



zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Landschappelijk inpassingsplan met
kwaliteitsverbetering ten behoeve van
de bouw van twee loodsen aan de
Nistelrodeseweg 13A te Uden

Opdrachtgever

De heer J. Verwijst
Nistelrodeseweg 13A
5406 PT UDEN

Adviesbureau

MILON bv
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel

Titel: Landschappelijk inpassingsplan met
kwaliteitsverbetering ten behoeve van de
bouw van twee loodsen aan de
Nistelrodeseweg 13A te Uden

Datum: 15 oktober 2020

Initiatiefnemer: De heer J. Verwijst
Nistelrodeseweg 13A
5406 PT Uden

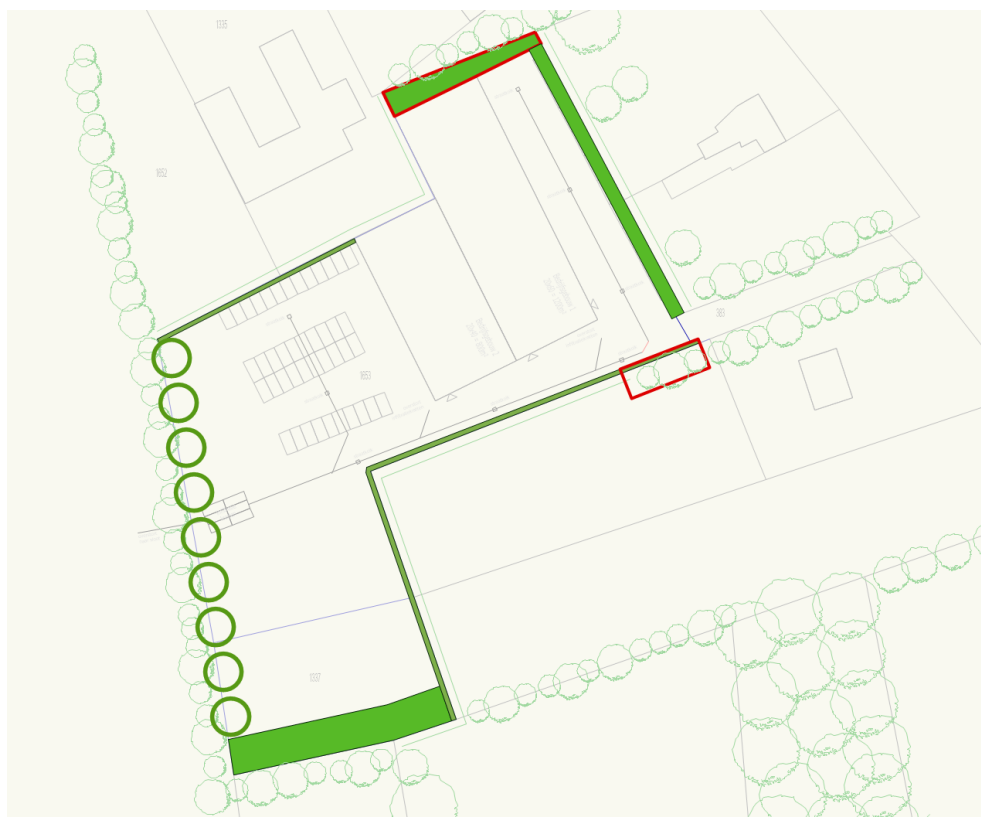
Projectnummer: 20171427
Auteur: Koen van Ham
Projectleider: Koen van Ham
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl
Website: www.milon.nl
Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "K. van Ham", with a horizontal line drawn through it.

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Enige tijd geleden is een loods op de bedrijfslocatie aan de Nistelrodeseweg 13A verloren gegaan door brand. Vanaf dat moment lagen de bedrijfsactiviteiten op het terrein stil. Om deze activiteiten weer op te pakken wenst initiatiefnemer (J. Verwijst) twee nieuwe loodsen op te richten (zie afbeelding 1) op de locatie van de voormalige loods. In het kader van het voornemen van initiatiefnemer is een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente Uden ingediend.

Uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3) blijkt dat voor gebouwen een goothoogte van 4,5 meter geldt en voor de bouwhoogte geldt 8 meter. Op 17 juni 2008 heeft de gemeente Uden vrijstelling (zie eveneens paragraaf 3.3) verleend van enkele bepalingen van het vigerende bestemmingsplan voor het aanpassen en uitbreiden van een autodemontagebedrijf. De vrijstelling had onder andere betrekking op de afwijkende goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter. Omdat in onderhavig voornemen sprake is van een bouwhoogte van 8 meter (plat dak) wijkt deze bouwhoogte (hoger dan goothoogte, lager dan nokhoogte) af van hetgeen is bestemd dan wel is toegestaan op basis van de verleende ontheffing. Daarnaast overschrijdt het toekomstige bouwvlak het maximale oppervlak aan bebouwing op deze locatie met circa 600 m². De afgebrande loods had namelijk een oppervlakte van 1.400 m². Terwijl de nieuwe loodsen (gelijk aan het toekomstige bouwvlak) een gezamenlijke oppervlakte hebben van circa 2.000 m².



-  Te verwijderen coniferen of dode bomen
-  Aanplant nieuwe inheemse groenstructuren

Afbeelding 1. Toekomstige situatie met twee nieuwe loodsen.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanherziening. Hierbij moet worden voldaan aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap van de Provinciale Verordening ruimte).

De omschakeling van een bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming met bouwvlak wordt in de regeling Kwaliteitsverbetering aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Voor voorliggend plan is dan ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist op basis van de waardevermeerdering van het perceel. De benodigde bijdrage aan kwaliteitsverbetering is hieronder vastgesteld (waardevermeerdering in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie).

Tabel 1. Berekening waardevermeerdering van het perceel.

Berekening waardevermeerdering van het perceel door toename bouwvlak

BESTAANDE SITUATIE	WAARDE (PER M ²)	OPPERVLAKTE (M ²)	WAARDE
Bestemming bedrijf	€ 45,00	7.526	€ 338.670,00
Bestemming bedrijf bebouwd	€ 90,00	1.400	€ 126.000,00
Totaal perceel		8.926	€ 464.670,00

TOEKOMSTIGE SITUATIE	WAARDE (PER M ²)	OPPERVLAKTE (M ²)	WAARDE
Bestemming bedrijf	€ 45,00	6.926	€ 311.670,00
Bestemming bedrijf met bouwvlak	€ 90,00	2.000	€ 180.000,00
Totaal perceel		8.926	€ 491.670,00

Toename van bouwvlak 600 m²

Waardevermeerdering van het perceel € 27.000,00

Te investeren bedrag kwaliteitsverbetering is 20% van waardevermeerdering € 5.400,00

2. Resultaat

Het te investeren bedrag (€ 5.400) zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer dient ervoor te zorgen dat dit bedrag wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval zal deze op het perceel worden toegepast. Er dient 10% van het perceel te worden ingezet voor de landschappelijke inpassing van het geheel.

De waarborging van het te investeren bedrag is uiteengezet in de cijfermatige verantwoording van het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is op de volgende pagina weergegeven met financiële onderbouwing.

3. Landschappelijk inpassingsplan met financiële onderbouwing

In onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. In bijlage 1 is de tekening op schaal weergegeven.



Afbeelding 2. Landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1 voor tekening op schaal)

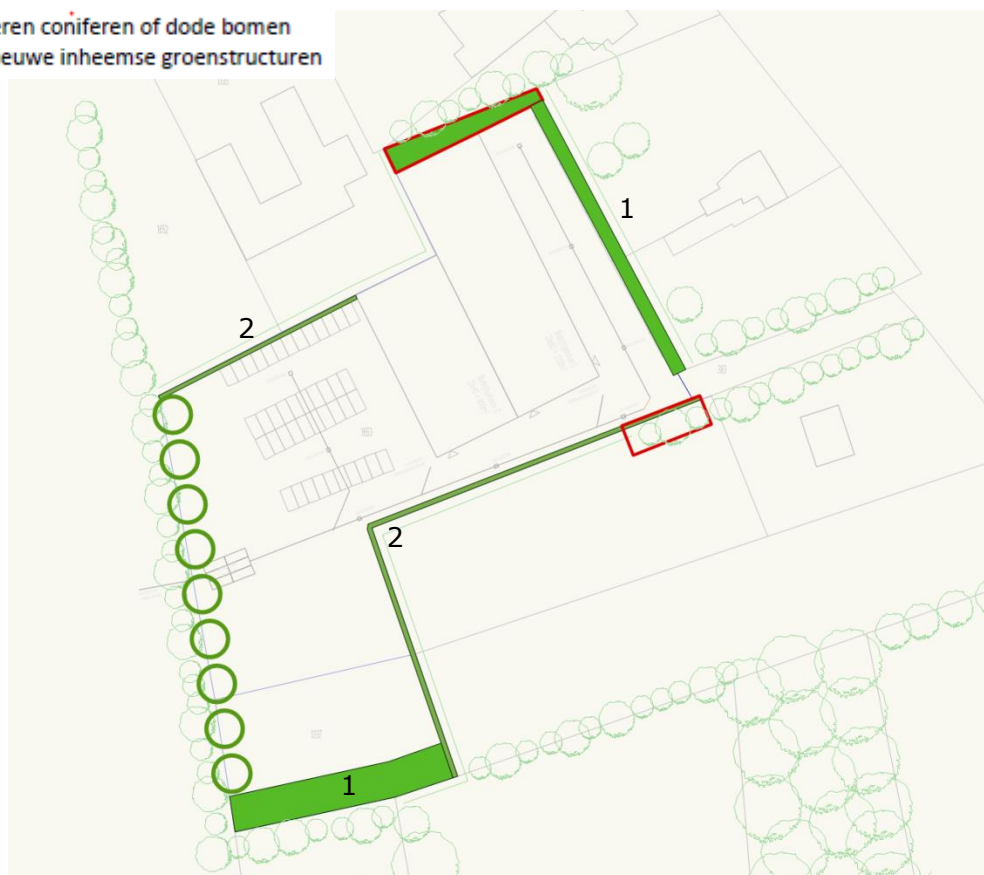
Vanuit het document 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden' blijkt dat 10% van het perceel oppervlak moet worden gebruikt voor de landschappelijke inpassing. In de tekening en tabel op de volgende pagina is inzichtelijk gemaakt hoe aan deze 10% wordt voldaan.

Om de landschappelijke structuren en soortenkeuze te versterken worden er een aantal coniferen en dode bomen gerooid zodat er ruimte ontstaat voor nieuw aan te planten inheems plantmateriaal (zie rode stippellijn voor te rooien gebieden).

ALGEMEEN	
Gemeente	Uden
Straat	Nistelrodeseweg 13a
Sectie	Q
Perceelnummers	1337 en 1653
Totaal perceel oppervlak	8.926 m ²
Totaal bebouwd oppervlak	2000 m ²
Percentage bebouwd oppervlak	29,7%

Totaal groen oppervlak	932 m ²
Bestaand uit:	
1 Struweel met boomvormers	746 m ²
2 Beukenhaag	185 m ²
Percentage groen	10,44%

- Te verwijderen coniferen of dode bomen
 Aanplant nieuwe inheemse groenstructuren



Vanuit de LIR-berekening blijkt dat de te investeren bijdrage in het landschap neerkomt op een bedrag van €5400,-

In onderstaande berekening wordt aangetoond dat hieraan voldaan wordt middels het toepassen van de inrichtingselementen uit het landschappelijk inpassingsplan. In bijlage 2 is onderstaande tabel toegevoegd.

BEREKENING INVESTERING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Beplanting %	Opp [m²]	Aantal	Normkosten (Stika)	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 6 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
Landschapspakketten										
L1A Hakhoustingel	struikvormers									
	Hondsroos	Roza canina	60-80	20	149,2	99	1,58 per st.	€ 157,16	€ 94,57	
	Meidoorn	Crateagus monogyna	60-80	25	186,5	124	1,58 per st.	€ 196,45	€ 118,22	
	Hazelaar	Coryllus avellana	60-80	25	186,5	124	1,58 per st.	€ 196,45	€ 118,22	
	Gewone vlier	Sambucus nigra	60-80	30	223,8	149	1,58 per st.	€ 235,74	€ 141,86	
L7 Knip- en scheerheg	Beukenhaag (5 st per meter)									
			125-150		185	925	€ 1,58	€ 1.461,50	€ 1.298,70	
L8B Landschapsboom in bomenrij of boomgroep	Esdoorn	Acer campestre	16-18			5	€ 60,62	€ 303,10	€ 291,00	
	Zomereik	Quercus robur	16-18			5	€ 60,62	€ 303,10	€ 291,00	
								€ 3.156,59	€ 2.644,57	€ 5.801,16
Overige elementen										
Plankosten	20% van de totale inrichtingskosten									€ 631,32
Totaal bedrag investering kwaliteitsverbetering van het landschap									€	6.432,48