

Bijlage 1 Landschappelijk inpassing

Goorkensweg 1

Landschappelijke inpassing



EMPHASIS

Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies



Datum: 19 september 2024
In opdracht van: ABM Civiel B.V.



Emphasis

Postbus 272

5140 AG Waalwijk

06 [REDACTED]

info@emphasis-advies.nl



Inleiding

Aan het adres Goorkensweg 1 te Uden is een tuincentrum gevestigd. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is voor dit tuincentrum een bestemming Detailhandel opgenomen met de specifieke aanduiding specifieke vorm van detailhandel -3. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen en in de regels is er een maximale oppervlakte opgenomen voor de bouw van bedrijfsgebouwen van 1541 m². Tevens is ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de bestemming Detailhandel te wijzigen ten behoeve van een ander soort bedrijf. Wel is er de mogelijkheid om te wijzigen ten behoeve van een ander soort detailhandel.

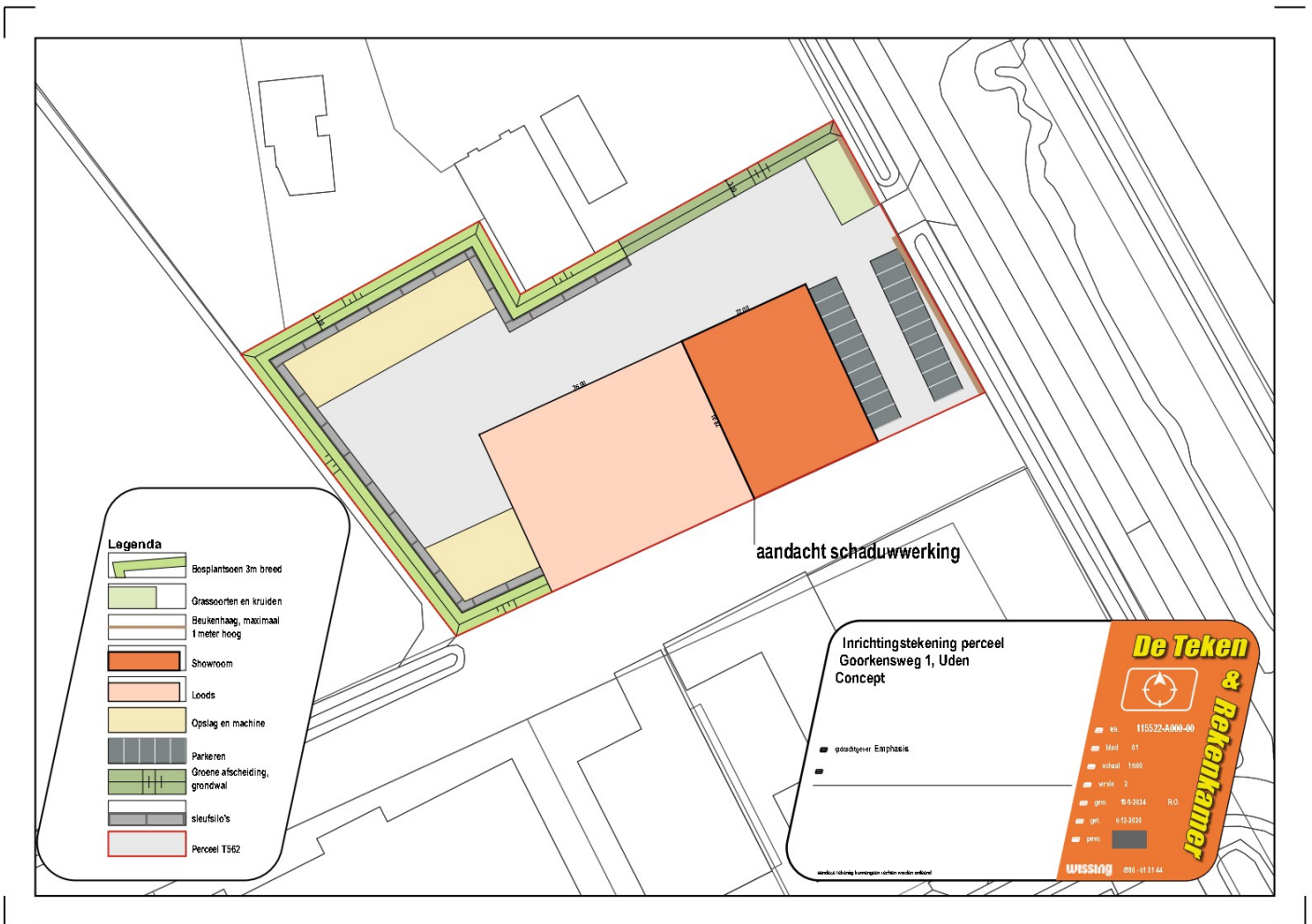
Er is een partiële herziening opgesteld ten behoeve van de vestiging van een steenhandel. Deze steenhandel valt strikt genomen niet onder het begrip "detailhandel" aangezien hier ook groothandel plaatsvindt. Om die reden is de bestemming Bedrijf opgenomen.

In het geldende bestemmingsplan is de zogenaamde Landschapsinvesteringsregeling opgenomen. Deze Landschapsinvesteringsregeling bevat een vertaling van de regel in de provinciale Interim omgevingsverordening dat voor iedere aanpassing van de bestemming in het buitengebied een meerwaardecreatie dient plaats te vinden. De locatie Goorkensweg 1 valt echter niet in het buitengebied als aangewezen in de provinciale Interim omgevingsverordening. De locatie valt binnen het stedelijk gebied. Dat betekent dat niet hoeft te worden voorzien in een landschappelijke inpassing als bedoeld in de Landschapsinvesteringsregeling.

Burgemeester en wethouders hebben bij hun principe-besluit tot het verlenen van medewerking aangegeven dat het belangrijk is om ondanks het feit dat de locatie niet in het buitengebied als bedoeld in de Interim omgevingsverordening is gelegen, een landschapsplan dient te worden opgesteld en uitgevoerd. Dat geldt te meer nu noodzakelijkerwijs sprake zal zijn van buitenopslag, een erfafscheiding van 3 meter alsmede een toevoeging van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Bij het verzoek om een principe-besluit te nemen is een voorlopig inrichtingsplan overgelegd. Dat is hieronder opgenomen.





Op bovenstaande tekening is aangegeven waar een groene inrichting zal worden aangelegd. De buitenopslag zal als gevolg van de groene inrichting van het perceel niet zichtbaar zijn. Richting het open gebied aan de westzijde zal de buitenopslag vanwege de afschermende beplanting aan het zicht onttrokken zijn. Op de grens met het adres Kleuterweg 13/13a zal eveneens een voldoende inpassing worden vormgegeven. Aan de zuidzijde zal de bebouwing aansluiten op een reeds aanwezige groenstrook.

Doel van deze notitie is om de groene inrichting nader te onderbouwen en te detailleren. Het is de bedoeling dat het inrichtingsplan als bijlage bij toelichting en regels wordt gevoegd. Op de verbeelding wordt hiernaar verwezen door middel van een wetgevingzone. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Onderbouwing groenplan

Voor het buitengebied heeft de gemeente Uden in 1999 een landschapsbeleidsplan opgesteld. In dit landschapsbeleidsplan is het plangebied niet opgenomen in een van de deelgebieden. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een door zandwinning gevormde plas, genaamd Kleuter. Deze plas is opgenomen in de beschrijving van deelgebied 6 “schaduw van de stad”. Bij de beschrijving wordt gewezen op natuurwaarden nabij de zandwinplas. Verder wordt gewezen op de ruilverkavelingssingels in het gebied.

Het gebied is dermate onderdeel van het bedrijventerrein dat een samenhang met de zandwinplas niet aanwezig is. De Goorkensweg zelf kenmerkt zich door de aanwezige knotwilgen aan de zijde van het tuincentrum. Ook aan de overzijde zijn jonge bomen aangeplant. Daarmee wordt de Goorkensweg zelf een lijnvormig element in het landschap. Het plangebied is te klein om iets met een singelstructuur te doen.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering is aandacht nodig voor de geluidsaspecten. Om die reden is door het bureau Amitec een geluidsrapportage opgesteld. Uit de geluidsrapportage komt naar voren dat bij toetsing aan de regels zowel voor Bedrijven en milieuzonering als in relatie tot het Activiteitenbesluit akoestisch gezien geen extra maatregelen nodig zijn.

Het is een wens van het bedrijf om de opslag van bestratingmateriaal te laten plaatsvinden in de vorm van een “sleufsilos”. De buitenzijde van de “sleufsilos” aan de west- en noordzijde wordt een scherm van 3 meter hoog. Het is belangrijk om tussen de perceelgrens en deze sleufsilos een ruimte van 3 meter breed aan te planten met bosplantsoen. Daarmee wordt de harde begrenzing vanaf de perceelsgrenzen weggenomen.

Aan de voorzijde van het perceel zal een inrichting plaatsvinden met lagere beplanting. Het gebied ten noorden van de ingang, grenzend aan de straatzijde zal worden ingezaaid en worden ingericht met diverse grassoorten. Aan de voorzijde wordt een lage beukenhaag van 1 meter hoog aangebracht. Deze beukenhaag sluit aan op de bestaande beukenhaag aan de noordzijde van het perceel.



Visualisatie

