

Landschappelijke inpassing Werkplaats Rijks- weg Zuid

Gemeente Nederweert - concept



titel rapport
**Landschappelijke in-
passing Werkplaats
Rijksweg Zuid**

datum
8 mei 2020

projectnummer
211x09803

opdrachtgever
WB

BRO
Projectleider
RO
Projectteam
RT
LW

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Planvoornemen	3
2 Inpassingsplan	5
2.1 Inrichtingsmaatregelen	6
2.1.1 Aanplant bladhoudend struweel in combinatie met bestaande bomenrij langs het kanaal	6
2.1.2 Verwijderen coniferenhaag	6
2.1.3 Instandhouding bestaand groen op aarden wal noordzijde.	6
2.2 Beplantingsindicatie	6
2.3 Kwaliteitsverbetering	6
Bijlage 1	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tussen de Rijksweg Zuid te Nederweert en het kanaal de Zuid-Willemsvaart ligt een voormalige werkplaats, kantoor, magazijn en opslaglocatie van Rijkswaterstaat. Het bedrijf Solid Betontechniek B.V. (hierna initiatiefnemer), gelegen aan de Rijksweg Zuid 19 is voornemens om op deze locatie het kantoor, magazijn en werkplaats uit te breiden. Deze ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een afwijking hiervan noodzakelijk is middels een aanvraag omgevingsvergunning.

Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is onder andere een goede landschappelijke inpassing van het initiatief. Iedere ontwikkeling dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling in de ruimtelijke context en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat enerzijds uit het opknappen en uitbreiden van huidige bebouwing, anderzijds uit de sloop van enkele opstallen. Het westelijk gelegen gebouw wordt opgeknapt en uitgebreid aan de zuidzijde. Deze uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 1.080 m² en een bouwhoogte van circa 11,2 meter. De hoogte van het bestaande deel van de werkplaats wijzigt niet. In onderstaande tekening is de huidige en beoogde situatie weergegeven. De oostelijk gelegen zoutloods en de Romney-loods worden gesloopt.

Het terrein aan de noordwestzijde en zuidzijde van het gebouw worden ingericht als parkeerterreinen, met een totale capaciteit van 27 personenauto's. Het perceel wordt aan de westzijde ontsloten vanaf de Rijksweg Zuid, via de bestaande in- en uitrit die hier ligt.

Het kantoor, het magazijn en de werkplaats zullen worden gebruikt voor het onderhoud en/of de reparatie van vrachtwagens, betonpompen en werkmaterieel.



Figuur 1: huidige en beoogde situatie (bron: Bouwburo Z+ 11-10-2019)

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de Rijksweg Zuid, ten noorden van het kanaal de Zuid-Willemsvaart en ten westen van de viersprong tussen de kanalen Noordervaart, Kanaal Wessem-Nederweert en de Zuid-Willemsvaart. De locatie grenst aan het bedrijventerrein Panneweg, dat direct ten noordwesten van het besluitgebied is gelegen. De kern Nederweert ligt ten noorden van de site. In directe omgeving zijn voornamelijk agrarische percelen en verspreid gelegen (agrarische en niet-agrarische) bedrijven.

Het perceel is deels bebouwd met enkele voormalige gebouwen van Rijkswaterstaat en deels verhard. De voormalige zoutloods en Romney-loods (oostelijk gelegen gebouwen) en de werkplaats (westelijk gebouw) staan op dit moment leeg.

De Rijksweg Zuid wordt begeleid door een stevige laanbeplanting, aan de zuidzijde bestaande uit linden, aan de noordzijde uit eiken. Tussen de weg en de planlocatie is een groene zone aanwezig met een aflopend wegtalud die de planlocatie inpakt aan de noordrand. Het hoogteverschil tussen kruin talud en maaiveld planlocatie bedraagt ca. 3m. De aarden wal is ingeplant met een bomenrij van hoofdzakelijk zomereiken, populier en berk die een hoogte hebben bereikt van 18 – 20m. Ten zuiden van de westelijke inrit is er onderbeplanting aanwezig van voornamelijk braam. Aan de westzijde van de huidige werkplaats staat een rij van conifeer, die in slechte conditie verkeert.

Langs de zijde van het kanaal zorgt een gemengde, losse bomenrij van ca. 14m. hoog voor de overgang van het perceel naar de vaargeul, bestaande uit (papier)berk, haagbeuk en eiken.



Figuur 2: bomenrij Rijksweg Zuid – groene zone – aarden wal



Figuur 3: coniferenhaag ten westen van werkplaats



Figuur 4: bomenrij langs kanaal



Figuur 5: inrit met aan weerszijden bosschages



Figuur 6: ligging plangebied vanaf Wessemerdijk



Figuur 7: hoogteverschil aardenwal - maaiveld

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- Aanplant bladhoudend struweel in combinatie met bestaande bomenrij langs het kanaal;
- Verwijderen coniferen haag;
- Bestaand groen op aarden wal noordzijde.

In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan op schaal toegevoegd.



Figuur 8: Inpassingsplan

2.1 Inrichtingsmaatregelen

De uitbreiding van de werkplaats is in het midden van het perceel gesitueerd, met hier omheen de verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van de werkplaats en het parkeerterrein. Er is in de huidige situatie sprake van drie van elkaar losstaande verouderde gebouwen die verschillen in vorm, materiaalsoort en kleur. Deze gebouwen zijn onder de bomen door goed zichtbaar vanaf de Wessemerdijk (zie figuur 6 vorige pagina). In de nieuwe situatie ontstaat er één gebouw dat een samenhangend geheel vormt en door het bestaande en het nieuwe groen grotendeels zal worden ingepast. De werkplaats wordt conform afspraak met de gemeente in neutrale kleurstellingen gebouwd.

Langs de randen van het perceel wordt het bedrijf groen ingepast in zijn omgeving. De bouwhoogte van de uitbreiding van de werkplaats is ca 11,2 meter. Gezien de ligging tussen het volwassen huidige groen aan de noordwest- en zuidzijde (18-20m. hoog) én de aanwezigheid van het aflopende wegtalud, die de bebouwing voor een groot gedeelte aan het zicht onttrekt, is de nieuwbouw vanuit landschappelijk oogpunt goed inpasbaar.

De bestaande bomenrijen langs de randen van het bedrijfsperceel en op het wegtalud blijven gehandhaafd.

Aan de zijde van het kanaal, met name gezien vanuit de Wessemerdijk, is er sprake van een meer open karakter. Dit komt omdat er onder de kruinen van de bomenrij doorzichten mogelijk zijn naar het bedrijfsperceel. Aan deze zijde wordt een extra maatregel getroffen om de bebouwing aan het zicht te onttrekken. Hierbij wordt tevens een passende overgang tussen het bedrijfsperceel en het naastgelegen kanaal gerealiseerd.

2.1.1 Aanplant bladhoudend struweel in combinatie met bestaande bomenrij langs het kanaal

Onder de bomen aan de kanaalzijde zal een robuuste strook met compacte en voornamelijk bladhoudende, inheemse struiken worden aangeplant. Hierdoor wordt het zicht onder de bomen beperkt. Tevens zorgt het struweel voor foerageer- en schuilgelegenheid voor verschillende soorten fauna. De planten zullen over een lengte van 50 meter voor de werkplaats aan de kanaalzijde onder of voor de bomenrij geplaatst worden. De onderlinge afstand tussen de planten zal circa 1 meter bedragen, zodat de planten goed tegen elkaar aan kunnen groeien.

2.1.2 Verwijderen coniferen haag

Gezien de voorkeur voor inheems groen op het perceel en de slechte conditie van de haag is het voornemen deze te verwijderen.

2.1.3 Bestaand groen op aarden wal noordzijde.

De huidige beplanting op het talud en de lagere ligging van het maaiveld ter plaatse van het gebouw zorgen ervoor dat het gebouw nauwelijks te zien is vanaf de Rijksweg Zuid.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de nieuwe struweelbeplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Aanleg

- Omvang: ca. 1.300 m²;
- Soorten:
 - 30% Hulst
 - 30% Sleedoorn
 - 15% Wegesdoorn
 - 15% Meidoorn
 - 5% Wilde kardinaalsmuts
 - 5% Braam
- Aanplantmaat: 3-jarig bosplantsoen 80-100cm;
- Aanplantperiode: tussen november en half maart;
- Voorbereiding: grond goed door los maken, dit zorgt er voor dat de wortels zich snel kunnen ontwikkelen, daarna een plantsleuf graven;
- Plantverband: driehoeksverband met een tussenafstand van 1m. Planten in groepen van drie tot vijf stuks per soort.

Beheer

- Het struweel mag vrijuit groeien tot brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.

2.3 Kwaliteitsverbetering

Vanwege de ligging van de planlocatie in het buitengebied is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. De gemeenteraad van Nederweert heeft op 8 november 2011 de aanvullende 'Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied' en de bijbehorende ontwerp nota Kwaliteitsbijdrages vastgesteld. Deze structuurvisie over het buitengebied is een vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu dat Gedeputeerde Staten van Limburg begin 2010 hebben vastgesteld. In dit kwaliteitsmenu staat beschreven onder welke voorwaarden er nog nieuwe bebouwing in het buitengebied kan plaatsvinden.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu gaat uit van compensatie. Bij aantasting van het buitengebied door nieuwe bebouwing moet hiervoor compensatie plaatsvinden, bijvoorbeeld door het planten van groen of het slopen van bebouwing. In de nota kwaliteitsbijdrages wordt de compensatie nader gemotiveerd.

Voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, waar het planvoornemen onder valt, rekent het beleid een compensatieverplichting als¹:

- Er sprake is van uitbreiding van het bestemmingsvlak of;
- Er sprake is van uitbreiding boven het toegestane percentage dat het bestemmingsplan toelaat, maar binnen het bouwvlak.

Omdat de gronden reeds zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden en als zodanig ook worden gebruikt, is er geen sprake van de toename van het ruimtebeslag voor bedrijfsdoeleinden. Er is dan ook geen sprake van de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of uitbreiding van een bedrijventerrein.

Binnen de planlocaties is reeds bestaande bebouwing aanwezig. Het kantoor, magazijn en werkplaats van Rijkswaterstaat, de zout- en Romney-loods hebben gezamenlijk een oppervlakte van 1.330m². De nieuwe bebouwing bedraagt in oppervlakte conform bestektekening en ruimtelijke onderbouwing 1.485m². De uitbreiding binnen het bouwvlak bedraagt hiermee ca. 11%.

Zoals besproken met de gemeente ontbreekt het bedrijf in de in bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierin zijn voor bestaande bedrijven uitbreidingspercentages opgenomen, veelal van 10% of 20%. Een rechtstreekse mogelijkheid om op de locatie om uit te

breiden is er door het ontbreken van een uitbreidingspercentage niet. Met de omgevingsvergunning wordt deze uitbreiding alsnog mogelijk gemaakt. Het betreft een beperkt uitbreidingspercentage in relatie tot de grootte van het bouwvlak en het percentage is in lijn met de uitbreidingspercentages zoals toegekend aan andere niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Hierdoor is het gemeentelijk kwaliteitsmenu niet van toepassing en is geen compensatie vereist voor de ontwikkeling van de werkplaats.

¹ P.10 Nota kwaliteitsbijdrages buitengebied 1^e wijziging - gemeente Nederweert

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan 8 mei 2020



te amoveren romney-loods

te amoveren zoutloods

bestaand gebouw
handhaven

wasplaats

parkeervoorziening

uitbreiding werkplaats

parkeervoorziening



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01