AGEL adviseurs
ruimte
infra
bouw
milieu

Ruimtelijke onderbouwing
Biezenstraat 27 te Wouw

Gemeente Roosendaal

samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Ruimtelijke onderbouwing
	:	Biezenstraat 27 te Wouw
Opdrachtgever	:	Vané Infra & Verhuur Vof
Projectnummer	:	20200373-00
Versie / status	:	C03
Datum	:	1 december 2021
Opgesteld door	:	ing. M.M. Kooijman-Bons
Gecontroleerd door	:	ing. M. Staps
Akkoord projectcoördinator	:	ing. M.M. Kooijman-Bons

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 1
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Geldend bestemmingsplan 2
1.4 Wijzigingsbevoegdheid 3
1.5 Leeswijzer 5
2 GEBIEDS- EN PLANPROFIEL 6
2.1 Bestaande situatie plangebied 6
2.2 Aanpassing bestemmingsplan 6
2.3 Verkeer en parkeren 8
3 BELEID 10
3.1 Provinciaal beleid 10
3.2 Gemeentelijk beleid 12
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN 13
4.1 Bodem 13
4.2 Water 13
4.3 Cultuurhistorie 14
4.4 Archeologie 14
4.5 Natuur 14
4.6 Bedrijven en milieuzonering 15
4.7 Geluid 17
4.8 Externe veiligheid 17
4.9 Technische infrastructuur 18
4.10 Overige aspecten 18
5 OP TE NEMEN JURIDISCHE BEPALINGEN 19
5.1 Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering 19
5.2 Bouwregels 19
5.3 Beperkingen milieucategorie 19
6 UITVOERBAARHEID 20
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20

Bijlagen

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

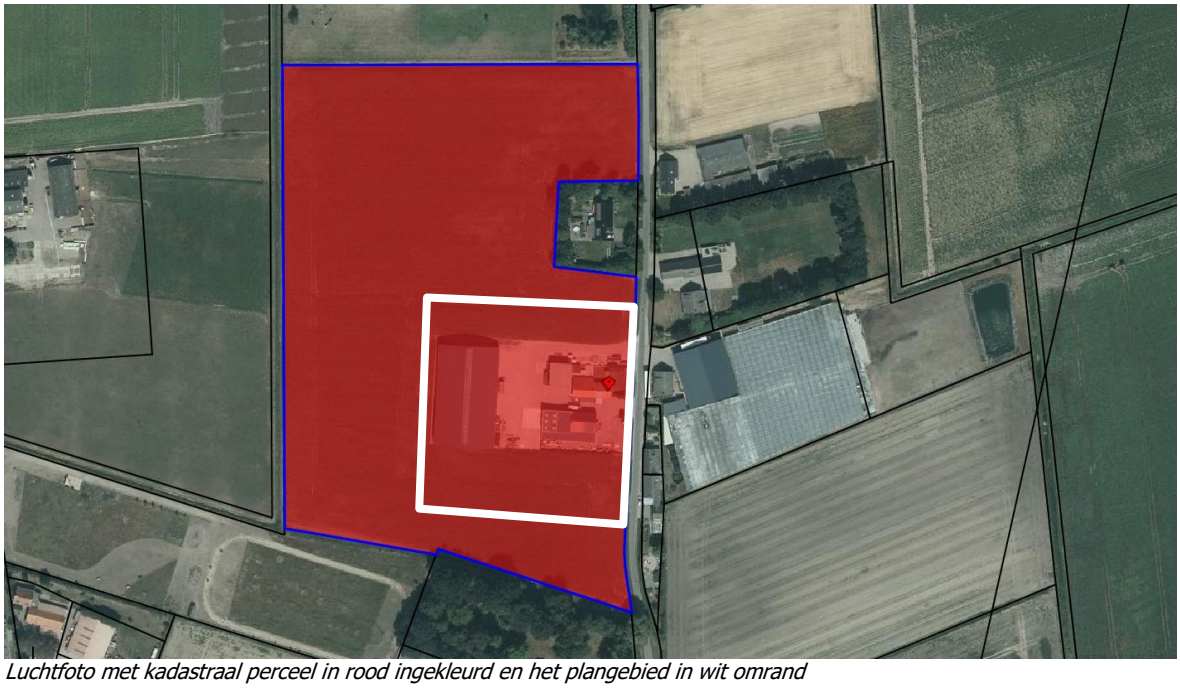
Aan de Biezenstraat 27 te Wouw is de agrarische functie van het bedrijf in de loop der tijd steeds meer gewijzigd naar een agrarisch technisch hulpbedrijf. Deze functie is echter op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De eigenaren willen de huidige bestemming vastleggen in een bestemmingsplan. De functie van de bedrijfswoning blijft daarbij intact.

Luchtfoto plangebied *Bron: Cyclomedia*

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 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Roosendaal. Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Wouw, nummer 254, bevinden zich enkele agrarische bedrijfsloodsen met een bedrijfswoning. Het plangebied betreft slechts een deel van het kadastraal perceel. Een deel van het perceel is in gebruik als landbouwgrond.



Luchtfoto met kadastraal perceel in rood ingekleurd en het plangebied in wit omrand

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 8 juli 2010.
Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden of overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Tevens is een bouwvlak opgenomen. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan. Er gelden geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied.

De voorgestane ontwikkeling betreft een functiewijziging van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf. Deze functie is binnen het plangebied niet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wouw

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 3.7.12) is het mogelijk een agrarische bestemming met bouwvlak om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf - 4' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 4 ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;
f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
n. de regels van Bedrijf - 4 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Ten aanzien van punt a, i , j, k, l en m wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken in deze ruimtelijke onderbouwing. Voor de overige punten is hierna een korte onderbouwing opgenomen:

Ad b:
De voormalige agrarische panden worden gebruikt door slechts één bedrijf. Er zijn geen plannen om panden te verhuren aan derden en/of gelegenheid te geven tot de vestiging van meerdere bedrijven.

Ad c:
Het nieuwe bedrijf betreft een agrarisch loonwerkbedrijf binnen de bestaande gebouwen op het voormalige agrarische perceel met een oppervlakte van ca. 10.053 m², waarbij naast de verhuur van machines en werktuigen tevens diensten worden aangeboden voor de akker- en tuinbouw, bosbouw en inrichting landschappelijk. Het bedrijfsperceel wordt verschoven in zuidelijke richting en blijft qua oppervlakte gelijk Ten behoeve van de nieuwe functie is naast de opslag van machines en werktuigen ook de opslag van groenmaterieel en bestratingsmaterieel noodzakelijk.

Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze functies aangemerkt als de volgende milieu categorieën:

Functie:	Milieucategorie:	Grootste afstand:
Dienstverlening t.b.v. de landbouw (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1	50 meter
Dienstverlening bosbouw	3.1	50 meter
Plantsoendiensten en hoveniersbedrijven > 500 m²	3.1	50 meter
Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1	50 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarde dat de nieuwe bedrijfsfuncties vallen in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' of daarmee vergelijkbare bedrijven op basis van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

Ad d:
De bestaande bedrijfspanden blijven behouden en worden gebruikt voor de nieuwe functie. Er wordt geen uitbreiding van de bebouwing voorzien.

Ad e:
Het bouwvlak wordt niet vergroot of verkleind. Het nieuwe bouwvlak is circa 15 meter in zuidelijke richting verschoven. Op deze wijze komt de bedrijfswoning minder centraal op het bedrijfsperceel te staan. Voor de privacy van de bedrijfswoning betekent dit een aanzienlijke verbetering. Verder ontstaat er nu meer overzicht op het bedrijfsperceel. De woning zorgt nu niet meer voor een splitsing in een noordelijk en zuidelijk deel van het bedrijfsperceel.

Ad f:
De bebouwing bestaat uit 1 grote agrarische loods met een oppervlakte van circa 1.600 m². Verder is op het terrein nog een kantoor met aansluitend een garage/opslag loods (oppervlakte circa 400 m² aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel is verder een bedrijfswoning met enkele aangebouwde bijgebouwen en een overkapping met een gezamenlijke oppervlakte van circa 250 m² gesitueerd. Direct achter de woning staat nog een overkapping, welke toebehoort aan de bedrijfsfunctie (oppervlakte circa 150 m²). De diverse opstallen zijn in zeer goede staat. Het betreffen geen gebouwen met een cultuurhistorische waarde.

Luchtfoto bestaande situatie anno 2019 *Bron: Cyclomedia*

Ad g:
De nieuwe functie betreft geen detailhandelsfunctie en er is ook geen enkele intentie of aanleiding om ter plaatse een detailhandelsfunctie te vestigen.

Ad h:
Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsfunctie wordt zand op het terrein opgeslagen. Verder kan het voorkomen dat er tijdelijk enige vorm van opslag van materieel en/of beplanting en bestratingsmateriaal plaatsvindt ten behoeve van de uitvoering van een project. Dit materieel wordt echter met enige regelmaat naar de plaats van bestemming gebracht. De landschappelijke inpassing (uitgaande van een opgaande groenstructuur rondom het bouwvlak) zorgt voor een afschermende werking, waarmee de opslag aan het zicht wordt onttrokken.

Ad n:
De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' voor de bedrijfsbestemming 'Bedrijf-4' worden van toepassing verklaard voor het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing.
Uit bovenstaande onderbouwing met betrekking tot het voldoen aan de verschillende voorwaarden vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020', blijkt dat wordt voldaan aan alle voorwaarden om medewerking te verlenen aan de wijziging van een agrarisch bestemming met bouwvlak naar de bestemming Bedrijf – 4 .

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2 GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. 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 in het onderdeel 'aanpassing bestemmingsplan' nader ingegaan.

2.1 Bestaande situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied aan de Biezenstraat 27 te Wouw is een bedrijfswoning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (landbouw) aanwezig. De agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit twee loodsen op het achterste gedeelte van het perceel met een oppervlakte van circa 1.600 m² en circa 400 m². Tevens is nog een overkapping op de achterzijde van het perceel aanwezig met een oppervlakte van circa 150 m². Deze overkapping werd tevens gebruikt ten behoeve van de agrarische activiteiten.

Luchtfoto plangebied anno 2019 *Bron: Cyclomedia*

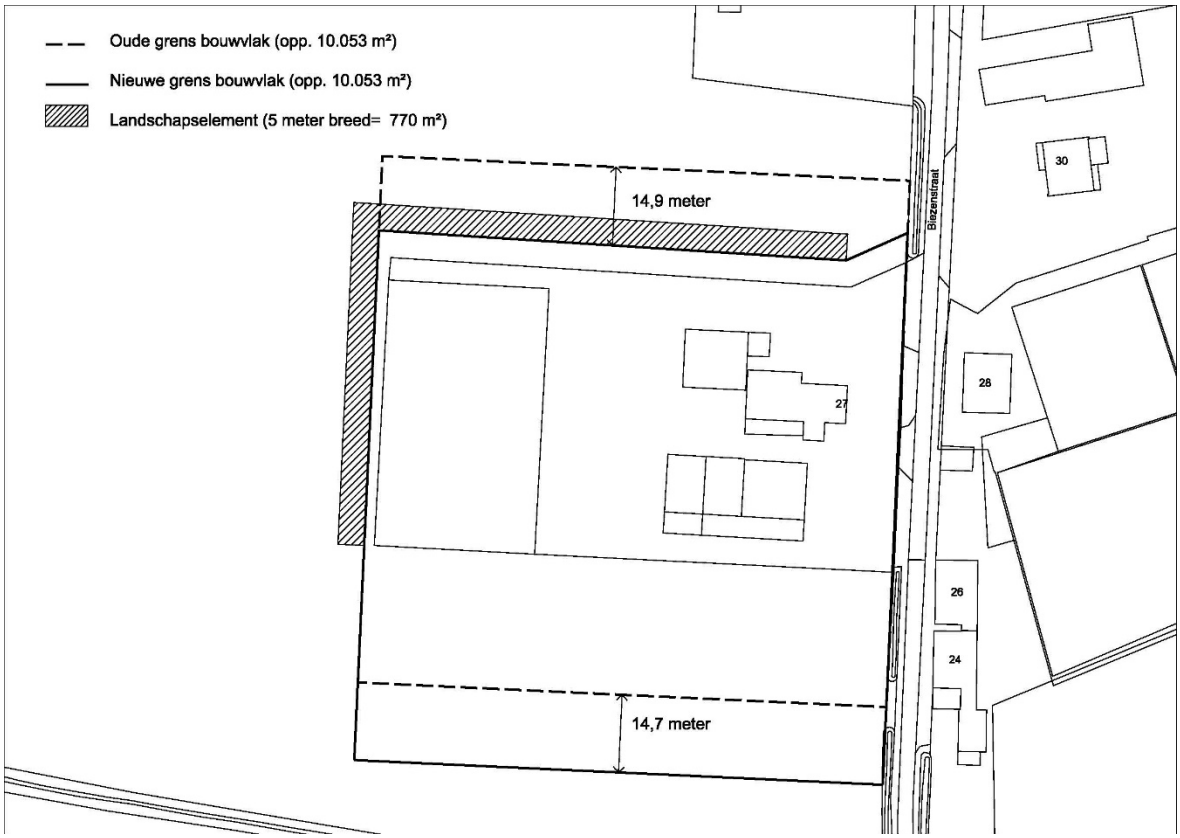
Aan de voorzijde van het perceel is een bedrijfswoning aanwezig met een aangebouwd bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van 250 m². De woning is loodrecht op de weg gepositioneerd. De diverse gebouwen zijn in zeer goede staat. Het betreffen geen opstallen met een cultuurhistorische waarde.

2.2 Aanpassing bestemmingsplan

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een functionele wijziging en een verschuiving van het bouwvlak/bestemmingsplan in zuidelijke richting. De functionele wijziging heeft betrekking op de wijziging van het gebruik van de agrarische bedrijfspanden.

De agrarische werkzaamheden zijn in de loop der tijd gewijzigd naar een andere werkzaamheden in de vorm van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Deze functie is op basis van het vigerende bestemmingsplan echter niet mogelijk.

Ten behoeve van een betere positionering van de bedrijfswoning op het bedrijfsperceel (zie paragraaf 1.4 ad e) is het verder gewenst om het bouwvlak circa 15 meter in zuidelijke richting te verschuiven. Verder blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning behouden en blijft deze functioneel in gebruik als bedrijfswoning bij de nieuwe functie. Een en ander is nader weergegeven in de volgende afbeelding:



Oude en nieuwe situatie met landschappelijk element

De rest van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'. De aanduiding bouwvlak komt ten behoeve van de ontwikkeling volledig te vervallen om te voorkomen dat nieuwe (agrarische of andere) bebouwing buiten de nieuwe bedrijfsbestemming 'Bedrijf – 4' (oppervlakte 10.053 m²) wordt opgericht. Daarnaast is het de bedoeling dat de opslag van de diverse soorten filter-, ophoog- en breekzand samen met teeltaarde in de toekomst wordt gesitueerd aan de Zuidzijde. Hiervoor is een groot gedeelte van het nu onbenutte bestemmingsvlak voor nodig.

2.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
De gemeente Roosendaal heeft eigen parkeernormen, welke zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW. Deze parkeerkencijfers zijn gebaseerd op onderzoek en op praktijkervaringen van gemeenten. Bij het gebruik van parkeerkencijfers per functie moet rekening worden gehouden met de volgende invloeden:

- soort functie;
- bereikbaarheidskenmerken van de locatie;
- stedelijkheidsgraad van de locatie;
- specifieke eigenschap van de locatie;
- aanwezigheidspercentages.

De gemeentelijke normen zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen' uit december 2011. De normen zijn in 2018 geactualiseerd.

Beoordelingskader
Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er voldoende parkeerplaatsen conform de 'Nota Parkeernormen' worden gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn geen parkeervoorzieningen aanwezig, welke gebruikt kunnen worden voor het opvangen van de toekomstige parkeerbehoefte. Overloop van en naar andere gebieden is dan ook niet te verwachten. De parkeerbehoefte van de toekomstige functies zal derhalve volledig op eigen terrein opgelost dienen te worden.

In de nota parkeernormen zijn specifieke normen opgenomen voor enkele bedrijfsfuncties. De nieuwe functie 'agrarisch technisch hulpbedrijf' wordt echter niet specifiek genoemd bij de indeling van de functies en er zijn ook geen vergelijkbare functie opgenomen. Derhalve is aansluiting gezocht bij de laatste parkeerkencijfers van de CROW (oktober 2012). Een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf wordt als meest passend bij de nieuwe functie geacht. Een uitsnede van de norm bij deze functie is hierna opgenomen.

bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)

Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)

	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	
sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	5%
weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	

Opmerking Exclusief vrachtwagenparkeren

Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)

	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7	
sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7	
matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	5%
weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	

Opmerking Inclusief vrachtverkeer

Uitsnede CROW parkeerkencijfers (oktober 2012)

Ten aanzien van de bereikbaarheidskenmerken geldt de ligging van het plangebied als 'buitengebied'. Voor de stedelijkheidsgraad van de gemeente Roosendaal dient 'sterk stedelijk gebied' als uitgangspunt te worden gehanteerd. Specifieke eigenschappen en/of aanwezigheidspercentages zijn niet van toepassing voor deze locatie.

De volgende cijfers geven de minimale en maximale behoefte per functie weer.

Functie:	Functie CROW	Eenheid	Omvang	Norm		P. pl.	
				Min.	Max.	Min.	Max.
Agrarisch technisch hulpbedrijf	Arbeidsextensief bedrijf	100 m² bvo	2.150 m²	0,8	1,3	17.2	27.9
Bedrijfswoning	Vrijstaande koopwoning, buiten centrum ring, middenklasse	1	1	1,8	1,8	1,8	1,8
Totaal						19	29.7

Uit voorgaande tabel blijkt dat er ongeveer 20 tot 30 parkeerplaatsen op het terrein nodig zijn. Het terrein biedt voldoende ruimte om aan deze parkeervraag te voldoen. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat op het terrein weinig werkzaamheden plaatsvinden. Het materieel en de machines worden naar de plaats van bestemming gebracht, waarna deze vervolgens diverse dagen op de betreffende bestemming blijven. Het personeel gaat vanuit het betreffende werkadres naar huis en weer terug, zonder gebruik te maken van een tussenstop aan de Biezenstraat 27 te Wouw. Vooralsnog wordt derhalve uitgegaan dat 20 parkeerplaatsen voldoende is. Deze parkeerplaatsen zijn reeds op het terrein aanwezig.

De verkeersgeneratie van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning of een agrarisch technisch bedrijf met bedrijfswoning is naar verwachting gelijk. Enige toename van het aantal verkeersbewegingen wordt niet verwacht.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3 BELEID

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid is buiten beschouwing gelaten, aangezien dit beleid geen uitspraken doet over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen.

3.1 Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 01-03-2020)

Toetsingskader
De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Relevantie voor het plangebied
Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Gemengd landelijk gebied'. De vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf op een bestaand bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare is op basis van artikel 3.61 onder voorwaarden mogelijk binnen het gemengd landelijk gebied.

Artikel 3.61 vestiging agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:
- a. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;
- b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. mestbewerking is uitgesloten.

Lid 2. Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.

Ad 1:
Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is vanuit het oogpunt van een goede omgevingskwaliteit. De ontwikkeling betreft één agrarisch bedrijf dat functioneel wordt gewijzigd naar één agrarisch technisch hulpbedrijf. Het bestaande bouwvlak komt hierbij te vervallen. Een gedeelte van dit bouwvlak wordt gewijzigd naar de bedrijfsbestemming 'Bedrijf-4' (zonder bouwvlak) voor het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, welke dient te worden gesloopt. Binnen de bedrijfsbestemming 'Bedrijf – 4' is mestbewerking uitgesloten.

Ad 2:
De vestiging heeft een omvang van ongeveer 1 hectare, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van maximaal 1,5 hectare.

Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader
Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Beoordeling
Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied, waardoor de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiele kwaliteiten. Deze kwaliteiten kunnen liggen op het gebied van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatie mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ten behoeve van de voorgenomen planologische wijzigingen, dient het plangebied voldoende landschappelijk te worden ingepast; de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR).

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen categorie 2 van de LIR. Deze categorie betreft ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen, en eigen aan, het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die specifiek aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen. Bij het voorliggende initiatief kan worden volstaan met een landschappelijke inpassing, die minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. De investering in het landschap kan door middel van de aanleg van een natuur- en landschapselement plaatsvinden, maar kan ook door investering in cultuurhistorie, archeologie en/of sloop van overtollige bebouwing.

De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanleg van een natuur- en landschapselement. Dit element betreft de realisatie van een robuuste houtwal ten noorden en ten westen van de bestemmingsgrens Bedrijf-4. Hier zal een strook met een breedte van 5 meter worden aangeduid als 'landschapselement'. Dit element is, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, op enige afstand vanaf de weg gesitueerd. De oppervlakte van het element is 770 m². Dit betreft circa 7,6 % van 10.053 m² (oppervlakte bestemmingsvlak Bedrijf-4) en bedraagt meer dan de minimale oppervlakte inspanning van 5%. Hiermee wordt ruim aan de voorwaarden vanuit de kwaliteitsverbetering van het landschap voldaan.

Voor de invulling en onderbouwing van het landschapselement wordt verwezen naar de bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
Het landschappelijk inpassingsplan is uitgewerkt op basis van het beleid van de gemeente Roosendaal. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen om het landschapsplan ook daadwerkelijk uit te voeren en in stand te houden. Hiermee wordt voldaan aan kwaliteitsverbetering van het landschap voldaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roosendaal 2025

Toetsingskader
De structuurvisie schetst voor 2025 de stad Roosendaal als een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een complete en vitale stad. Om dit te bereiken zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten.

Voor het buitengebied heeft de gemeente de volgende fundamentele keuze gemaakt:
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal.
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is.
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie.
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven.
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving.
- Intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed).

Beoordeling
Roosendaal zet primair in op het 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.
De landschappelijke structuur in de noordzijde van het buitengebied heeft meer mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van agrarische functies, mogelijk in relatie tot bio-based economie. 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.

Conclusie
De ontwikkeling ligt aan de noordzijde van de kern en past binnen het beleid van de gemeente Roosendaal om voor dit gebied om ruimte te bieden aan agrarische ontwikkelingen, welke passen bij de maat en schaal van het buitengebied.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeentes 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. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De ontwikkeling heeft geen invloed op de kwaliteit van de bodem. Voor de functionele verandering is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2 Water

Toetsingskader
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Roosendaal. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd genaamd 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beoordeling
De planologische functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een agrarisch technisch hulpbedrijf gaat niet gepaard met fysieke veranderingen aan het terrein. De bedrijfsgebouwen worden 1 op 1 gebruikt voor de nieuwe functie. Ook de bijbehorende agrarische bedrijfswoning blijft als bedrijfswoning behouden. Er is zodoende geen sprake van toename danwel afname van het verhard oppervlak. Vanuit de Algemene Regel vanuit het waterschap is geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening.

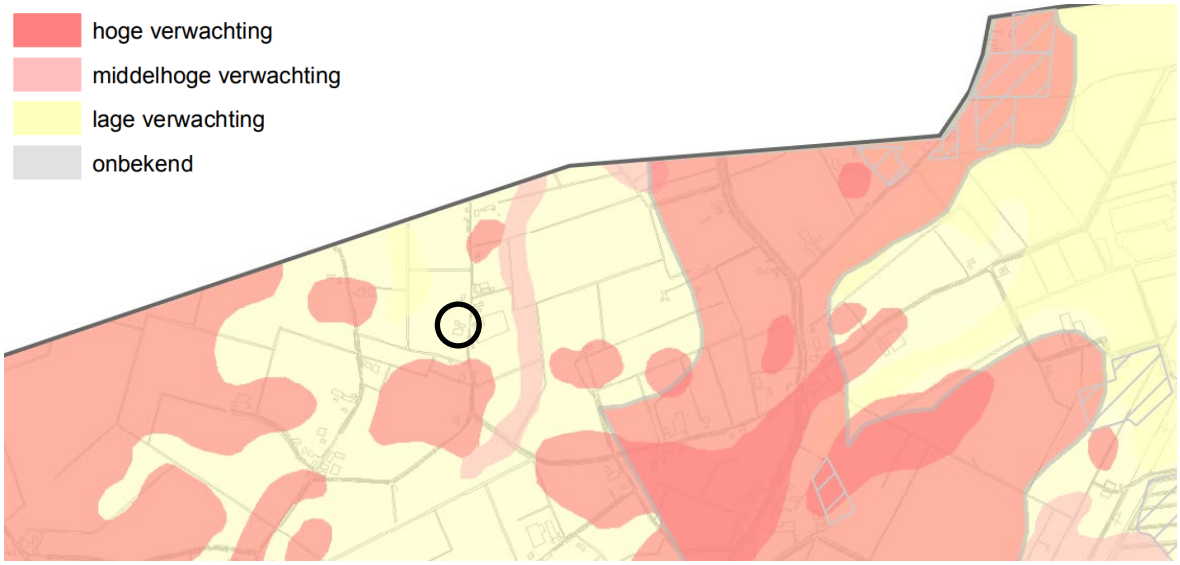
Conclusie
Het plan leidt niet tot een toename aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Nadere toetsing aan dit omgevingsaspect is derhalve niet aan de orde.

4.4 Archeologie

Toetsingskader
Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg. De gemeente Roosendaal heeft hiertoe een archeologische beleidskaart opgesteld.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met Archeologische verwachtingszones met plangebied aangeduid met zwarte cirkel

Beoordeling
Uit bovenstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de zone met een lage archeologische verwachting. Nader onderzoek of er archeologische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn, is derhalve niet nodig. De ontwikkeling betreft ook geen grondwerkzaamheden.

Conclusie
Binnen het plangebied vinden geen bodem verstorende activiteiten plaats, waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Ook is het niet noodzakelijk om een dubbelbestemming Archeologie ter plaatse van het plangebied op te nemen.

4.5 Natuur

Toetsingskader
De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden

en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling
Het plangebied ligt op zo'n 6,5 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Brabantse Wal). Negatieve effecten treden door de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand niet op. Er is geen sprake van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

Verder ligt het plangebied op meer dan 800 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling betreft een relatief geringe ingreep, die op kernkwaliteiten of andere waarden van het NNN geen effecten heeft. De ingreep kan zonder verdere procedure in het kader van het NNN plaatsvinden.

Conclusie
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een functiewijziging. Aangezien de bebouwing reeds is gerealiseerd en er geen wijzigingen aan de gebouwen plaatsvinden, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

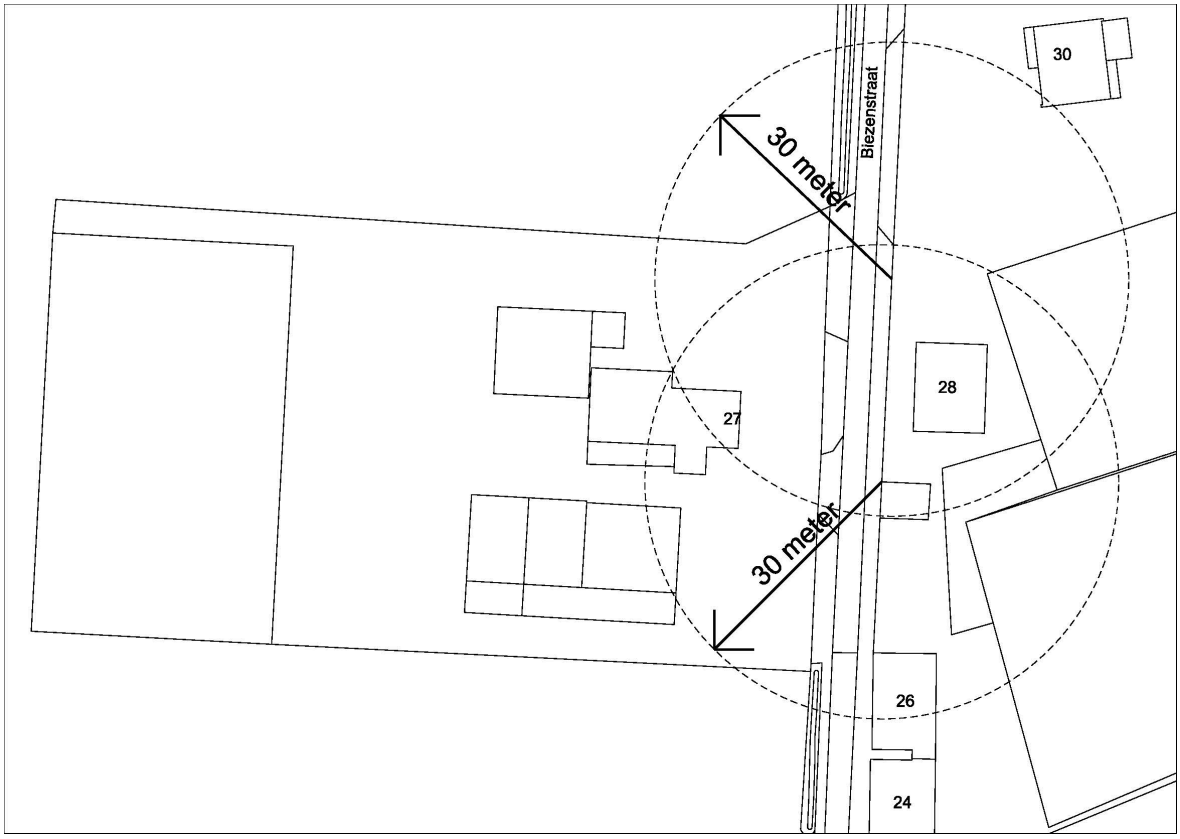
De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling
Voor de toetsing van de haalbaarheid wordt aangesloten op de richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Conform deze publicatie bedraagt de richtafstand voor milieucategorie 3.1 bedrijven 50 meter in rustige woonwijken en 30 meter in gemengde gebieden. Het milieuaspect 'geluid' is hierin de bepalende factor.
Het plangebied is te kenschetsen als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving zijn immers diverse agrarische bedrijven en landbouwpercelen aanwezig.

Tussen de perceelsgrens van de bedrijven en de gevel van de gevoelige functies wordt geadviseerd een afstand van 30 meter in acht te nemen. In die situatie geldt dat:
- Ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat en;
- De bedrijven niet onnodig worden beperkt in hun bedrijfsmogelijkheden.

Binnen een afstand van 30 meter vanaf de toekomstige bestemming 'Bedrijf-4' zijn enkele vlakken met de geluidsgevoelige bestemming 'Wonen' gelegen. Dit brengt beperkingen ten aanzien van de bedrijfsmogelijkheden op het perceel met zich mee. Voor het gedeelte van het perceel dat het meest nabij de bestemming 'Wonen' is gelegen, geldt dat in hier geen bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 plaatsvinden. Aan deze zijde zijn immers de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en het parkeerterrein van het perceel gelegen. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten, met name de geluid producerende activiteiten (laden en lossen), vinden meer op de achterzijde van het perceel plaats.

Om het bestaande woon- en leefklimaat van de omliggende woningen te kunnen garanderen is het van belang om ter plaatse van het bedrijfsperceel de toegestane milieucategorie, op basis van de richtafstanden van de VNG, vast te leggen. Onderstaande figuur geeft deze beperking grafisch weer:



Conclusie

Indien in het bestemmingsplan binnen een afstand van 30 meter vanaf de perceelsgrens van de woonbestemming van nummer 24, 26 en 30 beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de toegestane milieucategorie (maximaal werkzaamheden milieucategorie 2), blijft binnen het plangebied voldoende ruimte over om de functiewijziging op de achterzijde van het terrein naar een agrarisch technisch hulpbedrijf (milieucategorie 3.1) mogelijk te maken.

4.7 Geluid

Toetsingskader
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling
De ontwikkeling betreft een functiewijziging van een agrarische bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf. Deze nieuwe functie betreft geen geluidgevoelige bestemming.

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning gelegen, welke wordt aangeduid als geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De ontwikkeling brengt echter geen wijzigingen voor deze functie met zich mee. De woning blijft behouden en wordt niet verplaatst. Een akoestisch onderzoek ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is derhalve niet uitgevoerd.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Beoordeling en conclusie
Het initiatief voorziet in een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf waardoor het plan zelf geen risico’s voor de omgeving oplevert. Met het plan worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en wordt geen toename van het aantal aanwezige personen verwacht. Ten behoeve van voorliggende plannen gelden derhalve geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

4.9 Technische infrastructuur

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

4.10 Overige aspecten

Geur, volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen, radar-verstoringsgebieden en hoogspanningslijnen zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

5 OP TE NEMEN JURIDISCHE BEPALINGEN

5.1 Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering

Voor het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing is in het bestemmingsplan opgenomen dat dat het in gebruik nemen van de agrarische opstallen ten behoeve van de nieuwe functie alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals aangegeven in de bijlage bij deze toelichting, 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.

5.2 Bouwregels

Om een toename van de bebouwingsoppervlakte in het buitengebied te voorkomen wordt in de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' in de tabel van artikel 9 (Bedrijf – 4) lid 9.2.2 de volgende adresregel toegevoegd:

Biezenstraat 27	Agrarisch technisch hulpbedrijf	2.150 m²

5.3 Beperkingen milieucategorie

Om het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen te kunnen garanderen zijn ter plaatse van het perceel aan de Biezenstraat 27 beperkingen ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten opgenomen. Aan de voorzijde van het perceel mogen enkel bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 2 plaatsvinden. Op de achterzijde is enkel een agrarisch technisch hulpbedrijf toegestaan met milieucategorie 3.1. Hiertoe is de bestemmingsomschrijving in artikel 9 lid 1 uitgebreid met de volgende regels:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – milieucategorie 2' zijn enkel bedrijfsactiviteiten toegestaan, welke naar aard en omvang gelijk zijn met bedrijven behorende bij milieucategorie 2 bedrijven. Deze aanduiding geldt ter plaatse van dat deel van het perceel dat is gelegen in een gebied, welke tot stand komt door een lijn te tekenen evenwijdig aan de perceelsgrenzen van de woningen 24, 26 en 30 en gelegen op een afstand van 30 meter.

Voor de rest van het perceel geldt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -Agrarisch technisch hulpbedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding is enkel een agrarisch technisch hulpbedrijf toegestaan met maximaal categorie 3.1.

6 Uitvoerbaarheid

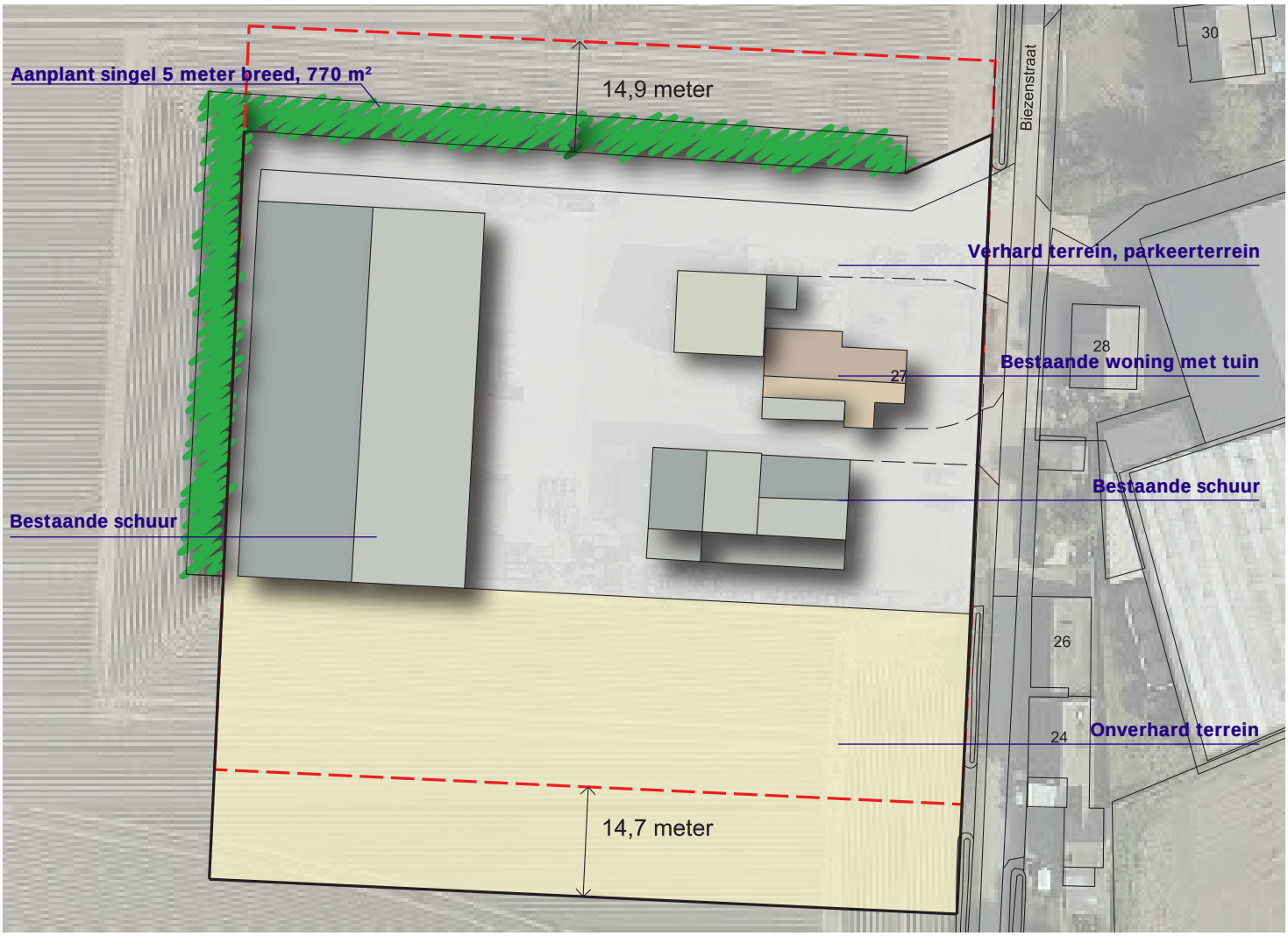
6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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 directe omwonenden zijn op de hoogte van het initiatief.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING | BIEZENSTRAAT 27 WOUW

Legenda

Oude grens bouwvlak

Nieuwe grens bouwvlak

Landschappelijke inpassing

Overeenkomstig het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (2014)' kan kwaliteitsverbetering van het landschap op verschillende manieren en rekening houdend met verschillende categorieën worden vormgegeven. De ontwikkeling van de Biezenstraat betreft een ontwikkeling met weinig landschappelijke invloed; categorie 2. De kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden in de vorm van landschappelijk inpassingsmaatregelen, welke in verhouding is met de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Als algemene regels geldt dat de oppervlakte van de landschappelijk inpassing minimaal 5% bedraagt van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van ca. 10.000 m², waardoor de oppervlakte van de inpassing minimaal 500 m² dient te bedragen.

Rondom of op het bestaande boerenerf zijn geen groenelementen aanwezig, welke kunnen worden gehandhaafd en/of aangevuld. Tevens is geen sprake van het aanleggen van recreatieve voorzieningen. De landschappelijk inpassing wordt vormgegeven door middel van het landschappelijk inpassen van de bebouwing en het bestemmingsvlak.

De landschappelijke inpassing gaat uit van het aanbrengen van randbeplanting met een breedte van 5 meter, in de vorm van een singel/groenstructuur ter plaatse van de noordelijke en westelijke van het bouwvlak. Daarbij wordt gebruik gemaakt van landschappelijk waardevolle soorten die streekeigen zijn. Hiermee wordt een deel van de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing vanaf buitengebied aan het zicht onttrokken. Om dat het bouwvlak nog niet volledig wordt gebruikt en de toekomstige gebruiksgrens ook niet bekend is, is ervoor gekozen om aan de zuidzijde geen groensingel toe te passen en de inpassing te beperken tot alleen de noord- en westzijde van het perceel. De oppervlakte van de groensingel bedraagt 770 m². Hiermee wordt voldaan aan de minimaal oppervlakte eis van 5%.

De singel kan bestaan uit een (snelgroeiende) bomenrij met daaronder een gesloten struiketage. De gekozen boom- en struiksoorten zijn streekeigen en passen goed binnen het bestaande landschapsbeeld. Als boomsoort kan een ruwe berk (Betula pendula) of zachte berk (Betula pubescens) worden toegepast. Ook kleine boomvormers zoals krentenboompje (Amelanchier Lamarckii), Zoete kers (Prunus avium) en veldesdoorn (Acer campestre) worden aangeplant. Deze soorten kunnen worden aangevuld met struikvormers als gelderse roos, vuilboom (Rhamnes Frangula) of hazelaar (Corylus avellana).

De singel zal groepsgewijs worden aangeplant: 3 rijen struiken, plantafstand 1,5m in de rij en 1 m tussen de rijen (in driehoeksverband). Boomvormers in de middelste rij.

De struiksoorten die opgenomen worden hebben bij voorkeur een fraaie bloeiwijze en bessen. Deze stuiken zorgen voor een prima biotoop voor vogels en met name de vuilboom is een zeer geschikte voedselbron voor bijen. Het is van belang dat een beplantingsstrook als een geheel overkomt en niet versnipperd is.

AGEL adviseurs

ruimte
infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren