

**Ruimtelijke onderbouwing
Plantagebaan 58, te Wouw**

Gemeente Roosendaal

Projectdossier

Titel	:	Ruimtelijke onderbouwing
	:	Plantagebaan 58 te Wouw
Opdrachtgever	:	Krinkels Onroerend Goed B.V.
Projectnummer	:	20210142-00
Versie / status	:	C01
Datum	:	1 april 2021
Opgesteld door	:	ing. D. van der Loop
Gecontroleerd door	:	ing. M.M. Kooijman-Bons
Akkoord Projectcoördinator	:	ing. M.M. Kooijman-Bons

AGEL adviseurs

Hoeverstein 20b
4903 SC Oosterhout
Postbus 4156
4900 CD 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.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Planologisch kader	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Beschrijving bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving beoogde situatie	4
3	BELEIDSKADER	7
4	OMGEVINGSASPECTEN	9
5	OP TE NEMEN JURIDISCHE BEPALINGEN	11
5.1	Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering	11
5.2	Bouwregels	11
6	UITVOERBAARHEID	12
6.1	Economische uitvoerbaarheid	12
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	12

Bijlagen

Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Plantagebaan 58 te Wouw ligt het bedrijfsperceel van Krinkels B.V. Als gevolg van de aanleg van een snelfietsroute langs het spoor dient het bedrijfsperceel in zuidelijke richting te worden verschoven.



Luchtfoto plangebied

Bron: Cyclomedia

Verder wordt vanwege de nabijheid van een spoorwegovergang in combinatie met het nieuwe fietspad, en de aanwezige in-en uitrit aan de noordzijde van het perceel, een onveilige verkeerssituatie verwacht. In overleg met de gemeente Roosendaal is besloten om het bedrijfsperceel met bouwvlak in zuidelijke richting te verplaatsen en tevens 90 graden te draaien. De initiatiefnemer heeft het aansluitende perceel in eigendom, waarop deze verplaatsing kan worden gerealiseerd.

De omvang van het bedrijfsperceel (m²), de functie in bedrijfsvoering, de verdeling van de bebouwing en verharding veranderen verder niet. In de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met de noodzakelijke landschappelijke inpassing.

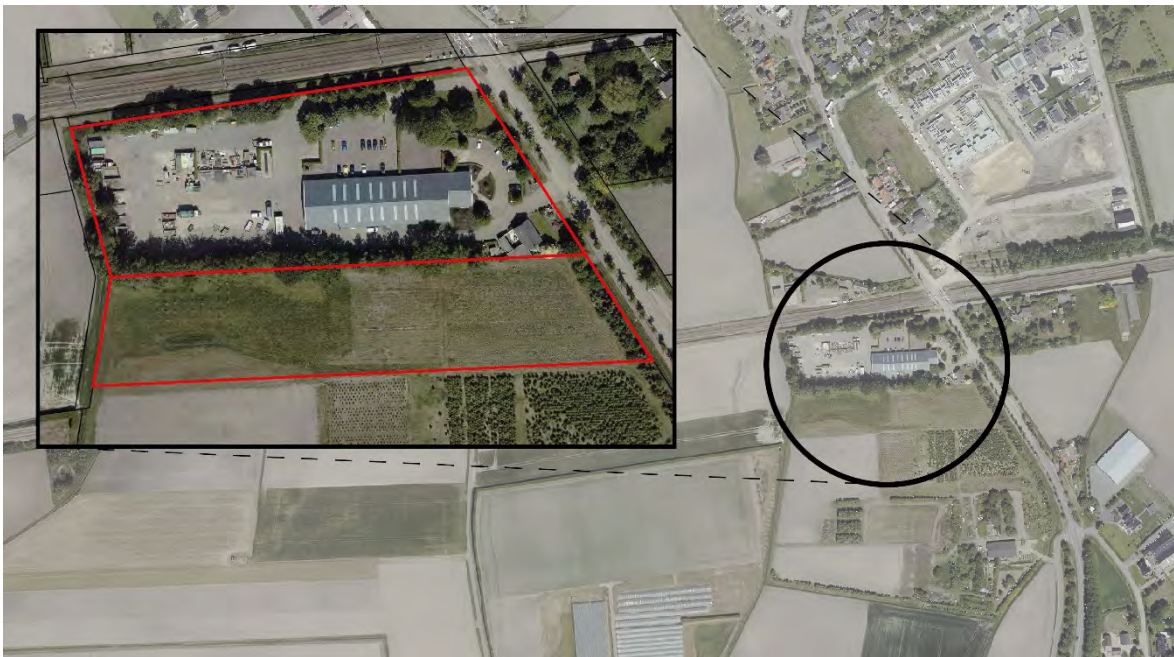
Deze planologische wijziging is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen. Het initiatief kan hierbij 'meeliften' met de procedure van de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft eerst een beschrijving van de wijziging op de genoemde locatie, waarna wordt ingegaan op de haalbaarheid vanuit beleid en omgevingsaspecten. Onderdeel hiervan is tevens een landschappelijk inpassingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' in procedure gebracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Plantagebaan 58 in Roosendaal (provincie Noord-Brabant). Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen.

De eigenaar heeft beide percelen, die kadastraal bekend staan als gemeente Roosendaal WOU00, sectie O, nummers 187 en 1229, in eigendom. De totale oppervlakte bedraagt circa 23.500 m². De percelen liggen ten westen van de Plantagebaan en ten zuiden van de spoorverbinding Roosendaal – Bergen op Zoom. Het noordelijk perceel 187 is in gebruik voor de huidige bedrijfsvoering en heeft een oppervlakte van 13.500m². Het zuidelijk perceel 1229 is in gebruik als agrarische gronden en heeft een oppervlakte van circa 10.000m². Onderstaande afbeelding toont het plangebied met de kadastrale percelen.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale grenzen, globale ligging locatie aangegeven met rood

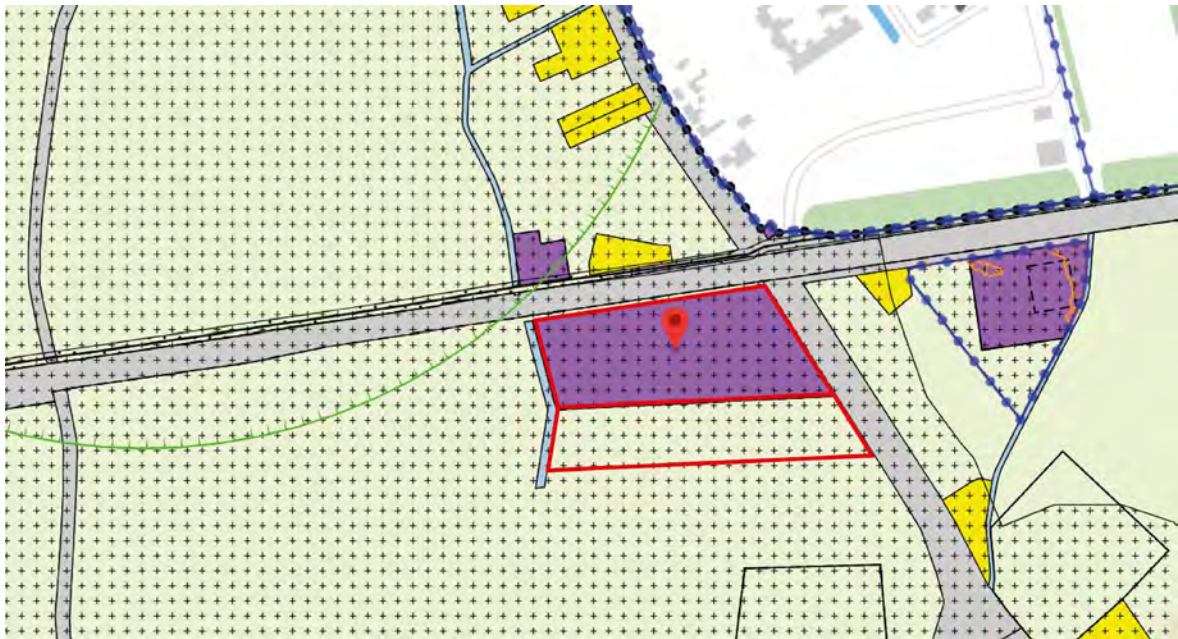
bron: YGIS

1.3 Planologisch kader

Het plangebied, bestaande uit twee percelen, heeft een bedrijfsfunctie en een agrarische functie. De huidige bedrijfsvoering wordt uitgevoerd op het noordelijkperceel met de bestemming 'Bedrijf'. Op dit perceel bevinden zich een bedrijfswoning, bedrijfsgebouw (loods) en een parkeerplaats met opslag.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 8 juli 2010. Op het noordelijk perceel geldt de bestemming 'Bedrijf - 4', met een dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Op het zuidelijk perceel geldt de bestemming 'Agrarisch' met tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het beoogde initiatief, het planologisch wijzigen van de oriëntatie en ligging van de bestemming met het bouwvlak, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw'

bron: Ruimtelijke Plannen

1.4 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. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van dit initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied betreft twee percelen die gelegen zijn in het buitengebied van de gemeente Roosendaal, aan de zuidzijde van de dorpskern Wouw. Het plangebied ligt ten zuiden van de spoorverbinding Roosendaal – Bergen op Zoom en ontsluit aan de oostzijde van het perceel op de Plantagebaan; een belangrijke verbindingsweg tussen Wouw, de afrit Wouwse Plantage van A59 en het dorp Hoogerheide.

Op het perceel met de bedrijfsbestemming vinden de verschillende bedrijfsactiviteiten van Krinkels b.v. plaats. Krinkels b.v. richt zich op het ontwerp, de aanleg en het beheer van de openbare ruimte, Qua bebouwing staat op het terrein een bedrijfswoning met werkplaats (loods). De centraal gepositioneerde bebouwing wordt omringd door groene elementen. Achter op het perceel bevindt zich een parkeerterrein en een opslagterrein.

Het zuidelijk perceel is bestemd als 'Agrarisch'. In de huidige situatie is dit perceel ook agrarisch in gebruik door middel van landbouw.

Rondom beide percelen bevinden zich verschillende percelen met woon- en agrarische bestemmingen.



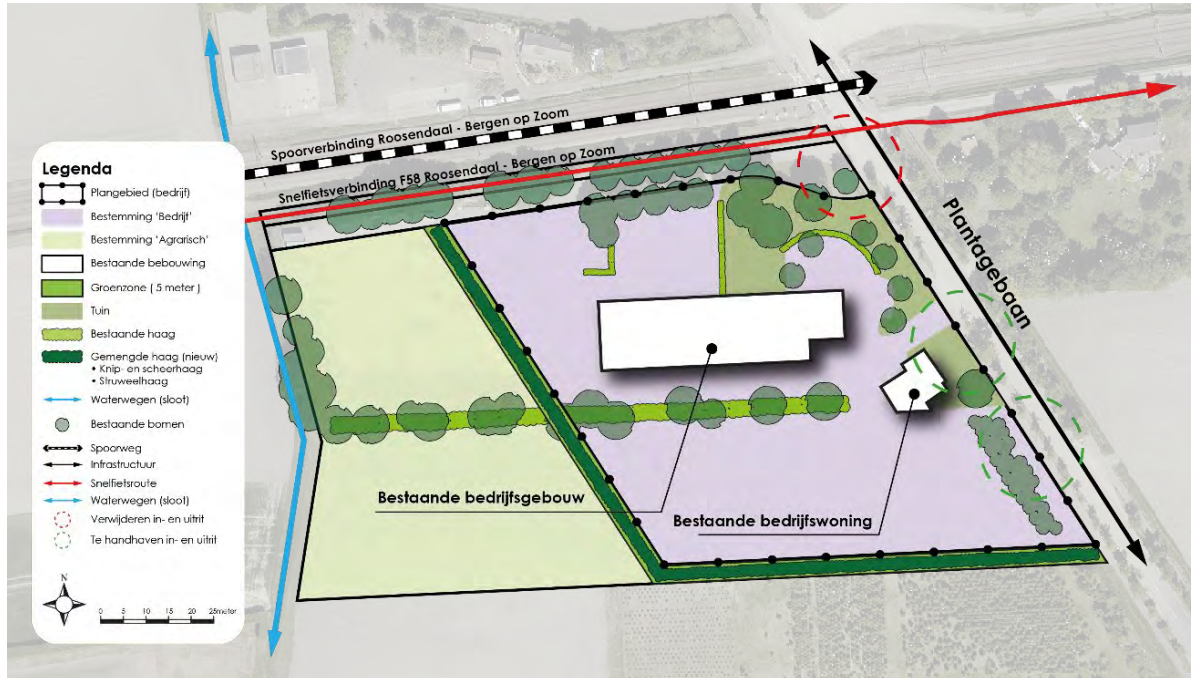
Straatbeeld Plantagebaan ter hoogte van planlocatie

bron: GoogleEarth

2.2 Beschrijving beoogde situatie

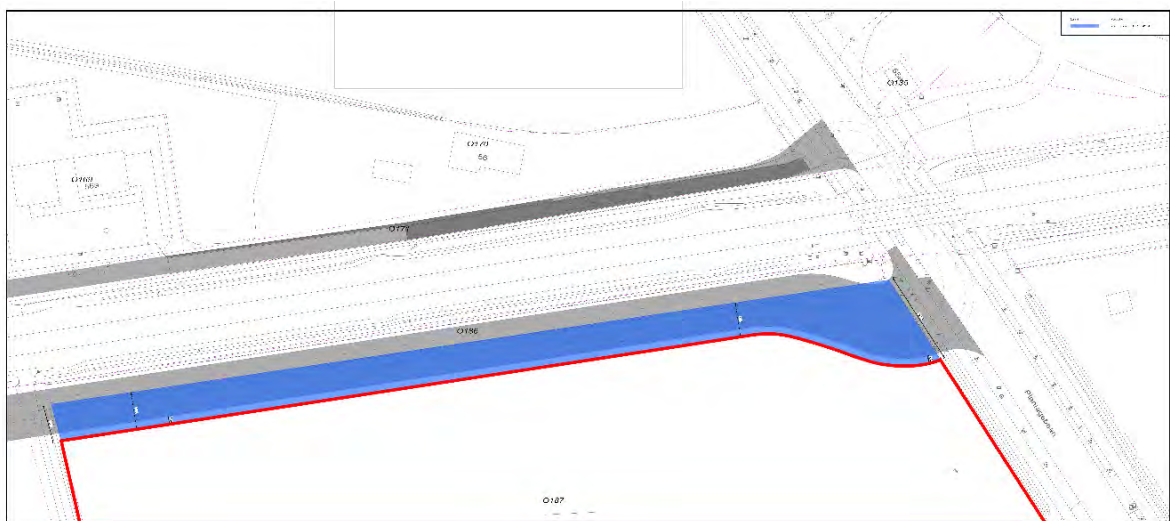
Het initiatief voorziet in een planologische wijziging van het bedrijfsperceel aan de Plantagebaan 58 te Wouw. Het perceel met bouwvlak wordt hierbij naar het zuiden verplaatst en tevens 90 graden gedraaid. In de toekomstige situatie komt de gehele bedrijfsbestemming ten westen van, en evenwijdig aan, de Plantagebaan te liggen. Dit initiatief gaat dus over beide percelen vallen en verdeelt de bestemming als het ware verticaal in plaats van horizontaal. De omvang aan vierkante meter bedrijfsoppervlakte en de functie van de bedrijfsvoering verandert niet. Op het achtererf ten westen en ten noorden van het toekomstig bedrijfsperceel worden de gronden bestemd als agrarisch gebied.

Deze wijziging komt door de ontwikkelingen, die ten noorden van het plangebied gaan plaatsvinden. Tussen het spoor en het plangebied wordt een nieuwe snelfietsroute gerealiseerd. Deze snelfietsroute (aangemerkt als F58) gaat lopen tussen de gemeente Roosendaal en Bergen op Zoom.



Toekomstige situatie Plantagebaan 58

Door het realiseren van deze snelfietsroute wordt een gevaarlijke situatie ter hoogte van de in- en uitrit van het bedrijfspceel verwacht. Om deze reden wordt het perceel gedraaid, waardoor de nieuwe in- en uitrit verder van het spoor af kan komen te liggen. De bestaande in- en uitrit aan de noordzijde van het perceel komt dan ook te vervallen. De in de bestaande situatie aanwezige zuidelijke in- en uitrit blijft gehandhaafd. Daarbij wordt, ter vervanging van de vervallen in- en uitrit, te zijner tijd een nieuwe inrit gerealiseerd op het zuidelijk deel van het bedrijfspceel.



Overzichtstekening te realiseren snelfietsstraat F58 (Roosendaal - Bergen op Zoom)

Tot slot is er sprake van een passende landschappelijke inpassing van de bebouwing, aansluitend op de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een 'landschappelijk inpassingsplan' toegevoegd. Aangezien de locatie reeds een groen karakter heeft, is hier op hoofdlijnen op aangesloten.

3 Beleidskader

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)	Het initiatief betreft een planologische wijziging waarbij de omvang en functie niet veranderd. 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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 in gegaan.
Interim Omgevingsverordening (geconsolideerd 08-12-2020)	<p>Volgens de Interim omgevingsverordening ligt het plangebied in het 'Gemengd landelijk gebied'. Het initiatief betreft het planologisch wijzigen van het bouwvlak/bestemmingsplan van een bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied. Artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening biedt hiervoor de mogelijkheid.</p> <p>In lijn met dit artikel is het mogelijk om te mogen ontwikkelen als het plan voorziet in een redelijke uitbreiding als het past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, mits de volgende aspecten bij de ontwikkeling worden betrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een gebiedsgerichte benadering, welke activiteiten en functies passen in de omgeving; • welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; • hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. <p>Het beoogde initiatief betreft het wijzigen van de oriëntatie en ligging van de bestemming en bouwvlak, waarbij de omvang en de functie niet veranderen.</p>

	<p>Op basis van de omgevingsverordening moet aandacht worden besteed aan een juiste landschappelijke inpassing, waarbij sprake dient te zijn van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.</p> <p>Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Interim omgevingsverordening.</p>
Kwaliteitsverbetering landschap	<p>Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied, waardoor de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten.</p> <p>Ten behoeve van de voorgenomen planologische wijzigingen, dient het plangebied voldoende landschappelijk te worden ingepast, door het uitwerken van de landschappelijk inpassing in een zogenaamd landschappelijk inpassingsplan (LIP). Het landschappelijk inpassingsplan is uitgewerkt op basis van het beleid van de gemeente Roosendaal en is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan kwaliteitsverbetering van het landschap.</p>
Gemeentelijk beleid	
Ontwerp-Structuurvisie Roosendaal 2025	<p>De structuurvisie schetst voor 2025 de stad Roosendaal als een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een complete en vitale stad. Roosendaal zet primair in op het behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. 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.</p> <p>Het beoogde initiatief betreft het planologisch wijzigen waarbij de omvang en functie niet veranderd, waardoor de schaal dus ook niet wordt gewijzigd. Tevens zet het initiatief in op het behouden van de bestaande kwaliteiten door het nieuwe perceel op een juiste manier landschappelijk in te passen. Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie van de gemeente Roosendaal, gezien het een kleine planologische wijziging betreft die niet ten kosten gaat van de gemeentelijke ambities op deze locatie.</p>

4 Omgevingsaspecten

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.

Het plan omvat het planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Hierbij wordt het plangebied naar het zuiden verplaatst en tevens 90 graden gedraaid. De bedrijfsvoering en omvang (m²) plangebied veranderen niet. 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 functie. Tevens is er voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief. Als gevolg van de wijziging is het verplaatsen van de ontsluiting in zuidelijke richting mogelijk. Dit betekent een verbetering van de bestaande verkeersveiligheid.
Geluid	Het plan voorziet niet in een toevoeging van een nieuwe geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. De bestaande bedrijfswoning blijft in de beoogde situatie bestaan. Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde wijziging.
Bedrijven en milieuzonering	Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het betreffende bedrijf betreft een aannemersbedrijf met een werkplaats groter dan 1.000 m ² b.o.. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 50 meter. In de omgeving van het bedrijf zijn enkele woningen aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een woonperceel met een geluidgevoelig object; een woning. Het verplaatsen van het plangebied naar het zuiden zorgt ervoor dat beide functies dichter bij elkaar komen liggen. In de toekomstige situatie bedraagt de afstand circa 70 meter. Dit betekent dat de functie buiten de contour valt. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de wijziging.
Externe veiligheid	Het plangebied is gelegen in het invloedgebied van de A58 en de spoorlijn Bergen op Zoom – Rosendaal. Het plangebied ligt niet binnen het verantwoordingsgebied (200m) van de A58. Wel valt het plangebied in het verantwoordingsgebied van de spoorlijn ten noorden van het perceel. Het initiatief betreft een planologische wijziging waarbij alleen het planperceel en bouwvlak worden gewijzigd. Hierbij worden geen risicogevoelige objecten toegevoegd of gewijzigd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Water	Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

Omgevingsaspect	Beoordeling en conclusie
	<p>De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.</p> <p>Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied.</p> <p>De planologische wijziging gaat niet gepaard met bouwkundige veranderingen van de gebouwen op het terrein. De bedrijfsloods en bedrijfswoning blijven behouden. Het parkeerterrein en het opslagterrein aan de achterzijde van het perceel wordt verplaatst naar de zuidzijde. Met het beoogde initiatief vindt geen vergroting plaats van het verhard oppervlak ter plaatse. Vanuit de Algemene Regel vanuit het Waterschap is geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening. Bij de ontwikkeling wordt aandacht besteed aan een juiste landschappelijke inpassing, waarbij het aspect water(berging) ook wordt meegenomen.</p> <p>Het aspect water vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.</p>
Natuur	<p>Er is sprake van een planologische wijziging waarbij het bedrijfsperceel en bouwvlak worden verplaatst. Hierbij wordt een deel van het zuidelijke perceel, wat bestemd is als 'Agrarisch' omgezet tot bedrijfsperceel en een stuk van het bedrijfsperceel wordt omgezet naar 'Agrarisch'. Als gevolg van de ontwikkeling blijven bestaande panden behouden en zijn geen bouwkundige aanpassingen noodzakelijk. Het agrarisch perceel wordt regelmatig gemaaid, waardoor geen negatieve effecten op flora- en fauna worden niet verwacht.</p>
Stikstof	<p>Het plangebied ligt op een afstand van circa 4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied; de Brabantse Wal. Met de beperkte omvang van de wijziging, worden geen belemmeringen van uit het onderwerp stikstofdepositie verwacht.</p>
Bodem	<p>Bij elke ontwikkeling waar gegraven, gebouwd of gesloopt wordt dient een verkennend bodemonderzoek te worden gedaan. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het noordelijke perceel worden naar het zuiden verplaatst en 90 graden gedraaid. Op het zuidelijke perceel heeft geruime tijd geleden sanering plaatsgevonden. Vervolgens is dit perceel in gebruik geweest als agrarisch gebied. Voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar een bedrijfsbestemming gelden geen nadere eisen vanuit het aspect bodem.</p> <p>Ten behoeve van een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, dient bij de omgevingsvergunning te zijner tijd een gedegen bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden overlegd. Dit bodemonderzoek is echter in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.</p>
Archeologie en cultuurhistorie	<p>Het plangebied kent een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' over beide percelen. Dit wil zeggen dat de gronden aangewezen zijn voor het behoud van hoge archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper van 0,5 –Mv. Het initiatief betreft het planologisch wijzigen van het planperceel en bouwvlak. Hier wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd of gesloopt. Het enige dat wordt 'ontwikkeld' is de parkeerplaats die 90 graden meedraait. Er hoeft niet gegraven te worden en vindt dus geen roering van de grond plaats. Mogelijke aanwezige archeologische waarden worden hierdoor niet geschaad.</p>

5 Op te nemen juridische bepalingen

5.1 Voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering

Voor het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing is in het bestemmingsplan opgenomen dat de als 'Overige zone – landschapselement' aangegeven gronden, zijn bestemd voor de bescherming van de aanwezige en toekomstige landschapselementen. Het is verboden om in of op gronden binnen deze zone bodem- of grondwerkzaamheden te verrichten en/of beplanting en bomen te verwijderen.

5.2 Bouwregels

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

Plantagebaan 58	(aannemingsbedrijf)	1.885 m ²
-----------------	---------------------	----------------------

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

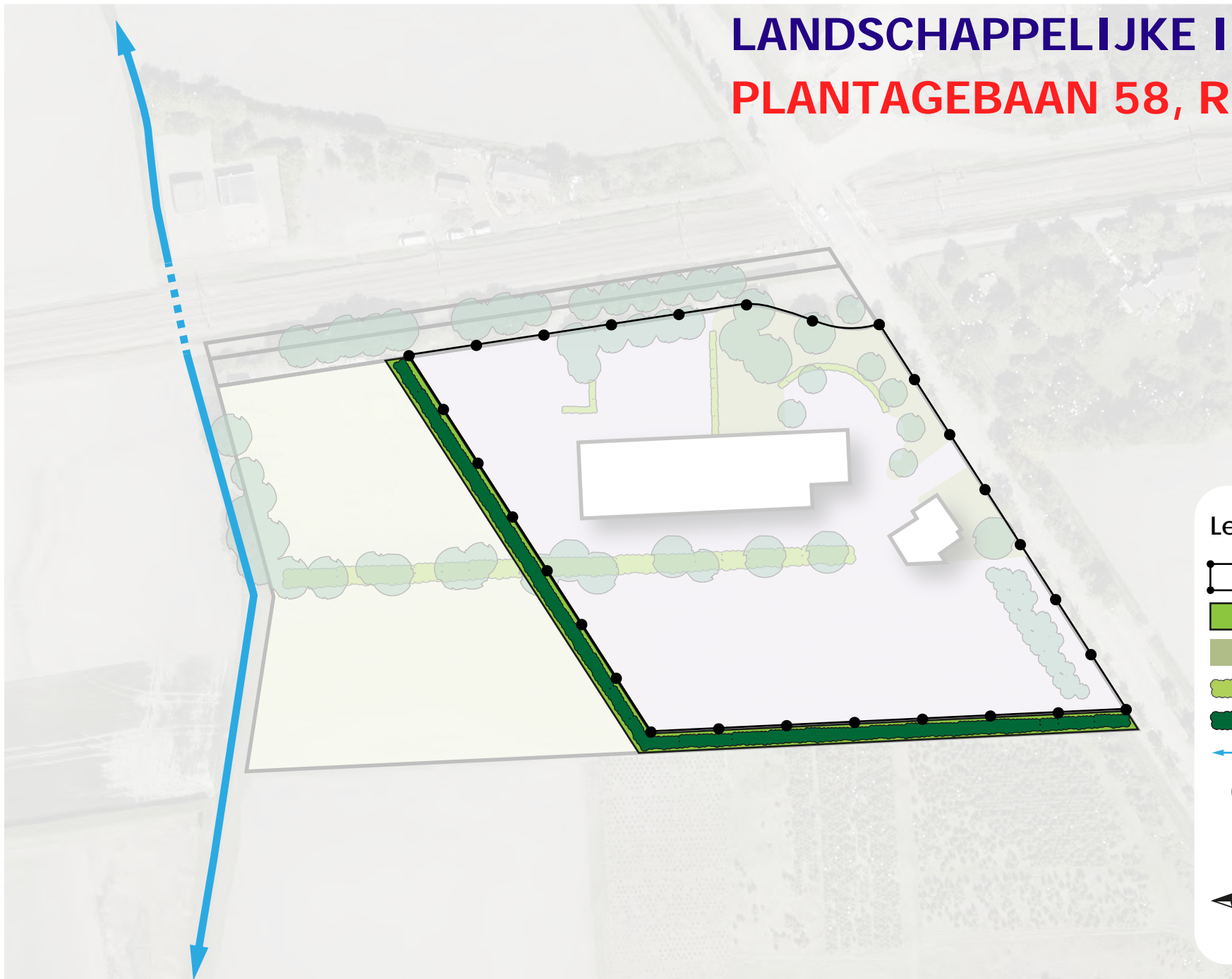
De ontwikkeling maakt geen bouwplan mogelijk zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro). Kostenverhaal conform de Wet ruimtelijke ordening is niet aan de orde. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening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

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'. Dit plan doorloopt de wettelijk geldende procedure, waarbij mogelijkheden worden geboden voor zienswijzen en beroep.

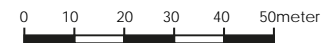
BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING | PLANTAGEBAAN 58, ROSENDAAAL



Legenda

- Planpercelen
- Groenzone (5 meter)
- Tuin
- Bestaande haag
- Groensingel
- Waterwegen (sloot)
- Bestaande bomen



Landschappelijke inpassing

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

Het plan betreft het planologisch wijziging van het plangebied en bouwvlak door het verplaatsen (90 graden draaien) naar het zuiden. Het bestaand plangebied kent een oppervlakte van 13.500m² dat in de toekomstige situatie hetzelfde blijft. 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 binnen de waterschapsgrenzen van de Brabantse Delta ten Oosten aangrenzend aan de Brabantse Wal. 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.

In de omgeving van het plangebied zijn landschapskenmerken zoals 'Oude zandontginning' en 'Versterken kleinschaligheid oude zandontginning' nog herkenbaar. Het bedrijfsperceel kent in de bestaande situatie een kwalitatieve tuin aan de voorzijde met een diversiteit aan bomen en beplanting. Aan weerszijde wordt het terrein gedeeltelijk omzoomd met hagen en bomenrijen. Bij het planologisch wijzigen blijven deze bestaande structuren gehandhaafd. Tevens wordt deze structuur doorgetrokken in de beoogde situatie. Dit wordt gerealiseerd door het toekomstige plangebied ten zuiden en westen volledig te omzoomen met een groensingel (conform STILA). Deze groene omzooming betreft een groenzone van 5 meter breed met een totaal oppervlakte van 1.250m².

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 zuidelijke en westelijke grens 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.

De singel kan bestaan uit een (snelgroeïende) 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 (*Rhamnus 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.

| A G E L | ruimte
a d v i s e u r s | infra
bouw
milieu

samen onze omgeving creëren