GEMEENTE ROOSENDAAL

LOCATIE PLANTAGEBAAN 61b ROOSENDAAL

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

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

Gemeente/bevoegd gezag

Naam	:	GEMEENTE ROOSENDAAL
Contactpersoon	:	dhr. Hans Vergouwen
Adres	:	Postbus 5000
PC + plaats	:	4700 KA Roosendaal
Tel.	:	140165
Mail	:	hans.vergouwen@roosendaal.nl

Uitvoerend bureau

Naam	:	Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur	:	ir. Jos Cuijpers
Adres	:	Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats	:	5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel.	:	06 - 5146 1115
Mail	:	info@posd.eu
Website	:	www.posd.eu
Projectnummer	:	01142-13

Conclusie

Ter plaatse van de voormalige intensieve veehouderij aan de Plantagebaan 61b te Wouw vindt geen hervestiging van een agrarisch bedrijf plaats. In plaats daarvan wordt het bouwblok verkleind en wordt een deel van het bouwblok bestemd tot (niet agrarisch) 'Bedrijf'. Dit past in het provinciale beleid. Op grond van de Verordening ruimte 2014 moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. Uitgaande van de oppervlakte van het nieuwe bedrijf en het vervallen van een groot deel van het agrarisch bouwblok komt de te leveren tegenprestatie uit op een bedrag van € 7.609,10. De tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van afbraak van de aanwezige 862 m^2 intensieve veehouderijstallen. Het betreft een waarde van € 21.550,00. Dat is beduidend meer dan de vereiste minimum tegenprestatie.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	11 08 2015	conceptrapport	concept	JC

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ROOSENDAAL-NISPEN LOCATIE PLANTAGEBAAN 61b ROOSENDAAL

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding
1.2 Doel
1.3 Situering locatie
1.4 Leeswijzer

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte 2014
2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant
2.3 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant
2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen

3. STAPPENPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE PLANTAGEBAAN 61b

3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader
3.2 Stap 2 - Initiatief
3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling
3.4 Stap 4 - Omrekenen naar €
3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen
3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen
3.7 Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie
3.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving

4 CONCLUSIE

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ROOSENDAAL-NISPEN LOCATIE PLANTAGEBAAN 61b TE WOUW

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Plantagebaan 61b te Wouw is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de gemeente Roosendaal aangeduid als agrarisch bouwblok (intensieve veehouderij). In het nieuwe bestemmingsplan krijgt deze een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De voorgestelde functiewijziging is volgens de provinciale Verordening ruimte 2014, alleen mogelijk is als er tegelijk een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

Daarom is er een rapportage nodig, waarin wordt aangegeven of en in hoeverre er in dit geval inderdaad zo'n kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden en op welke wijze dat kan. De navolgende rapportage dient daartoe.

1.2 Doel

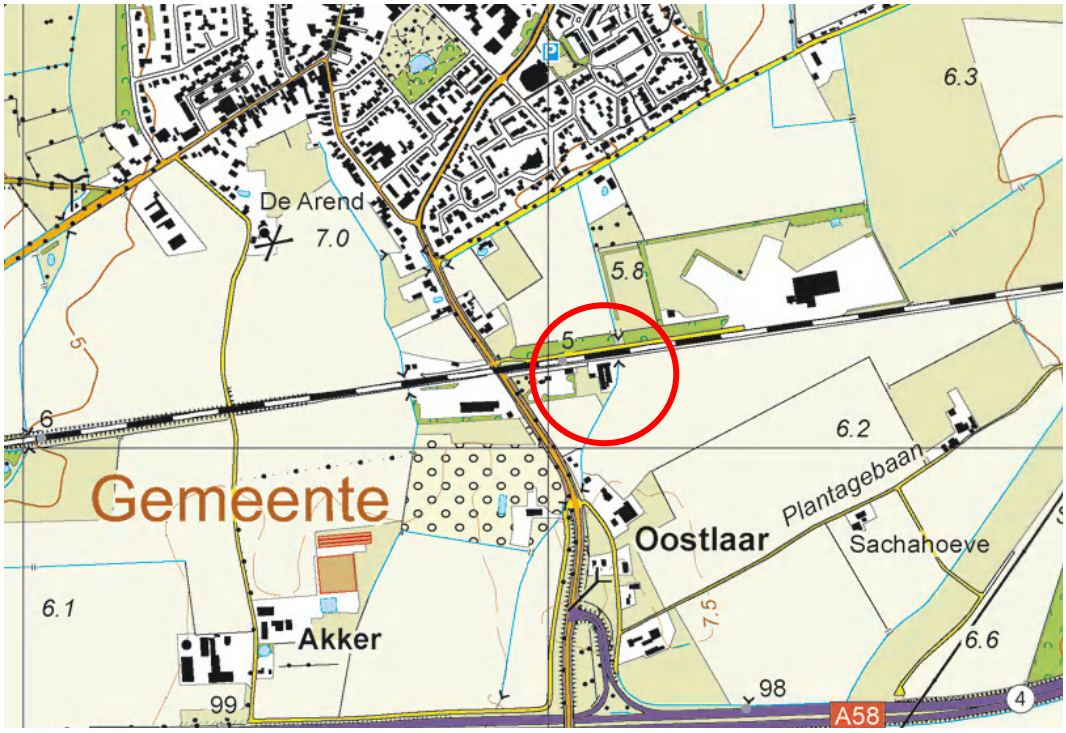
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de verandering van de bestemming van de locatie Plantagebaan 61b te Wouw van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf, in relatie met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

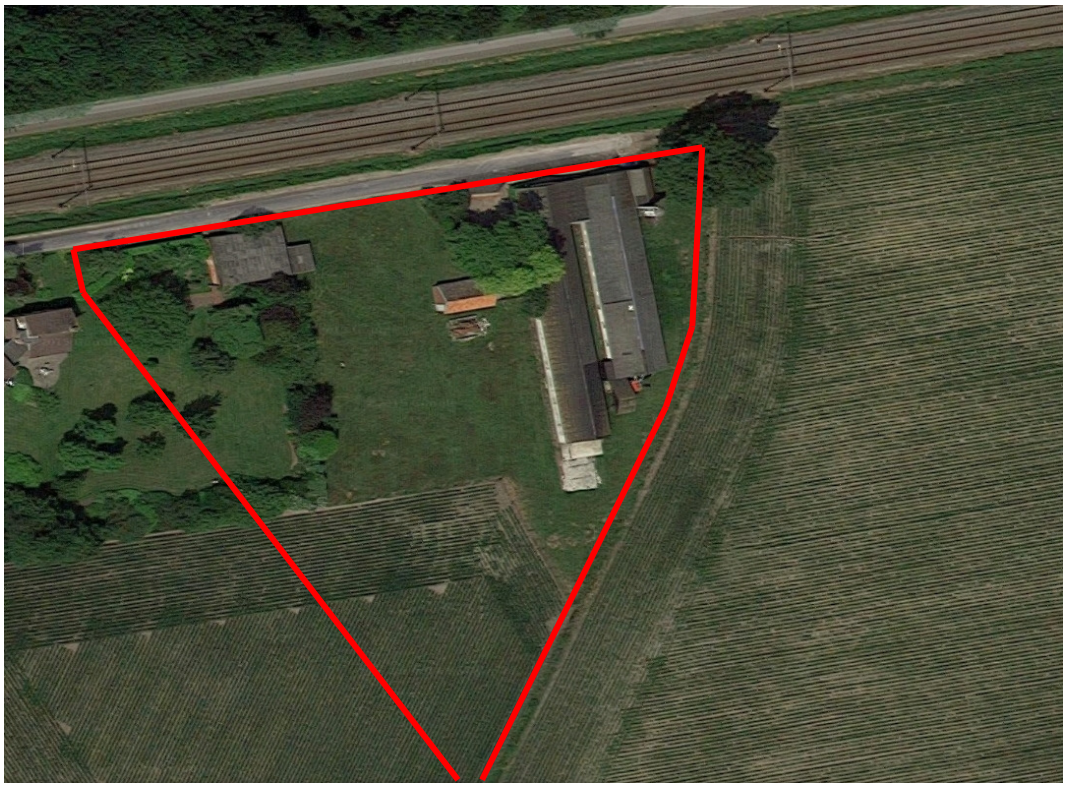
De locatie is gelegen aan de Plantagebaan te Wouw in de gemeente Roosendaal, vlak ten zuiden van de kern Wouw en ten zuiden van de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal, ten noorden van de autoweg A58 (zie afbeelding 01 en 02).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het voor deze situatie relevante stappenplan doorlopen en worden de kwantitatieve gegevens berekend. In Hoofdstuk 4 worden de conclusies samengevat.



afbeelding 01 - Situatie Plantagebaan 61b te Wouw



Afbeelding 2 - luchtfoto van de omgeving - de getrokken rode lijn geeft de begrenzing van de locatie aan.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte 2014

De locatie is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als "gemengd landelijk gebied". Ten aanzien van het gebruiken van een agrarische bedrijfslocatie voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden bevat deze verordening in 7.10 eerste lid de volgende bepalingen:

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt 4533 m², dit voldoet aan het gestelde maximum van 5000 m².

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

In paragraaf 7.1 van de Verordening ruimte 2014 wordt aangegeven dat een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een niet-agrarische bedrijfsbestemming in een lage milieucategorie, is in beginsel niet strijdig met de gewenste gemengde plattelandseconomie, mits aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit, milieu en een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Binnen het bestemmingsvlak staan nu twee stallen voor intensieve veehouderij van in totaal 862 m². Deze stallen zijn specifiek gebouwd voor intensieve veehouderij en moeilijk voor iets anders te gebruiken. De bestemmingswijziging is alleen mogelijk als de betreffende opstallen worden gesloopt.

Afbeelding 03 - Overzicht bestaande, te amoveren, agrarische bedrijfsbebouwing voor intensieve veehouderij.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Ter plaatse wordt een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 2 of een agrarisch aanverwant bedrijf in de milieucategorie 3.1 (zie paragraaf 7.11 van de

Verordening ruimte 2014). Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

Er mag slechts één (niet-agrarisch) bedrijf op deze locatie worden gevestigd.

f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

Een zelfstandige kantoorvoorzieningen met baliefunctie is niet toegestaan.

g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m^2;*

Een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m^2 is niet toegestaan.

h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

Er is geen reden om aan te nemen dat dit niet het geval is.

i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

Er is geen reden om aan te nemen dat deze functieverandering leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Deze handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader: gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groen koppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Hiervoor is al veel materiaal bij gemeenten beschikbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van landschapsontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en visies in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten. Maar ook de gebiedspaspoorten die door de provincie als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn opgesteld bieden hiervoor informatie.
De rood-met-groen regeling is een instrument om (een deel van) de ambities ook daadwerkelijk te realiseren. In de handreiking zijn verschillende methodieken met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt –het vaststellen van forfaitaire bedragen- verder uitgewerkt.
De provincie wil de handreiking graag gebruiken om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting zoals in de Verordening ruimte beschreven. Dit heeft als voordeel dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen.

2.3 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relicten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.
Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.
In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

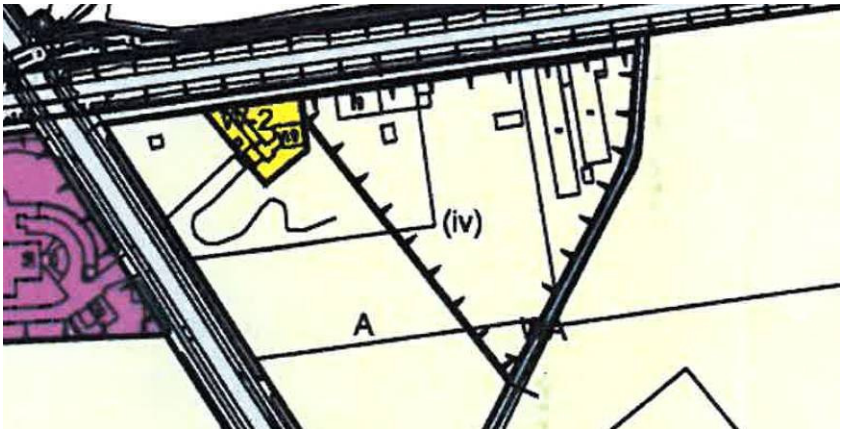
In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:
- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling valt onder categorie 3.

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

2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen

Ter plaatse van de onderhavige locatie geldt thans het bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de gemeente Roosendaal.



Afbeelding 04 - Vigerend bestemmingsplan; er is een ruim bouwvlak aangegeven en middels een aanduiding (iv) is aangegeven dat ter plaatse een intensieve veehouderij is toegestaan.

3. STAPPENPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE PLANTAGEBAAN 61b

In de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is een stappenplan opgenomen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied. De daarin opgenomen stappen zullen hierna voor de locatie Plantagebaan 61b worden doorlopen.

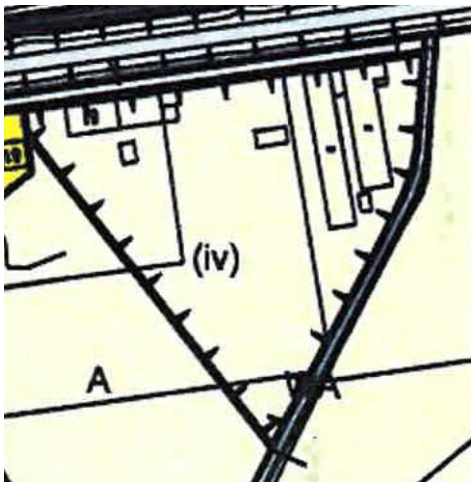
3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader

De gemeente Roosendaal heeft een ruimtelijk kwaliteitskader voor de ontwikkelingen van het plangebied van de Bulkstraat vastgesteld. Als toetsingskader gelden daarnaast de volgende ruimtelijke en landschappelijke kaders:

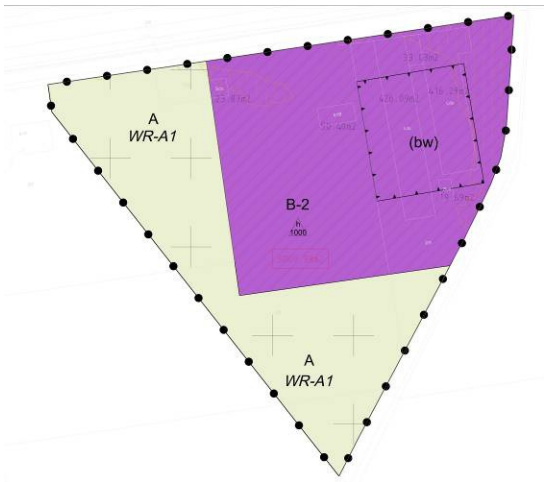
- StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal
- Erfgoedkaart gemeente Roosendaal
- Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant
- Welstandsnota
- Waterplan Roosendaal

3.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het omzetten van het agrarisch bouwblok met intensieve veehouderij in de bestemming Bedrijf. Het agrarisch bouwblok met de aanduiding intensieve veehouderij komt te vervallen.



Afbeelding 05 - Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 06 - toekomstig bestemmingsplan

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming (agrarisch bouwblok - intensieve veehouderij) met agrarische bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestemming vervangen door bedrijf (met bedrijfswoning) en agrarisch (zonder bebouwing). De bedrijfswoning van het bedrijf is geprojecteerd op de locatie van de huidige stallen voor intensieve veehouderij. Deze kan dus niet gerealiseerd worden zonder dat de betreffende stallen zijn afgebroken.

3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Burgemeester en wethouders van Roosendaal hebben de beoogde functiewijziging opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Bulkstraat. Daaruit mag worden afgeleid

dat deze omzetting planologisch positief is beoordeeld. Verder wordt verwezen naar de beoordeling, zoals beschreven in paragraaf 2.1.
De gemeente is tot de conclusie gekomen dat de mogelijkheden voor hergebruik van de locatie ten behoeve van een agrarisch bedrijf, c.q. een intensieve veehouderij gering zijn: het bedrijf was een intensieve veehouderij met een klein huisperceel en verder geen grond. Dit is voor een nieuwvestiger niet gunstig. Bovendien zijn er burgerwoningen in de nabijheid gelegen, hetgeen eveneens niet bijdraagt aan de aantrekkelijkheid voor hergebruik door een agrarisch bedrijf. Hergebruik door een niet-agrarisch bedrijf is de meest reële optie.
Niet alleen in kwalitatieve, maar ook in kwantitatieve zin voldoet de beoogde verandering aan de geldende regels:

- Het bedrijf heeft een oppervlakte van 4533 m^2 en voldoet daarmee aan de maximale maat van 5000 m^2;
- Het bedrijf heeft thans een bedrijfsvloeroppervlakte van ongeveer 862 m^2, dit blijft gelijk (met de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden);
- De huidige bedrijfsbebouwing is specifiek ingericht voor de intensieve veehouderij. Deze bebouwing zal worden geamoveerd.

Door het wegnemen van de iv-aanduiding (de aanduiding dat ter plaatse een intensieve veehouderij gevestigd mag worden), wordt voorkomen dat er een grotere herinvulling van de varkensmesterij kan plaatsvinden. Dit is op deze locatie zeker niet gewenst, temeer gelet op de nabijheid van de te ontwikkelen wijk Bulkstraat. Deze woonwijk is geprojecteerd ten noorden van de locatie.

3.4 Stap 4 - Omrekenen naar €

In de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant" wordt gesteld:
"*Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies (inclusief maatschappelijke voorzieningen als woonzorgcomplexen, kinderdagverblijven en dergelijke) speelt een rol dat er door het ruim toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied.*
Daarom wordt voorgesteld om voor niet agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. Dit geldt zowel voor hergebruik van locaties voor niet agrarische bedrijfsfuncties als uitbreiding van bestemmingsvlakken als het toelaten van meer bebouwingsmogelijkheden.
Een gemiddelde grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in de landelijke regio is € 100 per m^2. Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van de gemiddelde grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkter zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden vaak beperkt(er) zijn."

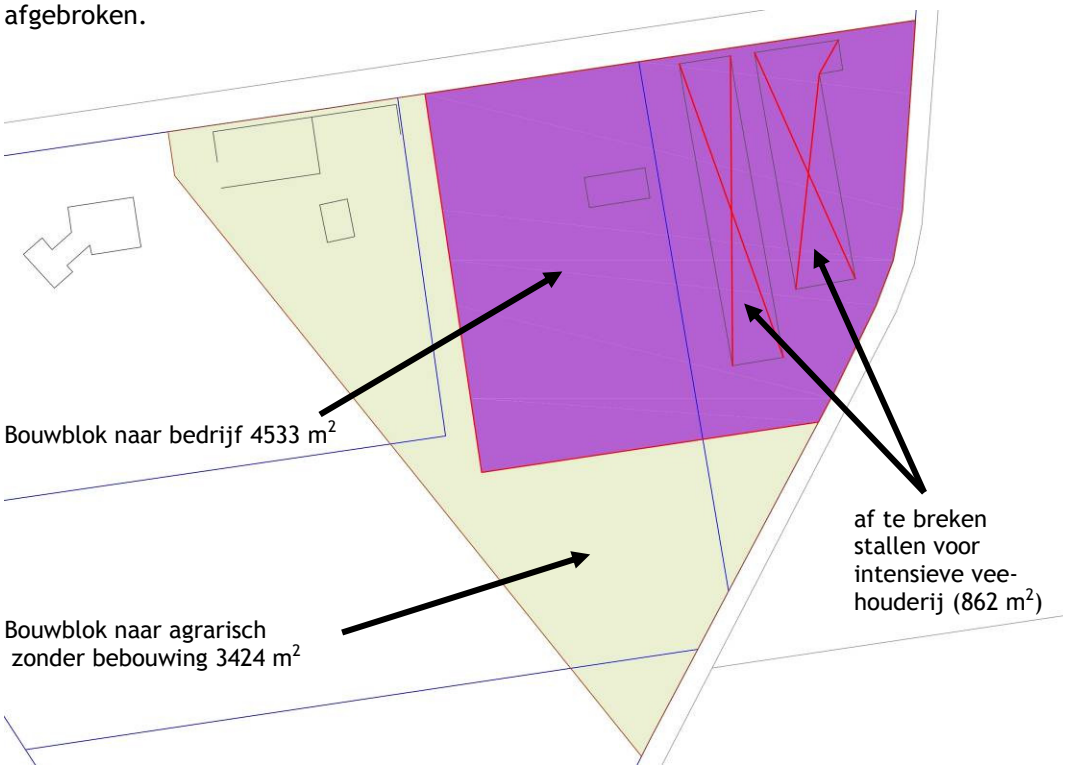
In het onderhavige geval gaat het om een oppervlakte van 4533 m^2 van het bouwblok die worden omgezet in (niet-agrarisch) bedrijf. De resterende 7957-4533=3424 m^2 van het bouwblok worden omgezet naar agrarisch zonder bebouwing. Verwezen wordt naar de bijlage voor de berekening van de grondwaardevermeerdering.

De grondwaarde van het huidige bouwvlak, waarop expliciet intensieve veehouderij is toegestaan, wordt 6% hoger ingeschat dan de grondwaarde van "gewone" bouwvlakken. Er is in de regio immers grote vraag naar bouwvlakken voor intensieve veehouderij, terwijl het beleid steeds stringenter wordt. Daarom is het niet onredelijk om de m^2-prijs hiervoor 6% hoger in te schatten, dus € 26,50/m^2 in plaats van € 25,--/m^2.

Verwezen wordt naar de bijlage voor de berekening. Het blijkt dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 38.045,50. Daarvan moet 20% als tegenprestatie geleverd worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, een bedrag van **€ 7.609,10**.

3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

Als tegenprestatie worden de oude stallen ten behoeve van intensieve veehouderij afgebroken.



Afbeelding 07 – Contouren nieuw bestemmingsplan met veranderingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen

Het blijkt dat er sprake is van een waardevermeerdering en dat een bedrag van € 7.609,10 als tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden gerealiseerd. Dit wordt bereikt door de afbraak van de aanwezige stallen voor intensieve veehouderij. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van 862 m². Voor de afbraak mag een bedrag van € 25,00/m² gerekend worden. Als tegenprestatie komt er dan een bedrag van 862x25= € 21.550,00. Dat is beduidend meer dan de vereiste minimum tegenprestatie.

3.7 Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie

De voorgestelde maatregelen (zoals de gecorrigeerde begrenzing van het bouwblok), zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met de eigenaar zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin de afspraken worden vastgelegd.

3.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving

De anterieure overeenkomst waarborgt de afbraak van de bebouwing voor intensieve veehouderij als compenserende maatregel. De gemeente handhaaft de afspraken.

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

Ter plaatse van de voormalige intensieve veehouderij aan de Plantagebaan 61b te Wouw vindt geen hervestiging van een agrarisch bedrijf plaats. In plaats daarvan wordt het bouwblok verkleind en wordt een deel van het bouwblok bestemd tot (niet agrarisch) 'Bedrijf'. Dit past in het provinciale beleid. Op grond van de Verordening ruimte 2014 moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. Uitgaande van de oppervlakten van het nieuwe bedrijf en het vervallen van een groot deel van het agrarisch bouwblok komt de te leveren tegenprestatie uit op een bedrag van € 7.609,10. De tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van afbraak van de aanwezige 862 m^2 intensieve veehouderijstallen. Het betreft een waarde van € 21.550,00. Dat is beduidend meer dan de vereiste minimum tegenprestatie.

BIJLAGE 1

CUIJPERS ADVIES
BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP
GEMEENTE ROOSENDAAL
LOCATIE PLANTAGEBAAN 61B
nr. 01143 versie 1-1 11 08 2015

1 waardeverandering

		Euro/m2	oppervlakte	bedrag/m^2	
	grondwaarde agrarisch z.b.	€ 6,50			
	grondwaarde agrarisch bouwblok	€ 25,00			
	grondwaarde agr. bouwblok i.v.	€ 26,50			
	grondwaarde bedrijf	€ 50,00			
	waardevermeerdering bouwblok i.v. naar bedrijf		4533	€ 23,50	€ 106.525,50
	totaal waardevermeerdering				€ 106.525,50
	waardevermindering bouwblok i.v. naar agrarisch z.b.		3424	€ 20,00	€ 68.480,00
	totaal waardevermindering				€ 68.480,00
	basis compensatie				€ 38.045,50
2	**te compenseren**	20% van	€ 38.045,50		€ 7.609,10
3	**compensatie**				
	afbraak iv stallen		862	€ 25,00	€ 21.550,00
4	saldo (overcompensatie)				**€ 13.940,90**