

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP & LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BEDRIJVENTERREIN RETSEL



GEMEENTE BERNHEZE

COLOFON

BEEDRIJVENTERREIN RETSEL

Kwaliteitsverbetering landschap & landschappelijke inpassing
Oosterhout, maart 2018
IND01-0254108-01B



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

VRIJGAVE

Opsteller(s):
GvdS, EvT

GOEDKEURING

Projectleider:
CS

Datum vrijgave:



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	
1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	
1.3 LEESWIJZER	
2. BENODIGDE INVESTERING	7
2.1 KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	
2.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	
3. BEOOGDE INVESTERING	9
3.1 GRONDWAL MET BEGROEIING	
3.2 OEERVEREGATIE	
3.3 BLOEMRIJK GRASLAND	



Bestaand stedelijk gebied (20.192 m²)

**Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling -
kern in landelijk gebied (2.241 m²)**

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte heeft de provincie het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is voor het overgrote deel binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. 2.241 m² is niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, maar binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - kern in landelijk gebied'. Alleen op deze gronden is artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van toepassing.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van

waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

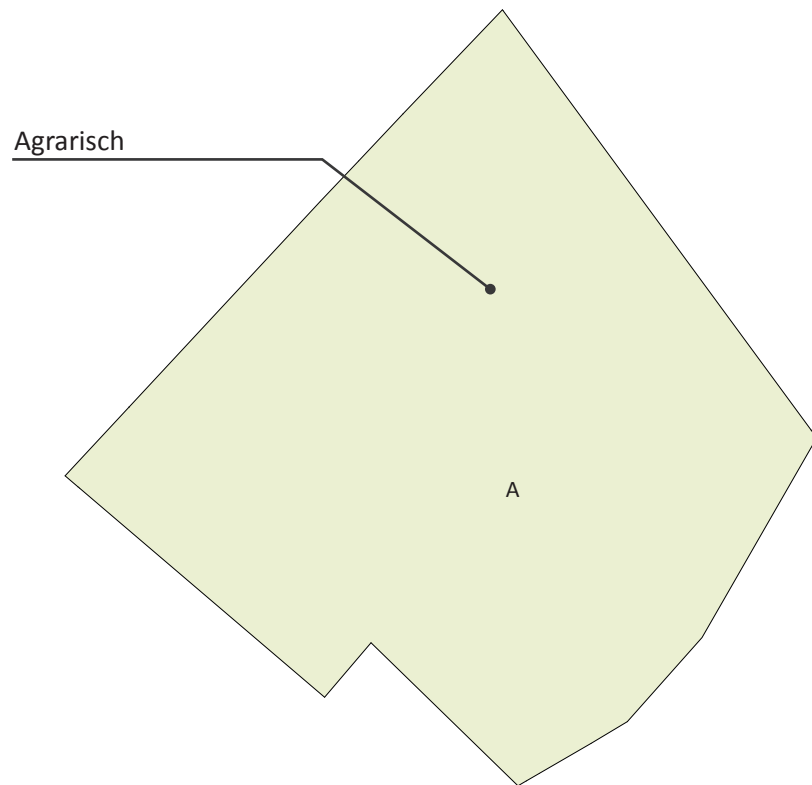
In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest) sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn.

1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

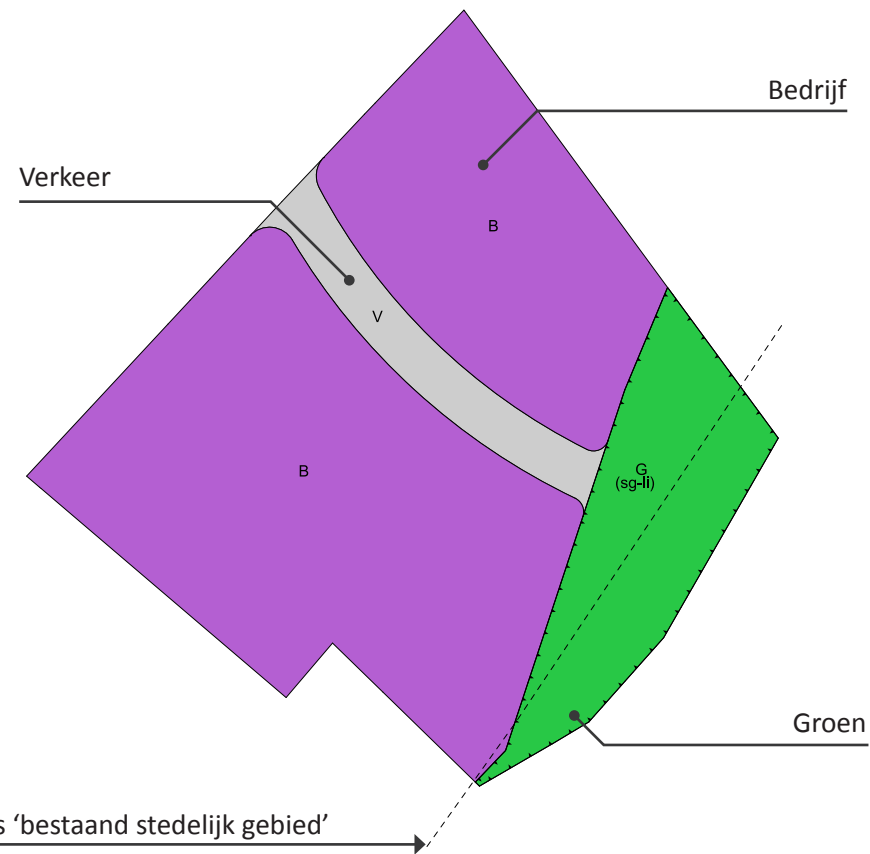
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'. Op het plangebied is de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' gelegen. Één van de wijzigingsvoorwaarden is dat de landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd (artikel 18, lid 1, onder a).

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de benodigde investering berekend voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de inrichtingsmaatregelen beschreven en weergegeven in een inrichtingsplan en dwarsdoorsnede.



Verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'



Verbeelding wijzigingsplan 'Bedrijventerrein Retsel'

BENODIGDE INVESTERING

2.1 KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

In de huidige situatie is het gehele plangebied bestemd als 'agrarisch'. De grondwaarde van deze bestemming is ca. € 7,00 per m².

Op de nevenstaande afbeelding is weergegeven dat het de gronden gelegen binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' bestemd worden als 'verkeer' en bedrijf' en een klein gedeelte als 'Groen'. Omdat deze gronden binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' zijn gelegen is artikel 3.2 van de Verordening Ruimte niet van toepassing op deze gronden.

Binnen de contour van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - kern in landelijk gebied' is de bestemming 'groen' gelegen. Deze bestemming heeft een waarde van ca. € 1,40 per m². Er is hiermee sprake van een grondwaardedaling van de gronden. Hierdoor hoeft er op basis van de Verordening Ruimte geen kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

2.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de realisatie van het bedrijventerrein mogelijk maakt. Één van de wijzigingsvoorwaarden is dat de landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd (artikel 18, lid 1, onder a).

Op basis van deze wijzigingsvoorwaarde is de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein noodzakelijk. Ook moet de landschappelijke inpassing in voldoende mate zijn verzekerd in het bestemmingsplan. Om te voldoen aan deze voorwaarde wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' opgenomen. Deze aanduiding borgt de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Doordat artikel 3.2 van de Verordening Ruimte niet van toepassing is, hoeft de landschappelijke inpassing niet berekend te worden met normkosten. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.



BEOOGDE INVESTERING

GRONDWAL MET BEGROEIING

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een grondwal met onderbegroeiing gerealiseerd met een lengte van circa 60 meter. De grondwal wordt ingeplant met inheemse boom- en struikvormers, zoals *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Sorbus aucuparia*, *Viburnum opulus*, *Frangula alnus* en *Carpinus betulus*.

De grondwal met begroeiing heeft de volgende voordelen:

- Een groene afscheiding van het bedrijventerrein naar het omliggende buitengebied;
- Een afscherming tussen de woningen aan de Dodenhoeksestraat 10 en 12 en het bedrijventerrein, waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

OEVERVEGETATIE

De oever aan de oostzijde van de waterberging bestaat uit riet en lisdodde. De oever wordt minimaal éénmaal per 4 jaar en maximaal éénmaal per 2 jaar gemaaid en bij elke maaibeurt mag maximaal 50% van de oppervlakte gemaaid worden (gefaseerd maaibeheer); Maaiwerkzaamheden worden uitgevoerd tussen 1 oktober en 1 maart.

BLOEMRIJK GRASLAND

De westzijde van de waterberging wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel. Het eerste jaar is een investeringsjaar, met helaas weinig bloei in het bloemrijk grasland. Door een constant beheer wordt een stabiele bloemrijke vegetatie verkregen, doordat soorten zich in de vegetatie kunnen vestigen en handhaven. Als er nog veel voedingsstoffen in de grond zitten, is het nodig in het eerste jaar een stevig maaibeheer toe te passen om goed te versralen. Vaak is twee keer maaien noodzakelijk. Extra ruige of snelgroeïende delen in het terrein kunnen nog vaker gemaaid worden.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com