volledig te slopen. De huidige boerderij zal worden omgezet naar een burgerwoning door de bestemming Wonen-2 op te nemen. Binnen de bestemming Wonen-2 zal een burgerwoning zijn toegestaan van maximaal 750 m³ en maximaal 150 m² aan bijgebouwen.
7. Tevens zullen naast het huidige perceel Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage twee nieuwe bestemmingsvlakken worden toegevoegd met de bestemming Wonen-2 ter vervanging van het agrarisch bouwvlak (zie bijlage 3). In de bestemming Wonen-2 zal in de regels de bepaling worden opgenomen dat op elk van deze twee nieuwe bestemmingsvlakken één woning van maximaal 1000 m³ is toegestaan. Er zal per bestemmingsvlak maximaal 100 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan.
8. De sloop (lid 6) dient in ieder geval vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden van de gewijzigd/nieuwe bouwmogelijkheden, welke ontstaan als gevolg van het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan, te hebben plaatsgevonden. Bij niet nakoming van het bepaalde in sub 6 verbeurt u een direct opeisbare boete van € 5.000,00 per kalenderdag dat deze overtreding voortduurt onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen of naar keuze van de gemeente de betreffende bedrijfsgebouwen voor uw rekening en risico te (laten) slopen.

Bovenstaand aanbod aan u geldt tot 15 december 2012 waarna – behoudens expliciete schriftelijke verlenging – dit aanbod als ingetrokken beschouwd dient te worden. Indien u kunt instemmen met bovenstaand aanbod verzoek ik u deze brief zonder wijzigingen en/of aanvullingen voor voornoemde datum aan ons ondertekend retour te zenden.

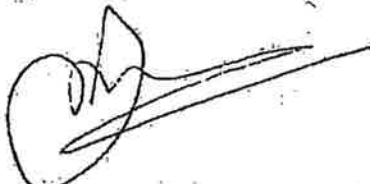
De door u aan te vragen vergunning(en) kunt u te zijner tijd apart aanvragen. Mocht u daarover

zaaknummer : 651653

vragen hebben kunt contact op nemen met het team vergunningen van de gemeente Roosendaal.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
Teamleider team Projecten



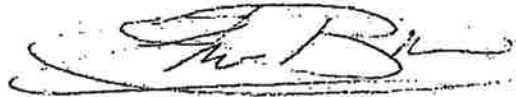
I.M.M. Stuurman

Voor akkoord 09-12-2012

De heer M.J.G.M. Kerstens



Mevrouw E.C.D. Kerstens-Brujns



BIJLAGE 3

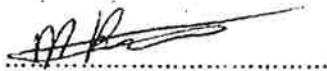
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE

De ondergetekenden:

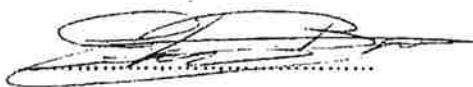
De heer M.J.G.M. Kerstens en mevrouw E.C.D. Kerstens-Buijns, Westelaarsestraat 54, 4725 CS te Wouwse Plantage, verklaren hierbij geen sloopsubsidie te hebben ontvangen en geen sloopsubsidie te hebben aangevraagd voor sanering van de bedrijfslocatie Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage.

Tevens verklaren ondergetekenden nimmer sloopsubsidie zullen aanvragen en dus af zullen zien van de mogelijkheid om überhaupt sloopsubsidie te kunnen ontvangen.

Aldus ondertekend te Wouwse Plantage,26-1-.....2015



M.J.G.M. Kerstens



E.C.D. Kerstens-Buijns

BIJLAGE 4



Overzicht

Geregistreerde dierproductierechten

KVK-nummer	20164088	Naam	VLEESBOERDERIJ DE HIL
Relatienummer	203640087	Adres	WESTELAARSESTRAAT 54
Volgnummer	5	Plaats	4725 SC WOUWSE PLANTAGE

Uw dierproductierechten per jaar

Jaar	Pluimveerecht	Varkensrecht
	Aantal eenheden	Aantal eenheden
2013	1.100	947,4
2014	1.100	947,4

Uw verwerkte mutaties

Datum mutatie	Omschrijving mutatie	Soort recht	Aantal eenheden	Bij-/afbo
03-07-2013	Overdracht productierechten	Varkenseenheden	132,0	af

Opmerkingen over uw verwerkte mutaties

Kenmerk mutatie	Reden mutatie
66570	N.a.v. een verwerkt formulier 'Overdracht Productierechten' met nummer 11057802 en wederpartij A. Beemsterboer.

Uw geregistreerde stallen

WESTELAARSESTRAAT 54, 4725SC WOUWSE PLANTAGE

Uw bedrijf in concentratiegebied

Uw bedrijf ligt buiten de concentratiegebieden

BIJLAGE 5

Vleesboerderij de Hill
Westelaarsestraat 54
4725 SC Wouwse Plantage
NEDERLAND

17 APR. 2014

contactpersoon : Dhr. D. Konings
doorkiesnummer : (0165) 579447
onderwerp : Omgevingsvergunning
Intrekking milieu, Westelaarsestraat 54
te Wouwse Plantage

Roosendaal :
ons kenmerk : 2013WB0703
bijlage : div.

Geachte heer/mevrouw,

Inleiding

Op 13 september 2013 hebben wij van de heer D. van Uijlen, namens de vergunninghouder Vleesboerderij de Hill, een verzoek ontvangen om de op 26 oktober 1999 voor de inrichting aan de Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage verleende vergunning ingevolge de Wet milieubeheer (thans omgevingsvergunning voor de activiteit milieu) in te trekken. De reden hiervoor is de overeenkomst met Mts Godrie, Spellestraat 42c te Wouw betreffende het omzetten van de ammoniakrechten van de in te trekken milieuvergunning naar de inrichting van Mts. Godrie.

Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Op 26 oktober 1999 is aan M. Kerstens een nieuwe, de gehele inrichting omvattende, vergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend voor de inrichting gelegen aan Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage, kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie E, nummer 1420.

De activiteiten die binnen de inrichting worden uitgevoerd, hebben betrekking op het houden van kraamzeugen, guste en dragende zeugen, gespeende biggen, dekberen en opfokzeugen.

Vanwege de in werking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is deze vergunning per 1 oktober 2010 op grond van artikel 1.2, eerste lid, van de Wabo gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

Intrekken omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning in te trekken overeenkomstig de besluitvormingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit is bijgevoegd.

bladaanduiding : 2/6

ons kenmerk : 2013wb0703

Nadere informatie

Voor een snelle en juiste afhandeling verzoeken wij u bij alle correspondentie en telefonisch contact het intern kenmerk **2013WB0703** te vermelden. Voor tussentijdse vragen kunt u contact opnemen met Dhr. D. Konings op dinsdag, woensdag en donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00–12.00 uur, op het nummer 0165-579447.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
Teamleider Vergunningen.,

E.R.S. Dijkstra

Bijlage(n)
- Beschikking

bladaanduiding : 3/6
ons kenmerk : 2013wb0703

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 13 september 2013 een verzoek ontvangen om de, voor de inrichting aan Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage, verleende vergunning ingevolge de Wet milieubeheer in te trekken. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer 2013WB0703.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.33, lid 2, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning op grond van de Wet milieubeheer d.d. 26 oktober 1999 voor de inrichting, gelegen aan Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage, in te trekken en de vrijgekomen ammoniakrechten, te weten 2.393,7 kg NH₃, beschikbaar te stellen aan de locatie Spellestraat 42 c te Wouw, kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie Q nummer 341.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken of, indien gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, nadat hierop een beslissing is genomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
Teamleider Vergunningen,

E.R.S. Dijkstra

bladaanduiding : 6/6

ons kenmerk : 2013wb0703

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 13 september 2013 hebben wij van de heer D. van Uijlen, namens de vergunninghouder Vleesboerderij de Hill, een verzoek ontvangen om de op 26 oktober 1999 voor de inrichting aan de Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage verleende vergunning ingevolge de Wet milieubeheer (thans omgevingsvergunning voor de activiteit milieu) in te trekken. De reden hiervoor is de overeenkomst met Mts Godrie, Spellestraat 42c te Wouw betreffende het omzetten van de ammoniakrechten van de in te trekken milieuvergunning naar de inrichting van Mts. Godrie.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning in te trekken. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid.

Ter inzage legging

Gedurende de periode 10 februari 2014 tot 24 maart 2014 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
Teamleider Vergunningen,

E.R.B. Dijkstra

