

GEMEENTE ROSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE VROENHOUTSEWEG 9

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam :
 Contactpersoon :
 Adres :
 PC + plaats :
 Tel. :
 Mail :

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROSENDAAL
 Contactpersoon : dhr. Hans Vergouwen
 Adres : Postbus 5000
 PC + plaats : 4700 KA Rosendaal
 Tel. : (0165) 579 245
 Mail : hans.vergouwen@rosendaal.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-A

Conclusie

De voormalige boerderij Vroenhoutseweg 9 te Rosendaal heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als bouwperceel voor een woning. De bestaande woning en bijgebouwen worden afgebroken. In de plaats daarvan zal een nieuwe woning worden gebouwd. Aan de voorzijde wordt een strook bij de weg getrokken. De landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd door het aanmerkelijk beperken van de bouwmogelijkheden (vervallen agrarisch bouwvlak), de doortrekking van het (recreatief) fietspad, de afbraak van bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige vormgeving van het nieuwe bestemmingsvlak en het aanbrengen van landschappelijke beplanting, die past in de historische en landschappelijke structuur van het gebied.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	31 01 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	15 02 2017	div. correcties	concept	JC
1-3	27 02 2017	Tekstuele aanpassingen	concept	JC
1-4	25 04 2017	div. correcties	concept	JC
1-5	26 04 2017	Correcte berekening toegevoegd	concept	JC
2-1	12 09 2017	Aanpassing voorontwerp	ontwerp	JC
2-2	13 10 2017	inpassingsplan	ontwerp	JC
2-3	18 10 2017	Opmerkingen opdrachtgever verwerkt	rapport	JC
2-4	19 10 2017	Tekstuele correctie	rapport	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE VROENHOUTSEWEG 9

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering locatie	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	5
2.1	Verordening ruimte 2014	5
2.2	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	9
4	CONCLUSIE	11

GEMEENTE ROSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE VROENHOUTSEWEG 9

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze locatie Vroenhoutseweg 9 te Rosendaal is opgenomen in het nieuwe wijzigingsplan voor vier locaties in het buitengebied. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse zal 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

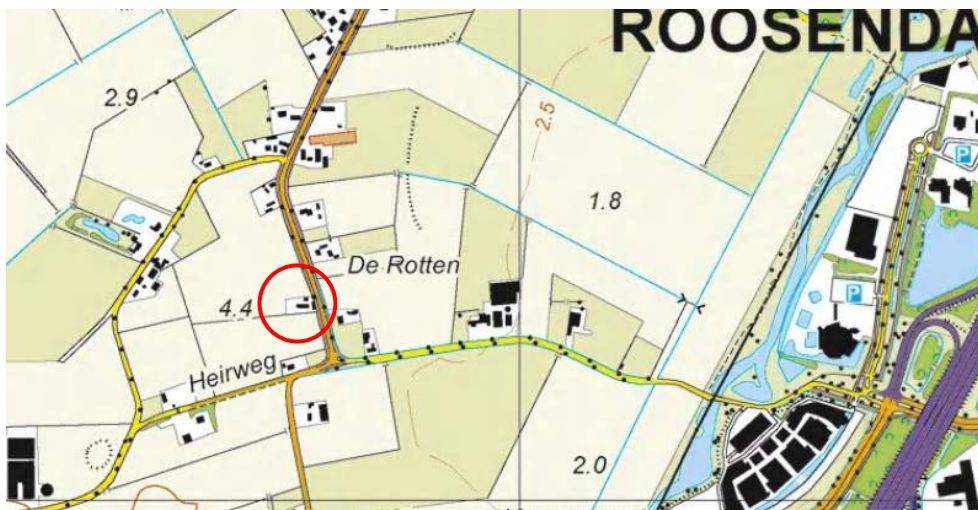
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de bestemmingsverandering van de locatie Vroenhoutseweg 9 te Rosendaal in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

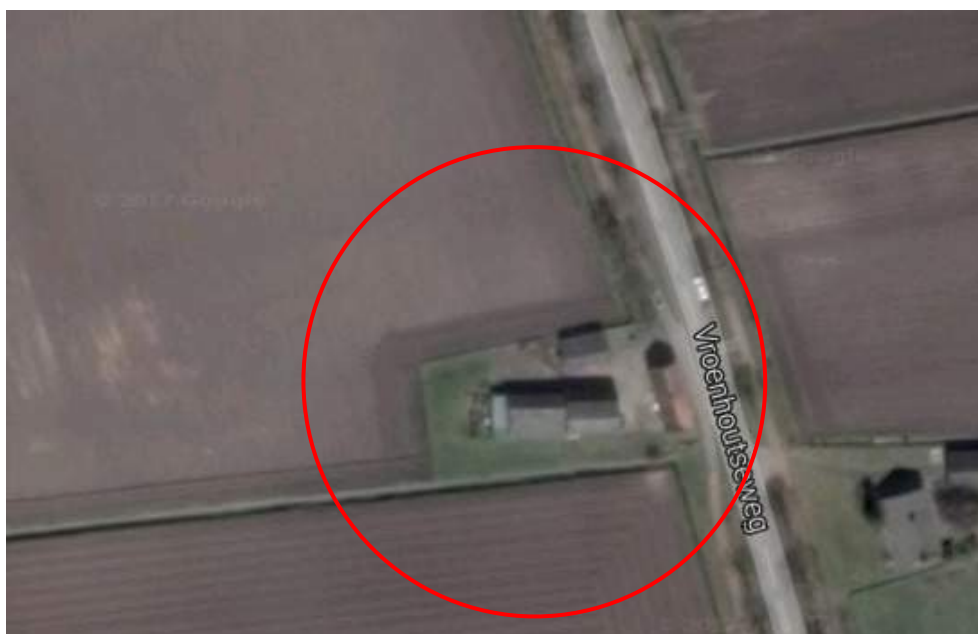
De locatie is gelegen aan de Vroenhoutseweg te Rosendaal, vlak ten westen van deze bewoningskern.

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.



Afbeelding 1 - situering van de locatie



Afbeelding 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 worden vervangen door nieuwbouw. Agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 230 m² zal worden afgebroken.

Na afbraak van de voormalige agrarische bedrijfswoning zal aan de voorzijde een strook grond een verkeersbestemming krijgen om het fietspad ter plaatse recht te trekken. Dit is van belang voor de verkeersveiligheid en voor de recreatie (recreatieve fietsroute).

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 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".

¹ Provincie Noord-Brabant: Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, Vastgesteld RRO op 18-12-2014..

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.

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 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, in de vorm van een klein langgevelboerderijtje. In de loop der jaren werden er diverse bijgebouwen toegevoegd. Ook werd de Vroenhoutseweg verbreed, waardoor uiteindelijk het bestaande boerderijtje steeds meer “in de weg” stond. Het fietspad moest op die plaats vlak tegen de rijbaan voor auto's worden gelegd.



Afbeelding 3 - Overzicht van de locatie (Google-Streetview-augustus 2010); het bestaande hoofdgebouw, een langgevelboerderijtje, is tegen het eind van de negentiende eeuw gebouwd; in de loop der tijd is de Vroenhoutseweg verbreed, waardoor het object steeds meer “in de weg” is komen te staan. De bestaande boombeplanting van de Vroenhoutseweg bepaalt mede het landschapsbeeld.



Afbeelding 4 - Situatie in 1840; het plangebied maakt deel uit van het open akkerland.



Afbeelding 5 - Situatie rond 1900; de ruimtelijke structuur in de omgeving is nauwelijks veranderd, maar de locatie is inmiddels bebouwd met een langgevelboerderijtje.



Afbeelding 6 - Situatie 2016; in de jaren daarvoor is de Vroenhoutseweg voorzien van een vrijliggend fietspad.

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

De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Volgens het regionaal afsprakenkader kan kwaliteitsverbetering worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. (...)
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. (...)
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. (...)

In dit geval wordt de kwaliteitsverbetering verkregen door een combinatie van deze maatregelen:

- De bestaande woning wordt gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor de verlegging van het (recreatieve) fietspad langs de Vroenhoutseweg.
- Alle bestaande, voormalige agrarische, bebouwing, die niet cultuurhistorisch waardevol is, wordt gesloopt;
- Het agrarisch bouwvlak wordt sterk verkleind, waardoor er geen kans meer bestaat op grootschalige verstening van het landschap ter plaatse.
- Aan de randen van het perceel wordt landschappelijke beplanting aangebracht;
- De waardevolle laanbeplanting langs de Vroenhoutseweg, die nu onderbroken wordt door de bestaande woning, zal na afbraak daarvan worden gecompleteerd.



Afbeelding 7 - Landschappelijke inpassing;

Vanuit landschappelijk oogpunt is verkleining van het agrarisch bouwvlak een waardevolle maatregel. Verder worden de nieuwe bestemmingsgrenzen afgestemd op de nieuw op te richten bebouwing, die parallel aan de Vroenhoutseweg komt te staan. Door de sloop van de bestaande woning ontstaat er ruimte om het (recreatief) fietspad te verleggen en recht te trekken, waardoor tevens de verkeersveiligheid aanmerkelijk verbeterd wordt.

Solitair

Bruine beuk	Fagus sylvatica Punicea	80-100	5
-------------	-------------------------	--------	---

Rijen

Knotwilgen	Salix alba		9
------------	------------	--	---

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De voormalige boerderij Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als bouwperceel voor een woning. De bestaande woning en bijgebouwen worden afgebroken. In de plaats daarvan zal een nieuwe woning worden gebouwd. Aan de voorzijde wordt een strook bij de weg getrokken. De landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd door het aanmerkelijk beperken van de bouwmogelijkheden (vervallen agrarisch bouwvlak), de doortrekking van het (recreatief) fietspad, de afbraak van bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige vormgeving van het nieuwe bestemmingsvlak en het aanbrengen van landschappelijke beplanting, die past in de historische en landschappelijke structuur van het gebied.

GEMEENTE ROOSENDAAL
LOCATIE VROENHOUTSEWEG 9
INPASSINGSPLAN

