

GEMEENTE ROOSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE HEIRWEG 6

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam :

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL
 Contactpersoon : dhr. Hans Vergouwen
 Adres : Postbus 5000
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
 Tel. : (0165) 579 245
 Mail : hans.vergouwen@roosendaal.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. Jos Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 01148-kl-C

Conclusie

De voormalige boerderij Heirweg 6 te Roosendaal heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De bestaande woning blijft gehandhaafd venals de bijgebouwen. Onderzocht is of hiertoe aanvullende tegenprestaties in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk zijn. Dit blijkt het geval te zijn. Voorgesteld wordt om als tegenprestatie de bestaande groenstroken positief te bestemmen. De zone groen (positie en breedte) en toegepaste soorten (bomen) passen erg goed in dit landschap. Door deze zone te bestemmen als natuur blijft deze zone gewaarborgd. Bovendien wordt aan de noord en de zuidoostzijde van het huisperceel een groenstrook aangebracht. Daardoor is dit object goed landschappelijk ingepast waarbij het een positieve bijdrage levert aan het gehele landschap.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	31 01 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	-	intern		
1-3	27 02 2017	concept	concept	JC
2-1	09 05 2017	Bestemmingsvlak wonen aangepast	rapport	JC
2-2	10 05 2017	Opmerking eigenaar verwerkt	rapport	JC
2-3	30 05 2017	Opmerking gemeente verwerkt	rapport	JC
2-4	12 09 2017	Aanpassing ontwerp (intern)	rapport	JC
2-5	07 11 2017	inpassingsplan	ontwerp	JC
2-6	14 12 2017	Enkele tekstuele verbeteringen	ontwerp	JC
3-1	30 01 2018	Aanpassingen bij vaststelling	plan	JC
3-2	13 03 2018	Verwerking landschapsinpassingsplan	plan	JC
3-3	16 03 2018	Tekstuele correctie	plan	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE HEIRWEG 6

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering plangebied	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	5
2.1	Verordening ruimte 2014	5
2.2	Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	5
2.3	Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	6
2.4	Wijzigingsplan vier locaties buitengebied	7
3.	KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	8
3.1	Landschappelijke situatie	8
3.2	Landschappelijke inpassing	10
4	CONCLUSIE	11

GEMEENTE ROSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE HEIRWEG 6

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze locatie Heirweg 6 te Rosendaal is opgenomen in het nieuwe wijzigingsplan voor vier locaties in het buitengebied. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse zal deels worden omgezet in een woonbestemming. Volgens de Verordening ruimte 2014 is dit alleen mogelijk is als er tegelijk een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

Daarom is er een rapportage nodig, waarin wordt aangegeven of en in hoeverre er in dit geval inderdaad zo'n kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden en op welke wijze dat kan. De navolgende rapportage dient daartoe.

1.2 Doel

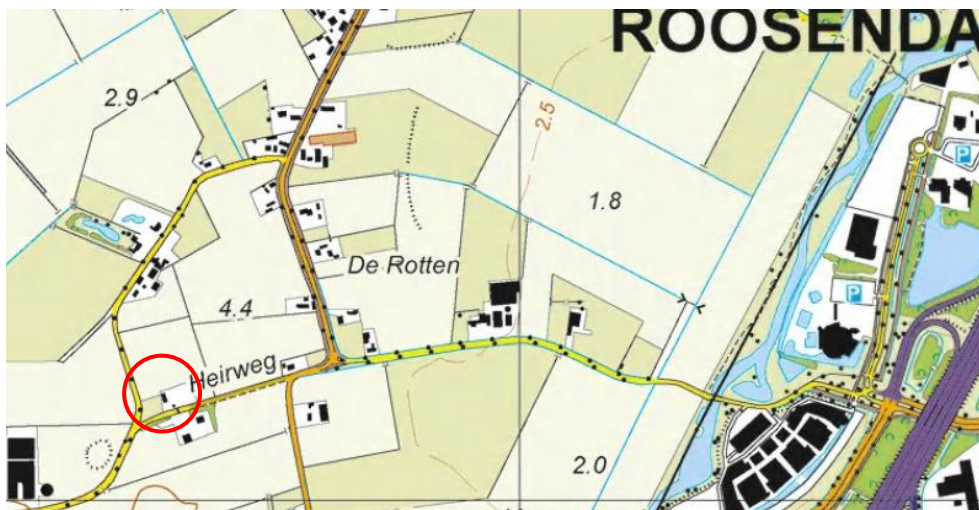
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de bestemmingsverandering van de locatie Heirweg 6 te Rosendaal in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

De locatie is gelegen aan de Heirweg te Rosendaal, vlak ten westen van deze bewoningskern.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het voor deze situatie relevante stappenplan doorlopen en worden de kwantitatieve gegevens berekend. In Hoofdstuk 4 worden de conclusies samengevat.



Figuur 1 - Situering van de locatie



Figuur 2 - Luchtfoto van de omgeving - de rode cirkel geeft de ligging van de locatie aan.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte 2014

De locatie is in de Verordening ruimte 2014 (zoals geldig vanaf 1 januari 2017) aangewezen als "gemengd landelijk gebied". Ten aanzien van het veranderen van agrarische bestemmingen naar burgerwoonbestemmingen is daarvoor bepaald:

4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:*
 - a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Aan deze voorwaarden is voldaan (zie toelichting wijzigingsplan): de splitsing is in het bestemmingsplan uitgesloten en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal gehandhaafd worden.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte 2014" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

2.2 Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Deze handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader: gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groen koppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Hiervoor is al veel materiaal bij gemeenten beschikbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van landschaps-ontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en visies in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten. Maar ook de gebiedspaspoorten die door de provincie als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn opgesteld bieden hiervoor informatie.

De rood-met-groen regeling is een instrument om (een deel van) de ambities ook daadwerkelijk te realiseren. In de handreiking zijn verschillende methodieken met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt -het vaststellen van forfaitaire bedragen- verder uitgewerkt.

De provincie gebruikt de handreiking om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting zoals in de Verordening ruimte beschreven. Dit heeft als voordeel dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen.

2.3 Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering zijn regionaal eenduidige afspraken gemaakt. Deze notitie bevat de regels over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Onder categorie 2 valt onder meer: "*functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming dan wel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert*";¹". Het planvoornemen voldoet aan al deze criteria, waardoor er in dit geval sprake van een Categorie 2 -ontwikkeling.

De onderhavige ontwikkeling valt dus onder categorie 2. Hierbij doet zich het geval voor, dat het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant voor categorie 2 stelt:

"Aan landschappelijke inpassing worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld".

Maar de notitie vermeldt niet hoe de kwantitatieve omvang voor andere situaties dan de vergroting van een agrarisch bouwvlak, bepaald moet worden. De omvang wordt bepaald aan de hand van een inpassingsplan dat door burgemeester en wethouders aanvaard moet zijn.

¹ Provincie Noord-Brabant: Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, Versie 29 mei 2013.

2.4 Wijzigingsplan vier locaties buitengebied

Ter plaatse van de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen. Verwezen wordt naar de toelichting van het onderhavige wijzigingsplan.

3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het buurtschap Vroenhout. Dit is vanouds een van de agrarische nevenkernen rondom Wouw, waartoe de kern tot in de dertiende eeuw behoorde (en parochiaal gezien nog lang nadien behoorde). Het gebied is een oud landbouwgebied dat waarschijnlijk in de hoge middeleeuwen ontgonnen werd.

De Heirweg is een oude doorgaande route (heerweg, heerbaan). Vóór de aanleg van de rechtstreekse verbinding tussen Wouw en Roosendaal in 1817-1838 fungeerde de Heirweg als onderdeel van de route Bergen op Zoom-Roosendaal-Breda.

De planlocatie bleef tot in de twintigste eeuw onbebouwd en als akkerbouwgrond in gebruik. Pas op de topografische kaart van 1900 verschijnt er bebouwing op deze plaats.



Figuur 3 - Overzicht van de locatie (Google-Streetview-september 2015); de bestaande woning met bijgebouw staat aan het eind van een korte oprijlaan.



Figuur 4 - Een uitgegroeide elzensingel bepaalt mede het zicht op de locatie vanaf de Heirweg.



Figuur 5 - Situatie in 1840; het plangebied maakt deel uit van het open akkerland. Aan de westzijde van de locatie is een houtwal aanwezig.



Figuur 6 - Situatie rond 1900; de ruimtelijke structuur in de omgeving is nauwelijks veranderd, maar de locatie is inmiddels bebouwd. De houtwal aan de westzijde is nog gedeeltelijk aanwezig.



Figuur 7 - Situatie 2016; de Heirweg heeft niet langer een doorgaand karakter.

Het object is gesitueerd op een open akkercomplex. De openheid van het akkercomplex hangt samen met de ontstaansgeschiedenis en heeft cultuurhistorische waarde. Het bouwen van aanvullende (agrarische) bebouwing zou een aantasting van de aanwezige openheid betekenen. Daarom is het uit landschappelijk oogpunt positief dat het bouwvlak wordt verkleind tot de bestaande bebouwingsomvang en de mogelijkheid van nieuwbouw daarbuiten wordt opgeheven. De beoogde verkleining van het agrarisch bouwvlak houdt daarom een belangrijke verbetering van de kwaliteit van het landschap ter plaatse in.

3.2 Landschappelijke inpassing

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het Landschapsinpassingsplan Heirweg 6 te Roosendaal (bijlage 05 bij de toelichting van het wijzigingsplan).

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De voormalige boerderij Heirweg 6 te Roosendaal heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De bestaande woning blijft gehandhaafd evenals de bijgebouwen. Onderzocht is of hiertoe aanvullende tegenprestaties in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk zijn. Dit blijkt het geval te zijn. Voorgesteld wordt om als tegenprestatie de bestaande groenstroken positief te bestemmen. De zone groen (positie en breedte) en toegepaste soorten (bomen) passen erg goed in dit landschap. Door deze zone te bestemmen als natuur blijft deze zone gewaarborgd. Bovendien wordt aan de noord en de zuidoostzijde van het huisperceel een groenstrook aangebracht. Daardoor is dit object goed landschappelijk ingepast waarbij het een positieve bijdrage levert aan het gehele landschap.