

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW"

TOELICHTING

BIJLAGE 9 - KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP LOCATIE
MOERSTRAATSEWEG 14 HEERLE

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

TOELICHTING - BIJLAGE 9

LOCATIE MOERSTRAATSEWEG 14 TE HEERLE

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam :
Adres :
PC + plaats :
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 : 01150-11

Samenvatting

Het voormalige agrarische complex aan de Moerstraatseweg 14 te Heerle 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 klein deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, maar een bestaand bijgebouw heeft cultuurhistorische waarde en zal dus worden gehandhaafd. Voorgesteld wordt om een bestaande groenstrook die het gehele huisperceel omgeeft, te handhaven en daartoe in het bestemmingsplan vast te leggen.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	15 08 2017	conceptrapport	concept	JC
1-2	21 03 2018	Opmerkingen gemeente verwerkt	Rapport bij voorontwerp-bp	JC
2-1	23 10 2018	Na vooroverleg en inspraak	Rapport bij ontwerp-bp	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

LOCATIE MOERSTRAATSEWEG 14 TE HEERLE

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	7
2.3	Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	7
3.	KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	9
3.1	Landschappelijke situatie	9
3.2	Cultuurhistorische waarde bijgebouwen	9
3.3	Inpassingsplan voor de locatie Moerstraatseweg 14 te Heerle	12
4	CONCLUSIE	14

GEMEENTE ROSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

LOCATIE MOERSTRAATSEWEG 14 TE HEERLE

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Moerstraatseweg 14 te Heerle (gemeente Rosendaal) is opgenomen in dit bestemmingsplan om de geldende agrarische bestemming te vervangen door een woonbestemming. 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 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

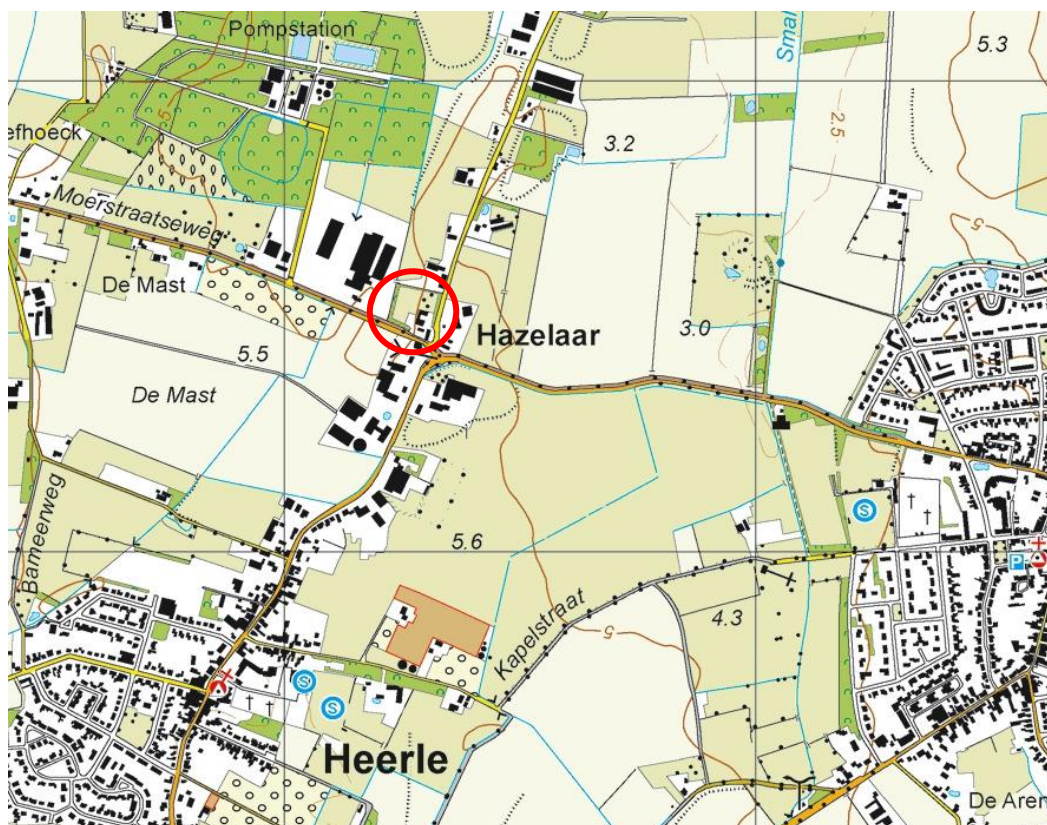
Doel van deze rapportage is het bieden van een kwantitatief en kwalitatief kader voor de verandering van de bestemming voor de locatie Moerstraatseweg 14 te Heerle in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

1.3 Situering locatie

De locatie is gelegen aan de Moerstraatseweg te Heerle.

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 Moerstraatseweg 14 te Heerle.



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

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP



Afbeelding 3 - Verordening ruimte; het plangebied is aangewezen als "gemengd landelijk gebied" en tevens aangeduid als 'grondwaterbeschermingsgebied' en 'boringsvrije zone'.

2.1 Verordening ruimte

2.1.1 Gemengd landelijk gebied

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. - 4. (n.v.t.)

5. In afwijking van het eerste lid (...) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid 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 verschillende woonfuncties; in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een 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.

- c. *de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.*

Het bestemmingsvlak krijgt de bestemming "Wonen-2"; de rest van het voormalig bouwvlak krijgt een agrarische bestemming zonder bouwvlak. In de regels zijn waarborgen opgenomen tegen dergelijke veranderingen.

Aan deze voorwaarden is voldaan (zie ook 3.3).

2.1.2 grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone

Grondwaterbeschermingsgebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dient mede te strekken tot de bescherming van het grondwater (artikel 16, Vr). Blijkens de detailkaart water, is het plangebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Altena dat ten noordwesten van het plangebied ligt. Deze aanduiding dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Nu dit bestemmingsplan is gericht op het vervangen van een agrarische bedrijfsbestemming door een burgerwoonbestemming, blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk of verminderen zelfs. Het bestemmingsplan is voorzien van een regeling die de provinciale belangen in deze borgt.

Boringvrije zone

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone dient mede te strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem (artikel 17, Vr). Blijkens de detailkaart water, is het plangebied gelegen in een boringsvrije zone. Deze aanduiding dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Binnen het plangebied is uitsluitend een burgerwoning toegestaan. Ten behoeve daarvan hoeven geen diepe funderingen te worden aangebracht of andere diepe boringen te worden verricht, zodat de beschermende kleilaag door de uitvoering van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. Het bestemmingsplan is voorzien van een regeling die de provinciale belangen in deze borgt.

2.1.3 ruimtelijke kwaliteit

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 460 m². De overblijvende bijgebouwen hebben cultuurhistorische waarde.

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

3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke situatie

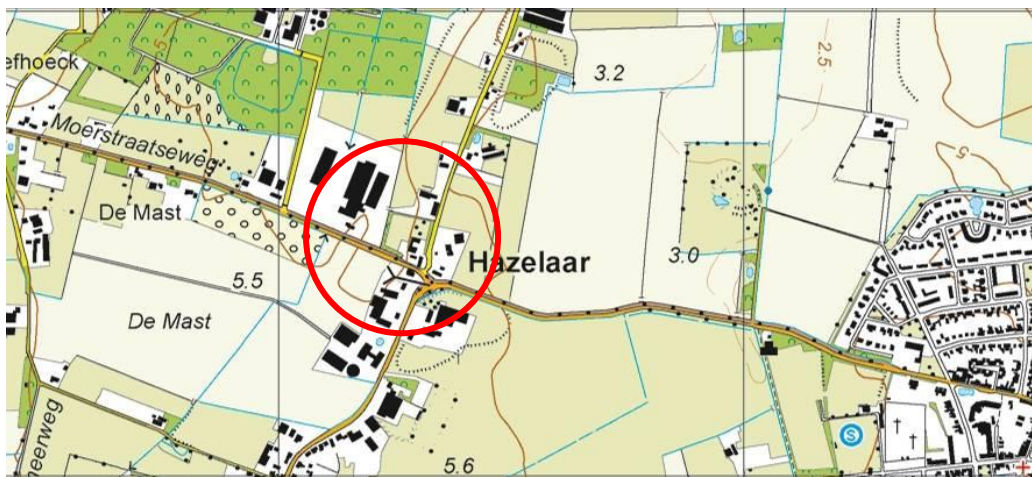
Het landschap rondom Heerle is nu vrij open, maar werd tot vroeg in de twintigste eeuw gekenmerkt door relatieve beslotenheid. De weilanden en de akkers waren omgeven door houtwallen en hagen. Met de komst van prikkeldraad en de verminderde behoefte aan brandhout, verdween de behoefte aan houtwallen. Verreweg de meeste werden verwijderd.



Afbeelding 04 - Historische situatie omstreeks 1900; de gestippelde lijnen geven houtsingels, hagen of houtwallen aan; het blijkt dat de meeste percelen omgeven zijn door houtwallen.



Afbeelding 05 - Historische situatie omstreeks 1950; het blijkt dat de meeste houtwallen in de omgeving zijn verdwenen, maar in het plangebied zijn nog enige restanten aanwezig.



Afbeelding 06 - Topografische situatie nu; in de omgeving zijn nog steeds maar weinig houtwallen aanwezig, maar het plangebied is wel omgeven door een stevige houtwal, waarvan enkele onderdelen een historische basis hebben.

3.2 Cultuurhistorische waarde gebouwen

Het hoofdgebouw van het complex Moerstraatseweg 14 wordt gevormd door een langgevelboerderij met een rieten kap. Dit gebouw is opgenomen op de gemeentelijke

monumentenlijst. Vandaar dat het gebouw dient te worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Afbeelding 07 - Voorgevel van de monumentale woonboerderij Moerstraatseweg 14 te Heerle, gezien vanuit het zuiden (foto: Streetview, september 2015).

De gemeentelijke monumentenlijst bevat de volgende beschrijving:

Algemeen

Moerstraten wordt voor het eerst vermeld in 1359 en is vanaf 1926 een zelfstandig kerkdorp. De kern van het dorp ligt aan de Steenbergsestraat en voorts heeft het dorp een lintbebouwing. Eeuwenlang heeft Moerstraten bestaan dankzij de agrarische functie, vele boerderijcomplexen herinneren daaraan. De Steenbergsestraat verbond het dorp met Wouw in het oosten, met Steenbergen in het noorden-westen en via de Moerstraatsebaan kon Bergen op Zoom in het zuiden worden bereikt.

Exterieur

De langgevelboerderij aan de Moerstraatseweg 14 is in oorsprong gebouwd in de 18de eeuw, in februari 1948 is de stal door een storm ingestort. In 2000 is het complex (voormalige boerderij en schuur) grondig gerestaureerd in opdracht van de familie Martinus onder leiding van A. en N. Drijvers, architecten te Oisterwijk en gerealiseerd door P. Aerts, aannemer te Rosendaal.

In de bouwmasa is zichtbaar dat het woongedeelte is gerestaureerd en de voormalige stal is herbouwd. Bij de laatste verbouwing zijn de gevels van het oude deel gereinigd en van nieuw voegwerk voorzien. De schuur die zich links van de boerderij bevindt is gebouwd in het begin van de 20ste eeuw.

De langgevel boerderij staat op een rechthoekig grondvlak en omvat een begane grond en een zolderverdieping. Het overstekende rietgedekte dak ligt met de nok haaks op de weg en is aan de achterzijde afgewolfd.

Voorgevel (kopse gevel)

Deze gevel met vlechtingen is in kruisverband gemetseld en wordt afgesloten met een tuit die wordt gevormd door een vernieuwde schoorsteen. Het linkerdeel van de gevel is op de begane grond met gele baksteen gemetseld, het overige muurwerk van deze gevel is in rode baksteen opgetrokken. Vermoedelijk is het gele metselwerk herstelwerk omdat ook de borstwering van de vensters op de begane grond met gele baksteen is gemetseld.

Op de begane grond bevinden zich een vierkante vensteropening en twee staande vensteropeningen, op de zolder is één smalle vensteropening aanwezig. Alle zijn onder een rollaag geplaatst en voorzien van een lekdorpel van keramische raamdorpelstenen. De vensteropeningen kunnen met luiken afgesloten worden. In de gevel bevinden zich acht gevelankers.

Zijgevels en achtergevel algemeen

De zijgevels van het oude deel zijn in kruisverband gemetseld en voorzien van een gecementeerde plint. Het nieuwe deel is met rode baksteen in staand verband gemetseld en platvol gevoegd.

Linkerzijgevel

Het woonhuis heeft drie gevelopeningen en een kelderlicht bij de voorgevel, de voordeur bevindt zich in de tweede gevelas en heeft een bovenlicht met een levensboom. De stal heeft een deur, twee vierkante vensteropeningen en een klein, half rond stalvenster met een stalen raam dat een gevorkte tracering heeft. Alle gevelopeningen zijn onder een rollaag geplaatst, de vensteropeningen hebben, net als in de voorgevel, een lekdorpel van keramische raamdorpelstenen. Alle deuren en de vensters zijn vernieuwd. Het dakvlak wordt door drie recente tuimelramen doorbroken.

Rechterzijgevel

Het woonhuis heeft bij de scheidingsmuur met de stal twee vensteropeningen onder een rollaag, met keramische raamdorpelstenen. De vensteropeningen kunnen met luiken worden afgesloten. De stal heeft vier gevelopeningen. Drie kleine, aan de bovenzijde getoogde stalvensters met een bakstenen lekdorpel, en een poort onder een segmentboog in de derde gevelas.

Het dakvlak wordt doorbroken door een vernieuwd, op het vleermuisvenster geïnspireerd dakkapel. De vulling van alle gevelopeningen is vernieuwd.

Achtergevel

In de asymmetrische achtergevel bevindt zich op de begane grond een getoogde deuropening, thans met glasvulling, rechts daarvan is een half rond stalvenster met vorktracering. Centraal in de gevel op de zolder bevindt zich een hooiluik met een bakstenen lekdorpel. Links in de achtergevel, tussen de begane grond en de zolder, bevindt zich in een spitsboognisje een Mariabeeld. Mogelijk bevond deze zich oorspronkelijk in de kopse- of achtergevel van het oude deel.

Interieur

In de voormalige boerderij bevinden zich nog enkele gebinten uit de bouwtijd van het pand.



Afbeelding 08 - De schuur, behorende bij het monumentale complex

Schuur

Op het erf van het boerderijcomplex bevindt zich een schuur die bestaat uit een begane grond en een zolderverdieping onder een zadeldak dat haaks op de straat staat en gedekt is met gesmoorde pannen. In de voorgevel, die vanaf de openbare weg zichtbaar is bevinden zich een toegang en vijf betonnen segmentboogvormige stalramen met een roedenverdeling. In de top van de gevel bevinden zich twee rondboogvormige ijzeren stalramen met een waaivormige roedenverdeling. De overige gevels zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

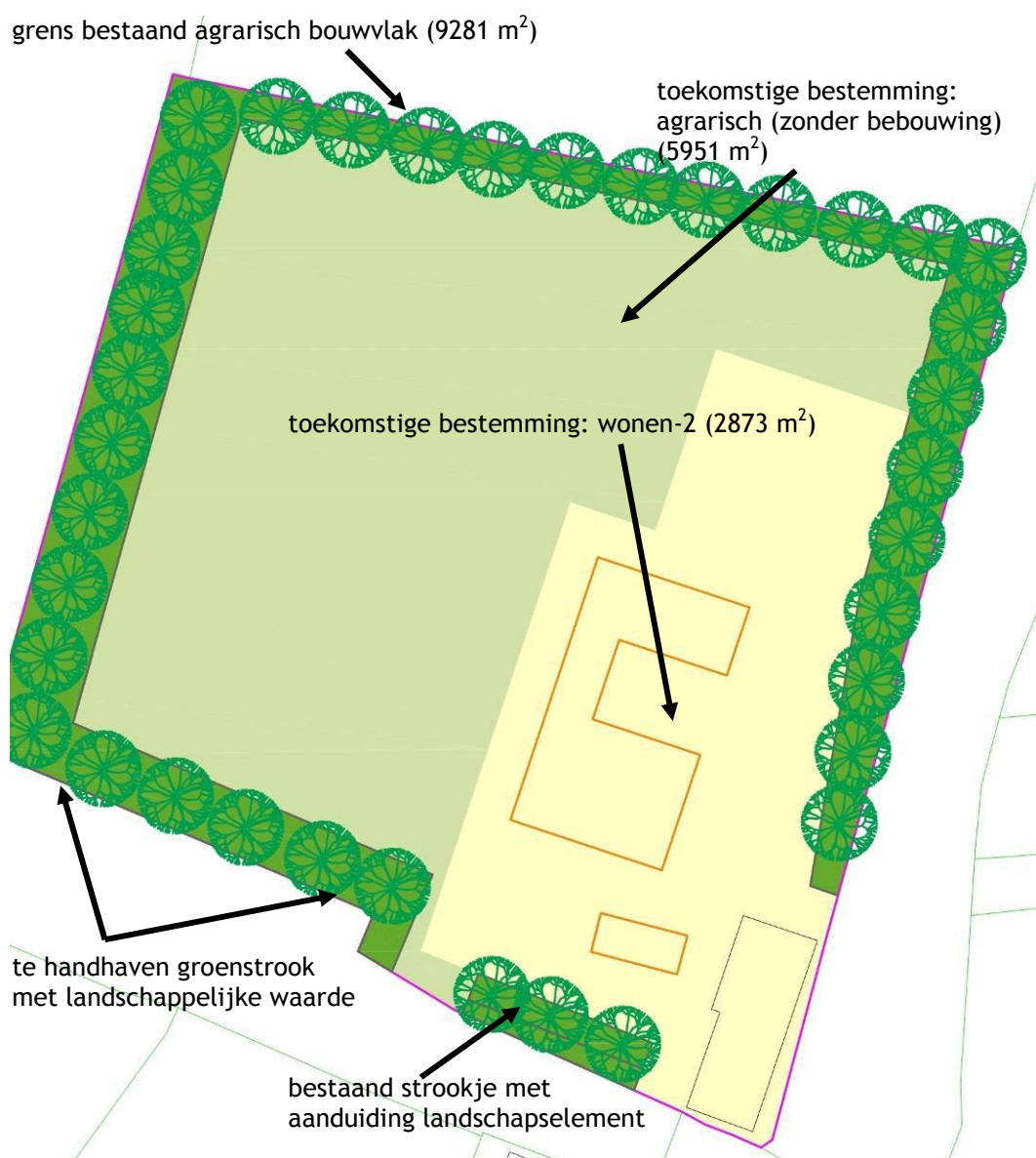


Afbeelding 09 - Een tweede , niet-monumentale schuur op het erf. Op de achtergrond zijn de toppen van de bomen zichtbaar die het huisperceel omgeven.

Een tweede schuur, parallel aan de in de monumentenlijst beschreven schuur (zie afbeelding 09) is relatief recent gebouwd en gedekt met golfplaten. Deze zal worden afgebroken om de historische uitstraling van het monumentale complex te verbeteren.

3.3 Inpassingsplan voor de locatie Moerstraatseweg 14 te Heerle

Voorgesteld wordt om een deel van de bestaande groenstrook rondom het complex vast te leggen in het bestemmingsplan en op die wijze een bijdrage te leveren aan de duurzame instandhouding van het landschap ter plaatse. Een klein strookje onmiddellijk naast het huis is al in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Voorgesteld wordt om de gehele strook rondom het huisperceel een landschappelijke bestemming te geven (zie afbeelding 10).



Afbeelding 10 - Toekomstige bestemmingen - de begrenzing van de bestemming Wonen-2 is aan de noordkant iets verschoven ten opzichte van dit plaatje, maar dat heeft geen invloed gehad op de oppervlakte.

Hoofdstuk 4 CONCLUSIE

Het voormalige agrarische complex aan de Moerstraatseweg 14 te Heerle 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 klein deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, maar een bestaand bijgebouw heeft cultuurhistorische waarde en zal worden gehandhaafd.

Voorgesteld wordt om een bestaande groenstrook die het gehele huisperceel omgeeft, te handhaven en daartoe in het bestemmingsplan vast te leggen.