

GEMEENTE ROSENDAAL

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HERELSESTRAAT 218 TE HEERLE

TOELICHTING

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Leeswijzer	3
2	GEBIEDS- EN PLANPROFIEL	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Huidige situatie plangebied	4
2.3	Ruimtelijke structuur	4
2.4	Aanpassing bestemmingsplan	5
2.5	Verkeer en parkeren	6
2.6	landschappelijke inpassing	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Verordening ruimte Noord-Brabant	8
3.2.2	Kwaliteitsverbetering landschap	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Rosendaal 2025	11
3.3.2	Welstandsnota Rosendaal 2013	12
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Water	14
4.3	Cultuurhistorie	14
4.4	Archeologie	14
4.5	Natuur	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering	14
4.7	Geluid	14
4.8	Kabels en leidingen	15
5	OP TE NEMEN JURIDISCHE BEPALINGEN	16
5.1	Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering	16

Bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing:

Bijlage 1: Landschapsinpassingsplan Herelsestraat 218 te Heerle

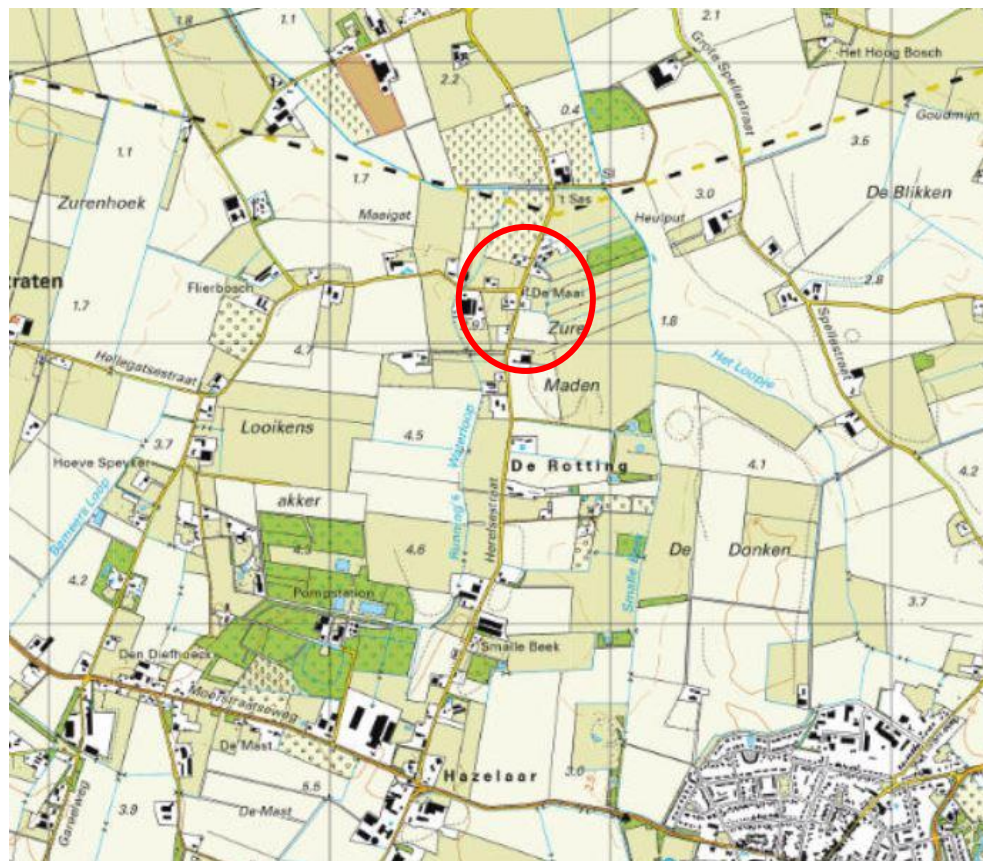
GEMEENTE ROOSENDAAL
 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HERELSESTRAAT 218 TE
 HEERLE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Herelsestraat 218 in het buitengebied bij de kern Heerle was voorheen een horecabedrijf gevestigd met de daarbij behorende bedrijfswoning en bijgebouwen. Het perceel is nu bestemd tot 'Horeca-4'.

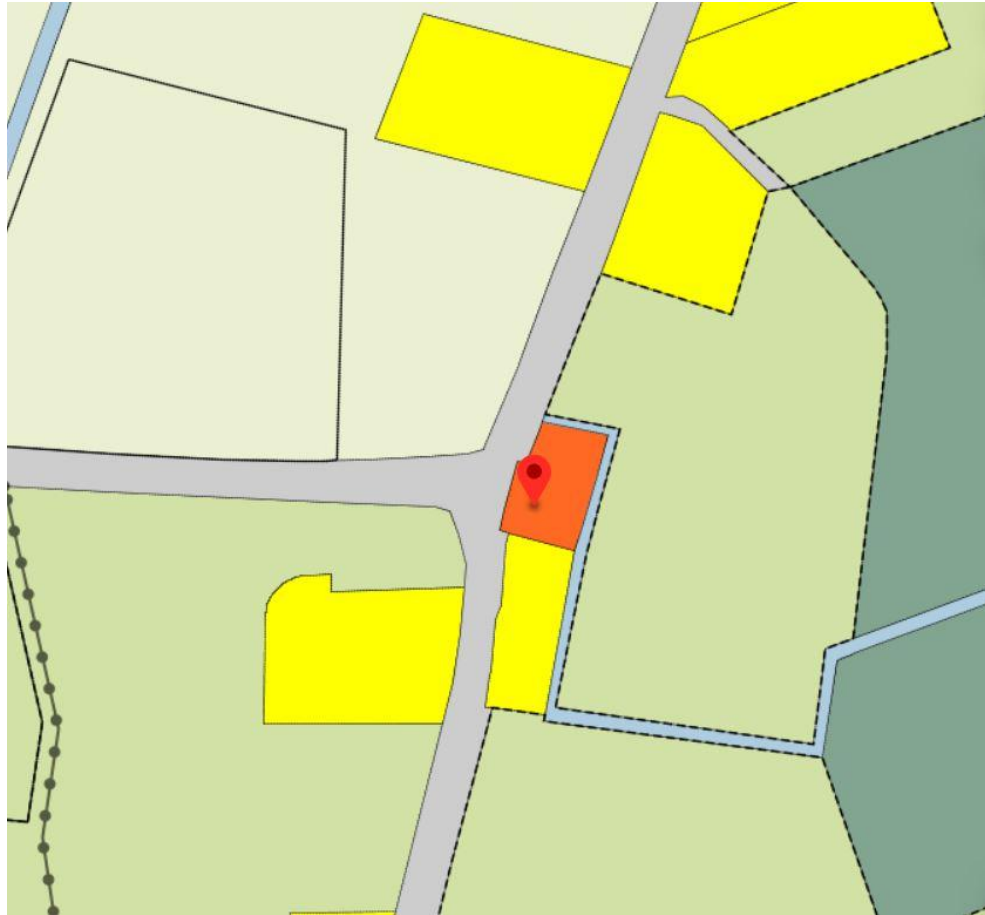
De initiatiefnemer wil de voormalige bedrijfswoning met horecabedrijf gebruiken als burgerwoning en daarbij ruim gebruik maken van de bijgebouwenregeling. De gemeente is er veel aan gelegen om deze horecabestemming uit het buitengebied verwijderd te krijgen en heeft zich dan ook bereid verklaard om mee te werken aan de gewenste bestemmingsplanherziening.



Figuur 1 - Situering plangebied - de locatie ligt ten noorden van het dorp Heerle aan de Herelsestraat.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw".



Figuur 2 - Vigerende bestemmingsplan; 'ter plaatse van Herelsestraat 218 geldt de enkelbestemming 'Horeca-4'.

Ter plaatse van het voormalige horecabedrijf geldt nog de bestemming 'Horeca-4'. Ten zuiden ligt een woning met de bestemming 'Wonen-2'. Ten oosten van Herelsestraat 218 ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden-2'. Daar tussenin ligt een strookje met de bestemming 'Water'.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebieds- en het planprofiel beschreven van de locatie waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)aspecten.

2 GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven, aan de hand van een korte beschrijving van de huidige inrichting en het gebruik van het plangebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Herelsestraat, een plattelandsweg die door de kern Heerle voert. Het plangebied maakt deel uit van de open lintbebouwing langs deze straat.

2.3 Ruimtelijke structuur

Programma

In het bestaande pand Herelsestraat 218 was voorheen een horecabedrijf met bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. Achter het hoofdgebouw stond een aanbouw met toiletvoorzieningen. Deze aanbouw is inmiddels afgebroken. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag het horecabedrijf (exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen) tot 250 m² bebouwingsoppervlak bevatten. De huidige bebouwing omvat geen horeca, dus in theorie zou hier nog zo'n 250 m² horeca gebouwd kunnen worden. Dat is ongewenst.

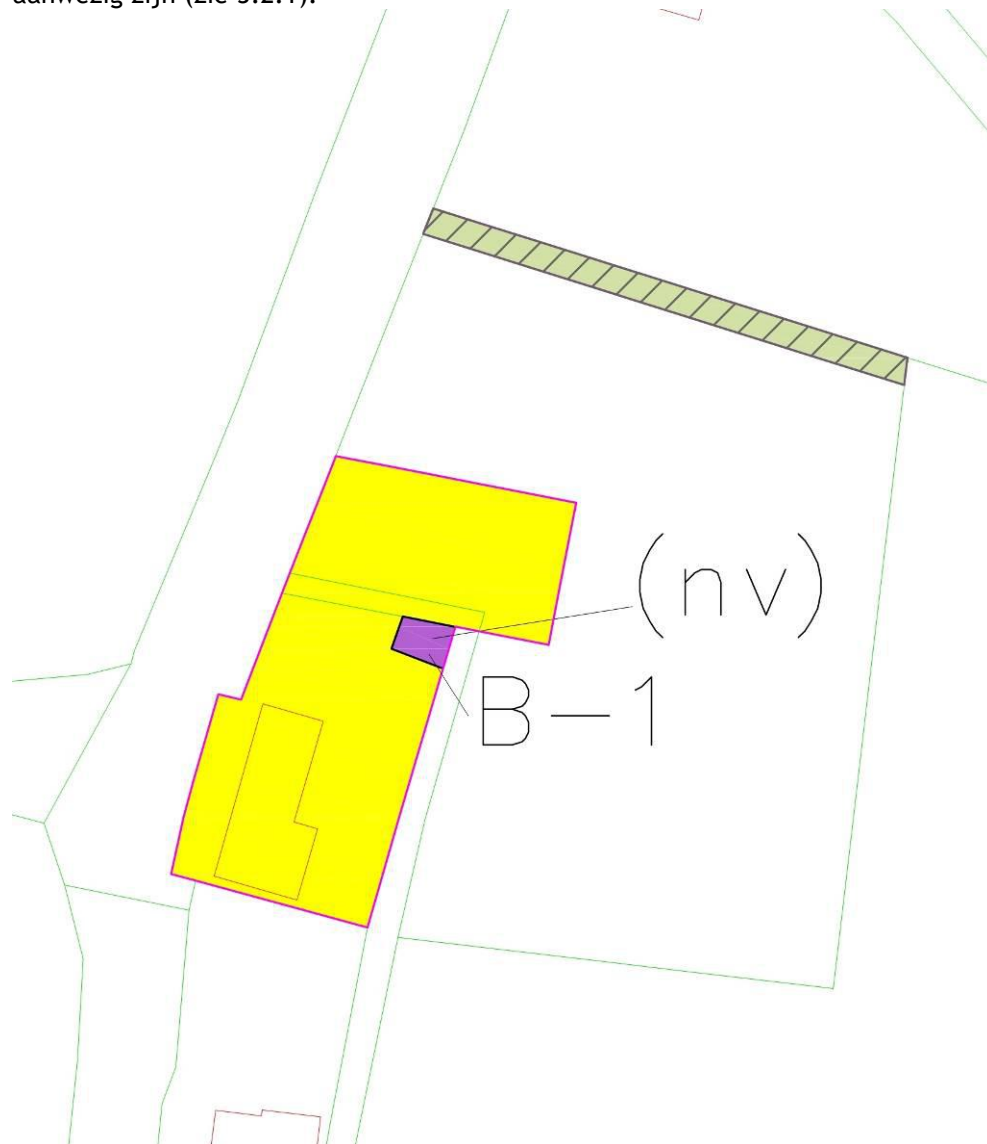


Figuur 3 - Huidige situatie plangebied (bron: Google Earth); de ruimtelijke situatie blijft zoals die is; alleen de planologische regeling wordt veranderd (bestemming is nu: Horeca-4, Water en Agrarisch met waarden-2, wordt: Wonen-2).

De initiatiefnemer woont in de voormalige bedrijfswoning en wil de voormalige horecabedrijfsruimte eveneens voor woondoeleinden gebruiken. Bij de woning wil hij 120 m² bijgebouwen realiseren ten behoeve van atelierruimte, fitness en opslag.

2.4 Aanpassing bestemmingsplan

Momenteel heeft het gehele perceel Herelsestraat 218 de bestemming Horeca-4. Deze bestemming acht de gemeente ter plaatse ongewenst. Bovendien zijn er ongewenste uitbreidingsmogelijkheden van het bestaande bedrijf. De gewenste situatie is, dat de voormalige bedrijfswoning met horecabedrijfsgebouw een burgerwoonbestemming krijgt. Bij deze woning kan 180 m² bijgebouwen aanwezig zijn (zie 3.2.1).



Figuur 4 - Beoogde nieuwe bestemming Herelsestraat 218 - het bestemmingsvlak Horeca-4 is vervangen door "Wonen-2"; dit bestemmingsvlak is enigszins uitgebreid tot 1164 m² om ruimte te geven aan de bouw van een bijgebouw; de nieuw aan te planten houtwal aan de noordzijde krijgt de aanduiding "landschapselement".

Het bestemmingsvlak Horeca-4 krijgt in zijn geheel de bestemming Wonen-2, met uitzondering van de bestaande, te handhaven nutsvoorziening op het achtererf, die de bestemming Bedrijven-1 krijgt met de functie-aanduiding nv

(nutsvoorziening). De op de vigerende verbeelding aangegeven waterloop ten noorden van het bestemmingsvlak bestaat niet meer. De waterloop had zijn functie verloren en de grond is door het waterschap verkocht aan de initiatiefnemer. Deze grond en een stuk ten noorden daarvan van 406 m² krijgt eveneens de bestemming Wonen-2.

2.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft in haar 'Nota Parkeernomen' uniforme parkeernormen vastgelegd die een duidelijke richting geven aan de mate van faciliteren van parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor elke functie geldt een eigen kader van parkeernormen. In de Nota Parkeernomen wordt onderscheid gemaakt naar functies die gegroepeerd kunnen worden naar een viertal hoofdfuncties, namelijk wonen, werken, detailhandel en overig. Wanneer er meerdere functies (wonen, medisch, etc.) deel uitmaken van een ontwikkeling kan er sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het is dan niet altijd noodzakelijk om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen. Dubbelgebruik wordt bepaald op basis van aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in het parkeernormenbeleid van de gemeente Roosendaal.



Figuur 5 - Aanzicht van het voormalige horecabedrijf.

Beoordelingskader

De locatie behoort tot de locatie-categorie 'Buiten centrumring'. De parkeernota bevat ten aanzien van woningen de volgende norm voor koopwoningen in de hoge prijsklasse: 2,00 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat voor de woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met eventuele aan huis gebonden activiteiten. Afhankelijk van de te ontwikkelen activiteit dienen voldoende

parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden, overeenkomstig de Nota Parkeernormen. Daar tegenover staat dat bij het horecabedrijf ook parkeervoorzieningen aanwezig moesten zijn. Per saldo zal de parkeerbehoefte dan ook waarschijnlijk afnemen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

2.6 landschappelijke inpassing

Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak wordt gerealiseerd op basis van het door een deskundige ontwerper opgesteld erfbeplantingsplan, dat is weergegeven in bijlage 1. Middels de anterieure overeenkomst zal de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd worden. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd (zie ook paragraaf 3.2.2).



Figuur 6 - De bestaande garage bij de voormalige bedrijfswoning (blijft gehandhaafd); in het midden is het trafohuisje (nutsvoorziening) zichtbaar.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

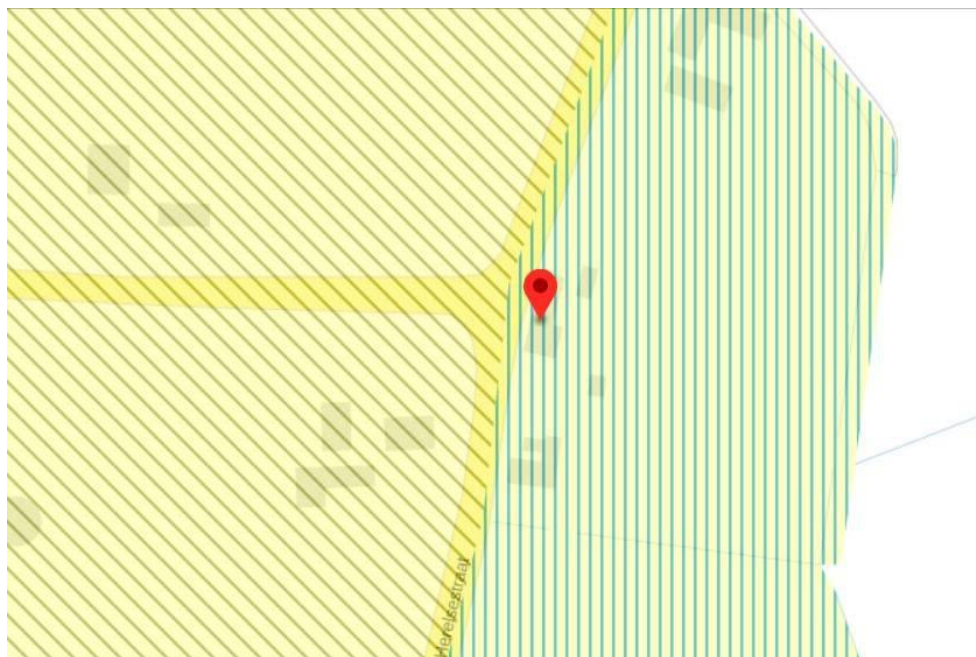
De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 10 2019) (hierna: Vr) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.



Figuur 7 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (detail); het plangebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

Belangrijke onderwerpen in de Vr zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Op de kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het projectgebied aangewezen als Groenblauwe mantel (zie Figuur 7). Voor de locatie en het beoogde gebruik daarvan, zijn de volgende bepaling uit de Interimverordening relevant.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. *alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. *dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. *in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Algemeen

In dit geval is met name het bepaalde in 3.69 onder c. van toepassing. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse slechts één woning aanwezig mag zijn, zodat er geen sprake kan zijn van woningsplitsing. Expliciet is bepaald, dat het bijgebouw niet bewoond mag worden.

Bijgebouw, sloop overtollige bebouwing

Bij de voormalige bedrijfswoning is één bijgebouw aanwezig, de garage. De overbodig geworden voormalige sanitaire ruimte en een horecaruimte van 40 m² zijn inmiddels gesloopt. Er is geen overtollige, te slopen bebouwing (meer) aanwezig.

motivering oppervlakte bijgebouw

Er is de gemeente Roosendaal veel aan gelegen om de horecabestemming op deze plaats verwijderd te krijgen. Vestiging van een horecabedrijf op deze plaats in het buitengebied wordt niet langer wenselijk geacht, met name vanwege sociale veiligheid, milieuhinder en dergelijke. Verder wordt het, gezien de situatie ter plaatse, aanvaardbaar geacht dat er medewerking wordt verleend aan de wens van de initiatiefnemer om in het bijgebouw een atelierruimte van 60 m², fitness/welnessruimte van 45 m² en 15 m² algemeen (opslag) te realiseren. Bij de woning is nu reeds eens garage aanwezig van ongeveer 60 m². Bij elkaar

gaat het dus om een oppervlakte van 180 m² aan bijgebouwen. In dit specifieke geval, mede gebaseerd op de situatie ter plaatse, een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 180 m² aanvaardbaar geacht.

Motivering vergroting oppervlakte bestemmingsvlak

In het plan wordt het bestemmingsvlak Horeca-4 vervangen door "Wonen-2". Achter het voormalige horecabedrijf is geen ruimte om het gewenste bijgebouw te realiseren. Aan de noordzijde bevindt zich een trafohuisje met de nodige kabels en leidingen, zodat daar ook niet gebouwd kan worden. Daarom wordt het aanvaardbaar geacht het bestemmingsvlak enigszins uit te breiden tot 1164 m² om ruimte te geven aan de bouw van een bijgebouw.

3.2.2 Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" 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.

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.

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.

Beoordeling - algemeen

De onderhavige ontwikkeling valt gaat om de functieverandering van een bedrijfswoning naar burgerbewoning. Het bestaande bestemmingsvlak Horeca-4 heeft een oppervlakte van 710 m². In de toekomstige situatie wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen-2': 1166 m². De rest behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden-2', waarbinnen 166 m² nieuw landschappelijk groen.

Beoordeling - categorie

De omzetting van de Horeca-4-bestemming in een woonbestemming valt onder categorie 2. In het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een (niet limitatieve) lijst opgenomen van categorie 2-ontwikkelingen. Daarin staat onder meer:

- *Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.*

De gewenste omzetting van horeca in wonen valt niet onder deze opsomming (en wordt ook niet elders genoemd), maar is qua ruimtelijke impact wel vergelijkbaar met deze omzetting. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de gevraagde omzetting valt onder categorie 2.

Beoordeling - omvang landschappelijke inpassing

Zoals hierboven al staat, wordt bij invulling van landschappelijke inpassing uitgegaan van maatwerk per locatie. Daarom is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Daarin wordt geconcludeerd dat de aanleg van een landschappelijke groenstrook aan de noordzijde van het perceel zorgt voor een voldoende landschappelijke inpassing. Door deze strook te voorzien van een functieaanduiding landschappelijk groen, vindt er volgens het inpassingsplan voldoende landschappelijke inpassing plaats.

Beoordeling - borging tegenprestatie

De voorgestelde maatregel zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met de eigenaar zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin wordt vastgelegd dat de aanleg van het groen zal worden uitgevoerd voordat het bijgebouw zal worden gebouwd en dat de landschappelijke compensatie duurzaam in stand zal worden gehouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Toetsingskader

In 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Roosendaal 2025' vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de raad zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst. Hoe moet ons landschap er in de toekomst uit zien? Waar mag worden gebouwd, of herontwikkeld? Wat moet worden beschermd? De gemeente Roosendaal kan en zal niet alle plannen uit de 'Structuurvisie Roosendaal 2025' zelf uitvoeren, maar zal zich uitnodigend en faciliterend opstellen naar initiatiefnemers.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit

van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. In het buitengebied is de gemeente één van de stakeholders, naast de agrarische sector en andere landeigenaren, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Met name de provincie heeft een sterke positie in het beleid in het buitengebied.

Beschermen en opwaarderen van waterlopen en beken zijn dragers van het buitengebied en van vitaal belang voor de natuur, landschap en beleving van het buitengebied.

De agrarische sector is rentmeester en belangrijkste gebruiker in het buitengebied. De gemeente ondersteunt de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied, daarbij wordt wel rekening gehouden met andere belangen.

- De gemeente ontziet het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen; landgoederen, buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte-regelingen worden beperkt in aantal en omvang mogelijk gemaakt;
- Het groene buitengebied en het groene stedelijk gebied blijven met elkaar verbonden.

Beoordeling

Het planvoornemen past binnen het beleid ten aanzien van het buitengebied, waarbij een passend gebruik van vrijkomende bedrijfslocaties wordt voorgestaan. De beoogde veranderingen in het plangebied worden in dit geval passend geacht.

Conclusie

Het planvoornemen past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie Roosendaal 2025.

3.3.2 Welstandsnota Roosendaal 2013

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is in 2008 geactualiseerd. Met de herziening van 2013 heeft de gemeente het welstandsbeleid wederom geactualiseerd en versoepeld. In de kernen, enkele linten, vroege uitbreidingen en het buitengebied acht de gemeente het redelijk om welstand in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in en bovengemiddeld zichtbare delen van de gebieden, zoals langs spoor en snelweg, waar verder weinig welstandseisen gelden.

beoordeling

Het plangebied is in de welstandsnota gelegen in de aanduiding “Buitengebied”. Ten aanzien van dit gebied geldt het uitgangspunt:

“Het buitengebied is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.”

In dit gebied gelden de volgende welstandscriteria, voor zover betrekking hebbend op de geplande ruimte voor ruimte woning:

"Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- *de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde*
- *de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar*
- *de bebouwing met de voorgevel op de weg richten*
- *doorzichten naar het landschap behouden*
- *bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld*

Massa

- *gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond*
- *woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met kap*
- *uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa*
- *bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg.*

Architectonische uitwerking

- *de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend*
- *bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren*
- *elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen*
- *kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail*
- *zijgevels van woningen hebben vensters*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume*

Materiaal en kleur

- *materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam*
- *kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving*
- *gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd)*
- *hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet*
- *grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur*
- *aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren*
- *erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur"*

Met name de eerste groep criteria heeft een link met het bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de geprojecteerde stedenbouwkundige structuur aansluit op de uitgangspunten van de welstandsnota.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Bodem

De geplande bestemmingsverandering heeft geen gevolgen voor de milieukundige bodemsituatie.

4.2 Water

De geplande bestemmingsverandering heeft geen gevolgen voor de hydrologische situatie. De rioolaansluiting blijft onveranderd. De hemelwaterafvoer van het te bouwen bijgebouw (max. 180 m² minus de bestaande garage) zal ter plaatse worden verwerkt en niet op de riolering worden aangesloten.

De voorheen bestaande sloot naast het perceel is niet langer van belang voor het waterschap. De gronden zijn door het waterschap verkocht aan de initiatiefnemer. De 'Water'-bestemming kan van deze gronden worden verwijderd, zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied.

4.3 Cultuurhistorie

De geplande bestemmingsverandering heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische situatie. Het voormalige café heeft geen cultuurhistorische waarde.

4.4 Archeologie

Het geldende bestemmingsplan bevat ter plaatse geen archeologische dubbelbestemming, zodat ervan uit mag worden gegaan dat er door de onderhavige planherziening geen archeologische waarden zullen worden aangetast.

4.5 Natuur

Er zijn geen sloopwerkzaamheden gepland. Ook zijn de bouwwerkzaamheden (bijgebouw) van een zodanige omvang dat niet op voorhand moet worden uitgegaan van mogelijke aantasting van natuurwaarden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De huidige bestemming van de locatie is "Horeca-4". Volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" valt deze bedrijfstype onder categorie 2. Nu deze bestemming gewijzigd wordt in "Wonen-2" is er sprake van een verbetering van de milieusituatie, doordat een (weliswaar kleine) milieucirkel vervalt.

Voor het overige bevinden er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die van invloed zouden kunnen zijn op het woonklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming.

4.7 Geluid

Er zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden gepland aan de voormalige bedrijfswoning. De woning (een gevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder) wordt niet veranderd. Een nader onderzoek wegverkeerslawaaai is daarom niet nodig.

4.8 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5 OP TE NEMEN JURIDISCHE BEPALINGEN

5.1 Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geldt in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als wonen-2 alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals aangegeven in de bijlage bij de toelichting (*Landschapsinpassingsplan Herelsestraat 218 te Heerle*), zijnde de aanleg en instandhouding van de als 'Overige zone - landschapselement' aangegeven landschappelijke beplanting, is gerealiseerd dan wel zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van de gronden en opstallen overeenkomstig deze planherziening, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), volledig wordt gerealiseerd en alleen is toegestaan zolang deze blijvend wordt onderhouden en in stand wordt gehouden.

Bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing:

Bijlage 1: Landschapsinpassingsplan Herelsestraat 218 te Heerle

's-Hertogenbosch, november/december 2019/januari 2020

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

Landschapsinpassingsplan

Herelsestraat 218 te Heerle



ZICHTLIJN

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Onderzoeksmethode	3
3. Beleid.....	3
4. Fysiek ruimtelijke analyse.....	5
5. Visie op landschapsinpassing	9
6. Beplantingsontwerp	10
7. Beheer	12
Colofon	13
Versietabel.....	13

1. Inleiding

Dit landschapsinpassingsplan vormt 'bijlage 4' bij de 'TOELICHTING' van het 'BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW", versie 20-03-2018', opgesteld door Cuijpers Advies. In die rapportage wordt aangegeven dat het omzetten van een horecabestemming in een woonbestemming valt onder een zogenaamde 'categorie 2' waardoor een landschappelijke inpassing vereist is. Dit landschapsinpassingsplan beschrijft wat nodig is.

2. Onderzoeksmethode

Door de provincie Noord-Brabant en door de gemeente Roosendaal zijn geen kwantitatieve eisen gedefinieerd bij de inpassing. Hierdoor zal er, zonder aangegeven hoeveelheden, gekomen moeten worden tot een goed plan. Niet alleen het **type** natuur & landschap en de **locatie**, maar dus ook de **hoeveelheden** zullen in dit onderzoek bepaald en gemotiveerd moeten worden.

In dit landschapsinpassingsonderzoek wordt eerst de landschappelijke context bestudeerd. De context bestaat uit de beleidsmatige context en een fysiek-ruimtelijke¹ context. Vanuit die context wordt geanalyseerd hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke compensatie het beste kan worden vormgegeven. De nieuwe elementen worden meestal vertaald in een beplantingsontwerp en een beheerplan.

3. Beleid

In het beleid zijn de volgende aanknopingspunten te vinden **op wat voor wijze** de locatie kan worden ingepast.

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 (2013) wordt over het plangebied het volgende algemene beleid bepaald: 'Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.' Onderhavige locatie wordt als 'woongebied' bestempeld in het 'lintenlandschap'.

Er is geen specifiek beleid gedefinieerd waar op kan worden voortgeborduurd.

Welstandsnota (2013). Hierin wordt het gebied bestempeld als buitengebied 'zonder aanvullend beleid', maar in de categorisering krijgt het de status 'gewoon' mee. In de tekstrapportage wordt verder voor het buitengebied aangegeven: 'De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals akkers, wegen tussen de weilanden en de afwisselende lintbebouwing.' De Herelsestraat wordt benoemd als 'oriëntatielijn'.

¹ De opbouw van het landschap: de historische ontwikkeling, de huidige structuren, de beeldbepalende structuren en dergelijke.



Fig.1 Uitsnede uit kaart uit welstandsnota

Voor de 'oriëntatielijnen' is het van belang om 'doorzichten naar het landschap te behouden' en te zorgen voor 'het behoud (...) van de cultuurhistorische bebouwing'.

Dit landschapsinpassingsplan kan zorgen voor de versterking van het zicht op de cultuurhistorische bebouwing en het versterken van de doorzichten op het landschap. De welstandsnota biedt daarom goede aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing.

Bomenkaart gemeente Roosendaal

De gemeente heeft alle belangrijke bomen op een bomenkaart gezet. Deze bomen mogen in principe niet gekapt worden. Er zijn op de percelen van de eigenaar (Q183+Q634) geen bomen aangeduid als waardevolle bomen. Vanuit dit beleid zijn geen aanknopingspunten te vinden.



Fig.2 Uitsnede van bomenkaart

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (2014)

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

De landschappelijke inpassing wordt primair gevonden in b. (zie hoofdstuk 5)

4. Fysiek ruimtelijke analyse

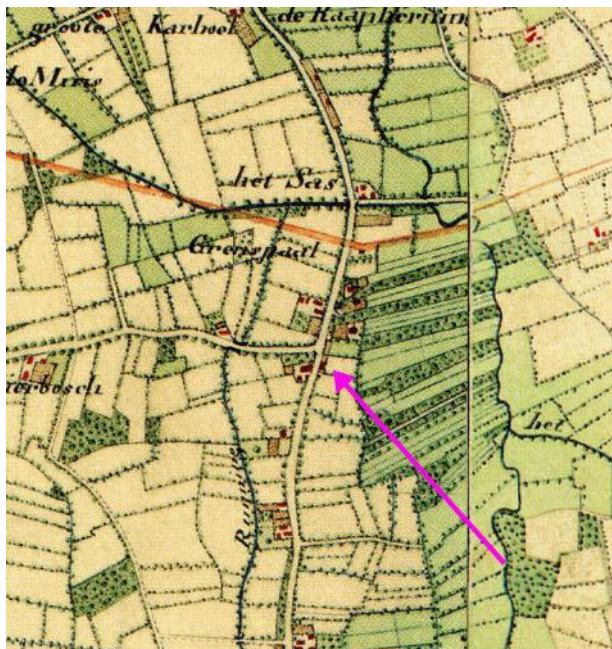


Fig.3 KAARTBEELD 1840; uit: Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland

Het landschap van 1840 is alleen op hoofdlijnen gelijk aan de huidige situatie. De loop van de Herelsestraat is gelijk gebleven. In 1840 was dit al een bebouwingslint, maar was de bebouwing van onderhavig perceel nog niet gerealiseerd. Zowel aan de voor- als achterzijde van onderhavige locatie was landbouwgebied, verdeeld in kleine kavels, met beplanting aan de randen van de verschillende kavels. Heel markant in dit kaartbeeld zijn de smalle groene banen haaks staand op een waterloop, destijds Het Beekje genaamd; die nu Smalle Beek heet. Dit moet een nat gebied zijn geweest waarbij de lijnen op kaart ontwateringssloten waren om het gebied droger te maken. Door de vele sloten ontstond hier een andere percelering dan in de omgeving. In het huidige landschap zijn alleen nog enkele ontwateringssloten zichtbaar. De meeste beplanting is verdwenen.

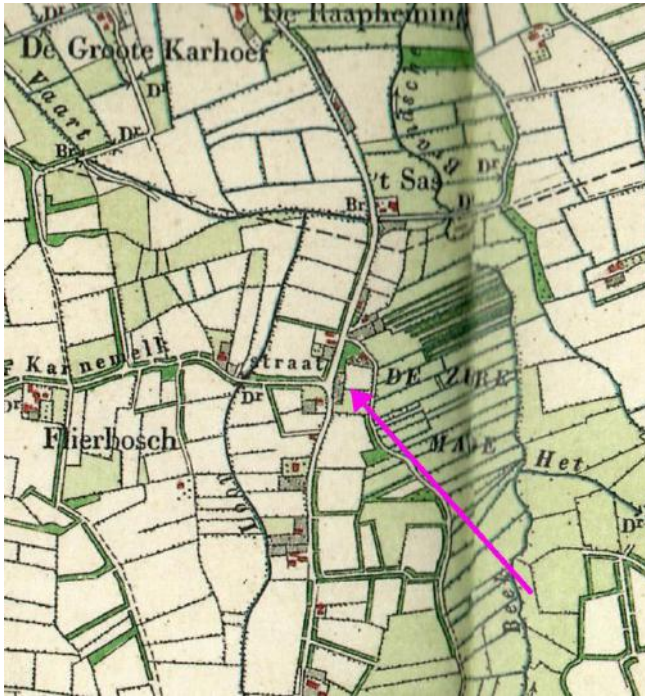


Fig.4 KAARTBEELD 1905; uit: Grote Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland

Ten opzichte van 1840 is het landschap tot 1905 weinig veranderd. Er is iets meer bebouwing ontstaan. Er zijn iets meer landbouwkavels bijgekomen. De in 1840 onontgonnen natte zones in het oosten zijn omgezet in landbouwgrond. De Steenbergsestraat, die in 1905 nog Karnemelkstraat heette ligt ongeveer gelijk met de huidige loop van de weg. Op onderhavige locatie is wel iets van een erfstructuur zichtbaar, maar het is niet helemaal duidelijk wat hier heeft gestaan.

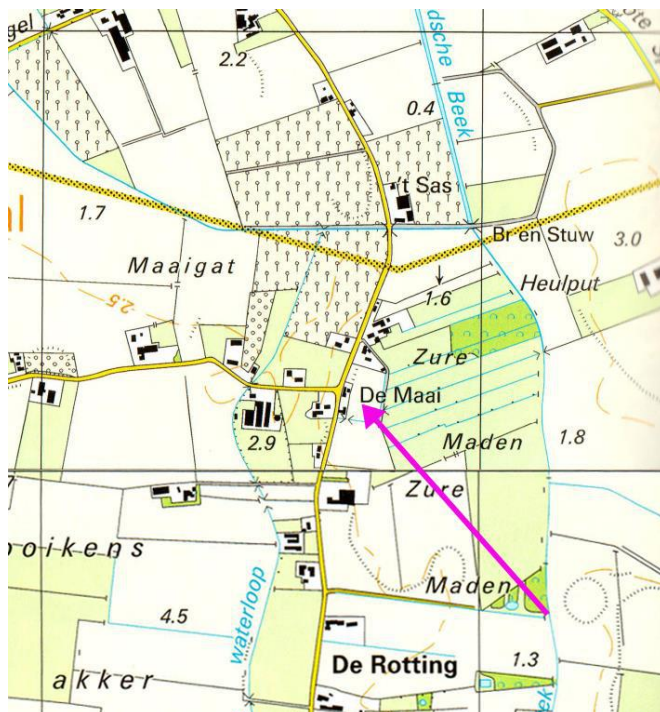


Fig.5 KAARTBEELD 2005; uit: Topografische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij ANWB

Ten opzichte van 1905 is het landschap veel veranderd. Het kleinschalige karakter is teniet gedaan. Vermoedelijk heeft of hebben er grootschalige ruilverkavelingen plaatsgevonden. Er zijn geen perceelscheidingen meer met beplanting. Alleen rond de huiskavels is nog beplanting te vinden. Het

wegenpatroon is nog wel hetzelfde en ook de bebouwing vertoont grote gelijkenis met de situatie van 1905. Er zijn aan het lint diverse woningen bijgekomen, waardoor het lint verdicht is. De woningen staan op ruime kavels met tuinen/ erven rond de woningen, waardoor er vanaf de Herelsestraat iets minder zicht is op het omliggende landschap. Toch vormt de Herelsestraat, vanwege het kronkelige karakter van de weg, een oud lint wat ook nu nog grote waarde heeft. Je voelt dat dit een oude weg is.



Fig.6 Zicht op locatie vanaf het noorden.



Fig.7 Zicht op locatie vanuit Steenbergsestraat.



Fig.8 Zicht op locatie vanaf het zuiden. (naast gelegen huis staat op voorgrond)

In het gebied staan diverse huizen en agrarische bedrijven op erven van verschillende omvang. Soms wordt het erf omzoomd door een lage haag en staan er één of enkele bomen op het erf. In het landschap kun je ver van je af kijken. Het geoefende oog kan nog bijzonderheden zoals bijvoorbeeld laagtes of aanwezigheid van sloten ver weg door de aanwezigheid van scheve knotbomen zien.

5. Visie op landschapsinpassing



Fig.9 Visie op inpassing.

De groene cirkels geven solitaire bomen weer, de groene lijnen zijn grote hagen of een laanbomenrij. De paarse pijlen geven belangrijke zichtlijnen weer.

De Herelsestraat is een 'oriëntatielijn' waarbij zoveel mogelijk zichtrelaties naar het achtergelegen gebied moeten worden gehandhaafd en indien mogelijk worden versterkt.

De woonhuizen en bijbehorende bouwwerken in dit gebied zijn zichtbaar en worden meestal niet omzoomd met groen.

De 'landschapsinpassing' vindt meestal plaats door middel van 'a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken', maar dat zou in dit geval geen verbetering voor het landschap op grotere schaal opleveren. Het bestaande gebouw mag gezien worden. Het inpakken ervan zou een vreemde landschappelijke structuur opleveren op deze locatie. Dat zou namelijk niet passen met wat hier gebruikelijk is en zou dan vreemd aanvoelen.

De inpassing kan beter gezocht worden in de aanleg van een 'b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur'.

6. Beplantingsontwerp

Onderstaand plaatje toont het door ZICHTLIJN voorgesteld beplantingsontwerp.

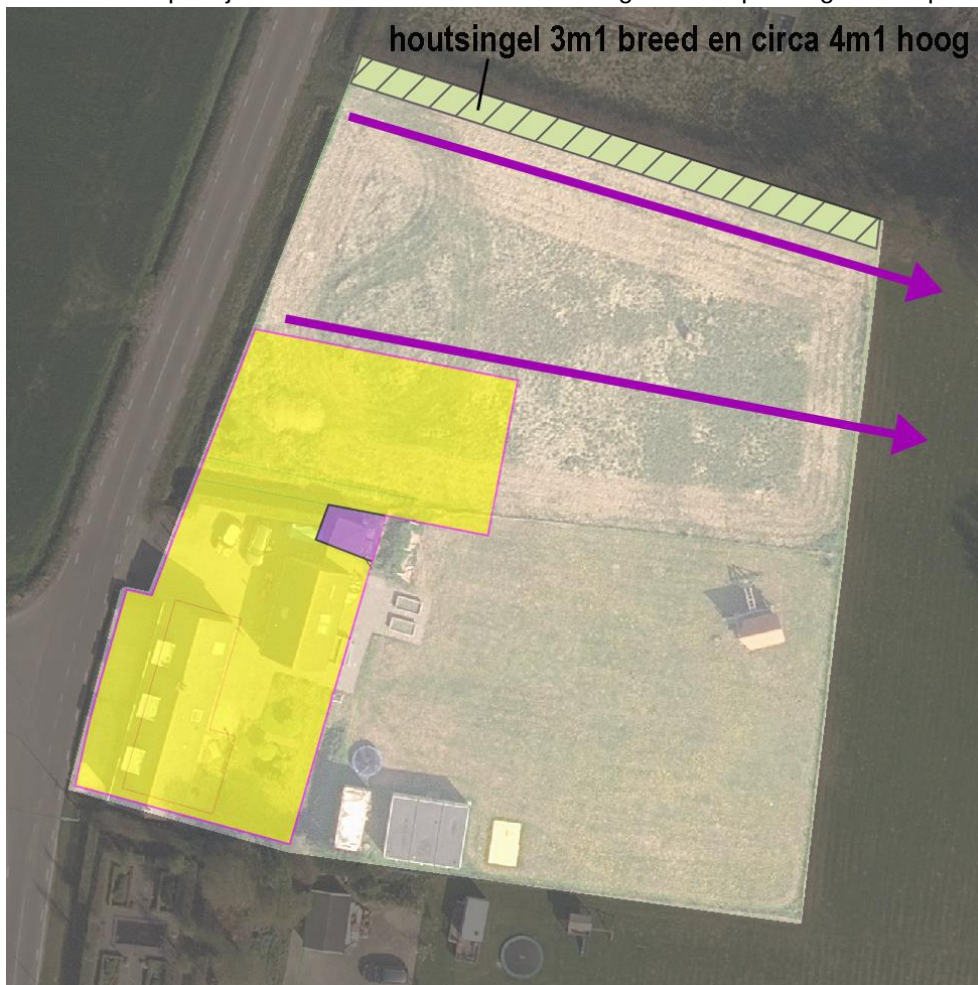


Fig.10 Beplantingsontwerp

De woonbestemming van onderhavige locatie (geel gemarkeerd) is 1167m² groot en heeft niet de optimale vorm om te omzoomen. Door aan de noordzijde een smalle strook (groen gearceerd op tekening) van 3 meter breed over de hele lengte te realiseren met beplanting wordt de landschapsstructuur versterkt en wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de natuurwaarden. Deze strook is 165m³ groot.

Gerelateerd aan de omvang van de woonbestemming wordt zo een oppervlakte van ca. 15% 'ingepast'. Deze strook krijgt een natuurbestemming.

Qua kwantiteit wordt zo een substantiële bijdrage geleverd.

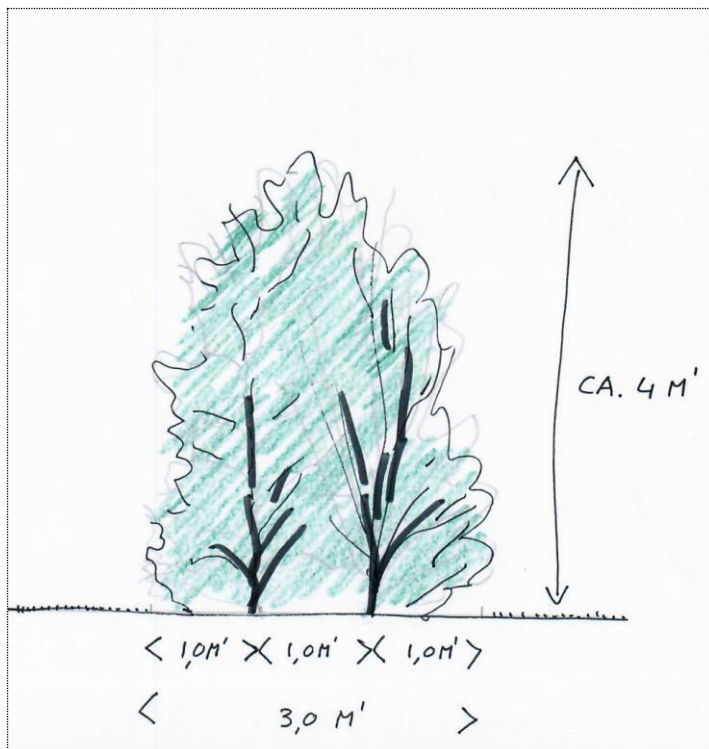


Fig.11 Opbouw struikensingel

De struikensingel zal volgens plantverband van figuur 12 moeten worden aangeplant. Na enkele jaren groei zullen de struiken samensmelten tot één geheel en uitgroeien tot ongeveer 4 meter hoogte. De totale oppervlakte van de singel is 165 m² groot. Er wordt uitgegaan van een plantafstand van 1,0m1 tussen de rijen en een afstand van 2,0m1 in de rij. Totaal zijn er 55 struiken nodig. In onderstaand schema worden de soorten aangegeven. Deze moeten willekeurig (in het stramien) worden aangeplant. De aanplanthoogte moet minstens 100-120cm hoog zijn.

wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Percentage	aantal
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	10%	5
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krenteboompje	12%	7
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	8%	4
<i>Cornus mas</i>	Gele Kornoelje	10%	6
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	8%	4
<i>Euonymus euopaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts	10%	6
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	12%	7
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst	8%	4
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	8%	4
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	6%	4
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	8%	4
SOM		100%	55

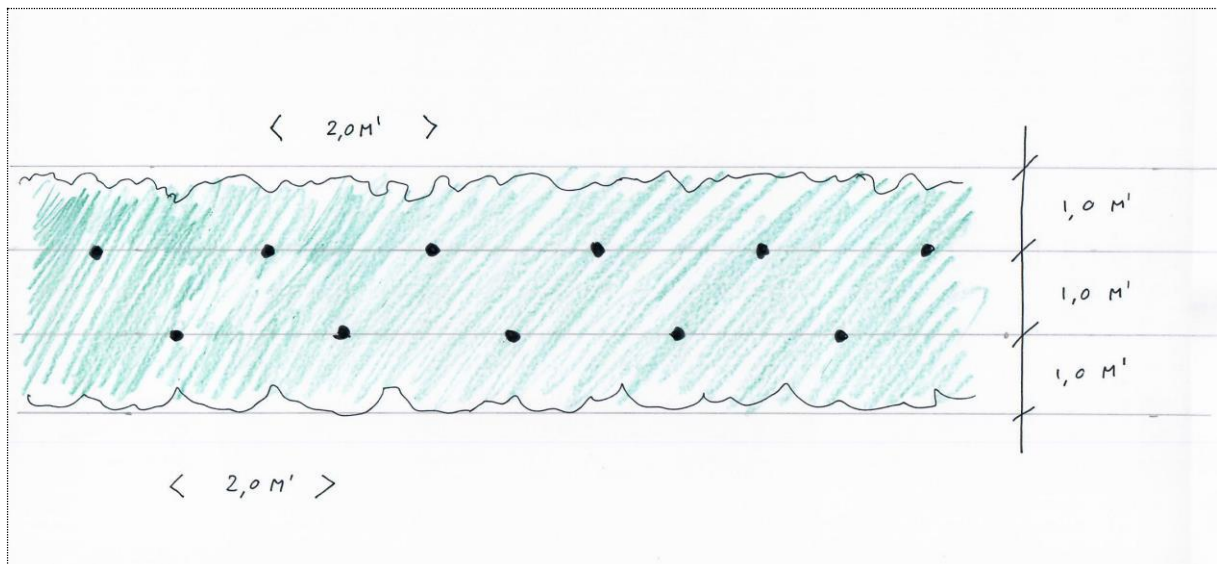


Fig.12 Plantverband

N.B. De eigenaar heeft aangegeven al eerder een volwassen eindbeeld te willen. Dit kan gerealiseerd worden door grotere struiken te plaatsen en eventueel meer struiken aan te planten. Deze extra kwaliteitsimpuls is iets wat niet per se nodig is, maar wel mag. Eigenaar heeft dus de vrijheid om meer en grotere struiken aan te planten.

7. Beheer

STRUIKENSINGEL

- Het beheer is in dit geval gericht op een redelijk continue afschermende werking. De strook kan tevens dienst doen als afscheiding met het buurperceel.
- Het opgaande moet ca. 4 meter hoog worden en niet hoger. Hierdoor blijven de struiken ook onderaan groen en wordt de hoeveelheid groen niet te massaal. De singel moet zodanig in toom worden gehouden dat er geen bomen ontstaan.
- De singel moet binnen de 3 meter worden gehouden zodat er lange zichtlijnen blijven.

Dit leidt tot de volgende beheersystematiek:

- Einde zomer na aanplant: opnemen van inboet (doodgegane struiken)
- Winterperiode na ca. 1 jaar: de inboet aanplanten.
- Eerste drie jaar:
 - Geen snoei, alleen kruidlaag kort houden zodat de struiken de ruimte krijgen om te groeien. Het korthouden van de kruidlaag kan de eerste jaren met bosmaaier plaatsvinden.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het tiende jaar:
 - Iedere winter 1/3 van alle hoofdsteltakken wegsnoeien en ter plaatse versnipperen en de snippers als mulchlaag aanbrengen. De hoogste takken moeten worden weggenomen. Incidenteel zal met de bosmaaier de kruidvegetatie in toom moeten worden gehouden.
- Iedere tien jaar moet de situatie opnieuw bekeken worden. Door concurrentiedruk, ziektes of andere oorzaken kunnen bepaalde struiken worden weggedrukt of niet goed groeien, waardoor er een te eenzijdig beeld ontstaat. Ook is er een kleine kans dat er gaten ontstaan in het beeld, doordat struiken wegvallen door afsterven. Mogelijk moeten er na 10 jaar struiken worden vernieuwd om het beeld weer goed te krijgen.

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Roosendaal
Team RO – realisatie
dhr. Hans Vergouwen
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Opdrachtnemer:

Zichtlijn
ir. Marcel van Wezel, landschapsarchitect
Oude Baan 113
5104 PA Dongen
m. 06-26794806
info@zichtlijn.nl

Foto's en afbeeldingen:

Kaartbeelden en luchtfoto's: (zie onderschriften)
Overige: Zichtlijn

Dongen, 24 mei 2018

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/ of openbaar gemaakt worden mits de bron wordt vermeld.

Projectcode R150-H218-2

Versietabel

versie	Datum	opmerkingen
1	24-5-2018	conceptrapportage richting initiatiefnemer
2	24-5-2018	definitief