Nr	Reclamant	Onderwerp	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
1	1	Oud Roosteren 25, Roosteren	a) Reclamant verzoekt de sinds 2005 aanwezige vakantiewoning op Oud Roosteren 25 positief te bestemmen. Overlast voor omwonenden wordt volgens reclamant voorkomen door een strenge intake van huurders, geen groepen toe te laten e.d. en auto's te parkeren op eigen terrein (buiten het zicht);	a) Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. De beantwoording van deze zienswijze is in overeenstemming met ons eerdere antwoord op de ingekomen inspraakreactie, als volgt: 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 medewerking te verlenen aan de realisatie van een vakantiewoning als nevenactiviteit binnen een woonbestemming. De gemeente is ook niet voornemens dat beleid aan te passen. Dat er geen sprake is van overlast voor omwonenden doet hier niets aan af. Op grond van het facet-bestemmingsplan "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 door aanpassing van het pand van deze mogelijkheid gebruik maken.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan
2	2	Kanaalstraat 16, Roosteren	a) Reclamant beroept zich op het gelijkheidsbeginsel. Voor zijn locatie aan de Kanaalstraat 16 heeft de gemeente niet bekeken hoeveel wooneenheden maximaal mogelijk zijn op deze locatie ter beëindiging van zijn agrarisch bedrijf, voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24 heeft de gemeente	a) De gemeente heeft voorafgaand aan de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan een intensief voortraject doorlopen met meerdere bijeenkomsten en de ter inzagelegging van een voorontwerp-bestemmingsplan. Over alle genomen stappen zijn alle inwoners van Oud Roosteren	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: - In de toelichting op blz. 27 en 45 zal

			dat wel gedaan door een stedenbouwkundige visie te laten opstellen door bureau Nexus. Reclamant maakt tevens een vergelijking van zijn locatie met de locaties Oud Roosteren 12 (1 extra woning mogelijk gemaakt) en Oud Roosteren 24 (max. 4 extra woningen mogelijk gemaakt). Deze laatste locatie betreft volgens reclamant een grondgebonden agrarisch bedrijf waar al ruim 15 jaar geen activiteiten meer aanwezig zijn;	meerdere malen per brief geïnformeerd. We betreuren het dat reclamant tijdens dit uitgebreide voortraject niet de moeite heeft genomen om zijn wensen kenbaar te maken en dit pas in het kader van voorliggend ontwerpbestemmingsplan doet. Dit leidt tot vertraging van de verdere procedure van voorliggend bestemmingsplan en onnodige extra kosten als gevolg van de uitbreiding van diverse reeds uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast treft de vergelijking met de locaties Oud Roosteren 15 en 24 geen doel. Deze locaties liggen centraal in de dorpskern van Oud Roosteren, de locatie van reclamant ligt aan de rand. Op een van deze locaties (nr. 15) is sprake van een overlastgevende intensieve veehouderij en op beide locaties (nr. 15 en 24) is sprake van bebouwing die in belangrijke mate een bijdrage levert aan “het cultuurhistorisch waardevol ensemble Oud Roosteren”. Deze locaties zijn tevens vlakbij de waardevolle voormalige kerkplek met daarnaast het kerkhof gelegen. Dit functioneert als een belangrijk centraal ensemble in het dorp. De kenmerkende bebouwingsstructuur in het centrum van Oud Roosteren, gelegen vlakbij genoemd “centraal ensemble” willen we als gemeente behouden dan wel versterken. De bedrijfsmatige bebouwing van reclamant levert geen bijdrage aan dit waardevol ensemble. We verwijzen hiervoor naar bijlage 16 van het op 22 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan “Cultuurhistorie”. Deze bijlage geeft de volgende beschrijving van Het “cultuurhistorisch ensemble Oud –	worden opgenomen dat terplekke van de Kanaalstraat 14-16 sprake is van een bestaande melkrundveehouderij in plaats van een akkerbouwbedrijf; - Op de verbeelding zal een “wetgevings-zone – wijzigingsgebied” worden toegevoegd ter plekke van het bouwvlak op de locatie Kanaalstraat 14-16. In de regels zal een apart artikel worden toegevoegd dat onder voorwaarden mogelijkheden biedt om de agrarische bestemming ter plekke van genoemd wijzigingsgebied te wijzigen in een woonbestemming voor maximaal 2 burgerwoningen in ruil voor beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing. De overige

				Roosteren”: *de belangrijkste waarden van Oud-Roosteren hebben te maken met de interne structuur van het dorp, aangezien de relatie met het landschap minder waardevol is. Belangrijk zijn vooral de gespaard gebleven infrastructuur, de kenmerkende strooiing van gebouwen daarlangs (deels agrarisch van aard, met onder meer enkele carrévormige boerderijen), 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.* Daarnaast is op de locatie van reclamant ook geen sprake van een intensieve veehouderij. Dit maakt de locatie van reclamant wezenlijk anders dan de locaties Oud Roosteren 15 en 24 en om die reden hebben we de locatie van reclamant in het voortraject ook niet betrokken bij het opstellen van een stedenbouwkundige visie (door bureau Nexus). De locatie Oud Roosteren 12 is om dezelfde reden niet in deze visie betrokken. We beschouwen dit onderdeel van de zienswijze van reclamant dan ook als ongegrond. Voor verdere inhoudelijke beantwoording en een reactie op de vergelijking van de locatie van reclamant met de locatie Oud Roosteren 12 wordt	voorwaarden waaronder deze nieuwe bevoegdheid kan worden toegepast, zullen voor zover van toepassing in overeenstemming met de voorwaarden zoals opgenomen in de regels behorende bij de “wetgevingszone – wijzigingsgebied 2” worden opgenomen.

				verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt d;	
			b) Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid, omdat in de toelichting zijn locatie als akkerbouwbedrijf wordt omschreven i.p.v. een melkrundveehouderij;	b) Dit betreft een omissie die zal worden hersteld. Op blz. 27 staat de algemene omschrijving: *"de overige agrarische bedrijven zijn akkerbouwbedrijven".* Dit geldt inderdaad niet voor de locatie Kanaalstraat 16. Tevens staat ook op blz. 45 dat sprake is van een akkerbouwbedrijf op Kanaalstraat 14 en 16. De terplekke opgenomen bestemming met bijbehorende regels maakt de uitoefening van de bestaande aanwezige melkrundvee-houderij overigens gewoon mogelijk. De toelichting van het bestemmingsplan heeft in die zin ook geen verdere juridische status, maar dient ter verduidelijking van de regels en verbeelding. De toelichting zal op genoemde punten worden aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als gegrond beoordeeld;	
			c) Door niets te doen met de locatie van reclamant handelt de gemeente in strijd met de doelstelling van voorliggend bestemmingsplan, namelijk: het bieden van mogelijkheden om (intensieve) veehouderijen in het woongebied Oud-Roosteren te herbestemmen, waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse op termijn aanzienlijk kan worden verbeterd;	c) De achterliggende gedachte achter de meer algemeen geformuleerde doelstelling van voorliggend bestemmingsplan is met name het bieden van een mogelijkheid om de overlastgevende intensieve veehouderij in de kern van Oud Roosteren (nr. 15) weg te kunnen bestemmen in ruil voor woningbouw. Het bieden van mogelijkheden voor woningbouw op de locatie van reclamant is geen specifieke doelstelling van dit bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. We willen reclamant echter wel de mogelijkheid bieden om in ruil voor het beëindigen van zijn agrarisch bedrijf woningbouw mogelijk te maken. In de	

				beantwoording onder punt d) wordt hier nader op ingegaan;	
			d) Reclamant verzoekt (in overeenstemming met de locatie Oud Roosteren 15) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor zijn locatie die de bouw van 4 woningen onder voorwaarden mogelijk maakt. Deze 4 woningen zouden leiden tot afname van de bouwmassa ten opzichte van de bouwmogelijkheden binnen het huidige bestemmingsvlak. Tevens verzoekt reclamant om zijn bedrijfswoning om te mogen zetten in een burgerwoning bij beëindiging van de agrarische activiteiten;	d) In overeenstemming met de locatie Oud Roosteren 12 hebben we naar aanleiding van de zienswijze van reclamant een eerste beleidsmatige, ruimtelijke en milieukundige toets gedaan naar de mogelijkheid voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Daaruit is het volgende gebleken: Bij verzoeken om het toekennen van bouwmogelijkheden in ruil voor het beëindigen van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied hanteert de gemeente het uitgangspunt dat in ruil voor de bouw van één extra woning minimaal 1.000 m² stalruimte dient te worden gesaneerd en een GKM-bijdrage van 7.500 euro dient te worden afgedragen. In onderhavig geval kan ca. 1.000 m² stalruimte worden gesaneerd en wordt voldaan aan bovenstaand beleidsmatig uitgangspunt. Er zijn echter geen aanvullende argumenten aanwezig om meerdere woningen toe te staan. Denk hierbij o.a. aan het oplossen van een milieuhygiënisch knelpunt dan wel het leveren van een bijdrage aan het behoud en versterking van het cultuurhistorisch ensemble, zoals uitgelegd in de beantwoording van deze zienswijze onder punt a). Uit aanvullend milieukundig onderzoek (bodem, geluid, flora & fauna, geur, externe veiligheid) is echter gebleken dat het toevoegen van extra woningen op deze locatie vanwege de aanwezigheid van de A2 met bijbehorende geluidsbelasting niet mogelijk is (geen goede ruimtelijke ordening).	

				Het omzetten van de bestaande 2 bedrijfswoningen op deze locatie - in tegenstelling tot het gestelde in de zienswijze zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig in plaats van 1 (Kanaalstraat 14 en 16), op de bedrijfswoning aan de Kanaalstraat 14 heeft de gemeente de aanduiding "plattelandswoning" toegekend in het ontwerp-bestemmingsplan "Oud Roosteren", om daarmee een einde te maken aan de strijdige burgerbewoning van die bedrijfswoning - in 2 burgerwoningen is ter plekke onder voorwaarden wel ruimtelijk aanvaardbaar. Voorgesteld wordt om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de locatie Kanaalstraat 14 – 16. Daarnaast verzoeken wij reclamant om, in geval van beëindiging van zijn bedrijf, met de gemeente in contact te treden om de mogelijkheden te bezien voor een eventuele planologische compensatie elders in ruil voor sanering van de bedrijfsgebouwen. De zienswijze wordt gelet op deze uitleg als gegrond beoordeeld.	
3	3	Oud Roosteren 15, Roosteren	a) Reclamant verzoekt tot het verwijderen van "wijzigingsgebied 1" op de locatie Oud Roosteren 15. De wijzigingsregels zijn niet realistisch en economisch niet rendabel om een bedrijf te kunnen beëindigen. Bovendien is bestemmingswijziging naar Wonen mogelijk via een postzegelbestemmingsplan.	a) Reclamant geeft geen gemotiveerde (cijfermatige financiële) onderbouwing waarom de wijzigingsregels niet realistisch en niet rendabel zijn. De zienswijze op dit punt wordt daarom als ongegrond beoordeeld; Het is overigens frappant dat reclamant in zijn zienswijze verzoekt om de wijzigings-bevoegdheid "wetgevingszone - wijzigingsgebied 1" te verwijderen uit voorliggend plan, om vervolgens diverse inhoudelijke opmerkingen te plaatsen over de regels behorende bij de wijzigings-bevoegdheid. Het zou volgens reclamant	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: - Op de verbeelding: De aanduiding "karakteristiek" wordt ter plekke van de locatie Oud Roosteren 15 zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan

			b) Het doel van het bestemmingsplan (sanering bedrijvigheid Oud Roosteren 15 en 24 t.b.v. het bevorderen van de leefbaarheid) strookt volgens reclamant niet met de situatie Kanaalstraat 16. Hier is ook sprake van agrarische bedrijvigheid en (geur)overlast, maar wordt geen wijzigings-bevoegdheid opgenomen. Tevens geeft reclamant aan dat in 2017 geen zienswijzen door omwonenden zijn ingediend tegen de toen aan hem verleende omgevingsvergunning milieu. Reclamant trekt hieruit de conclusie dat niemand overlast had van zijn bedrijfsvoering en kan derhalve de opmerking van b&w dat al jaren sprake is van stankoverlast niet plaatsen. Reclamant heeft middels een WOB-verzoek geprobeerd inzicht te krijgen in de klachten van omwonenden, maar tot op heden nog niets vernomen. Het bedrijf van reclamant wordt volgens reclamant met afstand het meeste gecontroleerd in de gemeente;	namelijk mogelijk moeten zijn om volledige nieuwbouw mogelijk te maken ter plekke van de locatie Oud Roosteren 15 in plaats van inpandige verbouw. Inhoudelijke beantwoording van deze grief vindt plaats onder punt g); b) Op de locatie Kanaalstraat 16 is geen sprake van intensieve veehouderij, maar een melkrundveehouderij. Dit is een wezenlijke andere vorm van agrarische bedrijfsvoering met ook een andere (geur)uitstoot. Voor dergelijke bedrijven gelden ook vaste afstanden en geen geuremissiefactoren (zoals bij intensieve veehouderij). De diverse omliggende burgerwoningen rondom de melkrundveehouderij aan de Kanaalstraat 14-16 liggen daarnaast op veel grotere afstand dan de burgerwoningen die zijn gelegen rondom de intensieve veehouderijlocatie van reclamant (Oud Roosteren 15). Voor de locatie Kanaalstraat 14-16 zal tenslotte ook een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarmee de agrarische bedrijvigheid kan worden beëindigd in ruil voor een woonbestemming. Zie hiervoor ook onze beantwoording van zienswijze 2 onder punt d). Omwonenden hebben op 15 mei 2017 een brief (met handtekeningen) gestuurd aan het college van B&W. In de brief spreken zij hun zorgen uit over de door reclamant aangevraagde omgevingsvergunning en geven zij aan veel overlast te ervaren van de bedrijfsvoering van reclamant. Zij willen bezwaar maken tegen de aangevraagde	aangepast, zodat deze alleen komt te liggen op de bebouwing aan de straatzijde en niet de achterliggende aangebouwde stal. In de regels: - In artikel 3.9.6 van de regels behorende bij “wetgevingszone - wijzigingsgebied 1” wordt toegevoegd dat volledige nieuwbouw ook tot de mogelijkheden behoort bij invulling van de wijzigingsbevoegd-heid, indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zo veel mogelijk behouden blijft; - In artikel 8 van de regels zal een aanvullende regeling worden opgenomen die geldt ter plekke van de functieaanduiding

				vergunning. Uit de klachtenadministratie van de gemeente blijkt daarnaast dat in de periode augustus 2017- september 2020 er 19 klachten door omwonenden zijn ingediend via de milieuklachtencentrale. Daarnaast zijn er nog diverse telefonische klachten en klachten per e-mail bij de gemeente binnengekomen. Daarnaast zijn door omwonenden recent een tweetal handhavingsverzoeken ingediend voor de locatie Oud Roosteren 24 gericht tegen het door reclamant zonder omgevingsvergunning houden van vleesvarkens en huisvesting van arbeidsmigranten. Omwonenden ervaarden overlast van deze met het bestemmingsplan strijdige activiteiten. Hieruit blijkt wel degelijk dat omwonenden overlast ervaren van de agrarische bedrijfsvoering door reclamant. Dit heeft ook geresulteerd in diverse bedrijfscontroles op de locatie Oud Roosteren 15. De opmerkingen van reclamant over het ingediende WOB-verzoek en dat het bedrijf van reclamant het meest gecontroleerd wordt, worden verder voor kennisgeving aangenomen en zijn niet relevant voor de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. Op het WOB-verzoek is overigens op 22 december 2020 een besluit genomen. Daarbij zijn gegevens aan reclamant verstrekt. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	"specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf inhoudende dat na beëindiging van het installatiebedrijf ter plekke na een periode van 1 jaar geen nieuw installatiebedrijf meer gevestigd mag worden. In de toelichting: Toevoegen van een aanvullend stikstofonderzoek voor de locaties Kanaalstraat 14 – 16 en Oud Roosteren 12.
			c) Volgens reclamant is er geen sprake van	c) Uit het bestemmingsplan "Cultuurhistorie	

			een beeldbepalend / karakteristiek pand op de locatie Oud Roosteren 15. Ook op andere adressen zouden verkeerde aanduidingen terecht zijn gekomen. Reclamant heeft daartoe contact gehad met adviesbureau RAAP, die destijds het onderzoek naar cultuurhistorische waarden in o.a. Oud Roosteren heeft verricht. Voor de stallen en de woning op de locatie Oud Roosteren 15 is er volgens reclamant geen enkele objectieve reden om te kiezen voor inpandig verbouwen en niet om sloop met nieuwbouw toe te staan.	Echt-Susteren" (vastgesteld in 2016) blijkt dat Oud Roosteren 15 en het omliggende gebied zijn gelegen in het Cultuurhistorisch ensemble Oud – Roosteren". Uit bijlage 16 van dit vigerende bestemmingsplan blijkt dat 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, de kenmerkende strooiing van gebouwen daarlangs (deels agrarisch van aard, met onder meer enkele carrévormige boerderijen), 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. Op de locatie Oud Roosteren 15 is sprake van een carrévormige boerderij en een enkele rij bebouwing (bouwjaar o.a. 1750) langs de weg. De stallen aan de achterzijde zijn logischerwijs van jongere datum en doen vooral afbreuk aan het cultuurhistorisch ensemble. De aanduiding "karakteristiek", zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan (doorvertaald uit voornoemd vigerend bestemmingsplan	

				“Cultuurhistorie” zal worden aangepast, zodat deze alleen komt te liggen op de bebouwing aan de straatzijde en niet de achterliggende aangebouwde stal. De zienswijze wordt, gelet hierop deels als gegrond beoordeeld.	
			d) Volgens reclamant worden in het ontwerpbestemmingsplan diverse woningen geprojecteerd door resp. nieuwbouw, inpandige verbouw en omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning, zonder aan te geven of sprake is van een goed- woon en leefklimaat in die burgerwoningen. Door cumulatie van de bestaande vergunningen op de locaties Oud roosteren 15 + 24 alsmede het melkveebedrijf op de locatie Kanaalstraat 14 - 16 is er volgens reclamant een reële kans op overschrijding van de norm. Voor een melkveebedrijf in een kern geldt volgens reclamant een afstandsnorm van 100 meter;	d) Voor wat betreft de vigerende bouwtitel die in voorliggend bestemmingsplan opnieuw is opgenomen, hoeft geen nieuwe afweging plaats te vinden ten aanzien van het woon- en leefklimaat. Het betreft een vigerende recht. Voor de locatie Oud Roosteren 24 is anders dan reclamant stelt geen sprake van een omgevingsvergunning voor het houden van dieren. Er kan dan ook geen sprake zijn van cumulatie met de bestaande omgevingsvergunning voor de locatie Oud Roosteren 15. Voor het toevoegen van nieuwe burgerwoningen op de locatie Oud Roosteren 15 en 24 dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats te vinden over het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” vormen daarvoor een hulpmiddel. Dit zijn echter richtafstanden. Voor veehouderijen is er specifieke landelijke regelgeving die van toepassing is bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat. Als aan de wettelijke afstanden wordt voldaan, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling van de geurbelasting is het Activiteitenbesluit of de Wet geurhinder van toepassing. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren op 17 december 2009 de Verordening Wet	

				geurhinder en veehouderij gemeente Echt-Susteren 2009 (hierna de verordening) vastgesteld, zoals bedoeld in dit artikel. De verordening is op 22 januari 2010 in werking getreden. De verordening geldt voor het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. Uit de geurverordening blijkt dat voor de kern Roosteren een geurnorm van 3 ouE/m3 geldt. De geurbelasting, die in de Omgevings-vergunning Beperkte Milieutoets (OBM) van [redacted], Oud Roosteren 15, is opgenomen, valt terug te lezen in bijlage 1 behorende bij deze tabel. Op de locatie Oud Roosteren 24 is zoals gezegd geen veehouderij meer gevestigd. Er is dan ook geen sprake van cumulatie van de geurbelasting. In de OBM is de woning van Oud Roosteren 24 daarom als burgerwoning aangemerkt en als zodanig meegenomen in de geurberekening. Om nieuwe woningen op de locatie van Oud Roosteren 24 toe te staan is het woon- en leefklimaat van deze woningen van belang. De huidige woning heeft een geurbelasting van 11,2 Ou. Voor de volledigheid zijn ook nog een paar andere punten op het perceel doorgerekend. Het noordelijk deel van het perceel dat het dichtstbij Oud Roosteren 15 is gelegen, de noordelijk punt van de bestaande woning en het midden van de gevel van de bestaande woning (zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze tabel). Omdat de berekende waarden niet voldoet aan de landelijke norm van 3 Ou kan nog niet geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.	

				Als deze norm namelijk wordt uitgezet als achtergrondnorm (één veehouderij in de directe nabijheid waardoor de voorgrondbelasting gelijk is aan de achtergrondbelasting) dan leidt dat tot de conclusie dat sprake is van een redelijk goed woon – en leefklimaat. De kans op geurhinder is namelijk 10-15%. Het herbestemmen van de locatie aan Oud Roosteren 24 levert de volgende voordelen op: • Een redelijk goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen; • Het woon- en leefklimaat van de kern Oud Roosteren verbetert doordat er geen agrarische bedrijven meer gevestigd kunnen worden; • De veehouderij aan Oud Roosteren 15, indien deze bestemming blijft gecontinueerd, wordt niet belemmerd in zijn ontwikkelruimte omdat de bestaande woning op Oud Roosteren 24 al maatgevend is. Het herbestemmen van de locatie aan Oud Roosteren 15 is mogelijk omdat er geen veehouderij meer gevestigd is op de locatie Oud Roosteren 24 of elders in de nabijheid. Er is dus geen geurbelasting meer en daardoor is er op deze locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat en is een woonbestemming mogelijk. Op Kanaalstraat 14- 16 is daarnaast een melkveehouderij gelegen met een milieuvergunning voor 57 melkkoeien, 10 zoogkoeien, 67 vrouwelijk jongvee, 20 kippen, 1 paard en 1 veulen. Alleen het rundvee wordt bedrijfsmatig gehouden. De milieuvergunning	

				is op 1 januari 2013 van rechtswege overgegaan in een melding Activiteitenbesluit. Voor het toevoegen van nieuwe burgerwoningen op de locatie Oud Roosteren 15 en 24 geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging dient plaats te vinden over het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" vormen daarvoor een hulpmiddel. De richtafstand die geldt voor een melkrundveebedrijf (het fokken en houden van rundvee) is 100 meter tot aan de gevel van een gevoelige bestemming. Deze afstand mag met een stap worden verkleind (50 meter) in een gemengd gebied. Dit geldt ook voor deze omgeving in Oud Roosteren. De meest dichtbijgelegen geprojecteerde burgerwoning binnen de wijzigingsbevoegdheid op de locatie Oud Roosteren 15 ligt op een afstand van ca. 60 meter tot aan de rand van het bouwvlak Kanaalstraat 14-16. De afstand tot aan de plek waar de stallen aanwezig zijn is zelfs ca. 120 meter. De vorm van het bouwvlak maakt de bouw van stallen op het voorste deel feitelijk onmogelijk (te smal). Alle andere mogelijk nieuw te bouwen woningen op voornoemde locaties Oud Roosteren 15 en 24 liggen tenslotte op grotere afstand. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plekke van deze locaties sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat in relatie tot de melkrundveehouderij aan de Kanaalstraat 14-16. De omschakeling naar een woonbestemming is wenselijk door de volgende aspecten:	

				- Een redelijk goed woon- en leefklimaat; - De kern Oud Roosteren krijgt een beter woon- en leefklimaat; - De veehouderij aan Oud Roosteren 15 (indien deze gehandhaafd blijft) niet belemmerd wordt in zijn ontwikkelruimte. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			e) Volgens reclamant wordt door de gemeente voorbijgegaan aan de huidige stikstofproblematiek en het risico op PFAS vervuilingen. Hierdoor is het allerminst duidelijk of woningbouw ter plekke mogelijk is;	e) Uit een stikstofdepositieberekening (bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan) voor de locaties Oud Roosteren 15 en 24 komt naar voren dat noch de bouwfase noch de gebruiksfase van de 8 nieuwbouw-woningen die met voorliggend bestemmingsplan 'Oud Roosteren' mogelijk worden gemaakt, leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in Nederland. Geconcludeerd is namelijk dat de bouw van 8 nieuwbouwwoningen, zelfs al zouden ze allemaal gelijktijdig en in hetzelfde jaar worden gebouwd, makkelijk uitvoerbaar is binnen de bijbehorende berekende maximale emissie en bijhorende uitgangspunten. Het plan heeft bijgevolg geen significante effecten op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie in Nederland. De Wet natuurbescherming vormt, vanuit het aspect stikstofdepositie, geen belemmering voor de vaststelling van het plan. Het beëindigen van de intensieve veehouderij op nr. 15 is in voorliggend onderzoek niet eens meegenomen. Dit zal naar verwachting zelfs een positief effect hebben op de stikstofdepositie. Ten aanzien van het risico op PFAS vervuiling	

				kan worden gesteld dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een historische bodemonderzoek door Geonius Milieu B.V. is uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat voor de onderzoekslocatie activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht dient dan ook een nader verkennend- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Pas op dat moment zal ook worden gekeken naar mogelijke PFAS verontreiniging. Het uitgevoerde historisch onderzoek biedt voldoende motivatie voor opname van genoemde flexibiliteits-bepalingen. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			f) Het wijzigen van de bedrijfswoning aan de Kanaalstraat 16 in een plattelandswoning is volgens reclamant niet mogelijk aangezien deze woning en tuin op minder dan 50 meter van een aanwezig emissiepunt van Oud-Roosteren 15 ligt;	f) De woning van Kanaalstraat 16 is gelegen op 53 meter van de gevel van de varkensstal. De gevel van de woning is bepalend voor deze afstandstoets. Dat de tuin dichterbij is gelegen doet daar niet aan af. Er wordt voldaan aan de minimale afstandseis. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			g) Volgens reclamant is het onvoldoende zeker of de wijzigingsbevoegdheid op Oud – Roosteren 15 uitvoerbaar is. Dit blijkt volgens reclamant uit diverse onderzoeken: milieu, ecologie en geluid. Tevens is de economische uitvoerbaarheid volgens reclamant twijfelachtig door alleen interne verbouw mogelijk te maken en geen ruimte te bieden voor realisatie van appartementen;	g) Uit de in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken (bodem, geluid, flora&fauna, stikstof, externe veiligheid, archeologie) en de in het kader van de beantwoording van de zienswijzen uitgevoerde geurberekening blijkt in voldoende mate dat de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Oud Roosteren 15 ruimtelijk en milieutechnisch uitvoerbaar is. Reclamant geeft geen	

				gemotiveerde onderbouwing waaruit blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid niet economisch uitvoerbaar is. Mocht blijken dat de bouwkundige staat van de bebouwing dusdanig slecht is, dan is volledige nieuwbouw ter plekke van de bestaande bebouwing mogelijk. Daarbij dient de bebouwingsstructuur, zoals die nu ter plekke van Oud Roosteren 15 aanwezig is, o.a. in de vorm van de carréboerderij, wel te worden behouden. De regels van de wijzigingsbevoegdheid zullen hierop worden aangepast. Het realiseren van appartementen is niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur van Oud Roosteren. Op dit punt van de zienswijze wordt dan ook niet meegegaan met het gestelde van reclamant. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld, maar leidt wel tot een aanpassing van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Oud Roosteren 15;	
			h) Reclamant merkt op dat onderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid onvoldoende is uitgevoerd en weinig accuraat is;	h) Het uitgevoerde bodemonderzoek betreft een vooronderzoek dat is bedoeld om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal op basis van een verkennend bodem- en asbestonderzoek nader onderzoek worden gedaan naar de bodemgesteldheid. Het vooronderzoek geeft voldoende motivatie voor opname van de flexibiliteitsbepalingen. De zienswijze wordt dan ook als ongegrond beoordeeld;	

			i) Reclamant merkt op dat de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek onjuist zijn: o.a. asfalt als uitgangspunt genomen, terwijl er klinkers liggen, aantal passanten A2 te laag ingeschat, impact richtafstand van 10 meter van het kerkhof is niet meegenomen. Het onderdeel geluid leidt tot ernstige beperkingen voor het plan;	i) Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om een eerste inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van woningbouw op eerder genoemde locaties in Oud Roosteren in relatie tot de geluidsbelasting van de A2 en de Maaseikerweg. Lokale wegen zijn hierbij niet betrokken en zijn ook niet maatgevend voor de mogelijkheden op akoestisch gebied. De verkeerscijfers van de snelweg zijn afkomstig uit het “geluidsregister”. De verkeerscijfers van de Maaseikerweg zijn ontleend uit het verkeersregister van de provincie Limburg. De mogelijke impact van een incidentele uitvaart op het kerkhof zal nader worden beschouwd bij toekomstige toepassing van de uitwerkingsplicht. Er is derhalve geen sprake van wettelijke akoestische beperkingen voor de uitvoering van dit plan. Deze zienswijze wordt als ongegrond beschouwd;	
			j) Ten aanzien van externe veiligheid merkt reclamant op dat wel sprake is van huisvesting van beperkt kwetsbare personen door woningbouw te realiseren voor senioren;	j) De middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht toe te voegen burgerwoningen zijn niet specifiek bedoeld voor bewoning door beperkt zelfredzame personen. Senioren zijn ook niet per definitie beperkt kwetsbare personen. Met betrekking tot externe veiligheid is er dan ook geen aanvullend risico. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			k) De stikstof berekening is volgens reclamant niet compleet voor alle ontwikkelingen en er wordt niet correct getoetst aan alle relevante (Belgische) natuurgebieden;	k) Er is in het bijgevoegde onderzoek naar de stikstofdepositie correct getoetst aan de Belgische Natura 2000-gebieden (zie p. 8 van onderzoek stikstofdepositie met kenmerk SLM010951.NOT001.NG.NP). Het onderzoek	

				zal worden uitgebreid voor de toe te voegen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Kanaalstraat 14 – 16. Daarnaast zal ook voor de locatie Oud Roosteren 12 nog een berekening worden gemaakt. De zienswijze op dit onderdeel wordt daarmee deels als gegrond en deels als ongegrond beoordeeld;	
			l) Reclamant geeft aan dat opname van “wetgevingszone - wijzigingsgebied 1” geen nut heeft, aangezien er reeds wijzigings-bevoegdheden zijn opgenomen om "wonen" mogelijk te maken (ook in het vigerende bestemmingsplan);	l) Genoemde wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om tot maximaal 4 extra woningen toe te voegen op de locatie Oud Roosteren 15. De “reguliere wijzigingsbevoegdheid” maakt slechts de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning mogelijk. De toegevoegde bevoegdheid heeft dus wel degelijk toegevoegde waarde. De zienswijze wordt dan ook als ongegrond beoordeeld;	
			m) Reclamant verzoekt tot schrapping van artikel 3.9.8. waarmee de aanduiding “iv” kan worden verwijderd, omdat deze regeling volgens reclamant overbodig is, als de onderliggende bestemming "agrarisch met waarden" veranderd in "wonen", bij een functiewijziging zoals voorgestaan in wijzigingsgebied 1 vervalt de aanduiding "iv" automatisch, het artikel ook niet in het vigerende plan staat, geen planologisch doel heeft en het enkel verwijderen van de toevoeging "iv" zonder de bestemming te veranderen een aantasting van het eigendomsrecht is en in strijd met de wet is;	m) Dit artikel is opgenomen om de aanduiding “iv” te kunnen verwijderen ter plekke van de locatie Oud Roosteren 15, in geval een initiatiefnemer gebruik wil maken van de uitwerkingsplicht die is opgenomen voor de locatie Oud Roosteren 24 om ter plekke nieuwe woningen te kunnen toevoegen. Naar verwachting kan aanpassing van de intensieve veehouderij op Oud Roosteren 15 wenselijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in de nieuw toe te voegen woningen op nr. 24. Met het opnemen van artikel 3.9.8. wordt geen inbreuk gemaakt op de rechten van reclamant. De zienswijze op dit onderdeel wordt dan ook als ongegrond beoordeeld;	
			n) Nexus heeft volgens reclamant in de	n) Voor beantwoording van deze zienswijze	

			deeluitwerking gebiedsvisie Roosteren diverse aannames en verkeerde data gebruikt. Het college van B&W gebruikt de rapporten slechts selectief om huizen te kunnen ontwikkelen door inpandige renovatie. Hiervan zegt Nexus dat locatie A niet geschikt is hiervoor en locatie D niet inpandig gerenoveerd hoeft te worden;	wordt verwezen naar het antwoord van deze zienswijze onder punt g. Ook volledige nieuwbouw zal onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt tegenmoet gekomen aan deze grief van reclamant;	
			o) Volgens reclamant zouden ook appartementen gerealiseerd moeten kunnen worden. Hier is behoefte aan in Roosteren volgens het woningmarktonderzoek. Daarnaast is de realisatie van levensloopbestendige woningen in de bestaande bebouwing technisch en economisch onuitvoerbaar;	o) De realisatie van appartementen is niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur van Oud Roosteren. Op dit punt van de zienswijze wordt dan ook niet meegegaan met het gestelde van reclamant. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt a) en punt g). Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			p) Reclamant is het niet eens dat een extra woning wordt toegevoegd op Oud Roosteren 12: er is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, maar een hobbyboer, het pand Brugstraat 2 is in het verleden reeds als 2e bedrijfswoning opgericht en laterna omgezet in burgerwoning, het verbouwen van de schuur tot woning past niet binnen het straatbeeld. Deze heeft geen historische waarde. Het besparen van onderzoeken en kosten is geen argument. Mocht de gemeente alsnog een woning toestaan, dan zou de schuur gesloopt dienen te worden en geen bijgebouwen toegestaan dienen te worden (t.b.v. stalling landbouwmachines);	p) Ten einde de vigerende agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Oud Roosteren 12 te kunnen wegbestemmen, wordt het toevoegen van één extra burgerwoning onder diverse voorwaarden planologisch acceptabel geacht. Dat geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf doet hier niets aan af. Ook het onder voorwaarden verbouwen van de bestaande loods tot woning wordt planologisch acceptabel geacht. De verbouw zal uiteraard wel conform de huidige eisen van het bouwbesluit dienen te worden uitgevoerd en moeten leiden tot een woning die passend is binnen het straatbeeld. Deze schuur/ loods hoeft hiervoor geen cultuurhistorische waarde te bezitten. Het slopen van deze loods, die bouwkundig nog in goede staat verkeert, leidt	

				ter plekke daarnaast tot kapitaalvernietiging. Indien deze loods kan worden verbouwd tot woning levert dat op deze manier een voordeel op. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
			q) Reclamant is het oneens dat er een bouwmogelijkheid voor een woning wordt toegevoegd tussen Oud Roosteren 25 en 31: er is nooit een aanvraag om bouwvergunning ingediend, heeft in het verleden geen toetsing aan een goed woon- en leefklimaat plaatsgevonden en GKM-bijdrage plaatsgevonden. Reclamant geeft aan dat gemeente o.g.v. Structuurvisie Wonen M-L zou moeten streven naar sanering van onbenutte plancapaciteit. Daar is hier volgens reclamant sprake van. De footprint van de woning past niet bij de doelgroep: levensloopbestendige senioren. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de milieuaspecten (bodem, geluid etc);	q) De opgenomen bouwmogelijkheid tussen Oud Roosteren 25 en 31 is een vigerend recht. De gemeente voert geen actief beleid om dergelijke onbenutte bouwtitels te saneren. Daarnaast is toetsing van een goed woon- en leefklimaat dan wel een GKM-bijdrage niet van toepassing bij vigerende bouwtitels. Bij een eventuele aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal wel voldaan moeten worden aan alle wet- en regelgeving. Dit betekent dat op dat moment alsnog o.a. bodemonderzoek en akoestisch onderzoek aan de orde kunnen zijn. Het bouwvlak (de footprint voor de te bouwen woning) past vanwege de ruimere omvang juist wel bij een levensloop-bestendige woning waarbij alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn (ook slaapkamer en badkamer). De zienswijze wordt dan ook als ongegrond beoordeeld.	
			r) Ten aanzien van Oud Roosteren 36 merkt reclamant op dat dit pand al decennia leeg staat, geen nutsaansluiting heeft en al 40 jaar wordt gebruikt voor opslag van stro. Feitelijke uitvoering van de woon-bestemming is niet gegarandeerd, waardoor sanering van de planvoorraad legitiem is. Opname van een apart bouwvlak is onwenselijk, omdat het pand onderdeel is van het beeldbepalend pand op nr. 34.	r) In eerste instantie bevreemdt ons deze opmerking. Het is ons onduidelijk wat het belang van reclamant is ten aanzien van dit perceel. Oud Roosteren 36 betreft een vigerende woonbestemming. De gemeente voert geen beleid om woningen die ten tijden van het maken van een nieuw bestemmingsplan niet worden bewoond weg te bestemmen. Het initiatief om te komen tot een eventuele renovatie van dit pand ligt bij de	

			Reclamant pleit voor renovatie binnen de bestaande (historische) bebouwing als levensloopbestendige woning, indien wordt vastgehouden aan de bestemming Wonen;	huidige eigenaar en niet bij de gemeente. De gemeente voert hiertoe ook geen beleid. Door het opnemen van een apart bouwvlak met toegesneden goot- en nokhoogten wordt de bestaande bebouwing, die ook een bijdrage levert aan het terplekke aanwezige cultuurhistorische ensemble, juist goed vastgelegd. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
			s) Reclamant is het oneens met de positieve bestemming van installatiebedrijf [redacted] op de locatie Oud Roosteren 38: In bijlage 3 is een lijst opgenomen van functieveranderingen. Hierin staat letterlijk onder "bouwbedrijven" dat "elektrotechnisch installatiebedrijven" niet zijn toegestaan in "wonen", er is geen sprake van een vergunde activiteit, dit bedrijf met 4 bedrijfsauto's en dagelijks aan- en afvoer past niet in een woonwijk, geparkeerde auto's op de openbare weg etc. zorgen voor overlast, de kavel is te klein voor een structurele oplossing en er wordt een precedent geschapen voor andere bedrijven in de gemeente;	s) Voor het betreffende installatiebedrijf gevestigd aan Oud Roosteren 38 is in het ontwerp-bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen die in het verlengde ligt van een bedrijf aan huis constructie. Aan deze regeling wordt aanvullend op het ontwerp-bestemmingsplan een uitsterfconstructie verbonden. Dit betekent dat na beëindiging van het installatiebedrijf ter plekke na een periode van 1 jaar geen nieuw installatiebedrijf meer gevestigd mag worden. Het betreffende installatiebedrijf betreft een milieucategorie 2 bedrijf. Dit bedrijf kan door zijn beperkte omvang in of bij de burgerwoning worden uitgeoefend, met behoud van de woonfunctie, door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning. 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 parkeervoorziening realiseren. Hierover zijn bindende afspraken gemaakt. 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. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			t) Reclamant is het oneens met positieve bestemming van Cortoclinics op de locatie Kanaalstraat 10. Volgens reclamant is sprake van "tweedelijnszorg" en geen “eerstelijnszorg” waar huisartsen en tandartsen onder vallen. Dit valt volgens reclamant niet onder de definitie van een beroep aan huis. Er is sprake van een kliniek op 3 locaties, waar meerdere mensen werken en operaties worden uitgevoerd aan heupen en knieën. Momenteel is er al veel autoverkeer door de cliënten van Cortoclinics;	t) De (poli)kliniek op de locatie Kanaalstraat 10 valt onder de definitie van een “aan huis verbonden beroep”. Het gaat daarbij om een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris, adviseur, therapeut, accountant of advocaat. Het door reclamant aangeduide onderscheid tussen eerstelijnszorg en tweedelijnszorg is ruimtelijk niet relevant. Tweedelijnszorg is zorg van alle hulpverleners waarvoor je een verwijzing nodig hebt. Op het terrein is ruim voldoende plek voor parkeren aanwezig. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
			u) Reclamant verzoekt om het begrip "aan huis gebonden beroep" verder te specificeren voor het beroep arts en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen;	u) Verwezen wordt naar bovenstaand antwoord. Een aanpassing van het begrip is niet noodzakelijk. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
			v) Op het perceel Oud Roosteren 9 is ten onrechte op de functiekaart de carport / garage en overkapping opgenomen als	v) De functiekaart geeft enkel een beeld waarvoor een gebouw gebruikt wordt. Ook de genoemde carport en garage worden gebruikt ten behoeve van de ter plekke aanwezige	

			“wonen”. Deze ruimten zijn als bijgebouwen vergund volgens reclamant en niet als woonverblijf; w) Op perceel Oud Roosteren 7 is ook de uitbouw aan de noordkant als garage en bijgebouw vergund, dit is volgens reclamant ook geen woonverblijf; x) Reclamant stelt zich op het standpunt dat een laddertoets (ladder voor stedelijke ontwikkeling) doorlopen had moeten worden. Er worden 14 woningen toegevoegd volgens reclamant; y) Reclamant verzoekt om een ontheffingsmogelijkheid op te nemen die de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk maakt binnen de bestemmingen agrarisch en wonen. Dit is volgens reclamant in de gehele gemeente mogelijk onder	woonfunctie. Het gehele perceel Oud Roosteren 9 heeft ook de woonbestemming. De bouw- en gebruiksregels die golden voor uitbreiding van de woning dan wel bijbehorende bouwwerken binnen een woonbestemming zijn in voorliggend ontwerp-bestemmingsplan niet gewijzigd ten opzichte van de nu nog vigerende bestemmingsplannen (Buitengebied en Facetbestemmingsplan “Deregulering”). Het is niet duidelijk wat reclamant met dit onderdeel van zijn zienswijze beoogt te bereiken. Dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld. w) Zie de beantwoording onder punt v. Dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld. x) Het ontwerpbestemmingsplan maakt het toevoegen van 9 nieuwe woningen in totaliteit mogelijk middels toepassing van diverse wijzigingsbevoegdheden. Hier wordt één woning extra aan toegevoegd bij de vaststelling (door opname wijzigingsbevoegdheid op locatie Kanaalstraat 14-16). Voor het toevoegen van 10 woningen is geen laddertoets noodzakelijk. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. y) Op grond van genoemde beleidsnotitie "Huisvesting short-stay arbeidsmigranten”, kan de gemeente onder voorwaarden medewerking verlenen aan de huisvesting van arbeidsmigranten in o.a. burgerwoningen. Daarbij is het uitgangspunt dat er maximaal 4 personen in een reguliere burgerwoning	

			voorwaarden van de beleidsnotitie "Huisvesting short-stay arbeidsmigranten", in voorliggend plan echter niet. Dit is volgens reclamant discriminatie; z) Reclamant stelt zich op het standpunt dat voorliggend plan overbodig is: alle ontwikkelingen kunnen middels postzegelbestemmingsplannen etc. worden bereikt en voorliggend plan leidt tot ongewenste versnippering van het bestemmingsplan Buitengebied;	mogen worden gehuisvest. In uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld grote leegstaande gebouwen, zoals scholen of kloosters) wordt maatwerk geleverd en kunnen meer personen worden toegestaan. Bij grotere woningen, in woongebieden, is de kans klein dat meerdere personen worden toegestaan. Dit heeft o.a. te maken met mogelijke overlast voor de omgeving en beperkingen ten aanzien van parkeren. Voor de huisvesting dient te allen tijde een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden ingediend. Vervolgens zal getoetst worden aan voornoemd beleid. Dit beleid geldt, anders dan reclamant stelt, voor de gehele gemeente. De gemeente is niet voornemens om hiertoe binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan op te nemen. Huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten in agrarische bedrijfswoningen is o.g.v. deze beleidsnotitie niet toegelaten. Ook dit geldt voor de gehele gemeente. De gemeente is niet voornemens dit beleid te wijzigen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. z) Voorliggend plan biedt na vaststelling door de Raad middels wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingsruimte om in de kern van Oud Roosteren woningbouw mogelijk te maken in ruil voor beëindiging van agrarische bedrijvigheid. Het toepassen van deze flexibiliteitsbepalingen is dan een bevoegdheid van het college van B&W. Hierdoor kan op termijn slagvaardig worden opgetreden bij een eventuele	

				ontwikkelingsvraag. Het plan is dan ook niet overbodig. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
4	4	Oud Roosteren 24, Roosteren	a) Reclamant verzoekt de huidige bestemming op de locatie Oud Roosteren 24 te handhaven en niet te wijzigen in de bestemming “Wonen” met een uitwerkingsplicht. Deze is niet uitvoerbaar binnen 10 jaar omdat de bedrijfsactiviteiten op de locatie Oud Roosteren 15 niet binnen die periode worden beëindigd. Volgens reclamant is beëindiging aldaar niet realistisch en economisch niet uitvoerbaar; b) Volgens reclamant is er geen sprake van een beeldbepalend / karakteristiek pand op de locatie Oud Roosteren 24. Tevens zijn op enkele andere panden geen of verkeerde aanduidingen terecht gekomen. Tussen Oud Roosteren 55 en 61 ligt geen pand meer, Oud Roosteren 34 en 36 zijn als een geheel karakteristiek, waardoor de bestaande bouwmassa op nr. 36 gerespecteerd dient te blijven. Zie ook zienswijze 3, onder c;	a) Door de bestemming op de locatie Oud Roosteren 24 te wijzigen naar Wonen wordt aansluiting gezocht bij het bestaande gebruik op die locatie. Daarnaast biedt de uitwerkingsplicht onder voorwaarden de mogelijkheid om maximaal 4 woningen toe te voegen. Aanpassing van de intensieve veehouderijactiviteiten op de locatie Oud Roosteren 15 zal daarvoor naar verwachting wel noodzakelijk zijn. Reclamant geeft geen gemotiveerde (cijfermatige financiële) onderbouwing waarom beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op de locatie Oud Roosteren 15 niet realistisch en niet rendabel is. De zienswijze op dit punt wordt daarom als ongegrond beoordeeld; b) Het betreffende pand op de locatie Oud Roosteren 24 is in voorliggend ontwerp-bestemmingsplan ook niet voorzien van de aanduiding “karakteristiek”. Op deze locatie is wel sprake van bebouwing die in belangrijke mate een bijdrage levert aan “het cultuurhistorisch waardevol ensemble Oud Roosteren”. Deze locatie is tevens vlakbij de waardevolle voormalige kerkplek met daarnaast het kerkhof gelegen. Dit functioneert als een belangrijk centraal ensemble in het dorp. De kenmerkende bebouwingsstructuur in het centrum van Oud Roosteren, gelegen vlakbij genoemd “centraal ensemble” willen we als gemeente behouden dan wel versterken. We verwijzen hiervoor naar bijlage 16 van het op	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: Op de verbeelding: - Tussen Oud Roosteren 55 en 61 zal de aanduiding “karakteristiek” worden verwijderd; - Het pand met de huisnummers Oud Roosteren 34 en 36 zal in zijn geheel als “karakteristiek” worden aangeduid; - De maatvoerings-aanduidingen ter plekke van de locatie Oud Roosteren 24 worden aangepast in 5 meter (goot) en 8 meter (nok); In de regels: - In artikel 8.7.1. van de regels behorende bij “wetgevingszone – uitwerkings-verplichting” wordt

				22 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan “Cultuurhistorie” en naar de beantwoording van zienswijze 2 onder a). De opmerking van reclamant dat er op enkele andere panden geen of verkeerde aanduidingen terecht zijn gekomen, is terecht. Tussen Oud Roosteren 55 en 61 ligt inderdaad geen pand meer. De aanduiding karakteristiek die daar nog aanwezig is, zal worden verwijderd. Daarnaast zal het pand met de huisnummers Oud Roosteren 34 en 36 in zijn geheel als “karakteristiek” worden aangeduid. De zienswijze wordt gelet op bovenstaande uitleg deels als ongegrond beoordeeld;	toegevoegd dat volledige nieuwbouw ook tot de mogelijkheden behoort bij invulling van de uitwerkingsplicht, indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zo veel mogelijk behouden blijft;
			c) Uit de diverse uitgevoerde onderzoeken blijkt volgens reclamant dat het twijfelachtig is of op nr. 24 woningen toegevoegd kunnen worden; d) De economische uitvoerbaarheid is volgens reclamant twijfelachtig, door alleen interne renovatie zonder appartementen toe te staan;	c) Voor beantwoording wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt g. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; d) Reclamant geeft geen gemotiveerde onderbouwing waaruit blijkt dat de uitwerkingsplicht niet economisch uitvoerbaar is. Mocht blijken dat de bouwkundige staat van de bebouwing op de locatie Oud Roosteren 24 dusdanig slecht is, dan is volledige nieuwbouw ter plekke van de bestaande bebouwing mogelijk. Daarbij dient de bebouwingsstructuur, zoals die nu ter plekke van Oud Roosteren 24 aanwezig is, wel te worden behouden. De regels van de uitwerkingsbevoegdheid zullen hierop worden aangepast. De zienswijze op dit punt wordt voor het overige als ongegrond beoordeeld;	

			e) Reclamant merkt op dat onderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid onvoldoende is uitgevoerd en weinig accuraat is (zie ook zienswijze 3 onder h);	e) Het uitgevoerde bodemonderzoek betreft een vooronderzoek dat is bedoeld om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Bij toepassing van de uitwerkingsplicht zal op basis van een verkennend bodem- en asbestonderzoek nader onderzoek worden gedaan naar de bodemgesteldheid. Het vooronderzoek geeft voldoende motivatie voor opname van de flexibiliteitsbepalingen. De zienswijze wordt dan ook als ongegrond beoordeeld;	
			f) Reclamant merkt op dat de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek onjuist zijn: o.a. asfalt als uitgangspunt genomen, terwijl er klinkers liggen, aantal passanten A2 te laag ingeschat, impact richtafstand van 10 meter van het kerkhof is niet meegenomen. Het onderdeel geluid leidt tot ernstige beperkingen voor het plan;	f) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt i;	
			g) Ten aanzien van externe veiligheid merkt reclamant op dat wel sprake is van huisvesting van beperkt kwetsbare personen door woningbouw te realiseren voor senioren;	g) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt j;	
			h) De stikstof berekening is volgens reclamant niet compleet voor alle ontwikkelingen en er wordt niet correct getoetst aan alle relevante natuurgebieden;	h) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt k;	
			i) Reclamant verzoekt conform de volgens	i) In het vigerende bestemmingsplan	

			hem vergunde situatie een aanduiding “iv” aan deze locatie toe te voegen;	“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 ordening. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			j) Nexus heeft volgens reclamant in de deeluitwerking gebiedsvisie Roosteren diverse aannames en verkeerde data gebruikt. Het college van B&W gebruikt de rapporten slechts selectief om huizen te kunnen ontwikkelen door inpandige renovatie. Hiervan zegt Nexus dat locatie D niet inpandig gerenoveerd hoeft te worden;	j) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt g. Ook volledige nieuwbouw zal onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt tegenmoet gekomen aan deze grief van reclamant;	
			k) Volgens reclamant zouden ook appartementen gerealiseerd moeten kunnen	k) Het realiseren van appartementen is niet passend binnen de stedenbouwkundige	

			worden. Hier is behoefte aan in Roosteren volgens het woningmarktonderzoek. Daarnaast is de realisatie van levensloopbestendige woningen in de bestaande bebouwing technisch en economisch onuitvoerbaar;	structuur van Oud Roosteren. Reclamant geeft wederom geen nadere motivering van het gestelde dat de realisatie van levensloopbestendige woningen in de bestaande bebouwing technisch en economisch onuitvoerbaar is. Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar de aanvullende mogelijkheid die onder voorwaarden volledige nieuwbouw ter plekke van de locatie Oud roosteren 24 mogelijk maakt. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
			o) Reclamant is het niet eens dat een extra woning wordt toegevoegd op Oud Roosteren 12: er is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, maar een hobbyboer, het pand Brugstraat 2 is in het verleden reeds als 2e bedrijfswoning opgericht en laterna omgezet in burgerwoning, het verbouwen van de schuur tot woning past niet binnen het straatbeeld. Deze heeft geen historische waarde. Er heeft geen verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het besparen van onderzoeken en kosten is geen argument. Mocht de gemeente alsnog een woning toestaan, dan zou de schuur gesloopt dienen te worden en geen bijgebouwen toegestaan dienen te worden (t.b.v. stalling landbouwmachines);	o) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt p. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
			p) Reclamant is het oneens dat er een bouwmogelijkheid voor een woning wordt toegevoegd tussen Oud Roosteren 25 en 31: er is nooit een aanvraag om bouwvergunning ingediend, heeft in het	p) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt q. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	

			verleden geen toetsing aan een goed woon- en leefklimaat plaatsgevonden en GKM-bijdrage plaatsgevonden. Reclamant geeft aan dat gemeente o.g.v. Structuurvisie Wonen M-L zou moeten streven naar sanering van onbenutte plancapaciteit. Daar is hier volgens reclamant sprake van. De footprint van de woning past niet bij de doelgroep: levensloopbestendige senioren. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de milieuaspecten (bodem, geluid etc); q) Ten aanzien van Oud Roosteren 36 merkt reclamant op dat dit pand al decennia leeg staat, geen nutsaansluiting heeft en al 40 jaar wordt gebruikt voor opslag stro. Feitelijke uitvoering van de woon-bestemming is niet gegarandeerd, waardoor sanering van de planvoorraad legitiem is. Opname van een apart bouwvlak is onwenselijk, omdat het pand onderdeel is van het beeldbepalend pand op nr. 34. Reclamant pleit voor renovatie binnen de bestaande (historische) bebouwing als levensloopbestendige woning, indien wordt vastgehouden aan de bestemming Wonen; r) Reclamant is het oneens met positieve bestemming van installatiebedrijf [redacted] op Oud Roosteren 38: In bijlage 3 is een lijst opgenomen van functieveranderingen. Hierin staat letterlijk onder "bouwbedrijven" dat "elektrotechnisch installatiebedrijven" niet zijn toegestaan in "wonen", er is geen sprake van een vergunde activiteit, dit bedrijf met 4 bedrijfsauto's en dagelijks aan- en afvoer past niet in een woonwijk,	q) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt r. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. r) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt s. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	

			geparkeerde auto's op de openbare weg etc. zorgen voor overlast, de kavel is te klein voor een structurele oplossing en er wordt een precedent geschapen voor andere bedrijven in de gemeente; s) Reclamant is het oneens met positieve bestemming van Cortoclinics op de locatie Kanaalstraat x. Volgens reclamant is sprake van "tweedelijnszorg" en geen “eerstelijnszorg” waar huisartsen en tandartsen onder vallen. Dit valt volgens reclamant niet onder de definitie van een beroep aan huis. Er is sprake van een kliniek op 3 locaties, waar meerdere mensen werken en operaties worden uitgevoerd aan heupen en knieën. Momenteel is er al veel autoverkeer door de cliënten van Cortoclinics; t) Reclamant verzoekt om het begrip "aan huis gebonden beroep" verder te specificeren voor het beroep arts en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen; u) Reclamant stelt zich op het standpunt dat een laddertoets (ladder voor stedelijke ontwikkeling) doorlopen had moeten worden. Er worden 14 woningen toegevoegd volgens reclamant; v) Reclamant verzoekt de bestemming “groen” aan te passen in “verkeer” naast de locatie Oud Roosteren 24. Dit vanwege de aanwezigheid van een toegangspad naar het kerkhof en ontsluiting van het naastgelegen gebouw;	s) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt t. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. t) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt u. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. u) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt x. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. v) De bestemming van de door reclamant bedoelde gronden in het huidige bestemmingsplan is “maatschappelijk”. Gelet op het waarborgen van de groene uitstraling van dit plein is gekozen voor een meer passende bestemming “groen”. Binnen deze	

				bestemming zijn paden en uitritten ten behoeve van aangrenzende functies toegelaten. De zienswijze wordt als ongegrond beschouwd;	
			w) Reclamant verzoekt om in de planregels op te nemen dat woonruimte voor maximaal 24 personen is toegestaan op de locatie Oud Roosteren 24. Dit is volgens hem mogelijk in 12 slaapkamers en een bestaand recht in het vigerende bestemmingsplan;	w) Anders dan reclamant stelt bieden de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied en Facetbestemmingsplan Deregulering geen mogelijkheden voor dit genoemde gebruik. Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden is vervolgens gedefinieerd als 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. Het gemeentelijke beleid voorziet niet in het door reclamant gevraagde gebruik. Daarnaast is dit gebruik ter plekke ook ruimtelijk ongewenst. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			x) Reclamant geeft aan dat de vermelde goot- en nokhoogte te laag is. Deze dient 5 resp. 8 meter te zijn;	x) Akkoord. Dit wordt aangepast. De zienswijze wordt als gegrond beoordeeld;	
			y) Reclamant verzoekt om een ontheffingsmogelijkheid op te nemen die de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk maakt binnen de bestemmingen agrarisch en wonen. Dit is volgens reclamant in de gehele gemeente mogelijk onder voorwaarden van de beleidsnotitie "Huisvesting short-stay arbeidsmigranten”,	y) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 3 onder punt y. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	

			in voorliggend plan echter niet. Dit is volgens reclamant discriminatie en geeft rechtsongelijkheid.		
5	5	Oud Roosteren 33, Roosteren	a) Reclamant verwacht verkeersproblemen als gevolg van de toename van het aantal woningen op de locatie Oud Roosteren 24; b) Reclamant geeft aan dat Installatiebedrijf [redacted] beschikt over 4 bedrijfsauto's die dagelijks af- en aanrijden t.b.v. laden en lossen en er bevoorrading door leveranciers plaatsvindt. Dit leidt tot verkeersproblemen; c) Reclamant is het oneens met opname van woningbouwmogelijkheden voor stoppende agrariërs in Oud Roosteren. Dit is volgens reclamant een bonus die op basis van de onverantwoorde bedrijfsvoering niet is verdient; d) Volgens reclamant dient gemeente tot beperking van woningbouw over te gaan in plaats van het toevoegen van woningen gelet op het gemeentelijke beleid in verband met de verwachte bevolkingsafname; e) Reclamant geeft aan dat gemeente strenger had moeten handhaven bij overtredingen door agrariërs in Oud Roosteren. Dan was voorliggende compensatie middels woningbouw niet nodig geweest; f) Reclamant verzoek tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de aanvullende woningbouwmogelijkheden	a) Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 9 onder punten b en f. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt s). Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; c) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 9 onder punten c) en m). Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 9 onder punt c). Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; e) Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De opmerking is niet gericht op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan; f) Gelet op bovenstaande beantwoording waarbij veel verwijzingen zijn gedaan naar andere uitgebreide antwoorden, wordt dit	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

			die in voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor stoppende agrariërs te laten vervallen. Deze woningbouw leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van een kleine gemeenschap door verdichting en intensivering;	onderdeel van deze zienswijze als ongegrond beoordeeld.	
6	6	Oud Roosteren 12, Roosteren	a) Reclamant verzoekt om 2 extra burger-woningen te mogen realiseren in ruil voor beëindiging van het akkerbouwbedrijf. De verhouding tot de locaties Oud Roosteren 15 en 24 waar de gemeente maximaal 8 woningen toelaat is volgens reclamant zoek. Zeker gelet op het feit dat deze ondernemer al jaren voor (stank) overlast zorgt en zijn bedrijfsgebouwen verwaarloosd;	a) In ruil voor het beëindigen van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied hanteert de gemeente het uitgangspunt dat in ruil voor de bouw van één extra woning minimaal 1.000 m² stalruimte dient te worden gesaneerd en een GKM-bijdrage van 7.500 euro dient te worden afgedragen. In uitzonderingssituaties kan van dat uitgangspunt worden afgeweken en kan de gemeente maatwerk leveren. Denk hierbij o.a. aan het oplossen van een milieuhygiënisch knelpunt dan wel het leveren van een bijdrage aan het behoud en versterking van het cultuurhistorisch ensemble. Daar is op de locatie van reclamant geen sprake van. Op de locatie van reclamant vindt hooguit sanering van een loods met een oppervlakte van ca. 380 m² plaats (indien reclamant er voor zou kiezen om de extra woning niet te realiseren in de bestaande loods). Dat is ruim minder dan bovengenoemde 1.000 m², waardoor een aanvullende GKM-bijdrage aan de orde zal zijn. Het toekennen van één extra woning in ruil voor beëindiging van het bedrijf op de locatie van reclamant is gelet op de locatie, de aanwezige bebouwing, de beperkte impact van het bedrijf op de omgeving (milieuhinder) en de beperkte planologische mogelijkheden ter plekke het maximaal toelaatbare. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: In de regels: - Aanpassing van artikel 3.9.7. sub i: de voorgevelbreedte van de bestaande bedrijfsloods bedraagt 14 in plaats van 12 meter; - Aanpassing van artikel 3.9.7. sub i: de woorden "behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd / verbouwd tot woning(en), zoals bedoeld onder c" worden aan het eind van de zin te geplaatst; - Aanpassing van artikel 8.7.1. door toevoeging van een extra artikellid

			b) Reclamant vraagt zich af wat het verschil is tussen zijn locatie en de locatie Oud Roosteren 24, waar de gemeente 4 extra woningen toelaat. Op de locatie nr. 24 Is volgens reclamant ook geen sprake van een vergunde/ positief bestemde intensieve veehouderij. Op deze locatie zijn bedrijfsactiviteiten volgens reclamant reeds 15 jaar voor aankoop door huidige eigenaar beëindigd;	b) In de inspraaknota is reeds uitvoering ingegaan op de verschillen tussen de locatie van reclamant en de locatie Oud Roosteren 24, waardoor een verschil in aanpak en planologische mogelijkheden kan worden gerechtvaardigd. Deze locatie Ou Roosteren 24 ligt centraal in de dorpskern van Oud Roosteren, de locatie van reclamant ligt aan de rand. Op de locatie Oud Roosteren 24 is sprake van bebouwing die in belangrijke mate een bijdrage levert aan “het cultuurhistorisch waardevol ensemble Oud Roosteren”. Deze locatie is tevens vlakbij de waardevolle voormalige kerkplek met daarnaast het kerkhof gelegen. Dit functioneert als een belangrijk centraal ensemble in het dorp. De kenmerkende bebouwingsstructuur in het centrum van Oud Roosteren, gelegen vlakbij genoemd “centraal ensemble” willen we als gemeente behouden dan wel versterken. De bedrijfsmatige bebouwing van reclamant levert geen bijdrage aan dit waardevol ensemble. We verwijzen hiervoor naar bijlage 16 van het op 22 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan “Cultuurhistorie” en naar de beantwoording van zienswijze 2 onder a). De aanwezige cultuurhistorische waarden van de gebouwen op de locatie Oud Roosteren 24 stellen hogere eisen aan herinvulling / herontwikkeling en brengen derhalve hogere kosten met zich mee. Op de locatie van reclamant is enkel sprake van een kleinschalig (niet volwaardig) akkerbouwbedrijf zonder veehouderijtak dat geen hinder veroorzaakt voor de	inhoudende dat alle agrarische bedrijfsactiviteiten dienen te zijn beëindigd bij vaststelling van het uitwerkingsplan;

				woonomgeving. De locaties zijn, anders dan reclamant stelt, gelet op bovenstaande uitleg in planologisch opzicht (zowel functioneel als gebouwelijk) dan ook niet met elkaar vergelijkbaar. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			c) Reclamant bestrijdt de opmerking van de gemeente op zijn eerdere inspraakreactie dat de locatie van hem is gelegen aan de rand van het dorp en nr. 15 en 24 zijn gelegen midden in het dorp. De afstand tussen het bouwvlak van nr. 12 en het bouwvlak van nr. 24 is 40 meter;	c) Deze grief wordt, gelet op bovenstaande beantwoording onder punt b) voor kennisgeving aangenomen en voor zover noodzakelijk als ongegrond beoordeeld;	
			d) Reclamant bestrijdt de opmerking van de gemeente op zijn eerdere inspraakreactie dat op de locatie 15 en 24 sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit is volgens hem slechts ten dele zo. Daarnaast is op zijn locatie ook de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie en de functie-aanduiding specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oud Roosteren van toepassing is. Reclamant vraagt waarom dit opgenomen is?	d) Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder a). Deze bevat een duidelijke uitleg van de belangrijkste waarden van het “cultuurhistorisch ensemble Oud – Roosteren”. Deze hebben namelijk te maken met de interne structuur van het dorp. “*Belangrijk zijn vooral de gespaard gebleven infrastructuur, de kenmerkende strooiing van gebouwen daarlangs (deels agrarisch van aard, met onder meer enkele carrévormige boerderijen (Oud Roosteren 15), 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". De genoemde uitzondering zou ook van toepassing verklaard kunnen worden op de locatie van reclamant. De loods en woning op deze plek dateren van 1993 (bouwjaar) en vertegenwoordigen derhalve geen cultuurhistorische waarde. Het voormalige bedrijfsgebouw op de locatie Oud Roosteren 24 (waarin de nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt) dateert van ca. 1750 en vertegenwoordigd al om die reden al een cultuurhistorische waarde (nog los van de bijzondere ligging in het centrum nabij het waardevolle kerkhof). Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			e) Reclamant geeft aan dat zijn bedrijf geen beperkte impact en planologische mogelijkheden ter plekke heeft. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd volgens hem, dit rechtvaardigt volgens hem de bouw van meer dan één extra woning;	e) Het toekennen van de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning heeft als doel om een stoppende agrariër een financiële steun in de rug te bieden voor de kosten van afbraak van stallen e.d. Daar is in het geval van reclamant geen enkele sprake van. In dit geval is enkel sprake van winstmaximalisatie voor reclamant. Dat reclamant nog bouwmogelijkheden binnen zijn bouwvlak heeft is geen gerechtvaardigd argument dat in de afweging om een extra woningcontingent toe te kennen wordt meegenomen. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			f) Reclamant verzoekt primair om de wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat wijziging naar wonen en vormverandering van het bestemmingsvlak	f) Gelet op bovenstaande antwoorden wordt deze zienswijze als ongegrond beoordeeld. Daarnaast is eerder gekeken naar woningbouw in het verlengde van de	

			mogelijk wordt op een zodanige manier dat ruimte ontstaat voor de realisatie van een tweede extra woning gesitueerd aan de Brugstraat. De andere extra woning zal worden gerealiseerd in het voorste deel van het bestaande bedrijfsgebouw. Het achterste deel zal worden afgebroken. De nieuwe woningen komen volgens reclamant op deze manier aansluitend aan bestaande woningen te liggen; g) Reclamant verzoek subsidiair om een tweede extra woning mogelijk te maken binnen het bestaande bedrijfsgebouw, mocht niet kunnen worden ingestemd met de primaire optie. In deze optie ontstaan twee nieuwe woningen in het bedrijfsgebouw. Reclamant verzoek gemeente in dit geval de wijzigingsbevoegdheid hierop aan te passen; h) Reclamant verzoekt artikel 3.9.7. sub i aan te passen, omdat de bestaande voorgevelbreedte van de bedrijfsloods circa 14 in plaats van 12 meter bedraagt. Reclamant verzoekt in artikel 3.9.7. sub i de woorden "behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd / verbouwd tot woning(en), zoals bedoeld onder c" aan het eind van de zin te plaatsen. Op die manier slaat de uitzondering zowel terug op de zijdelingse perceelsgrens als op de voorgevelbreedte; i) Reclamant verzoekt in de toelichting vast te leggen dat alle huidige en toekomstige	Brugstraat (ten zuidoosten van Brugstraat 2), echter daar is de landschappelijke kwaliteit dusdanig hoog dat woningbouw daar ongewenst is. Ook dit aspect van deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. Het realiseren van een nieuwe woning in de bestaande loods behoort onder voorwaarden wel tot de mogelijkheden (is reeds opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan); g) Gelet op bovenstaande antwoorden wordt dit onderdeel van de zienswijze als ongegrond beoordeeld; h) Deze zienswijze wordt als gegrond beoordeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; i) Dit is reeds in de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht	

			agrarische bedrijfsactiviteiten van de locaties Oud Roosteren 15 en 24 volledig dienen te zijn en blijven beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan / uitwerkingsplan om iedere toekomstige discussie hierover uit te sluiten; j) Reclamant verzoekt ook permanente bewoning van niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken onder het strijdig gebruik te brengen; k) Reclamant verzoekt om geen nieuwe veestallen en schuilgelegenheden mogelijk te maken en voorts tevens de nevenactiviteit voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders / arbeidsmigranten en kamerverhuur te schrappen; l) Reclamant is van mening dat de gemeente ten aanzien van de activiteiten zoals bedoeld onder voorgaande grief onder punt k in dit geval strengere regels dient te hanteren, omdat de gemeente anderzijds ook meer ontwikkelingsruimte (4 woningen) biedt die elders in het buitengebied niet wordt geboden; m) Reclamant vreest aanvullende overlast door mogelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de 8 nieuw te bouwen	opgenomen. Opname in de toelichting levert geen toegevoegde waarde op. De toelichting is ook niet juridisch bindend. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld; j) Een aan een woning gebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet als de woning gebruikt worden t.b.v. de woonfunctie en daarmee t.b.v. permanente bewoning. Aanpassing is niet wenselijk. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; k) Het schrappen van dergelijke vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden leidt tot planschadeverzoeken en is alleen al om die reden niet wenselijk. Daarnaast gaat het hierbij om algemene regels die overal in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren van toepassing zijn. Aanpassing van dergelijke algemene regels is niet wenselijk. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld; l) Deze opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor zover noodzakelijk wordt deze opmerking als ongegrond beoordeeld; m) Verwezen wordt naar onze eerdere beantwoording als gevolg van een ingekomen inspraakreactie. Deze luidde als volgt:	

			woningen op de locaties Oud Roosteren 15 en 24. Aanvullende voorwaarden zijn wenselijk op dit vlak;	Volgens het beleidskader “Huisvesting short-stay arbeidsmigranten Echt-Susteren 2018” is het mogelijk middels een separaat principeverzoek (en bij akkoord van het college van B&W) een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van huisvesting voor arbeidsmigranten in te dienen. Afhankelijk van de locatie en gebouwtype kunnen onder voorwaarden meer / minder arbeidsmigranten worden gehuisvest. Dit geldt ook voor woningen. In een reguliere woning kunnen maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest (indien voldaan kan worden aan alle voorwaarden, waaronder parkeren). Bij grotere woningen kan het aantal oplopen tot maximaal 8 arbeidsmigranten. Daarbij geldt dat maximaal 10% van de panden in een straat mag worden benut voor ‘shortstay’-arbeidsmigranten-huisvesting en dat de minimale onderlinge afstand tussen twee huisvestingsvoorzieningen vier panden bedraagt. 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. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld;	
			n) Reclamant verzoekt om niet bedrijfsmatige agrarische activiteiten (zoals het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren), huisvesting van	n) De door inspreker genoemde mogelijkheden zijn veelal niet op basis van direct recht toegelaten op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied.	

			seizoensarbeiders/arbeidsmigranten, kamerverhuur en alle andere huidige en toekomstige nevenactiviteiten uit te sluiten bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in wijzigingsgebied 1 en de uitwerkingsplicht en deze gebruiksvormen als strijdig gebruik aan te merken. Reclamant verwijst naar zijn eerdere opmerking. Aanvullende voorwaarden zijn volgens hem te rechtvaardigen voor de extra geboden ontwikkelruimte; o) Reclamant geeft aan dat uit de stukken niet blijkt of kan worden voldaan aan een goed- woon en leefklimaat ter plekke van de woning op locatie Oud Roosteren 24 om een woonbestemming te rechtvaardigen; p) Reclamant verzoekt een extra voorwaarde op te nemen in de uitwerkingsplicht voor de locatie Oud Roosteren 24 waaruit de verplichting geldt dat alle agrarische bedrijfsactiviteiten volledig dient te worden beëindigd, alvorens een of enkele woningen kunnen worden gerealiseerd. Tevens vraagt reclamant zich af op voldoende is geborgd dat vergunningen op deze locatie in dit geval zijn of worden ingetrokken; q) Reclamant verzoekt om woningbouw op een van de twee locaties, Oud Roosteren 15 en 24, slechts mogelijk te maken als op beide locaties de agrarische bedrijfsactiviteiten (welke dan ook) volledig	Deze mogelijkheden kunnen worden benut via een afwijkingsbevoegdheid dan wel buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. Dit zijn algemeen gangbare afwijkingsmogelijkheden die 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. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; o) Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 10 onder punt e. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; p) We gaan er van uit dat deze zienswijze betrekking heeft op een mogelijke overgangsrechtelijke situatie, aangezien de bestemming van deze gronden wordt gewijzigd in “wonen” en er op basis daarvan geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend. Deze zienswijze wordt als gegrond beoordeeld en leidt tot het toevoegen van een extra voorwaarde in de regels behorende bij de uitwerkingsplicht, inhoudende dat alle agrarische bedrijfsactiviteiten dienen te zijn beëindigd bij vaststelling van het uitwerkingsplan. q) Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht dient een initiatiefnemer te motiveren dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren	

			zijn beëindigd.	woningen. Aanpassing van de intensieve veehouderij op de locatie Oud Roosteren 15 zal naar verwachting gewenst zijn om woningen te kunnen toevoegen op de locatie Oud Roosteren 24. Daarmee vindt in voldoende mate zekerstelling plaats. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
7	7	Dubbelbestemming Leiding-Ondergronds	Reclamant verzoekt de regeling in de dubbelbestemming 'Leiding – Ondergronds' in artikel 9 sub 4.1 aan te vullen/uit te breiden met de volgende bepaling: ' *het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.*	Deze bepaling zal worden toegevoegd aan de regels. De zienswijze wordt als gegrond beoordeeld.	Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels van het bestemmingsplan: - artikel 9 sub 4.1 wordt aangevuld met de volgende bepaling: *'het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage',*
8	8	Oud Roosteren 12	a) Reclamant vreest dat door de mogelijkheid die in artikel 3 lid 9.7 onder c. van de regels (de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid) wordt geboden ten aanzien van het ombouwen van de bestaande loods tot een woning, het woon- en leefklimaat wordt verstoord, de privacy wordt aangetast en de waarde van de woning zal dalen. Verzocht wordt de regeling aan te passen dan wel te verwijderen.	a) De vrees van reclamant is begrijpelijk. Vandaar dat aan de mogelijkheid voor hergebruik van de loods de voorwaarde zal worden gekoppeld dat de gevel aan de zijde van Brugstraat 2 blind dient te worden uitgevoerd. Daardoor wordt de privacy beter gewaarborgd en is er geen inkijk vanuit het pand op het perceel van reclamant mogelijk. Qua uitzicht vanaf het perceel van reclamant verandert er bij een ombouw tot woning	Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: In de regels: - In artikel 3.9.7. wordt een extra artikellid toegevoegd inhoudende dat aan de mogelijkheid voor

			b) Daarnaast wordt door reclamant aangegeven dat er betere opties zijn om woningbouw mogelijk te maken.	echter niets ten opzichte van de bestaande situatie. De mogelijkheid om de loods te slopen en vervolgens een nieuwe woning te bouwen blijft in stand en is stedenbouwkundig gezien het meest wenselijk, maar dan wel binnen de aangegeven kaders waaronder de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van minimaal 3 meter. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gelet op bovenstaande uitleg deels als gegrond beoordeeld; b) Daarnaast is gekeken naar woningbouw in het verlengde van de Brugstraat (ten zuidoosten van Brugstraat 2), echter daar wordt de landschappelijke kwaliteit dusdanig hoog geacht dat woningbouw daar ongewenst is. Dit onderdeel van de zienswijze als ongegrond beoordeeld; Tenslotte: Indien reclamant van mening is dat, ondanks deze aanpassing, er nog steeds sprake kan zijn van waardedaling van de woning is het mogelijk om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de schade in te dienen (ook wel 'planschadeverzoek') genoemd.	hergebruik van de loods tot woning de voorwaarde zal worden gekoppeld dat de gevel aan de zijde van Brugstraat 2 blind dient te worden uitgevoerd.
9	9	Verdichting en gevolgen voor het verkeer	Reclamant verwijst naar de door hem ingediende vooroverlegreactie. Deze is onderstaand puntsgewijs weergegeven met – waar aan de orde – de aanvulling in de zienswijze: a) er worden teveel woningen toegevoegd. Hierdoor zal het plan meer hinder geven	a) Door herontwikkeling van de in het plan genoemde locaties mogelijk te maken in de	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende aanpassing van het bestemmingsplan;

			dan de huidige situatie: meer verkeersbewegingen, verdichting qua bebouwing, verstedelijking, aantasting cultuurhistorisch ensemble, parkeer-problemen tijdens uitvaarten etc. Dit alles geconcentreerd rondom het kerkhof. b) ten aanzien van de verkeersbewegingen wenst reclamant een onafhankelijk verkeersonderzoek.	vorm van woningbouw worden de aanwezige cultuurhistorische waarden juist zo veel mogelijk behouden en versterkt voor de toekomst. Dit zal uiteindelijk leiden tot een versterking van het cultuurhistorisch ensemble. Het merendeel van de te ontwikkelen woningen zal daarnaast worden gerealiseerd in bestaande bebouwing dan wel binnen de contouren van bestaande bebouwing. Daardoor is er per saldo nauwelijks sprake van verdichting door bebouwing. Doordat agrarische bedrijfsgebouwen op met name de locatie Oud Roosteren 15 komen te vervallen, is zelfs sprake van ontstening. Op het onderdeel verkeersbewegingen wordt aansluitend nader ingegaan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. b) De toename van het aantal verkeersbewegingen is bij toevoeging van 8 woningen beperkt. De bestaande wegen kunnen dit gemakkelijk aan. Een ander aspect is het parkeren. Bij het toevoegen van woningen 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). Omdat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost ontstaat geen extra druk op de openbare parkeerplaatsen en dus ook niet op de parkeerplaats bij het kerkhof (bij een uitvaart). Dit onderdeel van de	

				zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			c) er is niet specifiek onderzocht welke woningbehoefte er is in Oud Roosteren.	c) Oud Roosteren is te klein om als aparte kern of dorp gezien te worden. Vandaar dat Oud Roosteren gezien moet worden als onderdeel van Roosteren. Uit het uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 blijkt specifiek voor de kern Roosteren (dus incl. Oud Roosteren) dat een afname van het totaal aantal huishoudens (met name gezinnen) met 3,7% tot 2030 wordt verwacht. Tegelijkertijd neemt daarbij de woningbehoefte van oudere huishoudens (65-75 jaar) in de periode tot 2030 met 12,4% toe (absoluut gezien: 17 woningen) en van huishoudens vanaf 75 jaar en ouder is de toename zelfs 56,0% ofwel 55 woningen. Er zullen dan ook met name tekorten ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) en aan appartementen met lift, zowel in de huur- als koopsector. Uit de wensbeelden blijkt dat de ouderen (65 jaar e.o.) in Roosteren met name huurwoningen wensen (81,9%) en daarbij geldt een lichte voorkeur voor appartementen (59,5%). Hieruit blijkt dat met name de senioren een belangrijke groep vormen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Roosteren en dus ook in Oud Roosteren. Dit geldt overigens voor de gehele gemeente Echt-Susteren. Gelet op het voornoemde onderzoek zou in beginsel primair dienen te worden ingestoken op levensloopbestendige huurwoningen voor senioren. Gelet op de stedenbouwkundige structuur van Oud Roosteren is realisatie van appartementen in de kern van Oud Roosteren	

				niet passend. Daarom wordt ingestoken op de realisatie van grondgebonden woningen. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde stedenbouwkundig onderzoek. Om de agrarische bedrijvigheid op nr. 15, 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 locatie 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. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			d) ondanks dat woningen in bestaande bebouwing worden ontwikkeld is dat nog geen garantie dat het cultuurhistorische ensemble intact blijft. Er zullen hiertoe regels moeten worden vastgelegd.	d) Die regels zijn primair al vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Cultuurhistorie Echt-Susteren’ en de bepalingen die Oud Roosteren aangaan zijn ook in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Oud Roosteren is aangewezen als een cultuurhistorisch ensemble. In artikel 12 van de regels in dit ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat niet mag worden gebouwd zonder inachtneming van de waarden die zijn vastgelegd ten aanzien van het cultuurhistorisch ensemble. Wat die waarden zijn is vastgelegd in bijlage 5 en 6 bij de regels. Bij aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hieraan getoetst worden. Mocht blijken dat de bouwkundige staat van de bebouwing op de locaties Oud Roosteren	

				15 en 24 dusdanig slecht is, dan is volledige nieuwbouw ter plekke van de bestaande bebouwing mogelijk. Daarbij dient de bebouwingsstructuur, die een belangrijke bijdrage levert aan het cultuurhistorisch ensemble, te worden behouden en mag geen afbreuk worden gedaan aan dit ensemble. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			e) Het installatiebedrijf in Oud Roosteren veroorzaakt volgens inspreker meer verkeersintensiteit dan een woning zonder bedrijf;	e) Dit is een terechte constatering. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt s. 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 (links van de woning) een extra 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.	
			f) Inspreker geeft aan dat vier geschakelde woningen op de locatie Oud Roosteren 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 één woning toe te voegen in de stalruimte;	f) Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw op de locatie Oud roosteren 24 heeft een dusdanige inhoud dat daarin 4 woningen realiseerbaar zijn. Uit het uitgevoerde woningmarktonderzoek is gebleken dat er in Roosteren en Oud Roosteren vooral behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig). Teneinde de beëindiging van de agrarische bedrijvigheid en transformatie van de panden te kunnen	

			g) 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;	financieren is het toekennen van slechts één wooncontingent naar verwachting onvoldoende. Dit alles heeft er toe geleid dat in het ontwerp-bestemmingsplan maximaal 4 nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd op de locatie Oud Roosteren 24 middels een uitwerkingsplicht. Afhankelijk van een concreet voorstel van een initiatiefnemer kunnen middels deze bepaling 1 tot maximaal 4 woningen worden toegevoegd. De nieuwe woningen dienen gerealiseerd te worden binnen de bestaande bouwmassa en dienen te passen binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur van Oud Roosteren. Ten aanzien van de grief over de parkeernormen wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder b). Dit onderdeel van de zienswijze wordt hiermee als ongegrond beoordeeld. g) Op het moment dat wordt gevraagd om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wordt bekeken hoe de locatie Oud Roosteren 15 het beste kan worden herontwikkeld. Daarbij is het nog niet zeker of de bedoelde extra woning er ook zal komen en of die woning op genoemde locatie tussen nrs. 15 en 21 zal komen. Er dient ten behoeve van de te realiseren woningen op deze locatie in de bestaande bebouwing ook een goede ontsluiting en een aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze aspecten zullen hun beslag moeten krijgen in het wijzigingsplan. Pas dan kan ook het voorstel van reclamant bij de planvorming worden	

				betrokken. De zienswijze wordt in het kader van dit bestemmingsplan dan ook als ongegrond beoordeeld;	
			h) Reclamant 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.	h) Op het moment dat sprake is van een daadwerkelijke verzoek om toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Oud Roosteren 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 stedenbouw-kundige 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, goede ontsluiting en een goed woon- en leefklimaat) moeten worden voldaan. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			i) Reclamant geeft aan dat de situatie rondom het kerkhof rommelig is. Verwilderde struiken, hangjeugd en geen straatverlichting. Inspreker doet een voorstel voor aanpassing van het openbaar gebied;	i) Deze punten zijn niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan. Indien het tot een herontwikkeling van de locatie Oud Roosteren 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. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			Aanvullend heeft reclamant de volgende bemerkingen: j) er wordt geen rekening gehouden met de belangen van een melkveehouder in Oud-Roosteren	j) Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is niet duidelijk welk belang reclamant heeft bij ontwikkelingen ten aanzien	

				van de genoemde melkveehouder noch welk bezwaar opmerking hij/zij hieromtrent heeft. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			k) de belangen van een installatiebedrijf worden gewaarborgd door legalisering;	k) Het betreft hier een bedrijf van milieucategorie 2. Bedrijven van deze categorie zijn in principe passend in een woongebied. Dit bedrijf heeft geen werkplaats waardoor niet echt sprake is van een overlastgevende bedrijfsactiviteit. Op deze plek worden materialen opgeslagen en ontwerptechnische- en administratieve handelingen verricht. Wat wel het geval is dat het personeel ter plekke materialen komt ophalen, hetgeen leidt tot parkeeroverlast. Ten aanzien van verkeer en parkeren wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder d. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met deze ondernemer en er zijn afspraken gemaakt. Zo is ook afgesproken dat er een extra parkeerplaats zal worden gerealiseerd. Er wordt een zogenaamde 'uitsterfconstructie' ingebouwd in de regels van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat indien het bedrijf, na een beëindiging van de activiteiten, niet binnen twee jaar als zodanig is opgevolgd door een bedrijf met diezelfde activiteiten, de bedrijfsactiviteit 'installatiebedrijf' op deze plek komt te vervallen. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
			l) Op Oud-Roosteren 24 is geen sprake van intensieve veehouderij en is de afgelopen 25	l) Er is hier inderdaad nooit een intensieve	

			jaar geen sprake geweest van stankoverlast of een slecht leefklimaat; m) De schuur bij Oud-Roosteren 24 is niet in een dusdanig vervallen staat dat een herbestemming naar 4 woningen noodzakelijk is om het leefklimaat te verbeteren, Er zijn locaties met meer vervallen panden waar geen herbestemming plaatsvindt; n) Het plan zorgt voor ongelijke behandeling van andere herbestemmingen van veehouderijen in de gemeente. Verwezen wordt naar een herbestemming tot één woning in Koningsbosch.	veehouderij gevestigd geweest. Dat wordt ook nergens beweerd. Het is niet duidelijk wat reclamant wil aangeven met deze mededeling. De herbestemming van dit perceel is gedaan met het oog op het niet meer kunnen uitoefenen van veehouderij-activiteiten in de toekomst waardoor mogelijk en nieuwe bron van hinder voor de omgeving zou kunnen ontstaan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (ongegrond beoordeeld); m) Deze schuur zal in de toekomst naar verwachting geen dienst meer doen voor agrarische activiteiten met als gevolg dat deze zal vervallen en er verloedering optreedt in het centrum van Oud Roosteren. Vandaar dat het noodzakelijk is deze panden weer een nieuwe gebruiksmogelijkheid te geven. Daarbij is wonen de meest passende gebruiksvorm. Omdat één grote woning niet passend is bij de behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen is het pand verdeeld in vier kleinere woningen. Met deze ontwikkeling tot woningen kan de herstructurering van deze schuur worden bekostigd. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; n) Dat is niet het geval. In ruil voor het beëindigen van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied hanteert de gemeente het uitgangspunt dat in ruil voor de bouw van één extra woning minimaal 1.000 m² stalruimte dient te worden gesaneerd en een GKM-bijdrage van 7.500 euro dient te worden afgedragen. In uitzonderingssituaties kan van dat uitgangspunt worden afgeweken en kan	

				de gemeente maatwerk leveren. Denk hierbij o.a. aan het oplossen van een milieuhygiënisch knelpunt dan wel het leveren van een bijdrage aan het behoud en versterking van het cultuurhistorisch ensemble. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
10	10		a) Reclamant vindt dat er teveel woningen worden toegevoegd. Bovendien leidt dit tot precedentwerking ten opzichte van andere agrarische bedrijven die willen stoppen; b) De toevoeging van teveel woningen leidt ook tot precedentwerking voor nieuwbouw in Oud-Roosteren, waardoor het karakter van het gehucht bedreigd wordt; c) De vier geschakelde woningen op Oud Roosteren 24 passen niet in het beeld en tevens worden er parkeerproblemen voorzien. Twee woningen lijken hier beter passend; d) De herontwikkeling tot drie geprojecteerde woningen op het perceel Oud - Roosteren 15 is een goed plan. De vierde woning is echter niet nodig. Door hier groen aan te houden blijft het straatbeeld beter intact; e) Reclamant vraagt zich af waarom gekozen is voor een woonbestemming bij Oud Roosteren 24 met een uitwerkingsplicht. Voor de bedrijfswoning is volgens reclamant zonder meer een recht voor burgerwoning opgenomen. Hiermee	a) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 punt a) en punt n). Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 punt a) en punt d). Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; c) Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder de punten b en f. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9 onder a. en onder g. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; e) Er is bij een bestaande bedrijfswoning zeker niet zonder meer recht op een burgerwoning. Daartoe dient de bestemming eerst gewijzigd te worden in de bestemming ‘Wonen’. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor ook een wijzigingsbevoegdheid	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

			kan een burgerwoning worden gerealiseerd zonder dat de agrarische activiteiten formeel zijn beëindigd. Er kan geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in deze woning;	opgenomen. Dat houdt in dat eerst een wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld. Een burgerwoning kan niet worden bewoond als de agrarische activiteiten niet beëindigd zijn vanwege een goed woon- en leefklimaat. De hier opgenomen uitwerkingsplicht geeft aan dat hier via een nog vast te stellen uitwerkingsplan een bepaald aantal woningen mag worden gerealiseerd. Omdat op dit perceel thans geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden, is de bestemming hier reeds omgezet naar 'Wonen', zodat het perceel niet meer als agrarisch bedrijfskavel kan worden benut. Ten aanzien van de opmerking m.b.t. het woon- en leefklimaat in de woning Oud Roosteren 24 wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt d. Deze zienswijze wordt hiermee als ongegrond beschouwd. f. Dit is geen zienswijze, maar een vraag. Het vaststellen dan wel inwerking treden van het nieuwe bestemmingsplan kan de eigenaar van de intensieve veehouderij niet verplichten het bedrijf te beëindigen.	

			f) Hoe lang kan de eigenaar van de intensieve veehouderij aan Oud Roosteren 15 met de bedrijfsactiviteiten doorgaan na vaststelling van het bestemmingsplan?		