

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

BIJLAGE 11 - RUIMTELIJKE ONDERBOUWING KRUISLANDSEWEG 2a
WOUW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Van Loon Grondwerken BV



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Van Loon Grondwerken BV

Verantwoording uitbreiding/wijziging bestemmings-
en bouwvlak

Kruislandseweg 2a te Wouw

Project : **Verantwoording wijziging van bestemming c.q. uitbreiding van bestemmings- en bouwvlak van de bedrijfslocatie aan de Kruislandseweg 2a te Wouw.**

Projectcode : ORI 31176
Datum : 18 oktober 2018

Opdrachtgever/initiatiefnemer : Van Loon Grondwerken BV
Contactpersoon : dhr. A. van Loon

Gemeente : Rosendaal
Contactpersoon : de heer H. Vergouwen

Uitvoering : CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. J. van Dijk

Status : definitief
conceptversie I : 27-11-2017

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Planproces en procedure	6
1.3 Leeswijzer	6
2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING	8
2.1 Ligging plangebied.....	8
2.2 Noodzaak wijzigen bestemming	9
3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	13
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	14
3.2.2 <i>Verordening Ruimte 2014</i>	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 <i>Bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2010</i>	18
3.3.2 <i>Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap</i>	18
3.4 Toetsing beleid	19
3.4.1 <i>Provinciaal beleid algemeen</i>	19
3.4.2 <i>Toetsing aan artikel 7.11 juncto 7.10 VR 2014</i>	19
3.4.3 <i>Artikel 3.1 en 3.2 VR 2014</i>	22
3.4.5 <i>Toetsing aan Ladder</i>	22
3.5 <i>Conclusie beleid</i>	22
4 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN.....	23
4.1 Ruimtelijk	23
4.1.1 <i>Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig</i>	23
4.1.2 <i>Landschappelijke inpassing</i>	23
4.2 Milieu.....	24
4.2.1 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	24
4.2.2 <i>Bodem</i>	25
4.2.3 <i>Mobiliteit / infrastructuur</i>	26
4.2.4 <i>Geluid / Lawaai</i>	26

4.2.5 Wet Natuurbescherming	26
4.2.6 Luchtkwaliteit	28
4.2.7 Water.....	29
4.2.8 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.2.9 Externe veiligheid	32
4.2.10 MER	32
4.2.11 Leidingen	32
5 UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE	33
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2 Economische uitvoerbaarheid	33
5.3 Conclusie	33
BIJLAGEN	34
1	Verzoek; wijzigen bestemmings-/bouwvlak Kruislandseweg 2a te Wouw d.d. 12 juli 2017;
2	Kadastrale kaart Kruislandseweg 2a te Wouw;
3	Plattegrond- / situatietekeningen bestaand / nieuw – Kruislandseweg 2a te Wouw (Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV, d.d. 5 april 2017).
4	Rapport 'Kruislandseweg 2a – Kwaliteitsverbetering Landschap', Cuijpers Advies te 's- Hertogenbosch, november 2017

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing, het planproces en de procedure en een nadere leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft al vele jaren een bedrijfsterrein aan de Kruislandseweg 2a te Wouw in gebruik ten behoeve van het uitvoeren van een agrarisch verwant bedrijf, zijnde een loon- en grondverzetbedrijf. Een deel van het bedrijfsterrein is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wouw, vastgesteld op 8 juli 2010, bestemd als Bedrijf – 3 met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf. Een overig deel waaronder een in-/uitrit en een deel van het op-/overslagterrein kent de bestemming ‘Agrarisch’.

Gezien de aard van de activiteiten van het ‘grondverzetbedrijf’ correspondeert een en ander niet met de van toepassing zijnde bestemming. Eveneens heeft initiatiefnemer behoefte aan meer bedrijfsbebouwing. De huidige oppervlakte is niet toereikend voor het stallen van het materieel. Op diverse andere plaatsen in het buitengebied wordt stallingsruimte gehuurd voor het (tijdelijk) stallen van materieel.

Middels een verzoek van 12 juli 2017 (kenmerk ORi 31176 – B/96539), bijlage 1, heeft initiatiefnemer verzocht om de planologische ontwikkeling op te nemen in de herziening (veegplan) van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

1.2 Planproces en procedure

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de gemeente Roosendaal van toepassing, zoals vastgesteld op 8 juli 2010. De reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant voor onderhavig perceel is tijdens de zitting bij de Raad van State op 24 april 2012 ingetrokken (zie uitspraak RvS, 201009437/1/R2, d.d. 20 juni 2012). Het bestemmingsplan Buitengebied Wouw is nadien onherroepelijk geworden.

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie Kruislandseweg 2a te Wouw aangeduid met de bestemming ‘Bedrijf – 3’ met een bestemmings-/bouwvlak van circa 4.250 m². Een ander deel van het terrein, welke eveneens in gebruik is, ten behoeve van het grondverzetbedrijf, is bestemd als ‘Agrarisch’. Deze oppervlakte bedraagt in totaal circa 8.345 m², welke in gebruik is als erf, in-/uitrit, op-/overslagterrein, stalling materieel etc. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 12.598 m².

Het totale plangebied is kadastraal bekend als gemeente Roosendaal, sectie Q 324 en 325 (ged.), zie bijlage 2: Kadastrale kaart.

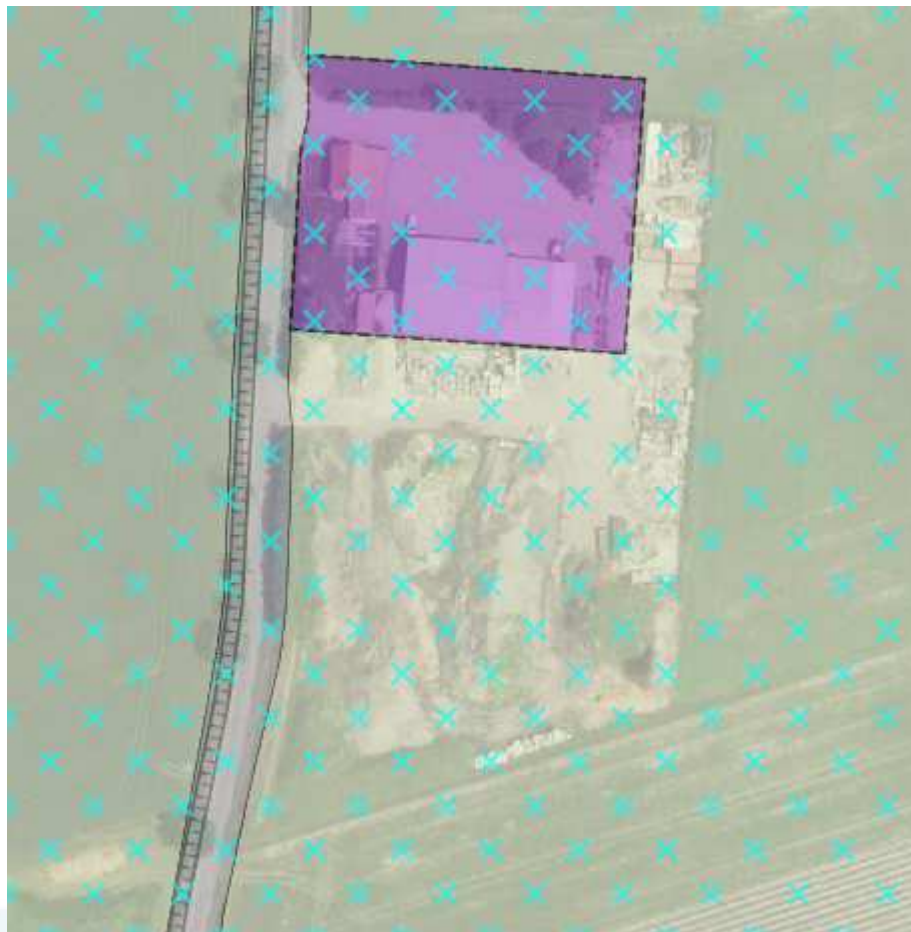
Middels dit initiatief wordt beoogd om het bestemmings- en bouwvlak Bedrijf-3 met aanduiding grondverzetbedrijf te wijzigen qua vorm en grootte naar in totaal 6.333 m². Het op-/overslagterrein te bestemmen als ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘grondopslag’ (ter grootte van 3.881 m²) en als tegenprestatie het aanbrengen van landschapselementen met een oppervlakte van 2.384 m².

In onderstaande uitsnede van de verbeelding (zie volgende pagina) is, met toepassing van de luchtfoto, een en ander inzichtelijk weergegeven. De huidige- en beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven op de inrichtings- / landschapstekeningen van Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV (bijlage 3) en het landschapsplan/kwaliteitsverbetering van Cuijpers Advies (bijlage 4).

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het verzoek om het reeds in gebruik zijnde terrein c.q. bestemmings-/bouwvlak te bestemmen als Bedrijf-3 en Agrarisch t.b.v. “op- en overslag” nader gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de

huidige situatie en activiteiten van het bedrijf in casu van het plangebied en de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid – voor zover relevant – behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en conclusie van dit plan.



Figuur 1: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wouw – Kruislandseweg 2a te Wouw

2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING

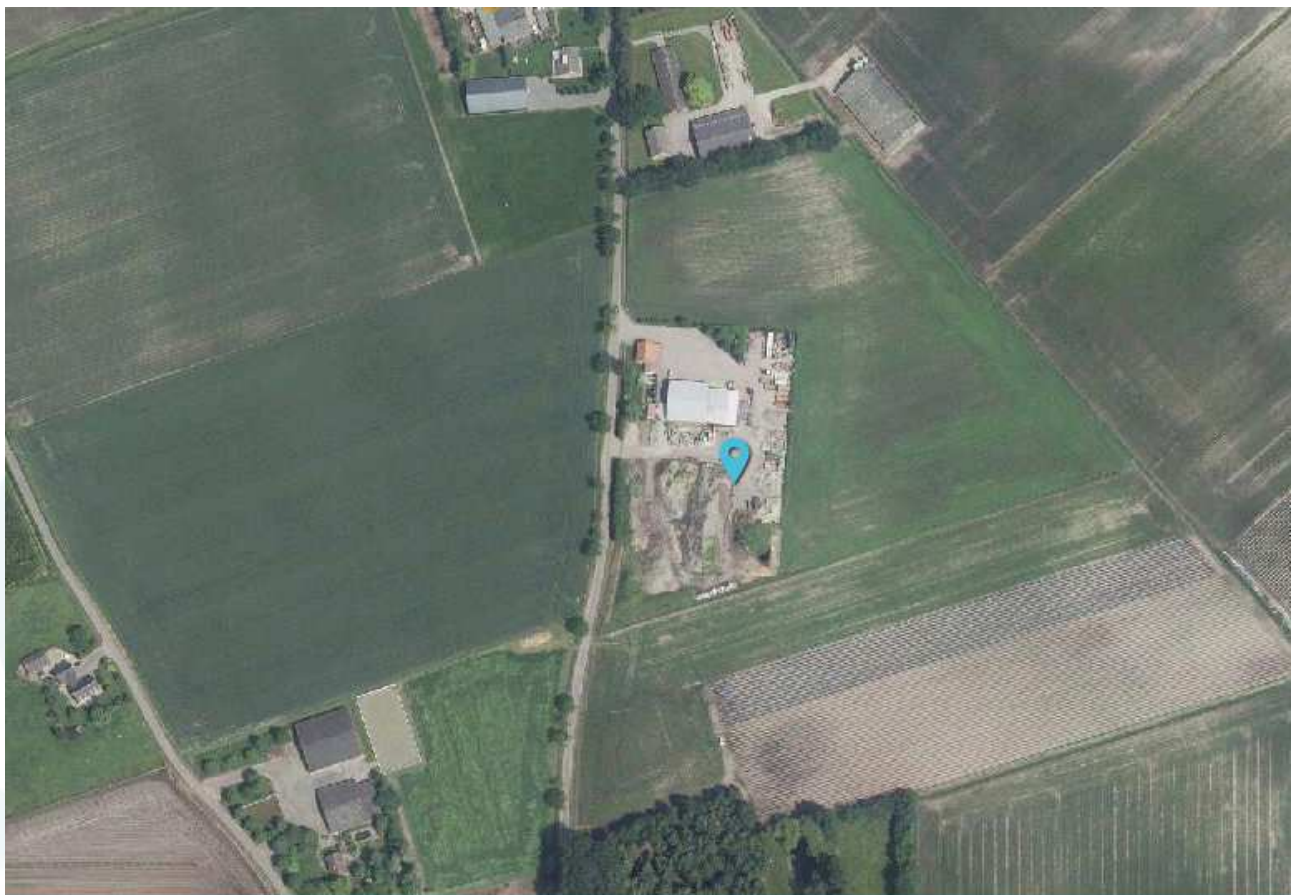
Dit hoofdstuk omschrijft het plangebied alsmede de omgeving en geeft de noodzaak tot wijziging weer.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van het buitengebied van de gemeente Roosendaal en ten noorden van de dorpskern Wouw aan de Kruislandseweg. De omgeving wordt gekenmerkt door diverse volwaardige landbouwbedrijven, een aantal niet-agrarische bedrijven en afzonderlijk gelegen woonobjecten. Het landelijk gebied wordt afgewisseld met landschapselementen en natuurgebieden. Op ongeveer 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt de dorpskern van Wouw behorend bij de gemeente Roosendaal. Roosendaal zelf is ten oosten op circa 2,5 kilometer afstand gelegen, begrensd door de rijksweg A17.

Het plangebied zelf is solitair gelegen. Ten noorden en zuiden liggen agrarische bouwkavels alsmede een niet-agrarisch bedrijf (loonbedrijf). Het plangebied omvat een bedrijfswoning inclusief bijgebouwen, bedrijfsbebouwing (circa 655 m²), buitenterrein/erf ten behoeve van op-/overslagdoeleinden en bewerkingsactiviteiten, stalling materieel, containers, machines. De activiteiten vallen binnen de reikwijdte van het Activiteitenbesluit.

Voor een globale ligging wordt verwezen naar figuur 2 (luchtfoto plangebied) en figuur 3 (foto plangebied en omgeving). Exacte indeling van het terrein en plaats van activiteiten is zichtbaar op de plattegrondtekening (bijlage 3).



Figuur 2: Plangebied (aanwijzer)



Figuur 3 : Plangebied en omgeving

2.2 Noodzaak wijzigen bestemming

Het bedrijf Van Loon Grondwerken BV is al nagenoeg 25 jaar gevestigd aan de Kruislandseweg en actief als 'loon- en grondverzetbedrijf' ten behoeve van de agrarische sector, groenvoorziening, grondverzet en infra. Benadrukt wordt dat 'het werkveld' van het hedendaagse loonbedrijf (cumelabedrijf) een bredere scope heeft. Bij cumelabedrijven (lees: agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch verwant bedrijf) heeft er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel zijn de agrariërs beheerders van het buitengebied of opdrachtgever voor werken, maar ook natuurbeheer, waterschappen, gemeente, particulieren, nutsbedrijven, etc. doen een beroep op de diensten van de cumelabedrijven voor – voornamelijk – werkzaamheden in het landelijk gebied. Initiatiefnemer heeft zelf ook landbouwgronden in eigendom.

De feitelijke activiteiten in casu aard van de cumelabedrijven, binnen en/of buiten de inrichting, zijn niet wezenlijk gewijzigd. Ongeacht de aard van de activiteiten buiten de inrichting, is er in alle gevallen – binnen de inrichting – sprake van onder andere stalling van (land-)bouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op-/overslag van een strategische werkvoorraad aan hulp-, bouw-, afval- en grondstoffen. Laatstgenoemde is inherent aan de aard van de bedrijfsactiviteiten, de mate van serviceverlening en dergelijke en dienaangaande ook milieutechnisch (o.g.v. het BARIM of een omgevingsvergunning milieu) toegestaan.

Nagenoeg 95% van de cumelabedrijven zijn gevestigd in het landelijk gebied en hebben gemiddeld een bedrijfsoppervlak van 12.000 m² per bedrijf en beschikken over tenminste één bedrijfswoning.

Autonome ontwikkeling in de aard van de werkzaamheden enerzijds maar ook de toegenomen mechanisatiegraad van machines en werktuigen noopt ertoe dat een adequaat bedrijfsterrein en afdoende bedrijfsbebouwing benodigd is en blijft. Dit is ook bij initiatiefnemer het geval. Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren mede gezien de economische situatie en de afname van het aantal landbouwbedrijven meer

toegelegd op het cultuurtechnisch werk en grondwerken, waarbij als service het beheer van grondstromen een relevant bedrijfsonderdeel is geworden.

Initiatiefnemer beschikt - inherent aan de ontwikkeling in de cumelasector - over een omvangrijk machinepark. Het materieel is daarbij als 'kwetsbaar' materieel aan te merken, vanwege onder andere:

- * Materieel bevat hoge mate van technologie en elektronica (boardcomputers, gps, etc.);
- * Materieel bevat draaiende, onbeschermde (tegen weersinvloeden) onderdelen; bij stilstand c.q. indien materieel niet in gebruik is, leidt dit tot roestvorming, 'vastlopende' onderdelen en derhalve storingsen en dergelijke met een toename aan onderhoud/reparaties tot gevolg;
- * Divers materieel is zeer 'gewild' bij het 'dievengilde' (extra bescherming - via bebouwing én daardoor 'uit het zicht' onttrekken - is noodzakelijk);
- * Diverse machines/ werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar. In de tijd dat het materieel niet gebruikt wordt, is inpandige stalling vereist.

Binnen de inrichting zijn reeds faciliteiten aanwezig en noodzakelijk ten behoeve van onder andere het stallen/parkeren van het materieel en machines (in bebouwing en op buitenterrein), repareren en onderhouden van het materieel in eigen beheer (werkplaats), manoeuvreren, een weegbrug, opslag van hulpmiddelen /-werktuigen/ containers, alsmede op-/overslagvakken, waarbij de producten / goederen / stoffen (tijdelijk) gebufferd kunnen worden alvorens deze stoffen – al dan niet na behandeling zoals zeven of versnipperen - naar elders afgevoerd kunnen worden ten behoeve van een nuttige toepassing of eindverwerking.

De aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 655 m²) is absoluut niet voldoende om het machinepark / werkmaterieel en dergelijke inpandig te kunnen stallen. Het bedrijf beschikt over ruim 80 eenheden, bestaande uit tractoren, graafmachines, shovels, waterwagens, vrachtauto's, bedrijfsauto's, grondbewerkingsmachines (ploeg, cultivator, etc.), zaaimachines en vele andere werktuigen, gereedschappen, hulpmiddelen, etc.

Om dit te kunnen huisvesten is elders in de omgeving extra stallingsruimte gehuurd of blijft materieel 'op het werk'. Dit is echter niet functioneel, duurzaam en milieubewust. Ook bedrijfseconomisch en – technisch (veel extra bewegingen, organisatorische aspecten, etc.) niet gewenst. Uit dit oogpunt is het vergroten van het bebouwd oppervlak op het eigen terrein noodzakelijk en functioneel en is extra bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.500 m² tenminste benodigd.

De genoemde voorzieningen (opslagvakken) zijn aanwezig voor de (tijdelijke) op- en overslag van bouw-, grond-, afvalstoffen, als zijnde een strategische werkvoorraad, ten behoeve van én voor de dienstverlening aan derden. Deze faciliteiten zijn een onlosmakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering, de service en derhalve een onmisbaar verlengstuk van de bedrijfsvoering. In navolging van het Activiteitenbesluit (milieueisen) alsmede het Besluit Bodemkwaliteit (waarbij een gescheiden opslagvoorziening voor partijen grond naar functie en kwaliteit een vereiste is) zijn deze faciliteiten noodzakelijk. Dergelijke voorzieningen 'vragen' wel het nodige ruimtebeslag.

Dit alles heeft er toe geleid dat de laatste jaren een groter bedrijfsterrein – onbebouwd - is aangelegd en in gebruik genomen. Ook de hiermee samenhangende wijziging van de bedrijfstoegang /-inrit geeft er blijk van dat een herinrichting heeft plaatsgevonden.

Uitgaande van de bestaande omvang van het bedrijf in het algemeen en het aantal machines/werktuigen in het bijzonder, is de huidige bedrijfsoppervlakte i.c. de bestemming Bedrijf- 3, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw te beperkt c.q. 'nijpend' voor een doelmatige- en effectieve bedrijfsuitoefening voor de komende planperiode.

Om derhalve op planologische wijze te voorzien in een toekomstige bestendige bedrijfssituatie is het formaliseren van bestaand gebruik, binnen de ruimtelijke kaders, inclusief vergroten van het bouwblok op voorhand als doelmatig te beschouwen.

Het vigerende bestemmingsvlak Bedrijf – 3 met functieaanduiding 'grondverzetbedrijf' heeft een grootte van circa 4.250 m². Hiervan is een deel effectief in gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden. Het overige deel van het vigerende bestemmingsvlak omvat de bedrijfswoning, bijgebouwen bij de woning, tuin, bedrijfsbebouwing en erf.

In de beoogde situatie wordt het bestemmingsvlak Bedrijf – 3 met de functieaanduiding 'grondverzetbedrijf' aangepast. Het bestemmings-/bouwvlak wordt vergroot tot in totaal 6.333 m², dus een toename van circa 2.080 m². Het op-/overslagterrein met een oppervlakte van 3.881 m² behoudt de bestemming 'Agrarisch', waarbij een specifieke aanduiding *"specifieke vorm van agrarisch - opslag tbv grondverzet- en loonbedrijf", op- en overslag en be- en verwerkingsactiviteiten van onder andere bouw-, grond-, afvalstoffen e.d. en tevens stalling van materieel en goederen"*.

Rondom en nabij het perceel wordt de aanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen. Dit geldt voor de gronden welke thans reeds als 'groen' e.d. zijn ingericht (dus binnen het vigerende bestemmingsvlak Bedrijf; zie figuur 1 en 4), alsmede een 'extra' oppervlakte aan landschappelijke inpassing en compensatie. In totaal wordt een deel van circa 2.500 m² ingericht ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het versterken van de landschappelijke inpassing van het bedrijf.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 12.598 m². De oppervlakte ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik bedraagt 10.214 m².

In figuur 4 is een de beoogde (planologische) indeling van het terrein weergegeven.



Figuur 4: Vigerende bestemmingsvlak vs indeling terrein én het beoogde bestemmingsvlak

Concreet omvat dit plan:

Het wijzigen en vergroten van het vigerende bestemmingsvlak Bedrijf-3 met de functieaanduiding 'grondverzetbedrijf' aan de Kruislandseweg 2a te Wouw naar een totaal oppervlakte van 6.333 m² (nu 4.250 m²) waarbij uitbreiding van bebouwing met circa 1.500 m² op termijn mogelijk is, alsmede het opnemen van de *"specifieke vorm van agrarisch - opslag tbv grondverzet- en loonbedrijf", op- en*

overslag en be- en verwerkingsactiviteiten van onder andere bouw-, grond-, afvalstoffen e.d. en tevens stalling van materieel en goederen” voor het in gebruik zijnde op-/overslagterrein. Dit alles in combinatie met verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de aanleg van landschapselementen met een totaal oppervlakte van circa 2.500 m².

In bijlage 3 zijn situatietekeningen opgenomen met de bestaande- en beoogde indeling/inrichting van het plangebied.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de (ontwerp) SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in de gemeente Roosendaal. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is door het Rijk in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenaamde 'ladder' opgenomen, waar rekening mee moet worden gehouden indien sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De Bro, artikel 3.1.6 is in juli 2017 gewijzigd.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte. De toetsing aan de Ladder wordt beschreven bij toetsing beleid (zie paragraaf 3.4 Toetsing beleid).

Conclusie:

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor het landelijk gebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden) en de kust en kustbescherming.

Conclusie:

Het plangebied ligt niet nabij de kust, zodat er geen sprake is van kustbescherming. Het plangebied ligt wel in een landelijk gebied echter kent geen specifieke natuurwaarden. De beleidsregels vanuit het Barro zijn niet aan de orde voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

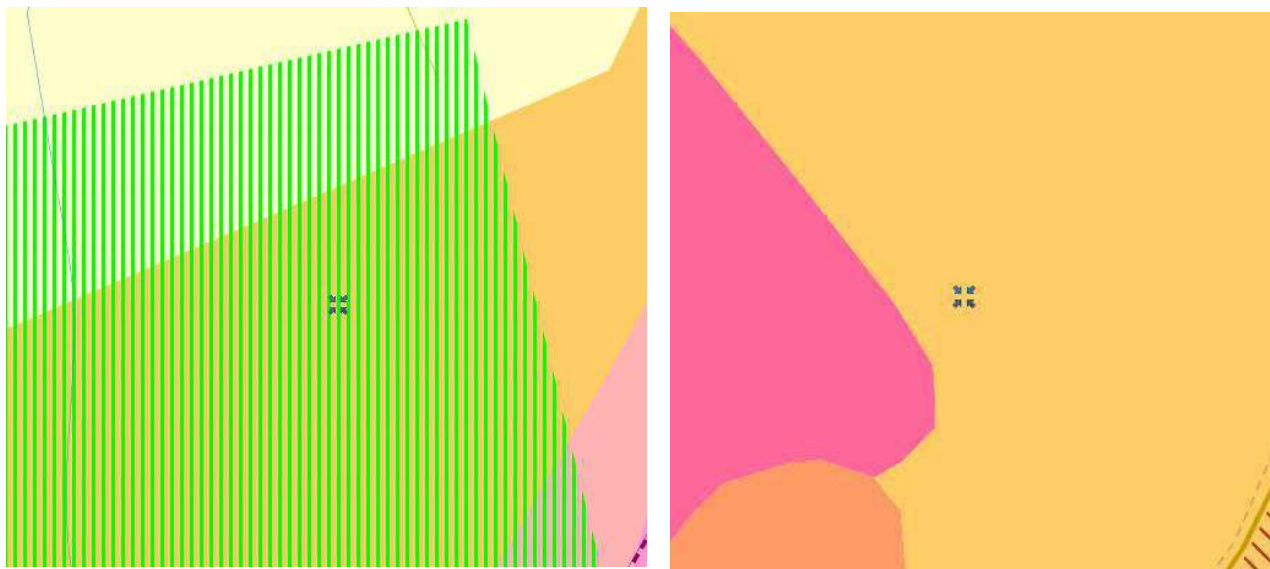
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening is op 10 juli 2015 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Noord-Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De planlocatie is op grond van de Structuurvisie en de bijbehorende structurenkaart gelegen in het gemengd landelijk gebied waarbij op grond van de Visiekaart sprake is van een 'mozaieklandschap' en een 'geledingszone' (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede Visiekaart (links) en Structurenkaart (Provincie)

De provincie beoogt in deze gebieden een drietal aspecten te bereiken:

1. *Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie*
2. *Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling*
3. *Versterking van het landschap*

Breed georiënteerde plattelandseconomie

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloophet gebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorg economie.

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling

De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.

Versterking van het landschap

Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

Het beleid zoals omschreven in de structuurvisie omvat voor het gemengd landelijk gebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de perspectieven 'gemengd landelijk gebied' en 'accent agrarische ontwikkeling', onder andere – in relatie tot onderhavig plan – de volgende uitgangspunten:

- * Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die

- de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.
- * Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.
 - * Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

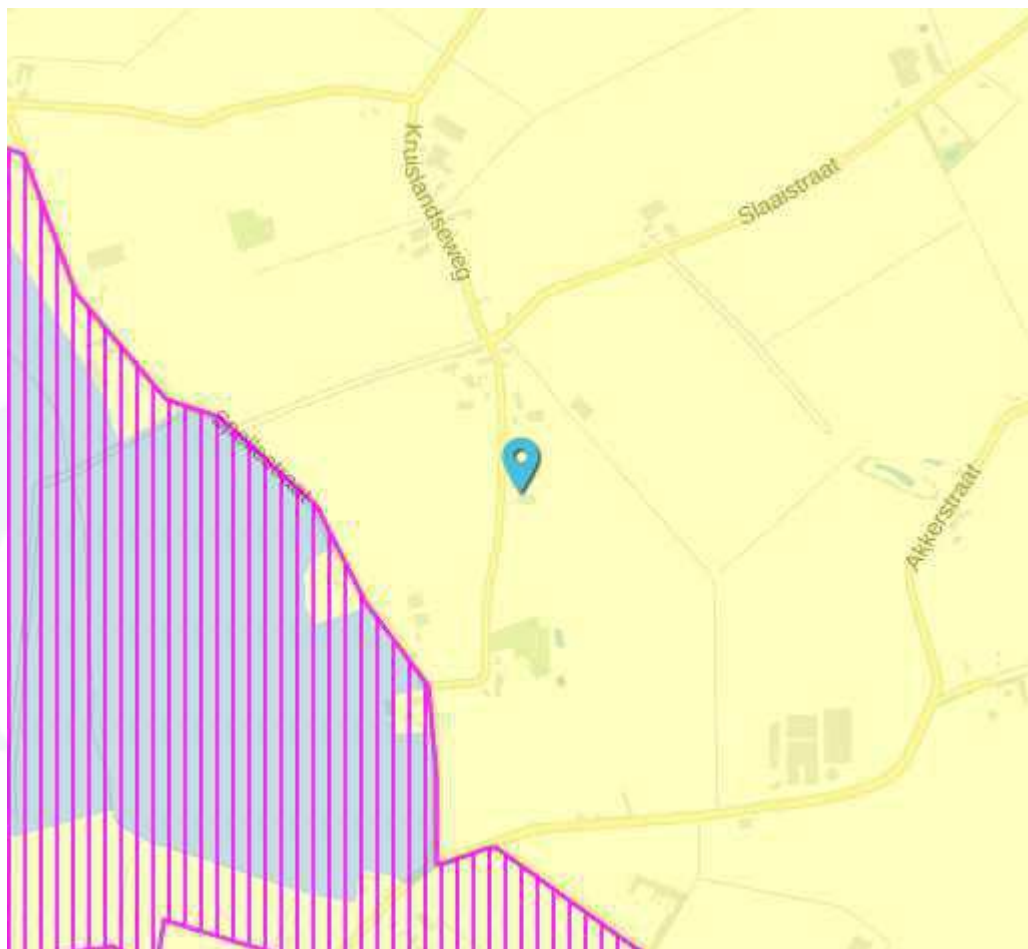
In deze onderbouwing wordt nader op voormelde aspecten ingegaan.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 (VR 2014) is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en is door de Provinciale Staten van Noord-Brabant (actuele versie) op 10 juli 2015 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

De VR 2014 heeft Noord-Brabant eveneens verdeeld in vier structuren.

- Stedelijke structuur
- Ecologische hoofdstructuur
- Groenblauwe mantel
- Gemengd landelijk gebied



Figuur 6: Kaart VR 2014 irt plangebied

Het plangebied (figuur 6) is gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

In de Structuurvisie (zie 3.2.1) is onderscheid gemaakt in het gemengd landelijk gebied en het accentgebied agrarische ontwikkeling. In de Verordening wordt dit onderscheid niet gemaakt. Op basis van de Verordening ligt de aandacht in dit gebied in hoofdzaak op de transitie naar zorgvuldige veehouderij, hetgeen verder vertaald is in de regels 'Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij'.

Naast beleidsregels voor 'niet-agrarische bedrijven' in het algemeen, gelden er afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische-verwante bedrijven. Initiatiefnemer is qua aard van de bedrijvigheid en de vigerende aanduiding 'grondverzetbedrijf' onder de laatstgenoemde categorie te scharen.

De regels welke op basis van de VR 2014 voor niet-agrarische functies (zoals agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technisch hulpbedrijven) in casu het plangebied in het landelijk gebied aan de orde zijn, betreffen:

- Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-aanverwante bedrijven, artikel 7.11;
- Bevordering ruimtelijke kwaliteit; artikel 3.1 en 3.2;

Artikel 7.10, lid 1 van de VR 2014 stelt regels aan de vestiging en ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.11 stelt een specifiek kader c.q. afwijkende regels voor agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven.

Artikel 7.11 luidt als volgt:

7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

In artikel 7.11 wordt verwezen naar artikel 7.10, lid 1 onder a en d, alsmede artikel 7.10, derde lid. Genoemde artikelen luiden als volgt:

Artikel 7.10, lid 1, onder a en d :

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

Artikel 7.10, lid 3, luidt

3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c.. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In paragraaf 3.4 worden voormelde beleidsaspecten nader toegelicht / verantwoord. Op voorhand is de hypothese dat voldaan wordt c.q. invulling wordt gegeven aan genoemde criteria legitiem.

3.2.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een elementair aspect bij planologische ingrepen welke is vastgelegd in de VR 2014 is de zogenaamde investeringsmaatregel c.q. zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, opgenomen in hoofdstuk 2: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in artikel 3.1 en 3.2 van de VR 2014.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelingsruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de VR 2014 dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In paragraaf 3.3.2 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering ruimtelijke kwaliteit en paragraaf 4.1.2 Landschappelijke inpassing wordt op voornoemde nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2010

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Wouw (2010) welke is vastgesteld op 8 juli 2010 door de gemeenteraad van Roosendaal. Bij besluit van 17 augustus 2010 (kenmerk 1705341 / 1715332) heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing kenbaar gemaakt waaronder inzake het perceel Kruislandseweg 2a te Wouw. De reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant voor onderhavig perceel is tijdens de zitting bij de Raad van State op 24 april 2012 ingetrokken (zie uitspraak ABRvS, 201009437/1/R2, d.d. 20 juni 2012, pagina 3). Het bestemmingsplan Buitengebied Wouw is nadien onherroepelijk geworden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en functies aan de orde (zie Verbeelding, figuur 1 en 4):

- Enkelbestemming Bedrijf – 3 en functieaanduiding ‘grondverzetbedrijf’ (art.10)
- Enkelbestemming Agrarisch (art. 3)

In artikel 3.7.8 en 3.7.9 van de planregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om – onder voorwaarden – gronden met de bestemming ‘agrarisch’ om te zetten naar Bedrijf - 3 (t.b.v. een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf) respectievelijk Bedrijf – 1 (Opslag) gelegen binnen de aanduiding ‘bouwvlak’. Voor de gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ binnen het plangebied is geen sprake van de aanduiding ‘bouwvlak’.

Vanwege het voorgenomen initiatief dient een buitenplanse wijziging doorlopen te worden.

Voormelde aspecten zijn voor zover relevant elders in deze onderbouwing nader beschouwd.

3.3.2 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening Ruimte (artikel 3.2) dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Per 1 november 2011 is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze handreiking bevat een leidraad waarbij de “waardevermeerdering” welke ten gevolge van de planologische wijziging kan optreden, zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd kan worden.

De gemeenten hebben de taak om bij ontwikkelingen toe te zien op de zorgplicht. De gemeente Roosendaal heeft in het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant het '*Afsprakenkader: voorwaarden uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap*' vastgesteld.

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio West-Brabant. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 3.2 van de Vr 2014 altijd van toepassing

Bij niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is de tegenprestatie gerelateerd aan de impact:

- categorie 1: geen impact : *geen tegenprestatie*
- categorie 2: beperkte impact: *landschappelijke inpassing*
- categorie 3: grote impact: *berekende kwaliteitsverbetering van het landschap*

Dit onderhavig initiatief, zijnde een vergroting van het bestemmings- / bouwvlak Bedrijf c.q. gebruik van gronden voor een bestaand grondverzetbedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch verwant bedrijf, is als een categorie 3 aan te merken. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is voornoemde nader uitgewerkt.

3.4 Toetsing beleid

In voormelde paragrafen is het relevante beleid op grond van de VR 2014 en in het bijzonder artikel 7.11 nader weergegeven. In onderstaande paragraaf is de toetsing in casu verantwoording van de relevante artikelen weergegeven.

3.4.1 Provinciaal beleid algemeen

- Er is sprake van een uitbreiding van een bestaand bestemmings-/bouwvlak bij een agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch verwant bedrijf (Bedrijf – 3 annex 'grondverzetbedrijf') van 4.250 m² naar 6.333 m² plus specifiek gebruik van gronden met de bestemming 'Agrarisch' voor aan het grondverzetbedrijf gerelateerde activiteiten (waarvan hoofdfunctie behouden blijft). Daarnaast vindt een bijdrage van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Het plangebied ligt binnen gemengd landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is in beginsel in lijn met het provinciaal beleid, hetgeen op grond van het gestelde in artikel 7.10 van de VR 2014 onder voorwaarden mogelijk is.

Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de verantwoording van artikel 7.11 van de VR 2014 juncto artikel 7.10 (relevante voorwaarden). Specifiek is ingegaan op het aspect 'redelijke uitbreiding', ex. artikel 7.10, lid 3.

3.4.2 Toetsing aan artikel 7.11 juncto 7.10 VR 2014

Een toetsing aan de gestelde voorwaarden van 7.11, lid 1 en 2 leidt tot het volgende:

- 1) Er is sprake van een reeds planologisch bestaand bedrijf-3 / grondverzetbedrijf gelegen in gemengd landelijk gebied, welke ontwikkeld wordt tot een totaal bestemmingsvlak van circa 1,0 hectare. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan;
- 2) Het aspect 'redelijke uitbreiding' is nader verantwoord bij artikel 7.10, lid 3 (zie hierna).

Toetsing aan artikel 7.10, lid 1 onder a en d:

Lid 1:

- a) Er is reeds sprake van een bestaande totale omvang van het bestemmingsvlak Bedrijf c.q. niet-agrarische functie van 4.250 m², waarbij het feitelijk gebruik (inclusief gehuurde locaties elders) alreeds groter is.
De vergroting van het bestemmingsvlak c.q. gebruik aan de Kruislandseweg 2a naar in totaal circa 10.214 m² is op grond van de huidige bedrijfsvoering inclusief een autonome ontwikkeling redelijk en billijk, vanuit bedrijfsmatig, ruimtelijk, functioneel en milieutechnisch aspect. De oppervlakte van

10.214 m² is mede gezien de verkaveling en structuur in het gebied een afwijking (ogv artikel 7.11, lid 1) welke als 'redelijke uitbreiding' te beschouwen is, mede aangezien er voor de gronden 'Agrarisch' enkel een specifieke gebruiksfunctie wordt toegepast gerelateerd aan de bedrijfsvoering van het gebruik van de gronden binnen de bestemming Bedrijf-3 / grondverzetbedrijf.

- d) De beoogde ontwikkeling mag in eerste aanleg – volgens de VR 2014 – niet leiden tot een milieucategorie 3 of hoger. Voor het bedrijf c.q. de feitelijke activiteiten is op grond van de VNG-brochure Milieuzonering en Bedrijven een milieucategorie van 3.1 reeds van toepassing. Conform voormelde en het vigerend planologisch regime is sprake van een legaal bedrijf met minimaal een milieucategorie 3.1. De ontwikkeling op zich leidt derhalve niet tot een 'groei' of ontwikkeling naar een milieucategorie 3.1 – bedrijf. Zie ook hoofdstuk 4.

Toetsing aan artikel 7.10, lid 3:

Aangezien het initiatief een wijziging / vergroting van het bestemmings- / bouwvlak Bedrijf-3 (met circa 2.083 m²) omvat alsmede het toevoegen van specifiek gebruik aan gronden met de bestemming Agrarisch wordt ook ingegaan op het gestelde van artikel 7.10, lid 3, van de VR 2014, waarbij specifiek zij verwezen naar de mate van 'redelijke uitbreiding' i.c. de samenhang met het gestelde in lid 1, onder a, d, en i.

Lid 3:

Inzake het begrip 'redelijke uitbreiding' is in de toelichting bij de VR 2014 het volgende opgenomen:

VR 2014 : artikel 4.32.2 lid 2: uitbreiding

De verordening biedt aan bestaande niet-agrarische functies de mogelijkheid van een redelijke uitbreiding indien dit in de toelichting wordt verantwoord. Deze redelijke uitbreiding geldt voor alle bestaande niet-agrarische functies; dus ook indien de functie niet (meer) past binnen de voorwaarden die in het eerste lid zijn gesteld, zoals een bedrijf waarvan de omvang groter is dan 5000 m² of een niet-agrarische functies in de milieucategorie 3 of hoger. Wat in een concrete situatie redelijke uitbreiding is betreft maatwerk.

Om iedere discussie uit te sluiten is duidelijk aangegeven in de regels dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie. Deze dubbele afweging is gevraagd om te voorkomen dat er ingeval van een redelijke uitbreiding tevens omschakeling plaatsvindt van een bezoekersextensieve functie naar een bezoekersintensieve functie. Uiteraard is het bezoekersaantal niet voor iedere functie relevant. De toelichting kan dat onderbouwen.

- a) Van bezoekers/overnachtingen is geen sprake. De uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.
- b) Toelichting bij artikel 4.6, tweede lid:
- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in artikel 4.4., derde lid;*
- Het bestaande bestemmingsvlak 'bedrijf', is niet toereikend voor de uit te voeren bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer. In de loop der jaren is door de geleidelijke ontwikkeling/groei van het bedrijf, qua aantal/soort materieel, alsmede vanwege de omvang van het afzonderlijke materieel zelf en de noodzaak voor adequate voorzieningen omtrent op-/overslag van stoffen (groenafval, afgedragen gewas, zand, grond, bouwstoffen, etc.), de stalling van containers e.d., de behoefte aan een gewijzigd bestemmingsvlak ten behoeve van de bestaande activiteiten opportuun geworden. Dit is ingevuld door de afgelopen jaren gebruik te maken van de in eigendom zijnde landbouwgronden voor bedrijfsmatig gebruik. Voor de stalling van materieel wordt elders stallingsruimte (bij agrarische bedrijven) gehuurd om in de behoefte te voorzien.

Door een optimalisering / wijziging van het bedrijfsoppervlak aan de Kruislandseweg in combinatie met de landschappelijke inpassing is zowel bedrijfsmatig als landschappelijk sprake van zorgvuldig ruimtegebruik c.q. sprake van een zorgvuldige ruimtelijke kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de omgeving.

Het bedrijf is een agrarisch verwant bedrijf, welke positief bestemd is en thuishoort in het buitengebied. De voorgenomen wijziging betreft geen maximum uitbreiding tot 1,5 hectare. De bedrijfsoppervlakte Bedrijf-3 bedraagt na realisatie 0,63 ha en het totale gebruiksvlak heeft een oppervlakte van circa 1,0 ha. De wijziging is hierdoor passend binnen in het gebied en dient als redelijke uitbreiding beschouwd te worden in relatie tot de bedrijfsactiviteiten en –omvang.

b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;

- Kostenbeheersing is binnen de CUMELA-sector en derhalve voor het bedrijf van initiatiefnemer van essentieel belang. Machine- en personeelskosten bedragen circa 90% van de totale kosten bij een cumelabedrijf. Een efficiënte benutting en inzet van arbeid, materieel en grondstoffen is dus onontbeerlijk.

Door het betrekken van een deel van het in eigendom zijnde grondgebied ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten kan op grond van ruimtelijk economisch belang op effectieve wijze invulling worden gegeven aan de noodzakelijke uitbreiding. Tevens wordt door het optimaliseren van de bedrijfsruimte c.q. op-/overslagfaciliteiten en logistieke mogelijkheden een vermindering van onnodige verplaatsingen (tussen de huidige- en gehuurde locaties), extra manoeuvreren (binnen 'te kleine' inrichting), schades/slijtage/onderhoud, e.d. gerealiseerd, welke direct bijdraagt aan het financieel en economisch belang van het bedrijf.

Ook past het huren van andere opslaglocaties niet binnen structurele economische beheersmaatregelen.

In combinatie met het planologisch borgen van een 'landschappelijke inpassing' van circa 2.500 m² wordt voldaan aan de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik.

c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op: 1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of 3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

- In relatie tot de bestemmingswijziging c.q. wijziging van het bestemmingsvlak op de huidige locatie dient nader – mede op grond van provinciaal beleid – beoordeeld te worden of (een) alternatieve locatie(s) in casu verplaatsing mogelijk is. In dit kader is, rekening houdend met bedrijfseconomische/-technische, ruimtelijke, landschappelijke, bereikbaarheid/ontsluiting en stedenbouwkundige aspecten (en financiële haalbaarheid) een eerste analyse uitgevoerd naar beschikbare locaties/vestigingsmogelijkheden in de omgeving.

Vanuit bedrijfstechnisch oogpunt en op grond van een reëel toekomstperspectief i.c. optimalisatie van de bedrijfsvoering voor Van Loon grondwerken op een 'nieuwe locatie' zijn de onderstaande aspecten een minimaal vereiste:

- Bedrijfsoppervlakte tenminste 10.000 m²;
- Bebouwingsmogelijkheid, ter grootte van tenminste 2.000 m²;
- Bedrijfswoning(en);
- Voorzieningen t.b.v. buitenopslag / behandelingen (bewerken grond-/afvalstoffen);
- Gunstige ligging t.o.v. werkgebied;
- Goede ontsluiting (doelmatig/bereikbaarheid (landbouw-)verkeer);
- Geen hinder/belemmering van/door omliggende objecten/omgeving.

Specifieke locaties zijn (nog) niet onderzocht. In de dorpskern Wouw zijn geen reële industrieterreinen beschikbaar.

Vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf/agrarisch verwant op een industrieterrein is in zijn algemeenheid, alsmede vanwege de ligging t.o.v. werkgebied, langzaamrijdend verkeer, geen bedrijfswoning, etc. niet opportuun.

Gezien de bedrijfsoppervlakte én het provinciaal beleid (VR 2014) is sprake van een bedrijf (agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch verwant bedrijf) welke qua type en aard van de

werkzaamheden past c.q. thuishoort in het landelijk gebied. Dit heeft mede te maken met het verzorgings-/werkgebied. De klanten van initiatiefnemer bevinden zich in de directe nabijheid van de huidige bedrijfslocatie (zie o.a. figuur 2 en 3).

Uitgaande van gemiddelde bedragen voor de aanschaf van industriegrond van € 150,-/m² voor de regio zal een investering voor enkel de benodigde oppervlakte circa € 1.500.000,- bedragen. Daar komen de kosten voor inrichting van gebouwen, bedrijfswoning, verharding, bewaking, inrichting, e.d. van grofweg € 800.000,- bij (globale indicatie).

Genoemde investering is in relatie tot de omzet van het bedrijf i.c. bedrijfseconomisch / financieel niet haalbaar. De productiewaarde van industriegrond verhoudt zich niet tot het rendement. De exploitatie-/huisvestingskosten zullen exceptioneel toenemen ten opzichte van de huidige kosten en dienaangaande leiden tot een onverantwoordelijke investering. De winstmarges én het rendement binnen de cumelasector zijn marginaal.

Er is niet nagegaan of financiering mogelijk is. De kans is echter reëel dat de huisfinancier op een financieringsaanvraag (netto uitbreiding van ca. € 2.300.000,-) géén toestemming geeft. De eventuele opbrengst van het huidige perceel zal verhoudingsgewijs beperkt zijn.

Een gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten leidt naast het financiële aspect tot een tweetal locaties en voorzieningen (hetgeen nu feitelijk ook al aan de orde is). Dit komt de efficiëntie en de bedrijfsorganisatie niet ten goede. Daarnaast zullen extra bewegingen ontstaan tussen de twee locaties. Milieutechnisch en in relatie tot duurzaamheid is dit niet gunstig.

Voormelde analyse sluit ook aan bij het landelijk vestigingsklimaat van cumelabedrijven in casu bedrijven als van initiatiefnemer. Landelijk is 95% van deze bedrijven gevestigd in een landelijk gebied of dorpslint. Dit percentage duidt, zowel vanuit bedrijfstechnisch, - economisch als op grond van planologie wat feitelijk de meest geëigende vestigingslocatie is.

c) zie paragraaf 3.3.2 en de hieronder genoemde paragraaf 3.4.3.

3.4.3 Artikel 3.1 en 3.2 VR 2014

Op grond van het bepaalde in de VR 2014 dient specifiek getoetst te worden aan de aspecten aangaande 'ruimtelijke kwaliteit' in casu artikel 3.1 en 3.2 van de VR 2014.

Aangaande dit onderdeel zij expliciet verwezen naar het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Roosendaal. Door Cuijpers Advies te 's-Hertogenbosch is een specifiek rapport 'Kruislandsweg 2a – Kwaliteitsverbetering Landschap', zie bijlage 4, opgesteld.

De planologisch-juridische binding van de landschappelijke inpassing zal via de regels en verbeelding van het bestemmingsplan plaatsvinden.

3.4.5 Toetsing aan Ladder

Aangezien sprake is van een bestaand bedrijf, welke op grond van het vigerende bestemmingsplan, rechtmatig aanwezig is en welke in navolging van de Vr 2014 gevestigd kan c.q. mag zijn in het buitengebied (agrarisch verwant bedrijf) en het feit dat de gemeente in beginsel bereid is om medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling is het doorlopen van de 'ladder' niet aan de orde c.q. nader uitgewerkt.

Zie ook paragraaf 2.2 en de verantwoording in paragraaf 3.4.2 waarin inzichtelijk is gemaakt dat vestiging op een ander bedrijfsterrein niet realistisch is.

3.5 Conclusie beleid

Op basis van de van toepassing zijnde (ruimtelijke) beleidsregels is een nadere motivering en onderbouwing opgenomen, hetgeen de uitwerking van de plan niet behoeft te belemmeren.

4 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Het planologisch wijzigen van de bestemming in casu het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten op 'agrarische' gronden en de aanleg van landschapselementen binnen het plangebied hebben een directe relatie tot de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld.

4.1 Ruimtelijk

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

4.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig

De beleidsuitgangspunten betreffende beeldkwaliteit en kenmerken voor het gebied zijn in hoofdzaak omschreven in de Toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. Voor heel Noord-Brabant zijn, in het kader van de Structuurvisie (zie paragraaf 3.2.1), gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe (planologische) ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Het plangebied ligt binnen het gebied 'West-Brabantse Venen'.

Door onderhavige aanvraag / initiatief van het bestemmings-bouwplan wijzigt de mate van bebouwing in het landelijk gebied. De bebouwing zal moeten aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en er is sprake van bebouwing met een 'agrarische uitstraling'. Het plan voorziet in een meer doelmatig gebruik ten behoeve van het loon-/grondverzetbedrijf waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage 4) zal verbeteren.

Van onevenredige aantasting van de beeldkwaliteit of kenmerken van het gebied is geen sprake.

4.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing / kwaliteitsverbetering wordt volstaan met een verwijzing naar het rapport van Cuijpers Advies (zie bijlage 4).

De mate van landschappelijke inpassing en het zuinig ruimtegebruik zijn, in relatie tot de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, in afdoende perspectief tot elkaar. Er is sprake van een gunstige verhouding tussen netto en bruto ruimtebeslag. Zowel aan de landschappelijke -/ruimtelijke voorwaarden gesteld op grond van het bestemmingsplan als de "provinciale" zorgplicht – vertaald via de Handreiking Kwaliteitsverbetering – is invulling gegeven.

Voor een nadere verantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze onderbouwing.



Figuur 7 : Entree bedrijf + zicht op bestaande groenstructuur'

4.2 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten. De meest relevante aspecten voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

<i>SBI</i>	<i>activiteit</i>		<i>afstand</i>
- 016	Dienstverlening akker-/tuinbouw (b.o. > 500 m ²)	3.1	50 mtr
- 024	Dienstverlening aan bosbouw (w.o. opslag groenmaterieel)	3.1	50 mtr
- 8130	Landschapsverzorging	3.1	50 mtr
- 773	Verhuur van machines / werktuigen	3.1	50 mtr
- 46735	Grthandel opslag zand/grond (>200 m ²)	3.2	100 mtr

Gezien de aard van de activiteiten van het bedrijf Van Loon én de omvang van de bestaande- en beoogde bedrijfslocatie aan de Kruislandseweg 2a te Wouw (bedrijfsoppervlakte > 500 m²) is, uitgaande van de richtlijn, een milieucategorie 3.1 van toepassing. Bij deze categorie dient, op grond van het criterium *geluid*, een afstandseis van 50 meter (gebaseerd op een milieucategorie 3.1 bedrijf (loon- en grondverzet)) tot 100 meter (gerelateerd aan op-/overslag) tot omliggende woonbebouwing/gevoelige objecten in acht te worden genomen. Dit toetsingscriteria geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij Van Loon is sprake van een bestaand bedrijf / feitelijke activiteiten en een planologisch en milieukundig regime.

De wijziging van het terrein ligt aan de zuidkant van het vigerende bestemmingsvlak. De afstand tot het meest nabij gelegen gevoelige object (grens bestemmingsvlak agrarisch en niet-agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van plangebied) is gelegen op een afstand van meer dan 130 meter vanaf het plangebied.

- verkeersaantrekkende werking

De verkeersafwikkeling van het bedrijf bestaat in hoofdzaak uit het verlaten van de locatie in de ochtend, voor het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie van opdrachtgever én aan het eind van de dag terugkeren naar de inrichting. Afhankelijk van de werkzaamheden én het soort in te zetten machine/werktuig komen de voertuigen ook gedurende de tussenliggende periode op de bedrijfslocatie (heen en weer).

Gezien de kortstondige momenten van aan- en afvoerbewegingen bestaat de geluidsbelasting naar de omgeving, alsmede de verkeersbelemmering voor de overige weggebruikers, uit kortstondige periodes en momenten. Door goede (reeds aanwezige) gedragsregels ten aanzien van het rijden op de openbare weg, zijn adequate maatregelen genomen om belemmering en verkeersonveilige situaties, zoveel als mogelijk, te voorkomen.

De werkzaamheden en daarmee de verkeersbewegingen zijn sterk seizoen gebonden en weersafhankelijk.

Binnen de inrichting vinden geluidveroorzakende activiteiten plaats, zoals manoeuvreren, activiteiten in de werkplaats, handelingen inzake op- en overslag en bewerken van bijvoorbeeld groenmaterieel zoals afgedragen gewas, takken en stobben (w.o. versnipperen) en het op-/overslaan en zeven van zand, grond, e.d. en handelingen met afvalstoffen, etcetera. Milieutechnisch zijn deze activiteiten geborgd via het Activiteitenbesluit zoals opslag en behandelen (zeven en versnipperen/composteren) alsmede de daarmee gepaard gaande normen/eisen voor bodem, lucht, stof, geur en geluid. Indien sprake is van een type C-inrichting zal het milieukundige aspect via de omgevingsvergunning milieu getoetst worden.

Van een feitelijke 'groothandel' is geen sprake. De op-/overslagactiviteiten zijn een onderdeel van de feitelijke bedrijfsvoering.

De duur van de activiteiten binnen de inrichting zijn dagelijks relatief beperkt, bestaande uit het starten van de machines, verlaten locatie, aankomst locatie, voorbereidende werkzaamheden volgend werk (bijv. aan-/afkoppelen machines of parkeren), laden en lossen goederen. Reparatie en onderhoud vinden in de werkplaats plaats. Deze werkzaamheden vinden in een afgesloten ruimte plaats. De geluidsbelasting is daarbij zeer beperkt, circa 75 dB(A).

Voorname is ook herleidbaar op grond van de VNG-brochure. Voor agrarische activiteiten is ten aanzien van het aspect 'geluid' de aanduiding C – van continu – opgenomen. Kortom de geluidsintensiteit kan dag en nacht plaatsvinden. Voor de activiteit 'loon- en verhuurbedrijven' is deze aanduiding niet van toepassing.

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking uitgaande van het bedrijf. De verkeersbewegingen zijn direct verbonden met de aard en omvang van het bedrijf. Voor zover sprake is van verkeersbewegingen van derden zijn deze in ondergeschikte mate.

De VNG-brochure (2009) kent een index voor verkeersaantrekkende werking. Voor loon-/verhuurbedrijven groter dan 2.000 m² (bedrijfsoppervlak) is een aanduiding "2": potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking opgenomen. Gezien de aard en omvang van het bedrijf Van Loon grondwerken bv is deze potentie verwaarloosbaar. Het aan de activiteiten gerelateerde verkeer betreft in hoofdzaak 'bedrijfseigen' bewegingen.

Conclusie

Op grond van het aspect 'milieuzonering' zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming of ten gevolge van de vereisten op grond van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) kan een onderzoek van de bodemgesteldheid een vereiste zijn.

Onderhavig planologische wijziging heeft geen directe relatie met milieurelevante activiteiten met een dusdanig bodemrisico dat een verkennend bodemonderzoek vereist is. De gronden zijn in gebruik. Het oprichten van bedrijfsbebouwing is benodigd voor stallen van materieel, niet ten behoeve van een langdurige woon- of verblijfsfunctie.

Het bedrijf is een zogenaamde type B-inrichting conform de melding Activiteitenbesluit. Voor de opslag en handelingen met bouwstoffen, grond of groenmateriaal kan aansluiting worden gezocht bij de voorschriften

uit het Activiteitenbesluit. Op grond van dit besluit zijn, voor zover van toepassing (voor parkeren/stallen voertuigen/materieel of opslag van (niet-significant) bodembedreigende stoffen kan volstaan worden met een kerende vloer of voorziening), bodembeschermende maatregelen voorgeschreven.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering ter realisatie van dit plan.

4.2.3 Mobiliteit / infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeersaantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur.

Een onevenredige hinder danwel toename van gemotoriseerd verkeer is aan de orde wanneer de verkeersbewegingen leiden tot het nemen van structurele aanpassingen aan de wegstructuur ter plaatse.

De verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten wijzigen niet door onderhavige initiatief. De logistiek op het terrein wijzigt, maar er is geen wezenlijke wijziging van verkeersbewegingen van en naar de inrichting wegens genoemde ontwikkeling aan de orde. De uitbreiding ziet op de realisatie van een effectievere bedrijfsvoering en verbetering van logistiek op het terrein. Het wegennet is ingericht voor landbouwverkeer en aanverwant materieel.

Voor een nadere verantwoording wordt ook verwezen naar het genoemde in artikel 4.2.1 Milieuzonering. Aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan.

Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein aanwezig.

Conclusie

Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.2.4 Geluid / Lawaai

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh moet worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting heeft als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Dit plan ziet niet op het toevoegen van geluidgevoelige objecten. Zie ook voormelde in paragraaf 4.2.3 en 4.2.1.

Lawaai (industrie-/wegverkeer-/spoorweg) is gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving niet relevant.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan en/of de omgeving.

4.2.5 Wet Natuurbescherming

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Wet natuurbescherming, welke per 1 januari 2017 in werking is getreden. De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden
3. vereenvoudiging van regels.

In de wet is naast de regeling betreffende het bevoegd gezag, het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen, het soorten beschermende deel van de voormalige Flora- en faunawet en de bescherming van houtopstanden (voormalige Boswet) opgenomen.

Het doel van de wet in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen is het in stand houden en beschermen van beschermde natuurgebieden en in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk.

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar beschermde soorten flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

Het plangebied bestaat uit een bestaand bedrijfslocatie én een deel ‘agrarischem grond’, welke sinds ongeveer tien jaar in gebruik zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Het plangebied ligt binnen landelijk gebied, maar niet in of in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, derhalve behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij de onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Wet Natuurbescherming (onthefving / vrijstelling).

Het plangebied (bestaand bedrijfslocatie) en landbouwgrond is van oudsher al vele jaren in gebruik geweest voor agrarische- en bedrijfsdoeleinden.

In de Wet Natuurbescherming is het initiatief van de Europese Unie omtrent de zogenaamde Natura 2000-gebieden opgenomen. Door Nederland zijn diverse gebieden als ‘Natura 2000-gebied’ aangemerkt. Onderhavig gebied behoort niet of ligt niet in de nabijheid van een beschermd gebied. Het meest in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebied betreft de “Brabantse Wal”. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer vijf kilometer van het plangebied (zie figuur 9).



Figuur 8: Plangebied (aanwijzer) en Natuurgebieden in omgeving

Aangezien sprake is van een bestaand bedrijf, waarbij de activiteiten c.q. de soort machines/werktuigen niet wezenlijk veranderen en ook de afstand van de bedrijfslocatie tot aan de Brabantse Wal niet significant wijzigt, is nadere toetsing in het kader van dit gebied dan wel in relatie tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet aan de orde.

Conclusie

De Wet Natuurbeschermingswet staat de planontwikkeling – in beginsel - niet in de weg.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de recente inwerkingtreding van de “Wet Luchtkwaliteit (Wlk)” vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en bijbehorende Regeling is opgenomen wanneer ‘projecten’ geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in de voortzetting van een bestaand niet-agrarisch bedrijf en uitbreiding van het bouw-/gebruiksoppervlak van in totaal circa 1,0. De in dit kader relevante bronnen betreffen in hoofdzaak de verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal gerelateerd aan de bedrijfsvoering bedraagt, in een worst-case benadering, circa 100 bewegingen per etmaal waarvan het merendeel ‘zware bronnen’ betreft zoals tractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid, graafmachines, vrachtwagens, e.d.

De NIBM tool is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Aan de hand van de NIBM-tool is gezien of er met de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm.

In figuur 9 is een nadere berekening opgenomen.

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. De uitbreiding van het bedrijf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Nader onderzoek is niet aan de orde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		75,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,85
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: berekening NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2.7 Water

Bij planologische ontwikkelingen dient beoordeeld te worden of er consequenties zijn voor het waterbeheer op en in de ondergrond. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. Onderdeel van ruimtelijke plannen vormt de watertoets. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

-Beleid

* Nationaal niveau: Er zijn geen nationale belangen in het geding.

* Provinciaal niveau: Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021 bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het waterplan bevat geen specifieke beleidsdoelstellingen voor het plangebied.

* Waterschap Brabantse Delta: Onderhavig plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta. Voor het plangebied is de Brabant Keur van toepassing.

> Brabant Keur:

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.

2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

> De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Brabantse Delta':

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten. De manier waarop deze zijn gehanteerd bij het onderhavige initiatief is cursief aangegeven.

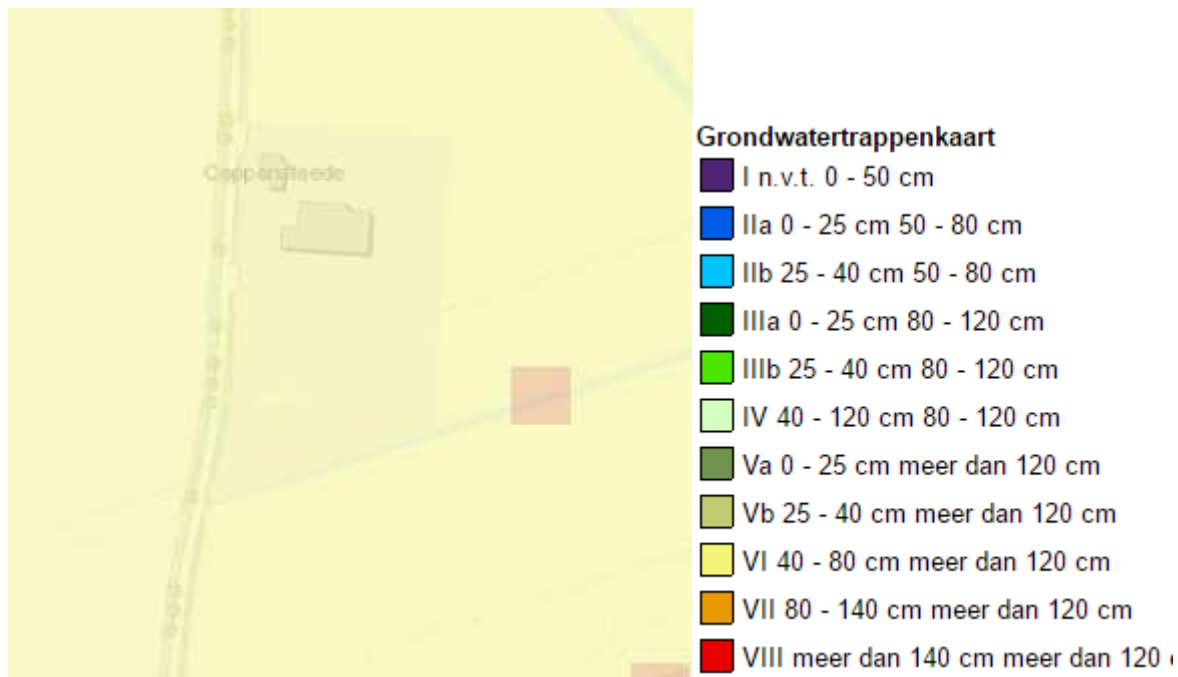
1. Gescheiden houden van schoon en vuil water: *bedrijfsafvalwater van was-/tankplaats wordt via bestaande gescheiden watersysteem geloosd op riolering. Hemelwater dringt in in bodem of wordt ter plaatse gebufferd in greppels;*
2. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer": *Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd of via de bodem of via opvang. De mogelijkheid van retentie is aanwezig, waarbij water ook bruikbaar is voor eventueel stofbestrijding;*
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen: *Het nieuw in te richten terrein wordt voorzien van semi-verharding, bebouwing en deels verharding. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het eventueel afspoelend water wordt ter plaatse opgevangen middels c.q. kan inzakken in bodem;*
4. Water als kans: *Is niet van toepassing / aan de orde;*
5. Meervoudig ruimtegebruik: *Is niet van toepassing / aan de orde;*
6. Voorkomen van vervuiling. *Het plan leidt niet tot vervuiling. Er is sprake van opslag van inerte stoffen/goederen;*
7. Wateroverlastvrij bestemmen: *De nieuwe ontwikkeling ligt op een relatieve hoogte, zodat kans op wateroverlast niet aan de orde is.*
8. Waterschapsbelangen: *Er zijn geen specifieke waterschapsbelangen aan de orde.*

-Watersysteem

* Bodem: Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. De ter plaatse aanwezig bodem is zandgrond. De waterdoorlatendheid is goed.

* Oppervlaktewater: Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De omliggende watergangen nabij het plangebied zijn B-watergangen.

* Grondwater: Het plangebied valt onder het grondwaterdeelgebied 'Westelijke zandgronden'. Voor het plangebied is grondwatertrap IV van toepassing (bron: bodemkaart Brabant (zie figuur 10)).



Figuur 10: plangebied en grondwatertrappen

* Waterschapsbelangen: Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals Keur, waterberging of waterwinning.

-Hemelwater

* Verhard oppervlak: In de bestaande situatie is al een groot deel van het terrein, zowel binnen het bestaande bestemmingsvlak Bedrijf (valt i.p. buiten onderhavige ontwikkeling), als het in gebruik zijnde terrein reeds verhard. Door onderhavige ontwikkeling wijzigt de vorm van het bestemmingsvlak alsmede de inrichting van het perceel.

Uitgaande van de bestaande- en nieuwe inrichting, zijnde uitbreiding met bestemming Bedrijf én deels met functieaanduiding t.b.v. opslag zal een oppervlakte van circa 3.190 m² als 'nieuwe' verharding (bebouwing, klinkers, semi-verharding, e.d.) aan te houden. Het terrein voor opslag zal, naast de feitelijke opslagdepots, als semi-verhard of onverhard in gebruik blijven.

De uitbreiding is groter dan 2.000 m², zodat een compensatieplicht van toepassing is.

Conform de compensatieregeling dient er : $> \text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$ = toename is 1.190 m² $(3.190 - 2.000) \times 1 \times 0,06 = 90 \text{ m}^2$ gecompenseerd te worden.

Het plangebied ligt in een gebied met gevoeligheidsfactor 1 (zie Watertoets Viewer Brabantse Delta).

Deze compensatie kan ter plaatse, bijvoorbeeld middels verbreding van de watergangen of via een retentievoorziening gerealiseerd worden binnen of nabij het plangebied. Voor het realiseren van de compenserende maatregelen is een vergunning overeenkomstig de Waterwet benodigd.

-Waterkwaliteit

Er zijn bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Aangaande het oprichten van bedrijfsbebouwing zullen overeenkomstig de eis van het waterschap geen uitlopende materialen toegepast worden.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen aanwezig of uitvoerbaar, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren. Voor de uitvoering van de compenserende maatregelen is, na c.q. in overleg met het Waterschap, een vergunning op grond van de Waterwet benodigd.

4.2.8 Cultuurhistorie en archeologie

Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg, sinds 1 september 2007, heeft Nederland haar verplichting op basis van de Wet van Malta (1992) gestalte gegeven, zodat de archeologische waarden van de grond betrokken dienen te worden bij ruimtelijke planvorming.

Voor het plangebied zijn op grond van het bestemmingsplan of het provinciaal beleid geen specifieke archeologische waarden van toepassing.

Conclusie

Het onderdeel 'archeologie en cultuurhistorie' staat uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2.9 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele of stationaire bronnen.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden. Aangezien er op de bedrijfslocatie niet met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt behoeft het plaatsgebonden risico ook niet nader verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.10 MER

Conclusie

Het wijzigen van planologisch gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten of bouwmogelijkheden ten behoeve van het grondverzetbedrijf zijn geen activiteiten of plannen waarvoor het verplicht is om een milieueffectrapportage of –beoordeling uit te voeren op grond van het Besluit milieueffectrapportage 1994.

4.2.11 Leidingen

Conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van het initiatief.

5 UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE

In deze ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande de verantwoording van het verzoek tot het wijzigen en vergroten van het bestemmings- en bouwvlak Bedrijf – 3 en gebruik van ‘agrarische’ gronden ten behoeve van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden voor het bedrijf Van Loon Grondwerken BV, Kruislandseweg 2a te Wouw, waarbij tevens voorzien wordt in een bijdrage van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van een verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan BUITengebied Wouw van 12 juli 2017, welke door Van Loon Grondwerken BV is ingediend, inzake de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw, Veegplan 2018.

De inhoudelijke toets zal plaatsvinden in het kader van de beoordeling van het plan en de formele procedure op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met zakelijke rechten van derden. Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd.

In deze overeenkomst kan tevens een bepaling worden opgenomen ten aanzien van de uitvoering van de landschappelijke inpassing. Tenslotte kan in deze overeenkomst ook een planschaderegeling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Roosendaal komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Conclusie

Gelet op de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing is het initiatief niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.

BIJLAGEN

- 1 Verzoek; wijzigen bestemmings-/bouwvlak Kruislandseweg 2a te Wouw d.d. 12 juli 2017;
- 2 Kadastrale kaart Kruislandseweg 2a te Wouw;
- 3 Plattegrond- / situatietekeningen bestaand / nieuw – Kruislandseweg 2a te Wouw (Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV, d.d. 5 april 2017);
- 4 Rapport 'Kruislandseweg 2a – Kwaliteitsverbetering Landschap', Cuijpers Advies te 's-Hertogenbosch, november 2017.

Bijlage 1

Verzoek; wijzigen bestemmings-/bouwvlak Kruislandseweg 2a te Wouw d.d. 12 juli 2017;

Zie volgende pagina (s)

(voorafgaand per e-mail: hans.vergouwen@roosendaal.nl)
(per aangetekende post)

Datum : 12 juli 2017

Ons kenmerk : ORi 31176 - B\96539

Uw kenmerk :

Betreft : **Verzoek; wijzigen bestemmings-
/bouwvlak Kruislandseweg 2a te
Wouw**

College van burgemeester en wethouders van
Roosendaal

T.a.v. de heer H. Vergouwen

Postbus 5000

4700 KA ROSENDAAL

Geacht College,

Namens Van Loon Grondwerken BV, gevestigd én bedrijfsvoerend aan de Kruislandseweg 2a (4724 SM) te Wouw, hierna te noemen cliënte, verzoek ik u medewerking te verlenen aan het wijzigen van de vorm en het vergroten van het bouwvlak alsmede het vergroten van het bestemmingsvlak c.q. het ontwikkelen van een afdoende ruime en doelmatige bedrijfslocatie waarbij – op voorhand - rekening is gehouden met een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op en rond het plangebied van het perceel Kruislandseweg 2a te Wouw.

Op 10 april 2017 heeft een overleg met de heer H. Vergouwen van de gemeente Roosendaal plaatsgevonden, waarbij is besproken om een en ander rekening houdend met de vigerende ruimtelijke beleidskaders te betrekken bij de actualisatie c.q. zogenaamde veegronde (postzegelplannen) van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. Het opstarten van de genoemde 'procedure' staat voor het najaar van 2017 gepland.

- Achtergrond

Cliënte is al vele decennia gevestigd aan de Kruislandseweg 2a te Wouw. Vanaf deze locatie verricht het bedrijf middels de inzet van vakkundige medewerkers en modern mobiel materieel activiteiten voor de agrarische sector, groenvoorziening, grondverzet en infra. De aanleg, beheer en onderhoud van 'landschap/buitenruimte' in brede zin is vanwege gemechaniseerde- en moderne apparatuur een specialiteit van het bedrijf, welke nog voortdurend ontwikkeld wordt. Gebaseerd op een non-nonsense mentaliteit en het belang van direct en persoonlijk contact is gewerkt aan een robuust fundament van het bedrijf.

Door de specifieke kennis, de professionaliteit, de mate van kwalitatieve dienstverlening en service heeft ertoe geleid dat het bedrijf zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Dit uitte zich naast autonome ontwikkelingen in materieel (toenemende mechanisatiegraad) voornamelijk in een doelmatige beheer c.q. terrein voor op-/overslag (gerelateerd c.q. noodzakelijk in relatie tot een effectief beheer van grondstromen ('cradle-to-cradle' / nuttige toepassing) op grond van het Besluit Bodemkwaliteit).

Opgemerkt wordt dat door het ruimtegebrek aan adequate stallingsruimte ook elders bedrijfspanden worden gehuurd waar het bedrijfsmaterieel (tijdelijk) wordt gestald.

Het werkgebied ligt grotendeels in de omgeving. Ook de afgelopen jaren is, ongeacht de economische situatie in Nederland, gebleken dat het bedrijf zich weet te ontwikkelen én continuïteit (en hoge mate van dienstverlening/kwaliteit) kan waarborgen. Door genoemde ontwikkeling is er al enige jaren een toenemende behoefte aan meer functionele gebruikruimte aan de Kruislandseweg

Voor specialisten in groen, grond en Infra

2a te Wouw aangaande bedrijfsbebouwing alsmede een doelmatig terrein in relatie tot de op-/overslag van met name bouw-, en grondstoffen (zand en grond). Mede vanuit bedrijfseconomische noodzaak is het formaliseren van de bestaande situatie c.q. onderhavig verzoek benodigd.

De bereidheid tot het realiseren van een 'win-win-situatie' voor zowel de gemeente, omgeving, het bedrijf/personeel, landschappelijke inpassing en een duurzame ontwikkeling van de locatie én nabijgelegen gronden staat hierbij centraal.

Onderhavig verzoek voorziet derhalve in een uitbreiding qua gebruiks- en bebouwingsruimte van een reeds bestaand bedrijf i.c. het formaliseren van afdoende ruimtebeslag voor een grotendeels 'aanwezige' omvang.

- Cumelasector / dienstverlening

Het cumelabedrijf "Van Loon", is aangesloten bij CUMELA Nederland. CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, alle specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden. Zij zijn op verschillende manieren actief *in, met en op grond*. CUMELA Nederland kent een ledenaantal van nagenoeg 2.000 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. CUMELA Advies maakt onderdeel uit van CUMELA Nederland.

Bij cumelabedrijven (loonbedrijven / agrarisch aanverwante bedrijven / agrarisch technisch hulpbedrijf), in casu de cumelasector, heeft er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel zijn de agrariërs beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor werken, maar ook natuurbeheer, waterschappen, u als gemeente, particulieren, nutsbedrijven, etc. doen een beroep op de diensten van de cumelabedrijven voor – voornamelijk – werkzaamheden (*'in, op, of met grond'*) in het landelijk gebied.

De feitelijke activiteiten in casu aard van de cumelabedrijven, binnen en/of buiten de inrichting, zijn niet wezenlijk gewijzigd. Ongeacht de aard van de activiteiten buiten de inrichting (namelijk het toepassen van landbouwkundige methoden), is er in alle gevallen – binnen de inrichting – sprake van onder andere stalling van (land-)bouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op-/overslag van een strategische werkvoorraad aan hulp-, bouw-, afval- en grondstoffen. Laatstgenoemde is inherent aan de aard van de bedrijfsactiviteiten, de mate van serviceverlening, e.d. en dienaangaande ook milieutechnisch (o.g.v. het BARIM of een omgevingsvergunning milieu) toegestaan.

De rol van de cumelabedrijven in het buitengebied ('beheerder en uitvoerder van de buitenruimte in brede zin') wordt door CUMELA Nederland in relatie tot de provinciale Verordeningen Ruimte voortdurend onder de aandacht gebracht. In de provinciale Verordening wordt dit ook – inzake ruimtelijke beleidsregels – erkend.

Algemeen: Zowel landelijk als in de provincie Noord-Brabant is circa 90-95% van de cumelabedrijven gevestigd in het buitengebied c.q. een kernrandzone. De gemiddelde bedrijfsgrootte, qua oppervlakte, is tenminste 1,25 hectare en in 98% van de gevallen is een bedrijfswoning aanwezig. De gemiddelde bedrijfsomvang – qua werkgelegenheid – is 14 FTE. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied.

Dit geeft – kortweg – aan hoe de cumelabedrijven zijn georganiseerd en ontwikkeld, alsmede het belang en noodzaak van de cumelabedrijven in én voor het 'buitengebied in brede zin'. Kortom: Er is, naast de agrarische sector, geen andere sector welke in een dergelijke mate gevestigd is in het

buitengebied als de cumelasector! Dit zegt veel over deze sector en de daarmee samenhangende ruimtelijke belangen !.

- Vigerende situatie

De locatie Kruislandseweg 2a te Wouw is bestemd als Bedrijf - 3 met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf (ex. artikel 10 van de planregels) conform het bestemmingsplan Buitengebied Wouw (vastgesteld op 14 juli 2010). De toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op grond van het bestemmingsplan bedraagt 485 m². In artikel 10.3.3 van de planregels is een ontheffingsbevoegdheid, met toepassing van diverse voorwaarden, opgenomen om het bebouwde oppervlakte voor agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf met maximaal 25% uit te breiden.

De oppervlakte van het vigerende bestemmingsvlak Bedrijf – 3 bedraagt circa 4.250 m². Er is reeds sprake van activiteiten behorend tot milieucategorie 3.1. De overige reeds bedrijfsmatig in gebruik zijnde gronden (vanaf circa 2007) hebben de bestemming Agrarisch (ex. artikel 3 van de planregels).

Milieutechnisch is sprake van een zogenaamde type B inrichting. De activiteiten van het bedrijf alsmede de op- en overslag en handelingen van zand, grond, groenmateriaal, bouwstoffen, etc. blijven binnen de reikwijdte van het Activiteitenbesluit.

- Beoogde ontwikkeling

Het initiatief is gericht op het wijzigen c.q. vergroten van bouwwlak (= bestemmingsvlak) in zuidelijke richting zodat een functioneel bouwwlak van circa 6.500 m² ontstaat en daarnaast een wijziging van het bestemmings-/gebruiksvlak van in totaliteit circa 12.000 m² (gehele locatie dus inclusief bouwwlak). In totaal is derhalve sprake van een bedrijfslocatie van circa 10.500 m² en de overige gronden (ca. 1.500 m²) zijn / worden ingericht c.q. bestemd als landschappelijke inpassing / groenzone (tuin). In onderstaande illustratie (figuur 1) is een en ander schematisch weergegeven.

> Wijzigen bouwwlak

Om de mogelijkheid te creëren om meer c.q. extra bedrijfsbebouwing (in totaal circa 1.000 m²) op te richten is het gewenst om het vigerende bestemmingsvlak – is tevens bouwwlak - te ‘verschuiven’ en enigszins te vergroten. Het vigerende vlak heeft een oppervlakte van circa 4.250 m², maar is dusdanig gesitueerd dat een groot deel van de toegangsweg, erf en groenvoorzieningen als bestemmings-/bouwwlak zijn aangemerkt. Alhoewel de ‘bouwruimte’ aanwezig is, is het niet functioneel en doelmatig om binnen deze ruimte überhaupt bedrijfsbebouwing op te richten. Door verplaatsing van het ‘bouwwlak’ in zuidelijke richting en enige vergroting van het ‘bouwwlak’ naar circa 6.500 m² kan aan de zuidzijde van het vigerende bestemmings-/bouwwlak een doelmatig bouwwlak voorzien in de oprichting van extra bedrijfsbebouwing.

In de bij dit verzoek bijgesloten plattegrond- en situatietekeningen van Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV d.d. 5 april 2017 (bijlage 1) is een en ander nader uitgewerkt.

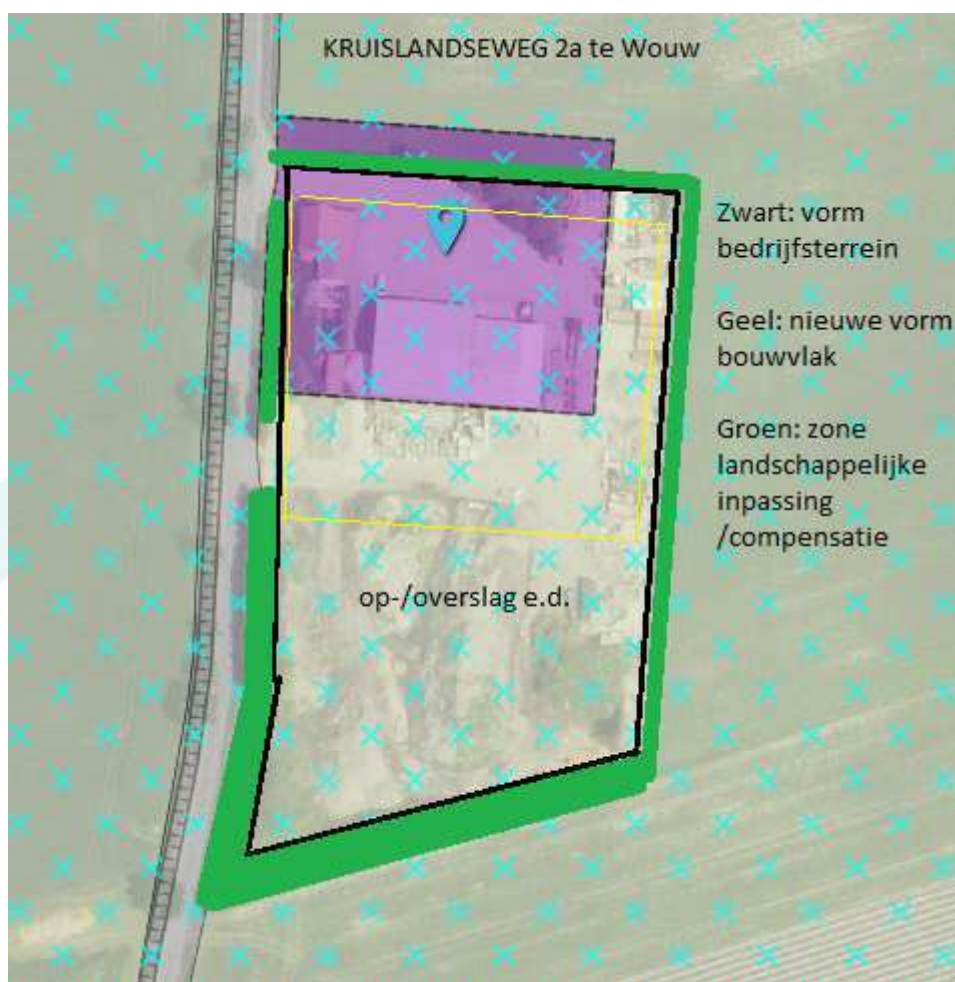
> Op-/overslagvoorzieningen

Het onderdeel op-/overslag en bewerking c.q. opslagdepots is essentieel als ‘verlengstuk’ van de dienstverlening van het cumelabedrijf i.c. voor cliënte.

Opgemerkt wordt dat buitenopslag voor alle cumelabedrijven inherent verbonden is aan de standaard bedrijfsuitoefening van het ‘loon- / grondverzetbedrijf’ én essentieel als ‘verlengstuk’ van de dienstverlening van deze bedrijven in casu cliënte. Zoals bij een agrarisch bedrijf ook buitenopslag plaatsvindt en machines, materieel, werktuigen, en dergelijke buiten staan, is dit bij cumelabedrijven ook inherent aan de bedrijfsvoering. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is buitenopslag toegestaan.

De werkzaamheden gerelateerd aan het cumelabedrijf dienen op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen (bijvoorbeeld 7.00 uur op locatie). Onder andere bij 'kleinere' klussen is het gebruikelijk en onderdeel van de service dat het cumelabedrijf zorg draagt voor de hulp-, grond- en benodigde goederen/stoffen. Dit betreft bijvoorbeeld zaaizaden, grasmengsels/plantmateriaal of bijvoorbeeld (kunst)meststoffen, en dergelijke. Voornoemde is ook van toepassing bij grondverbeteringsprojecten, uitgraven van agrarische bedrijfsbebouwing, het aanleggen van een natuurvriendelijke oever of anderszins. Bij genoemde werken is het zeer efficiënt dat het cumelabedrijf direct de benodigde hulp-/grond-/bouwstoffen kan meebrengen en ter plaatse, bij de klant, nuttig kan toepassen. Om dit vanuit bedrijfsmatig en strategisch oogpunt te realiseren is een doelmatige op- en overslag (strategische werkvoorraad), als buitenopslag, binnen de afzonderlijke inrichting van de betreffende bedrijven thans aanwezig en noodzakelijk.

In het verlengde van de uitgevoerde activiteiten van het agrarisch aanverwant bedrijf én overeenkomstig het Activiteitenbesluit is de op-/overslag c.q. bewerking/verkleinen van bijvoorbeeld groenmateriaal (loof, blad, hout, e.d.), zand/grond, meststoffen, bouwstoffen, strooizout, afgedragen gewasresten, compost, puin, etc. opportuun en bij cliënte reeds toegestaan. Om deze materialen, al dan niet na bewerking, duurzaam in te zetten / nuttig toe te passen zijn adequate faciliteiten hiertoe binnen het bedrijf aanwezig en benodigd.



Figuur 1; grove weergave van beoogde situatie/inrichting Kruislandseweg 2a te Wouw

Het leveren van 'hoogwaardige' grond-/hulpstoffen (zoals zand, grond, teeltaarde), welke toepasbaar zijn naar ratio van gebruiksfunctie en kwaliteit (rekening houdend met humane- en ecologische waarde) wordt door cliënte nagestreefd en beoogd.

Door doelmatige op-/overslagvoorzieningen kan, conform het Besluit bodemkwaliteit, gescheiden opslag plaatsvinden naar functie (landbouw/natuur, wonen, industrie) en kwaliteit (achtergrondwaarde, wonen, industrie) van grondstromen. Tevens is het door zeven mogelijk om specifieke toepassingen van grond (bomengrond, bomenzand, verrijkte teeltaarde, compost, etc.) afhankelijk van gebruik 'op maat' per opdrachtgever te leveren. Door een goede opslagmogelijkheid onder beheersbare condities is / wordt de kwaliteit van het product gewaarborgd en de eventuele bodemrisico's geminimaliseerd.

Beoogd wordt om planologisch de aanwezige op-/overslagruimte aan de zuidzijde van de locatie te faciliteren ten behoeve van functionele opslagdepots en dergelijke, waarbij het terrein via een groene-/landschappelijke inpassing is omzoomd (zie figuur 1). Mogelijkheden hiertoe zijn gelegen in het vergroten van het bestemmingsvlak Bedrijf – 3 (<1,5 ha (zie hierna)) óf door bijvoorbeeld behoud van de hoofdbestemming Agrarisch en het opnemen van de functie-aanduiding "*specifieke vorm van bedrijf - opslag tbv grondverzet- en loonbedrijf, op- en overslag en be- en verwerkingsactiviteiten van o.a. bouw-, grond-, afvalstoffen e.d. en tevens stalling van materieel en goederen*".

Over de feitelijke wijze van bestemming voeren wij graag nader overleg.

-Toetsing beleid

Om te kunnen voorzien in de beoogde planologische ontwikkeling zal – naast meerdere aspecten – in ieder geval voldaan moet worden aan de vereisten op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid i.c. de Verordening Ruimte 2014 (VR 2014) van de provincie Noord-Brabant.

In dit kader zijn de volgende regels op grond van de VR 2014 voor niet-agrarische functies (zoals agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technisch hulpbedrijven) in casu het plangebied in het landelijk gebied het meest relevant: '*Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-aanverwante bedrijven (ex. artikel 7.11 van de Vr2014)*' en het '*bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit (ex. artikel 3.1 en 3.2 van de Vr2014)*'.

Artikel 7.10, lid 1 van de VR 2014 stelt regels aan de vestiging en ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.11 stelt een specifiek kader c.q. afwijkende regels voor agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. Voorwaarden hierbij zijn onder andere dat het bedrijf niet leidt tot een milieucategorie 3.1 bedrijf of hoger. Aangezien hiervan al sprake is, leidt de ontwikkeling zelf niet tot het feit dat er een bedrijf in de milieucategorie 3.1. ontstaat. Ook mag de totale omvang niet leiden tot een bestemmingsvlak van meer dan 1,5 hectare. Dit is niet aan de orde.

Alhoewel een en ander verder uitgewerkt en gemotiveerd dient te worden, wordt op voorhand op grond van een eerste toets gesteld dat aan de gestelde vereisten kan worden voldaan of tenminste de bereidheid aanwezig is om hieraan te voldoen dan wel bij te dragen.

-Conclusie

Uit de bovenstaande redenering/toelichting blijkt, zonder uitputtend te zijn, dat om aan de diverse onderdelen een afdoende 'invulling' te bieden, een wijziging van het bestemmingsplan voor dit perceel in zuidelijke richting gewenst en functioneel is en derhalve voorziet in de behoefte. In combinatie met het behoud en het versterken van de groenelementen (ruimtelijke kwaliteit) op en nabij het terrein/plangebied, etc. leiden ertoe dat de beoogde wijziging van de planologische gebruiks- en bouwomstandigheden op voorhand als verantwoord kan worden beschouwd.

Onderhavig verzoek voorziet derhalve in een uitbreiding qua gebruiks- en bebouwingsruimte van een reeds bestaand bedrijf i.c. het formaliseren van afdoende ruimtebeslag voor een grotendeels 'aanwezige' omvang. Oftewel het initiatief beoogd een planologische 'inhaalslag' qua gebruiksruimte voor de bestaande omvang én niet sec beoogd voor een toekomstig te realiseren groeimodel.

In de bijgevoegde schetsen is de beoogde ontwikkeling en inrichting op hoofdlijnen weergegeven c.q. zichtbaar (zie tekeningen Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV d.d. 5 april 2017 (bijlage 1)). Er is in eerste instantie sprake van een grove inrichting. Het totale plangebied betreft circa 1,2 hectare. De wijze van inrichting (detaillering) ten behoeve van het bedrijfsmatig gebruik, bebouwing, landschap en dergelijke zal later nader uitgewerkt worden.

Cliënte realiseert dat voormelde vanuit diverse invalshoeken (waaronder planologische-, beleidsmatig, milieutechnisch, landschappelijk, etc.) een nadere uitwerking en verantwoord behoeft. Cliënte verneemt daarom graag eerst uw besluit omtrent medewerking, alvorens tot uitwerking – bijvoorbeeld in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing - over te gaan.

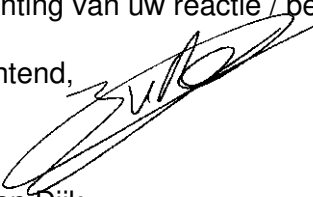
-Verzoek

Op grond van voormelde wordt verzocht om uw planologische medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek voor het perceel Kruislandseweg 2a te Wouw en derhalve te betrekken in het in voorbereiding zijnde wijzigingsplan Buitengebied Wouw.

Nadere uitwerking van de ruimtelijke, beleidsmatige- en overige omgevingsfactoren zal na een positieve reactie uwerzijds nader invulling krijgen. Indien het gewenst is om nadere toelichting al dan niet middels een overleg kenbaar te maken, vernemen wij daartoe graag een uitnodiging.

In afwachting van uw reactie / besluit.

Hoogachtend,


Johan van Dijk
juridisch adviseur omgevingsrecht

Bijlage(n):

- 1) Plattegrond- / situatietekeningen bestaand / nieuw – Kruislandseweg 2a te Wouw (Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV, d.d. 5 april 2017).

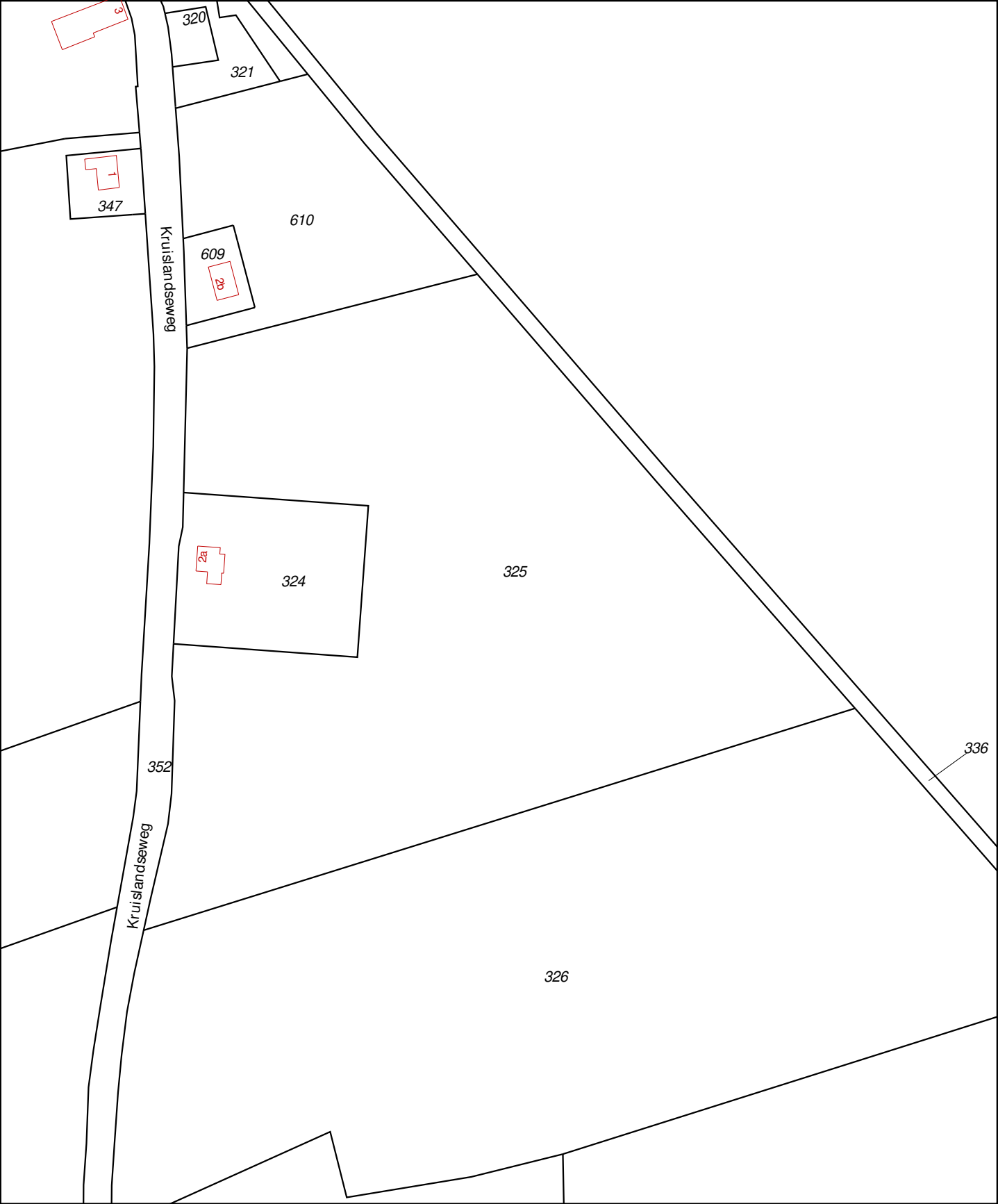
**Bijlage 1) Plattegrond- / situatietekeningen bestaand / nieuw – Kruislandseweg 2a te Wouw
(Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV, d.d. 5 april 2017)**

Zie volgende pagina's

Bijlage 2

Kadastrale kaart Kruislandseweg 2a te Wouw

Zie volgende pagina (s)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 oktober 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wouw

Q

325

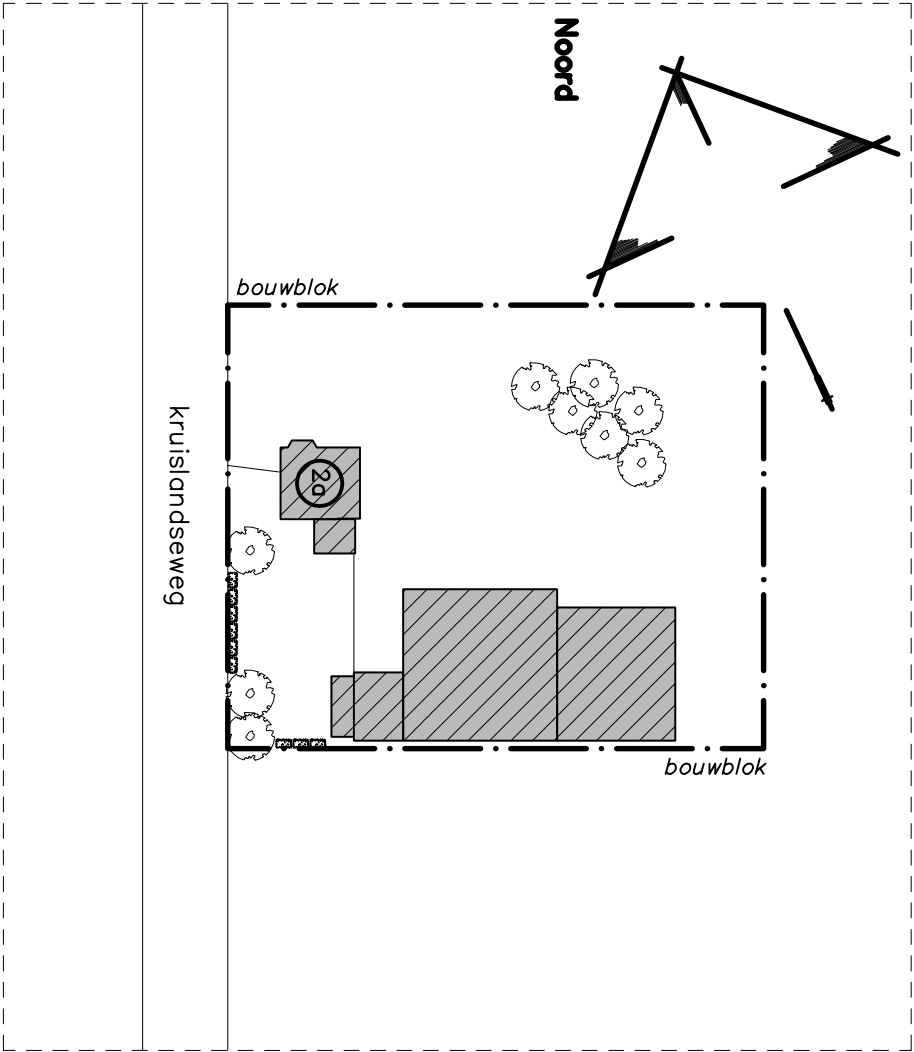
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 3

Plattegrond- / situatietekeningen bestaand / nieuw – Kruislandseweg 2a te Wouw (Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV, d.d. 5 april 2017);

Zie volgende pagina (s)



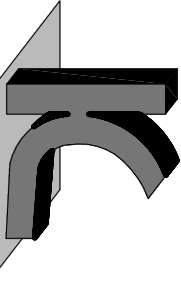
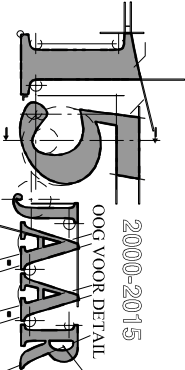
Situatie

Schadl: 1:1000
Gemeente: Roosendaal
Kern: Wouw
Adres: Kruislandseweg 2a
Postcode: 4724 SM
Sectie: Q Nr.: 324/325



REVISIE:	
0	
A	
B	
C	

OMSCHRIJVING:	
D.D. 2017-03-30	
D.D 2017-04-05 (AANVULLING TERREIN)	



KRAAK BOUWTECHNISCH
MANAGEMENTBUREAU B.V.

STOOFEWEG 3
4681 RK
NIEUW-VOOSSEMEER
TEL. 0167 - 56 05 09
FAX. 0167 - 56 09 10
E-MAIL. info@kraakbv.nl

WERKNR. :	17024
SCHAAL :	1:500
AFM. :	A3
GET. :	T.H.
GEC. :	

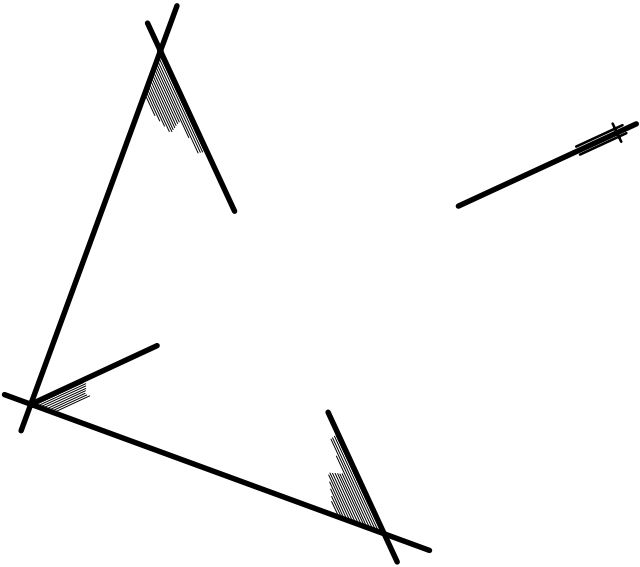
PROJECT:	PLAN TOT WIJZIGEN VAN
	BOUWBLOK BETREFT DE
	KRUISLANDSEWEG 2A TE WOUW
OPDR.GEVER:	GRONDVERZET VAN LOON B.V.
	KRUISLANDSEWEG 2A
	4724 SM WOUW

TEK. NR.:

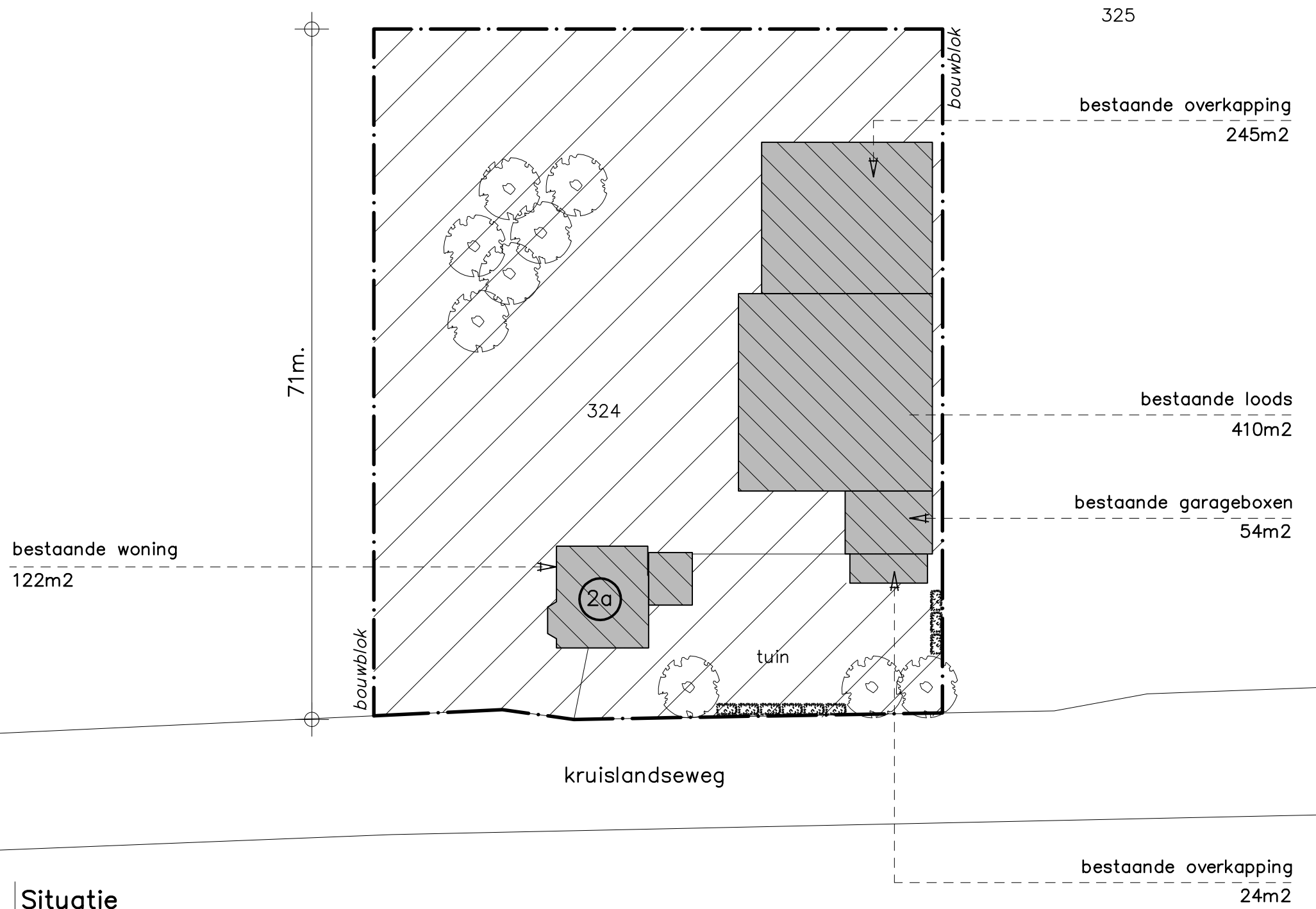
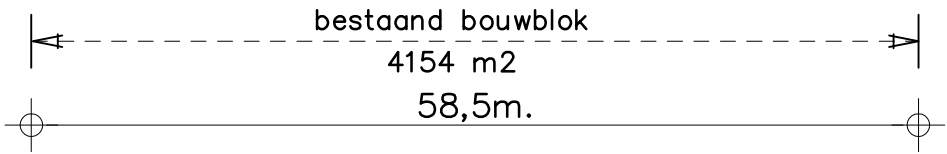
T00

SITUATIE OVERZICHT

BESTAAND

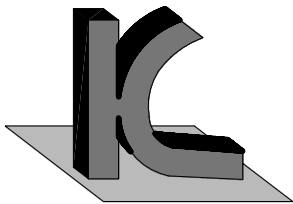


Noord



Situatie

Schaal: 1:500
Gemeente: Roosendaal
Kern: Wouw
Adres: Kruislandseweg 2a
Postcode: 4724 SM
Sectie: Q Nr.: 324/325



KRAAK BOUWTECHNISCH
MANAGEMENTBURO B.V.

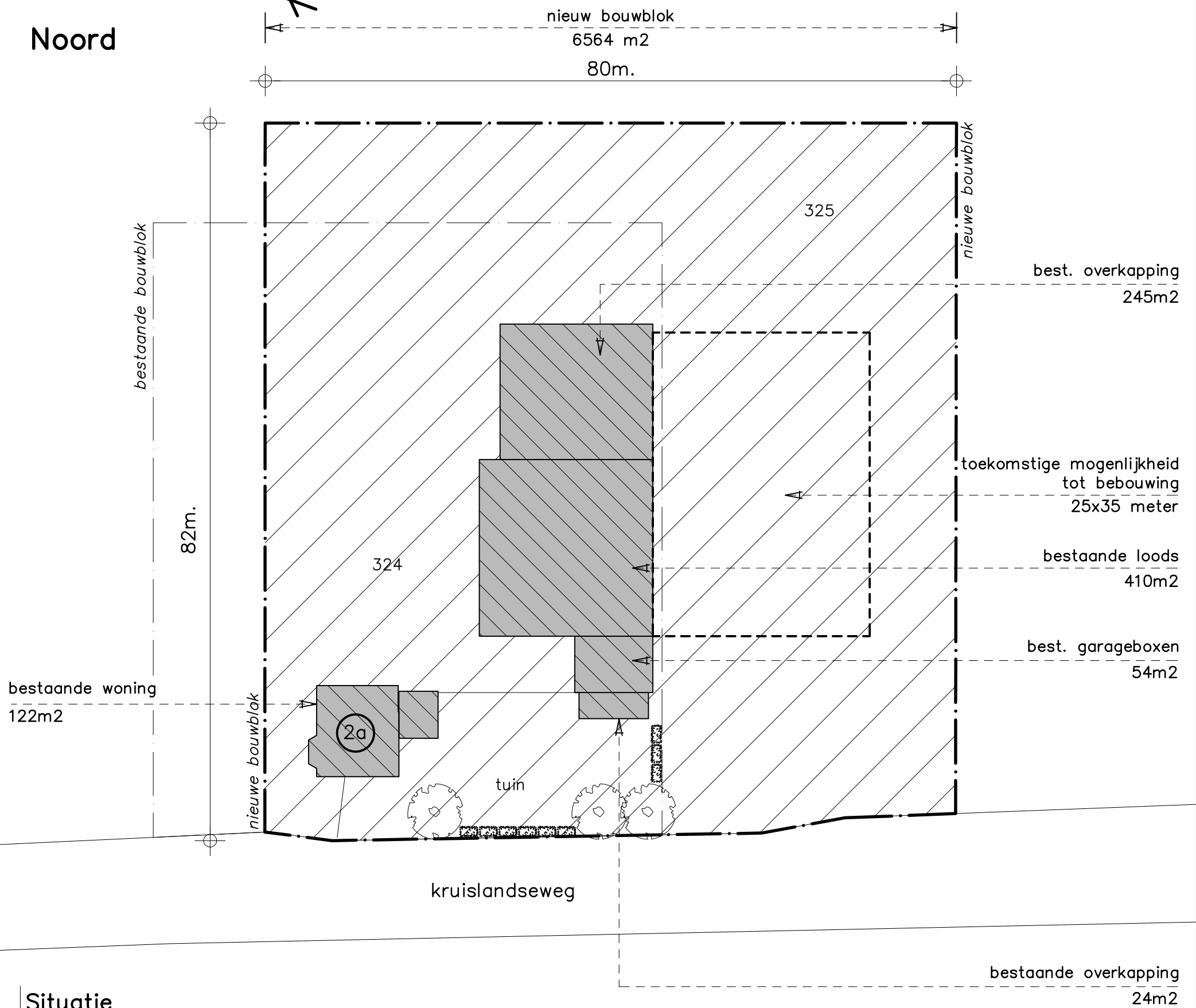
STOOFWEG 3
4681 RK
NIEUW-VOSSEMEER
TEL. 0167 - 56 05 09
FAX. 0167 - 56 09 10
E-MAIL. info@kraakbv.nl

WERKNR.: 17024

DATUM: 2017-04-05

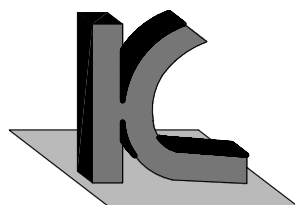
NIEUW

Noord



Situatie

Schaal: 1:500
Gemeente: Roosendaal
Kern: Wouw
Adres: Kruislandseweg 2a
Postcode: 4724 SM
Sectie: Q Nr.: 324/325



KRAAK BOUWTECHNISCH
MANAGEMENTBURO B.V.

STOOFWEG 3
4681 RK
NIEUW-VOSSEMEER
TEL. 0167 - 56 05 09
FAX. 0167 - 56 09 10
E-MAIL. info@kraakbv.nl

WERKNR.: 17024

DATUM: 2017-04-05

NIEUW

Noord

oude bouwblok
4154m²

325

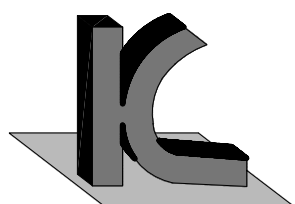
324

kruislandseweg

nieuwe bouwblok
6554m²

Situatie

Schaal: 1:2000
Gemeente: Roosendaal
Kern: Wouw
Adres: Kruislandseweg 2a
Postcode: 4724 SM
Sectie: Q Nr.: 324/325



KRAAK BOUWTECHNISCH
MANAGEMENTBURO B.V.

STOOFWEG 3
4681 RK
NIEUW-VOSSEMEER
TEL. 0167 - 56 05 09
FAX. 0167 - 56 09 10
E-MAIL. info@kraakbv.nl

WERKNR.: 17024

DATUM: 2017-04-05

Bijlage 4

Rapport 'Kruislandsweg 2a – Kwaliteitsverbetering Landschap', Cuijpers Advies te 's-Hertogenbosch, november 2017.

(zie volgende pagina)

GEMEENTE ROOSEDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

LOCATIE KRUISLANDSEWEG 2a - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam : Van Loon Grondwerken BV
 Adviseur : CUMELA Advies
 contactpersoon : dhr. J. van Dijk
 Adres : Postbus 1156
 PC + plaats : 3860 BD Nijkerk
 Tel. : 033-247 49 40/06 22 52 97 63
 Mail : jvdijk@cumela.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSEDAAL
 Contactpersoon : dhr. Hans Vergouwen
 Adres : Postbus 5000
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
 Tel. : (0165) 579 245
 Mail : hans.vergouwen@roosendaal.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 01150-18

samenvatting

De bedrijfslocatie aan de Kruislandseweg 2a wordt uitgebreid met een oppervlakte ter grootte van 3190 m². Verder wordt een stuk agrarische grond met een oppervlakte van 3881 m² in gebruik genomen voor grondopslag. Dit alles is in beginsel niet in strijd met het gemeentelijk en het provinciale beleid. Op grond van de Verordening ruimte moet daarvoor wel een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap (het betreft een categorie 3 ontwikkeling). Daartoe wordt een nieuw landschapselement (houtwal) rondom het bedrijfsterrein aangelegd met de gebiedsaanduiding "overig - landschapselement". In het zuidelijk deel van de groenstrook, rondom de grondopslag, worden opgaande populieren geplant om de grondopslag zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	02 11 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	29 11 2017	Tekstuele aanpassing	concept	JC
1-3	21 03 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	rapport	JC
2-1	23 10 2018	Na overleg en inspraak	rapport	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

LOCATIE KRUISLANDSEWEG 2a - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Situering locatie	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	5
2.1	Verordening ruimte	5
2.2	Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant	5
2.3	Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	5
3.	KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	7
3.1	Landschappelijke situatie	7
3.2	Landschappelijke inpassing - kwaliteitef	10
3.3	Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap voor deze locatie - kwantitatief	11
3.3.1	Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader	11
3.3.2	Stap 2 - Initiatief	11
3.3.3	Stap 3 - Planologische beoordeling	12
3.3.4	Stap 4 - Omrekenen naar €	12
3.3.5	Stap 5 - Beoordeling rood-groen	14
3.3.6	Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen	14
3.3.7	Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie	14
3.3.8	Stap 8 - Uitvoering en handhaving	14
4	CONCLUSIE	15

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

LOCATIE KRUISLANDSEWEG 2a - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Kruislandseweg 2a te Wouw is opgenomen in dit bestemmingsplan om een uitbreiding mogelijk te maken van het ter plaatse gevestigde grondverzetbedrijf gevestigd. Het bedrijf verricht werkzaamheden voor de agrarische sector en legt verder activiteiten aan de dag ten behoeve van groenvoorziening en grondverzet en infra. Het gaat om aanleg, beheer en onderhoud van landschap en buitenruimte in brede zin.

Vanwege het feit dat de apparatuur steeds groter en gespecialiseerder wordt, is vergroting van de huidige bedrijfsruimte noodzakelijk. Volgens de Verordening ruimte kan een dergelijke vergroting alleen plaatsvinden indien tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

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

1.2 Doel

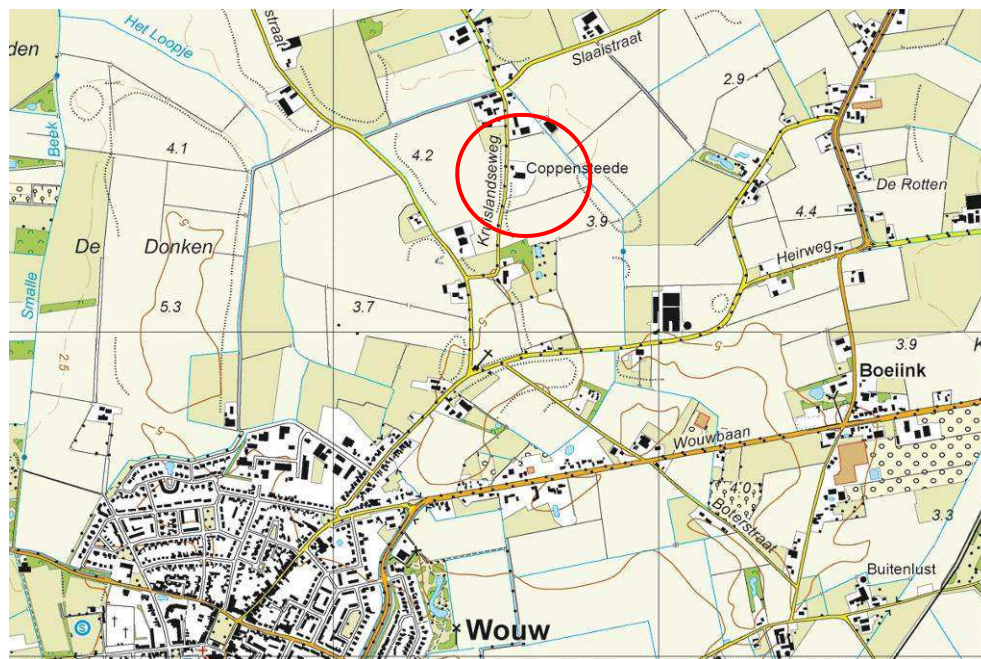
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de uitbreiding van het bestemmingsvlak voor de locatie Kruislandseweg 2a te Wouw in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering plangebied

De locatie is gelegen aan de Kruislandseweg te Wouw in de gemeente Roosendaal, ten noorden van de kern Wouw.

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.



Figuur 1 - Situatie Kruislandseweg 2a te Wouw



Figuur 2 - Luchtfoto van de omgeving - de getrokken rode lijn geeft de begrenzing van de locatie in het bestemmingsplan aan.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte

De Verordening ruimte bevat ten aanzien van de uitbreiding van een niet-agrarische bedrijfsfunctie in gemengd landelijk gebied de volgende regels:

7.10 Niet-agrarische functies

1,2 (...).

3. *In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
 - a. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
 - b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
 - c. *de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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 relictten 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 gevraagde vergroting van het bestemmingsvlak van een niet-agrarisch bedrijf staat niet in de lijst met ontwikkelingen die gerangschikt worden onder categorie 1 of 2. Deze lijsten zijn limitatief. Dat wil zeggen dat deze ontwikkeling niet onder categorie 1 of 2 valt en dus automatisch behoort tot **categorie 3**.

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

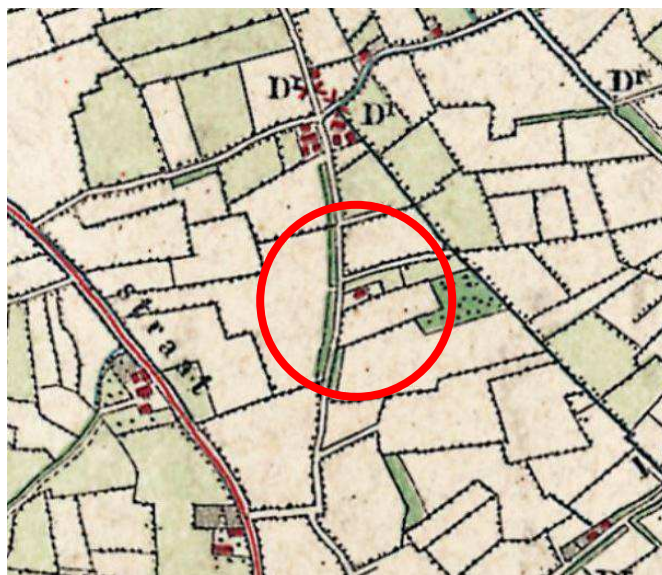
3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke situatie

De locatie ligt op de Brabantse zandgronden, vlak bij de overgang naar het zeekleigebied onder Kruisland. De omgeving was zeer geschikt voor akkerbouw en we zien dan ook dat door de eeuwenlange bemesting met potstalmest een dikke donkere bovenlaag op deze gronden is ontstaan (enkeerdgronden). Anders dan in Oost-Brabant waar de akkergronden in het algemeen in aaneengesloten, open complexen werden ingericht, waren de akkers in deze omgeving ieder individueel omsloten door houtwallen. Deze hadden een belangrijke functie om eigen vee binnen de omheining te houden of andermans vee en grootwild buiten. Maar vooral ook leverde de houtwallen hakhout op, erg belangrijk in een tijd dat hout vrijwel de enige beschikbare brandstof op de boerderij was.



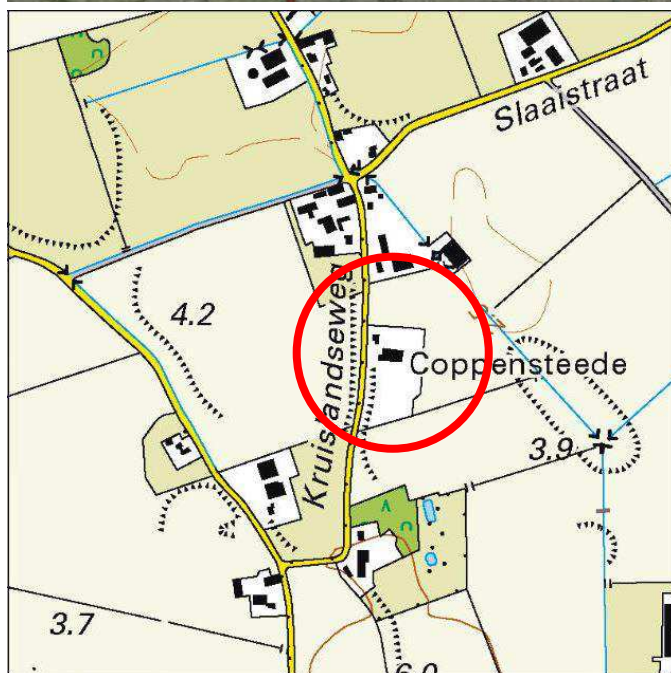
Figuur 3 - Situatie omstreeks 1840 in de omgeving komen veel houtwallen en hagen voor. Op de plaats van de huidige bedrijfswoning is al bebouwing (een keuterboerderijtje) aanwezig.



Figuur 4 - Situatie 1900; nog steeds komen in de omgeving veel houtwallen en hagen voor; ook in het plangebied is het perceel omgeven door houtwallen.



Figuur 5 - Situatie 1960; de houtwallen en hagen zijn vrijwel geheel verdwenen door de komst van prikkeldraad en het gebruik van steenkool; houtteelt was geen vitaal onderdeel van het boerenbestaan meer.



Figuur 6 - Situatie 2016; de agrarische bedrijfsbebouwing is vervangen door het grondverzetbedrijf.

Het is niet bekend welke struiken en bomen er in deze omgeving vroeger in de houtwallen en snoeihagen geplant werden, maar waarschijnlijk waren het inheemse soorten als eik, els, haagbeuk, braam, lijsterbes etc. Deze werden om de paar jaar tot vrijwel het maaiveld afgezet, waarna nieuwe scheuten opkwamen, die na verloop van tijd een dicht netwerk van takken vormden. In het beplantingsplan is aansluiting gezocht bij de vermoedelijke sortiment van inheemse struiken en boomvormers.



Figuur 7 - Zicht op het plangebied vanuit het noorden (situatie oktober 2009- bron: Streetview); aan deze zijde kan de locatie wel wat landschappelijke inpassing gebruiken.

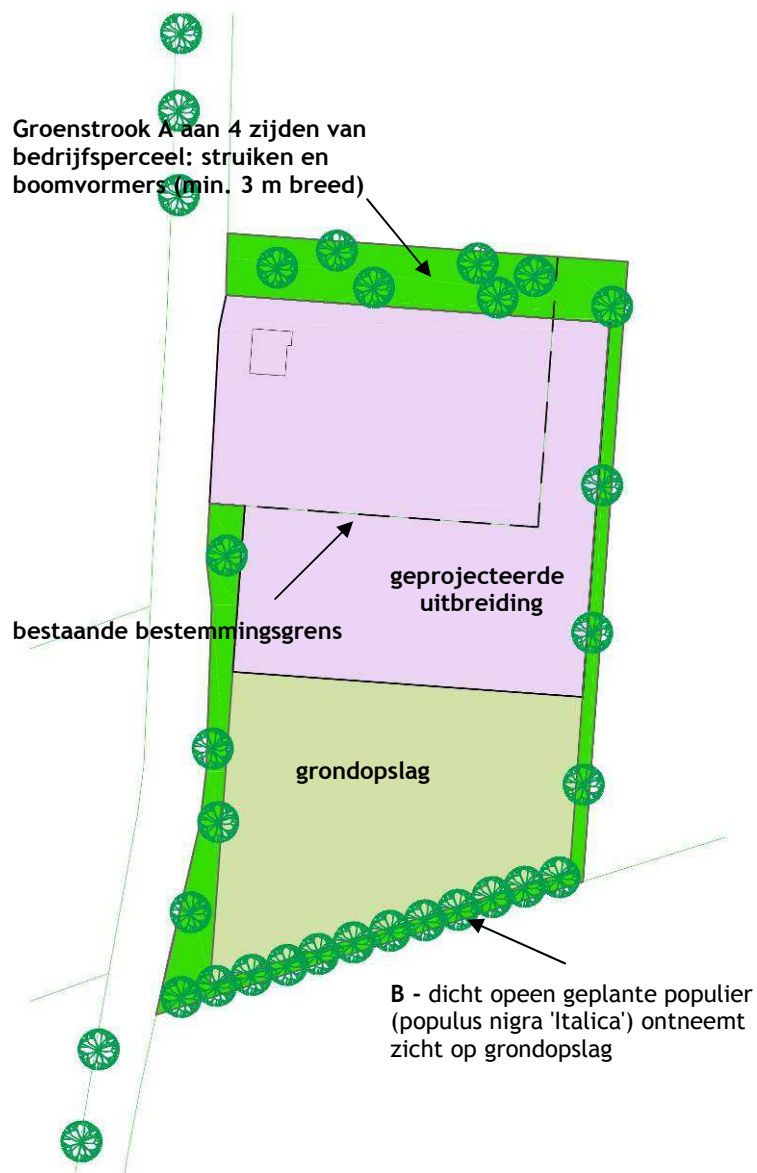


Figuur 8 - Zicht op het plangebied vanuit het zuiden (situatie oktober 2009- bron: Streetview); ook aan deze zijde kan de locatie wel wat landschappelijke inpassing gebruiken. Hoewel de grondopslag een dynamisch gebruik is (de ene keer ligt er veel, de andere keer weinig), is die landschappelijk zeer bepalend en is inpassing zeker gewenst.

3.2 Landschappelijke inpassing - kwalitatief

De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Volgens het regionaal afsprakenkader kan kwaliteitsverbetering worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c.-g. (....)



Figuur 9 - Landschappelijke inpassing

In dit geval wordt de kwaliteitsverbetering verkregen door een combinatie van deze maatregelen:

- de bestaande landschappelijke inpassing wordt gehandhaafd en versterkt;

- de strook grond langs het gehele bestemmingsvlak wordt, in overleg met de gemeente, verder ingericht met een stevige houtwal van minimaal 3 m breed;
- De belangrijke landschappelijke zones worden positief bestemd in het bestemmingsplan.
- het terrein met de grondopslag wordt omgeven door relatief snelgroeiende, opgaande bomen (populieren) die dicht opeen geplant worden (vergelijk een windsingel bij een boomgaard), waardoor de grondopslag grotendeels aan het oog onttrokken wordt.

Groenstrook A: (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**); struweelbeplanting rondom bedrijfsbestemming

Bosplantsoen		D=
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80-100
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80-100
Bruine beuk	<i>Fagus sylvatica Punicea</i>	80-100
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	60-80
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	60-80
Maat : 60-80 / 80-100 cm		
Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter		

B: Boomvormers in zuidelijk deel groenstrook
 Italiaanse populier *Populus nigra "Italica"* 80-100

3.3 Stappenplan kwaliteitsverbetering landschap voor deze locatie - kwantitatief

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 Kruislandseweg 2a worden doorlopen.

3.3.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader

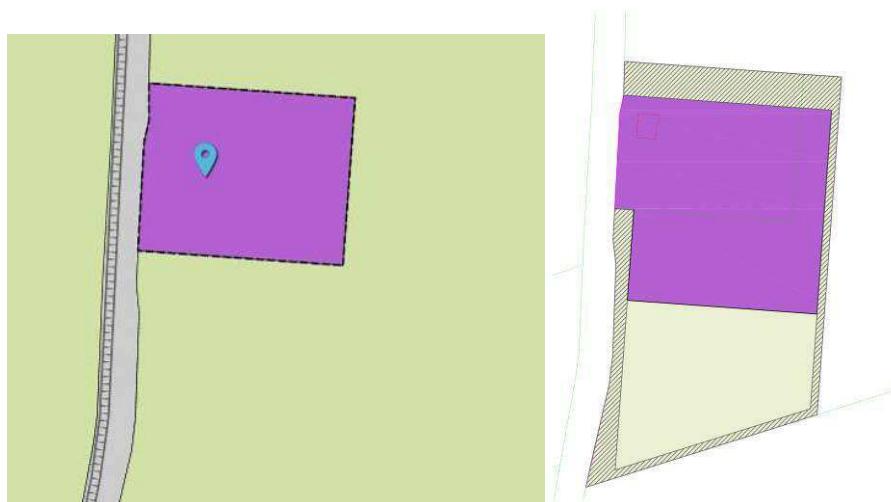
De gemeente Roosendaal heeft nog niet expliciet een ruimtelijk kwaliteitskader voor de ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Als toetsingskader gelden de volgende, wel vastgestelde, ruimtelijke en landschappelijke kaders:

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

3.3.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het vergroten van de bestemming Bedrijf-3 ter plaatse van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Kruislandseweg 2a te Wouw.

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan (Figuur 11) heeft aan de zuidzijde een grondoppervlak ter grootte van 3190 m² de bestemming Bedrijf-3 gekregen (was agrarisch). Verder krijgt in verband met de landschappelijke inpassing een strook agrarische grond rondom het terrein de aanduiding 'Overig - landschapselement' (zie ook hierna onder 3.3).



Figuur 10 - Vigerend bestemmingsplan

Figuur 11 - Nieuw bestemmingsplan

3.3.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Er bestaat geen planologisch bezwaar tegen de gewenste omzetting (zie ook paragraaf 2.1).

3.3.4 Stap 4 - Omrekenen naar €

Rekenmethode

De rekenmethode is gebaseerd op compensatie van de meerwaarde die door middel van de planherziening wordt bereikt. Door omzetting van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming wordt de ondergrond meer waard. Het saldo van waardevermeerdering en -vermindering wordt meegenomen in de berekening van de noodzakelijke tegenprestatie.

De optelsom van alle waardevermeerderingen vormt de basis van de compensatie. Daarvan moet 20% geleverd worden als tegenprestatie in geld of landschappelijke kwaliteit.

Berekening

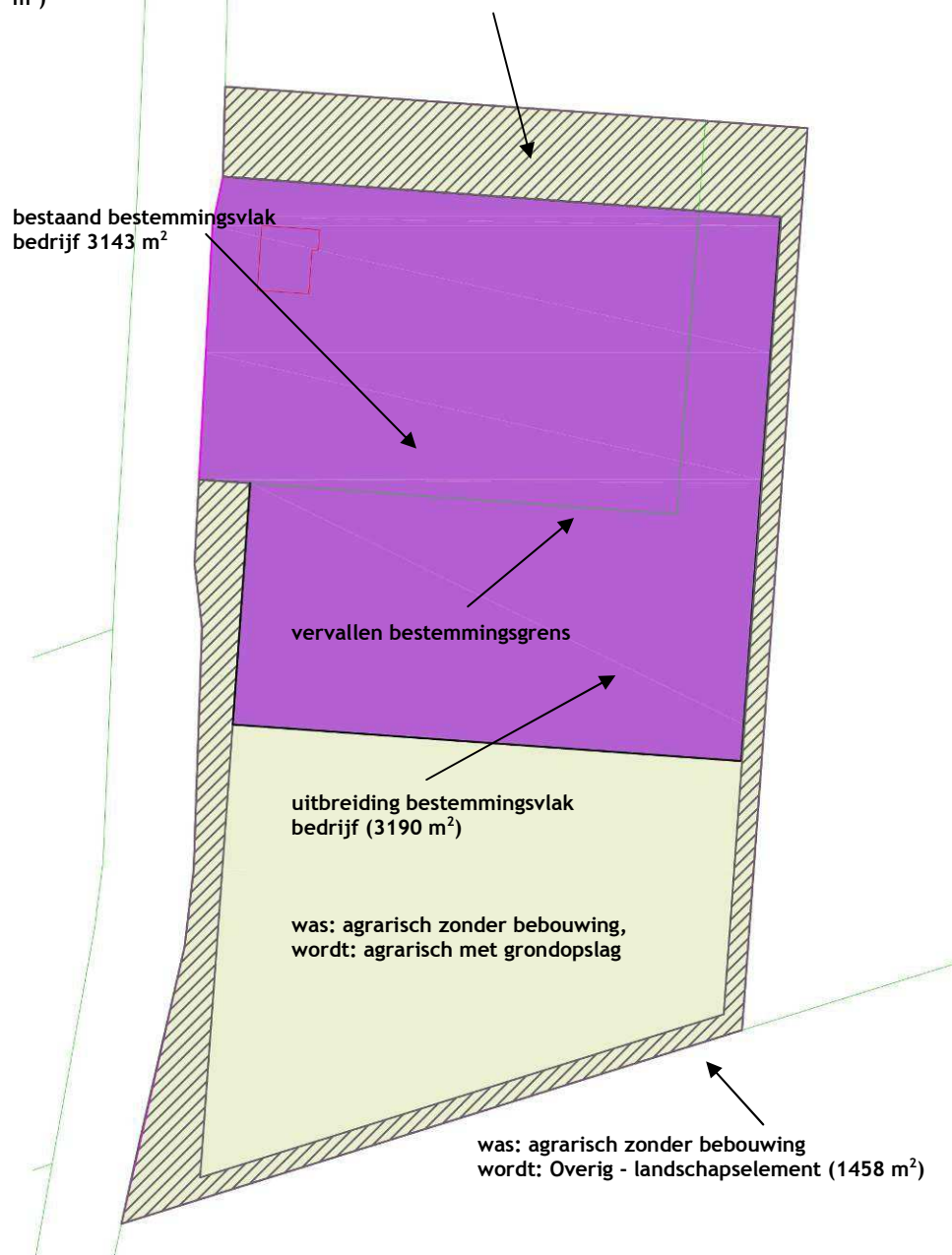
Verwezen wordt naar de bijlage A bij dit rapport, waarin de cijfers voor deze locatie zijn uitgewerkt. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 3143 m². In de planherziening is daar een oppervlakte van 3190 m² aan toegevoegd. De totale oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt daardoor 6333 m².

Voor de agrarische ondergrond is gerekend met een gemiddelde grondprijs van € 6,50/m². Voor de ondergrond van het bedrijf is gerekend met € 50,00/m².

De vergroting van het bedrijf ten koste van agrarisch gaat gepaard met een waardevermeerdering van € 50 - € 6,50 = € 43,50/m². De totale waardevermeerdering van de bedrijfsuitbreiding bedraagt (3190 x 43,50) = € 138.765,00.

Verder wordt een stuk agrarische grond (zonder bouwmogelijkheid) bestemd voor grondopslag. Dit gaat gepaard met een waardevermeerdering van € 6,50/m² naar € 20,00/m². Het gaat om een oppervlakte van 3881 m². De waardevermeerdering bedraagt € 52.393,50.

was: bedrijf; wordt: Agrarisch met toegevoegd de aanduiding 'Overig - landschapselement' (926 m²)



Figuur 12 - Nieuw bestemmingsplan - De toekomstige verdeling van de bestemmingen

Als tegenprestatie zal op het overblijvende agrarisch perceel rondom het bedrijf, een landschapselement worden gerealiseerd met een oppervlakte van 2384 m². Daarvan is 926 m² gelegen op gronden die thans nog bestemd zijn tot bedrijf. De waarde daarvan daalt van € 50,00/m² naar € 1,00/m², in totaal een waardedaling van € 45.374,00.

De overige gronden van de houtwal zijn nu bestemd tot "agrarisch" (grondwaarde € 6,50/m²). Voor de ondergrond van het landschapselement is gerekend met een

grondprijs van € 1,00/m². Er is daardoor sprake van een waardevermindering van $1458 \times (6,50 - 1,00) = € 8.019,00$.

De totale waardeverandering bedraagt $+€ 191.158,50 - € 53.393,00 = € 137.765,50$. Dat is de basis voor de compensatieberekening. De verplichte tegenprestatie bedraagt 20% van $+€ 137.765,50 = € 27.553,10$.

3.3.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

De tegenprestatie die de initiatiefnemer moet leveren bedraagt € 27.553,10. Dit kan in de vorm van het aanbrengen van groenvoorzieningen op eigen terrein of elders of door het bedrag te storten in een gemeentelijk groenfonds. De initiatiefnemer heeft aangegeven de compensatie te willen bereiken door het aanbrengen van landschappelijke beplanting rondom het bedrijf. De oppervlakte van deze groenstrook bedraagt $926+1458 = 2384 \text{ m}^2$.

3.3.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen

Uit de berekening in de bijlage A, gebaseerd op de daarvoor gehanteerde rekenmethoden, blijkt dat met de in 3.5 voorgestelde maatregel, de noodzakelijke compensatie plaatsvindt. Volgens de berekening in 3.4 was er een compensatie ter grootte van € 27.553,10 noodzakelijk. Uit de berekening in bijlage A blijkt, dat de in 3.5 voorgestelde maatregelen een waarde van € 29.358,37 vertegenwoordigen. Er is dus sprake van voldoende tegenprestatie op eigen terrein.

De tegenprestatie bestaat uit het aanleggen van nieuwe landschapselementen in de vorm van een opgaande groenstrook met een wisselende breedte aan de noord-, oost-, zuid- en westkant van het bedrijfsterrein. De aanlegkosten en 10 jaar onderhoud vertegenwoordigen een waarde van € 26.603,06. Er wordt rekening gehouden met 10% plankosten, een bedrag van € 2.755,31. In totaal bedraagt de tegenprestatie € 29.358,37, dus enigszins boven de noodzakelijke € 27.553,10.

3.3.7 Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie

De voorgestelde maatregelen, zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met de eigenaar zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin wordt vastgelegd dat de maatregelen die hiervoor zijn genoemd zullen worden uitgevoerd, dat de landschappelijke compensatie op eigen terrein zal worden behouden en in stand gehouden.

3.3.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving

Het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst waarborgen de nodige compenserende maatregelen. De gemeente handhaaft de afspraken.

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

De bedrijfslocatie aan de Kruislandseweg 2a wordt uitgebreid met een oppervlakte ter grootte van 3190 m². Verder wordt een stuk agrarische grond met een oppervlakte van 3881 m² in gebruik genomen voor grondopslag. Dit alles is in beginsel niet in strijd met het gemeentelijk en het provinciale beleid. Op grond van de Verordening ruimte moet daarvoor wel een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap (het is een categorie 3 ontwikkeling). Daartoe wordt een nieuw landschapselement (houtwal) rondom het bedrijfsterrein aangelegd met de gebiedsaanduiding "overig - landschapselement". In het zuidelijk deel van de groenstrook, rondom de grondopslag, worden opgaande populieren geplant om de grondopslag zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

GEMEENTE WOUW
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED WOUW LOCATIE
KRUISLANDSEWEG 2a
KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP - BIJLAGE A

CUIJPERS ADVIES

LOCATIE KRUISLANDSEWEG 2a

nr. 01150-18

versie 1-1

c

			grondwaarde	€/m2
			agrarisch zonder bebouwing	€ 6,50
			agrarisch met grondopslag	€ 20,00
			bedrijf	€ 50,00
			groen	€ 1,00
1	waardeverandering			
		m ²	grondwaarde	waarde
	bestaand: bedrijf	926	€ 50,00	-€ 46.300,00
	nieuw: groen	926	€ 1,00	€ 926,00
	<i>waardevermindering</i>			-€ 45.374,00
	bestaand: agrarisch zb	3190	€ 6,50	-€ 20.735,00
	nieuw: bedrijf	3190	€ 50,00	€ 159.500,00
	<i>waardevermeerdering</i>			€ 138.765,00
	bestaand: agrarisch z.b.	3881	€ 6,50	-€ 25.226,50
	nieuw: agrarisch met grondopslag	3881	€ 20,00	€ 77.620,00
	<i>waardevermeerdering</i>			€ 52.393,50
	bestaand: agrarisch z.b.	1458	€ 6,50	-€ 9.477,00
	nieuw: groen	1458	€ 1,00	€ 1.458,00
	<i>waardevermindering</i>			-€ 8.019,00
	totaal waardevermindering			-€ 53.393,00
	totaal waardevermeerdering			€ 191.158,50
	totaal			€ 137.765,50
	te compenseren	20%	€ 137.765,50	€ 27.553,10
2	groen, nog niet bestemd			
		2384 m2		
	aanlegkosten	€ 10,00 /m2		€ 23.840,00
	beheer en onderhoud	€ 1,16 /m2, 10 jr		€ 2.763,06
	totaal houtwal			€ 26.603,06
	plankosten	10%	€ 27.553,10	€ 2.755,31
	totaal compensatie			€ 29.358,37
	totaal te compenseren			€ 27.553,10
	saldo	(overcompensatie)		€ 1.805,27