

GEMEENTE ROOSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE HOGEWEG 4

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

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

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL
 Contactpersoon : dgr. 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-A

Conclusie

De voormalige boerderij Hogeweg 4 te Roosendaal heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als kleinschalig agrarisch-technisch hulpbedrijf. Daarmee komt het voormalige agrarische bouwblok te vervallen. Een deel van het huisperceel krijgt de bestemming agrarisch-technisch hulpbedrijf. De landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd door het aanmerkelijk beperken van de bouw mogelijkheden (vervallen agrarisch bouwvlak), de stedenbouwkundige vormgeving van het nieuwe bestemmingsvlak en de uitvoering van een inpassingsplan.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	30 01 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	02 02 2017	Gewijzigde opzet en berekening	concept	JC
1-3	27 02 2017	Tekstuele aanpassingen	concept	JC
2-1	12 10 2017	Aanpassing na voorontwerp	ontwerp	JC
2-2	07 11 2017	Tekstuele aanpassingen	ontwerp	JC
2-3	16 11 2017	Enkele correcties	rapport	JC
2-4	23 11 2017	2 afbeeldingen aangepast	rapport	JC
3-1	13 03 2018	Aanpassing n.a.v. landschapsinpassingsplan	rapport	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

LOCATIE HOGEWEG 4

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 HOGEWEG 4

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Hogeweg 4 te Rosendaal is opgenomen in het nieuwe wijzigingsplan voor vier locaties in het buitengebied. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse zal worden omgezet in een bedrijfsbestemming voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf. 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 Hogeweg 4 te Rosendaal in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

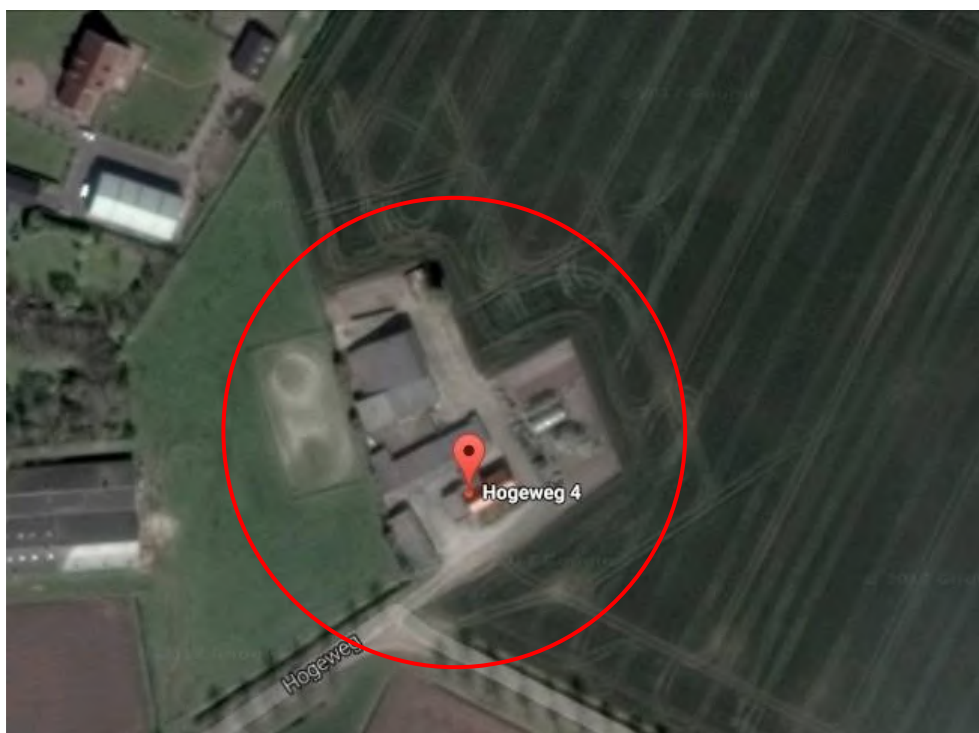
De locatie is gelegen aan de Hogeweg te Rosendaal, vlak ten westen van deze bewoningskern.

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". De initiatiefnemer wil ter plaatse in de bestaande opstallen bij zijn woning een agrarisch-technisch hulpbedrijf beginnen. Het betreft geen volwaardig bedrijf, want betrokkene is in loondienst elders, maar hij wil daarnaast werkzaamheden (blijven) uitoefenen als loonwerker met zijn eigen machinerie. Een deel van de opstallen is op korte termijn daarvoor geschikt, maar zal snel worden vervangen door nieuwbouw. De oppervlakte van de nieuwbouw zal waarschijnlijk minder bedragen dan de huidige oppervlakte. De rest zal worden afgebroken. De Verordening ruimte 2014 bevat de volgende regel:

7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. *In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.*
2. *(....).*

Het bouwperceel is kleiner dan 1,5 ha. Verder voldoet de planwijziging aan de wijzigingsregels uit het geldende bestemmingsplan.

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-metgroen 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.

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.

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 vlak ten oosten 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. Vroenhout was een buurtschap, bestaande uit een aantal boerderijen aan een weg. De planlocatie bleef tot in de twintigste eeuw onbebouwd en als akkerbouwgrond in gebruik. Pas op de topografische kaart van 1937 verschijnt er bebouwing op deze plaats, in de vorm van een klein langgevelboerderijtje, parallel aan de Hogeweg, zoals die destijds liep. In de loop der jaren werden er diverse bijgebouwen toegevoegd. Op de topografische kaart van 1998 blijkt de Hogeweg vanaf deze locatie verlegd te zijn in oostelijke richting met een kaarsrecht tracé.



Afbeelding 3 - Overzicht van de locatie (Google-Streetview-augustus 2010); het object staat midden in de open ruimte. Op de achtergrond is de voormalige agrarische bebouwing van het buurtschap Vroenhout zichtbaar.

Het object is gesitueerd op het open akkercomplex ten oosten van Vroenhout. De openheid van het akkercomplex hangt samen met de ontstaansgeschiedenis en heeft cultuurhistorische waarde. Het aanbrengen van visuele barrières in de vorm van houtwallen of -singels zou een aantasting van de aanwezige landschappelijke kenmerken inhouden en is uit landschappelijk oogpunt minder gewenst.

Ook 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.



Afbeelding 4 - Situatie in 1840; het plangebied maakt deel uit van het open akkerland en is gelegen ten oosten van de lintbebouwing van het gehucht Vroenhout.



Afbeelding 5 - Situatie 1937; de ruimtelijke structuur in de omgeving is nauwelijks veranderd, maar de locatie is inmiddels bebouwd.



Afbeelding 6 - Situatie 1998; in de jaren daarvoor is de Hoge weg omgelegd, waardoor Hogeweg 4 niet langer parallel aan de weg ligt, maar enigszins vreemd in de bocht van de straat; de positionering van het voormalig agrarisch complex draagt daardoor de herinnering in zich aan het vroegere beloop van de Hogeweg.

3.2 Landschappelijke inpassing

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het Landschapsinpassingsplan Hogeweg 4 te Roosendaal (bijlage 02 bij de toelichting van het wijzigingsplan).

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De voormalige boerderij Hogeweg 4 te Roosendaal heeft zijn agrarische functie verloren en wordt in gebruik genomen als kleinschalig agrarisch-technisch hulpbedrijf. Daarmee komt het voormalige agrarische bouwblok te vervallen. Een deel van het huisperceel krijgt de bestemming agrarisch-technisch hulpbedrijf. De landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd door het aanmerkelijk beperken van de bouwmogelijkheden (vervallen agrarisch bouwvlak), de stedenbouwkundige vormgeving van het nieuwe bestemmingsvlak en de uitvoering van een inpassingsplan.