

Betreft: **Regionaal bedrijventerrein Heesch West,**
Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap

Datum: 16-11-2021

De planontwikkeling Heesch West gaat gepaard met een forse investering in het omringende landschap. Hiervoor is een landschapsplan gemaakt dat als bijlage 27 is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

Met dit landschapsplan wordt de kwaliteitsverbetering landschap zorgvuldig beschreven. In dit plan wordt allereerst de bestaande landschappelijke situatie beschreven. (Hoofdstuk 1). Met de ambities en uitgangspunten omschreven in het ontwerp bestemmingsplan is een landschapsplan gemaakt dat ingaat op de bestaande en nieuwe kwaliteiten op het gebied van landschap, water en natuur. Deze ambities worden ook benoemd in Hoofdstuk 2 van het landschapsplan. In hoofdstuk 3 wordt het plan op hoofdlijnen omschreven en in hoofdstuk 4 wordt het plan toegelicht op de volgende thema's:

- Groenstructuur en beplantingsconcepten;
- Ontsluitingsstructuur;
- Duurzaam watersysteem;
- Natuurontwikkeling;
- Duurzame energieopwekking in het landschap;
- Recreatieve voorzieningen;
- De beeldtaal landschapspark;
- Beeldkwaliteit te behouden kavels.

Toetsing aan provinciaal beleid

Het provinciale beleid inzake de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening (geldig sinds 22 februari 2020). De provincie bereidt ook een nieuwe omgevingsverordening voor, die als ontwerp (d.d. 23 maart 2021) ter inzage heeft gelegen. Beide verordeningen stellen regels over de kwaliteitsverbetering van het landschap, bij ruimtelijke ontwikkelingen. De formulering is, in materiële zin, in beide verordeningen exact hetzelfde. Alleen de zinsopbouw is soms anders en de terminologie is soms anders (in de Interim verordening wordt bijvoorbeeld gesproken van 'bestemmingsplan' en in de ontwerp omgevingsverordening van 'omgevingsplan'). Hieronder wordt aan de formulering uit de beide verordeningen getoetst.

De exacte formulering uit de verordeningen is overgenomen, waarbij de zwarte tekst de tekst uit de geldende Interim Omgevingsverordening is, **groen** de tekst uit de ontwerp omgevingsverordening en in **rood** is aangegeven hoe daaraan bij de ontwikkeling van Heesch West wordt voldaan.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap / artikel 4.11 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan / omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving;

Uit het landschapsplan blijkt dat sprake is van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de directe omgeving, waarbij zorg wordt gedragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan / omgevingsplan motiveert dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 4.13, én op welke wijze de uitvoering is geborgd doordat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan;

Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in een zoekgebied voor verstedelijking, dient de vaste afdracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap per m² minimaal 1% van de uitgifteprijs te zijn. Uitgaande van 80 hectare uitgeefbaar (d.w.z. volledige ontwikkeling) moet de investering dan minimaal € 1,3 mln. te bedragen. De investeringsopzet voor groene en blauwe investeringen werd eerder begroot op ruim € 1,5 mln. Daarmee wordt voldaan aan de normstelling. De nadere uitwerking landschapsplan met onder meer robuustere bosranden en houtwalstructuren, natuurvennen, ruime inpassing van de noordelijke waterlegger conform de Kaderrichtlijn water en een verdere landschappelijke inpassing van het zonnepark leidt tot aanvullende investeringen.

Of:

b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken/ Afdeling 6.2. Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

N.v.t. (er wordt reeds voldaan aan sub a)

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;

We verwijzen naar het landschapsplan, waaruit de zorgvuldige landschappelijke inpassing blijkt (bijlage 27 van de Toelichting van het bestemmingsplan).

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

In het landschapsplan wordt beschreven hoe het nieuwe landschapspark naadloos aansluit op het bestaande landschap, bestaande uit houtwallen en groene kamers. Er wordt een nieuw netwerk aan groenstructuren en wandel- en fietspaden gecreëerd die aansluiten op de bestaande structuren waardoor het landschapspark Heesch West een verrijking is voor de omgeving.

c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

Het huidige landschap kent als uitvloeisel van de ruilverkaveling weinig cultuurhistorische waarden. De lijnen Koksteeg, Weerscheut, Raktstraat en Ruitersdam, een tweetal karakteristiek(e) agrarische boerderijen langs de Koksteeg en enkele oorspronkelijke kavelrichtingen met beplantingen zijn behouden en integraal ingepast in het stedenbouwkundig plan. Door ze onderdeel te maken van het stedenbouwkundig plan en een nieuwe betekenis te geven, blijven ze onderdeel uitmaken van het landschap en de omgeving en wordt de ontginningsgeschiedenis afleesbaar gemaakt.

d. het wegnemen van verharding;

Niet aan de orde.

e. het slopen van bebouwing;

Het grootste deel van de bestaande bebouwing (agrarische opstallen en (bedrijfs)woningen) wordt gesloopt. Hier komen de in het bestemmingsplan aangegeven kavels met bedrijfsbebouwing voor terug. De kwaliteitseisen zijn omschreven in het hoofdstuk 5 beeldkwaliteit kavels van het Landschapsplan en in het algemeen in het Circulair kwaliteitsplan.

f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;

Hoewel het plangebied van het bedrijventerrein geen deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en er in en rondom het plangebied geen ecologische verbindingszone aanwezig is, zal de ontwikkeling van een bedrijventerrein onmiskenbaar effect hebben op de bestaande natuurwaarden in het gebied. Door daar zorgvuldig mee om te gaan en door een nieuwe natuur te creëren wordt een verbetering van de soortenrijkdom en een flinke uitbreiding van het leefgebied van diverse soorten flora en fauna gerealiseerd. We verwijzen naar hoofdstuk 4.4 van het landschapsplan (bijlage 27) en De natuurtoetsen + oplegnotitie (bijlage 22) bij de Toelichting van het bestemmingsplan.

g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Door het agrarische karakter van de huidige situatie kent het plangebied nauwelijks tot geen recreatieve waarde, met uitzondering van het gebruik van de agrarische landwegen als fietsroute. Met de inrichting van het plangebied wordt ingezet op het realiseren van veilige en aantrekkelijke fietsroutes die tot in Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss reiken en aansluiten op het recreatieve fietsnetwerk. Deze routes zijn gekoppeld aan de grote groenstructuren en gescheiden van (vracht)autoverkeer. Zo kan recreatief fietsverkeer vrij over het terrein fietsen en wordt er een aantrekkelijke schakel in de omgeving toegevoegd. Voetgangers (omwonenden en werknemers op het bedrijventerrein) kunnen op struinpaden in het gebied wandelen.

Daarnaast wordt meerwaarde gecreëerd met voorzieningen voor extensieve recreatie (bijvoorbeeld picknickvoorzieningen en zitelementen). Deze locaties zijn nader te bepalen met inachtneming van bestaande en te verwachte natuurwaarden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Niet aan de orde.