

**Landschappelijk inpassingsplan
Voortweg 25 te Uden**

Maashorst

Colofon

Projectlocatie: Voortweg 25 Uden

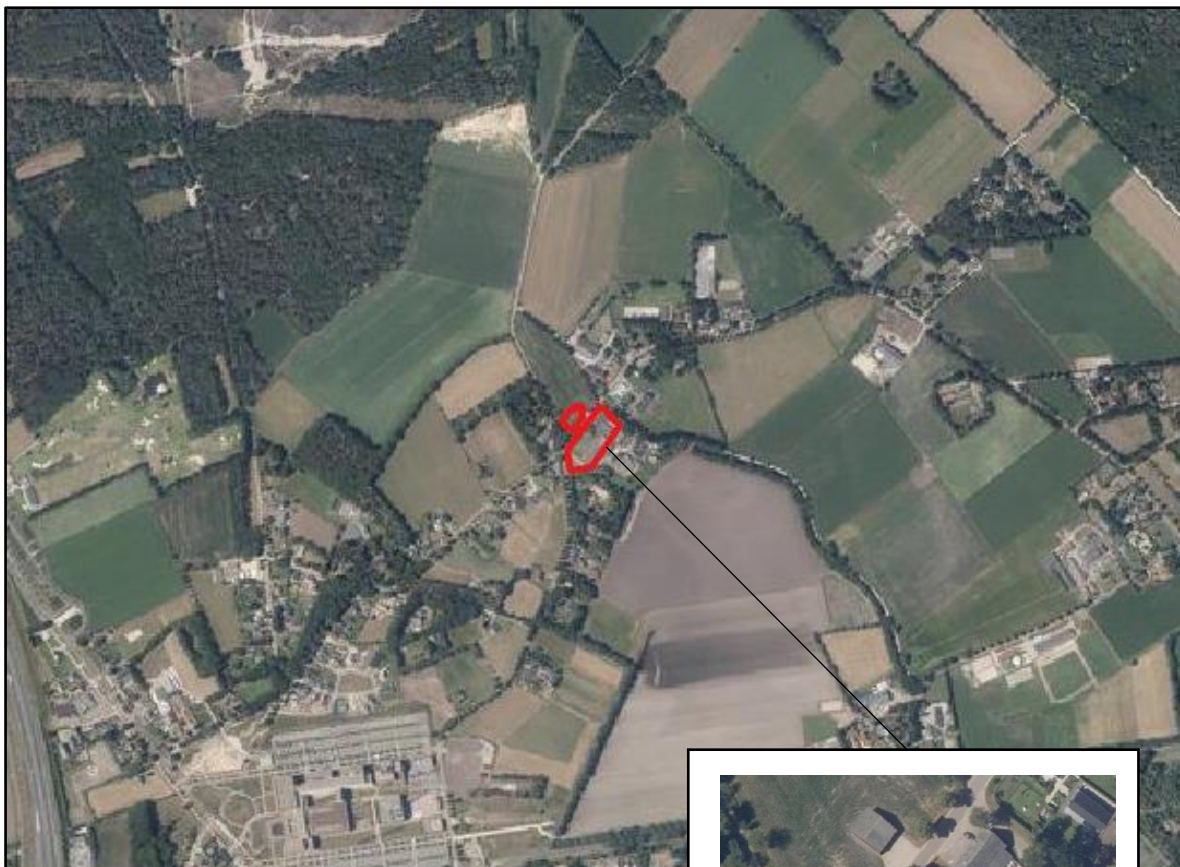
Datum: 14-03-2023

Opgesteld door: **Van Dun & Van Gerwen BV**

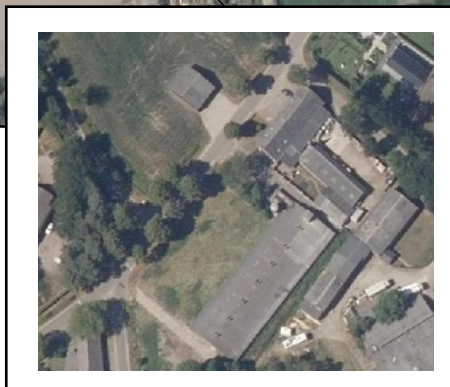
Heijtmorgen 10
5375 AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandun-vangerwen.nl
I. www.vandun-vangerwen.nl

Projectnummer: 00206.010 / AvH



Afbeelding 1: weergave omgeving plangebied (bron: Qgis)



Aanleiding

Op de locatie Voortweg 25 te Uden wordt een varkenshouderij geëxploiteerd. De initiatiefnemer heeft besloten de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van deze locatie te beëindigen, de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en de bestaande woonboerderij aan de Voortweg 25 te splitsen. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om vier ruimte-voor-ruimte woningen met bijbehorende bijgebouwen in de nabijheid van de Voortweg 25 te realiseren. Dit is de aanleiding van het wijzigen van het bestemmingsplan. Op afbeelding 1 is indicatief het plangebied weergegeven.

De voormalige gemeente Uden heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 2: weergave bestaande situatie (bron: kadastralekaart.com)

Bestaand

Het plangebied betreft de locatie Voortweg 25 te Uden en het tegenovergelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie R, nummers 925, 926 en 345. De Voortweg 25 te Uden en het tegenovergelegen perceel zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst. Op de locatie wordt een varkenshouderij geëxploiteerd met 848 stuks vleesvarkens. Het bouwvlak is ongeveer 0,5 hectare groot. Op de Voortweg 25 is een karakteristieke woonboerderij, twee bijgebouwen, een varkensstal aanwezig. De initiatiefnemer heeft naast het varkenshouderijbedrijf een aantal hectare akkerland in hun bezit. Op het tegenover, de Voortweg 25, gelegen perceel is een veldschuur aanwezig. Op afbeelding 2 is de bestaande situatie weergegeven.



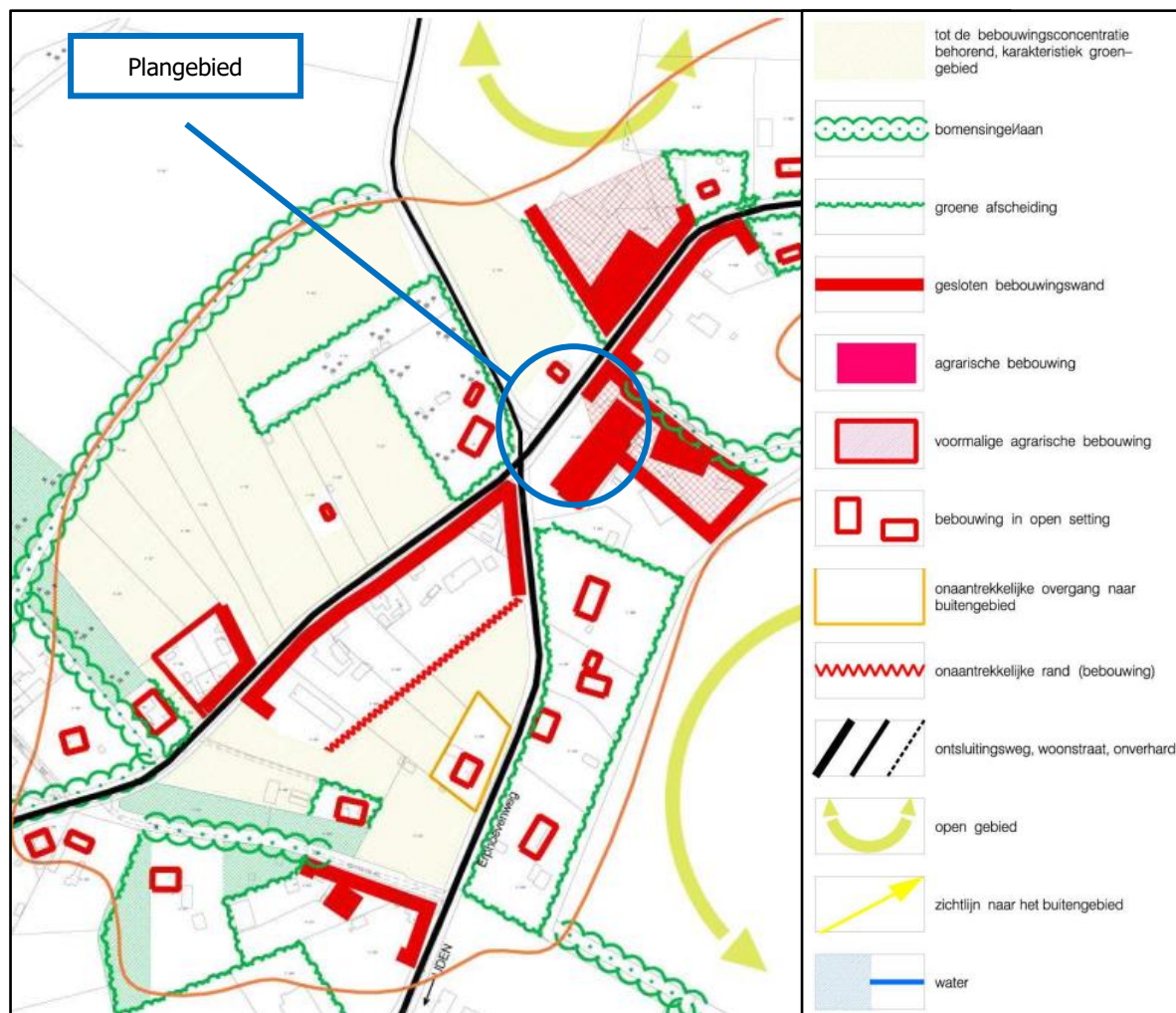
Afbeelding 3: situatieschets beoogde situatie

Beoogd

De initiatiefnemer zal binnen het plangebied de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigen en wenst daarom de huidige bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Hierbij zal de initiatiefnemer de bestaande varkensstal op Voortweg 25 en de veldschuur (inclusief bijbehorende inrit richting de veldschuur) op het tegenovergelegen perceel slopen. Het woonhuis blijft behouden. De bij het woonhuis aanwezige bijgebouwen zullen gedeeltelijk worden gesloopt.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande karakteristieke woonboerderij te splitsen in twee woningen. Voor het behoud van de boerderij en om verloedering van het buitengebied te voorkomen is splitsing van de boerderij noodzakelijk. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om vier ruimte-voor-ruimte woningen met bijbehorende bijgebouwen in de nabijheid van de Voortweg 25 te realiseren.

De nieuw te realiseren woningen bestaan uit één laag met een kap, zoals gebruikelijk is in de directe omgeving. Dit betekent een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. De beoogde woningen worden niet op één lijn bebouwd, maar zullen verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor ontstaat er variatie tussen de woningen. Op afbeelding 2 is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 4: weergave 'structuur' (bron: Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, voormalige gemeente Uden)

Beleid

De voormalige gemeente Uden heeft de beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden opgesteld. Hierin zijn de bebouwingsclusters aangewezen. Elk gebied wordt ruimtelijk geanalyseerd, waarna een streefbeeld wordt gepresenteerd waarin zowel de bestaande als ook de gewenste ruimtelijke kwaliteiten worden weergegeven. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Hengstheuvel'.

Tussen de noordgrens van Uden, de Rondweg en het natuurgebied de Slabroeksche Bergen. De Rondweg vormt, behalve een scherpe en harde overgang van stedelijk naar landelijk gebied, door de geringe oversteekbaarheid een fysieke barrière.

Structuur

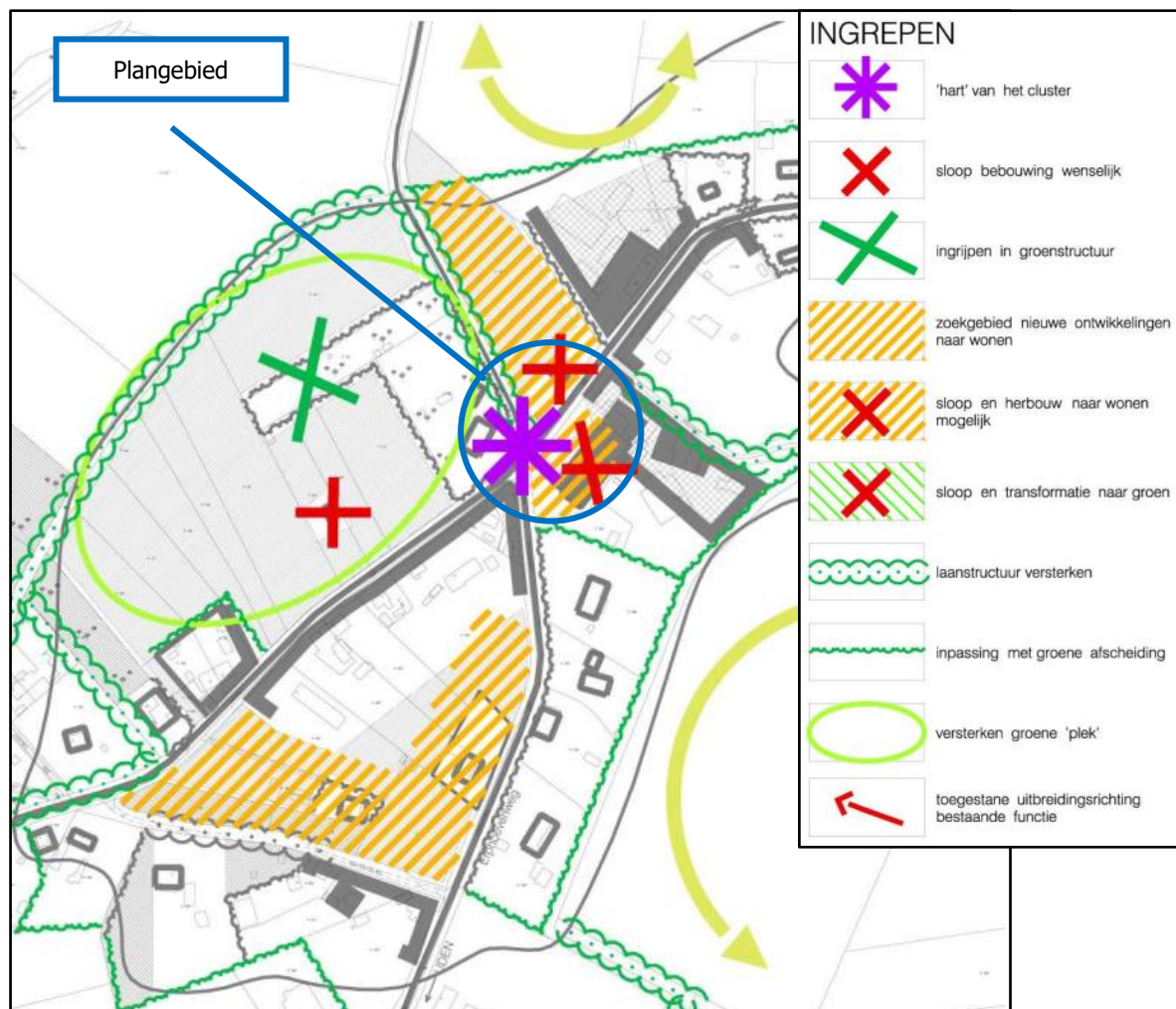
Het 'Hengstheuvel' wordt gerekend tot kernrandzone. Dit gebied is een overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Voortweg en de Udensedreef-Erphoevenweg. De randen van Hengstheuvel worden omzoomd door groene singels en bosgebiedjes. Volgens de beleidsnotitie is hierdoor sprake van een 'relatieve openheid'. Er zijn weinig doorzichten naar het omliggende landschap.

Tabel 1: aanduiding in de diverse beleidsnota's (bron: Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, voormalige gemeente Uden)

Beleidsnota	Omschrijving
Vigerend bestemmingsplan	5 (voormalige) agrarische locaties in en aan grenzend aan de bebouwingsconcentratie
Paraplunota	Combinatie landbouw, recreatie en natuur
Landschapsbeleidsplan	Besloten agrarisch landschap met waardevolle groene lijnelementen
Structuurvisie plus	Oude Peelrandontginning, bevordering infiltratie, versterking ecologische waarden
Streekplan/uitwerking	AHS landschap/RNLE landschapsdeel/aangrenzend transformatie gebied
Reconstructieplan	Verweingsgebied/recreatief uitloopgebied

In deze bebouwingsconcentratie zijn een aantal beeldbepalende panden aanwezig die tezamen met de historische akkercomplexen die Hengstheuvel een geheel eigen identiteit geven. Daarnaast is de aanwezigheid van recreatieve fietsroutes naar de omliggende bos- en natuurgebieden een duidelijke kwaliteit. In afbeelding 4 is de bestaande structuur weergegeven van Hengstheuvel.

In diverse (voormalige) beleidsnota's zijn de karakteristieken van de bebouwingsconcentratie 'Hengstheuvel' beschreven. Deze karakteristieken, uit de verschillende beleidsnota's, zijn weergegeven in tabel 1



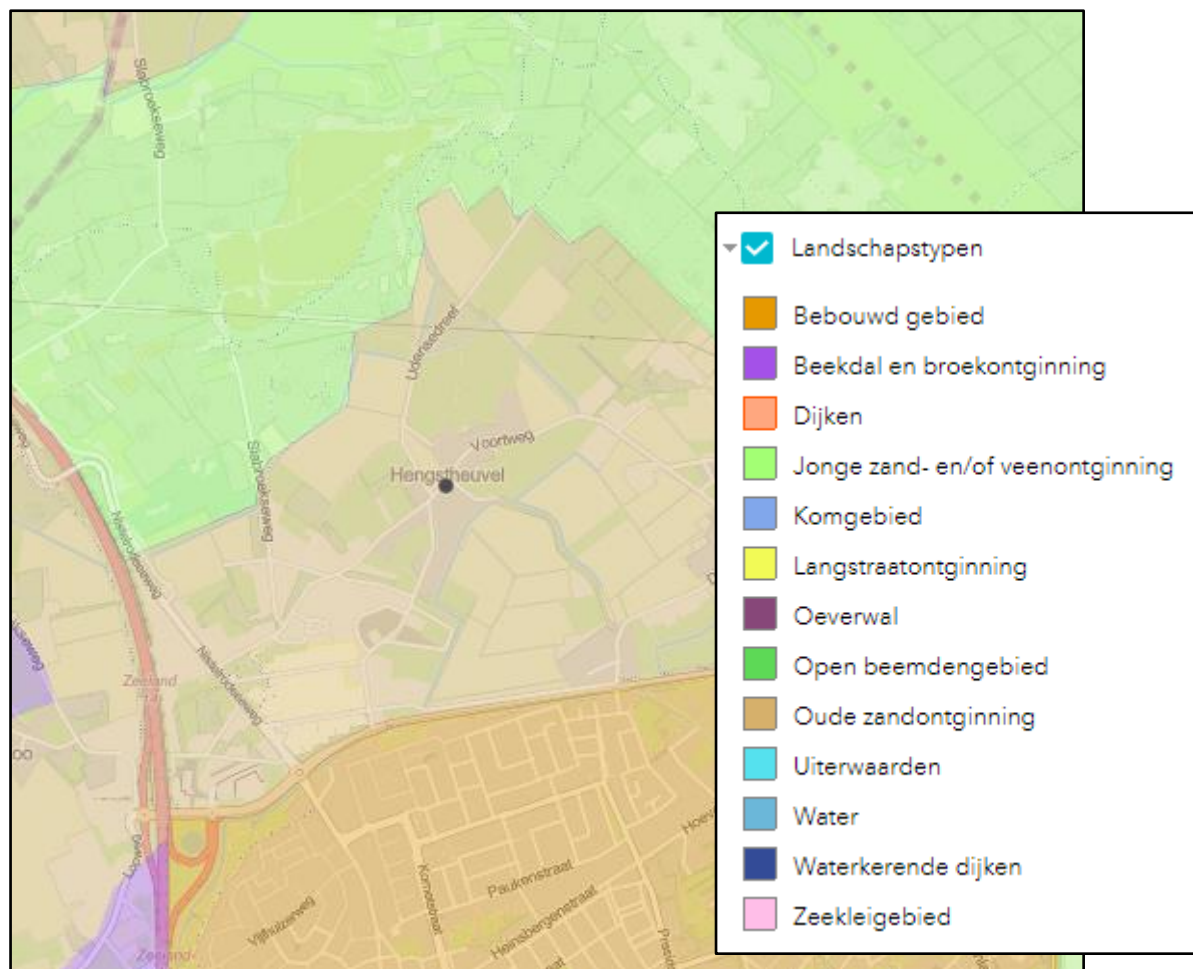
Afbeelding 5: weergave 'kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld' (bron: Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, voormalige gemeente Uden)

Kwaliteit

In het beleid is opgenomen dat in dit gebied een aantal bouwwerken en gebouwen aanwezig zijn die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebouwen zouden, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, gesloopt kunnen worden. Deze slooplocaties zijn aangegeven in afbeelding 4 met een rood kruis.

Naast slooplocaties zijn er in deze bebouwingsconcentratie eveneens gebieden aan te wijzen waar juist het toevoegen van nieuwe bebouwing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan betekenen. Dit is het geval in het gebied dat met de oranje arcering is aangegeven (zie afbeelding 4). Het plangebied, waar de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen gesitueerd zijn, is aangewezen als 'zoekgebied voor nieuwe ontwikkelingen naar wonen'.

In de kaart kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld' wordt tevens aangegeven waar de men de 'groene' structuur wil versterken en verbeteren. Zo wordt wil men de laanstructuur van de Udensedreef versterken. Erven worden ingepast doormiddel van een groene afscheiding.



Afbeelding 6: uitsnede stimuleringskaart Landschap (bron: provincie Noord-Brabant)

Landschapstype

Volgens de stimuleringskaart Landschap van de provincie Noord-Brabant is het gebied hengstheuvel gelegen in het landschapstype 'Oude zandontginning'. Dit is weergegeven op afbeelding 6.

Met de landschappelijk inpassing is rekening gehouden met gebiedseigen beplanting, passend bij het landschapstype 'Oude zandontginning'.

Landschappelijke inpassing Voortweg 25 te Uden – Voorstel beplanting

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van de intensieve veehouderij, het splitsen van de bestaande langgevel boerderij en het realiseren van 4 ruimte-voor-ruimte woningen. De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen een locatie dat aangewezen is als 'slooplocatie' en 'zoekgebied nieuwe ontwikkelingen naar wonen' en zijn daarmee passend binnen de beleidsnotitie 'nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden'. Bij deze ontwikkeling blijven de kwaliteiten/kenmerken van de directe omgeving behouden. Ruimtelijke ontwikkelingen gaan vaak gepaard met goede landschappelijke inpassing.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Maashorst, in het buurtschap 'Hengsteuvel', op ongeveer 700 meter ten noorden van Uden. Ten noorden van het plangebied is tevens het natuurgebied de Maashorst gelegen. Ten zuiden van het plangebied is de Rondweg gelegen, deze vormt een scheiding tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. In de directe omgeving bevinden voornamelijk woonbestemmingen, een agrarische bestemming en een recreatieve bestemming. Volgens de 'Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' worden de randen van het buurtschap 'Hengsteuvel' omzoomd door groene singels en bosgebiedjes. Hierdoor is er, volgens de notitie, sprake van een relatieve openheid. Er zijn weinig doorzichten naar het omliggende landschap.

In de directe omgeving van de locatie zijn diverse groene singels en bosgebiedjes aanwezig. Met de landschappelijk inpassing van voorliggend initiatief is hier rekening mee gehouden. De percelen van de ruimte-voor-ruimte woningen zullen van elkaar gescheiden worden door een groene erfafscheiding (knip- en scheerheggen). Ten zuidoosten van het plangebied wordt een houtsingel aangeplant. Dit zorgt voor een robuuste, lijnvormige afscheiding van het plangebied.

Aan de overzijde van de Voortweg (ten noordwesten) zal een bloemrijke rand (ongeveer 5 meter breed) worden aangelegd, zodat het zicht ten aanzien van de kruising Voortweg-Udensedreef blijft behouden (ten behoeve van de verkeersveiligheid). Parallel aan de bloemrijke rand is een struweelhaag van ongeveer 5 meter breed gesitueerd. Dit versterkt de bestaande laagstructuur van de Udensedreef en sluit daarmee aan op wensen zoals opgenomen in streefbeeld van de beleidsnotitie. Ook zullen er enkele bomen (6 stuks) worden aangeplant aan rondom de kavel aan de overzijde van de Voortweg (noordzijde) en vindt er aan de westzijde inpassing plaats zodat de woonkavel door groen omsloten wordt.



Maatregelen

1. Slopen (bedrijfs)gebouwen
2. Zichtlijn Udensedreef behouden
3. Omzomen erven
4. Verspringing woningen

Deze tekening bevat tevens informatie die geen betrekking heeft op de verplichte landschappelijke inpassing als gevolg van bijbehorende procedure. Hieraan kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend

Afbeelding 7: uitsnede inrichtingsschets

Maatregelen

1. Slopen (bedrijfs)gebouwen
de bestaande varkensstal op Voortweg 25 en de veldschuur (inclusief bijbehorende inrit richting de veldschuur) op het tegenovergelegen perceel slopen. In totaal wordt er ongeveer 1.330 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Het woonhuis blijft behouden. De bij het woonhuis aanwezige bijgebouwen zullen gedeeltelijk worden gesloopt. Er zal ca. 213 m² worden gesloopt, en er zal ca. 100 m² worden behouden.
2. Zichtlijn Udensedreef behouden
Aan de overzijde van de Voortweg (ten noordwesten) zal een bloemrijke rand (ongeveer 5 meter breed) worden aangelegd, zodat het zicht ten aanzien van de kruising Voortweg-Udensedreef blijft behouden (ten behoeve van de verkeersveiligheid). Deze zichtlijn wordt tevens versterkt door de 5 meter brede struweelhaag die gelijk aan de bloemrijke rand gerealiseerd wordt.
3. Omzomen erven
De percelen van de ruimte-voor-ruimte woningen zullen van elkaar gescheiden worden door een groene erfafscheiding (knip- en scheerheggen). Aan de overzijde van de Voortweg (ten noordwesten) zal een struweelhaag van 5 meter breed gerealiseerd worden. Naast dat dit de zichtlijn versterkt vormt dit tevens een groene afscheiding van de woonbestemming. Ook zullen er enkele bomen (6 stuks) worden aangeplant aan rondom de kavel aan de overzijde van de Voortweg (noordzijde). Ten zuidoosten van het plangebied wordt een houtsingel worden aangeplant.
4. De nieuw te realiseren woningen bestaan uit één laag met een kap, zoals gebruikelijk is in de directe omgeving. Dit betekent een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. De beoogde woningen worden niet op één lijn bebouwd, maar zullen verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor ontstaat er variatie tussen de woningen.

Tabel 2: plantlijst

Onderdeel	Naam	Omvang bij aanplant	Plantverband	Omvang element
Houtsingel	Kan bestaan uit: Quercus robur – Zomereik; Betula pendula - Gewone berk; Betula pubescens - Zachte berk; Rhamnus frangula – Vuilboom; Sorbus aucuparia - Wilde lijsterbes; Euonymus europaeus – Kardinaalsmuts of/en vergelijkbaar inheems.	80/100	1,5 m driehoeksverband	590 m ²
Struweel haag	Kan bestaan uit: Acer campestre – Veldesdoorn; Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn; Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn; Rosa canina – hondsroos of/en vergelijkbaar inheems.	80/100	1,5 m driehoeksverband	40 m lang bij ongeveer 5 m breed
Bloemrijkgrasland	Kan bestaan uit: Achillea millefolium - Duizendblad; Bellis perennis - Madeliefje; Cardamine pratensis - Pinksterbloem; Centaurea jacea - Knoopkruid; Cerastium Hoornbloemsoorten (o.a. gewone hoornbloem); Cichorium intybus - Cichorei; Cirsium palustre - Kale jonker; Crepis - Streepzaadsoorten; Daucus carota - Wilde peen; Galium - Walstrosoorten; Geranium - Ooievaarsbeksoorten; Hypericum - Hertshooisoorten; Hypochaeris - Gewoon biggenkruid; Leontodon - Leeuwentandsoorten (o.a. herfstleeuwetand); Leucanthemum vulgare - Gewone margriet; Lotus - Rolklaversoorten (o.a. gewone rolklaver en moerasrolklaver); Silene flos-cuculi – Echte koekoeksbloem; Lysimachia - Wederiksoorten; Plantago lanceolata - Smalle weegbree; Potentilla - Ganzerik soorten; Prunella - Brunel; Ranunculus - Boterbloemsoorten (m.u.v. blaartrekkende boterbloem); Rumex - Zuringsoorten (m.u.v. Ridderzuring); Stellaria graminea - Grasmuur; Tanacetum vulgare - Boerenwormkruid; Taraxacum officinale - Paardenbloem; Trifolium - Klaversoorten (o.a. witte en rode klaver); Veronica - Ereprijssoorten; Vicia - Wikkesoorten (m.u.v. voederwikke) of/en vergelijkbaar inheems.	n.v.t	n.v.t	168 m ²
Haag	Kan bestaan uit: Fagus sylvatica – Beuk of/en vergelijkbaar inheems.	50-80 cm	n.v.t	355 m ¹
Hoogstam fruit	Kan bestaan uit: juglans regia – Noot; Malus domestica – Appel; Prunus avium -Kers; Pyrus communis -Peer, Prunus domestica – Pruim of/en vergelijkbaar inheems.	10-12 cm	n.v.t	6 stuks

Beheerplan

Beheerplan

Het onderhoud is gericht op het behoud van de nieuw te realiseren bomen en struiken. Wanneer er dunne open plekken ontstaat in de struweelhaag en houtsingel, dan worden deze ingeplant met een gevarieerd assortiment aan boom- en/of struikvormende soorten. Bomen worden daar waar nodig i.v.m. aangrenzende functies opgekroond. Het onderhoud van bloemrijke rand bestaat uit (maximaal) éénmaal per jaar maaien. De maaierwerkzaamheden vinden plaats tussen 1 oktober en 1 maart. De bloemrijke rand wordt niet bemest. Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.



www.vandun-vangerwen.nl