

TOELICHTING

Locatie Westelaarsestraat 54

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
 HOOFDSTUK 2 Beleidskader	 9
2.1 Europees- en rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	17
2.4 Beleidskader water	19
2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
2.6 Samenvatting en conclusie	21
 HOOFDSTUK 3 Bestaande situatie	 23
3.1 Ruimtelijke structuur	23
3.2 Functionele structuur	24
3.3 Bestaande situatie	25
 HOOFDSTUK 4 Onderzoeken	 27
4.1 Geluid	27
4.2 Bodem	28
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Geur	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	31
4.7 Flora en fauna	32
4.8 Water	33
 HOOFDSTUK 6 Juridische aspecten	 37
6.1 Algemeen	37
6.2 Juridische opzet van het plan	37
6.3 Opbouw van het plan	37
 HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid	 39
 HOOFDSTUK 8 Overleg - en inspraak	 41

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westelaarstraat 54 te Wouwse Plantage bevond zich tot voor kort een fokzeugbedrijf. Vóór 1 januari 2013 is de varkenshouderijtak beëindigd, mede omdat het bedrijf anders geconfronteerd zou worden met aanzienlijke kostenverhogende factoren om te kunnen voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting. Beoogd is de bestaande varkensstallen te slopen. Ter compensatie van de kapitaalsvernietiging die hiermee gepaard gaat, is initiatiefnemer voornemens twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen te realiseren.

De betrokken agrariër is tevens eigenaar van de grond gelegen aan de westzijde van het huidige agrarisch bouwblok aan de Westelaarsestraat. Deze locatie wordt geschikt geacht om de bedoelde woningen te realiseren.

De huidige bestemmingsplanbepalingen maken het niet mogelijk om deze plannen ten uitvoer te kunnen brengen. Zodoende dient gebruik te worden gemaakt van een bestemmingsplanprocedure.

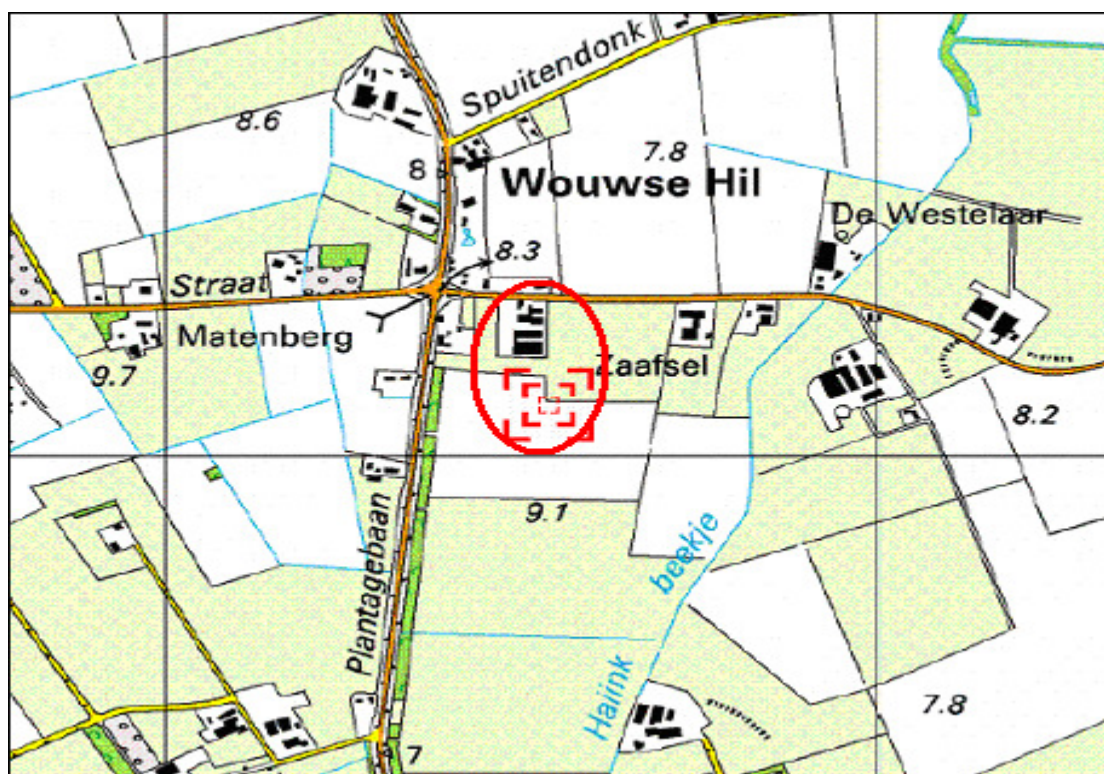
De beoogde ontwikkeling ziet toe op de sloop van de vier voormalige stallen die voor de varkenshouderij worden gebruikt. De te slopen stallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.164 m².

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant biedt de mogelijkheid om zogenoemde ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden.

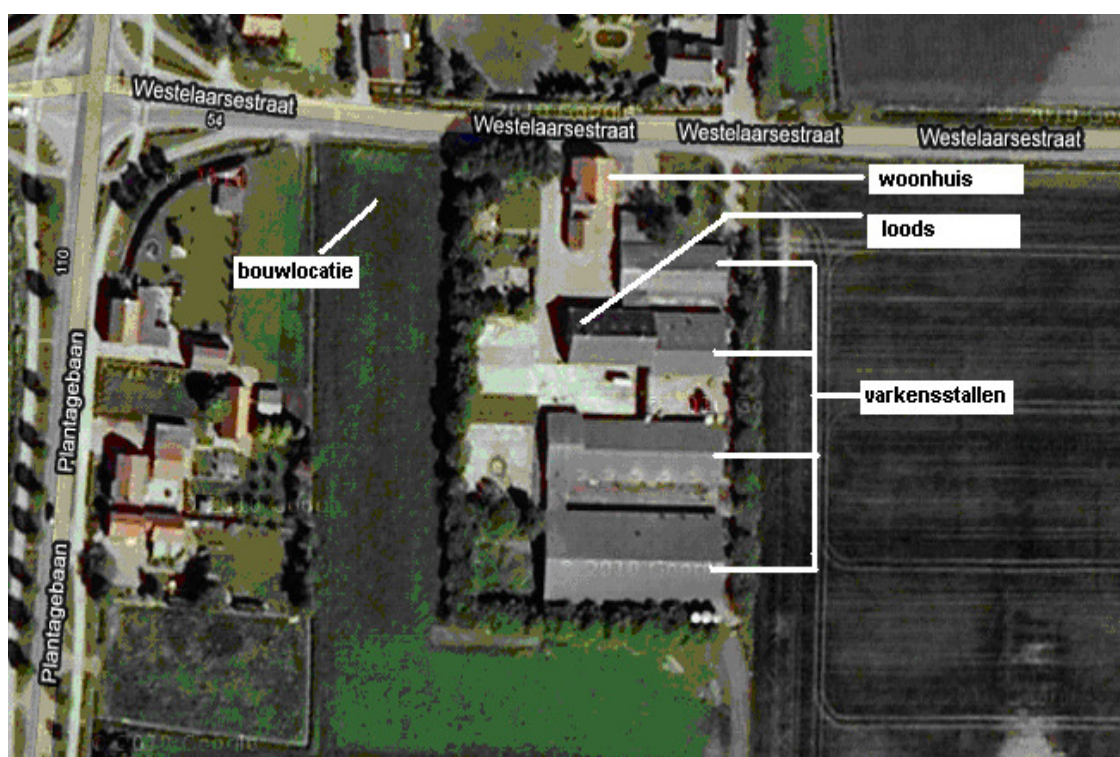
Door Abab is op 22 april 2010 een principeverzoek ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en de varkenshouderijtak te beëindigen. De gemeente heeft het voornemen hieraan medewerking te verlenen door middel van het voorliggende bestemmingsplan Locatie Westelaarsestraat 54.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westelaarsestraat 54 te Wouwse Plantage in het buitengebied tussen Roosendaal en de Wouwse Plantage. Wouwse Plantage ligt binnen de gemeente Roosendaal. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente WOUW, sectie N, nummer 5. Navolgend is de planlocatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met daarop de planlocatie



Luchtfoto met daarop de planlocatie (bron: Google Maps)

Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

het voorliggende bestemmingsplan Locatie Westelaarsestraat 54 biedt het juridisch-planologisch kader om ter plaatse van het plangebied:

- de huidige agrarische bestemming 'Agrarisch met waarden - 3' weg te bestemmen;
- een bestemming Wonen - 2 op te nemen, teneinde een woonbestemming mogelijk te maken voor de huidige agrarische bedrijfswoning en het realiseren van twee ruimte-voor-ruimtewoningen aan de Westelaarstraat.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'.

Het bestemmingsplan is op 8 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de planlocatie een agrarische bestemming. De gronden die als 'Agrarisch met waarden - 3' zijn aangewezen, zijn op grond van artikel 6 van de bestemmingsregels bestemd voor hoofdzakelijk agrarische doeleinden. Ter plaatse van de huidige opstallen geldt ook een agrarisch bouwvlak en zijn de gronden voorzien van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.



Figuur 1.2 Geldend bestemmingsplan (uitsnede ruimtelijke plannen).

De bestemmingsregeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe woningen met woonbestemming op de gronden zonder bouwvlak. Voor het gebruik van de huidige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning voorziet het plan in een wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Leeswijzer

De opzet van de plantoelichting is als volgt.

- In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het doel van het van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 2 wordt het relevante geldende beleid toegelicht.
- In hoofdstuk 3 en 5 worden de bestaande situatie en de visie op het plangebied beschreven. Hierbij wordt eerst beknopt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt afzonderlijk ingegaan op de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 4 worden de relevante onderzoeksaspecten toegelicht. Er is daarbij aandacht voor aspecten als archeologie, bodemkwaliteit, ecologie, water, milieuaspecten (luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid).
- Hoofdstuk 6 bevat de toelichting op de bestemmingsregeling. Daarbij zijn de inhoud en strekking van de bestemmingsregeling beschreven (planvorm, opzet verbeelding en regels) conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) toegelicht. Vervolgens is de opzet .
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 8 worden ten slotte de resultaten van de procedure van het bestemmingsplan vermeld. Hier is bij vaststelling van het bestemmingsplan, de gemeentelijke reactie op de inspraak- en overlegreacties en zienswijzen weergegeven. Ook is aangegeven of sprake is van ambtshalve wijzigingen.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

2.1 Europees- en rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Analyse

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede Structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. Deze Structuurvisie is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen. Een van de kernbegrippen is decentralisatie. Er wordt gepleit voor meer bewegingsvrijheid voor regio's op het gebied van ruimtelijke ordening en wil de beslisruimte zo dicht mogelijk bij de burger brengen. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkelingen, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet, die alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting integreert.

Toetsing

Het onderhavige plan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Er kan wel worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan een vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

AMvB Ruimte en Duurzaamheidsladder

AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen, onder andere ten aanzien van de (her)ontwikkeling van locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

Duurzaamheidsladder

Belangrijk uitgangspunt van de AMvB Ruimte is de toepassing van de zogenaamde duurzaamheidsladder. Hierna volgt een korte toelichting.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ook indien de locatie door middel van een provinciale verordening voor stedelijke ontwikkeling is aangewezen dient aan de ladder van duurzame verstedelijking te worden voldaan.

Toetsing en conclusie

De duurzaamheidsladder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar een uitgebreide toetsing in paragraaf [2.5](#). Navolgend de conclusies.

- Er is in de woningbouwplanning woningbouwcapaciteit opgenomen, waarmee is voorzien in het aantonen van de actuele regionale behoefte.
- Het project ziet op de sanering van een voormalige intensieve veehouderij door drie woningen, waarvan 1 herbestemde voormalige agrarische bedrijfswoning en 2 nieuwe woningen in de vorm van ruimte-voor-ruimte.
- Het project wordt ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de bebouwingsconcentratie, waarmee de ruimtelijke kwaliteit in de bebouwingsconcentratie wordt verbeterd.
- De ontwikkeling draagt niet bij aan een verslechtering van de bereikbaarheid en zorgt niet voor een significante toename van de automobiliteit.

Nationaal Milieubeleidsplan

Analyse

Met het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP) 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met enkele over meerdere decennia vol te houden pas van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet toe op de sanering van een intensieve veehouderij, waarbij ruimte wordt geboden voor de realisering van twee nieuwe woningen en de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar Wonen. Deze ontwikkeling past binnen het beleid en ziet toe op een duurzaam woon- en leefmilieu.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota Belvédère)

Analyse

In de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de Nota Belvédère.

Water

Analyse

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Toetsing

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf (zie paragraaf [4.8](#)). De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting. Het relevant beleid is in dit hoofdstuk opgenomen (zie paragraaf [2.4](#)).

Toetsing en conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Analyse

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010-Partiële herziening 2014 richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Er is geen integraal visievormend traject vooraf gegaan aan deze herziening. Gelet op de recente vaststelling van de Svro in 2010 en het feit dat de visie grotendeels nog steeds actueel is, bestond daarvoor geen aanleiding. De uitvoeringsparagrafen die in deel B zijn opgenomen, zijn wel bij de herziening betrokken.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 zijn op provinciaal niveau de volgende besluiten genomen met gevolgen voor de Svro:

- Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (PS december 2011);
- Structuurvisie RO deel D Brainport oost (PS juni 2011);
- Structuurvisie RO deel E Grenscorridor N69 (PS juni 2012);

- Intrekking van de Reconstructie- en gebiedsplannen (PS maart 2012);
- Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022 (PS september 2012);
- startnotitie Samenhangend beleid voor de Ondergrond (december 2012);
- Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 (PS maart 2013);
- Investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

Met name de besluiten rondom Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Hiermee is al bij de vaststelling van de Svro in 2010 rekening gehouden en aangegeven dat als het traject voor de verduurzaming van de agrofoodsector leidt tot beleidsaanpassingen daarvoor een zelfstandig traject wordt doorlopen. Bij deze herziening wordt ook de besluitvorming op Rijksniveau betrokken. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld (maart 2012), met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. De veranderingen op nationaal niveau hebben rechtstreekse gevolgen voor de Svro vanwege het vervallen van een aantal beleidsdoelen rondom de robuuste ecologische verbindingzones en nationale landschappen, alsmede vanwege het vervallen van het subsidiekader Inrichting Landelijk gebied (ILG).

Deel A

Groene geleidingszone

Het plangebied is aangeduid als 'groene geleidingszones tussen steden'. In het stedelijke kralensnoer op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot Oss) en in het verstedelijkte gebied van Tilburg, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geleidingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Tussen de grote steden van Noord-Brabant zet de provincie in op de ontwikkeling van Het Groene Woud, dat goed bereikbaar is vanuit de omliggende grote steden. De ontwikkeling van Het Groene Woud is gericht op een sterke natuurkern met daar omheen een aantrekkelijk landschap dooraderd met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden en agrarische functies.

Mozaïek landschap

het plangebied is tevens aangeduid als 'mozaïeklandschap'. De provincie wil hier de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes (deel A) zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn de volgende:

1. De groenblauwe structuur. De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Het bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering. het plangebied is hiertoe gedeeltelijk aangewezen.

2. Het landelijk gebied. De provincie kiest hier voor het perspectief van een multifunctionele gebruiksruimte. Met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen. het plangebied maakt hier deel van uit.
3. De stedelijke structuur. Dit is niet relevant voor deze ontwikkeling.
4. De infrastructuur. Dit aspect is niet relevant.

Groenblauwe structuur

De Groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De provincie wil binnen de groenblauwe structuur het volgende bereiken:

- Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit;
- Een robuuste en veerkrachtige structuur;
- De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken;
- De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Gemengd landelijk gebied

Het Landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie wil binnen het Landelijk gebied het volgende bereiken:

- ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- een duurzame land- en tuinbouw;
- versterking van het landschap.

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw en toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie.

Binnen het Landelijk gebied wordt door de provincie onderscheid gemaakt tussen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Voor wat betreft de onderhavige locatie is er sprake van 'Gemengd landelijk gebied', hetgeen betekent dat de provincie het multifunctioneel gebruik als uitgangspunt neemt. Binnen het gemengd landelijk gebied worden verschillende functies in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalig stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Conclusie

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een voormalige intensieve veehouderij wordt wegbestemd. De geprojecteerde bebouwing wordt opgenomen binnen de kleinschalige en fijnmazige structuur van het bebouwingslint langs de Westelaarsestraat. Voorts geldt dat de voormalige varkensstallen worden afgebroken, waarmee de verstening van het buitengebied wordt verminderd en

de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt. De belangrijke aspecten van de Structuurvisie zijn vertaald in de Verordening Ruimte 2014 (zie hierna).

De beoogde ontwikkelingen aan de Westelaarsestraat 54 is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de navolgende tabel is getoetst aan de regels uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014.

art.lid	Toetsing
Bevordering ruimtelijke kwaliteit De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat: a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; 3.1 1	Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een voormalige intensieve veehouderij wordt beëindigd. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning. Gerealiseerd worden twee woningen, passend binnen bebouwingstypologie (vrijstaand) en binnen de bebouwingsstructuur (een open bebouwingslint langs de Westelaarsestraat). Bebouwing is kleinschalig. De huidige bedrijfswoning wordt als burgerwoning aangewend.
b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.	Er wordt 2.164 m² bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De oppervlakte bebouwing per bouwkel bedraagt minder dan 250 m². Het aandeel verharding neemt hierdoor fors af. De nieuwe woningen worden bovendien gesitueerd in een opening binnen het bestaande bebouwingslint. Aanleggen van nieuwe infrastructuur is hiervoor niet noodzakelijk.
2 Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat: a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruikmaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;	Artikel 6.8 van de verordening biedt mogelijkheden om ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen te realiseren.
b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;	Het bestaande bestemmingsplan laat de ontwikkeling niet toe; echter is sanering van het voormalige agrarische bedrijf wenselijk. Artikel 6.8 van de verordening biedt mogelijkheden om ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen te realiseren.
c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);	
d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende	Verwezen wordt naar paragraaf 2.1, waarbij onder het kopje AMVB Ruimte en

bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Duurzaamheidsladder en paragraaf [2.5](#) uitvoerig is ingegaan op dit aspect.

De nieuwe bouwpercelen zijn functioneel en ruimtelijk begrensd in het voorliggende bestemmingsplan. Met de algemene bouwregels van de gemeente Roosendaal, die zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, is invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Verwezen wordt naar hoofdstuk [4](#). Hierin is uitvoerig ingegaan op de diverse sectorale en planologische onderzoeken.

- 3** b de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

Verwezen wordt naar hoofdstuk [5](#),

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Verwezen wordt naar paragraaf [5.3](#). Er is sprake van een zeer beperkte wijziging van de verkeersstroom. Openbaar vervoer is gezien de situering in het buitengebied niet aan de orde.

- 4** Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

n.v.t

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Dit artikel is op grond van artikel 6.8 niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling.

6 Groenblauwe mantel

6.7 1 Wonen

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:

a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning dan wel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;

Hieraan wordt niet voldaan: er zijn 2 nieuwe woningen voorzien en een herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Verwezen wordt ook naar de toetsing onder artikel 6.8

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan

niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor
bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

2 n.v.t.

3 n.v.t.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan
voorzien in het gebruik van een voormalige
bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

4 a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties
plaatsvindt;

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

5 n.v.t.

Ruimte-voor-ruimte

6.8 1 In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kan een
bestemmingsplan dat is gelegen in een
bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel
voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen
mits de toelichting daaromtrent een verantwoording
bevat.

Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien
van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid,
in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te
verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische
bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van
milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op
passende locaties toe te staan.

2 Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden
3 aangemerkt de regels uit de Beleidsregel
ruimte-voor-ruimte 2006.

4 Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt
dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat
om een goede landschappelijke inpassing van de te
bouwen woningen te verzekeren waarbij
artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet
van toepassing is;

b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het
tweede lid nader gestelde regels;

c. er geen sprake is van een (aanzet voor een)
stedelijke ontwikkeling.

Splitsing is voorkomen door een regeling
waarbij is vastgelegd dat maximaal 3
woningen zijn toegestaan (zie ook toetsing
artikel 6.8).

Anterieur is vastgelegd dat bebouwing wordt
gesloopt. Daarnaast wordt het perceel tot
wonen bestemd, waarbij minder bebouwing is
toegestaan.

Er zijn in totaal drie woningen voorzien:

1 herbestemde voormalige agrarische
bedrijfswoning en 2 nieuw geprojecteerde
woningen. Deze woningen dienen ter
financiële compensatie van de amovering van
de voormalige intensieve veehouderij en de
daarbij behorende varkensstallen. In de
toelichting is het plan toegelicht.

Het bestaande intensieve veehouderijbedrijf
wordt met de voorliggende ontwikkeling
volledig wegbestemd. Hiermee wordt een
ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst
behaald.

Deze regeling is toegepast. Aan deze
beleidsregel wordt voldaan. Verwezen wordt
naar de bijlage.

a. De nieuwe woningen worden op enige
afstand van de rijbaan gerealiseerd. Daarnaast
geldt dat de woningen voor wat betreft maat en
schaal zullen aansluiten bij de maatvoeringen
van de bestaande woningen: in de
bestemmingsregels zijn dezelfde bouwregels
van toepassing verklaard.

Voorts geldt dat de voormalige agrarische
bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De
bedrijfswoning blijft behouden, evenals de
beplanting op dit perceel. Er ontstaat
zodoende een groene kamer waarmee sprake
is van een goede inpassing.

b. De beleidsregels Ruimte-voor-ruimte 2006
is toegepast. Verwezen wordt naar de bijlage.

c. Het initiatief betreft een kleinschalige
ontwikkeling in het buitengebied, naar

aanleiding van de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf. Ontwikkeling vindt plaats binnen de kleinschalige structuur van het bebouwingslint en bebouwingscluster aan de Westelaarsestraat. Er bestaan geen voornemens in dit gebied over te gaan tot grootschalige stedelijke ontwikkeling. De beoogde nieuwe woningen zijn geen aanzet tot en vormen ook geen aanleiding tot een verdere stedelijke ontwikkeling.

Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

Analyse

Op 20 december 2005 is de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vastgesteld. In deze beleidsregels worden voorwaarden gesteld om gebruik te kunnen maken van deze regeling.

Toetsing:

De aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen.

Het betreft een intensieve veehouderij, namelijk een varkenshouderij. De productie van dierlijke meststoffen wordt beëindigd en de 946 varkensrechten worden doorgehaald. Ook de milieuvergunning wordt ingetrokken. Als bijlage [1](#) zijn de geregistreerde varkensrechten bijgevoegd. Na publicatie van het ontwerpplan en vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, zullen de rechten worden doorgehaald.

Op het moment van indiening van de aanvraag moet minimaal 1.000 m² stallen gesloopt te worden per woning.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten door de initiatiefnemer met de gemeente. Dit ter zekerheidsstelling van sloop van de stallen. Ter plaatse wordt 2.164 m² aan varkensstallen gesloopt, hetgeen volstaat voor twee woningen.

Op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie een passende herbestemming zijn gelegd.

Op de slooplocatie Westelaarsestraat 54 zal het agrarisch bouwvlak worden wegbestemd en zal de resterende bedrijfswoning worden bestemd als Wonen - 2.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Analyse

De gemeente Roosendaal, waar de planlocatie onder valt, heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld. De ontwerpstructuurvisie heeft van 16 juli 2012 t/m 26 augustus 2012 ter visie gelegen.

In § 5.3 Wonen is het woningbouwprogramma aangegeven. Tevens is aangegeven dat er geen verstedelijking in agrarisch gebied wordt voorgestaan.

Toetsing

De twee woningen betreffen geen verstedelijking. De twee woningen worden wel toegekend aan het woningbouwprogramma. De gemeente acht dit aanvaardbaar. De vergroting van het woongebied in de omgeving en de ontstening van het buitengebied zijn voor de gemeente ontwikkelingen die passen in de structuurvisie.

Beoordelingskader initiatieven Buitengebied

Analyse

Roosendaal hecht aan compact wonen en werken in de stad en de dorpen en aan een overwegend agrarisch buitengebied, dooraderd met natuur en recreatieve mogelijkheden. Bouwen in het landelijk gebied is alleen onder strenge condities mogelijk en moet gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied.

Het Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied heeft tot doel:

- het bieden van een kader voor initiatieven in het landelijk gebied, die buiten de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen vallen;
- waar nodig het 'voor wat hoort wat' principe toepassen;
- het borgen, benadrukken en vergroten van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied;
- het hebben van een communicatiemiddel over mogelijke ontwikkelingen;
- het vastleggen van voorwaarden voor ontwikkelingen;
- door aan te sluiten bij regelingen van hogere overheden en uitgaande van Roosendaals beleid.

Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte was aanvankelijk bedoeld voor het terugdringen van de milieuoverlast van de intensieve veehouderij, door het opkopen van de mestrechten en slopen van de stallen. Later werd ook het slopen van leegstaande kassen en andere overtollige bebouwing aan de regeling toegevoegd. Het slopen van stallen, kassen en andere bebouwing wordt gesubsidieerd door de provincie en de subsidiepot moet worden aangezuiverd door de opbrengst uit de ontwikkeling van woningen. Als het planologisch verantwoord is, worden deze woningen gebouwd op dezelfde locatie als waar de sloop plaatsvindt (wij noemen dat Ruimte voor Ruimte 'op locatie'), maar in de meeste gevallen wordt het ruimtelijk ontkoppeld. Dan worden de woningen op een andere locatie gebouwd dan waar de sloop heeft plaatsgevonden. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt kansen om de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren, door het opruimen van overtollige bebouwing. En kansen om onderscheidende woonmilieus aan te bieden.

Het bouwen van woningen via de Ruimte voor Ruimte regeling kan lang niet altijd 'op locatie' plaatsvinden. Het is mogelijk om ruimtelijk ontkoppeld te bouwen. Het gaat dan om bebouwingslinten aan de historische verbindingswegen, gelegen binnen de invloedssfeer van de dorpen.

Kavel	Voor Ruimte voor Ruimte 'op locatie' geldt: Sloop van alle bestaande overtollige bedrijfsopstallen op de betreffende locatie, met uitzondering van monumentenpanden en eventueel de (agrarische) bedrijfswoning;
	Compenserende woningen alleen mits planologisch aanvaardbare locatie (bebouwingscluster of kernrandzone);
Woning	Aantal nieuwe kavels afhankelijk van de te slopen opstallen;
	Nieuwe kavels zijn minimaal 1.000 m ² groot;
Bijgebouwen	Kavelbreedte van minimaal 25 m (via hardheidsclausule afwijken mogelijk).
	Situering alleen aan de straat, in principe in de voorgevelrooilijn van de bestaande gebouwen in het lint (eerstelijnsbebouwing);
Tuin/kavel	Typologie van de woning is in harmonie met reeds aanwezige bebouwing in de omgeving;
	1 of 2 bouwlagen met kap;
	Architectuur en materiaalgebruik passend in landschap.
	Oppervlakte maximaal 80 m ² ;
	Architectuur en materiaalgebruik passend in landschap en bij woning;
	Schaal in verhouding tot de woning.
	Inrichting met landschappelijke beplanting: houtsingels, houtwallen/struweel, bomenrijen, kavelrandbeplanting, lanen, boomgaarden, bloemenweiden, sloten met oevervegetaties en poelen, bestaande uit inheemse soorten die geschikt zijn voor de aanwezige bodemsoort/-gesteldheid;
	Waar mogelijk waardevolle zichtlijnen behouden;
	Verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk.

Toetsing

Voldaan wordt aan de uitgangspunten van de nota. Er wordt in de directe omgeving ontkoppeld van de oorspronkelijke kavel gebouwd. Voldaan is daarbij aan de uitgangspunten van de tabel.

2.4 Beleidskader water

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water dient in de toekomst onder meer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, die afhankelijk zijn van het grondgebruik, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen zal de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een 'partiële herziening' of een 'vrijstelling' wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie/retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elke RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn. Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Van belang is dat bij initiatieven ten minste voldaan wordt aan het stand-stillprincipe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord.

- Is het project riskant?
- Zijn er relevante chemische gevolgen?
- Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

Met betrekking tot het onderhavige plan zijn in de waterparagraaf (zie paragraaf [4.8](#)) de bovenstaande vragen beantwoord.

Waterschap

Voor het lozen van water op een watergang in beheer van het waterschap en voor de aanleg van een overstort-/lozingsconstructie op zo'n watergang, is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing ('Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005, waterschap Brabantse Delta'). Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie/infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater en kleiner is dan 2.000 m² kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Voor

het aanleggen van een overstort-/lozingsconstructie moet nog wel een ontheffing in het kader van de Keur worden aangevraagd. Indien het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2.000 m² is voor het lozen op oppervlaktewater wel een ontheffing van het waterschap nodig.

Bij het verlenen van een ontheffing wordt de Beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden d.d. september 2005' van het waterschap gehanteerd. Hierbij dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd waarin hemelwater wordt geborgen tot een neerslaggebeurtenis van eens in de 10 jaar met maximaal een landelijke afvoer van 1,67 l/s/ha of 2,67 l/s/ha (afhankelijk van de bodemopbouw). Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. Indien sprake is van verontreinigd oppervlak is een directe lozing van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater niet toegestaan. Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie 'matig' kan worden geïnfiltreerd, of na zuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie 'groot' dient afgevoerd te worden naar de rwzi. Er dient dan bij voorkeur te worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS), waarbij het waterschap voor matig en zwaar verontreinigde oppervlakken uitgaat van een berging van 4 mm en een pompovercapaciteit van 0,3 mm/uur.

Voor licht verontreinigde oppervlakken is een verbeterd gescheiden stelsel toepasbaar met een geringe berging (2-3 mm) en pompovercapaciteit (0,2 mm/uur). Voor de aanleg van overstorten van een VGS is een WVO-vergunning van het waterschap benodigd.

Gemeente

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het 'Beleidsnota stedelijk water' van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van 'schone' verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak. Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2.000 m² en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m³/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'.

2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Binnen het rijksbeleid en het provinciaal beleid neemt de ladder van duurzame verstedelijking een prominente plek in. Voor de ladder van duurzame verstedelijking dient de volgende toetsing te worden doorlopen.

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing aan onderdeel a

In de ontwerpstructuurvisie Roosendaal 2025 zijn de te plannen woningbouwaantallen vastgelegd. De regionale behoefte kan worden aangetoond met deze instrumenten, omdat deze tot stand zijn gekomen op basis van gemeentelijke woningbouwramingen. Nu het project daarbinnen is opgenomen en de woning binnen de woningbouwplanning past, is een actuele programmatische behoefte aangetoond.

Toetsing aan onderdeel b

Algemeen geldt ten aanzien van woningbouw in de regio het volgende.

- Uitgegaan wordt van het bundelingsprincipe.
- Roosendaal gaat terughoudend om met het in planologische procedure brengen van woningbouwplannen buiten het bestaand bebouwd gebied (met uitzondering van reeds bestaande of lopende procedures).
- Woningbouw in het buitengebied is toegestaan indien sprake is van een saneringssituatie. Daarbij dient aantoonbaar sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitswinst. van toepassing is de nota 'Beoordelingskader initiatieven Buitengebied'.

De komende jaren is in de gemeentelijke woningbouwplanning ruimte (zie ook hiervoor onderdeel a.). Het voorliggende initiatief maakt gebruik van het beschikbare woningbouwcontingent in deze woningbouwplanning.

Het initiatief past in de beleidsmatige mogelijkheden voor transformatie van voormalige agrarische bedrijven naar woningbouw. Het is toegestaan (een deel van) de opgave buiten het voormalige agrarisch bouwblok te realiseren, voor zover wel gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwingslinten. Er is sprake van kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

Voor een beschrijving van het bouwplan wordt verwezen naar paragraaf [5.2](#). Het initiatief geeft met het benutten van de mogelijkheden 'ruimte-voor-ruimte' invulling aan kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied door herstructurering/sanering van een voormalige intensieve veehouderij. Het project geeft invulling aan de vraag naar landelijk wonen en past binnen het veranderingsproces van het landelijk gebied.

De woning wordt voorts binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur gebouwd. Er zijn geen nieuwe straten nodig. Er wordt alleen een tweetal perceelontsluiting gerealiseerd. Het beoogde landelijke woonmilieu kan niet worden gevonden binnen de bestaande kernen en op de bestaande herstructureringslocaties in de gemeente.

Toetsing aan onderdeel c

De locatie is gesitueerd binnen een landelijk woonmilieu. Per definitie zijn in een landelijk woonmilieu weinig tot geen vormen van openbaar vervoer aanwezig. De locatie is wel goed ontsloten voor autoverkeer.

Het gaat om sanering van een voormalige intensieve veehouderij door omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisering van twee nieuwe burgerwoningen. De verkeersbewegingen naar het te saneren veehouderijbedrijf komen te vervallen. De realisering van 2 nieuwe woningen draagt niet significant bij aan de verkeersproductie en attractie. Voor details wordt verwezen naar paragraaf [5.3](#).

2.6 Samenvatting en conclusie

Op grond van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en de algemene beleidskaders van de gemeente Roosendaal (woningbouwplanning, structuurvisie en Beoordelingskader initiatieven Buitengebied) zijn er mogelijkheden om onder voorwaarden van goede inpassing ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.



Figuur 3.2 Groenstructuur

3.1.3 Bebouwingsstructuur

In de naaste omgeving bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen en bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen. Er is sprake van een open lintbebouwingsstructuur. Dit betekent dat de bebouwing niet aaneengesloten is. Tussen de bebouwing zijn grotere doorkijken op het landschap aanwezig.



Figuur 3.3 Bebouwingsstructuur Westelaarsestraat

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Wonen

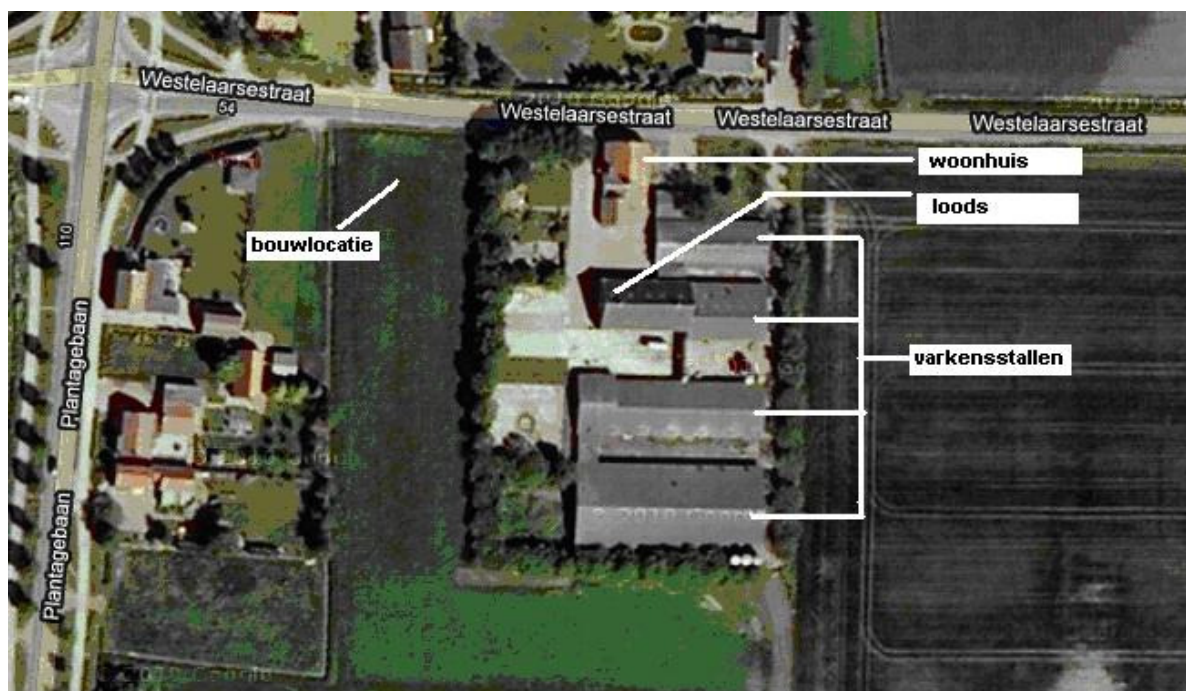
In de directe omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk vrijstaande woningen aanwezig. Een aantal van deze woningen doet dienst als bedrijfswoning bij de daar tevens gevestigde (agrarische) bedrijven.

3.2.2 (Agrarische) bedrijven

Nabij de planlocatie bevinden zich diverse (agrarische) bedrijven.

3.3 Bestaande situatie

Van het bedrijf zijn naast de bedrijfswoning ook een viertal varkensstallen en een loods aanwezig. De situatie is weergegeven in figuur 3.4.



Figuur 3.4 Luchtfoto plangebied

Het woonhuis is direct aan de Westelaarsestraat gesitueerd. De loods en varkensstallen staan evenwijdig aan de weg west-oostgeëorieerd. De beoogde bouwpercelen bevinden zich aan de westzijde van de huidige agrarische opstellen, tussen de bebouwing aan de Plantagelaan en de voormalige varkenshouderij.

Het agrarisch bouwblok is door een smalle groenstrook landschappelijk ingepast. Het beoogd bouwperceel is niet beplant, noch bebouwd. Op figuur 3.5 is het huidige straatbeeld weergegeven.



Westelaarsestraat met locatie links



Bedrijfswoning
Figuur 3.5 Straatbeeld



Bouwlocatie

HOOFDSTUK 4 Onderzoeken

4.1 Geluid

Toetsingskader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermd tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Onderzoek

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van twee nieuwe woningen, waarbij voorts de bestaande bedrijfswoning blijft behouden en als burgerwoning wordt aangemerkt. Er is zodoende sprake van woningbouw in het buitenstedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de Westelaarsestraat en de Plantagebaan. De zonebreedte voor deze wegen bedraagt conform artikel 74 van de Wgh 250 m. Voor de woningen is de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer beoordeeld. Het betreffende akoestisch onderzoek met betrekking tot de gevelbelasting van het wegverkeer is als bijlage 2 bijgevoegd.

Ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt de geluidsbelasting maximaal 55 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai ter plaatse van de Westelaarsestraat. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB overschreden. Ook de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt hierdoor met 2 dB overschreden.

Dit resulteert in het volgende.

- In onderhavige situatie dient de noordgevel van de nieuwe woningen als dove gevel uitgevoerd te worden.
- De gemeente Roosendaal neemt een hogere waarde besluit om de hogere grenswaarden ter plaatse van de west- en oostgevel van de nieuwbouwwoningen vast te stellen.

In artikel 3.3 van het Bouwbesluit is bepaald dat de karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in het hogere waarde besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting en 33 dB voor wegverkeerslawaai.

Een hogere waarde voor deze gevels is gerechtvaardigd omdat uit onderzoek is gebleken dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen in de vorm van bronmaatregelen niet als reële maatregel te stellen is.

- Afscherming van het bouwplan middels geluidsschermen is vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet als reële maatregel te stellen in onderhavige situatie.
- Het verplaatsen van de woningen is vanuit de wensen van de opdrachtgever eveneens geen reële maatregel.

Conclusies

De noordgevel van de twee nieuwbouwwoningen wordt uitgevoerd als dove gevel. Dit wordt vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de west- en oostgevels van de nieuwbouwwoningen wordt een hogere waarde aangevraagd.

Voor de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning én de realisering van de twee nieuwe woningen bestaan zodoende geen belemmeringen.

4.2 Bodem

Toetsingskader

In artikel 8 lid 2 onder c (Woningwet) is bepaald dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Volgens lid 3 zijn deze voorschriften uitsluitend van toepassing op bouwwerken waar voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Onderzoek

In april 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie. Doel van dit onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen. Het betreffende onderzoek is als bijlage [3](#) bijgevoegd.

Het volgende wordt geconcludeerd.

Wet bodembescherming

Er kan worden geconcludeerd dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met lood. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

Besluit bodemkwaliteit

Er kan worden geconcludeerd dat zowel de boven- en ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien te worden verworpen. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater, is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek, kan worden gesteld dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Er wordt hierbij geadviseerd om de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Wet milieubeheer

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke orderingspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
1)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Nibm

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Onderzoek

De beoogde realisering van twee woningen blijft ruim onder de nibm-grens en draagt daarmee niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geur

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wgv geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

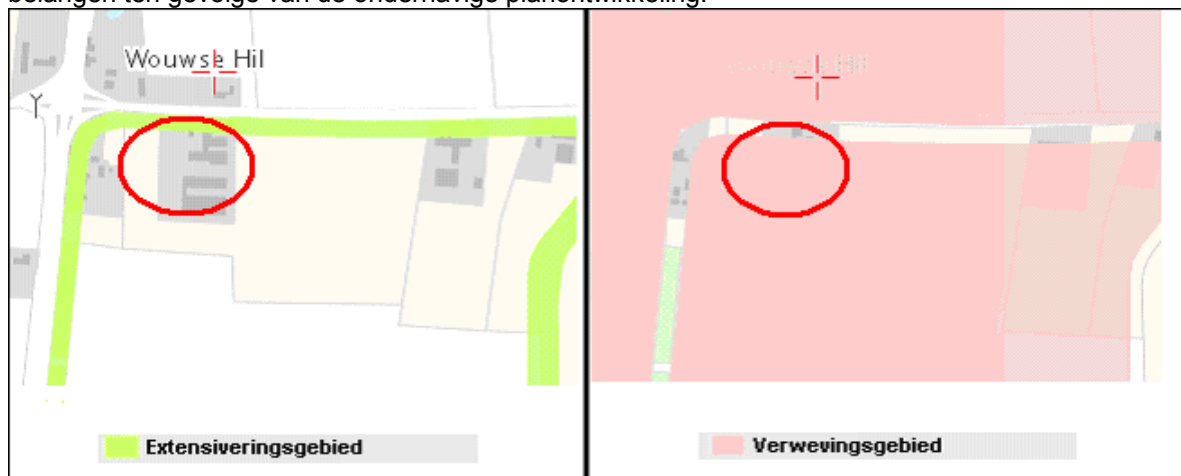
De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid om op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. De gemeente Roosendaal heeft geen geurverordening vastgesteld, waardoor de Wgv van toepassing is.

Onderzoek

Er zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op geruime afstand (350 m). De voor dit bedrijf maatgevende woning ligt op veel kortere afstand. Er is zodoende geen hinder te verwachten voor de woning in het plangebied.

Daarnaast geldt het volgende. De planlocatie ligt gedeeltelijk in extensiveringsgebied en gedeeltelijk in verwevingsgebied, zie figuur 4.1. In een extensiveringsgebied ligt het primaat bij ontwikkeling van niet agrarische functies en worden geen of zeer beperkte mogelijkheden geboden voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. In de omgeving van de planlocatie zijn vooral woningen gesitueerd. Omdat rond de planlocatie al verschillende woningen (geurgevoelige objecten) liggen, zal er geen sprake zijn van te schaden belangen ten gevolge van de onderhavige planontwikkeling.



Figuur 4.1 Extensiveringsgebied en Verwevingsgebied

Conclusie

Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Onderzoek

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die relevant zijn in het kader van de Bevi (de overige agrarische bedrijven in de omgeving vallen ook niet onder de Bevi). Uit de risicokaart Noord-Brabant, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en/of aardgastransportleiding. Verder komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor. In de omgeving zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

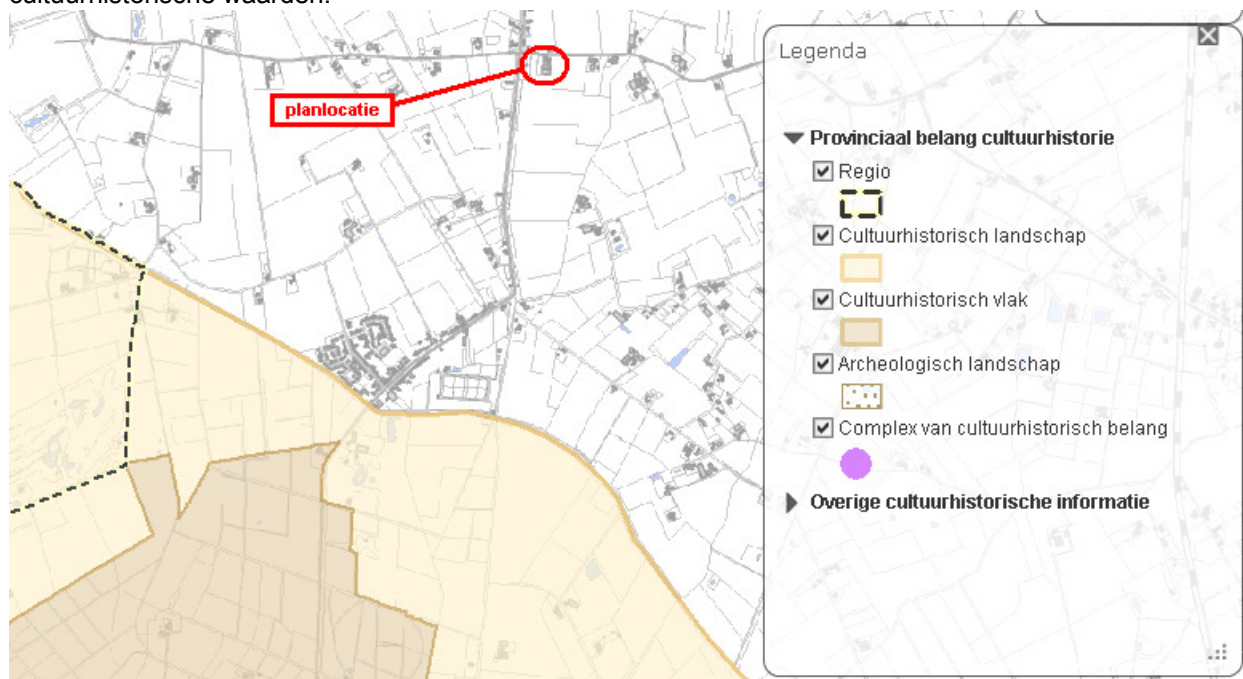
4.6.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De cultuurhistorische waarden zijn aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.

Onderzoek

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 4.2) van de provincie Noord-Brabant is er in casu geen sprake van een gebied met cultuurhistorische (landschaps)waarden. Op de te ontwikkelen locatie zijn geen gebouwen aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. Er is eveneens geen sprake van een monumentaal pand. Om die reden zal het onderhavige plan dan ook geen afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.2 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

4.6.2 Archeologie

Toetsingskader en toetsing

Op basis van de gemeentelijke erfgoedkaart heeft het plangebied een hoge verwachting op archeologische vondsten. In het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen is aan deze gebieden een archeologische bescherming gekoppeld voor verstoringen van groter dan 500 m². Deze archeologische bescherming zal tevens worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is advies gevraagd aan de gemeentelijke archeoloog.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

Gebiedsbescherming: Natura 2000-gebieden

De toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 moet inzicht geven in:

- de binnen dit Natura 2000-gebied aanwezige te beschermen soorten en habitats;
- aard en de omvang van de effecten voor de te beschermen soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen;
- mogelijke maatregelen ter voorkoming en/of beperking van de negatieve effecten;
- de noodzaak tot het verkrijgen van een Natuurbeschermingswetvergunning en de kans dat deze verkregen zal worden.

Soortbescherming: Flora- en faunawet

De toetsing aan de Flora- en faunawet moet inzicht geven in:

- de aanwezigheid van beschermde soorten ter plaatse en in de directe omgeving;
- aard en de omvang van de effecten voor de beschermde soorten;
- mogelijke maatregelen ter voorkoming en/of beperking van de negatieve effecten voor zwaar beschermde soorten;
- de noodzaak tot het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet en de kans dat deze verkregen zal worden.

Onderzoek

Via de digitale kaart van de provincie Noord-Brabant is nagegaan of er binnen een straal van 3 kilometer binnen de planlocatie sprake is van een natuurgebied.

- De planlocatie is niet gesitueerd binnen of nabij een Natura- 2000 gebied.
- het plangebied is niet aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. In de omgeving zijn wel enkele gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur.
- Het plangebied maakt deel uit van een groenblauwe mantel.

De planlocatie is intensief agrarisch in gebruik. Er zijn geen bijzondere plant- en diersoorten te verwachten. In tabel 5.5 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.1 Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

nader onderzoek nodig			
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1	mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2	bruine kikker, gewone pad, en de middelste groene kikker	Nee
	tabel 3 bijlage 1	geen	Nee

	AMvB		
	bijlage IV	alle vleermuizen	Nee
	HR		
vogels	cat. 1 t/m 4	gierzwaluw en huismus	Nee

Conclusie

Het bestemmingsplan is het besluit dat feitelijke ingrepen mogelijk maakt en aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van woningen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe nabijheid van de ecologische beschermingszone zoals de Natura 2000 of andere beschermingszones. Ook is de locatie niet gelegen in of in de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardoor deze niet aangetast wordt. Voor wat betreft de diverse beschermingszones kan derhalve worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn.
- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

4.8 Water

4.8.1 Aanleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling de opstelling van een waterparagraaf verplicht is gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Voorliggend initiatief betreft de realisering van twee nieuwe vrijstaande woningen. Deze beoogde ontwikkeling heeft een toename van de verharding tot gevolg. In het kader hiervan is een watertoets opgesteld.

4.8.2 Proces

In de gemeente Roosendaal worden alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het 'Waterpanel Roosendaal'. De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het 'Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal'. Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal één maal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op

concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets (maart 2006)' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf. Voorliggende waterparagraaf wordt in concept voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap worden in deze waterparagraaf verwerkt.

4.8.3 Onderzoek

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

oppervlakte	huidige situatie (m ²)*	toekomstige situatie (m ²)*
dakoppervlakte bebouwing	2.164 + 250 = 2.414	750
terreinverharding	± 2.000	300
totaal	8.414	1.050

* Indicatieve maatvoering.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak tot gevolg hebben. Aangezien in de toekomst het afvoerend oppervlak met minder dan 2.000 m² toeneemt, hoeven aanvullende (retentie)voorzieningen binnen het plangebied derhalve niet getroffen te worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruikmaken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

De locatie is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het plangebied is niet gelegen binnen een natte natuurparel of een beschermingszone van een natte natuurparel. Het plangebied ligt ook niet binnen een grondwaterwin- of waterbeschermingsgebied.

Bij de definitieve architectonische uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de infiltratie van afstromend hemelwater in de bodem. Geschat wordt dat er sprake zal zijn van circa 400 m² aan bebouwd oppervlak, waarbij circa 3 m³ aan water wordt geïnfiltreerd. Deze infiltratie zal plaatsvinden via een zaksloot, welke wordt aangelegd op het perceel Wouw N 422.

De situering van de zaksloot is opgenomen in bijlage [4](#).

4.8.4 Conclusie

Ten aanzien van het project wordt een zaksloot gerealiseerd. Daarmee vormt water geen belemmering voor de realisering van het project.

HOOFDSTUK 5 Visie op het plangebied

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Functionele randvoorwaarden

- Vanuit het beleid komen de volgende uitgangspunten naar voren. Het is toegestaan maximaal 3 ruimte voor ruimte woningen te realiseren, waarbij de voormalige bedrijfswoning als 1 eenheid geldt.
- De voormalige intensieve veehouderij moet worden wegbestemd.
- Vanuit de beleidsnota 'Beoordelingskader initiatieven buitengebied' gelden de volgende regels ten aanzien van de woningen:
 1. maximaal 1 à 2 bouwlagen, in harmonie met overige bebouwing;
 2. kavels van 1.000 m²;
 3. bijgebouwen maximaal 80 m²;
 4. goede landschappelijke inpassing.
- Op grond van de sectorale onderzoeken is voor de nieuwe woningen een dove gevel noodzakelijk.

5.1.2 Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is eveneens bepaald op basis van CROW-uitgave 317. Hierin zijn parkeerkencijfers opgenomen voor verschillende functies op basis van de stedelijkheidsgraad van de betreffende gemeente en de ligging van de ontwikkeling binnen deze gemeente. De locatie kent de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' (bron: CBS). De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Op basis van het autobezit kan worden uitgegaan van het minimale kencijfer.

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeerkencijfer van 2,0 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers).

5.1.3 Groen

Ten aanzien van groen geldt dat vanuit de verordening ruimte 2014 binnen de groenblauwe mantel voor ruimte voor ruimte woningen een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is; kwaliteitsverbetering van het landschap is niet noodzakelijk.

5.2 Ruimtelijke ontwikkeling

5.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Huidig kavel

Beoogd is de sloop van de varkensstallen. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning zal worden getransformeerd tot reguliere woning. Uitwendig zijn naar verwachting geen grote ingrepen te verwachten.

Nieuwe kavels

Ten westen van de huidige bedrijfswoning zijn twee nieuwe woningbouwkavels geprojecteerd. Op deze kavels worden vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen staan op circa 16,5-17 m van de rijbaan van de Westelaarsestraat. Tussen de woningen is circa 10 m ruimte. Beoogd zijn twee bouwlagen.

De woningen worden op een later ogenblik verder uitgewerkt.

5.2.2 Openbare ruimte

Er zijn geen wezenlijke veranderingen aan de openbare ruimte voorzien. Parkeren wordt op de eigen woonpercelen opgelost.

5.2.3 Functioneel

Beoogd is een wijziging van het voormalig agrarisch grondgebruik naar wonen, erf en tuin. Dit nieuwe grondgebruik past zeer goed in de omgeving. Er is namelijk sprake van een open bebouwingslint, waarbij deze nieuwe woningen in een opening in dit bebouwingslint worden gesitueerd.

5.2.4 Planbeschrijving

De woningen worden in een later stadium verder uitgewerkt. Naar verwachting zal voor wat betreft de architectonische uitwerking een aansluiting worden gezocht bij het karakter van de omgeving.

5.3 Verkeer en infrastructuur

Verkeer

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald aan de hand van CROW-uitgave 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 mvt /weeketmaal. Nu twee nieuwe woningen zijn gedacht, bedraagt op een werkdag deze verkeersgeneratie circa 20 mvt/etmaal. Een dergelijk laag aantal heeft geen invloed op de verkeersafwikkeling. Deze minimale verkeerstoename wordt opgevangen binnen de autonome groei. Bovendien geldt dat door de sanering van het intensieve veehouderij bedrijf die verkeersbewegingen – met uitzondering van verkeersbewegingen voor de voormalige bedrijfswoning – komen te vervallen. Per saldo is daarmee geen sprake van een toename. Aanpassingen aan de verkeersstructuur zijn, behoudens twee inritten, niet noodzakelijk.

Parkeren

Benodigd zijn 2 parkeerplaatsen per woning. Gezien de ruimte voor de woningen en de oppervlakte van de individuele kavels, zijn hiervoor geen belemmeringen, om deze volledig op het eigen terrein te realiseren.

HOOFDSTUK 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt niet meer regels te bevatten dan noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied. Anderzijds wordt getracht in het plan eenduidige, duidelijke en ook handhaafbare regels op te nemen. Het plan vormt geen statisch eindbeeld, maar kent een zekere globaliteit en tevens voldoende flexibiliteit om, onder voorwaarden, in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

6.2 Juridische opzet van het plan

6.2.1 Digitale uitwisselbaarheid Ruimtelijke Plannen (DURP)

Aangezien het plan dateert van na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient het te voldoen aan het gestelde in de Wro en Bro. Daarmee is het eveneens noodzakelijk het plan te laten voldoen aan de laatste richtlijn ten aanzien van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Hiermee worden alle plannen in Nederland standaard ten aanzien van de vorm. Met het opstellen van het plan onder de nieuwe Wro en Bro wordt het bestemmingsplan ook digitaal toegankelijk.

6.2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wro opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. De terminologie in dit bestemmingsplan is conform de Wabo.

6.3 Opbouw van het plan

Algemeen

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft op zichzelf geen rechtskracht, maar heeft een belangrijke functie omdat hierin de nagestreefde beleidsdoeleinden zijn verwoord en waarin een interpretatie van de regels en verbeelding is opgenomen.

Toelichting bestemmingen

Aangesloten is bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch;
- Wonen - 2.

Agrarisch

Aangesloten is bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan buitengebied Wouw. Omdat hier geen sprake is van bouwvlakken is een beknopt artikel opgenomen.

Wonen - 2

De bestemming Wonen - 2 heeft betrekking op de nieuwe woningen in het buitengebied met hun aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de herbestemde voormalige agrarische bedrijfswoning. Bijbehorende tuinen en erven zijn ook onder deze bestemming gebracht.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden (onder andere ten behoeve van een beroep aan huis en mantelzorg en de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen binnen deze bestemming zijn de gebruikelijke regels van de gemeente Roosendaal opgenomen.

Omdat aan de noordgevel van de twee nieuwe woningen een dove gevel noodzakelijk is, is voorzien in een specifieke regeling, waarmee deze gevels zijn geborgd. Afwijkend ten opzicht van de standaard regeling is de regeling voor bijgebouwen waarin is bepaald dat die oppervlakte maximaal 80 m² bedraagt in plaats van 100 m². Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning is 150 m² erfbebouwing toegestaan.

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd. Bijvoorbeeld doordat alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

De ontwikkeling van de locatie betreft een particulier initiatief. Voor de ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over de ontwikkeling zijn vastgelegd.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 8 Overleg - en inspraak

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van de bestemmingsplannen wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Ook zal in deze fase het overleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsvinden.

In het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verslag gedaan van de na het voorontwerp ingebrachte overlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en de inspraakreacties. Dit hoofdstuk wordt dus in een later stadium ingevuld.