

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

BIJLAGE 8 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP LOCATIE
LUIENHOEKWEG 3 MOERSTRATEN

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

TOELICHTING - BIJLAGE 8

LOCATIE LUIENHOEKWEG 4 TE MOERSTRATEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam : De heer C.C.Th. Nauta en mw. H.A.H. Nauta-Verdult
 Adres : Luienhoekweg 4
 PC + plaats : 4727 SG Moerstraten
 Tel. :
 Mail :

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL
 Contactpersoon : dhr. Mr. H. Vergouwen
 Adres : Postbus 5000
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
 Tel. : (0165) 579 245
 Mail :

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. Jos Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 01146

Samenvatting

Het voormalige agrarische complex aan de Luienhoekweg 4 te Moerstraten wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Hiertegen bestaan geen planologische bezwaren omdat hergebruik van het complex voor agrarische doeleinden niet voor de hand ligt. Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, maar twee bestaande bijgebouwen hebben cultuurhistorische waarde en zullen worden gehandhaafd.

Voorgesteld wordt om twee landschappelijke elementen op eigen terrein aan te leggen, die goed passen bij de landschappelijke structuur in de omgeving.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	24 08 2016	conceptrapport	concept	JC
1-2	05 10 2016	Namen gecorrigeerd	concept	JC
1-3	25 10 2017	Aangepast aan nieuwe opzet	concept	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

LOCATIE LUIENHOEKWEG 4 TE MOERSTRATEN

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	6
2.3	Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	6
3.	KWALITEITSEVERBETERING LANDSCHAP	8
3.1	Landschappelijke situatie	8
3.2	Cultuurhistorische waarde bijgebouwen	9
3.3	Landschappelijke inpassing	11
4	CONCLUSIE	13

GEMEENTE ROSENDAAL

LOCATIE LUIENHOEKWEG 4 TE MOERSTRATEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Luienhoekweg 4 te Moerstraten (gemeente Rosendaal) is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw van de gemeente Rosendaal. De opdrachtgevers willen de geldende agrarische bestemming ter plaatse vervangen door een burgerwoonbestemming. Volgens de Verordening ruimte en regionale afspraken moet de voorgestelde verandering van de functie van (een deel van) het bestemmingsvlak gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

1.2 Doel

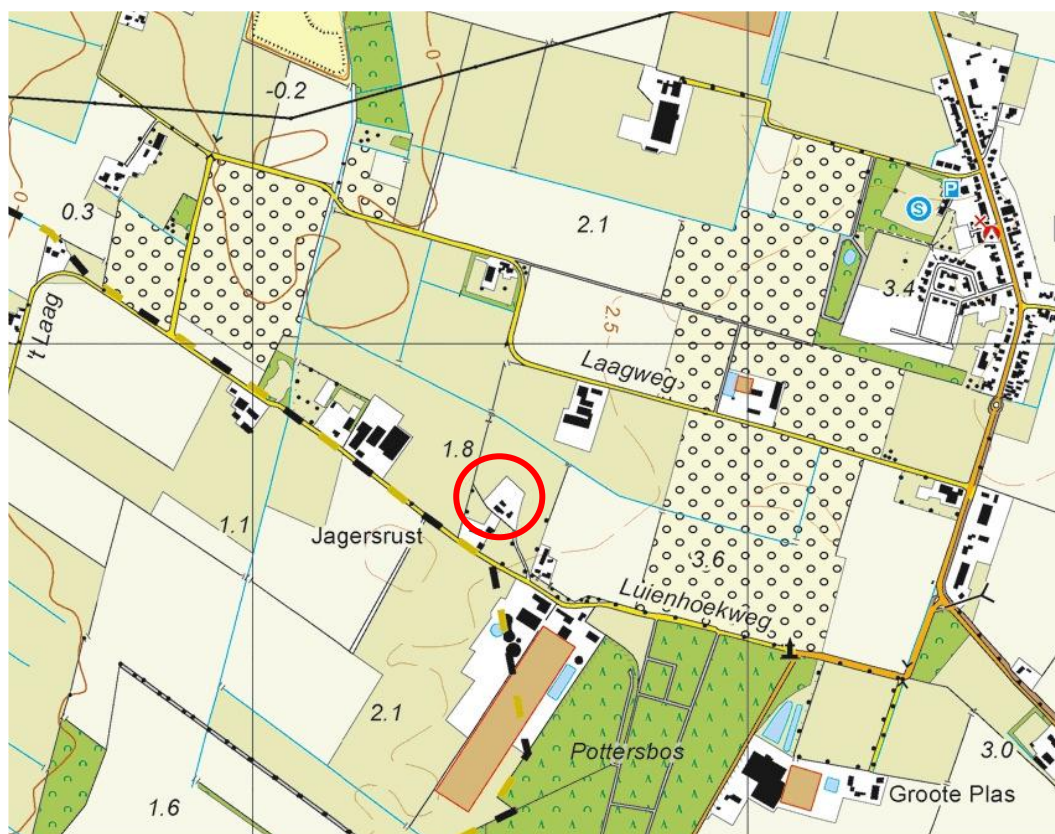
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de verandering van de bestemming van de locatie Luienhoekweg 4 te Moerstraten (gemeente Rosendaal) in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering locatie

De locatie is gelegen aan de Luienhoekweg te Moerstraten.

1.4 Leeswijzer

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

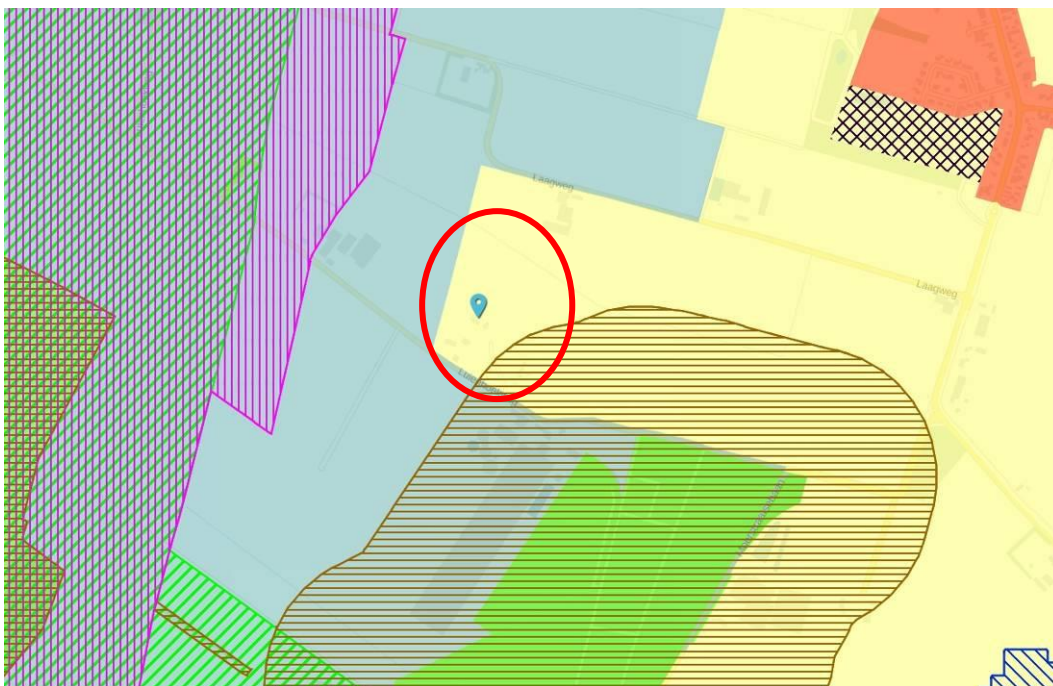


Afbeelding 1 - Situatie Luienhoekweg 4 te Moerstraten.



Afbeelding 2 - Luchtfoto van de omgeving - de rode getrokken lijn geeft (een deel van) de begrenzing van de locatie aan.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP



Afbeelding 3 - Verordening ruimte ; het plangebied is aangewezen als "gemengd landelijk gebied".

2.1 Verordening ruimte

De locatie is in de Verordening ruimte aangewezen als "gemengd landelijk gebied". Ten aanzien van het veranderen van agrarische bestemmingen naar een woonbestemming is daarvoor bepaald:

7.7 Wonen

1. - 3. (n.v.t.)

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Het ruimtelijk plan voorziet niet in de splitsing van het gebouw in meerdere woonfuncties; in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die niet worden afgebroken, niet mogen worden bewoond en uitsluitend als bijgebouw bij de burgerwoning mogen worden gebruikt.

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het grootste deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, zullen worden afgebroken. Bij het complex behoren echter twee bijgebouwen, die cultuurhistorische waarde hebben (zie 3.2). Daarom mogen zij niet worden gesloopt. Bovendien is mevrouw Nauta dierenarts, gespecialiseerd in paarden. Zij voert haar praktijk uit vanuit huis (het onderhavige pand), maar ontvangt in beginsel geen patiënten thuis. Zij bezoekt haar klanten op locatie. Wel kan het voorkomen dat zij een paard zeer regelmatig moet monitoren en dat het beste dicht bij huis kan doen. Daartoe willen de opdrachtgevers in het

bijgebouw een aantal paardenboxen installeren. Vandaar dat een extra oppervlakte bijgebouwen nodig is voor de dierenartsenpraktijk.

Aan deze voorwaarden is voldaan (zie ook 3.3).

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte ” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

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, beeldkwaliteitplannen 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 heeft de handreiking gebruikt 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.

In de lijst met ontwikkelingen die tot categorie 2 behoren staat:

"- Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (....) in bestemming Wonen (....), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert."

Zoals in hoofdstuk 3 zal worden aangetoond gaat het hier om de omzetting van een agrarisch bouwvlak in de bestemming wonen, waarvan het oppervlak 1076 m² bedraagt. De oppervlakte bijgebouwen bedraagt 240 m². De overblijvende bijgebouwen hebben cultuurhistorische waarde.

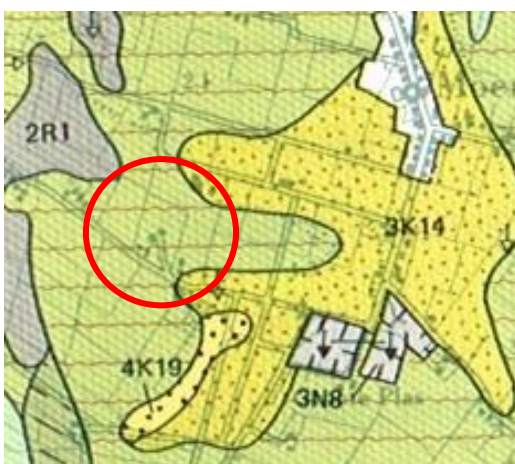
De onderhavige ontwikkeling valt daardoor onder **categorie 2**.

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

3. KWALITEITSEVERBETERING LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke situatie

Het landschap rondom Moerstraten wordt gekenmerkt door relatieve openheid. Tot zo'n 800 jaar geleden was dit een moerassig veengebied dat vrijwel onbewoond en ondoordringbaar was. Vervolgens werd het gebied uitgegeven voor veenwinning. Er werden tufvaarten gegraven (naar Steenberg) en het gebied werd in rechthoekige kavels verdeeld. Het natte veen werd gestoken, gedroogd en via de vaarten naar Steenberg vervoerd en vervolgens naar de Vlaamse en Hollandse steden als brandstof. Toen al het veen was afgegraven, bleef de zandige ondergrond over.



<< Afbeelding 4 - Geomorfologische kaart van het gebied; nadat het veen in de middeleeuwen was afgegraven, bleef het onderliggende zand over; deze ondergrond was niet geheel vlak: de welvingen van het pleistocene landschap zijn nog herkenbaar.

De grote kavels werden nadat het veen was afgegraven, verkocht en er werden grote boerderijen en buitenhuizen gebouwd. Daardoor heeft het landschap rondom Moerstraten zo'n typisch voorkomen: ruime kavels met grote boerenbedrijven. Het plangebied is een typisch voorbeeld van zo'n boerderij aan een eigen toegangsweg.

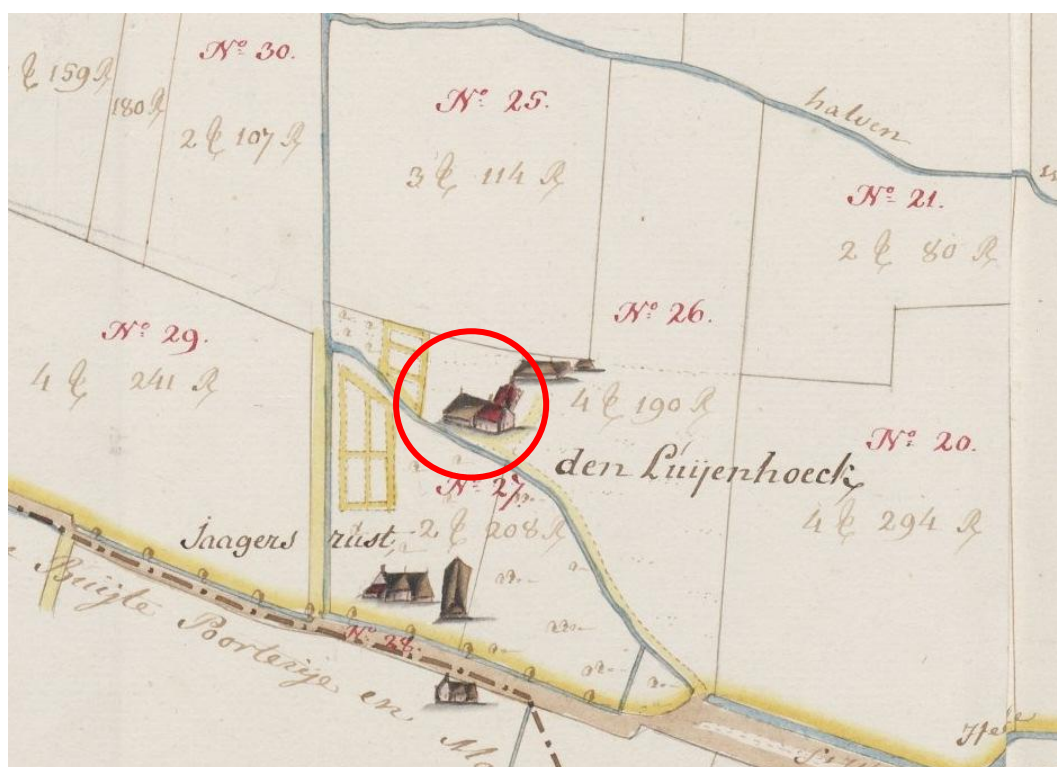


Afbeelding 5 - Huidige situatie; op de voorgrond is de toegangsweg (eigen weg) tot Luienhoekweg 4 zichtbaar; links daarvan, op aangrenzende grond, waardevolle boombeplanting die in het vigerende bestemmingsplan beschermd is; centraal de voormalige agrarische bedrijfswoning; verder is het ruime uitzicht op de omgeving zichtbaar, slechts onderbroken door agrarische bedrijfsbebouwing van andere agrarische bedrijven (rechts achter).

In het open gebied rondom Moerstraten stond tot voor kort relatief weinig beplanting. Veel van de grote boerderijen waren in de achttiende eeuw nog buitenplaatsen (zoals de buitenplaats Spreeuwenburg, De Groote Plas en De Steene Kamer), maar in de loop der tijd verloren deze boerderijen steeds meer de woonfunctie en kwam de agrarische functie voorop te staan. Behalve de erfbeplanting direct rondom de boerderij, werd de overige beplanting verwijderd. Dit werd nog gestimuleerd door de komst van kolen en gas, waardoor brandhout overbodig werd. De laatste jaren zien we steeds meer landschappelijke beplanting verschijnen, bijvoorbeeld in de omgeving van het plangebied, waardoor het geheel een landschappelijk aantrekkelijker karakter heeft gekregen.

3.2 Cultuurhistorische waarde bijgebouwen

De voormalige agrarische bedrijfswoning (toekomstige burgerwoning) is relatief recent gebouwd en heeft geen cultuurhistorische waarde. De daarachter gelegen bebouwing (bijgebouwen) heeft daarentegen wel cultuurhistorische waarde, hoewel deze bebouwing niet is opgenomen in de rijksmonumentenlijst of de gemeentelijke monumentenlijst. Deze bebouwing vormt het vroegere hoofdgebouw van het complex, met nog een kern uit de achttiende eeuw. Het oostelijk deel van het bijgebouw is de oude boerenwoning. Bij de bevrijding in 1944 is er zwaar gevochten nabij Moerstraten en deze boerderij is deels vernield. Na de oorlog is de schade hersteld, maar is de woning niet meer in gebruik genomen. Het gebouw bevat nog steeds sporen van het oorspronkelijke, achttiende eeuwse gebouw, van latere veranderingen uit de negentiende/begin twintigste eeuw en van grote reparaties uit de wederopbouwtijd. Vandaar dat het gebouw dient te worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Afbeelding 6 - Landmeterskaart 1785; duidelijk is te zien dat het huidige bijgebouw toentertijd verdeeld was in een woondeel (met rood pannendak) en een bedrijfsdeel (met rieten kap); (bron: Markiezenhof, collectie 1D - kaarten Raad en Rekenkamer, ARR-D319, J.B. Adan, 1785).



Afbeelding 7 - Voormalig agrarisch bedrijfsgebouw; de oostelijke gevel (met restant pleisterwerk) bevat nog grote delen metselwerk uit de achttiende eeuw; dit is plaatselijk gerepareerd; de noordelijke gevel en de kozijnen zijn in de wederopbouwperiode gerepareerd/opnieuw opgebouwd. De bewogen geschiedenis van het gebouw is nog duidelijk afleesbaar.



Afbeelding 8 - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw; duidelijk herkenbaar al bouwwerk uit de wederopbouwtijd in traditionalistische landelijke stijl; rechts is de af te breken teeltondersteunende voorziening zichtbaar.

3.3 Landschappelijke inpassing

Voorgesteld wordt om twee groenelementen in het gebied aan te brengen. Het eerste groenelement is een driehoekig bosje nabij het begin van de toegangsweg. Dit bosje past in de opeenvolgende reeks landschappelijke beplanting langs de Luienhoekseweg, waaronder de brede laanbeplanting ten oosten van de toegangsweg, de waardevolle beplanting op de grens met de oostelijke buur en die op de grens met de zuidelijke buur.

Het andere beplantingselement heeft meer het karakter van een houtwal en vormt een afscheiding van de bebouwing en het erf enerzijds en de (paarden)weiden anderzijds. Beide groenelementen worden uiteraard beplant met autochtone, van nature in dit gebied voorkomende soorten.

Bij de sortimentskeuze is er rekening mee gehouden dat de groenzones grenzen aan een paardenwei. Sommige soorten leveren gezondheidsproblemen voor paarden op, zoals walnoot, kastanje, rode esdoorn en kersen- en pruimenboom. Ook de eik levert problemen op, omdat onrijpe eikels zwaar giftig zijn voor paarden. Doornstruiken zijn eveneens ongewenst, omdat de dieren zich daaraan kunnen verwonden. Hieronder zijn voorstellen voor het aan te planten sortiment opgenomen. De exacte plantlijsten zullen vóór de aanplant in overleg met de gemeentelijke deskundigen worden bepaald.

Locatie A: (zie afbeelding 11)

Breedte : minimaal 3 meter

Oppervlakte : 290 665 m²

Aantallen en soorten : 120 stuks

Bosplantsoen		D=	aantal
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80-100	30
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80-100	20
Bruine beuk	<i>Fagus sylvatica Punicea</i>	80-100	10
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	20
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	60-80	20
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	60-80	20

Maat : 60-80 / 80-100 cm

Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter

De eigenaren willen het bosje aan de zuidkant, bij het begin van de toegangsweg (Locatie B op afbeelding 11), graag zien in de vorm van een berkenbosje. Berken komen hier van nature voor in de vorm van het 'vochtig eiken-berkenbos'. In de boomlaag komen van nature zomereiken, ruwe berken en zachte berken voor in een verhouding 3:2:1 tot 1:2:3. Omdat eikels niet goed voor paarden zijn, zouden eiken hier niet geplant moeten worden. De struiklaag van dit vegetatietype is zeer open met alleen hier en daar sporkehout (Vuilboom, *Rhamnus frangula*).

Locatie B : (zie afbeelding 11)

Breedte : minimaal 3 meter

Oppervlakte : 375 m²

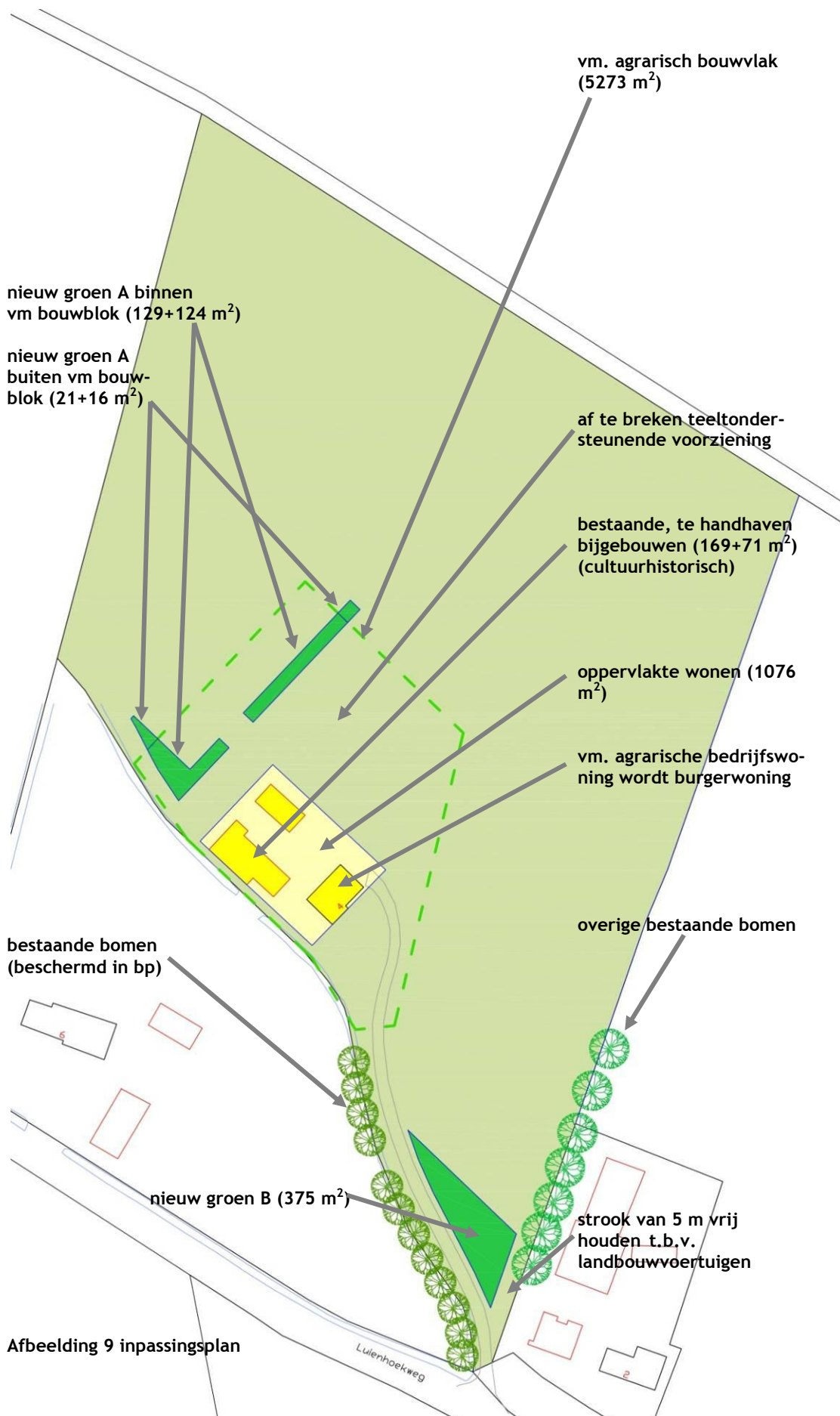
Aantallen en soorten : 160 stuks

Boomvormers		D=	aantal
Berk, ruwe	<i>Betula pendula</i>	60-80	60
Berk, zachte	<i>Betula pubescens</i>	60-80	70

Bosplantsoen		D=	aantal
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	30

Maat : 60-80 / 80-100 cm

Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter



Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

Het voormalige agrarische complex aan de Luienhoekweg 4 te Moerstraten wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Hiertegen bestaan geen planologische bezwaren omdat hergebruik van het complex voor agrarische doeleinden niet voor de hand ligt. Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, maar twee bestaande bijgebouwen hebben cultuurhistorische waarde en zullen dus worden gehandhaafd.

Voorgesteld wordt om twee landschappelijke elementen op eigen terrein aan te leggen, die goed passen bij de landschappelijke structuur in de omgeving.