

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 23 - Nadere toelichting op herinrichting
bedrijfsterrein Nieuwe Hescheweg 288-290 in Oss



1. Het project in vogelvlucht

Dienst Stadsbeleid**Afdeling** SROL

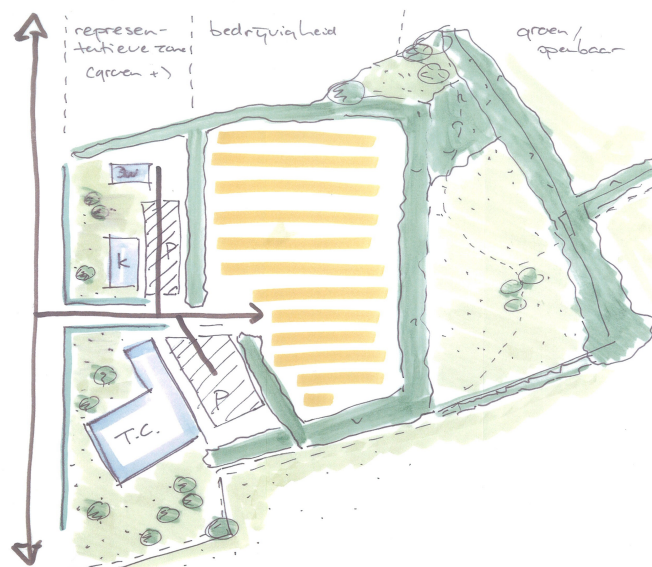
Ambtenaar, tel.nr. C. Aarns & M. v. Zutphen**Portefeuillehouder** H. Hoeksema

Onderwerp:

In de jaren zeventig heeft de Nooijen Groep het terrein aan de Nieuwe Hescheweg overgenomen van Aannemingsbedrijf Van Beuningen, die al reeds een jaar of veertig op deze locatie was gevestigd (toentertijd gelegen in de voormalige gemeente Heesch en Osseweg genaamd). Het grond-, weg- en waterbouwbedrijf is gegroeid en heeft zich verbreed met hoveniersactiviteiten en een tuincentrum (verkoop tuinproducten).

In de afgelopen jaren hebben omwonenden de gemeente Oss en de provincie Noord Brabant gevraagd om handhaving van de milieu- en bestemmingsplanvoorschriften die gelden voor het terrein. De gemeente is daarop een handhavingstraject gestart. Daarnaast is de herziening van de milieuvergunning, zoals door Nooijen aangevraagd, tot aan Raad van State aangevochten door de omwonenden. Naast dit juridische traject is de gemeente in overleg getreden met zowel de firma Nooijen als de omwonenden om te komen tot een aanvaardbare oplossing voor de ontstane situatie.

In de aanloop op de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is gebleken dat een verplaatsing van het bedrijf financieel niet haalbaar is. In maart 2009 heeft Nooijen een voorstel gedaan om het terrein opnieuw in te richten en het bestemmingsplan aan te passen, op een zodanige wijze dat mede tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van gemeente en omwonenden. In het gewenste eindbeeld is het terrein opgedeeld in een representatieve zone aan de Nieuwe Hescheweg, een door een groene wal afgeschermd bedrijfszone en een landschappelijke/natuurlijke zone conform bijgaande schetsmatige uitwerking. In ruil voor de landschappelijke/natuurlijke tegenprestatie kan Nooijen de huidige verouderde bebouwing aan de Nieuwe Hescheweg vervangen door nieuwbouw, een nieuwe loods in de bedrijfszone oprichten en de bebouwing ten behoeve van het tuincentrum uitbreiden.



Nadat de gemeente en de firma Nooijen overeenstemming hebben bereikt over bovengenoemde ontwikkelingsrichting en de planologische vertaling ervan zijn de plannen gezamenlijk toegelicht aan een uitgebreide delegatie van omwonenden. Deze hebben hun tevredenheid uitgesproken over het bereikte resultaat en zij kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkelingsrichting.

2. Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de voorgenomen ontwikkelingsrichting van het terrein van de firma Nooijen, waarbij:

- een onderscheid wordt gemaakt tussen een representatieve, bedrijfsmatige en een natuurlijk-landschappelijke zone;
- medewerking wordt verleend aan (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding op de locatie indien er ter plaatse een natuurlijke en landschappelijke investering wordt gepleegd;
- uitwerking geschiedt in overleg met de gemeente waarbij advies wordt ingewonnen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- circa 1,3 hectare van het perceel wordt bestemd als natuur en aangewend voor verbetering van natuur en landschap;
- opdracht wordt verstrekt om een inventariserend bodemonderzoek uit te voeren voor de natuurlijke-landschapszone;
- de firma Nooijen sanering van eventuele bodemverontreiniging in deze zone voor zijn rekening neemt;
- een door een groene wal omzoomde bedrijfsmatige zone met een voet van 8 meter en een hoogte van ten minste 3 meter wordt gerealiseerd en deze wordt beplant met inheems struweel en inheemse boomsoorten;
- In de representatieve zone de bestaande kantoorunits worden gesloopt ten gunste van een nieuw kantoorgebouw;

- in de representatieve zone de bestaande bedrijfswoning van het grond-, weg- en waterbouwbedrijf wordt gesloopt ten gunste van een nieuwe bedrijfswoning elders op het terrein;
 - in de representatieve zone 2 van de 3 bestaande inritten worden afgesloten en daarmee één hoofdontsluiting wordt gerealiseerd;
 - in de bedrijfszone de nooduitgang ten noorden van het terrein wordt afgesloten omdat deze vanuit een oogpunt van bedrijfsvoering en veiligheid niet nodig blijkt;
 - in de representatieve zone het parkeren uit het zicht, deels verdiept, achter de bebouwing wordt gesitueerd;
 - op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, conform de normen die daarvoor staan;
 - medewerking wordt verleend aan een uitbreiding van het tuincentrum met 750 m² in de representatieve zone;
 - de buitenverkoop van het tuincentrum wordt gemaximeerd op 1000 m²;
 - een geluidswal rondom het bedrijfsmatige tussengebied wordt aangelegd;
 - een nieuwe loods van 1200 m² toe te staan ten behoeve van de stalling van materieel en materiaal;
 - Nooijen de ondergrond van de wasplaats en deel van de wal, ca. 205 m², koopt van de gemeente voor €7500,-;
 - dit bedrag te investeren in de natuurlijk-landschappelijke inrichting van het achterterrein van het bedrijf;
 - in overleg met de Nooijen Groep, omwonenden en Stichting Landschapsbeheer de natuurlijk landschappelijke zone wordt ingericht;
 - de opslag van puin wordt gemaximaliseerd tot 500 m³ en slechts toegestaan op een daartoe aangewezen deel van het terrein van het grond-, weg- en waterbouwbedrijf;
 - puinbreken wordt nadrukkelijk uitgesloten in het bestemmingsplan;
 - nadere afspraken worden gemaakt over de uitvoering, waaronder die over het laden en lossen van puin;
2. Nadrukkelijk in deze afweging te betrekken dat de omwonenden zich kunnen vinden in onderhavige ontwikkelingsrichting;
 3. In te stemmen met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Oss 2010 in bovengenoemde zin;
 4. Afspraken over de uitvoering vast te leggen in een overeenkomst.

3. CREËREN VAN EEN DUURZAME EINDSITUATIE

Voor de inpassing van het terrein en de landschappelijke tegenprestatie is door de gemeente Oss in overleg met de firma Nooijen en omwonenden een voorstel uitgewerkt waarbij het terrein in drie gedeelten wordt opgesplitst: representatief voorterrein, een bedrijfsmatige zone en een natuurlijke-landschappelijke zone.

De representatieve zone langs de Nieuwe Hescheweg krijgt een campusachtige uitstraling met gebouwen in het groen. Tussen de weg en de bebouwing krijgt de zone de aanduiding “Groen”, binnen deze aanduiding is geen bebouwing en zijn geen andere activiteiten toegestaan. Slechts de inrit doorsnijdt deze zone. De groene inrichting van dit gedeelte van het terrein is geïnspireerd door de landschappelijke overgang van bosgebied naar kampenlandschap. De maatvoering van deze gebouwen wordt gereguleerd door de bebouwingsvoorschriften in het bestemmingsplan. Parkeren wordt aan het zicht ontnomen en vindt plaats achter de bebouwing. De nieuw op te richten bebouwing alsmede de uitbreidingen worden ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ten oosten van de representatieve zone zullen de bedrijfsmatige activiteiten worden gesitueerd in een door een groene wal omzoomde bedrijfszone. De groene wal heeft (overwegend) een breedte van 8 meter en een hoogte van ten minste 3 meter. Op de wal worden incidenteel inheemse boomsoorten en inheems struweel aangeplant. Aan de zuidzijde zullen de beukenbomen gehandhaafd blijven en is de wal smaller. Met deze geluidswal beoogt de gemeente de overlast van bedrijfsmatige activiteiten voor omwonenden te verminderen en het aanzicht te verbeteren. Ook zal de firma Nooijen ‘beperkt’ zijn in haar bedrijfsmatige activiteiten tot het gebied binnen de wal. De wal mag aan de binnenzijde met een keerwand worden uitgevoerd.

Om tegemoet te komen aan de wensen van de firma Nooijen om bedrijfsprocessen te optimaliseren zal een nieuwe loods met een voetprint van 1200 m² worden uitgevoerd, qua massa en verschijningsvorm overeenkomstig de reeds bestaande loods van ca 1216 m². In de afgelopen jaren zijn er perioden geweest dat er bijna 7.000 m³ puin op het achterterrein lag opgeslagen. Met de firma Nooijen is overeengekomen om de hoeveelheid puinopslag te maximaliseren tot 500 m³. Met deze omvang heeft de ondernemer voldoende speelruimte voor zijn bedrijfsprocessen. Bovendien wordt specifiek geregeld dat het puin alleen in de noordoosthoek van het bedrijfsperceel mag worden opgeslagen, binnen het omwalde bedrijfsgedeelte.

Het achterterrein dat sinds jaar en dag in gebruik is voor opslag van puin en materialen wordt vrijgemaakt en zal conform het landschapsplan worden ingericht. Voor de feitelijke inrichting zal de gemeente in samenwerking met omwonenden en Landschapsbeheer Oss zorgdragen. De firma Nooijen zal het terrein schoon van puin en verontreiniging opleveren. Nooijen heeft aangegeven desgewenst het grondverzet kosteloos te willen uitvoeren. Het terrein zal in beheer worden gegeven aan Landschapsbeheer Oss.

3.1 Verplaatsing is financieel niet haalbaar

Partijen hebben zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk de mogelijkheden voor verplaatsing onderzocht. Ter financiering van een dergelijke verplaatsing zouden op het vrijkomende terrein voldoende baten moeten worden gerealiseerd om de verplaatsing te bekostigen: bijvoorbeeld in de vorm van woningbouw. Echter, het benodigde aantal woningen (> 60) op deze locatie situeren is ruimtelijk-planologisch ongewenst.

3.2 Verbeteren van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit

Gemeentelijke randvoorwaarde om medewerking te verlenen aan de sloop en vervangende nieuwbouw van het kantoor en de dienstwoning, alsmede de toevoeging van een bedrijfsloods en de uitbreiding van het tuincentrum, is dat er een forse landschappelijke en natuurlijke tegenprestatie ter plaatse wordt geleverd: de firma Nooijen stoot circa 1,3 hectare terrein (alhoewel agrarisch bestemd, deels in gebruik ten behoeve van opslag) af ten behoeve van landschapsontwikkeling.

3.3 Verbeteren van het lokale leefklimaat

De huidige activiteiten op het terrein van de firma Nooijen leiden tot overlast bij de omwonenden. Met de overeenstemming over het ruimtelijk perspectief zijn er tevens afspraken gemaakt over de bedrijfsvoering. Daarnaast is door de tegenprestatie de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de meeste omwonenden toegenomen, waardoor de overlast voor deze bewoners afneemt. De bedrijfsmatige activiteiten worden zo mogelijk onder dak gebracht, dan wel zodanig gesitueerd dat er geen dan wel minder overlast van te verwachten valt.

3.4 Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Met het realiseren van een representatieve zone langs de Nieuwe Hescheweg, het inpakken van de bedrijfsgebouwen in het groen, en de natuur- en landschapszone wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein, ten opzichte van de huidige situatie, aanzienlijk verbeterd. De plannen worden ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.5 Een nieuwe planologische verankering in het bestemmingsplan buitengebied Oss 2010

De gemaakte afspraken, voor zover ruimtelijk en functioneel relevant, worden via een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan verankerd. Met een goede verankering in het bestemmingsplan is voor omwonenden, firma Nooijen en de gemeente een helder kader gegeven voor de activiteiten van het weg- en waterbouwbedrijf en het tuincentrum.

3.6 Omwonenden staan positief tegenover ontwikkelingsrichting

Met enige regelmaat heeft de gemeente Oss overleg gevoerd met (vertegenwoordigers van) omwonenden over de ontstane situatie en de oplossingsrichting voor de hinder en overlast die zij ervaren als gevolg van (een deel van) de bedrijfsvoering van de firma Nooijen. In een overleg tussen de firma Nooijen, omwonenden en gemeente is vastgesteld dat alle partijen, ook de omwonenden, instemmen met en zelfs verheugd zijn over het bereikte resultaat.

4. KANTTEKENINGEN BIJ DE VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSRICHTING

4.1 Planologisch overwegingen

Bij de uitbreiding van bestaande bedrijven wordt in beginsel gekeken naar de passendheid van de functie naar aard en omvang in relatie tot het gebied. In beginsel is planologisch uitbreiding van

zowel het grond-, weg- en waterbouwbedrijf als het tuinbedrijf ongewenst. Immers, als er sprake zou zijn van nieuwvestiging van het grond-, weg- en waterbouwbedrijf dan zou er geen medewerking worden verleend om het bedrijf op de huidige locatie aan de Nieuwe Hescheweg te vestigen: een dergelijke functie hoort thuis op een bedrijventerrein. Omdat hier echter sprake is van een historisch gegroeide situatie kan de gemeente onder de strikte voorwaarde dat de firma Nooijen een forse impuls geeft aan natuur- en landschapsverbetering, maar ook aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving, instemmen met de voorgenomen plannen.

De uitbreiding van het tuincentrum ligt wat complexer. In principe is een dergelijke functie gerelateerd aan het buitengebied, echter in het gemeentelijk detailhandelsbeleid is de regionale spreiding van tuincentra uitgangspunt. Deze uitbreiding aan de zuidzijde van Oss gaat ten koste van de aanwezige marktruimte. In het detailhandelsbeleid is aangegeven dat in het gebied tussen Oss en Heesch er voldoende aanbod is in tuincentra en dat de beschikbare marktruimte meer aan de buitenrand van Oss zou moeten worden aangewend. In het huidige bestemmingsplan beschikt Nooijen over zowel binnen- als buitenverkoopruimte. Met de voorgestelde ontwikkelingsrichting worden de mogelijkheden voor buitenverkoop ingeperkt door een kleiner bestemmingsvlak voor de bestemming "Tuincentrum", het opnemen van de aanduiding "Groen" om aan de voorzijde een representatieve zone aan te kunnen leggen (buitenverkoop hier uitgesloten) en de verplaatsing van de parkeerplaatsen naar de achterzijde. De buitenverkoop wordt gemaximeerd en gerelateerd aan de bestaande oppervlakte detailhandel buiten. De binnenverkoopruimte neemt met 750 m² toe. De gemeente heeft als randvoorwaarde aan Nooijen meegegeven dat met deze uitbreiding het architectonisch beeld aan de Nieuwe Hescheweg drastisch dient te verbeteren.

4.2 Verkeer en parkeren

De firma Nooijen vermindert het aantal toegangen tot één toegangsweg voor het gehele terrein. Vanuit een oogpunt van veiligheid pleit de firma bovendien voor een in- en uitvoegstrook bij het bedrijf. Er is een reconstructie van de Nieuwe Hescheweg in voorbereiding bij de gemeente. Daartoe wordt een besluit voorbereid over de aard van de weg, alsmede over de daarbij behorende inrichtingsmaatregelen. De verkeersafwikkeling voor het terrein van Nooijen wordt daarbij ingepast. Vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid is in ieder geval met instemming gereageerd op het terugbrengen van het aantal toeritten. Bij realisatie moet worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de normen. Het parkeren dient te geschieden achter de bebouwing in de representatieve zone van het bedrijf.

4.3 Milieu

Voor zover nodig zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er vanuit oogpunt van milieu geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5. Communicatie en draagvlakverwerving

5.1 Provincie

Over het plan is eerder gecommuniceerd met de provincie. Vrijdag 23 april 2010 wordt het eindresultaat van de planvorming ambtelijk overlegd met de provincie. Er worden geen onoverkomenlijke knelpunten verwacht.

5.2 Omgeving

Over het plan heeft nadrukkelijk overleg plaatsgevonden met de burens. Inhoudelijk hebben zij een inbreng gehad. Het uiteindelijke resultaat heeft hun instemming. De buurt geeft blijk van vertrouwen in de uitvoering van de afspraken, en geeft graag medewerking aan de uitvoering van het plan voor het achterterrein.

6. Naar uitvoering: publiekrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken

6.1 Vastleggen van de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijk-functionele aspecten die voortkomen uit de gemaakte afspraken, zoals de nieuwe bebouwing, de bestemming, e.d. worden verankerd met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Oss 2010 (geplande vaststelling in de gemeenteraad van 1 juli 2010).

6.2 Maken van privaatrechtelijke afspraken

In aparte privaatrechtelijke overeenkomsten leggen de gemeente en de ondernemer afspraken vast over o.a. de kostenverdeling, de planning en fasering van de bouwwerkzaamheden, de oplevering van de landschapszone en de venstertijden voor aan- en afvoer van puin.

Bijlage: ruimte- en gebruiksstaat van nieuwe en bestaande bebouwing terrein Nooijen

Representatieve zone aan de Nieuwe Hescheweg

Ontsluiting: twee van de drie bestaande inritten worden opgeheven waardoor één centrale inrit gehandhaafd blijft voor zowel het grond-, weg- en waterbouwbedrijf en het tuincentrum.

Tuincentrum: de bestaande bebouwing (1.740 m²) wordt ingepast in een landschappelijke setting, het terrein rondom de bebouwing wordt opgeschoond, de bebouwing wordt uitgebreid met 750 m² met als doel het architectonisch en landschappelijk beeld te verbeteren. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en aan de achterzijde wordt het parkeren voor het tuinbedrijf uit het zicht gesitueerd.

Kantoor grond-, weg- en waterbouwbedrijf: de huidige kantooractiviteiten vinden verspreid plaats in een tweetal units (420m² in twee lagen en 126 m² enkellaags). Deze worden gesaneerd ten behoeve van een nieuw kantoorcomplex parallel aan de Nieuwe Hescheweg. Dit kantoorgebouw kent een voetprint van circa 450 m² en wordt uitgevoerd in tweelagen boven het maaiveld (maximale bouwhoogte van 7,5 m). In het bestemmingsplan zal een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen om 50% van het dakoppervlak te verhogen tot maximaal 9m, mits aanvaardbaar vanuit ruimtelijk en welstandsoogpunt. Aan de achterzijde wordt het terrein deels verlaagd om ook het souterrain ten behoeve van kantooractiviteiten aan te kunnen wenden. Parkeren wordt verdiept aangelegd achter het kantoor.

Dienstwoning bij het grond-, weg- en waterbouwbedrijf: in de huidige situatie is er reeds een dienstwoning op terrein gesitueerd. Deze zal worden gesloopt en aan op het noordelijk deel van het perceel zal een nieuwe dienstwoning worden gerealiseerd met een vloeroppervlakte van 110 m² (exclusief bijgebouwen). Voor de dienstwoning gelden de regels van het bestemmingsplan Buitengebied dat naar verwachting op 1 juli 2010 in de Raad zal worden vastgesteld.

Een door een groene wal omzoomde bedrijfszone:

Algemeen: rondom de bedrijfszone dat ruwweg het middelste gedeelte van het totale terrein in eigendom van Nooijen betreft wordt een aarden wal met een voetprint van 8m en een hoogte van ten minste 3m aangelegd. Aan de binnenkant wordt de mogelijkheid geboden om een keerwand aan te leggen om de bedrijfsmatige activiteiten ... Op de geluidswal zullen inheems struweel en bomen worden aangeplant. De bestaande bomenrij aan de zuidzijde zal gehandhaafd blijven. Daartoe zal de wal eveneens met een constructie verstevigd moeten worden.

Bestaande bebouwing: navolgende bebouwing (incl. vierkante meters) blijft gehandhaafd in de huidige vorm en omvang:

- Montageloods (250m²)
- Werkplaats (482 m²)

- Werktuigenloods (234 m²)
- Materialenloods (395 m²)
- Loods (1216 m²)

Nieuwe bebouwing:

- Loods (1200 m² wordt overeenkomstig de bestaande loods uitgevoerd)

Activiteiten: in de huidige situatie wordt een groot gedeelte van het terrein gebruikt voor stalling en opslag. Met name de opslag van puin is in de voorbije jaren in omvang toegenomen. Met de firma Nooijen zijn afspraken gemaakt dat het puin in de nieuwe situatie niet meer dan 500m³ mag bedragen en dat het storten van puin binnen nader te bepalen venstertijden mag plaatsvinden.

De wasplaats met een omvang van 205m² blijft gehandhaafd.

De nooduitgang aan de noordzijde van het terrein wordt opgeheven.

Natuur- en landschapszone

Circa 1,3 hectare van het oostelijk deel van het terrein zal gevrijwaard worden van bedrijfsmatige activiteiten en van opslag van puin en materialen. Dit deel van het terrein krijgt de bestemming “Natuur” en zal in overleg met Nooijen, omwonenden, Landschapsbeheer Oss op basis van een nader op te stellen landschaps-/inrichtingsplan worden ingericht aansluitend op het omringend landschap (overgang bosgebied naar kampenlandschap).

Randvoorwaarden landschappelijke inpassing en compensatie Nieuwe Hescheweg 286 - 290, Nooijen

Datum : 30 maart 2010

Inleiding

Door Nooijen Groep is in maart 2009 een voorstel ingediend voor de gewenste ontwikkeling van haar bedrijven, gevestigd aan de Nieuwe Hescheweg 286 - 290, in het buitengebied ten zuiden van Oss.

Het ingediende plan voldoet qua hoofdopzet aan eerder gestelde ruimtelijke eisen.

De gemeente heeft aangegeven dat het bedrijf landschappelijk goed ingepast dient te worden. Hier bovenop eist de gemeente Oss een landschappelijke compensatie.

In een overleg tussen Nooijen en de gemeente Oss is toegezegd dat wij randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing en compensatie aan zullen geven.

Landschappelijke inpassing algemeen

Voor de landschappelijke inpassing van bedrijven gelden een aantal standardeisen. Deze hebben met name betrekking op de aanlevering van de ontwerptekeningen, de maten en plantafstanden van het plantmateriaal etc.. Deze zijn toegevoegd in Bijlage Voorwaarden erfbeplantingsplan gemeente Oss. Het door de initiatiefnemer op te stellen inrichtingsplan dient ter toetsing en ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. De gemeente kan ervoor kiezen het inrichtingsplan ter beoordeling aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan te bieden.

Per landschapstype zijn de eisen specifiek weergegeven. Het bedrijf is gelegen op de zogenaamde dekzandrug (zie Nota Landschapsbeleid 2008). Voor dit kleinschalige en halfopen landschapstype zijn de ruimtelijke voorwaarden voor toepassing van erfbeplanting in het landschapstype 'dekzandrug':

- Er wordt uitgegaan van toepassing van robuuste, dichte beplantingsstroken en bosjes;
- een beplantingsstrook dient (in principe) minimaal 8 m breed te zijn;
- toepassing van inheemse, gebiedseigen boomsoorten/ struiken, passend bij het landschapstype en grondsoort. In dit geval is dat de dekzandrug, met een zandbodem;
- Toe te passen soorten in erfbeplanting op de dekzandrug zijn: eik, beuk, esdoorn, berk, haagbeuk, vuilboom, jeneverbes, lijsterbes, sleedoorn en hulst;
- Het terugbrengen van eikenhakhoutheggen is passend en wenselijk;
- In de zogenaamde 'Willibrorduslaagte' worden als perceelsafscheiding (rond)geschoren meidoorn/ sleedoornhagen voorgesteld.

Landschappelijke inpassing Nieuwe Hescheweg 286- 290

Terreinopdeling

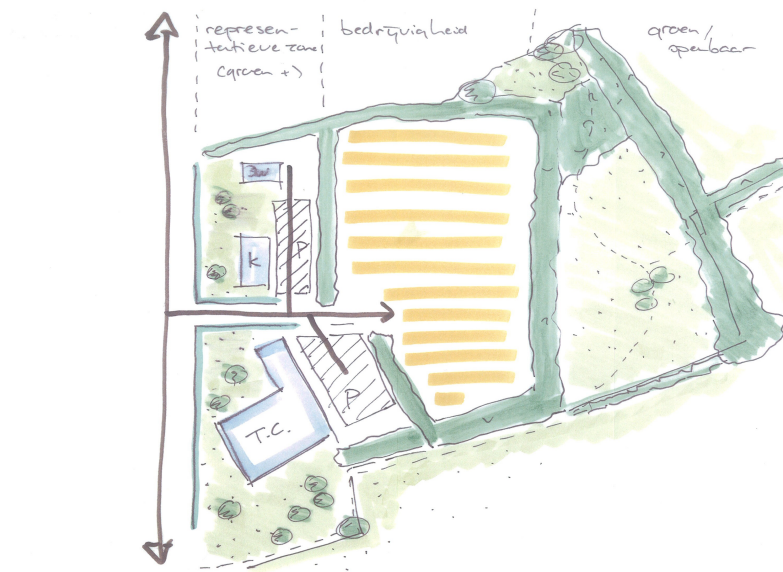
Het terrein is in het voorstel van Nooijen Groep opgedeeld in 3 zones:

De representatieve zone, direct aan de Nieuwe Hescheweg, vervolgens de hierachter gelegen zone met bedrijvigheid en tot slot een groene zone.

De inrichting van de representatieve zone en (de randen van) de zone met bedrijvigheid vallen onder de normale landschappelijke inpassing.

De inrichting van de groene zone wordt gezien als landschappelijke compensatie voor de uitbreiding/ legalisering van het bedrijf.

Opzet conform onderstaande ontwerpschets.



representatieve zone:

- Bebouwing in het groen. Groen bestaat uit gras met hier en daar een inheemse, streekeigen boom (zoals eik, beuk, berk, eventueel esdoorn, haagbeuk, vuilboom).
- Waardevolle aanwezige bomen handhaven (zoals een aantal berken voor het huidige woonhuis en een vliegden naast het huidige kantoor).
- Beplanting tussen representatieve zone en bedrijfszone dicht bosplantsoen of struweel.
- Aan de zuidzijde van het tuincentrum kan de bestaande buitenverkoop binnen de cirkelvormige haag gehandhaafd blijven. De haag is nu wel erg hoog en dominant aanwezig, dus deze wat verlagen. Buiten deze cirkel wordt verharding en opslag verwijderd en worden een aantal streekeigen bomen toegevoegd.
- Om het zicht vanaf de Nieuwe Hescheweg op deze representatieve zone te vergroten wordt opgaande, dichte begroeiing verwijderd. Aan de zijde van de Nieuwe Hescheweg hooguit een lage haag toepassen. Hekwerken zijn hier niet wenselijk.

Zone met bedrijvigheid:

- randen landschappelijk inpassen
- geluidswal rondom (aan noord, oost en zuidzijde);
- Behoud van de beukensingel op de erfgrans met het agrarisch gebruikte perceel ten zuiden van het tuincentrum.
- de geluidswal dient in principe een breedte te hebben van minimaal 8 meter. Deze breedte is gebaseerd op de standaardmaat voor robuuste erfbeplanting die wij ook elders hanteren. De wal dient een hoogte te hebben van minimaal 3 meter. Aan de binnenzijde is het gebruik van een keerwand toegestaan.
- Op de wal worden in principe inheems struweelopbouw en incidenteel inheemse boomsoorten toegepast, zodat de overwegende hoogte van de beplanting maximaal 5 meter bedraagt. In het struweelplantsoen op de wal ook hult en eventueel liguster opnemen, waardoor het beeld ook in de winter dicht blijft.
- geen extra randvoorwaarden op het terrein zelf.

Landschappelijke compensatie

Groene zone

- grootte ca 1,3 ha
- ecologische inrichting / nat bloemrijk grasland;
- open tot halfopen karakter;
- ligging in de Willibrorduslaagte benadrukken door toepassing van water (sloot, poeltje, moeras);
- ligging in Willibrorduslaagte benadrukken door als erfafscheiding toepassing van (rond) geschoren mei/sleedoornhaag (aan zuidzijde), hekwerken zijn hier niet gewenst;
- bestaande randbeplanting aan oostzijde handhaven;
- (deel) bestaande bomenopstand in principe handhaven.

*** In zijn algemeenheid dient nog te worden opgemerkt dat alle voorzieningen en beplantingen op eigen terrein aangelegd dienen te worden.

Voorwaarden erfbeplantingsplan gemeente Oss

De aanvraag moet ten minste zijn voorzien van:

- een situatieschets van het terrein waarop de erfbeplanting wordt aangelegd, alsmede de (kadastrale) plaatsaanduiding en een korte omschrijving van de bodemgesteldheid;
- een ontwerptekening op schaal inclusief het beplantingsplan (schaal 1:500);
- een plantenlijst waarin aangegeven de soort, het aantal, de maat van het plantmateriaal en het plantverband/ plantafstand.
- Minimale maten: Bomen 10 -12, bosplantsoen 60- 80, hagen 80- 100.
- 

