

Notitie landschappelijke inpassing

Burg. Joh. von Heijdenlaan, Rosmalen

Datum: 23 juni 2023

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

1. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens één nieuwe vrijstaande woning te bouwen aan de Jonkheer von Heijdenlaan te Rosmalen, aan de westelijke rand van de kern Rosmalen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het perceel aan de Jonkheer von Heijdenlaan, die op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd dient te worden.

2. Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt ingesloten tussen een meanderende sloot, die onderdeel is van de natuurontwikkeling in het Kanaalpark, en de dorps bebouwing aan de Jonkheer von Heijdenlaan en Burgemeester Mazairaclaan. De kern van het Kanaalpark is de Rosmalense Aa, een beek die aftakt van de Aa en via het Kanaalpark naar de Maas slingert. De beek geeft het Kanaalpark een moerassig karakter, waar (water)vogels zich uitstekend thuis voelen. Het Kanaalpark is aantrekkelijk voor dieren en planten, maar ook voor de mensen uit de stad. Het park sluit aan op en is onderdeel van de regionale robuuste groenstructuur 'De Groene Delta', van bestaande natuurgebieden rondom de stad 's-Hertogenbosch en Rosmalen. De Rosmalense Aa vormt de basis van een robuuste ecologische verbindingszone. Via deze beek komen de dynamische beekdalgronden van de Aa weer in contact met de Maasuitwaarden. Het water stroomt vrij uit van de Aa naar de Maas.

De Jonkheer von Heijdenlaan was ooit een doorgaande weg die doorliep aan de andere zijde van het Maximakanaal. Door de aanleg van het kanaal is het een rustige doodlopende weg geworden, uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Aan beide zijden van de weg staan fraaie laanbomen.

3. Bestaande situatie

Het plangebied is al geruime tijd in gebruik als tuin bij de woning aan de Jonkheer von Heijdenlaan 6. Het perceel ligt ongeveer een meter lager dan de kruin van de weg. De berm en een aansluitende tuinzone vormen samen een talud. Op het perceel staan enkele fruitbomen en solitaire bomen. Voor het overige is het perceel ingericht met verhardingen, gazon, borders en een hertenkampje. Afbeelding 1 geeft een luchtfoto weer van het perceel en directe omgeving.



Afbeelding 1: Bestaande situatie

4. Landschappelijke inpassing

Het westelijk deel van het plangebied heeft de bestemming Natuur. Deze oppervlakte van 339 m² wordt volledig ingezet voor de ontwikkeling van landschap en natuur. Er worden een beukenhaag (25 meter), struweelhaag (20 meter), fruitbomen (3 stuks), een amfibieënpool en bloemrijk grasland (200 m²) aangelegd. Het oostelijk deel van het plangebied dat is gelegen rondom de nieuw te bouwen woning, krijgt een meer gecultiveerd karakter, met strakkere plantvakken, hagen en bestrating. Ook in de tuin wordt kwaliteit geleverd, maar deze telt niet mee voor de berekening kwaliteitsverbetering.

De beukenhaag (*Carpinus betulus*) en struweelhaag versterken het leefgebied van struweelvogels. Door een gemengde beplanting met ook besdragende soorten op te nemen, wordt niet alleen gezorgd voor beschutting en nestelgelegenheid, maar ook voor voedsel. De struweelhaag bestaat uit drie tot vier soorten, bijvoorbeeld gelderse roos (*Viburnum opulus*), vuilboom (*Rhamnus frangula*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), hazelaar (*Corylus avellana*) en kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*). De beukenhaag en struweelhaag worden ingeplant met 4 stuks per strekkende meter.

Het plan voorziet in een walnotenboom (*Juglans regia*) en twee inheemse pruimenbomen (*Prunus domestica*). Volgroeide fruitbomen zorgen voor beschutting, nestgelegenheid en voedsel voor vogels. Ze zijn tevens belangrijk voor insecten en kleine zoogdieren, en kunnen onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuizen, in combinatie met de aanwezige volgroeide laanbomen langs de Jonkheer von Heijdenlaan.

Het regenwater van de woningen en verhardingen wordt afgevoerd naar de amfibieënpool. De pool heeft een dieper gedeelte en ondiepe randen, die overgaan in lager gelegen natte oevers. De beplanting rondom de pool kan zich spontaan ontwikkelen.

Het bloemrijk grasland wordt ingezaaid met een inheems graskruiden mengsel. Door een gevarieerd mengsel te kiezen met soorten die afwisselend vroeg en laat in het jaar bloeien, levert het bloemrijk grasland voedsel voor bijen en insecten.

Het landschappelijk inrichtingsplan zorgt voor uitbreiding van het bestaande groen door middel van inheemse en gebiedseigen beplanting. Het plan sluit aan bij het aanwezige landschap van het Kanaalpark, zodat ook de bestaande structuur van het landschap wordt versterkt. Afbeelding 2 geeft de landschappelijke inrichting schetsmatig weer. De exacte situering van de beplanting en de exacte vorm van de amfibieënpool zullen nog nader met de gemeente afgestemd en vastgesteld worden.

Midden door het plangebied loopt een leiding van het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de natuurlijke inrichting wordt rekening gehouden met de ligging van deze leiding. De amfibieënpool en de bomen worden niet ter plaatse van de leiding gesitueerd.

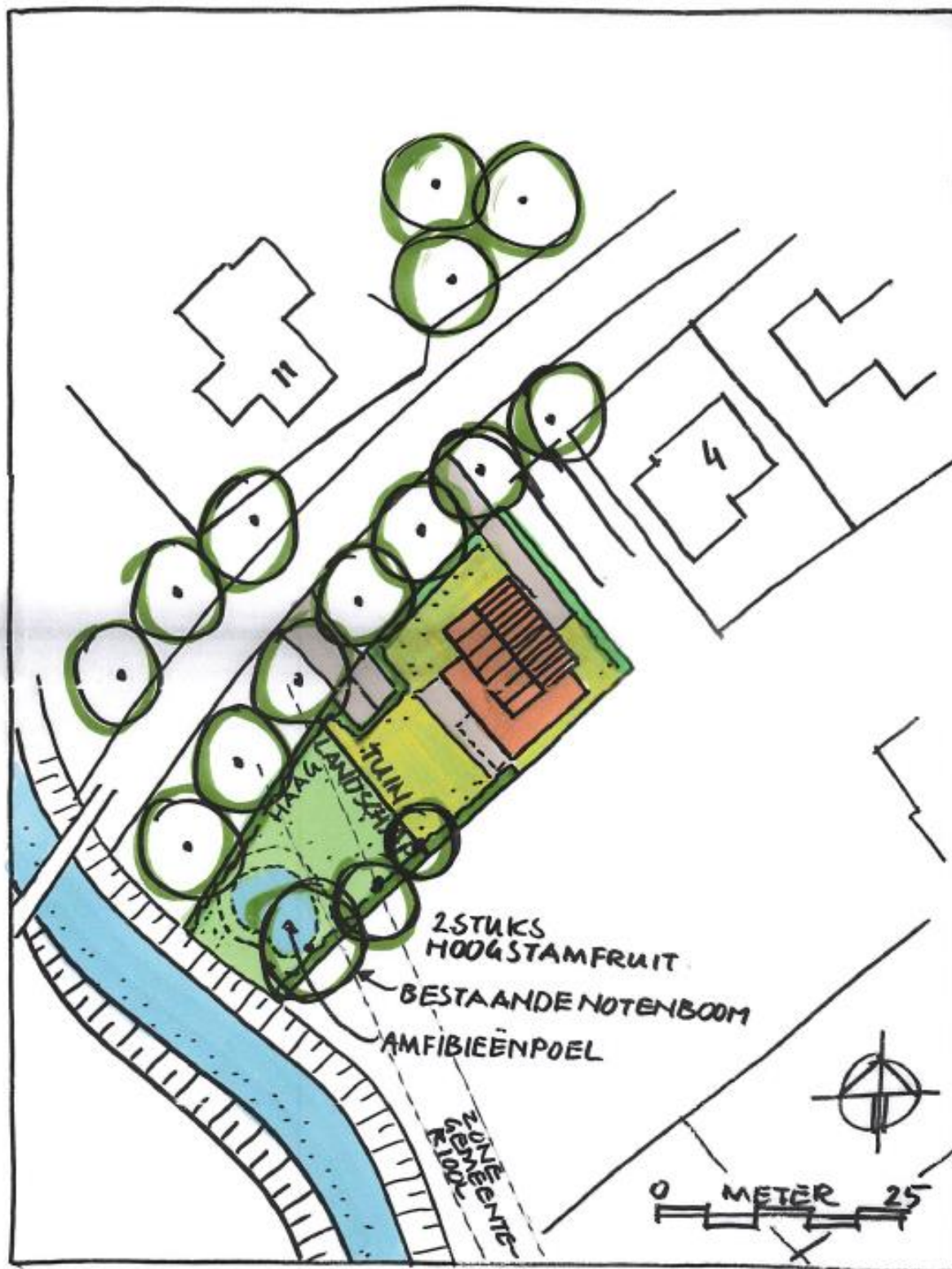
5. Beheer en onderhoud

Voor het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de beheervorschriften van de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. Bij het uitvoeren van de aanleg- en onderhoudswerkzaamheden wordt rekening gehouden met het broedseizoen dat loopt van 15 maart tot en met 15 juli.

6. Waarborgen landschappelijke inpassing

Het realiseren en duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke bepalingen opgenomen in de planregels. Dit betekent dat het gebruik van het plangebied voor de woonfunctie, alleen is toegestaan op voorwaarde dat de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd en vervolgens kwantitatief en kwalitatief in stand wordt gehouden. Het bouwen van de nieuwe woning is pas mogelijk nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente 's-Hertogenbosch wordt de realisatie van de zorgvuldige landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst kunnen worden vastgelegd.



LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

22-02-2022

SLOVEN
ARCHITECTUUR

Afbeelding 2: Landschappelijke inpassing

7. Landschapsinvesteringsregeling

De waarde van de inspanningen voor kwaliteitsverbetering op eigen terrein zijn berekend op basis van de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (STILA, versie 29 maart 2023). De opgenomen bedragen zijn inclusief BTW.

<u>Aanleg</u>		Plantmateriaal	Ureninzet	Totaal
Beukenhaag	25 m	2,30 per stuk $25 \times 4 \times 2,30 = 230,00$		€ 230,00
Struweelhaag	20 m	2,30 per stuk $20 \times 4 \times 2,30 = 184,00$		€ 184,00
Hoogstam fruitbomen	2 stuks	90,22 per stuk $2 \times 90,22 = 180,44$		€ 180,44
Wilde bijenrand	200 m ²	1.533,07 per ha $0,02 \times 1533,07 = 30,66$		€ 30,66
Amfibieënpool	1 stuks (100 m ³)	10,53 per m ³ $100 \times 10,53 = 1053,00$		€ 1053,00
Totaal aanleg				€ 1.678,10

<u>Onderhoud</u>		STILA norm	Kosten per jaar	6 jaar
Beukenhaag	25 m	4,39 per m/jaar	€ 109,75	€ 658,50
Struweelhaag cyclisch	20 m	7,87 per m/keer	€ 157,40	€ 157,40
Hoogstam fruitbomen	3 stuks	67,31 per stuk/jaar	€ 201,93	€ 1.211,58
Wilde bijenrand	200 m ²	1.026,22 per ha/jaar	€ 20,52	€ 123,15
Amfibieënpool	1 stuks	70,54 per stuk/jaar	€ 70,54	€ 423,24
Totaal onderhoud				€ 2.573,87

De investering in kwaliteitsverbetering die de initiatiefnemers op eigen terrein doen, bedraagt € 4.251,97. De investering bestaat uit de aanleg van landschapselementen (€ 1.678,10) en het onderhoud voor een periode van zes jaar (€ 2.573,87).

Op basis van de Interim Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant, dient een berekende kwaliteitsverbetering van € 125.000 te worden gerealiseerd. Het perceel aan de Jonkheer von Heijdenlaan biedt niet voldoende ruimte om de kwaliteitsverbetering volledig op eigen terrein te realiseren. Gemeente 's-Hertogenbosch ontwikkelt op drie andere locaties in het Kanaalpark natuur. De totale investering in kwaliteitsverbetering bedraagt meer dan € 125.000. Daarmee wordt voldaan aan de eis van voldoende kwaliteitsverbetering.