

**Advies : Landschappelijke kaders
Uitbreiding bedrijventerrein Neer -
Heldenseweg**

Datum : 23 maart 2020
Opdrachtgever : gemeente Leudal
Ter attentie van : PM, gemeente Leudal
Projectnummer : P01935
Opgesteld door : RvO en LW

Aanleiding

Het plangebied is gelegen aan de Heldenseweg ten noorden van de kern Neer. Het betreft een bedrijventerrein waarvoor een uitbreiding voorzien is richting het noorden waar momenteel een pluimveehouderij gevestigd is, alsmede in zuidwestelijke richting ter plaatse van twee percelen die reeds voor een deel zijn bestemd tot bedrijventerrein en voor het achterste deel nu nog zijn bestemd voor agrarisch. Met de uitbreiding van deze twee percelen ontstaat een logische begrenzing van het bedrijventerrein aan die zijde, mede door de mogelijkheid om de uitbreiding van de bestemming bedrijventerrein gepaard te laten gaan met de realisering van een landschappelijke inpassing.

Het bestaande bedrijventerrein is -behoudens de gronden ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie aan de Hoven 1/1a- vrijwel volledig uitgegeven. Bedrijvigheid is in het zuidelijke deel van het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Neer is een gemengd bedrijventerrein, wat zich kenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid. Ten noorden van het bestaande bedrijventerrein is aan de Hoven 1 een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een pluimveebedrijf met een bouwvlak van 5 ha. en een capaciteit van 199.200 legkippen (volièrehuisvesting). De eigenaar van dit perceel is voornemens de pluimveehouderij op deze locatie te beëindigen indien een alternatieve invulling mogelijk wordt gemaakt in de vorm van de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Proces

Op dit moment is de exacte invulling van de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Heldenseweg nog niet uitgewerkt. Dit zal onder meer afhankelijk zijn van de bedrijven die zich uiteindelijk willen vestigen op dit terrein. Om in de uitwerking van het bedrijventerrein tot een ruimtelijk goed ingepast geheel te komen zijn stedenbouwkundige kaders opgesteld (4 juli 2019).

Daarnaast is het tevens belangrijk dat het geheel op een goede manier landschappelijk wordt ingepast. Omdat de invulling van het bedrijventerrein nu nog onduidelijk is kan nog geen gedetailleerd landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. Om bij vaststelling van het bestemmingsplan al wel voldoende sturing en borging te kunnen geven aan een uiteindelijk landschappelijk inpassingsplan zijn voorliggende landschappelijke kaders uitgewerkt. Deze landschappelijke kaders geven enerzijds handvatten voor de uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan in een later stadium en anderzijds geven de kaders voldoende houvast om te toetsen of een landschappelijk inpassingsplan passend is op deze plek en in het grotere geheel past. Voor de landschappelijke kaders is uitgegaan van de kwaliteiten van de plek en de kansen die de nieuwe ontwikkeling biedt om tot landschappelijke versterking te komen.

Landschappelijke kaders

Om tot een goed landschappelijk ingepast bedrijventerrein Heldenseweg te komen zijn twee zaken van belang: een goede overgang naar het omringende landschap en een representatieve presentatie naar de openbare weg. Tevens is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige kaders (4 juli 2019).

Als landschappelijke kaders gaan we uit van vier zones:

1. Behouden en versterken van bestaande houtsingel
2. Behoud van bestaande houtsingel
3. Representatieve uitstraling naar de openbare weg
4. Representatieve entrees

De zonering van de landschappelijke kaders is in de onderstaande afbeelding weergegeven (tekening op schaal in de bijlage)



In het bestemmingsplan dat de omzetting naar bedrijfsbestemming mogelijk maakt borgt de kaders op de volgende manier:

- De instandhouding en versterking van de groene zone aan de westzijde (alleen ter plaatse van de om te zetten agrarische bestemming) is een bindende voorwaarde. In de regels van het bestemmingsplan zal een koppeling worden gemaakt met bouw- en gebruiksregels;
- De kaders voor inpassing aan de zijde van de Hoven (deel met huidige agrarische bestemming) gelden als uitgangspunten voor de op te stellen welstandscriteria. Dit deel wordt opgenomen als gebied met welstandsplicht;

- De kaders voor inpassing van deel van het perceel dat reeds is bestemd tot bedrijventerrein gelden als aanbeveling bij eventuele herverkaveling en/of ontsluiting aan de zijde van de Heldenseweg.

1. Behouden en versterken van bestaande houtsingel

Om voort te bouwen op de kwaliteiten van de plek is gekeken naar de aanwezige landschapselementen en welke daarvan in de toekomst een landschappelijke en ecologische meerwaarde kunnen leveren.

Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn houtsingels aanwezig die aan de oostzijde behouden en aan de westzijde behouden en versterkt dienen te worden. De houtsingel aan de westzijde is niet regelmatig in breedte en kroonvorm, wat verbeterd kan worden in samenhang met het initiatief. Om de robuustheid van het groenelement aan de westzijde te behouden en te versterken is het voorstel de singel aan de binnenzijde van het perceel aan te vullen, waardoor smalle delen en eventuele gaten in de singel worden opgevuld.

In de uitwerking is het van belang in deze zone te streven naar een robuust landschapselement als goede overgang naar het achterliggende landschap. Het robuuste landschapselement aan de westzijde heeft een minimale breedte van 8 meter. Met de toepassing van een combinatie van struik- en boomvormers ontstaat een gesloten groene omranding die zowel op ooghoogte als tot grotere hoogte het bedrijventerrein een groene uitstraling geeft. In de plantkeuze moet gekozen worden voor gebiedseigen soorten waarbij de sortimentskeuze, verhouding struikvormers ten opzichte van boomvormers en het beheer afgestemd zijn op een duurzame instandhouding van een gevarieerde houtsingel.

De waterlopen op het terrein hebben een profiel van vrije ruimte. Deze is op dit moment al deels beplant. In de nadere uitwerking moet hier een passende invulling aan gegeven worden. De versterking kan plaatsvinden buiten dit profiel van vrije ruimte. In hoeverre het noodzakelijk en gewenst is bestaande houtopstanden in dit profiel te amoveren dient bij de uitwerking van het landschapsplan gemotiveerd te worden.

Voor het kader van behoud van de bestaande houtsingel aan de oostzijde is uitgegaan van een ontsluiting van het bedrijventerrein richting de Hoven. In dit geval komt het bedrijventerrein met de achterkant richting de Heldenseweg gepositioneerd en is het behouden van de houtsingel waardevol om een goede overgang van het bedrijventerrein richting de Heldenseweg te maken. Indien in de uitwerking besloten wordt dat het bedrijventerrein ook ontsloten wordt richting de Heldenseweg en dus ook aan de oostzijde van het terrein een representatieve uitstraling belangrijk is, mag afgeweken worden van dit kader en dient in deze zone aangesloten te worden bij kader nr. 3 en nr. 4.

2. Behoud van bestaande houtsingel

Nabij het bestaande bedrijventerrein is reeds een houtsingel/bosje aanwezig. De duurzame instandhouding hiervan is van belang om één geheel te blijven vormen met de landschappelijke inpassing in de uitbreiding van het bedrijventerrein.

3. Representatieve uitstraling naar de openbare weg

Naast de robuuste landschapselementen die in de voorgaande drie zones voorgesteld worden, is ook de inrichting van het bedrijventerrein zelf van belang. Een aantrekkelijke groene uitstraling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. In de uitwerking is het van belang te zoeken naar een aantrekkelijke groene overgang van de individuele bedrijfskavels naar de openbare weg. Pas daarom op de kavelgrens aan de zijde van de openbare weg waar mogelijk een lage haag van een gebiedseigen soort toe met een eindhoogte van circa 1 meter. Hiermee behoudt het terrein zijn ruimtelijkheid, maar ontstaat ook een duidelijke en groene overgang van openbaar naar privé. Ook is het belangrijk dat er minimaal 3-5 bomen worden toegepast in het deel van het terrein nabij de openbare

weg. Indien mogelijk moet gestuurd worden op een gebiedseigen soort en hetzelfde soort op de verschillende percelen. Daarnaast moet in de uitwerking gezocht worden naar de mogelijkheid om ook elders op het terrein groenelementen toe te passen, bijvoorbeeld nabij een parkeerplaats, of de entree.

4. Representatieve entrees

De entrees tot het bedrijventerrein zijn het visitekaartje voor het terrein. Het is daarom belangrijk dat hier extra aandacht aan besteed wordt. Het is nu nog onduidelijk waar deze entrees exact komen. In de uitwerking is het belangrijk dat deze helder geaccentueerd worden, representatief zijn en geaccentueerd worden ten opzichte van de aangrenzende houtsingel.

Er bevinden zich aan de noordzijde van het terrein landschapselementen die niet gebiedseigen zijn. Een voorbeeld hiervan is de rij populieren aan de noordzijde van het plangebied. Gestreefd moet worden deze landschapselementen te amoveren. Afhankelijk van de inrichting van het bedrijventerrein wordt de geamoveerde bomenrij vervangen door een losse groenstructuur van bijvoorbeeld enkele boomgroepen, in aansluiting op de inrichting bij onderdeel 3. Deze geven het terrein een groene uitstraling, maar laten ook ruimte voor zichtbaarheid richting de openbare weg.

Conclusie

Binnen bovenstaande kaders kan het bedrijventerrein aan de Hoven op een goede manier in het landschap ingepast worden en wordt er een landschappelijke, maar ook ecologische meerwaarde bereikt. De kaders laten de vrijheid om het uiteindelijke landschappelijke inpassingsplan aan te laten sluiten bij de inrichtingswensen van de individuele bedrijven, maar geven ook voldoende houvast om te sturen op samenhang in het geheel en een goede verbinding met het omringende landschap.