

Landschappelijke Inpassing Rustvenseweg 2 te Reek

Onderwerp: *Inpassing verruiming gebruiksmogelijkheden, De Molen Banden, Rustvenseweg 2 te Reek*

Datum: 10-07-2018

Het voornemen binnen het projectgebied bestaat uit het verbreden van de bedrijfsactiviteiten. In de huidige situatie is sprake van een niet-agrarisch bedrijf, in de vorm van een bedrijf met de verkoop, assemblage, montage, reparatie, recycling en opslag van (delen van) gebruikte en ongebruikte banden, velgen en wielen, waarbij eveneens klein onderhoud aan personenauto's is toegestaan.

Met dit project wordt het toegestane gebruik aangevuld met de volgende activiteiten: handel (in- en verkoop), stallen, reparatie en schadeherstel van vrachtwagens (inclusief opleggers), personenauto's en overige rollend materieel. Hierbij wordt onder rollend materieel verstaan alle voertuigen voorzien van banden.

Hierbij zal per functie maximaal de in de onderstaande tabel opgenomen oppervlakte aan gebouwen gebruikt worden.

Functie	Oppervlakte in m ²
Handel in banden	2.500
Verkoop voertuigen	2.000
Onderhoud en herstel auto's	2.500
Onderhoud en herstel vrachtwagens en overig rollend materieel	2.500
Binnenstalling voertuigen	5.000
Kantoor en administratie bedrijfsvoering	330
Totaal	14.830

De toegestane oppervlakte aan gebouwen neemt met de voorziene ontwikkeling niet toe. Uitsluitend de gebruiksmogelijkheden van het terrein worden aangepast. Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden zal de inpassing van het terrein verbeterd worden. In het vervolg van deze memo wordt hierop ingegaan, beginnend met de bestaande inpassing van het perceel. Vervolgens komt de ontwikkeling met de aanvulling op de bestaande inpassing aan de orde.

Bestaande inpassing en kwaliteitsverbetering

Ten behoeve van een eerder ontwikkelingsplan van het bedrijf is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld en zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen.

Het inpassingsplan is als onderstaand, en bestaat uit een inpassingstrook aan de westzijde van het bedrijfsperceel, met een totale breedte van 15 meter. De buitenzijde aan het hek is een strook van 5 meter beplanting en de aan de binnen zijde is een pad van 1,5 meter aan het hek in verband met het alarm en dan een strook beplanting van 8,5 meter. Dus de strook inpassing binnenzijde hek bedraagt 10 meter. Daarnaast zijn er twee hagen aangeplant, waarvan een het zicht aan de oostzijde van het perceel, tussen de bedrijfswoning en het verderop gelegen bosperceel, ontnemt.



De verdere kwaliteitsverbeterende maatregelen bestond uit het verwijderen van bebouwing, waarvan een deel asbesthoudend. Deze zijn reeds allemaal gesloopt, zie de onderstaande rode bebouwing:

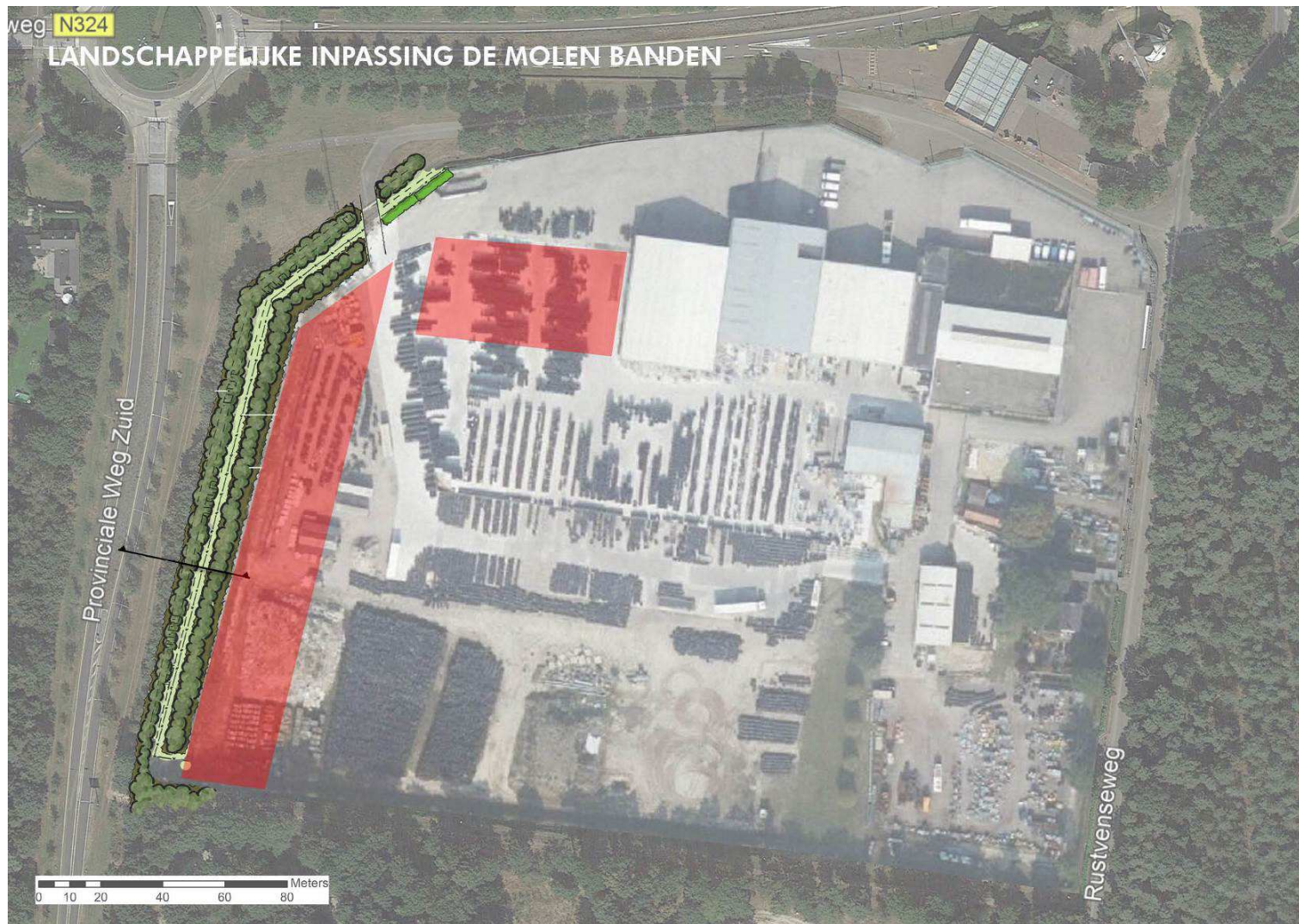


Bij de totstandkoming van het vorige plan heeft het bedrijf twee maatschappelijke investeringen gepleegd. Ten eerste betrof dit het wegnemen van het gezondheidsrisico van de tijgermug. Het bedrijf heeft een andere oplossing gekozen dan destijds in het plan opgenomen. In de plaats van het inpandig brengen van de banden waar een risico bestond dat deze een bijdrage leverde aan de verspreiding van de tijgermug, is het bedrijf geheel gestopt met deze handel. Er worden geen tweedehands banden meer geïmporteerd uit risicogebieden. De universiteit van Wageningen is om deze reden ook gestopt met het monitoren op de aanwezigheid van de tijgermug. Er is geen kans meer op aanwezigheid/verspreiding. De overige verplichtingen van destijds zijn onveranderd uitgevoerd. Ten tweede heeft het bedrijf een bedrag van €15.480,- in het gemeentelijke landschapsfonds gestort.

Met deze maatregelen is destijds voldaan aan de verplichte investering in maatschappelijke kwaliteitsverbeteringen.

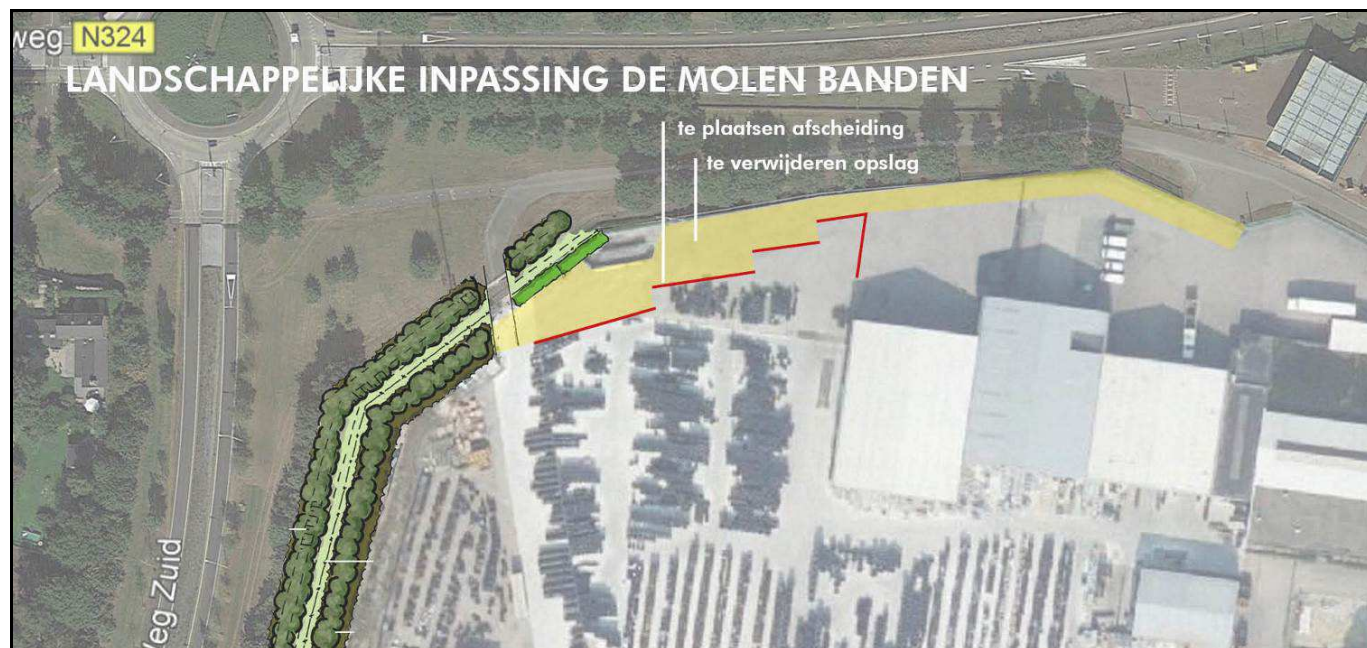
Ontwikkeling en inpassing ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het terrein. De bebouwingsmogelijkheden nemen niet toe. Mogelijk nog op te richten bebouwing zal in de noordwesthoek van het perceel gerealiseerd worden. De maximale maatvoering van de verschillende functie is als in de tabel zoals opgenomen op de eerste pagina van deze memo. Het voorkeursvlak voor de nieuwe bebouwing is onderstaand weergegeven.

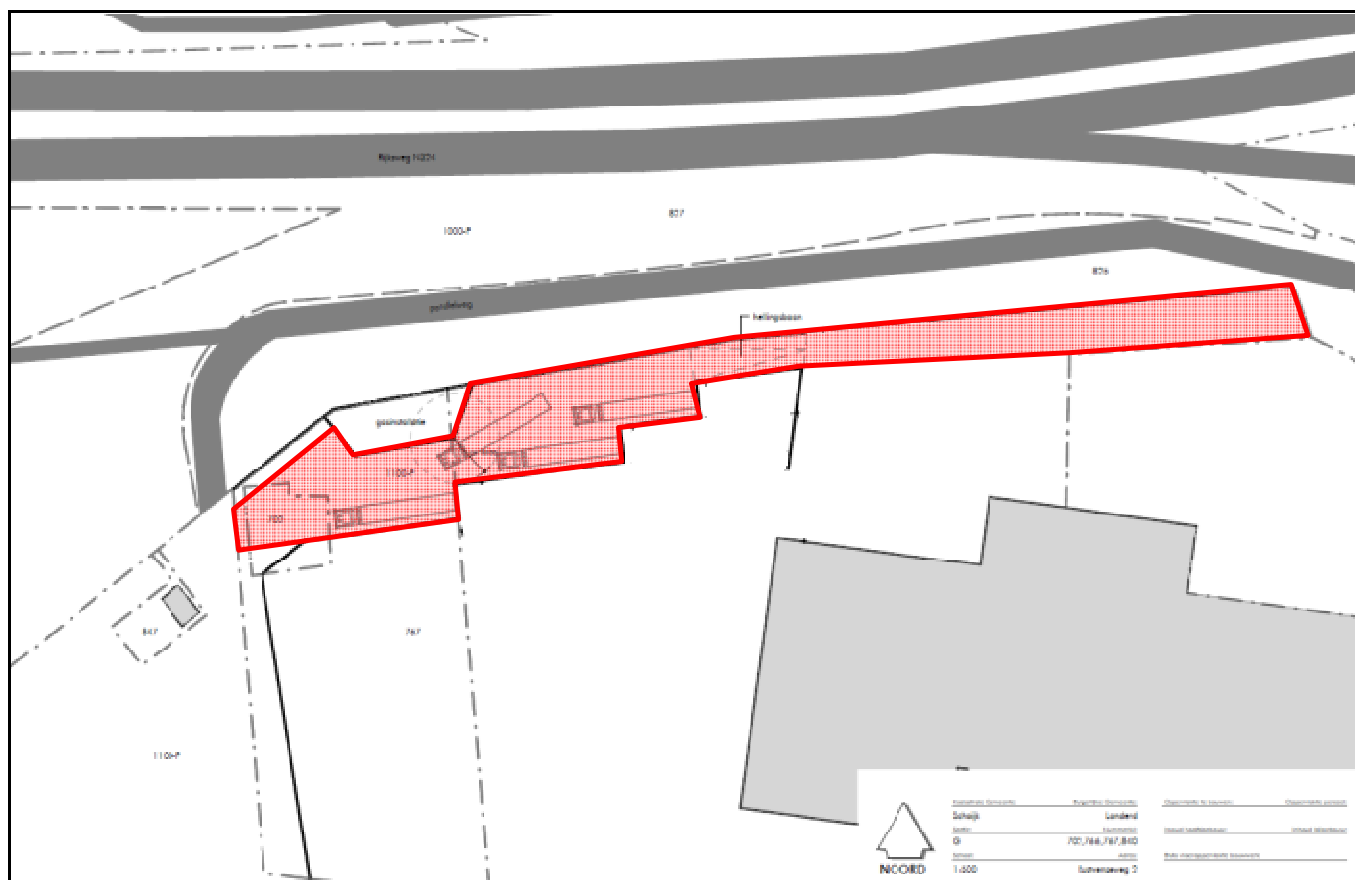


Aanvulling inpassing

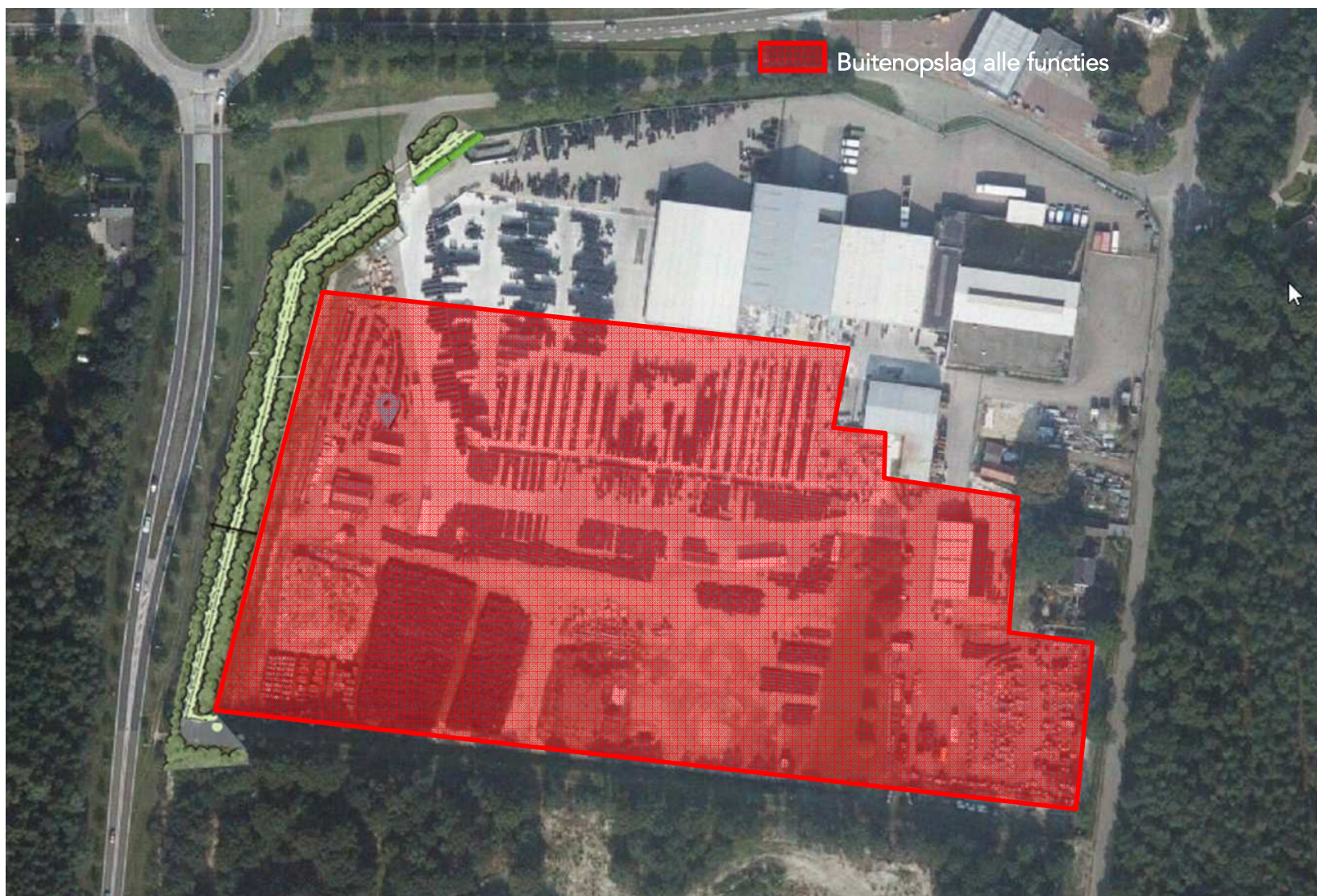
Er wordt een betonnen afscheiding gerealiseerd aan de noordzijde met een hoogte van 2 meter. Deze afscheiding krijgt een dubbelfunctie als laaddock en ontnemt het zicht op het terrein. De opslag ten noorden van de afscheiding voor de bebouwing zal worden verwijderd als de ontwikkeling doorgaat. Tegen de afscheiding zal klimop (hedera) geplant worden. Hiermee krijgt de afscheiding een groene aanblik.



Op het terrein voor de te plaatsen betonnen afscheiding, zoals weergegeven in de voorgaande figuur (geel gearceerd), zal geen opslag van materialen plaatsvinden. Op het overige deel van het terrein zullen de bestaande activiteiten blijven plaatsvinden. Voor de afscheiding worden wel vrachtwagens geladen en gelost (laaddock) en kunnen vrachtwagens voor eigen gebruik geparkeerd staan. In de onderstaande figuur is dit verder verduidelijkt.



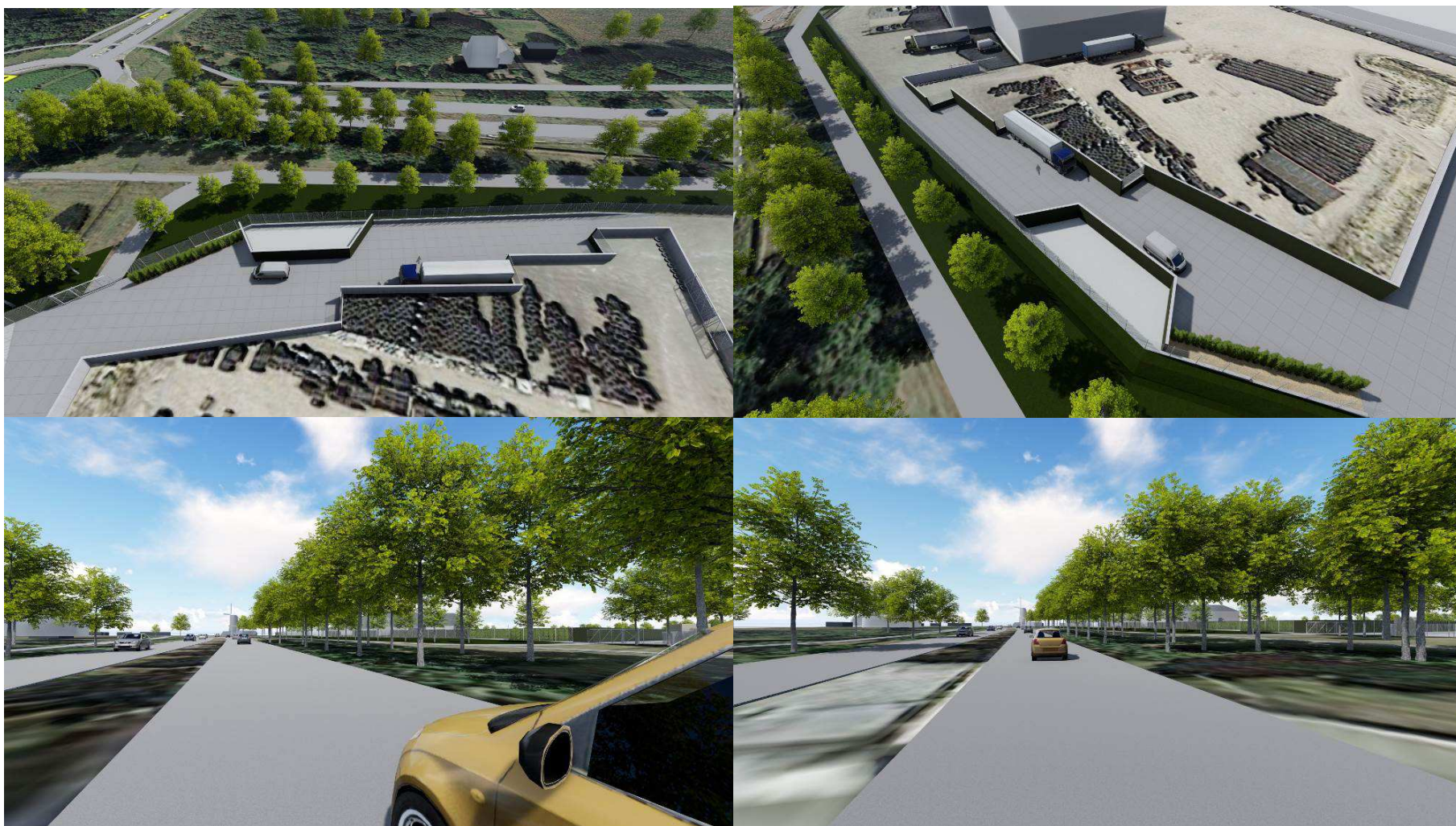
De afscheiding zal het zicht op het achterterrein wegnemen, gezien vanaf de Rijksweg. Op het achterterrein zal de buitenopslag van de in de inleiding genoemde als ook van de aanvullende functies plaatsvinden. In de navolgende figuur is dit terrein nader aangeduid.



Met het plaatsen van de reeds beschreven betonnen keerwand is er zowel vanaf de Provincialeweg (N277) Zuid, vanaf de Rijksweg (N324) en vanaf de rotonde, geen zicht meer op de buitenopslag. Dit blijkt ook uit de navolgende figuur en een aanzicht van de toekomstige situatie vanaf de Rijksweg.



Huidige zicht op locatie vanaf N277, met de aanwezig groenstrook



Aanzicht op de weg in de situatie met afscheiding



Aanzicht op de weg in de situatie met afscheiding

Bedrijfsmatig

Naast dat de locatie reeds op passende wijze is ingepast in, is het bedrijfsmatig niet mogelijk om alle gewenste activiteiten inpandig te brengen. Met name het manoeuvreren met vrachtwagens vraagt veel ruimte, mede door de grote draaicirkels van de vrachtwagens. Dit inpandig brengen zal leiden tot een zeer inefficiënt ruimtegebruik. Bovendien is het duur om uitsluitend voor het stallen van voertuigen een gebouw te realiseren. Het kan er in de toekomst behoefte bestaan om voertuigen, en dan met name de auto's die onderhouden en gepoest zijn en dus weer van de locatie afgevoerd worden, korte tijd binnen te stallen.

Bij vergelijkbare situaties, zoals Bas Trucks in Veghel, Kleyn Trucks in Vuren en DAF trucks in Eindhoven (nog vele andere zijn te benoemen) worden de voertuigen buiten gestald. Het is bedrijfstechnisch niet mogelijk om een dergelijke activiteit geheel onder dak te brengen.

Bij de eerste twee bedrijven is sprake van geen of een zeer beperkte inpassing. Bij DAF is meer inpassing aanwezig. Een deel van het perceel is op dezelfde wijze ingepast als De Molen Banden. Hieruit blijkt dat dit groen, net zoals in het geval zal zijn in dit geval, voor het zicht vanaf de N277, op onderhavige locatie het zicht op de voertuigen wegneemt. Zie hiervoor de onderstaande foto van DAF Trucks in Eindhoven.



Zicht op DAF trucks Eindhoven met Groenstrook

Concluderend

Concluderend kan gesteld worden dat met het aanpassen van het gebruiksmogelijkheden van het terrein geen wezenlijk ander beeld ontstaat dan er nu is. De huidige inpassing volstaat voor het zijaanzicht vanaf de Provinciale weg Zuid(N277), de buitenopslag is hier niet te zien. Voor het zicht op het achterterrein, gezien vanaf de Rijksweg (N324), zal de betonnen afscheiding van 2 meter hoog en 8 meter vanaf het bestaande hekwerk, het zicht op het achterterrein geheel ontnemen.

Advies Kwaliteitscommissie

De kwaliteitscommissie geeft aan dat sprake is van een ontwikkeling met een aanzienlijk ruimtelijke impact die valt binnen categorie 3 en is niet akkoord met het plan voor de landschappelijke inpassing. De commissie baseert zich daarbij op onze nota kwaliteitsverbetering uit 2013. Naar oordeel van de gemeente kan deze functieverruiming echter niet beschouwd worden als een ontwikkeling met een aanzienlijke ruimtelijke impact. Het geldende bestemmingsplan uit 2015 biedt immers al gebruiksmogelijkheden op het achterterrein. Het enige verschil is dat de gebruiksmogelijkheden worden verbreed. Daarbij komt dat het achterterrein met toepassing van de inpassingsverplichting niet of nauwelijks zichtbaar is. In afwijking van het advies van de kwaliteitscommissie stelt de gemeente daarom voor alleen de voorkant landschappelijk in te passen conform het inpassingsplan, waarbij wordt uitgegaan van het realiseren van keerwanden met klimopbegroeiing zodat de opslag uit het zicht verdwijnt. Daarbij kan aan de voorkant van het perceel geen materiaal meer worden opgeslagen.