

UDENSEWEG 43-47 TE ZEELAND

21 DECEMBER 2022 - P00224 - BURO STEDENBOUW



01. Context	... 3
02. Plangebied	... 4
03. Beleid	... 4
04. Huidige situatie	... 6
05. Plan	... 8
06. Beplantingsplan	... 10
07. Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen	... 11
08. Waardevermeerdering	... 13

COLOFON

titel: Landchapsplan Udenseweg 43-47 te Zeeland (NB)

datum: 21 december 2022

versie: 3

opdrachtgever: Speed 1971 bv

productie: buro stedenbouw

De voormalige openbaar vervoers-busremise aan de Udenseweg te Zeeland heeft haar functie verloren. Jarenlang is gezocht naar een passend gebruik voor de locatie. Uiteindelijk is een nieuwe gebruiker gevonden. Speed 1971 BV (initiatiefnemer) is internationaal specialist op het gebied van logistieke dienstverlening in de entertainment branche en beurzen en congressen. Fassbender Touringcars welke sinds 2014 gebruik maakte van een deel van de locatie is onlangs gestopt op de locatie en zet haar activiteiten elders voort.

Speed 1971 BV heeft de bestaande gebouwen en de verharde terreindelen hard nodig. De tour & event trucking business waar dure en onvervangbare lading wordt vervoerd eist een hoogwaardige beveiliging van de 'thuisbasis'. Het terrein is geheel omrasterd en voorzien van bewegingsdetectie, waardoor er geen beplanting tegen het raster geplaatst kan worden.

Het plangebied bestaat feitelijk uit 2 delen. De bedrijfslocatie met de bedrijfsbebouwing, de twee bedrijfswoningen en de verharde terreindelen aan de noordoostzijde (paarse vlak) en een inmiddels in eigendom verworven agrarisch terreingedeelte aan de zuidwestzijde (groen vlak). Dit terreindeel zal haar agrarische gebruiksfunctie behouden. Speed 1971 BV maakt gebruik van uiteenlopende voertuigen en vrachtautocombinaties tot mega-trailers, die alle beschikbare verharde ruimte nodig hebben om veilig te kunnen manoeuvreren en stallen en om een overzichtelijke en obstakelvrije ruimte vragen.



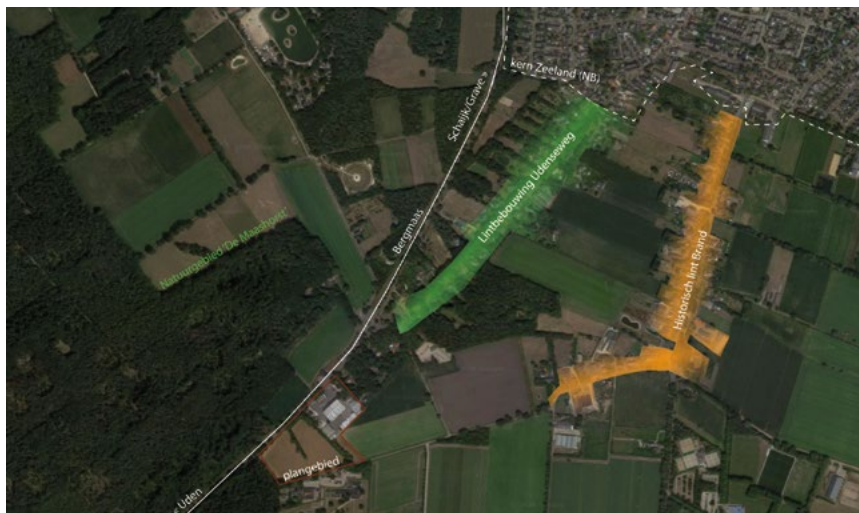
01. Plangebied



02. bestaand beveiligingsraster met bewegingsdetectie

02. Plangebied

Het plangebied ligt aan de Udenseweg 43-47 in het buitengebied tussen Uden en Zeeland. De bedrijfslocatie met de bedrijfsbebouwing en verharding is kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4206 t/m 4209. Het in eigendom verworven agrarische terreingedeelte aan de zuidwestzijde is kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummer 1640, 1641, 1644 en 1645. Op de navolgende afbeelding is het plangebied oranje omlijnd.



01. Plangebied in relatie tot context



02. Plangebied

03. Beleid

Kwaliteitsverbetering van het landschap algemeen

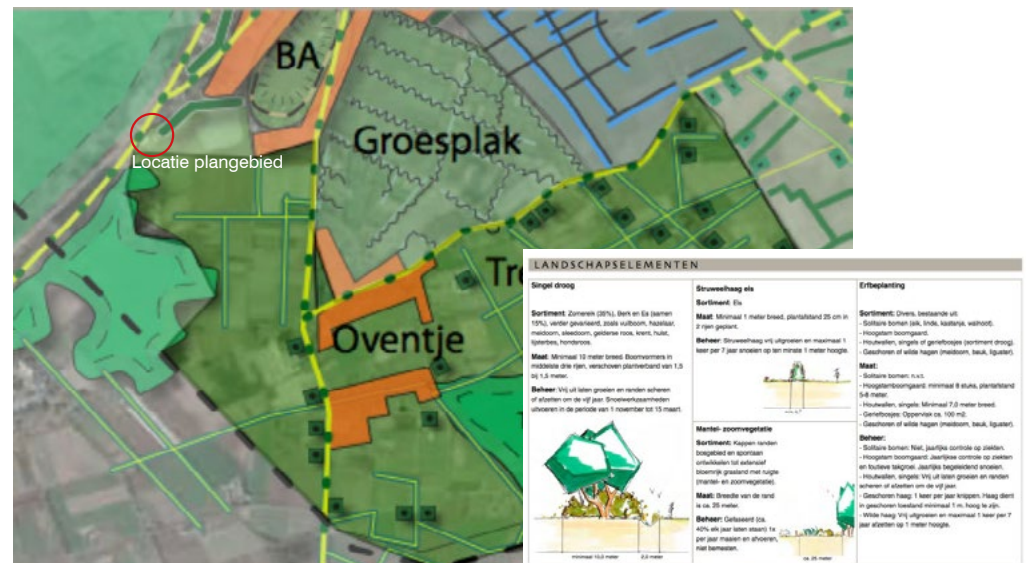
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. De gemeente Landerd heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied zal op basis van voorliggend landschapsplan landschappelijk worden ingepast. Naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Daarnaast wordt voldaan aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' omdat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bouwvlak van een bestaande bedrijfslocatie.

Nota Kwaliteitsverbetering

Onderhavige ontwikkeling maakt een functiewijziging van een bedrijfslocatie en een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Hierbij vindt er geen nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouw plaats. Het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' (geldend voor de bedrijfswoning Udenseweg 47) behoort tot categorie 3 'aanzienlijke impact'. Tevens volgt uit het RRO dat, tenzij een ontwikkeling concreet wordt benoemd in een andere categorie, alle ontwikkelingen die uitsluitend via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening mogelijk kunnen worden gemaakt, eveneens tot categorie 3 worden gerekend. De wijziging van een functieaanduiding voor een bestaande bedrijfslocatie is niet opgenomen in een van de andere categorieën en derhalve geldt voor de gehele ontwikkeling categorie 3 van de Nota Kwaliteitsverbetering. Bij deze ontwikkelingen verlangt de gemeente Landerd een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing.



04. Huidige situatie

6

4.1 Situatie voorzijde

Bedrijfslocatie

- overwegend verharde buitenruimte
- bedrijfslocatie aan beide zijden geflankeerd door bedrijfswoningen
- aanpak: hagen toevoegen op grens voorterrein en tuinen van bedrijfswoningen

Agrarische percelen

- Aanpak: realiseren groene kamers aan de Bergmaas
- 'Agrarisch deel' locatie, met bestaand zicht vanaf Bergmaas op omgeving Pompe kliniek met gebouwen en hekwerk. Voorstel om hier een 'landschappelijke kamer' van te maken, waarbij groene randen dominant worden in de beleving.



4.2 Situatie achterzijde

- Plangebied grenst aan agrarisch gebied, in eigendomssituatie ontbreekt ruimte voor landschappelijke inpassing;
- Behoud centrale verharding t.b.v. stalling trailers en veilig manoeuvreren;
- Zicht op achterzijde vanaf Brand zo goed mogelijk onttrekken.



01. agrarische percelen gezien vanaf de Brand



02. te behouden verharding t.b.v. veilig manoeuvreren



03. afstand geparkeerde trailers t.b.v. afrastering t.v.m. veilig manoeuvreren



04. bedrijfslocatie gezien vanaf de Brand

De landschappelijke inpassing gaat in op een groene afronding van het plangebied. Er wordt een aantrekkelijke entree gerealiseerd en een duidelijke, verzorgde erfafscheiding tussen de woningen en de bedrijfslocatie door de aanplant van beukenhagen. De vervallen aan- en bijgebouwen behorende bij Udenseweg 43 zullen gesaneerd worden.

Verder naar achter op de bedrijfslocatie dient de verharding behouden te blijven ten behoeve van het veilig manoeuvreren van de vrachtwagens. Een groene, landschappelijke inpassing van deze zijde kan niet gemakkelijk met bewegende elementen zoals bomen of hagen worden ingericht door de aanwezigheid van het beveiligingsraster met bewegingsdetectie.

Een groene uitstraling wordt gerealiseerd door de aanplant van een met Hedera begroeid hekwerk. De Hedera zal met enige regelmaat zorgvuldig gesnoeid moeten worden. Dit om te voorkomen dat het beveiligingsraster beweging van de Hedera oppikt. Hierop inspeland is het belangrijk dat tussen het beveiligingsraster en de Hedera minimaal één meter afstand gehouden wordt. Zowel het hekwerk met Hedera als de beukenhaag aan de voorzijde van het plangebied zal circa 2 meter hoog zijn in volgroeide staat.

De aanwezige singels in de naastgelegen agrarische percelen worden hersteld. Aan de randen van de agrarische percelen worden singels aangeplant. Zo ontstaan landschappelijke kamers. De beplanting langs de Udenseweg zal verwijderd worden om zo zicht te kunnen bieden op de landschappelijke kamers. De singels worden beplant met een sortiment bosplantsoen.



01. Referentiebeelden hekwerk begroeid met Hedera



06. Beplantingsplan

10

nieuwe hagen

begrenzing tuinen privewoning (nr 43) en bedrijfswoning (nr 47)
voorzijde bedrijfslocatie (tussen de inritten)

Fagus Sylvatica (beukenhaag)

4 stuks per m¹

privewoning ca. 100 m

bedrijfswoning ca. 110 m

voorzijde bedrijfslocatie ca. 45 m

totaal ca. 255 m

totaal ca. 1020 stuks

nieuwe singels

bestaande uit hiernaast uitgewerkte soorten bosplantsoen

langs Brand ca. 290 m

langs oostzijde erfgrans ca. 85 m

langs oostelijk bedrijfsgebouw ca. 27 m

totaal ca. 402 m

10 meter breed

herstel bestaande singels

aanname dat renovatie 60% van het materiaal eist ten opzichte van een volledig nieuwe singel

herstel singel in agrarisch deel ca. 95 m

herstel zuidwest zijde bedrijfsdeel ca. 135 m

totaal ca. 230 m

totaal 60% ca 138 m

5,5 meter breed

hekwerk met Hedera

begrenzing oostzijde terrein, snoeien met regelmaat ten behoeve van beveiligd hekwerk met bewegingsraster, hekwerk van betongaas

Hedera, 5 stuks per m¹

lengte hekwerk: ca. 60 m

totaal ca. 300 stuks Hedera

beplantingsplan singelbeplanting

- singel - 10 m breed - 8 rijen - totaal 402 m - driehoeksplantverband 1,5x1,5m - ca. 2144 stuks
 - herstelsingel - 5,5m breed - 5 rijen - totaal 138m - driehoeksplantverband 1,5x1,5m - ca. 460 stuks
 - boomvormers in 3 centrale rijen
 - minimaal 5 stukst bosplantsoen in een groep bijeen
- totaal ca. 2604 stuks bosplantsoen**

%e (ca)	naam	latijnse naam	aantal
35%	Zomereik	Quercus Rubor	911
10%	Es	Fraxinus Excelsior	260
5%	Ruwe Berk	Betula Pendula	130
5%	Vuilboom	Rhamnus Frangula	130
5%	Gelderse Roos	Viburnum Opulus	130
5%	Krent	Amelanchier Lamarckii	130
5%	Lijsterbes	Sorbus Aucuparia	130
5%	Hulst	Ilex Aquifolium	130
5%	Zwarte Els	Alnus Glutinosa	130
5%	Meidoorn	Crataegus Monogyna	130
5%	Wilde Liguster	Ligustrum Vulgare	130
5%	Hondsroos	Rosa Canina	130
5%	Sleedorn	Prunus Spinosa	130

Ten aanzien van de 2 vereiste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (MKM's) worden de volgende voorstellen gedaan:

1. *Afname milieucategorie*

In de huidige situatie is een touringcarbedrijf (milieucategorie 3.2) toegestaan. In de toekomstige situatie is een verhuurbedrijf voor roerende goederen of een verhuurbedrijf voor transportmiddelen (excl. personenauto's) beoogd. Genoemde bedrijven hebben een milieucategorie van respectievelijk 2 en 3.1. Onderhavige ontwikkeling heeft hiermee een afname van de milieucategorie tot gevolg.

2. *Upgrade en verduurzaming bedrijfslocatie en gebouwen*

Sinds de aankoop van het plangebied door Speed 1971 BV heeft het bedrijf een aantal investeringen gedaan om de uitstraling en bruikbaarheid van de bedrijfslocatie te verbeteren. Het gaat om de volgende maatregelen:

- de bedrijfslocatie is geheel omrasterd en voorzien van bewegingsdetectie;
- de vervallen loods aan de zuidwestzijde is volledig opgeknapt;
- ter hoogte van de tankplaats is een oude ondergrondse tank vervangen en is een nieuwe pomp met een milieuvriendelijke lekdichte vloer gerealiseerd;
- van de 12 voertuigen behoren er 9 tot de EURO 6 klasse, de overige 3 behoren tot de EURO 5 klasse;
- Fassbender is niet meer aanwezig, alleen Speed 1971 BV is binnen de bedrijfslocatie gevestigd;
- er is een energiezuinige ketel in bedrijfswoning Udenseweg 43 geplaatst;
- de afscheiding tussen het plangebied en het perceel Udenseweg 41 is vervangen;
- ter plaatse van de centrale bedrijfshal en het kantoor:
 - o is de oorspronkelijke TL-verlichting vervangen door Ledverlichting;
 - o zijn de radiatoren voorzien van energiezuinige thermostaten;
 - o zijn bepaalde ruimtes aan de kantoorzijde vast gemaximeerd op 20 graden.

Bovenstaande maatregelen hebben de nodige kosten tot gevolg gehad. De entertainment- en evenementenbranche en hiermee ook de logistieke dienstverlening van Speed 1971 BV is door de Coronacrisis volledig stilgelegd. Verdere verduurzaming in de vorm van zonnepanelen en/of een warmtepomp behoren, gezien de huidige crisis, niet tot de mogelijkheden.

3. *Uitsluitend EURO 6 vrachtwagens*

Aanschaf Euro-6 vrachtwagens De Euro 6-norm is sinds begin 2014 verplicht voor alle nieuw verkochte vrachtauto's. Voor de aanschaf van tweedehands vrachtauto's geldt deze verplichting niet. Ten aanzien van het omzetten van het vrachtwagenpark naar vrachtwagens met een lagere emissiestandaard (Euro 6) zet Speed 1971 BV ook bij de aanschaf van tweedehands vrachtauto's in op voertuigen behorende tot de Euro 6-emissiestandaard. Door toepassing van vrachtwagens vallende onder genoemde emissiestandaard worden minder schadelijke stoffen in het milieu uitgestoten. Gezien het feit dat het bedrijf bij de aanschaf van tweedehands vrachtauto's niet verplicht is tot de aanschaf van Euro 6 voertuigen, is hier sprake van een bovenwettelijke maatregel.

4. *Sloop vervallen aan- en bijgebouwen op perceel bedrijfswoning Udenseweg 43*

De vervallen aan- en bijgebouwen op het perceel van bedrijfswoning Udenseweg 43 zullen gesloopt worden. De bouwwerken hebben een totale oppervlakte van ca. 50m².

De afbeeldingen op de navolgende pagina verbeelden de opgeknapte loods, de nieuwe tank, de nieuwe afscheiding tussen het plangebied en het perceel Udenseweg 41 en de vervallen aan- en bijgebouwen op het perceel Udenseweg 43.



08. Waardevermeerdering

13

Zoals vermeld wordt onderhavige ontwikkeling conform de Nota Kwaliteitsverbetering gerekend tot categorie 3 'aanzienlijke impact'. Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering).

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering

Om de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen is de bestemmingswinst berekend, op basis waarvan 20% van de bestemmingswinst moet worden ingezet als tegenprestatie.

Zoals eerder genoemd, bestaat het plangebied uit twee deelgebieden, de noordoostzijde met de bestaande bedrijfsbestemming en de in eigendom verworven agrarische gronden aan de zuidwestzijde van het plangebied. De beoogde bestemmingsplanwijziging heeft uitsluitend betrekking op de percelen met de bedrijfsbestemming. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4206, 4207 en 4208. Deze percelen hebben een totale oppervlakte 14.580 m². De bestemming van de agrarische gronden aan de zuidwestzijde van het plangebied blijven ongewijzigd en zijn uitsluitend ten behoeve van de beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Deze percelen zijn hiertoe niet meegenomen in onderstaande berekening.

**in onderstaande berekening is geen rekening gehouden met de afwaardering van de gronden ter plaatse van de landschappelijke inpassing.*

Bestaande situatie

Bestemming	m ²	Waarde	Totaal
Niet-agrarisch bedrijf (bouwvlak)	14.580	€60	€874.800
Totaal	14.580		€874.800

Beoogde situatie

Bestemming	m ²	Waarde	Totaal
Niet-agrarisch bedrijf (bouwvlak)	13.220	€60	€793.200
Wonen (bouwvlak grondgebonden)	1.360	€250	€340.000
Totaal	14.580		€1.133.200

Waardevermeerdering: €1.133.200,- minus €874.800,- = €258.400,-.

Bijdrage kwaliteitsverbetering 20%: €258.400,- * 0,2 = €51.680,-.

Invulling compensatie kwaliteitsverbetering

De invulling van de compensatie wordt berekend aan de hand van kosten aankoop beplanting, inboet en onderhoudskosten voor de komende 10 jaar. De kosten van de beukenhagen en hедера zijn hierin niet opgenomen omdat deze beplanting onderdeel uitmaakt van de inrichting van de bedrijfslocatie.

Berekening kosten

- Singels nieuw en herstel (bosplantsoen ca. 2.604 st.*5) = €13.020,00

** bovenstaande prijs t.a.v. beplanting betreft het totaal van aanschaf en aanplant.*

- Inboet 10 jaar (5%/jaar) $(5\% * 13.020) * 10 = € 6.510,00$
- Onderhoudskosten 10 jaar (€0,75/m²/jaar) $(0,75 * 6.285) * 10 = €47.137,50$
- Verwijderen beplanting aan Udenseweg (ca. 40 m) $40 * 20 = € 800,00$
- Verwijderen singel zuidzijde plangebied (ca. 70 m) $70 * 20 = € 1.400,00$

Totale kosten: €68.867,50

**de kosten van de maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn niet inbovenstaande berekening opgenomen.*

Conclusie

Met bovenstaande voorgestelde kwaliteitsverbetering wordt een compensatie van 26,7% van de waardevermeerdering geleverd. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting tot een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst.