

# GEMEENTE ROOSENDAAL

## CAMPING HERELSE HEIDE

### RAPPORT KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

#### Opdrachtgever

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL  
 Contactpersoon : mw. Irene Sep  
 Adres : Postbus 5000  
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal  
 Tel. : (0165) 579 245  
 Mail : i.sep@roosendaal.nl

#### Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL  
 Contactpersoon :  
 Adres : Postbus 5000  
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal  
 Tel. : (0165) 579 245  
 Mail :

#### 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](mailto:info@posd.eu)  
 Website : [www.posd.eu](http://www.posd.eu)  
 Projectnummer : 01149

#### Conclusie

De camping Herelse Heide wordt in een partiële herziening van het bestemmingsplan opgenomen. In die herziening zijn diverse maatregelen gepland, zoals:

- a. vermindering aantal standplaatsen voor stacaravans van 228 naar 200;
- b. mogelijkheid 2 standplaatsen in te ruilen voor een ruimer perceel met 1 chalet.
- c. toegestane oppervlakte aan centrale voorzieningen van 200 m<sup>2</sup> naar 360 m<sup>2</sup>.

Als deze maatregelen gepaard zouden gaan met waardevermeerdering van de grond, dan zou een deel daarvan gecompenseerd dienen te worden, bijvoorbeeld door de aanleg van groenvoorzieningen. Uit de berekeningen door een deskundige makelaar blijkt dat er echter geen sprake is van waardevermeerdering, maar van waardevermindering. Volgens de gevolgde rekenmethode zijn er dan ook geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap: de vermindering van het aantal standplaatsen betekent een vermindering van de druk op het buitengebied en is per saldo een voldoende kwaliteitsverbeterende maatregel om te voldoen aan de eis voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Versietabel

| versie | datum      | Inhoud                         | status  | validatie                                                                                |
|--------|------------|--------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1-1    | 25 04 2017 | conceptrapport                 | concept | JC                                                                                       |
| 2-1    | 23 05 2017 | Opm. gemeente verwerkt         | rapport | JC                                                                                       |
| 3-1    | 29 08 2017 | Enkele aanpassingen            | rapport | JC                                                                                       |
| 3-2    | 06 09 2017 | Enkele tekstuele aanpassingen  | rapport | JC                                                                                       |
| 3-3    | t/m 3-5    | Intern                         |         |                                                                                          |
| 3-6    | 06 02 2018 | Diverse tekstuele aanpassingen | rapport | JC  |
|        |            |                                |         |                                                                                          |
|        |            |                                |         |                                                                                          |

# GEMEENTE ROOSENDAAL

## CAMPING HERELSE HEIDE

### RAPPORT 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 Noord-Brabant                                                                            | 5  |
| 2.2   | Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant | 5  |
| 2.3   | Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant                         | 5  |
| 2.4   | Categorie-indeling                                                                                          | 6  |
| 3.    | KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP                                                                             | 8  |
| 3.1   | Landschappelijke situatie                                                                                   | 8  |
| 3.2   | Landschappelijke inpassing                                                                                  | 10 |
| 3.3   | Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap                                                                 | 10 |
| 3.3.1 | Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader                                                             | 10 |
| 3.3.2 | Stap 2 - Initiatief                                                                                         | 10 |
| 3.3.3 | Stap 3 - Planologische beoordeling                                                                          | 11 |
| 3.3.4 | Stap 4 - Omrekenen naar €                                                                                   | 11 |
| 3.3.5 | Stap 5 - Beoordeling rood-groen                                                                             | 12 |
| 3.3.6 | Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen                                                              | 13 |
| 4     | CONCLUSIE                                                                                                   | 14 |

# GEMEENTE ROSENDAAL

## CAMPING HERELSE HEIDE

### RAPPORT KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

#### 1 INLEIDING

##### 1.1 Aanleiding

De gemeente Rosendaal heeft een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor de locatie "Herelse Heide". Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een actualisering van de planologische regeling in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Wouw in verband met nieuwe ontwikkelingen en het herstel van omissies in het huidige bestemmingsplan. Het aantal standplaatsen voor stacaravans wordt teruggebracht van 228 naar 200 en de mogelijkheid wordt geboden om 2 standplaatsen in te ruilen voor een ruimer perceel met één chalet. De centrale voorzieningen mogen uitbreiden naar maximaal 500 m<sup>2</sup> en het zwembad mag worden overdekt.

Uit de stukken blijkt dat de provincie van oordeel is dat niet voldaan is aan de vereisten ten aanzien van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Omdat de beoogde aanpassingen in het bestemmingsplan niet passen in de categorie 1 van de regionale afspraken, moet er een rapportage worden opgesteld, waaruit blijkt tot welke categorie het plan zal behoren en of en zo ja welke maatregelen er nodig zullen zijn met het oog op de kwaliteitsverbetering landschap. Het navolgende rapport voorziet daarin.

##### 1.2 Doel

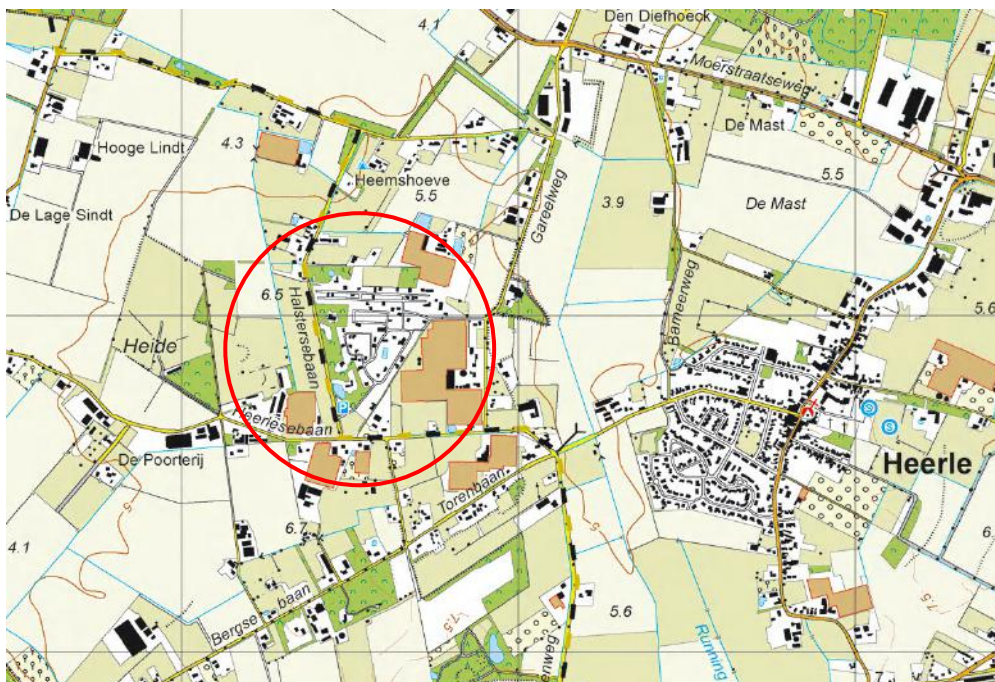
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de bestemmingsverandering van de Camping Herelse Heide te Rosendaal in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

##### 1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Rosendaal, ten westen van de kern Heerle in het buitengebied. Het plangebied volgt de begrenzing van de bestemming 'Recreatie' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Halstersebaan en door het bosgebied aan deze weg. Aan de zuidzijde vormt de Heerlesebaan de plangrens. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de omliggende percelen. De plangrens volgt hier de kadastrale begrenzing. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Rosendaal, sectie P, nummers 284 en 285. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 98.500 m<sup>2</sup>.

##### 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 stippellijn geeft de begrenzing van de locatie aan (bron: toelichting voorontwerpbestemmingsplan Herelse Heide, gemeente Roosendaal).

## **2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP**

### **2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant**

De bestaande camping is ingevolge de Verordening gelegen binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. De omvang van de recreatieve bestemming ondergaat geen wijziging, alleen de planologische regeling wordt verruimd. Het planvoornemen is in principe passend binnen de kaders van de Verordening. Wel heeft de provincie opmerkingen over de toepassing van de regels ten aanzien van de kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.2) - zie paragraaf 2.4.

### **2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-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 landschapsontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitplannen 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 wil de handreiking graag gebruiken 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 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant**

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel 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.

## 2.4 Categorie-indeling

In de genoemde 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 1 vallen ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed, die:

- bij recht mogelijk zijn in de geldende bestemmingsplanregeling;
- door de wet zijn uitgezonderd in het Besluit omgevingsrecht (BOR), conform Bijlage ii, art. 2, 3 en 4, zoals oprichting van een dakraam/-kapel en oprichting van erf- of perceelsafscheiding;
- in zichzelf reeds een kwaliteitsverbetering zijn; bv aanleg van natuur- en landschapselementen, oprichting van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (wandelpaden, bankjes, etc) en woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- dermate kleinschalig zijn dat een extra kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is en disproportioneel zou zijn; Dit betreft:
  - + ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing (bed&breakfast, beroep/bedrijf aan huis, verbrede landbouw en overige ondergeschikte (in pandige) nevenactiviteiten, (in pandige) huisvesting van seizoenarbeiders, oprichting van afhankelijke woonruimte);
  - + algemene afwijking van situerings- en maatvoeringseisen;
  - + ontplooiing van nevenactiviteiten binnen het geldende bouwvlak;
  - + vergroting van een burgerwoning tot 750 m<sup>3</sup> respectievelijk 900 m<sup>3</sup> mbv de sloopbonusregeling;
  - + vergroting van het woonbestemmingsvlak tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  - + vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 80 m<sup>2</sup> respectievelijk 500 m<sup>2</sup> mbv de sloopbonusregeling;
  - + herbouw van een burger- of bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak;
  - + woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (bv historische boerderij);
  - + aanwijzing van een plattelandswoning;
  - + oprichting van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
  - + paardenbakken binnen een bestemmings- of bouwvlak;
  - + functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup>, voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht

toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt toegelaten.<sup>1</sup>".

De beoogde maatregelen vallen hier niet onder.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan Herelse Heide wordt op pagina 18/19 gesteld dat door de planherziening de camping aantrekkelijker voor bezoekers wordt en dat tevens de ruimtelijke kwaliteit zowel binnen het plangebied als in relatie tot de omgeving aanmerkelijk wordt verbeterd. Daardoor zou aan de eis van kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 Verordening worden voldaan.

De provincie deelt, blijkens het gevoerde overleg, deze mening echter niet. Aangezien de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling niet expliciet in categorie 1 van het regionale afsprakenkader is opgenomen, is volgens de provincie altijd kwaliteitsverbetering van toepassing (categorie 2 of 3). Dit komt omdat categorie 1 limitatief is.

Op grond van bovenstaande is de provincie van mening dat er sprake is van een categorie 2 of een categorie 3 ontwikkeling. Geconstateerd moet worden dat de voorgestane ontwikkeling nergens letterlijk wordt genoemd, noch in categorie 2, noch in categorie 3. Het dichtst in de buurt komt het criterium genoemd in categorie 3:

- *vergroting van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van niet-agrarische en recreatie bedrijven;*

Daarom wordt er vanuit gegaan dat het hier om een categorie 3 ontwikkeling gaat.

De notitie bevat een stappenplan, dat in het navolgende hoofdstuk (paragraaf 3.3) voor deze locatie zal worden doorlopen.

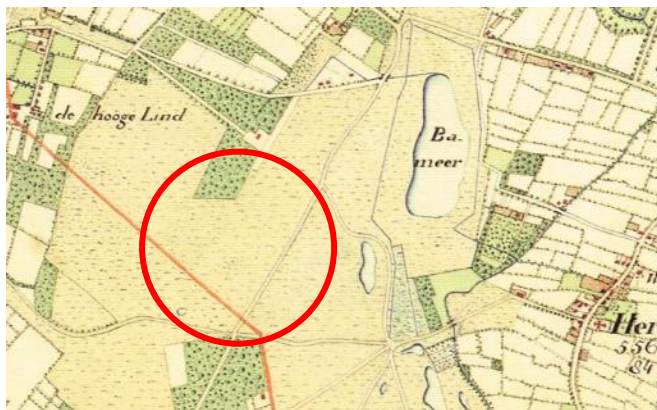
---

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

### 3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

#### 3.1 Landschappelijke situatie

Het gebied ten westen van Heerle staat van oudsher bekend als de Herelse Heide. Het was voorheen een onontgonnen gebied dat gebruikt werd als extensieve weidegrond (voor schapen). De ondergrond bestond uit arme dekzanden en was hier en daar vrij geaccidenteerd. Vanaf de achttiende eeuw werden successievelijk stukjes ontgonnen voor agrarisch gebruik en voor geriefhout. In het begin van de twintigste eeuw was vrijwel de hele omgeving ontgonnen.



Afbeelding 3 - Situatie in 1840; de hele omgeving ten westen van Heerle bestaat uit heidevelden: "De Herelse Heide"; de rode lijn is de toenmalige gemeentegrens tussen Bergen op Zoom en Wouw.

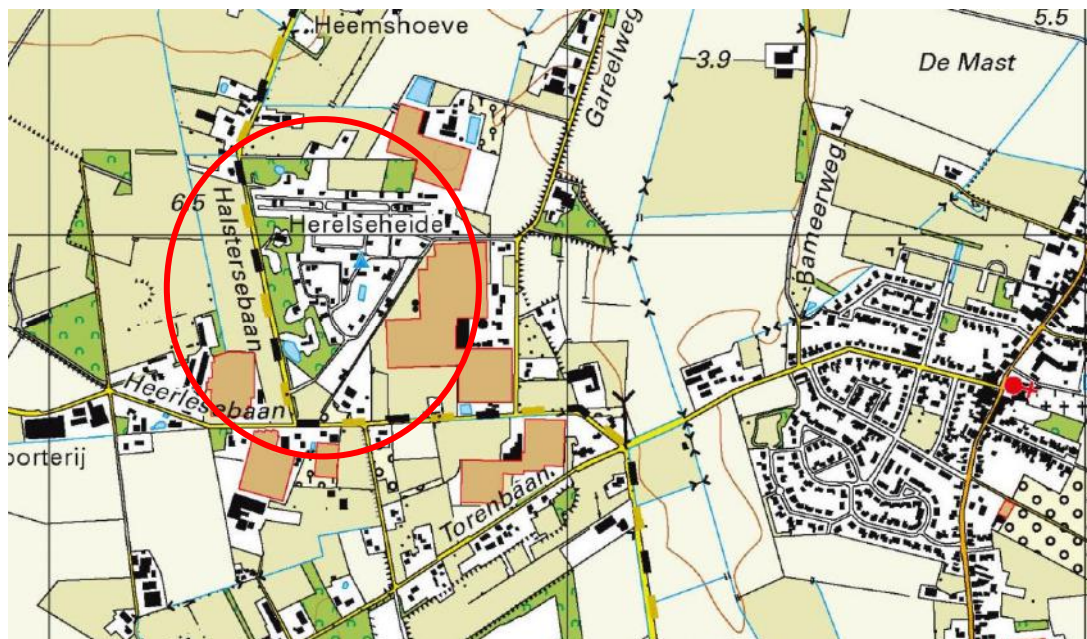


Afbeelding 4 - Situatie 1900; grote delen van de voormalige heide zijn inmiddels ontgonnen; enkele losse stukken heide zijn nog over en hier en daar zijn geriefhoutbosjes aangeplant.



Afbeelding 5 - Situatie 1950; vrijwel alle heide is verdwenen; er resteren alleen een paar bosjes.

De bosjes die op de topografische kaart van 1950 (afbeelding 5) aangegeven stonden, bestaan nog steeds (vergelijk afbeelding 6). Verder valt op dat na 1950 ten oosten en ten zuiden van de camping veel glastuinbouw is verschenen. In landschappelijk opzicht betekent dat nogal wat, doordat de gesloten glaswanden van de glastuinbouwcomplexen een visuele barrière vormen en de camping daardoor aan die zijde visueel afschermen.



**Afbeelding 6 - Situatie 2016; opvallend is, in vergelijking met de situatie van 1950, dat er een grote toename van bebouwing en glasopstanden in de omgeving is.**

De toename van glastuinbouw en andere bebouwing in de omgeving heeft er, samen met de aanwezige bosjes, voor gezorgd dat de camping vanuit de omgeving vrijwel niet zichtbaar is. Noch vanaf de Halstersebaan, noch vanaf de Heerlesebaan, noch vanaf de Gareelweg is er direct zicht op de camping.



**Afbeelding 7 - Zicht vanaf de Halstersebaan; het bosje rechts schermt de camping af aan de westzijde.**



**Afbeelding 8 - Zicht vanaf de zuidzijde ; tussen de beplanting door is net een stukje van het terrein van de camping zichtbaar.**



**Afbeelding 9 - Zicht vanaf de Gareelweg; de camping wordt helemaal aan het zicht onttrokken door de aanwezige erfbeplanting.**

### 3.2 landschappelijke inpassing

Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat de bestaande camping in landschappelijk opzicht geheel ingesloten ligt. Vanaf de openbare weg is eigenlijk alleen de ingang aan het eind van de inrit goed zichtbaar (als je er voor staat), maar dat is een situatie die behouden moet blijven.

Met maatregelen als het aanbrengen van nieuwe beplanting is er in landschappelijk oogpunt dan ook weinig te winnen. Een kwaliteitsverbetering landschap zou dan ook niet bereikt moeten worden met het aanbrengen van nieuwe groenelementen. Eerder moet gedacht worden aan het terugdringen van de verstening of andere maatregelen in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap.

### 3.3 Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap

In de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is een stappenplan opgenomen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied. De daarin opgenomen stappen zullen hierna voor de Camping Herelse Heide worden doorlopen.

#### 3.3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader

De gemeente Roosendaal heeft nog niet expliciet een ruimtelijk kwaliteitskader voor de ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Als toetsingskader gelden de volgende, wel vastgestelde, ruimtelijke en landschappelijke kaders:

- StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal
- Erfgoedkaart gemeente Roosendaal
- Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant
- Welstandsnota
- Waterplan Roosendaal

#### 3.3.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het actualiseren van de regeling ten aanzien van de camping, inhoudende:

- a. het aantal standplaatsen voor stacaravans wordt teruggebracht van 228 naar 200;
- b. de mogelijkheid wordt geboden om 2 standplaatsen in te ruilen voor een ruimer perceel met één chalet.

- c. de centrale voorzieningen mogen qua oppervlakte niet uitbreiden maar worden vastgelegd op de bestaande 360 m<sup>2</sup> (in het geldende bestemmingsplan was abusievelijk 200 m<sup>2</sup> opgenomen).

De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt niet vergroot.



Afbeelding 3 - vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 4 - Planherziening

Het principe van de kwaliteitsverbetering landschap is erop gebaseerd dat bij categorie 3 ontwikkelingen 20% van de waardevermeerdering ten gevolge van de bestemmingsplanherziening wordt besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

### 3.3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Burgemeester en wethouders/de gemeenteraad van Roosendaal hebben/heeft het principe van de beoogde wijzigingen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daaruit mag worden afgeleid dat deze omzetting planologisch positief is beoordeeld.

Door de provincie is eveneens geoordeeld dat de gevraagde ontwikkeling in principe niet strijdig is met de Verordening ruimte.

### 3.3.4 Stap 4 - Omrekenen naar €

#### *Algemeen*

De redenering met betrekking tot de tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering landschap is erop gebaseerd dat 20% van de waardevermeerdering ten gevolge van de bestemmingsplanherziening wordt besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Om de tegenprestatie te kunnen berekenen moet dus eerst worden bepaald hoeveel de waardevermeerdering bedraagt.

De volgende veranderingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan voorzien:

- vermindering aantal standplaatsen voor stacaravans van 228 naar 200;
- mogelijkheid 2 standplaatsen voor stacaravans in te ruilen voor een ruimer perceel met 1 chalet.
- toegestane oppervlakte centrale voorzieningen van 200 m<sup>2</sup> naar 360 m<sup>2</sup>).

### Rekenmethode

De rekenmethode is gebaseerd op compensatie van de meerwaarde die door middel van de planherziening wordt bereikt.

Bijvoorbeeld: Door omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar bijvoorbeeld een woonbestemming wordt de ondergrond van de woning meer waard. Aan de andere kant wordt de grond op de plek waar het bouwvlak vervalt en er een gewone agrarische bestemming komt, minder waard.

Het saldo van waardevermeerdering en -vermindering wordt meegenomen in de berekening van de noodzakelijke tegenprestatie. De optelsom van alle waardevermeerderingen/-verminderingen vormt de basis van de compensatie. Daarvan moet 20% geleverd worden als tegenprestatie in geld of landschappelijke kwaliteit.

### Berekening

De waardebepaling is uitgevoerd door Ilse Vastgoed, gespecialiseerd in landelijk vastgoed. Dat bureau komt tot de volgende waardebepaling, zoals weergegeven in Bijlage A:

#### Waarde huidige situatie

|                                                   |                                       |               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Grondwaarde huidige camping met 228 standplaatsen | $98.500 \text{ m}^2 \times € 12,50 =$ | € 1.231.250,- |
| Grondwaarde centrale voorzieningen                | $200 \text{ m}^2 \times € 120,00 =$   | € 24.000,-    |
| waarde totaal                                     |                                       | € 1.255.250,- |

#### Waarde nieuwe situatie

|                                                   |                                       |               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Grondwaarde huidige camping met 200 standplaatsen | $98.500 \text{ m}^2 \times € 11,00 =$ | € 1.083.500,- |
| Grondwaarde centrale voorzieningen                | $360 \text{ m}^2 \times € 120,00 =$   | € 43.200,-    |
| waarde totaal                                     |                                       | € 1.126.700,- |

Ten aanzien van de grondwaarde van de camping wordt opgemerkt, dat deze afneemt wanneer er minder standplaatsen zijn bij gelijkblijvende oppervlakte. De makelaar heeft deze afname getaxeerd op € 1,50 per m<sup>2</sup> als het aantal standplaatsen afneemt van 228 naar 200. De totale grondwaarde daalt daardoor van € 1.231.250,- naar € 1.083.500,-.

De mogelijkheid om 2 standplaatsen voor stacaravans in te ruilen voor 1 standplaats voor een chalet is niet in de onderhavige berekening meegenomen, aangezien het geen verplichting is, maar een mogelijkheid die zal leiden tot een waardevermindering van de grondwaarde. Daar staat tegenover dat 160 m<sup>2</sup> aan centrale voorzieningen wel zijn begreep, terwijl die feitelijk in 2010 reeds aanwezig waren.

### Overzicht

€ 1.255.250,- -/- € 1.126.700,- = - € 128.550,-.

In totaal is er dus geen sprake van waardevermeerdering, maar van waardevermindering met - € 128.550,-.

### 3.3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

In het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap West-Brabant is aangegeven dat bij categorie 3 ontwikkelingen (zoals i.c. het geval is) een tegenprestatie moet worden gerealiseerd van 20% van de waardevermeerdering van de grond (Afsprakenkader, paragraaf 3.3). Er wordt in het afsprakenkader niet gerept over een situatie waarbij er geen sprake is van waardevermeerdering, maar van waardevermindering. Wel wordt er gesteld:

*Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie (Afsprakenkader paragraaf 3.3).*

De ruimtelijke ontwikkeling die door dit bestemmingsplan gefaciliteerd wordt, omvat de terugdringing van het aantal standplaatsen en het corrigeren van het cijfer van de oppervlakte centrale voorzieningen (in het vigerende plan was een cijfer opgenomen dat niet overeenstemt met de ten tijde van de vaststelling aanwezige bebouwing). Naar het oordeel van het gemeentebestuur betreft het hier ruimtelijke ingrepen met een positieve dan wel neutrale impact op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Door het aantal standplaatsen naar beneden bij te stellen, vindt er een waardevermindering van de grond plaats (zoals aangegeven in Bijlage A), maar tevens wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd door het terugdringen van de verstening. Het is dus niet zo, dat er geen kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Integendeel. Het terugdringen van de verstening in het gebied is op zichzelf al een belangrijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Nu er reeds sprake is van een waardevermindering door de beoogde bestemmingswijzigingen en deze bestemmingswijzigingen kunnen worden aangemerkt als verbeteringen van de ruimtelijke structuur, hoeft er in de ogen van het gemeentebestuur geen groencompensatie in de vorm van aan te brengen groen of afdracht aan het groenfonds plaats te vinden.

### **3.3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen**

Nu er geen waardevermeerdering, maar een waardevermindering plaatsvindt door de beoogde bestemmingswijzigingen, hoeft er geen groencompensatie in de vorm van aan te brengen groen of afdracht aan het groenfonds plaats te vinden. De in het bestemmingsplan opgenomen maatregelen zijn per saldo voldoende om te dienen als kwaliteitsverbetering van het landschap.

## Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De camping Herelse Heide wordt in een partiële herziening van het bestemmingsplan opgenomen. In die herziening zijn diverse maatregelen gepland, zoals:

- a. vermindering aantal standplaatsen voor stacaravans van 228 naar 200;
- b. mogelijkheid 2 standplaatsen in te ruilen voor een ruimer perceel met 1 chalet.
- c. toegestane oppervlakte aan centrale voorzieningen van 200 m<sup>2</sup> naar 360 m<sup>2</sup>.

Als deze maatregelen gepaard zouden gaan met waardevermeerdering van de grond, dan zou een deel daarvan gecompenseerd dienen te worden, bijvoorbeeld door de aanleg van groenvoorzieningen. Uit de berekeningen door een deskundige makelaar blijkt dat er echter geen sprake is van waardevermeerdering, maar van waardevermindering. Volgens de gevolgde rekenmethode zijn er dan ook geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap: de vermindering van het aantal standplaatsen betekent een vermindering van de druk op het buitengebied en is per saldo een voldoende kwaliteitsverbeterende maatregel om te voldoen aan de eis voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

*bijlage bij deze rapportage:*

*Bijlage A: Advies Ilse Vastgoed - waardebepaling "Herelse Heide".*



Cuijpers Advies  
T.a.v. Ir. Jos Cuijpers  
Gouverneur Hultmanstraat 2  
5224 CJ 's-Hertogenbosch

Onderwerp  
Waardebepaling "Herelse Heide"

Datum  
6-2-2018

Geachte heer Cuijpers,

In het kader van de voorgenomen functiewijzigingen van de "Herelse Heide" is momenteel een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld door de gemeente Roosendaal. In het kader van deze bestemmingsplanactualisering dient men conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daar betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijzigingen van de "Herelse Heide" dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardestijging ontstaat waardoor een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Provincie-Noord Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de functiewijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform het "Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant" wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft



Cuijpers Advies aan ondergetekende verzocht een taxatie uit te voeren om te komen tot een waardebeoordeling van het plangebied door toedoen van de functiewijziging.

De functiewijziging omvat het actualiseren van de regeling ten aanzien van de camping "Herelse Heide", inhoudende:

- Het aantal standplaatsen voor stacaravans wordt teruggebracht van 228 naar 200;
- De mogelijkheid wordt geboden om 2 standplaatsen in te ruilen voor een ruimer perceel met één chalet;
- De centrale voorzieningen mogen een oppervlakte hebben van 360 m<sup>2</sup> (nu feitelijk aanwezig – toegestaan was volgens het vigerende bestemmingsplan 200 m<sup>2</sup>);

De oppervlakte van de bestemming wordt niet vergroot.

Één en ander overeenkomstig het reeds opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "Herelse Heide".

Dit resulteert in de navolgende waardebeoordeling:

**Waarde huidige situatie**

|                                                   |                                               |                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Grondwaarde huidige camping met 228 standplaatsen | $98.500 \text{ m}^2 \times \text{€ } 12,50 =$ | $\text{€ } 1.231.250,-$ |
| Grondwaarde centrale voorzieningen                | $200 \text{ m}^2 \times \text{€ } 120,00 =$   | $\text{€ } 24.000,-$    |
| Waarde totaal                                     |                                               | $\text{€ } 1.255.250,-$ |

**Waarde nieuwe situatie**

|                                                   |                                               |                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Grondwaarde huidige camping met 200 standplaatsen | $98.500 \text{ m}^2 \times \text{€ } 11,00 =$ | $\text{€ } 1.083.500,-$ |
| Grondwaarde centrale voorzieningen                | $360 \text{ m}^2 \times \text{€ } 120,00 =$   | $\text{€ } 43.200,-$    |
| Waarde totaal                                     |                                               | $\text{€ } 1.126.700,-$ |

De mogelijkheid om 2 standplaatsen voor stacaravans in te ruilen voor 1 standplaats voor een chalet is niet in onderhavige berekening meegenomen. Dit heeft de gemeente Roosendaal verzocht aangezien het geen verplichting is, maar een mogelijkheid die zal leiden tot een waardevermindering van de grondwaarde.

**Waardevermeerdering (vermindering)**

$\text{€ } 1.255.250,- - \text{€ } 1.126.700,- = - \text{€ } 128.550,-$

**Investering in kwaliteitsverbetering**

$20\% \text{ van } - \text{€ } 128.550,00 = \text{€ } 0,-$



Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de functiewijzigingen van de "Herelse Heide" geen meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Met vriendelijke groet,

Ing. E.D.A. (Ilse) Hendrickx  
Register Makelaar – Taxateur onroerende zaken.

A small, handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.