

Nota Beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan “Oud Roosteren”

[illegible]

	c) Inspreker heeft zijn bedenkingen bij de handhaafbaarheid van de huisvesting van arbeidsmigranten; d) De eigenaar van de veehouderij op nr. 15 diende na 3 jaar aanpassingen te doen aan de stal op nr. 15. Dit is niet gebeurd.	Huisvesting is niet rechtstreeks toegelaten (altijd middels afwijking). Ten aanzien van de vrees: iedere eigenaar van een woning heeft de mogelijkheid huisvesting aan te vragen bij de gemeente. Per geval zal er een aparte afweging worden gemaakt. Er kan niet vooruitgelopen worden op eventuele initiatieven in de toekomst. c) Deze reactie heeft geen relatie met voorliggend bestemmingsplan. Op de locatie Oud Roosteren 24 wordt door de gemeente momenteel gehandhaafd tegen illegale huisvesting van arbeidsmigranten. Een dergelijke overtreding is dus wel degelijk handhaafbaar; d) Ook deze reactie staat los van de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De varkens op nr. 15 worden gehouden conform een daarvoor verleende milieuvergunning. Indien sprake is van een overtreding van de daarin opgenomen voorschriften, kan daarvoor een klacht dan wel handhavingsverzoek worden ingediend.
Inspraakreactie 2: Oud Roosteren 12, [REDACTED] namens diverse inwoners;	- Organiseer een informatieavond voor ouderen;	- Zie antwoord op inspraakreactie 1 onder a;
Inspraakreactie 3: Oud Roosteren 12, Arvalis Juristen namens [REDACTED]	a) Inspreker verzoekt gemeente om 2 extra woningen te mogen bouwen in ruil voor beëindiging van het agrarische bedrijf. Dit omdat hij 2 kinderen heeft en de bouw van 2 woningen een langgekoesterde wens is. Volgens reclamant is er sprake van rechtsongelijkheid in relatie tot de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24. Volgens reclamant kan het niet zo zijn dat de overlast die een agrarische ondernemer veroorzaakt maatgevend is voor het aantal toe te kennen woningen in een wijzigingsbevoegdheid;	a) De locaties Oud Roosteren 15 en 24 zijn inhoudelijk niet te vergelijken met de locatie van inspreker (Oud Roosteren 12). Op de locatie Oud Roosteren 15 is sprake van een legale aanwezige intensieve veehouderij (ook als zodanig bestemd) die ondanks de geldende milieuvergunning zorgt voor geuroverlast in het dorp. Dit is ook een van de redenen om voorliggend bestemmingsplan op te stellen. Daarnaast bestaat deze locatie (nr. 15 en 24) uit diverse al dan niet cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gesitueerd midden in de kern van Oud Roosteren. De aanwezige

		cultuurhistorische waarden van de gebouwen stellen hogere eisen aan herinvulling / herontwikkeling en brengen derhalve hogere kosten met zich mee. Op de locatie van inspreker is enkel sprake van een kleinschalig (niet volwaardig) akkerbouwbedrijf zonder veehouderijtak dat geen hinder veroorzaakt voor de woonomgeving. De locatie is gelegen aan de rand van de dorpskern. Tevens is hier geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De locaties zijn, anders dan inspreker stelt, gelet op bovenstaande uitleg in planologisch opzicht (zowel functioneel als gebouwelijk) dan ook niet met elkaar vergelijkbaar. Deze verschillende locaties vragen om een verschillende aanpak bij herbestemming. Daarbij zijn louter ruimtelijke en planologische motieven relevant. Motieven van persoonlijke aard (het geven van gelijke kansen aan kinderen) kunnen in een planologische afweging niet worden betrokken. Het toekennen van één extra woning in ruil voor beëindiging van het bedrijf op de locatie van inspreker is gelet op de locatie, de beperkte impact van het bedrijf op de omgeving (milieuhinder) en de beperkte planologische mogelijkheden ter plekke het maximaal toelaatbare. Het door inspreker gevraagde toekennen van een woonbestemming aan de Brugstraat is daarnaast gelet op de landschappelijke kwaliteiten ter plekke zonder meer ongewenst.
	b) Inspreker is van mening dat het ombouwen van de loods tot woning prima mogelijk is. De loods is goed onderhouden, pas 25 jaar oud en heeft een goed vooraanzicht;	b) In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen dat het ombouwen van de bestaande loods tot woning ook tot de mogelijkheden behoort. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan deze wens van inspreker. Het maximum aantal woningen van 2 (1 extra woning) blijft daarbij uiteraard wel gehandhaafd;

	c) Inspreker verzoekt gemeente om de regels van de wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat deze behoud en ombouw tot woning mogelijk maken; d) Inspreker verzoekt gemeente om in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat alle agrarische activiteiten op de locaties Oud Roosteren 15 en 24 dienen te worden beëindigd bij toepassing van de bevoegdheid (ook akkerbouwactiviteiten); e) Inspreker verzoekt gemeente in de planregels van de wijzigingsbevoegdheid de verplichting tot het slopen van overtollige bebouwing op te nemen; f) Inspreker verzoekt gemeente de regels van het plan aan te passen zodat de bouw van nieuwe veestallen niet meer mogelijk is en er geen huisvesting van arbeidsmigranten en kamerverhuur zijn toegelaten; g) Tevens verzoekt inspreker de regels t.a.v. strijdig gebruik aan te passen zodat ook de inname van mest van andere locaties van dezelfde ondernemer	c) Zie antwoord onder sub b; d) Naar aanleiding van nieuwe inzichten wordt de wijzigingsbevoegdheid voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24 losgekoppeld. Voor de locatie nr. 24 wordt een uitwerkingsplicht opgenomen i.p.v. een wijzigingsbevoegdheid. Net als in het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dienen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht de agrarische activiteiten volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan dan wel uitwerkingsplan. De bestemming wijzigt op dat moment naar wonen, daarbinnen zijn agrarische activiteiten niet toegestaan. e) Dit wordt aangepast en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen; f) De mogelijkheden zoals door inspreker genoemd zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied ter plekke reeds toegelaten (al dan niet na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid). Deze regels zijn standaard voor het gehele buitengebied van de gemeente van toepassing, dus ook voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24. Ten aanzien van arbeidsmigranten wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie onder 1 sub b; g) De regels ten aanzien van strijdig gebruik zijn opgenomen in overeenstemming met de regels van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Deze
--	---	---

	als strijdig gebruik wordt beschouwd en de huisvesting van arbeidsmigranten / kamerverhuur in bijbehorende bouwwerken (niet zijnde de woning) als strijdig gebruik wordt beschouwd; h) Inspreker verzoek gemeente om de wijzigingsbevoegdheid voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24 aan te passen zodat alle mogelijke nevenactiviteiten na wijziging onmogelijk worden gemaakt (denk aan: huisvesting arbeidsmigranten, kamerverhuur, hobbymatig houden van vee, niet agrarische bedrijfsactiviteiten	regels zijn standaard voor het gehele buitengebied in onze gemeente. Aanpassing is niet gewenst. Daarnaast is het permanent bewonen van bijbehorende bouwwerken reeds als strijdig gebruik opgenomen. Dit geldt dus ook voor bewoning van dergelijke bouwwerken door arbeidsmigranten. Tevens is bewoning als inwoning aangemerkt als strijdig gebruik. Hieronder valt ook kamerverhuur. In de regels van het voorontwerpplan is ten slotte de volgende definitie van een huishouden opgenomen: <i>een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.</i> Een woning is vervolgens gedefinieerd als: <i>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.</i> Het opslaan van mest afkomstig van andere locaties wordt daarnaast ook gezien als de inname van mest van derden. Dit is strijdig gebruik. Alleen mest van de eigen inrichting mag op die betreffende locatie worden opgeslagen. Hiermee wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de reactie van inspreker; h) De door inspreker genoemde mogelijkheden zijn veelal niet op basis van direct recht toegelaten op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Deze mogelijkheden kunnen worden benut via een afwijkingsbevoegdheid dan wel buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. Dit zijn algemeen gangbare afwijkingsmogelijkheden die
--	--	---

	enz.); i) Inspreker verzoekt de gemeente te borgen dat parkeren na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor Oud Roosteren 15 en 24 alleen op eigen terrein is toegestaan; j) Inspreker is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24 door het toevoegen van 8 woningen het cultuurhistorisch ensemble aantast. Tevens is inspreker van mening dat er teveel woningen worden toegevoegd waardoor het dorp te ingrijpend verandert;	gelden voor de gehele gemeente en waarbij steeds een aparte afweging wordt gemaakt. Aanpassing van deze regelingen is derhalve niet wenselijk, onder meer om rechtsongelijkheid te voorkomen. i) In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit als voorwaarde aan de afwijkingsbevoegdheid toegevoegd; j) Door herontwikkeling van genoemde locaties mogelijk te maken in de vorm van woningbouw worden de aanwezige cultuurhistorische waarden juist behouden en versterkt voor de toekomst. Dit zal leiden tot een versterking van het cultuurhistorisch ensemble. Het merendeel van de te ontwikkelen woningen zal worden gerealiseerd in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Inspreker reageert op het toevoegen van te veel woningen, maar vraagt tegelijkertijd om een extra woning voor zijn perceel. Voor beantwoording van dit onderdeel van de inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 4 onder d;
Inspraakreactie 4: Oud Roosteren 25, [REDACTED]	a) Inspreker verzoekt om de bestaande bouwmogelijkheid voor het kadastrale perceel “gemeente Roosteren, sectie F, nummer 131”, gelegen tussen de panden Oud Roosteren 25 en Oud Roosteren 31 te handhaven voor de bouw van een nieuwe ruime vrijstaande woning; b) Inspreker verzoekt om handhaving van de woonbestemming van het pand op huisnummer 36;	a) Conform de bouwmogelijkheid die reeds aanwezig is in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, maar daarin enkel geregeld is in de regels van het plan, is in het voorontwerpbestemmingsplan reeds een bouwvlak met bijbehorende regeling opgenomen die die bouw van een nieuwe woning ter plekke van dit kadastrale perceel mogelijk maakt. Daarmee zijn de vigerende rechten geborgd. Inspreker heeft aangegeven te kunnen instemmen met dit bouwvlak; b) Dit betreft een bestaande legaal aanwezige woning (bouwjaar 1880). In de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is

	c) Inspreker verzoekt een positieve bestemming op te nemen voor de vakantiewoning op nr. 25. Deze woning bevat alle voorzieningen en valt derhalve niet binnen de regeling voor Bed&Breakfast (B&B); d) Inspreker geeft aan dat de voorgestelde verdichting middels grondgebonden woningen vooral bij het perceel nummer 24 een niet passende (stedelijke) uitstraling voor het dorp geeft. Tevens geeft hij aan dat door dit plan het aantal woningen in de kern toe zal nemen met ca. 30%. Realisering van ruimere woningen op ruimere kavels kan dit bezwaar volgens inspreker grotendeels opheffen.	het pand opgenomen als verblijfsobject met de woonfunctie. Dat het pand momenteel niet in gebruik is (onbewoond) doet daar niets aan af. De woonbestemming blijft derhalve gehandhaafd; c) Voor het gebruik van het bijbehorende bouwwerk gelegen aan de achterzijde van het perceel als vakantiewoning is geen omgevingsvergunning verleend. Er is derhalve sprake van een met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied strijdige situatie. Het gemeentelijke beleid biedt geen mogelijkheden om een vakantiewoning als nevenactiviteit binnen een woonbestemming te vergunnen. Op grond van het facetbestemmingsplan “Deregulering”, waarvan de bepalingen zijn overgenomen in het nieuwe plan voor Oud-Roosteren, is wel een B&B voorziening toegelaten op basis van direct recht, mits voldaan wordt aan de voorwaarden (o.a. max. 100 m², geen kookgelegenheid, max. 4 personen en parkeren op eigen terrein). Inspreker kan van deze mogelijkheid gebruik maken voor zijn voorziening; d) Om de agrarische bedrijvigheid op nr. 15 en 24 midden in de kern van Oud Roosteren te kunnen saneren ten behoeve van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de inwoners, is herbestemming van deze locaties ten behoeve van woningbouw noodzakelijk. Daarbij wordt de bestaande bouwmassa van de cultuurhistorische waardevolle panden zoveel als mogelijk benut en wordt zoveel als mogelijk ingezet op behoud van deze panden. Het agrarische bedrijfsgebouw op nr. 24 heeft een dusdanige inhoud dat daarin 4 woningen realiseerbaar zijn. In de bebouwing op nr. 15 is minimaal ruimte voor 3 woningen. Uit het uitgevoerde woningmarktonderzoek is
--	---	---

		gebleken dat er in Roosteren en Oud Roosteren vooral behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) en niet aan grotere vrijstaande woningen. Hierdoor bood het voorontwerpplan ruimte om in totaal 7 (levensloopbestendige) woningen toe te voegen (en 1 vrijstaande woning). Ten einde de beëindiging van de agrarische bedrijvigheid en transformatie van de panden te kunnen financieren is het toekennen van slechts enkele wooncontingenten onvoldoende. Dit alles heeft er toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid bood om in totaal 8 nieuwe woningen toe te voegen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Voor de locatie Oud Roosteren 15 wordt een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van maximaal 5 burgerwoningen mogelijk is. De locatie Oud Roosteren 24 wordt volledig omgezet in een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet in één burgerwoning. Ter plekke van de stalruimte wordt een uitwerkingsplicht opgenomen die de bouw van maximaal 4 woningen toelaat. De nieuwe woningen dienen gerealiseerd te worden binnen de bestaande bouwmassa. Er is derhalve geen sprake van extra versterking dan wel een stedelijke uitstraling. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt ook terugverwezen naar inspraakreactie 3 onder punt j. Ten aanzien van de reactie van inspreker op het toevoegen van te veel nieuwe woningen op de locaties Oud Roosteren 15 en 24 kan ten slotte nog worden opgemerkt dat inspreker tegelijkertijd ook verzoekt om behoud van de bouwmogelijkheden voor toevoeging van een extra woning op zijn perceel.
Inspraakreactie 5:	a) Inspreker geeft aan dat de gemeente teveel	a) Voor beantwoording van deze inspraakreactie

Oud Roosteren 6, [REDACTED]	woningen toevoegt t.o.v. het aantal bestaande woningen. Dit kan leiden tot precedentwerking bij stoppen andere agrarische bedrijven; b) Het toevoegen van 4 nieuwe woningen op nr. 24 is volgens inspreker te veel. Dit kan leiden tot parkeerproblemen en problemen bij uitvaarten op het kerkhof. 2 extra woningen is volgens inspreker maximaal mogelijk; c) Inspreker vindt het toevoegen van 3 woningen links van de bestaande woning op nr. 15 een goed plan. Het toevoegen van een woning rechts naast nr. 15 is volgens hem ongewenst. Hiervoor gaat een groenvoorziening verloren en wordt het beeld van Oud Roosteren aangetast;	wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 4, onder d. b) Bij het toevoegen van woningen op deze locatie zullen de geldende parkeernormen worden toegepast. Dit betekent dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht en opstellen van het wijzigingsplan dan wel uitwerkingsplan rekening zal worden gehouden met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op de te realiseren woningen (aantal en typologie). c) Op het moment dat wordt gevraagd om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wordt bekeken hoe de locatie Oud Roosteren 15 het beste kan worden her ontwikkeld. Het voorstel van inspreker kan op dat moment worden betrokken.
Inspraakreactie 6: Oud – Roosteren 21, [REDACTED]	a) Inspreker is van mening dat er te veel woningen worden toegevoegd (ca. 30 % toename). Hierdoor zal het plan meer hinder geven dan de huidige situatie: meer verkeersbewegingen, verdichting qua bebouwing, verstedelijking, aantasting cultuurhistorisch ensemble, parkeerproblemen tijdens uitvaarten etc. Dit alles geconcentreerd rondom het kerkhof; b) Het installatiebedrijf in Oud Roosteren veroorzaakt volgens inspreker meer verkeersintensiteit dan een woning zonder bedrijf;	a) Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de antwoorden op de inspraakreactie 3 onder j ,inspraakreactie 4, onder d en inspraakreactie 5 onder b; b) Dit is een terechte constatering. Voor het betreffende installatiebedrijf op nr. 38 wordt een bedrijf aan huis constructie toegepast in het ontwerp-bestemmingsplan. Ter plekke vindt enkel opslag van materialen plaats en het parkeren van een bedrijfsauto. Ten einde problemen tijdens bevoorrading zoveel mogelijk te voorkomen zal de eigenaar van dit bedrijf aan de voorzijde een extra

	c) Inspreker geeft aan dat 4 geschakelde woningen op nr. 24 niet passend zijn in het straatbeeld, dat grotendeels bestaat uit vrijstaande woningen met grote tuinen. Daarnaast verwacht inspreker parkeerproblemen en vraagt hoe voldaan wordt aan de parkeernorm. Inspreker doet een voorstel om slechts 1 woning toe te voegen in de stalruimte; d) Inspreker geeft aan het toevoegen van een woning tussen nr. 15 en 21 niet passend te vinden. Dit leidt tot verdere verstedelijking en verdichting. Inspreker doet een voorstel voor toevoeging van een woning aan de andere zijde van de binnenplaats van nr. 15; e) Inspreker doet een voorstel voor een andere invulling van de locaties A en B zoals benoemt in de stedenbouwkundige visie. Ontsluiting van deze percelen zou kunnen via locatie C. Parkeren kan aan de achterzijde van locatie B. Op deze manier wordt voorkomen dat parkeren aan de voorzijde gaat plaatsvinden, waar ruimte is.	parkeervoorziening realiseren. De bedrijfsauto van de eigenaar wordt op eigen terrein geparkeerd, door de oprit aan de rechterzijde van het perceel daarvoor te gebruiken. Op eigen terrein zijn na genoemde aanpassing 3 parkeerplaatsen aanwezig. Op deze manier wordt de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt; c) Voor beantwoording wordt verwezen naar de antwoorden op inspraakreactie 4 onder d en inspraakreactie 5 onder b. d) Voor beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 5 onder c; e) Zie hiervoor opnieuw het antwoord op inspraakreactie 5 onder c. Op het moment dat sprake is van een daadwerkelijke verzoek om toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Oud Roosteren nr. 15 en een wijzigingsplan wordt opgesteld zou het voorstel van inspreker een mogelijke optie voor invulling van dit gebied kunnen zijn. De optie zoals uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie biedt ook enkel een mogelijke invulling voor deze locatie. Bij die invulling zal aan alle randvoorwaarden die gesteld worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening (o.a. voldoende parkeerplaatsen) moeten worden
--	--	---

	f) Inspreker geeft aan dat de situatie rondom het kerkhof rommelig is. Verwilde struiken, hangjeugd en geen straatverlichting. Inspreker doet een voorstel voor aanpassing van het openbaar gebied;	voldaan. f) Deze punten zijn niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan. Indien het tot een herontwikkeling van de locatie nr. 24 zou komen, zijn dit echter wel opmerkingen die in de totale ontwikkeling kunnen worden betrokken. Er wordt dan immers ook een aanpassing gedaan aan het openbaar gebied ter plekke.
Inspraakreactie 7: Oud Roosteren 24 – Linssen advocaten namens [REDACTED]	a) Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan is opgezet om de bedrijfslocaties Oud Roosteren 15 en 24 te beëindigen. Inspreker geeft aan niet te willen stoppen op nr. 24 en het bedrijf aldaar om te willen bouwen tot een scharrelvarkenshouderij. Aansluitend geeft inspreker aan bereid te zijn om de activiteiten op nr. 24 te beëindigen in ruil voor woningbouw onder goede condities en voorwaarden; b) Inspreker verzoekt gemeente om 10 + 2 woningen mogelijk te maken in ruil voor beëindiging van de agrarische activiteiten; c) Inspreker verzoekt gemeente om de onderhandelingen opnieuw op te pakken in plaats van een voorontwerp ter inzage te leggen; d) Volgens inspreker is er geen noodzaak tot het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. Uit de toelichting blijkt onvoldoende welke problematiek er met dit plan wordt aangepakt;	a) De reactie van inspreker over de door hem gewenste toekomstige ontwikkeling van de locatie Oud Roosteren 24 is niet eenduidig. Enerzijds geeft hij aan een scharrelvarkenshouderij te willen realiseren op nr. 24 anderzijds geeft hij aan de activiteiten te willen beëindigen in ruil voor woningbouw; b) Het toevoegen van 8 nieuwe woningen en omzetten van 2 bedrijfswoningen in 2 burgerwoningen (8 + 2) is gezien de omvang van de agrarische bedrijvigheid en de aard en schaal van de kern van Oud Roosteren ruimtelijke verantwoord. Het toevoegen van 10 + 2 woningen is dat niet; c) Dit is geen ruimtelijk relevante opmerking in het kader van het opgestelde voorontwerp-bestemmingsplan; d) De toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is op dit punt voldoende duidelijk: Doel van het plan is te komen tot een sanering van de bedrijfslocaties van inspreker op nr. 15 en 24 ten einde de overlast, die gepaard gaat met de agrarische bedrijfsactiviteiten, voor omwonenden te beëindigen.

	e) Het bevreemdt inspreker dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de herbestemming van de locaties wordt overgedragen aan het college; f) Het bevreemdt inspreker dat de locaties Oud Roosteren 15 en 24 aan elkaar gekoppeld zijn gelet op de eigendomssituatie en planologische situatie; g) Inspreker geeft aan dat op nr. 24 sprake is van een bestaande intensieve veehouderij en dat hier een milieuvergunning voor aanwezig is. Inspreker verzoekt gemeente om de aanduiding “intensieve veehouderij” op te nemen voor deze locatie;	e) Voorafgaand aan het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht, dient de gemeenteraad in te stemmen met het bestemmingsplan waarin deze bevoegdheid en plicht zijn opgenomen. Er is dus een raadsbesluit nodig om de kaders te kunnen vaststellen, zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, alvorens het college een besluit kan nemen over de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht; f) Volgens kadastrale informatie zijn beide locaties in eigendom bij inspreker. Daarnaast wordt voor de beantwoording van dit punt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 4, onder d. g) In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” is de locatie Oud Roosteren 24 voorzien van de bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” en een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De uitoefening van een intensieve veehouderij is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ toegestaan. Deze locatie beschikt niet over de aanduiding “intensieve veehouderij”. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan ontbrak de aanduiding “iv”. Ter plekke van nr. 24 is derhalve geen intensieve veehouderij toegelaten. Ook beschikt deze locatie niet over een geldende milieuvergunning voor het houden van varkens (uitoefening van een intensieve veehouderij). Los van bovengenoemde feitelijkheden is het toekennen van een aanduiding “iv” op deze locatie vanuit planologisch oogpunt, gelet op de ligging van deze locatie midden in de dorpskern van Oud Roosteren ongewenst. Dit is geen goede ruimtelijke
--	---	---

	h) Inspreker geeft aan dat het positief bestemmen van het installatiebedrijf en polikliniek onjuist is. De polikliniek ligt te kort bij het melkveebedrijf en heeft onvoldoende parkeerruimte; i) Inspreker geeft aan dat de positieve woonbestemming op nr. 36 onjuist is. Hier is volgens inspreker al 60 jaar geen woning meer; j) Inspreker geeft aan dat uit niets blijkt dat er een bouwrecht aanwezig is voor het perceel tussen nummers 25 en 31;	ordening. h) Voor beantwoording van de inspraakreactie gericht op het installatiebedrijf wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 6 onder b. Bedrijven aan huis zijn binnen de gemeente sinds de vaststelling van het facetbestemmingsplan “Deregulering” (december 2019 vastgesteld) op basis van direct recht deels onder voorwaarden toegelaten. Ditzelfde geldt ook voor beroepen aan huis zoals de door inspreker genoemde polikliniek. Deze bedrijfsmatige activiteit is kleinschalig van aard (vergelijkbaar met een huisarts) en vindt plaats op Kanaalstraat 10 binnen een vigerende woonbestemming. Er is ruim voldoende plek voor parkeren op eigen terrein en het melkveebedrijf wordt door dit beroep aan huis niet aanvullend belemmerd in haar bedrijfsvoering. Daarnaast kan het woon- en leefklimaat ter plekke van de polikliniek gezien de afstand tot aan de veestallen als ruim voldoende worden beschouwd (ruim 50 tot 60 meter). De laatste twee punten zijn overigens geen voorwaarden waaraan getoetst hoeft te worden bij toepassing van de vigerende regeling uit het facetbestemmingsplan. i) Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 4 onder b. De woning op nr. 36 is legaal aanwezig en wordt behouden. j) Dit blijkt uit de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. (zie artikel 19.1 onder a onder 2 van dat plan). Daarin wordt dit kadastrale perceel letterlijk benoemt.
Inspraakreactie 8: Oud Roosteren 15 – [REDACTED]	a) Inspreker geeft aan dat het “eindigen van de veehouderijlocaties” in de toelichting van het plan	a) De toelichting geeft voldoende uitleg over het doel van voorliggend bestemmingsplan. Zie ook de

namens [REDACTED]	niet wordt onderbouw. Inspreker geeft aan de locaties Oud Roosteren 15 en 24 niet te willen beëindigen, maar deze te willen ombouwen tot scharrelvarkensbedrijven. Hiervoor is volgens inspreker in 2017 ook een milieuvergunning door gemeente afgegeven; b) Inspreker geeft aan dat er een ongelijke behandeling plaatsvindt tussen hem en andere inwoners van Oud Roosteren; c) Inspreker verzoekt gemeente om B&B niet als zelfstandige voorziening toe te laten in bijgebouwen; d) De locaties Oud Roosteren 15 en 24 kunnen volgens inspreker niet gekoppeld worden; e) Inspreker geeft aan dat de gemeente in de onderhandeling geen duidelijkheid heeft gegeven over voorwaarden, 8+2 woningen is volgens inspreker te weinig, in alle concepten is volgens hem steeds over 10+2 woningen gesproken. Tevens geeft hij aan dat het bieden van ontwikkelingsruimte voor alleen grondgebonden woningen te weinig ruimte geeft om het plan financieel te laten slagen;	beantwoording van inspraakreactie 7 onder d. Het bevreemdt ons overigens dat inspreker telkens aangeeft dat er geen relatie is tussen de locaties Oud Roosteren 15 en 24, terwijl inspreker zelf in deze inspraakreactie, ingediend namens [REDACTED], gevestigd aan Oud Roosteren 15, diverse malen ingaat op de locatie Oud Roosteren 24 en zijn toekomstplannen voor deze locatie (ombouwen tot scharrelvarkenshouderij); b) Dit is geen ruimtelijk relevante opmerking in het kader van het opgestelde voorontwerp-bestemmingsplan; c) Dit betreft een doorvertaling van vigerend beleid (opgenomen in het vastgestelde facetbestemmingsplan "Deregulering") dat geldende is voor de gehele gemeente. De bed & breakfast-voorziening mag daarbij door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan; d) De koppeling is losgelaten. Zie het antwoord op inspraakreactie 4 onder d , inspraakreactie 7 onder f alsmede bovenstaand antwoord onder a; e) Inspreker heeft er zelf voor gekozen de onderhandelingen niet verder voort te zetten en reeds in de fase om te komen tot een "intentieovereenkomst" af te haken. Pas in de fase daarna worden detailafspraken gemaakt over alle voorwaarden waaronder ontwikkeling mogelijk is. De stedenbouwkundige visie geeft aan dat de ontwikkelingslocaties ruimte bieden Voor de verdere beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord
--------------------------	---	--

	f) De stallen zijn volgens inspreker niet cultuurhistorisch waardevol, hij verzoekt om dit in het bestemmingsplan aan te passen. Tevens geeft inspreker aan dat het rapport van Nexus (Stedenbouwkundige visie) op een aantal punten aantoonbaar onzorgvuldig en incorrect is (o.a. benoeming boerderij uit 1750, terwijl deze volgens inspreker na WO2 volledig is herbouwd) en worden aannames gedaan over de staat van gebouwen waartoe men nooit toegang heeft gehad;	op inspraakreactie 7 onder b. Het toevoegen van andere woningen, niet zijnde grondgebonden woningen, wordt tenslotte stedenbouwkundig als niet passend gezien voor de kern Oud Roosteren. f) In het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen afwijkende regels dan wel aanduidingen opgenomen m.b.t. aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals deze eerder zijn vastgelegd in het bestemmingsplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren” (vastgesteld in 2016). Uit bijlage 16 van dit bestemmingsplan genaamd “Cultuurhistorisch ensemble Oud – Roosteren” blijkt dat: <i>de belangrijkste waarden van Oud-Roosteren te maken hebben met de interne structuur van het dorp, aangezien de relatie met het landschap minder waardevol is. Belangrijk zijn vooral de gespaard gebleven infrastructuur, <u>de kenmerkende strooiing van gebouwen daarlangs (deels agrarisch van aard, met onder meer enkele carrévormige boerderijen)</u>, de groene ruimtes achter en tussen de bebouwing en enkele beeldbepalende bomen. De belangrijkste groene ruimte is wel de voormalige kerkplek, dat met het kerkhof ernaast een centraal ensemble in het dorp vormt. Meer in zijn algemeenheid is kenmerkend dat het dorp vrijwel overal bestaat uit een enkele rij bebouwing langs de weg, zodat alle achtertuinen aan groen grenzen. Uitzondering daarop vormen enkele grotere agrarische bedrijven met stallen, welke stallen binnen het dorp geen cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.</i> Hieruit kan worden herleid dat het stalgedeelte op nr. 24 juist wel een bijdrage levert aan die cultuurhistorische waarde (zie onderstreepte tekst). De uitzondering daarop wordt gevormd door diverse agrarische bedrijfsgebouwen die van jongere datum
--	---	---

	g) Inspreker geeft aan dat legalisatie van het installatiebedrijf op nr. 38 ongewenst is. Een dergelijk bedrijf hoort thuis op bedrijventerrein; h) Inspreker geeft aan dat de aanduiding intensieve veehouderij opgenomen dient te worden voor nr. 24 op basis van vigerende rechten; i) Inspreker geeft aan dat een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Kanaalstraat 14 ontbreekt; j) Inspreker geeft aan dat het positief bestemmen van het installatiebedrijf en polikliniek onjuist is. Deze voldoen niet aan de voorwaarden van een aan huis gebonden bedrijf. De polikliniek ligt te kort bij het melkveebedrijf. Beide bedrijven hebben onvoldoende parkeerruimte. k) Inspreker geeft aan dat de positieve woonbestemming op nr. 36 onjuist is. Hier is volgens inspreker al 60 jaar geen woning meer; l) Inspreker geeft aan dat uit niets blijkt dat er een	zijn. Indien aanpassing van het rapport van Nexus voor het vervolg van de bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is, dan zal dit aangepast worden. g) Voor beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 6 onder b. h) Zie voor de beantwoording het antwoord op inspraakreactie 7 onder g; i) In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor alle agrarische bedrijven om de agrarische bestemming om te kunnen zetten in een woonbestemming. Het is correct dat een aanvullende specifieke wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie in voorliggend plan niet is voorzien. Er is geen sprake van een directe aanleiding dan wel verzoek richting gemeente geweest om de mogelijkheden voor deze locatie nader te bekijken. Dit zou bij een toekomst verzoek altijd nog kunnen plaatsvinden. j). Verwezen wordt naar het antwoord op inspraakreactie 7 onder h; k) Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 7 onder i. l) Voor beantwoording van deze inspraakreactie
--	---	--

	bouwrecht aanwezig is voor het perceel tussen nummers 25 en 31; m) Volgens inspreker is op de locatie Oud Roosteren 25 een vakantiehuis gerealiseerd met alle voorzieningen. Dit voldoet niet aan voorwaarden van B&B. De vakantiewoning wordt op verhuursites ook te huur aangeboden. n) Inspreker verzoekt gemeente om in het bestemmingsplan een grens op te nemen van het aantal hobbymatig te houden dieren;	wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 7 onder j. m) Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 4 onder c. n) Dergelijke milieuregels worden niet in bestemmingsplannen vastgelegd. Bij hobbymatig houden van dieren gaat het om de term bedrijfsmatig. Heeft het houden van de hobbydieren zo'n omvang, dat je dit kunt vergelijken met een bedrijf? Het activiteitenbesluit vormt hiervoor het beoordelingskader; Voor het vorige bevat de inspraakreactie diverse opmerkingen die niet ruimtelijk relevant zijn in het kader van het opgestelde voorontwerp-bestemmingsplan. Hierop wordt dan ook niet nader ingegaan in deze beantwoording.
Inspraakreactie 9: Oud Roosteren 15 – [REDACTED] namens [REDACTED]	a) Inspreker verzoekt gemeente om B&B niet als zelfstandige voorziening toe te laten in bijgebouwen; b) De stallen zijn volgens inspreker niet cultuurhistorisch waardevol, hij verzoekt om dit in het bestemmingsplan aan te passen. Tevens geeft inspreker aan dat het rapport van Nexus (Stedenbouwkundige visie) op een aantal punten aantoonbaar onzorgvuldig en incorrect is (o.a. benoeming boerderij uit 1750, terwijl deze volgens inspreker dan WO2 volledig is herbouwd) en worden aannames gedaan over de staat van gebouwen waartoe men nooit toegang heeft gehad; c) Inspreker geeft aan dat het positief bestemmen	a) Zie het antwoord op inspraakreactie 8 onder c; b) Zie het antwoord op inspraakreactie 8 onder f. c) Verwezen wordt naar het antwoord op

	van het installatiebedrijf en polikliniek onjuist is. Deze voldoen niet aan de voorwaarden van een aan huis gebonden bedrijf. De polikliniek ligt te kort bij het melkveebedrijf. Beide bedrijven hebben onvoldoende parkeerruimte. d) Inspreker geeft aan dat [REDACTED] al sinds 1990 in Oud Roosteren gevestigd is en o.a. actief is als loonbedrijf. Hij verzoekt gemeente om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens verzoekt inspreker aan de gemeente om de wegen bij herinrichting te verbreden voor landbouwmachines; e) Inspreker verzoekt gemeente om in het bestemmingsplan een grens op te nemen van het aantal hobbymatig te houden dieren;	inspraakreactie 7 onder h; d) De vigerende bestemming op de locatie Oud Roosteren 15 is “Agrarisch met waarden – landschapswaarden”. Tevens is de locatie voorzien van een bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij”. Het uitoefenen van een loonbedrijf (zogenaamd agrarisch technisch hulpbedrijf) is binnen deze bestemming met aanduiding niet toegelaten. Een dergelijke bedrijfsmatige functie is in de kern van Oud Roosteren planologisch ook niet gewenst. De reactie m.b.t. aanpassing van de infrastructuur is voor voorliggend bestemmingsplan niet relevant. Deze wordt voor kennisgeving aangenomen. e) Verwezen wordt naar het antwoord op inspraakreactie 8 onder l;
Inspraakreactie 10: Oud Roosteren 33 - [REDACTED]	a) Inspreker geeft aan dat de gemeente in voorliggend bestemmingsplan te veel woningen toevoegt: dit leidt tot aantasting van het beeld van Oud Roosteren, parkeerproblemen, bereikbaarheidsproblemen en precedentwerking. Om de stankoverlast op te lossen is dit geen vergelijk volgens inspreker; b) Inspreker geeft aan verkeers- en parkeeroverlast te ervaren van het installatiebedrijf op nr. 38;	a) Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de antwoorden op inspraakreactie 4, onder d en inspraakreactie 5 onder b; b) Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 6, onder b.
Inspraakreactie 11: PPS	a) Opname van de volgende extra voorwaarde in regels: “Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingexploitant	a) Dit zal worden aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan;

	omtrent de vraag of door de voorgenomen wijziging de belangen van de buisleiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen”; b) Grens wijzigingsgebied 2 aanpassen aan grens gebiedsaanduiding “veiligheidszone – leiding”. c) De maximale werkdruk van de PRB-leiding bedraagt 68 bar en niet 80 zoals opgenomen in de toelichting staat vernoemd. PPS verzoekt gemeente om dit aan te passen.	b) Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het gehele perceel omgezet in een woonbestemming. Bij het oprichten van een nieuwe woning (hoofdgebouw) is in de regels opgenomen dat de uiterste afstand van de voorgevel van de nieuwe woning tot aan de verkeersbestemming 10 meter bedraagt. Dit betekent dat het hoofdgebouw (gevoelig object i.h.k.v. externe veiligheid) nooit kan worden gerealiseerd binnen de door PPS aangegeven veiligheidszone. In dit gebied zouden theoretisch gezien alleen bijgebouwen bij de woningen kunnen worden gerealiseerd. Vanwege de dubbelbestemming “Leiding – Ondergronds” is al voorzien van een geclausuleerd bouwverbod. Hiermee is de bescherming van de leiding inzake externe veiligheid voldoende geborgd; c) Dit wordt aangepast in het ontwerpbestemmingsplan;
Inspraakreactie 12: RWS	Geen opmerkingen op het plan;	-
Inspraakreactie 13: Provincie	a) Geen inhoudelijke opmerkingen op het plan b) Aerijsberekening en flora & fauna onderzoek ontbreken. Deze moeten worden toegevoegd;	a) - b) In het ontwerpbestemmingsplan worden deze toegevoegd.
Inspraakreactie 14: Waterschap Limburg	a) Op 1 april 2019 zijn een nieuwe Keur en legger in werking getreden. Waterschap verzoekt ons de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan aan te passen op deze legger;	a) Dit wordt aangepast in het ontwerpbestemmingsplan;

	b) Op blz. 30 van de toelichting dient te worden opgenomen dat voor het bergen van water rekening gehouden dient te worden met een regenbui van 100 mm in 24 uur.	b) Dit wordt aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan.
--	---	--