

Ruimtelijke onderbouwing
Moerstraatseweg 34 te Moerstraten

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

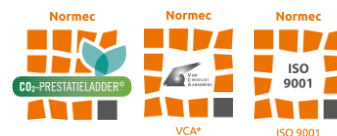
Titel : Ruimtelijke onderbouwing
: Moerstraatseweg 34 te Moerstraten

Opdrachtgever : R.R.A. Bartels
Projectnummer : 20210130
Versie / status : C03
Datum : 15 juli 2021
Opgesteld door : ing. E. Kroes
Gecontroleerd door : drs. ing. K. Jansen
Akkoord projectcoördinator : drs. ing. K. Jansen

Paraaf: 

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsbevoegdheid	4
1.5	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	BELEID	9
4	OMGEVINGSASPECTEN	10
5	OP TE NEMEN JURIDISCHE BEPALINGEN	11
5.1	Wijzigen bestemming ' Agrarisch ' naar ' Wonen-2 '	11
5.2	Bouwvlak	11
5.3	Voorwaardelijke verplichtingen	11
6	UITVOERBAARHEID	12
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	12
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

Bijlagen

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De grondeigenaar van het perceel aan de Moerstraatseweg 34 te Roosendaal is met de gemeente Roosendaal overeengekomen om de gronden gedeeltelijk te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De wijziging is aan de orde omdat de agrarische activiteiten ter plaatse niet meer aanwezig zijn, waardoor feitelijk sprake is van een woonfunctie.

De gemeente Roosendaal staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft derhalve samen met de initiatiefnemer besloten dat de planontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' in procedure gebracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Roosendaal aan de Moerstraatseweg 34. Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel met één woning en bedrijfsgebouwen. Het perceel wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door agrarische gronden. Via de Moerstraatseweg is het plangebied via de zuidzijde bereikbaar en aan de westzijde ligt een watergang. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente WOU00, sectie P, nummer 1320, met een totale oppervlakte van circa 15.770 m². Onderstaande afbeelding toont de planlocatie met de kadastrale percelen.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' dat op 21 augustus 2012 onherroepelijk is geworden. De locatie kent hierin de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden of overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Door een opgenomen aanduiding is daarnaast een 'intensieve veehouderij' toegestaan. Tevens is een bouwvlak opgenomen. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, de agrarische gronden met de aanduiding bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen-2'. Wanneer deze bevoegdheid wordt gevolgd, dienen de voormalige bedrijfsgebouwen te worden afgebroken tot een oppervlakte van maximaal 80 m². Door een sloopbonusregeling is het mogelijk meer oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk te maken tot een maximale oppervlakte van 200 m².

Het voorgestane initiatief betreft een functiewijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen - 2'. Deze functie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' met plangebied in rode omlijning (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Voorliggende ontwikkeling betreft geen ontwikkeling in de vorm van een wijzigingsplan, maar toch is bij de ontwikkeling zoveel mogelijk aangesloten bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied (artikel 3.7.5) is het mogelijk om de agrarische bestemming met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen-2', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;*
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;*
- c. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;*
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;*
- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.*
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling;*
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden. De ontwikkelingen dienen te passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en dienen bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Een landschappelijke inpassing maakt deel uit van het wijzigingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door middel van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient bovendien te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;*
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd. De ontwikkelingen dienen te passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en dienen bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Een landschappelijke inpassing maakt deel uit van het wijzigingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door middel van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient bovendien te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;*

- j. *de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*
- k. *er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;*

Hieronder is een korte onderbouwing opgenomen waarbij is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid:

Ad a: Het bestaande agrarische bouwvlak komt te vervallen. Het bouwvlak ten behoeve van de bestemming Wonen-2 wordt kleiner dan het bestaande agrarische bouwvlak. In totaal krijgt 4.500 m² een woonbestemming en de overige 11.270 m² behoudt de agrarische bestemming (excl. bouwvlak).

Ad b: Het agrarische bedrijf ter plaatse is reeds beëindigd.

Ad c, d, e: Er wordt geen grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestaande bijbehorende bouwwerken voorgestaan. Door de sloop van minimaal 1.075 m² van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing mag in de toekomstige situatie sprake zijn van maximaal 200 m² aan bijgebouwen. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de inhoud van de woning te vergroten.

Ad f: Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing.

Ad g: De wijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven, zie ook hoofdstuk 4 omgevingsaspecten.

Ad h: Er is geen sprake is van een onevenredige aantasting van de omgeving. Dit wordt nader onderbouwd in deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad i: In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is bij deze ruimtelijke onderbouwing een landschappelijke inpassing opgesteld. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In dit afsprakenkader worden drie categorieën onderscheiden. De voorliggende ontwikkeling betreft een categorie 2 ontwikkeling:

Ruimtelijke ontwikkeling met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de volgende voorbeeldweergave van categorie 2: *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 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert*

De bestemming Wonen heeft een oppervlakte kleiner dan 5.000 m² en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 200 m² aan bedrijfsbebouwing blijft bestaan.

Voor het plangebied geldt verder dat de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan juridisch is geborgd door de opname van dat de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' (artikel 23.4.1) op de verbeelding. De landschappelijke inpassing borgt de sloop van ten minste 1.075 m² overtollige agrarisch bebouwing wordt gesloopt en dat sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse.

Ad j: Voor het plan geldt dat is aangesloten bij de regels van de bestemming 'Wonen-2'.

Ad k: De omvorming van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van omwonenden. De slopen van de opstallen van overtollige agrarische opstallen is bij alle omwonenden bekend. Om te voorkomen dat het voormalige agrarische bedrijf zou uitbreiden hebben alle omwonenden zich verenigd om het perceel met de opstallen aan te kopen. Deze aankoop heeft plaatsgevonden, waarna gezamenlijk is besloten om de overtollige agrarische opstallen te slopen, de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, het agrarische bouwvlak te laten vervallen en het agrarisch landbouwperceel aan een agrariër te verkopen. Het wijzigen van het bestemmingsplan is in samenwerking met, en namens, de omwonenden in gang gezet. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van de gemeente dat een zorgvuldige dialoog moet zijn gevoerd met de omwonenden.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk vier wordt aandacht besteed aan de omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de op te nemen juridische bepaling. Tot slot wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in hoofdstuk 6 besproken.

2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied en de bijbehorende omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens op het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een perceel dat ligt in het buitengebied van de gemeente Roosendaal ten zuidoosten van de kern Moerstraten. De Moerstraatseweg vormt een verbindingsweg tussen de dorpen Steenberg en Wouw en de snelwegen A58 en A4.

Het perceel maakt onderdeel uit van de West-Brabantse Venen. De West-Brabantse Venen maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap met een open en onregelmatig turfvaartenlandschap. De ambitie voor van de West-Brabantse Venen zijn het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

Het perceel is nu bestemd als 'Agrarisch', echter is feitelijk inmiddels sprake van een burgerwoning met bijgebouwen. Het perceel dat gedeeltelijk wordt bestemd tot 'Wonen-2', heeft een oppervlakte van circa 4.500 m². Hierin staat een woning en diverse bedrijfsgebouwen. De centraal gepositioneerde bebouwing wordt omringt door groene elementen.

Rond het perceel bevinden zich verschillende percelen met woon- en agrarische bestemmingen. Ook bevinden zich een aantal bedrijven met bedrijfsgebouwen, schuren en glastuinbouw in de omgeving.



Figuur 2.1 Straatbeeld Moerstraatseweg ter hoogte van het plangebied (bron: GoogleEarth)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen- 2' en het terug brengen van de oppervlakte van bijgebouwen naar maximaal 200 m². Er wordt een toekomstbestendige woonbestemming gecreëerd, die passend is bij de functies en structuren in de omgeving van het plangebied. Er is sprake van een landschappelijke inpassing van bebouwing die aansluit op de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een 'landschappelijk inpassingsplan' toegevoegd. Gezien de ligging in het buitengebied en het groene karakter is hier op hoofdlijnen op aangesloten.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie

3 Beleid

In de navolgende tabel wordt kort ingegaan op het relevante beleid van de relevante overheden voor dit ruimtelijke initiatief.

Beoordeling en conclusie	
Rijksbeleid	
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.	Voorliggend plan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.
'Ladder voor duurzame verstedelijking' (Besluit ruimtelijke ordening)	Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.
Provinciaal beleid	
Omgevingsvisie Noord-Brabant	Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'. De beschreven beleidskoers belemmert de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief niet.
Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze onderbouwing. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.
Interim Omgevingsverordening	Volgens de Interim omgevingsverordening ligt het plangebied in het 'Gemengd landelijk gebied'. Het initiatief betreft een wijziging van een voormalige 'bedrijfswoning' naar een 'burgerwoning'. Artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening biedt hiervoor de mogelijkheid. In lijn met dit artikel vindt sloop van bebouwing plaats. Tevens moet aandacht worden besteed aan een juiste landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve in overeenstemming met de regels uit de Interim omgevingsverordening.
Gemeentelijk beleid	
Structuurvisie Roosendaal	Gemeente Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten van natuur, water, landschap in de buitengebieden 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. Wanneer ontwikkelingen de maat en schaal van het buitengebied overstijgen en functies hun grondgebonden relatie kwijt raken is daarvoor geen plek meer in het buitengebied. De ontwikkeling ligt in het noordwesten van de gemeente Roosendaal en past binnen het beleid van de gemeente om ruimte te bieden aan ontwikkelingen die passen bij de maat en schaal van het buitengebied. Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie, gezien het een kleine wijziging betreft die niet ten kosten gaat van de gemeentelijke ambities op deze locatie en past bij het open landschappelijke karakter.

4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame leefomgeving, dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten, die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

Het plan omvat het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een bestemming 'Wonen'. Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. In de navolgende tabel worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

Omgevingsaspect	Beoordeling en conclusie
Verkeer en parkeren	De wijziging zorgt niet voor een toename aan verkeersbewegingen. Er is immers al sprake van een bestaande (woon)functie. Tevens is voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.
Geluid	Het plan voorziet niet in een toevoeging van een nieuwe geluidgevoelige functie, maar van een bestaande bedrijfswoning die wordt bestemd tot burgerwoning. Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde wijziging.
Bedrijven en milieuzonering	Rondom het plangebied liggen diverse bestaande woningen en bedrijven. In dit geval is echter al sprake van een bestaande bedrijfswoning, die reeds is beschermd tegen de bedrijfsactiviteiten van derden. Daarnaast zijn in de omgeving diverse woonbestemmingen aanwezig die bepalend zijn voor de bedrijfsruimte van de omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.
Externe veiligheid	Het plangebied is gelegen in het invloedgebied van de A58 en de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal, maar niet binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter. Daarbij is geen sprake van de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Water	Met het beoogde initiatief is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het aspect water vormt derhalve geen belemmeringen voor de haalbaarheid.
Natuur	Er is sprake van een herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Negatieve effecten op flora- en fauna worden niet verwacht. Voorafgaand aan de sloop dient inzicht te zijn verkregen in de invloed van de sloop op eventueel aanwezige (beschermde) flora- en fauna.
Stikstof	Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Door de aard en kleinschaligheid van het initiatief worden geen belemmeringen verwacht wat betreft het aspect stikstof. Er is immers geen sprake van de toevoeging van nieuwe functies in het buitengebied.
Bodem	De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Toen heeft ook een sanering van bedrijfsbebouwing plaatsgevonden. Vervolgens is het terrein als woonperceel in gebruik genomen. Het plan betreft het planologisch mogelijk maken van de huidige feitelijke situatie. Daarbij zal een gedeelte van de nog aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Advies is te zijner tijd een eindsituatieonderzoek uit te voeren. De verwachting is dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen aanwezig zijn die de haalbaarheid van de bestemmingswijziging in de weg staan.
Archeologie en cultuurhistorie	Het plangebied kent zelf geen specifieke cultuurhistorische waarden op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plan heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Bodemingrepen zijn in principe toegestaan en archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en/of projecten die een planoppervlak behelzen van 1 hectare of meer.
M.E.R.	Het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen activiteit als bedoeld in het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5 Op te nemen juridische bepalingen

5.1 Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'

Het plangebied voor deze ruimtelijke onderbouwing bedraagt circa 15.770 m². Hiervan dient 4.500 m² te worden gewijzigd naar de bestemming Wonen-2. De overige gronden (circa 11.270 m²) blijft de agrarische bestemming behouden. Voor beide bestemmingen geldt dat wordt aangesloten op de systematiek die wordt gehanteerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'.

5.2 Bouwvlak

Het agrarisch bouwvlak dient te worden verwijderd, waardoor het niet meer tot de mogelijkheid behoort om een agrarisch bedrijf te vestigen op locatie. Ter plaatse van een deel van het agrarische bouwvlak ligt de nieuwe woonbestemming 'Wonen -2'.

5.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Voor het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing geldt de voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering (artikel 23.4.1) van toepassing is. De landschappelijke inpassing dient als bijlage te worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast dient in de tabel het adres Moerstraatseweg 34 opgenomen te worden. Voor de voorwaardelijke verplichting geldt dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' dient te worden voldaan aan de landschappelijke inpassing, zoals is opgenomen in de bijlage van de regels. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de voor Wonen-2 aangewezen gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling maakt geen bouwplan mogelijk zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro). Kostenverhaal conform de Wet ruimtelijke ordening is niet aan de orde. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Roosendaal derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'. De bestemmingswijziging betreft het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De wijziging zorgt feitelijk niet voor een verandering van het gebruik van de gronden. De omwonenden zijn desalniettemin allen op de hoogte van de planontwikkeling. Dit is reeds nader beschreven in paragraaf 1.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING |

MOERSTRAATSEWEG 34, ROOSENDAAL

Landschappelijke inpassing

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant' dienen nieuwe ontwikkelingen landschappelijk te worden ingepast.

Het plan betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt tevens een schuur ten oosten van het perceel gesloopt. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte 15.770 m² met een woonperceel van 4.500 m². Beoogde ontwikkeling betreft een niet-plantmatige stedelijke ontwikkeling waar een categorie 2 landschappelijke inpassing van toepassing is.

Het plangebied ligt in het gebied van de West-Brabantse Venen en betreft peelrandontginning als landschapskenteken. De West-Brabantse Venen maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap met een open en onregelmatig turfvaartenlandschap.

De ambitie voor de West-Brabantse Venen is het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap. Dit kan door bescherming en ontwikkeling van bestaande landschapselementen, zoals de structuur van kleine percelen, houtwallen, zandwegen en heggen.

Het bestaande woonerf kent in de bestaande situatie een tuin met een diversiteit aan bomen en beplanting. Aan weerszijde van het perceel is het woonerf gedeeltelijk omzoomd met een heg. Deze knip- of scheerheg wordt in de toekomstige situatie (conform STILA) doorgezet rondom de grenzen van het woonperceel. De heg rondom het woonperceel is circa 200 meter lang en 1 meter breed.

Eventueel kan de heg worden afgewisseld met meerdere struikensoorten waardoor een 'gemengde haag' ontstaat wat een grote waarde heeft voor verschillende diersoorten. In de huidige situatie is het perceel (gedeeltelijk) omzoomd door een wintergroene beukhaag (*Fagus sylvatica*). Deze beukhaag wordt behouden en aansluitend hierop kan de haag worden versterkt met een beuk- of laurierhaag.

Deze gemengde haag omzoomd het woonperceel aan de noord-, oost-, en westzijde, waardoor er als het ware een (groene) kamer ontstaat. De overige gronden behouden de 'Agrarisch' bestemming.





samen onze omgeving creëren

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING |

MOERSTRAATSEWEG 34, ROOSENDAAL

Landschappelijke inpassing

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant' dienen nieuwe ontwikkelingen landschappelijk te worden ingepast.

Het plan betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt tevens een schuur ten oosten van het perceel gesloopt. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte 15.770 m² met een woonperceel van 4.500 m². Beoogde ontwikkeling betreft een niet-plantmatige stedelijke ontwikkeling waar een categorie 2 landschappelijke inpassing van toepassing is.

Het plangebied ligt in het gebied van de West-Brabantse Venen en betreft peelrandontginning als landschapskenteken. De West-Brabantse Venen maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap met een open en onregelmatig turfvaartenlandschap.

De ambitie voor de West-Brabantse Venen is het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap. Dit kan door bescherming en ontwikkeling van bestaande landschapselementen, zoals de structuur van kleine percelen, houtwallen, zandwegen en heggen.

Het bestaande woonerf kent in de bestaande situatie een tuin met een diversiteit aan bomen en beplanting. Aan weerszijde van het perceel is het woonerf gedeeltelijk omzoomd met een heg. Deze knip- of scheerheg wordt in de toekomstige situatie (conform STILA) doorgezet rondom de grenzen van het woonperceel. De heg rondom het woonperceel is circa 200 meter lang en 1 meter breed.

Eventueel kan de heg worden afgewisseld met meerdere struikensoorten waardoor een 'gemengde haag' ontstaat wat een grote waarde heeft voor verschillende diersoorten. In de huidige situatie is het perceel (gedeeltelijk) omzoomd door een wintergroene beukhaag (*Fagus sylvatica*). Deze beukhaag wordt behouden en aansluitend hierop kan de haag worden versterkt met een beuk- of laurierhaag.

Deze gemengde haag omzoomd het woonperceel aan de noord-, oost-, en westzijde, waardoor er als het ware een (groene) kamer ontstaat. De overige gronden behouden de 'Agrarisch' bestemming.

