

Ontwikkelingsrichting omgeving De Gijzel

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om voor het agrarische loonwerkersbedrijf, gelegen aan De Gijzel 30 te Helvoirt, een functiewijziging naar een verhuurbedrijf van machines voor infra- en bouwprojecten mogelijk te maken. Een van de belangrijkste provinciale randvoorwaarden voor eventuele goedkeuring aan de voorgenomen functiewijziging op de planlocatie (zoals opgenomen in artikel 3.73 van de huidige geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) betreft dat het voornemen moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied op basis van een (globale) gebiedsvisie.

Aangezien er momenteel nog geen gebiedsvisie en/of ontwikkelingsrichting voor het gebied voorhanden is, wordt met voorliggende notitie beoogd alsnog een globale visie voor de planlocatie en de directe omgeving van de planlocatie op te stellen.

1.2 Begrenzing onderzoeksgebied

Ten behoeve van de op te stellen ontwikkelingsrichting is in overleg met de gemeente Vught de begrenzing van het onderzoeksgebied voor deze notitie bepaald. Het onderzoeksgebied van ca. 280 ha groot wordt aan de oostzijde begrensd door de kern Helvoirt. Aan de noordzijde wordt het te onderzoeken gebied begrensd door de Udenhoutseweg, aan de westzijde door de Gijzelsestraat (tevens de gemeentegrens met de gemeente Tilburg) en aan de zuidzijde door de Rijksweg N65.



Begrenzing onderzoeksgebied ontwikkelingsrichting

1.3 Leeswijzer

Ten behoeve van de gebiedsvisie is eerst een ruimtelijke analyse gemaakt van de bestaande situatie op basis van de lagenbenadering (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is een korte beschrijving van algemene trends in het landelijk gebied opgenomen. Vervolgens is het relevant beleidskader voor het gebied beschreven (in hoofdstuk 4). Op basis hiervan is een globale ontwikkelingsrichting voor het gebied opgesteld (hoofdstuk 5). Vervolgens is in hoofdstuk 6 het concrete voornemen op de planlocatie kort beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 beschreven in hoeverre het concrete voornemen op de planlocatie passend wordt geacht binnen de opgestelde globale ontwikkelingsrichting.

2. Gebiedsanalyse onderzoeksgebied

2.1 Inleiding

Ten behoeve van de ruimtelijke analyse is gebruik gemaakt van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat een analyse van de effecten van een ruimtelijke ontwikkeling op:

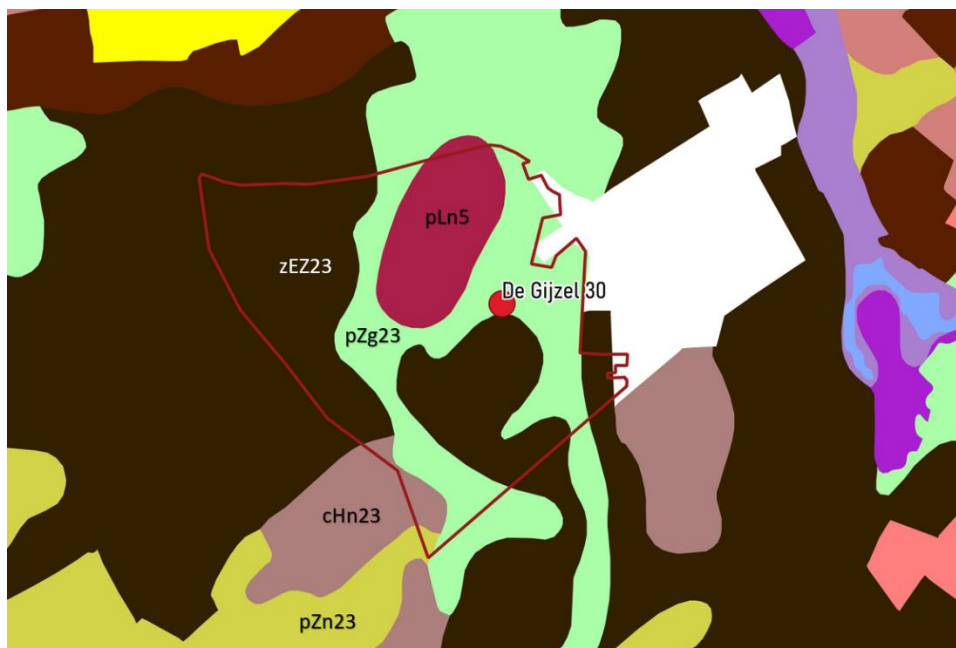
- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu;

Hierbij gaat het niet alleen om de afzonderlijke effecten per laag, maar ook de onderlinge wisselwerking met elkaar alsmede de tijdsdimensie.

2.2 Ondergrond

2.2.1 Bodem

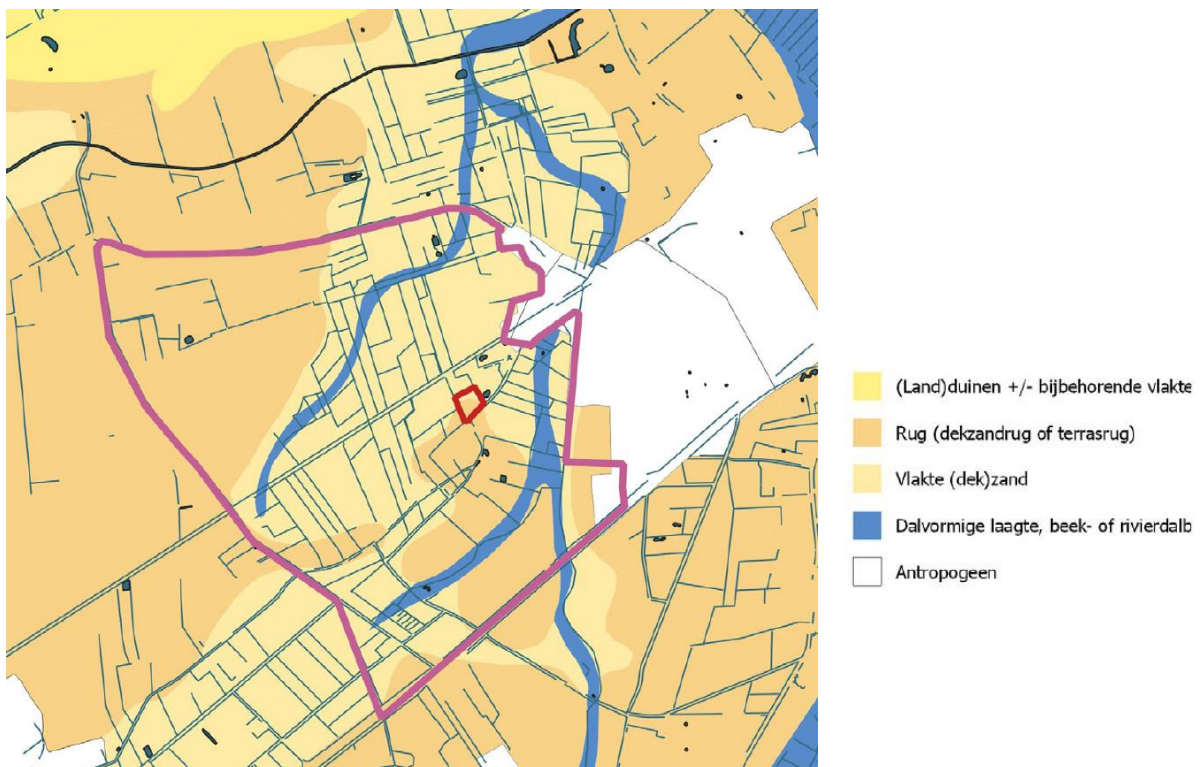
De gronden in het onderzoeksgebied zijn in zijn geheel te typeren als eerdgronden. Eerdgronden zijn moerige en minerale gronden met humusrijke bovengrond, die doorgaans het gevolg is van een eeuwenlange geleidelijke ophoging met humushoudend materiaal door de mens. Tussen de eerdgronden zijn in het onderzoeksgebied nuanceverschillen te vinden: ter plekke van de planlocatie is sprake van een beekoordgrond (bodemtype pZg23), het type eerdgrond dat voorkomt in een beekdal. Dit betreft een zandgrond met een humeuze toplaag. Dit type bodem komt voor in beekdalen waar eerst dekzand door wind is afgezet en waar zich vervolgens een humeuze toplaag heeft ontwikkeld. Ten noorden van de planlocatie zijn woudeerdgronden (bodemtype pLn5) gelegen, ontstaan uit de vermenging van verslagen veen. In het westelijk gedeelte van het onderzoeksgebied is sprake van een van oudsher groter agrarisch complex, waartoe de gronden bij Laar behoren. De enkeerdgronden hier (zEz23) maken deel uit van een kunstmatige ophoging (esdek) van ten minste 50 centimeter dik.



Uitsnede bodemkaart met onderzoeksgebied en planlocatie

2.2.2 Geomorfologie

De gronden van het onderzoeksgebied sluiten qua geomorfologische karakteristiek aan bij het complex aan oude dekzandgronden ten noorden van Tilburg. Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van een geologisch dalingsgebied, de Centrale Slenk. Het gebied is gelegen op de overgang van dekzandruggen en dekzandvlaktes. De vlaktes zijn ontstaan doordat er zand van de dekzandruggen in de beekdalen (van onder andere de Raamse Loop) door de wind is afgezet. Hierdoor werden de beekdalen steeds vlakker en zijn deze afgevlakt naar de hoogte van het omliggend maaiveld. Deze vlaktes liggen lager dan de dekzandruggen en hebben hierdoor veelal ook een hogere grondwaterstand. In de landschapsstructuur is dit te zien aan het watergangenstelsel. Op de dekzandvlakten zijn meer watergangen aanwezig dan op de hogere dekzandruggen. Van oorsprong kwamen op de dekzandvlakten bos- en heidegebieden voor. Zij werden in de 20^e eeuw als laatste ontgonnen, waardoor de hoofdfunctie veranderde in afwisselend grasland, bouwland en boomteelt.

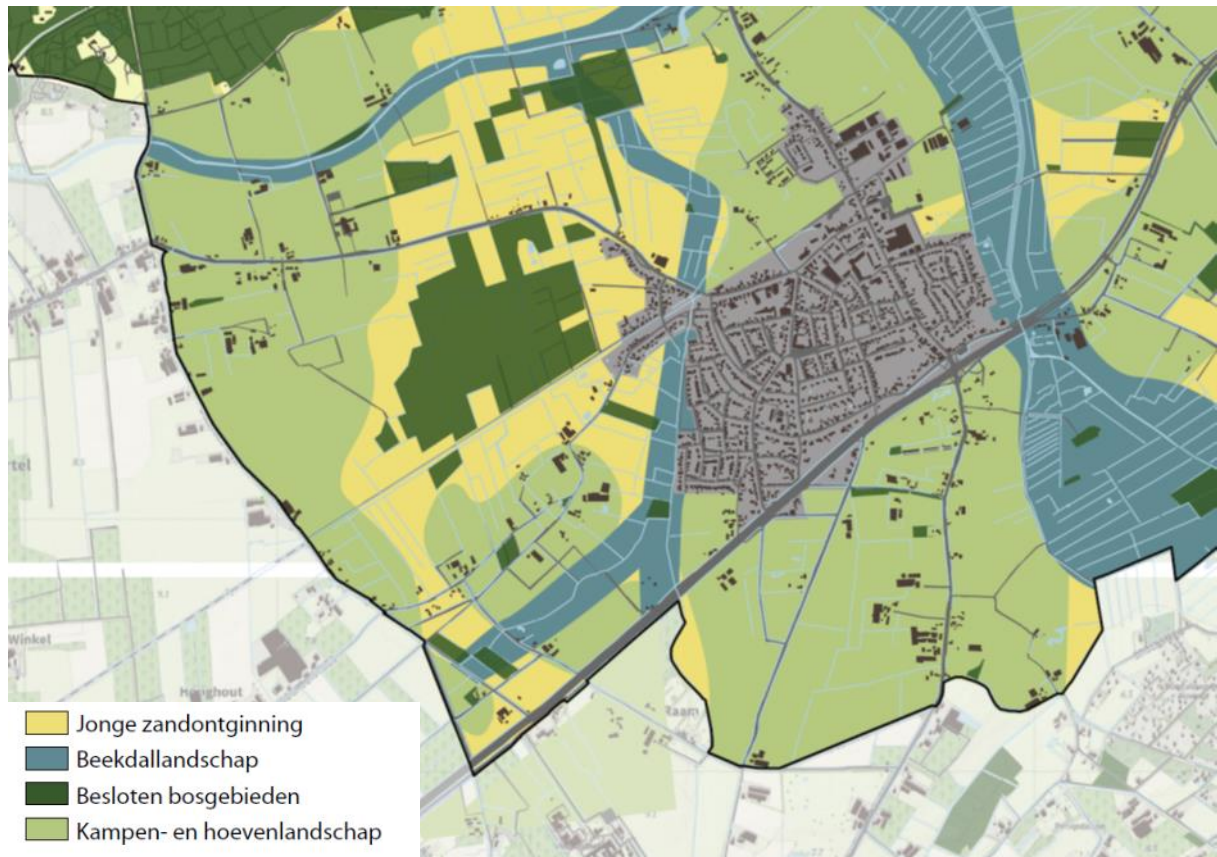


Uitsnede geomorfologische kaart

2.2.3 Water

Het oppervlaktewater binnen het onderzoeksgebied valt volledig binnen het stroomgebied van de Zandleij. De hoofdtak van de Zandleij begint bij Tilburg en stroomt in noordoostelijke richting om uit te monden in het Drongelens kanaal nabij Cromvoirt. Aan de oostgrens van het onderzoeksgebied is een belangrijke zijtak van de Zandleij gesitueerd, te weten de Raamse Loop. Via een stelsel van sloten vindt waterafvoer via dit beekstelsel plaats.

daarom onderdeel uit van de jonge zandontginningen. Kenmerkend is de rechte verkaveling. Kavels zijn vaak voorzien van sloten, zodat het water sneller weg kan lopen. Vanwege het natte karakter bevindt zich hier van nature minder (historische) bebouwing.



Uitsnede landschapstypen (Bron: Visie Wonen)

Aan de oostgrens van het onderzoeksgebied, tegen de kern van Helvoirt, is het beekdal van de Raamse Loop gelegen, die verderop uitmondt in de Zandleij. In het verleden waren beekdalen te herkennen aan de relatief lage ligging en aanwezigheid van opgaande beplanting dwars op de beek. De gronden waren veelal in gebruik als weide- of hooiland. De beekdalen zijn nu minder goed te herkennen, doordat de beek genormaliseerd en gekanaliseerd is.

2.2.5 Natuur

Centraal en noordelijk binnen het onderzoeksgebied is een groot bebost gebied gelegen 'de Brokkenbroek'. Dit betreft een nat broekbos dat aan de zuidzijde grotendeels wordt afgeschermd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven. Ten zuiden van deze spoorlijn zijn nog enkele uitstulpingen van het beboste gebied aanwezig.

Aan de noordzijde van de Udenhoutseweg trekt de groene zone zich al dan niet versnipperd door in de richting van de Loonse en Drunense Duinen.

Aan de westkant van het onderzoeksgebied zijn overwegend agrarische gronden gelegen en is minder ruimte voor natuur. Ten zuiden van het onderzoeksgebied zijn eveneens weinig natuurzones en overwegend agrarische gronden gelegen. Aan de oostelijke zijde wordt het onderzoeksgebied begrensd door de rechtgetrokken Raamse Loop en de kern Helvoirt, waar eveneens weinig natuurwaarden aanwezig zijn.

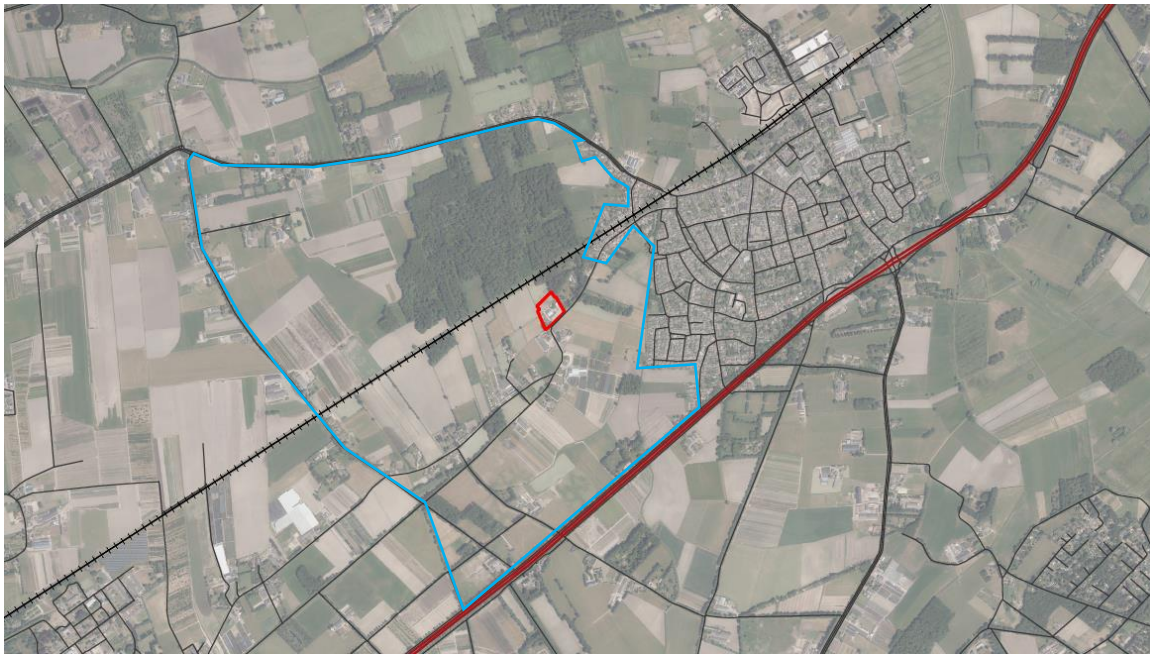
Lange bomenrijen zijn voornamelijk ten zuiden van het onderzoeksgebied aanwezig. Binnen het onderzoeksgebied zijn deze grotendeels gefragmenteerd en daarmee in de huidige situatie veelal afwezig. De structuren qua opgaande beplanting zijn in de vorm van bospercelen en boomteeltpercelen met eventueel boskamers. Verder zijn er lijnstructuren gesitueerd langs de perceelsgrenzen, veelal in de vorm van struweelstroken met daarin enkele bomen. Daarnaast zijn diverse woon- en bedrijfserven beplant met scheer- en kniphagen en bomenrijen op de perceelsgrenzen.



Luchtfoto met onderzoeksgebied rood omlijnd

2.3 Netwerklaag

De netwerklaag omvat het geheel aan infrastructurele netwerken. Het onderzoeksgebied wordt deels begrensd door grote verkeersaders. De grootste autoweg is de Rijksweg N65 aan de zuidzijde van het onderzoeksgebied, die in het verlengde ligt van het traject van de A65 en hiermee de verbinding vormt van 's-Hertogenbosch naar Tilburg.



Impressie infrastructurele situatie in en rondom onderzoeksgebied

In het onderzoeksgebied zelf is sprake van een lage infrastructurele dichtheid. De Gijzel is ter plekke van de planlocatie eigenlijk de enige ontsluitingsroute die het gebied kent. Daarnaast wordt de noordgrens van het onderzoeksgebied gevormd door de Udenhoutseweg. De dichtheid aan wegen is in het zuidwesten van het onderzoeksgebied het grootst, waar enkele wegen ontsluiten op de Rijksweg ten zuiden van het gebied en de Gijzelsestraat aan de westzijde van het onderzoeksgebied. Ten noorden van de spoorweg zijn tussen de Udenhoutseweg en de spoorlijn geen wegen gesitueerd (met uitzondering van de erftoegangsweg Klein Laar aan de noordwestzijde van het onderzoeksgebied).

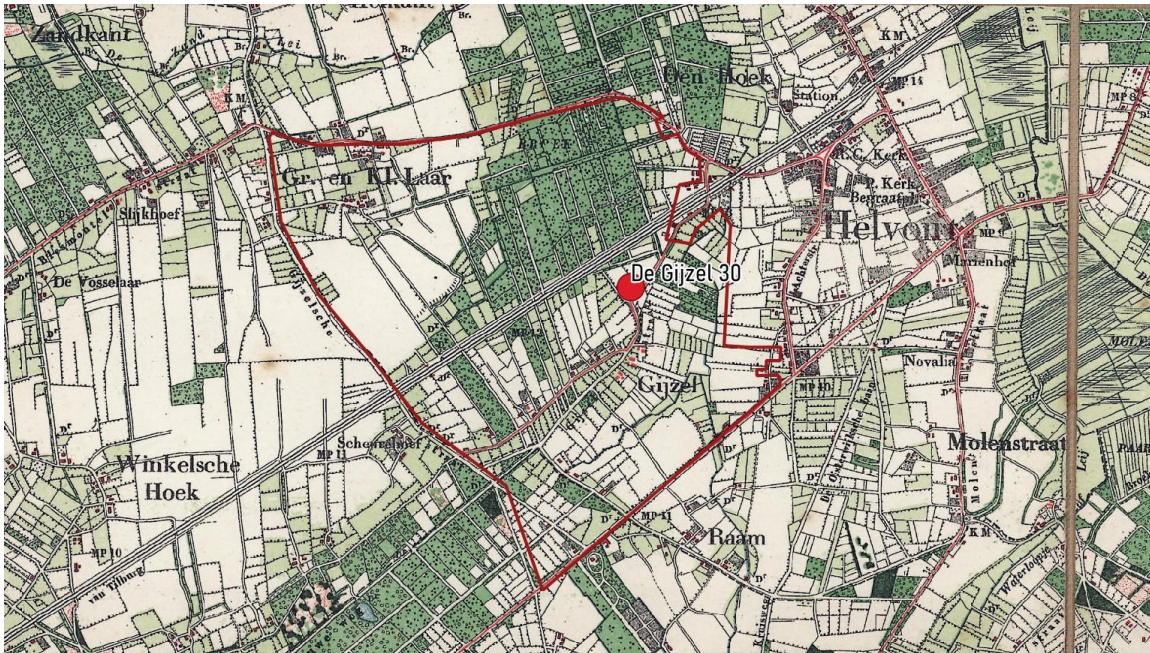
2.4 Occupatielaag

De occupatielaag is een weerspiegeling van het menselijk handelen en kent vergeleken met de andere lagen een hoge veranderingsnelheid. De occupatielaag zal ook in het buitengebied onder invloed van externe factoren op grote schaal veranderen in de komende jaren.

2.4.1 Historische ontwikkeling

Het onderzoeksgebied bevindt zich op de overgang van de hoge zwarte enkeerdgronden naar de lagere gronden. De zwarte enkeerdgronden zijn de hogere gronden, die enken/essen genoemd worden. Deze zijn ontstaan zijn door het potstalsysteem waarbij plantenzoden werden geplagd en gemengd met uitwerpselen en vervolgens verspreid werden op de overgangszone van hoge naar lage gebieden. De boerderijen werden ook op deze overgangszone gevestigd.

In het onderzoeksgebied bevinden zich een tweetal historische buurtschappen. De Gijzel in het zuidoosten van het onderzoeksgebied en Groot en Klein Laar in het noordwesten van het onderzoeksgebied. De namen van deze buurtschappen zijn al te vinden op kaarten uit 1815.



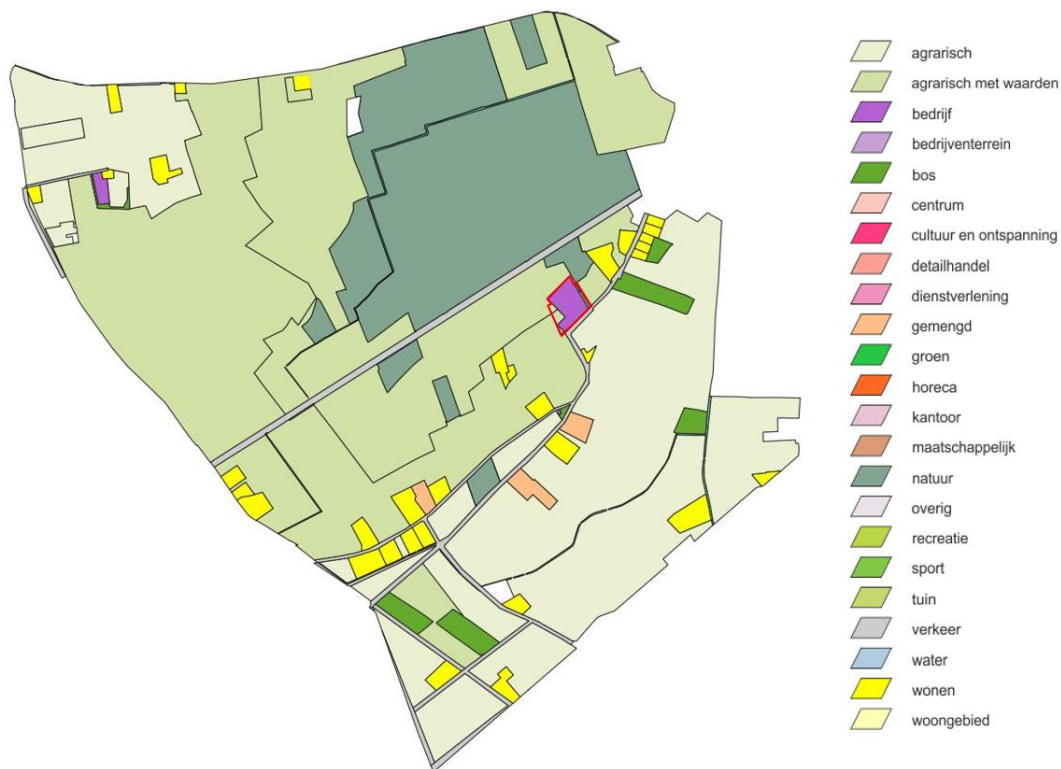
Topografische kaart van 1900 met ligging onderzoeksgebied en planlocatie (bron: TopoTijdsreis)

De Gijzel en de Udenhoutseweg vormen al geruime tijd een ontsluitingsroute in het buitengebied ten westen van Helvoirt. Het gebied ten westen van Helvoirt wordt doorsneden door bospercelen behorend bij het historisch natuurgebied Brokkenbroek. Deze bospercelen vormen in deze periode een natuurlijke uitloper van de Loonse en Drunense Duinen ten westen van Gijzel. De grens tussen de kleinere bospercelen en de open agrarische percelen is ook duidelijk herkenbaar rondom Laar (aan de noordwestzijde).

Een belangrijke ontwikkeling die zijn sporen heeft nagelaten in het onderzoeksgebied is de aanleg en ingebruikname van de spoorlijn Nijmegen – Tilburg. De spoorlijn vormde een harde doorsnijding van de bospercelen van Brokkenbroek en een onderbreking van de groenstructuur tussen Brokkenbroek en de Loonse en Drunense Duinen.

Na de aanleg van de spoorlijn, verandert er gedurende decennia weinig aan het landschap. De karakteristieke lintbebouwing is ondanks de doorsnijding van de spoorlijn in deze periode intact gebleven. Rondom de jaren '60 en '70 breidt de kern van Helvoirt zich verder uit. In eerste instantie is dit uitbreiding in de vorm van lintbebouwing langs de ontsluitingswegen van de kern: de Achterstraat en de Udenhoutseweg. Ook aan De Gijzel dijt de kern verder uit in deze periode, waardoor ook de bebouwde kern van Helvoirt dichterbij de planlocatie komt te liggen.

2.4.2 Huidig functioneel gebruik



Analyse bestaande bestemmingen onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft een kleinschalig, half besloten landschap in de overgangszone van de kern Helvoirt naar het buitengebied met enkele bestaande historische bebouwingslinten.

Het onderzoeksgebied betreft een gemengd landelijk gebied, waarbij reeds sprake is van een zekere menging van functies. Naast de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijfslocaties, waaronder ook enkele veehouderij-locaties, bevinden zich in het onderzoeksgebied met name burgerwoningen en enkele niet-agrarische bedrijfslocaties.

De burgerwoningen zijn hoofdzakelijk gelegen langs het lint van de Gijzel. Daarnaast bevinden zich ook aan de Udenhoutseweg in het noorden en de Gijzelsestraat in het westen nog enkele burgerwoningen. Het grootste cluster van burgerwoningen is te vinden op de splitsing van de Gijzel met de Kreitestraat. Hoewel De Gijzel voornamelijk een historisch lint in het buitengebied is, begint deze oostelijk van het plangebied al dieper in de kern van Helvoirt, op de kruising Biestakkerstraat/Schoorstraat/Lange Pad/De Gijzel. De woningen staan veelal aan de weg en zijn hier ook op georiënteerd. Er bevinden zich geen woningen in de 2^e lijn.

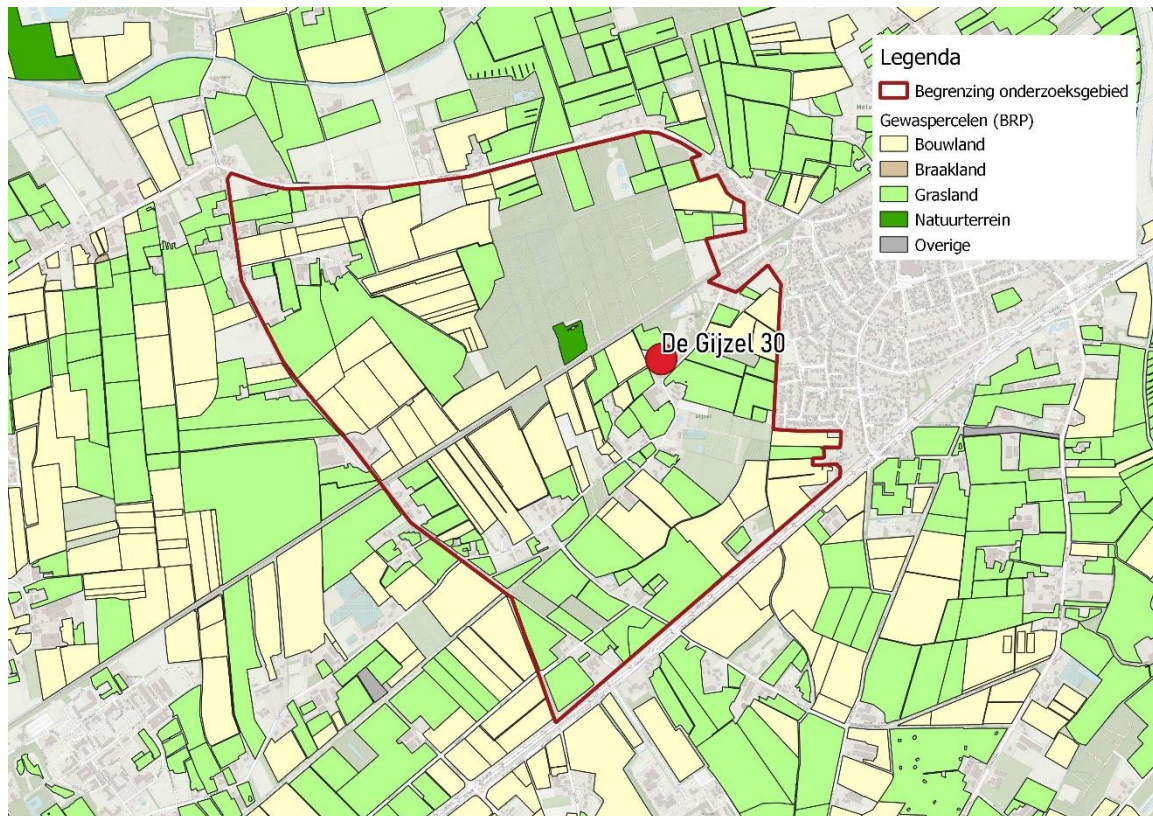
De niet-agrarische bedrijfslocaties bevinden zich bijna uitsluitend in het bebouwingslint van de Gijzel, waarbij deze afwisselend gelegen zijn tussen woonbestemmingen.

Grondgebruik

De onbebouwde gronden in het onderzoeksgebied zijn veelal in agrarisch gebruik. De Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) koppelt de locatie van landbouwpercelen met het grondgebruik. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen bouwland, braakland, grasland en natuurterrein. Het agrarisch grondgebruik in het onderzoeksgebied kan op basis van de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP)

grofweg gekarakteriseerd worden als een 50/50 verdeling tussen grasland en bouwland ten behoeve van akkerbouw, maar met name boomteelt.

In het noordoosten van het onderzoeksgebied bevindt zich het broekbos 'Brokkenbroek'. Daarnaast zijn met name ten zuiden van de spoorlijn nog enkele solitaire bospercelen gelegen.



Agrarisch grondgebruik agrarische percelen binnen het onderzoeksgebied (BRP)

3. Trends

Algemeen

De verwachting is dat de functie van het buitengebied de komende jaren steeds meer gaat wijzigen van productieruimte naar consumptieruimte. Van een agrarisch productielandschap verandert het buitengebied steeds meer in een gebied waar op steeds grotere schaal functiemenging plaatsvindt. De agrarische sector neemt in aantal bedrijven landelijk in een rap tempo af, de resterende agrarische bedrijven worden groter en boeren specialiseren zich meer of ontplooiën nevenactiviteiten. Tegelijkertijd nemen andere sectoren zoals wonen, recreatie en natuur toe. Daarnaast groeit ook het belang van een aantrekkelijk buitengebied als vestigingsfactor. Als gevolg van deze ontwikkelingen verandert ook de relatie tussen stad en platteland. Waar de omgeving van de stad in het verleden vooral werd gezien als leverancier van voedsel voor de stedeling, is het platteland in de loop der jaren voor de stedeling uitgroeid tot ontspanningsruimte.

Landbouw

De landbouw staat onder druk vanwege toenemende wet- en regelgeving. Zo leiden de zogenaamde stoppersregeling (een gedoogregeling voor veehouders die niet voldoen aan emissie-eisen van het Besluit emissiearme huisvesting), de warme sanering varkenshouderij, de eisen die door de provincie Noord-Brabant in de Interim Omgevingsverordening (IOV) zijn gesteld aan stallen van veehouderijen en uiteraard de huidige stikstofproblematiek tot wezenlijke veranderingen, vraagstukken of zelfs problemen in het buitengebied. Steeds strengere milieuregels (zoals eisen over emissies stikstof en ammoniak) hebben geleid tot een lagere uitstoot, duurzamere productie en een verhoging van het dierenwelzijn. Maar, tegelijkertijd stellen ze ook strengere grenzen en voorwaarden aan ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij. Het voldoen aan de strengere eisen vraagt grote investeringen van boeren, bijvoorbeeld in de vorm van luchtwassers. Boeren worden voor de keuze gezet: produceren voor de wereldmarkt (bulk), produceren voor een nichemarkt (bijvoorbeeld streekproducten), produceren voor een kwaliteitsmarkt (bijvoorbeeld één ster Beter Leven), of stoppen. De verwachting is dat een aanzienlijk aantal veehouders moet of wil stoppen.

Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Voor veel gestopte agrariërs geldt dat zij nog op het erf blijven wonen en de bedrijfsgebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten gebruiken. Daarnaast vindt er in veel gevallen ook herbestemming plaats. De plattelandseconomie wordt hierdoor multifunctioneler en hergebruik van VAB's biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden. In het verleden lag het accent bij het hergebruik van VAB's op kleine familiebedrijven met verouderde bebouwing. Door de schaalvergroting in de landbouw is echter een deel van de agrarische bedrijven steeds omvangrijker geworden en zijn de stallen steeds groter. Gezien de verwachting dat het aantal agrarische bedrijven gaat afnemen, wordt verwacht dat de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing gaat toenemen.

Leegstand

Leegstand van vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied. Veel partijen zien leegstand als ongewenst doordat het enerzijds kan leiden tot individuele problemen, zoals schulden bij moeilijk te verkopen vastgoed en anderzijds doordat het kan leiden tot diverse maatschappelijke problemen. Hierbij valt te denken aan aantasting van de vitaliteit van het buitengebied, verloedering van het landschap en risico's voor de volksgezondheid als gevolg van verweerde asbestdaken. Daarnaast zijn ondermijning en criminalisering op het platteland een groeiend probleem. De kans bestaat dat leegstaande stallen en schuren worden gebruikt voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of –afvaldumping met enorme maatschappelijke kosten tot gevolg. Bij een financieel heikele situatie kan het voor de boer ook steeds moeilijker worden om weerstand te bieden aan deze druk.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI wordt prioriteit gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied. Dit houdt in dat landgebruik in balans moet worden gebracht met natuurlijke systemen en dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste moeten gaan van landschappelijke kwaliteiten. Met ontwikkelingen kan bijgedragen worden aan sterke en gezonde steden en regio's. Door bijvoorbeeld leegstand te voorkomen kan afwentelen in landelijk gebied worden voorkomen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Met de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. Er is sprake van een nieuw samenspel:

- *Een 'diepe' manier van kijken:* er wordt niet alleen gekeken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar hierin worden de dynamiek en randvoorwaarden betrokken die de onderste lagen meegeven. Daarbij wordt op verschillende schaalniveaus gekeken naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en wordt de factor tijd actief benut. Hierbij wordt ook naar het verleden gekeken, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.
- *Een 'ronde' manier van kijken:* er wordt niet sectoraal gekeken maar opgaven en kansen worden gecombineerd zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.
- *Een 'brede' manier van kijken:* er wordt niet vanuit één gezichtspunt gekeken maar er worden veel partijen bij betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

De provincie hanteert vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. Meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbepierking en herstel.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij ligt de focus op vier hoofdpijaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- de slimme netwerkstad, en
- een concurrerende duurzame economie.

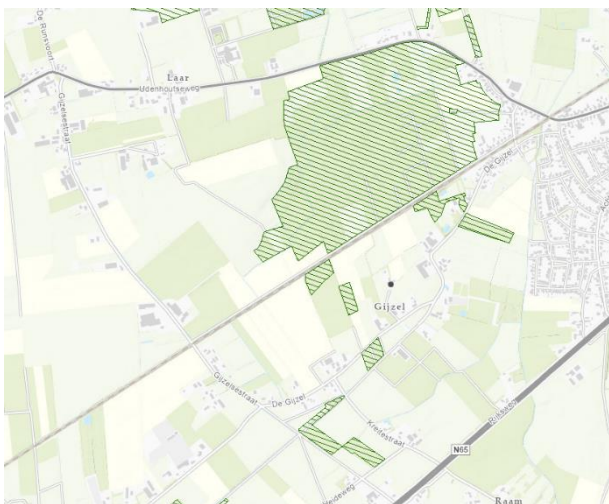
Deze vier hoofdpijaven staan ten dienste van de basis opgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De IOV is op 25 oktober 2019 vastgesteld en nadien enkele malen partieel gewijzigd. De IOV betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er bij het vaststellen geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed. De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'. Belangrijk voor het beleid in het buitengebied is de zonering van het gemengd landelijk gebied, de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Brabant. Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet agrarische functies.

Natuur Netwerk Brabant



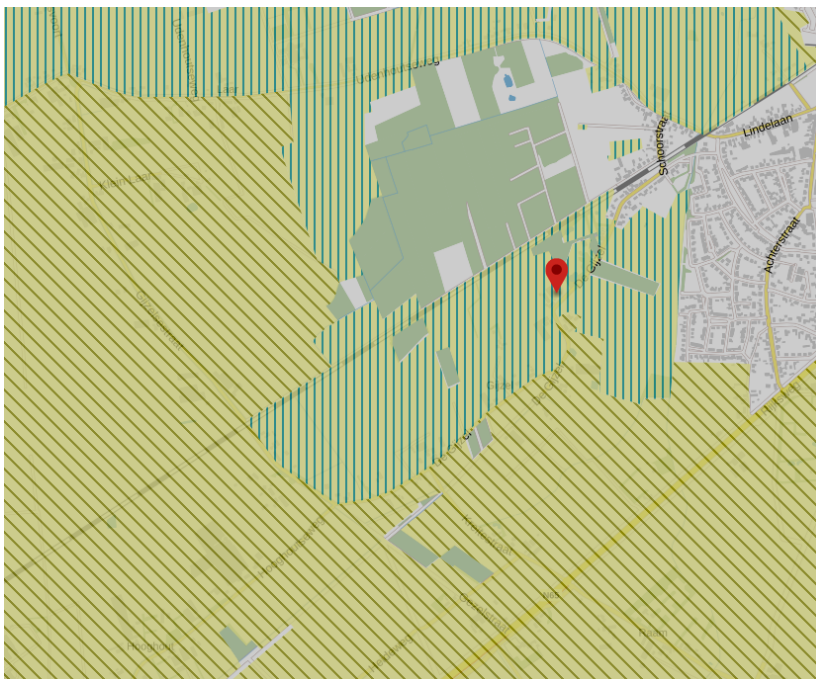
Uitsnede Natuurnetwerk Brabant

Het Brokkenbroek betreft een waardevol (nat) natuurgebied, dat evenals enkele solitaire bospercelen ten zuiden van de spoorlijn onderdeel uit maakt van het Natuur Netwerk Brabant (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

Groenblauwe mantel

De gronden rondom het Brokkenbroek zijn aangeduid als groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw (het NNB) en het gemengd landelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied: de 'ja-mits benadering'. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodemwatersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), en de aanwezigheid van bijzondere planten en dieren.



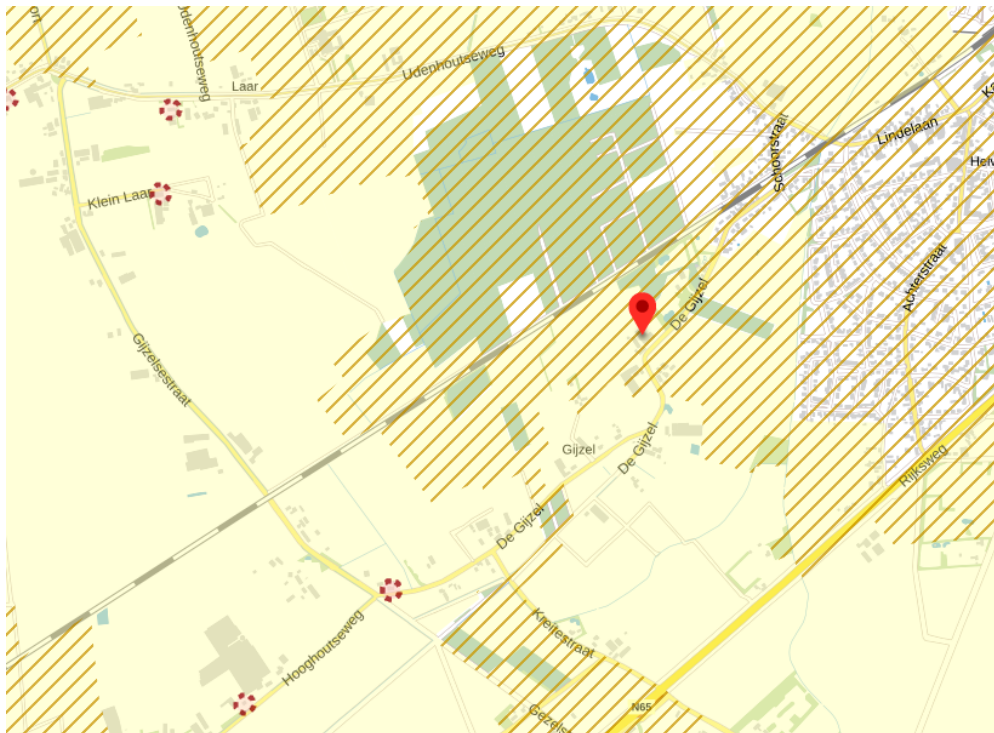
Uitsnede situering groenblauwe mantel (groen gearceerd) en gemengd landelijk gebied (bruine arcering)

Gemengd landelijk gebied

De gronden in het westen en zuiden van het onderzoeksgebied zijn in de IOV aangeduid als gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied betreft de agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de

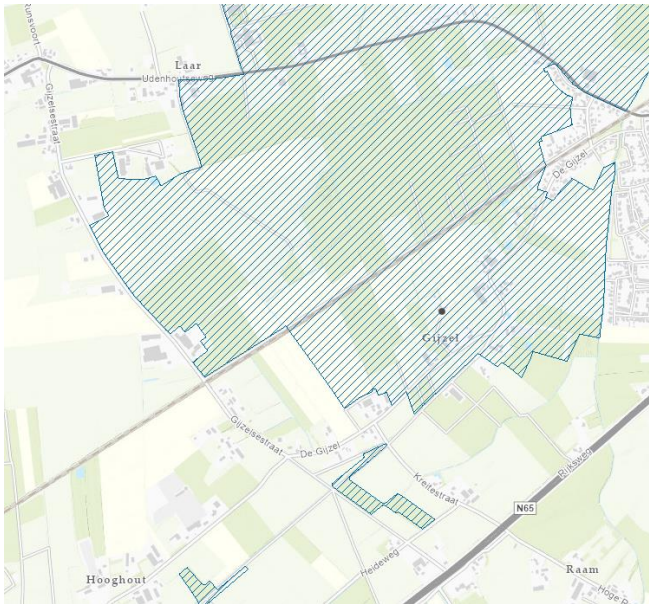
Binnen gemengd landelijk gebied gelden andere regels dan binnen de groenblauwe mantel. Binnen het gemengd landelijk gebied zijn er over het algemeen meer vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor een groot deel van het onderzoeksgebied in een ruime zone rondom het Brokkenbroek en nabij de kern van Helvoirt geldt dat de uitbreiding van, vestiging van, en omschakeling naar een veehouderij alleen onder strikte voorwaarden is toegestaan. Aangezien het onderzoeksgebied voor een groot deel is gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De begrenzing van deze aanduiding komt overeen met de voormalige begrenzing 'extensiveringsgebied' uit het voormalige reconstructieplan. Binnen deze aanduiding is iedere uitbreiding van bestaande bebouwing en voorzieningen (peildatum 21 september 2013) van veehouderijen niet toegestaan, tenzij sprake is van een 'grondgebonden veehouderij'.



Uitsnede aanduiding 'beperking veehouderij'

Een groot gedeelte van het onderzoeksgebied, in een ruime cirkel rondom het Brokkenbroek is tevens aangewezen als attentiegebied waterhuishouding. Dit betreft agrarische gebieden rondom kwetsbare natuurgebieden ter bescherming van de waterhuishouding van de NNB. De Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Voor bodemingrepen die een negatief effect kunnen hebben op de (grond)waterstand van het nabijgelegen natuurgebied is hier een omgevingsvergunning vereist.

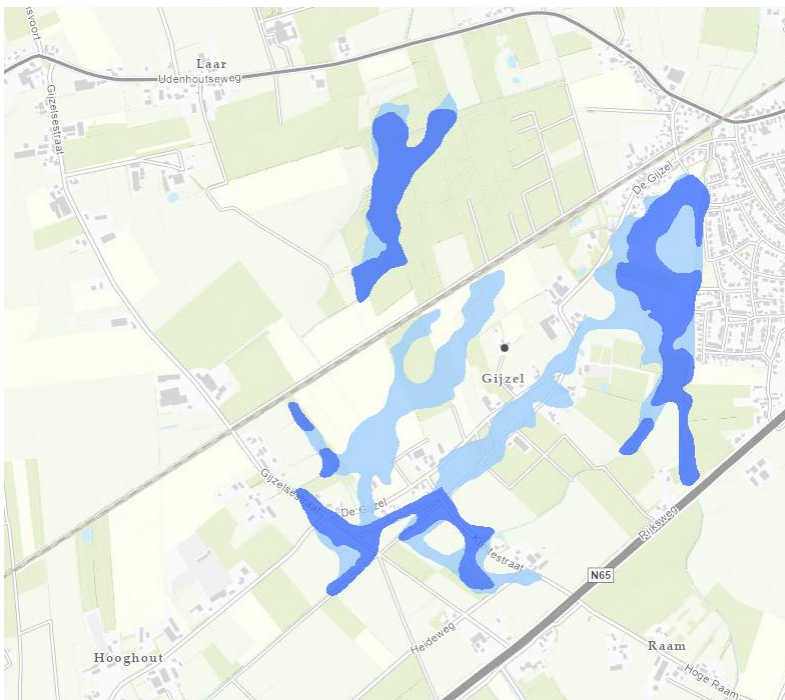


Uitsnede attentiezone waterhuishouding

Waterbergingsgebied

Binnen het onderzoeksgebied zijn ook diverse gronden aangeduid als waterbergingsgebied, met name in het midden en oosten. Deze gronden dienen mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Er gelden beperkingen voor de oprichting van gebouwen, omdat deze gronden nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan.

Gronden aangeduid met reserveringsgebied waterberging betreffen slechts zoekgebieden. Hier is bij eventuele ontwikkelingsverzoeken nog een nadere afweging mogelijk.



Uitsnede situering regionale waterbergingsgebieden (donkerblauw) en reserveringsgebied waterberging (lichtblauw)

Niet-agrarische gebruiksfuncties: platteland vernieuwing – hergebruik

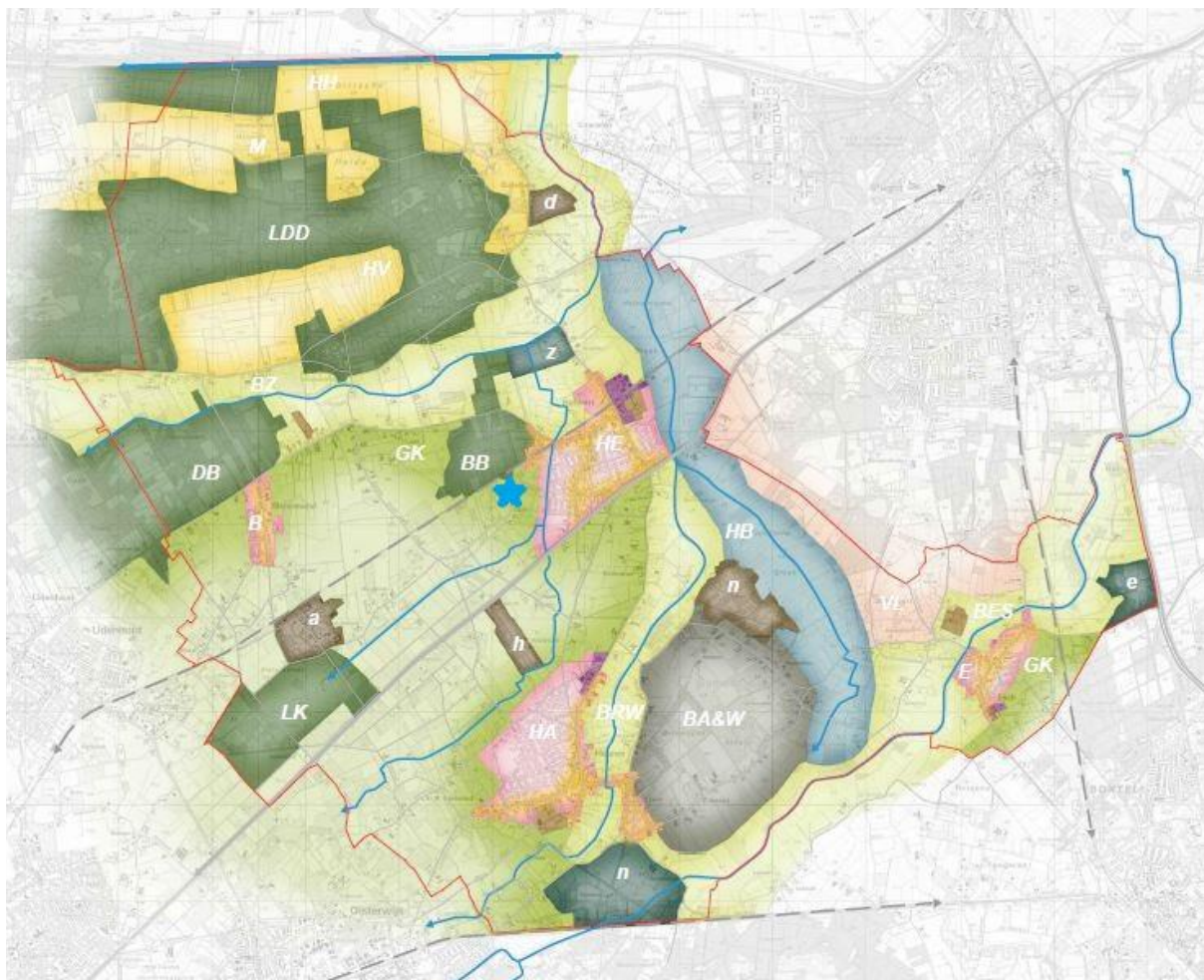
In de IOV zijn tevens specifieke regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied, bijvoorbeeld functiewijziging en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. De regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbinnen de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken.

Toename van bebouwing in het buitengebied dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing en een bestaande bedrijfslocatie. Daarnaast moet overtollige bebouwing worden gesloopt en moet onderbouwd worden dat de voorgenomen ontwikkeling ook op de lange termijn past binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied, gelet op de aard, situering en omvang van het voornemen en bijdraagt aan versterking van de omgevingskwaliteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Haaren

De Structuurvisie Haaren 2013 is momenteel nog het geldende beleidskader voor het onderzoeksgebied. De gemeente Vught heeft op dit moment nog geen actuelere, integrale visie voor haar buitengebied. De structuurvisie is vastgesteld om richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.



Uitsnede structuurvisiekaart

Deelgebied Groene Kamers

Op de structuurvisiekaart is een nadere onderverdeling van deelgebieden in het buitengebied aangegeven. Het onderzoeksgebied is overwegend gelegen binnen de aanduiding 'De Groene Kamers'. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Voor dit betreffend deelgebied zijn navolgende kernkwaliteiten benoemd:

- Kleinschalige openheid / half open landschap met groene kamers;
- Gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisseling landschap van open en besloten delen;
- Bebouwing geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bossages en bomen);
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen;
- Kernrandzone rond de dorpen is geschikt voor meer stedelijke functies en (beperkte) dorpsuitbreiding mits landschappelijk ingepast.

Nieuwe economische dragers

Mede om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen wordt het mogelijk gemaakt om op VAB-locaties Nieuwe Economische Dragere (NED's) of woonfuncties te vestigen. De vestiging van niet (primair) aan het buitengebied gebonden bedrijfsfuncties biedt kansen voor vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van het buitengebied. Niet iedere NED vormt echter een kans voor het buitengebied. Hoewel de gemeente de kansen voor economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit wil benutten, is ze ook zuinig op de hoog gewaardeerde landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit: kleinschalig, groen en divers. Daarom worden de volgende voorwaarden gesteld om initiatieven tot vestiging van NED's te laten worden tot een kans.

- Relatie met voorzieningenniveau in kernen; de vestiging van een NED is een kans als die geen negatief effect heeft op het voorzieningenniveau van de kernen;
- Relatie met bedrijventerreinen; de vestiging van een NED is een kans als die naar aard en omvang in het buitengebied thuishoort. NED's die qua aard en omvang op een bedrijventerrein thuishoren worden geweerd, anders wordt het uitgiftebeleid voor die terreinen ondermijnd;
- Aard en maat bebouwing; de vestiging van een NED of woonfunctie is een kans als de aard, maat en verschijningsvorm van de bebouwing past in het buitengebied. Daarnaast moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering;
- De mate van verstoring van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten of intensiveren. De vestiging van een NED is in principe overal in het agrarische buitengebied mogelijk. In het agrarisch ontwikkelingsgebied mag de vestiging van een NED niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten of intensiveren. Vanuit dit oogpunt worden geen activiteiten toe gelaten die een belemmering voor agrariërs kunnen vormen. Daarnaast zijn ook uitsluitend activiteiten toegestaan die niet veel grond claimen, zodat er voldoende ruimte blijft voor de landbouw. Nieuwe activiteiten moeten zich in dit gebied dus beperken tot het voormalige agrarische bouwvlak.

Bedrijventerreinen

In deze gemeentelijke structuurvisie is met betrekking tot bedrijventerreinen aangegeven dat bestaande bedrijven behouden en duurzaam te laten doorontwikkelen een basisverantwoordelijkheid is. Ten aanzien van bedrijventerrein hanteert de voormalige gemeente als uitgangspunt, dat de

bedrijventerreinen nabij de dorpen primair gericht blijven op de lokale kleinschalige bedrijvigheid en de bestaande bedrijven. Bedrijvigheid die wat betreft de mate van milieuhinder te mengen valt binnen de gemengde bedrijfsomgevingen of gebruik kan maken van vrijkomende agrarische bebouwing wordt geweerd van de bedrijventerreinen;

4.3.2 Ontwerp-Omgevingsvisie

De gemeente heeft momenteel een nieuwe gemeentebrede structuurvisie in de vorm van een Omgevingsvisie in voorbereiding. De concept omgevingsvisie heeft van 18 mei tot en met 18 juni 2023 ter inzage gelegen.

De ontwerp Omgevingsvisie betreft een visie op hoofdlijnen, waarin staat beschreven hoe de gemeente de leefomgeving op de lange termijn vorm en inhoud wil geven, deels gebaseerd op vastgesteld beleid. In de visie staat wat wij de gemeente belangrijk vindt om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. Op basis van 4 leidende principes zijn 3 hoofddoelstellingen geformuleerd:

1. De leefomgeving is toegankelijk, gezond en veilig, zowel voor mens, dier als plant;
2. Wonen, werken en voorzieningen zijn in balans en iedereen kan meedoen;
3. Er is een goede balans tussen gebruik en bescherming van de natuur, bodem, water en lucht.

In de omgevingsvisie is de gemeente in 7 verschillende deelgebieden onderverdeeld. Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van de agrarische zone. Dit landelijke gebied heeft overwegend een agrarisch karakter en ligt met name tussen Helvoirt, Cromvoirt en de Loonse en Drunens Duinen in. Het betreft een afwisselend gebied met veel verschillende functies, cultuurhistorische structuren en elementen, waaronder zandpaden, bebouwingslinten, groene landschapselementen, boerenweiden en paardenweides.



Uitsnede visiekaart gemeente Vught

In de agrarische zone wenst de gemeente ruimte te geven aan (de omvorming naar) gezonde en toekomstbestendige (agrarische) bedrijven passend in de omgeving en rekening houdend met natuurwaarden. Er wordt ontwikkelingsruimte geboden aan grondgebonden agrarische bedrijven en

aan nevenactiviteiten, onder voorwaarden van duurzaamheid, landschappelijke kwaliteit, bodemkwaliteit, natuurinclusiviteit, biologische of kringlooplandbouw. Dit betekent dat het uitputten van de gronden en uitbreiding van boomteelt niet meer is toegestaan en de teelt het waterpeil volgt. Daarnaast wil de gemeente kansen bieden voor stoppende agrariërs, waarbij de nieuwe functie qua aard en omvang moet passen in de omgeving en moet voldoen aan de daarvoor gestelde eisen. Bovendien wil de gemeente een robuuste structuur van groengebieden, ecologische verbindingen, groene stapstenen en (monumentale) bomen realiseren ter versterking van de natuurwaarden.

4.3.4 Visie 'Wonen in het buitengebied'

Op 29 september 2022 is de visie 'Wonen in het buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Vught. Hiermee wordt een toetsingskader beschreven voor het toestaan van nieuwe bebouwing in het buitengebied, met name voor eventuele toevoeging van Ruimte voor Ruimte woningen. Uitgangspunt is dat het voornemen bijdraagt aan de kernkwaliteiten van de bebouwingsconcentratie. In de visie wordt met betrekking tot het onderzoeksgebied specifiek ingegaan op twee deelgebieden. Dit zijn de bebouwingsconcentratie rondom de Gijzel en het bebouwingslint aan de Udenhoutseweg.

Gijzel is een gehucht en valt qua vorm onder een bebouwingscluster. Het bestaat uit een aantal woningen welke allen grenzen aan De Gijzel. Er is veel openheid in het gebied, welke in de laatste jaren is toegenomen vanwege het afnemen van de voorheen aanwezige kwekerijen. De kenmerkende afstand tussen de bebouwing dient in stand gehouden te blijven. In het buurtschap zijn verschillende mooie zichtlijnen over de achterliggende velden te vinden. In het oosten van het buurtschap ligt de bebouwing vrij open in het landschap, er is weinig erfbeplanting aanwezig. Een waardevol middengebied, op de plek waar de weg De Gijzel zich splitst, vormt visueel een soort brink voor het buurtschap. Deze dient daarom vrij van bebouwing te blijven. De afwisseling tussen bosjes en open weilanden zorgt voor een groene kwaliteit in het buurtschap. Daarbij is het zicht over de 'brink' van belang zodat er een relatie blijft tussen de twee gesplitste wegen. Het lint loopt verder richting het westen, daar krijgt het lint een meer besloten karakter.



Uitsnede analysekaart De Gijzel

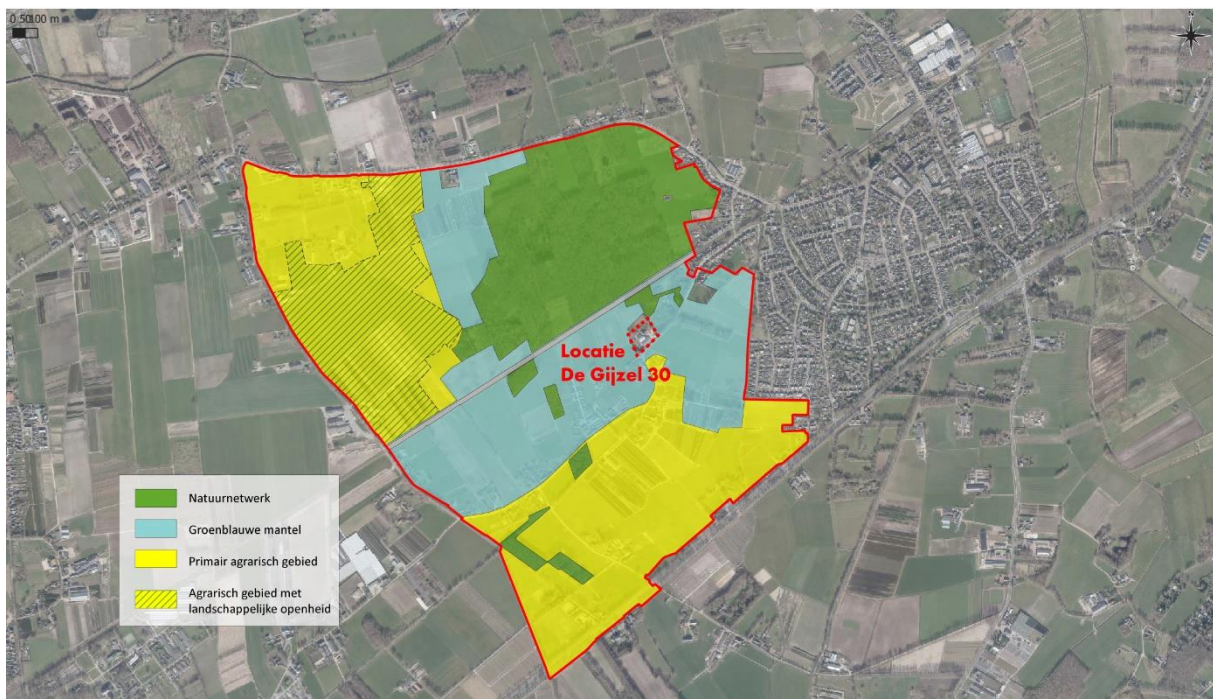
De Udenhoutseweg is een bebouwingslint met een verschillend karakter aan de noord en zuidzijde van de weg. Aan de zuidzijde heeft het lint een wat meer besloten karakter. Er zit daar minder ruimte tussen de bebouwing en de aanwezigheid van volgroeide erfrandbeplanting draagt ook bij aan de beslotenheid van deze zijde van het lint.



Uitsnede analysekaart Udenhoutseweg

5. Globale ontwikkelingsrichting gebied

Naar verwachting zal de transitie van het landelijk gebied in de komende jaren een grote verandering met zich meebrengen. Dit geldt ook voor het onderzoeksgebied. Vanwege de aanwezigheid van het bestaande waardevolle bosgebied, de waterbergingsopgave in het gebied, de nabijheid van de kern en de reeds bestaande functiemenging in de bestaande bebouwingslinten worden grootschalige agrarische ontwikkelingen hier niet wenselijk geacht en is de verwachting dat het intensief agrarisch gebruik van het onderzoeksgebied in de komende jaren verder gaat afnemen. Om de identiteit van het gebied intact te houden, is het gewenst om economische dragers in het gebied te behouden. Bestaande functies/bedrijven dienen dan ook waar mogelijk ontwikkelingsruimte te behouden. Daarnaast wordt ruimte geboden voor nieuwe invullingen, mits hierbij bestaande kwaliteiten behouden kunnen blijven. Binnen het onderzoeksgebied zijn enkele deelgebieden te onderscheiden, zie afbeelding hieronder.



Onderscheid deelgebieden

Het noordoostelijk deel van het onderzoeksgebied (groen gemarkeerd op bovenstaande afbeelding) betreft het natte broekbos Brokkenbroek, dat met enkele in het noordoosten aangrenzende agrarische percelen onderdeel uit maakt van het Natuurnetwerk Brabant en tevens onderdeel is van de provinciale attentiezone waterhuishouding. Hier heeft de natuur het primaat. Er wordt gestreefd naar behoud en verdere versterking van de aanwezige natuurwaarden van het bosgebied. In dit deelgebied zijn geen detailbestemmingen gelegen en worden in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen voorgestaan.

De aangrenzende gronden ten westen en zuiden van het bosgebied maken onderdeel uit van de provinciale groenblauwe mantel (groenblauw gemarkeerd op bovenstaande afbeelding) en zijn daarnaast eveneens gelegen binnen de attentiezone waterhuishouding. Mede vanwege de ligging nabij de kern Helvoirt en het waardevolle bosgebied zijn hier geen intensieve veehouderijontwikkelingen toegestaan. Daarnaast wordt vestiging van agrarische verwante en technische hulpbedrijven hier conform provinciaal beleid ook niet toegestaan, vanwege het veelal intensieve en grootschaligere karakter van dergelijke bedrijven. In deze overgangszone zijn overige

nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk als ze bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit doordat ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Dit heeft met name betrekking op de herontwikkeling van bestaande of voormalige intensieve veehouderij-locaties en agrarisch verwante bedrijven.

Herontwikkeling van een dergelijke voormalig (agrarische) bedrijfslocatie ten behoeve van niet-agrarische functies (wonen en/of niet-agrarische bedrijvigheid) wordt hier mogelijk geacht, mits dit binnen een reeds bestaand bouwperceel plaatsvindt en niet leidt tot een toename aan ruimtebeslag. Een dergelijke ontwikkeling moet kleinschalig zijn, landschappelijk goed worden ingepast en bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het geheel, waarbij het half open landschappelijk karakter van het gebied wordt versterkt. Daarnaast mag de herontwikkeling geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken en moet geen sprake van belemmering van omliggende bestaande agrarische bedrijven.

De gronden in het noordwesten en het zuiden van het onderzoeksgebied betreffen de primair agrarische gebieden (geel gemarkeerd op voorgaande afbeelding), waar in beginsel nog ruimte wordt geboden voor agrarische ontwikkeling. Beiden deelgebieden zijn in het huidig bestemmingsplan ook aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied. In de gemeentelijke Omgevingsvisie is echter aangegeven dat verdere uitbreiding van de boomteeltsector niet wenselijk wordt geacht. Daarnaast is een aanzienlijk deel van het noordwestelijk deelgebied gelegen binnen de attentiezone waterhuishouding en maakt onderdeel uit van een als waardevol beschouwd open gebied (gearceerd op voorgaande afbeelding), terwijl het zuidelijk deelgebied wordt doorsneden door een beekdal. Nieuwe grootschalige boomteeltontwikkelingen worden in deze primair agrarische gebieden dan ook niet meer toegestaan, maar bestaande grondgebonden agrarische functies krijgen hier nog wel waar mogelijk de ruimte.

Voormalige agrarische bedrijfslocaties binnen deze gebieden kunnen zowel worden benut voor agrarisch hergebruik als voor herontwikkeling ten behoeve van niet-agrarische functies, waaronder ook vestiging van agrarisch verwante en technisch hulpbedrijven.

Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen vormt de versterking van de omgevingskwaliteit een belangrijke randvoorwaarde. Hiervoor kunnen afhankelijk van het landschapstype andere inrichtingsmaatregelen gewenst zijn om de specifieke gebiedskenmerken te versterken. Zo kan de kenmerkende rechte verkaveling van de jonge zandontginningen met name in het midden van het onderzoeksgebied onder andere worden versterkt door aanleg van lijnvormige beplantingstructuren langs de perceels-/kavelgrenzen en versterking van houtwallen, singels en grienden. De kenmerkende kamerstructuur met afwisseling van openheid en beslotenheid van het kampen- hoevenlandschap in met name het westen en zuiden van het plangebied kan onder meer worden versterkt door behoud van zichtlijnen over open akkers en extra aanplant van de randen van deze akkers. Dit vergt echter altijd maatwerk, omdat dit per locatie en ontwikkeling kan verschillen.

6. Planvoornemen

Het concrete planvoornemen heeft betrekking op de bestaande bedrijfslocatie De Gijzel 30, gelegen in het gelijknamige gehucht ten westen van Helvoirt.



Begrenzing en ligging planlocatie

In het verleden was op deze locatie een veehouderij gevestigd. In 2011 is de voormalig veehouderij omgeschakeld naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf, waarbij de ondergeschikte loonwerkactiviteiten planologisch als hoofdfunctie zijn geregeld en tevens als een ondergeschikte activiteit een machineverhuurbedrijf ten behoeve van niet buitengebied gerelateerde diensten was toegestaan. De omvang van het huidige bestemmingsvlak bedraagt ca. 9.000 m².

Aan de zuidwestzijde van het bouwvlak staat een bedrijfswoning. Verder staan er een aantal bedrijfsgebouwen verder naar achteren op het perceel. In totaal is er in de huidige situatie sprake van 2.157 m² aan bedrijfsbebouwing. Functioneel zijn de bedrijfsgebouwen midden op het perceel in gebruik als opslagloodsen voor machines. Het gebouw direct achter het bedrijfsgebouw doet naast opslag ook dienst als werkplaats. Verder zijn er nog een oude drijfmestsilo en kuilvoeropslag (463 m²) aanwezig op de achterzijde van het bouwvlak, behorend bij de voormalige functie als agrarisch bedrijf.

Ten behoeve van de toekomstige bedrijfsopvolging met voldoende toekomstperspectief willen de initiatiefnemers de bestaande bedrijfslocatie door-/herontwikkelen ten behoeve van de verhuur van machines, met name voor grote en complexe infrastructurele projecten. Hiermee worden de bestaande loonwerkactiviteiten alsmede de agrarische neventak voor het houden van dieren, telen van gewassen en statische opslag definitief beëindigd.

Een groot gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen zal met het voornemen worden gesloopt, waarvoor naast de te handhaven machinestalling 1 bedrijfsloods wordt teruggebouwd, zodat een logische en meer compacte perceelsindeling ontstaat. De bedrijfslocatie zal vervolgens worden voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing, waarbij de achterliggende agrarische gronden tevens zullen natuurlijker zullen ingericht om daarmee een natuurlijkere overgangszone naar het achterliggende natuurgebied te realiseren.

7. Toetsing planvoornemen aan ontwikkelingsrichting

De voorgenomen doorontwikkeling van een loonwerkbedrijf tot machineverhuurbedrijf zorgt ervoor dat op de bestaande bedrijfslocatie een toekomstbestendig bedrijf behouden blijft in het buitengebied, waarbij sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en bedrijvigheid die door de kleinschaligheid als passend bij de ligging van het gebied wordt bevonden en geen afbreuk zal doen aan het bestaande landelijke, half open karakter van het buurtschap Gijzel.

De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied tussen het waardevol bosgebied Brokkenbroek en het primair agrarisch gebied ten zuiden van de Gijzel. In het overgangsgebied, dat onderdeel uitmaakt van de groenblauwe mantel, kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, mits ze bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en een positief effect hebben op bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Het uitplaatsen van dit bedrijf naar een bedrijventerrein wordt niet kansrijk geacht. Eventuele vrije ruimte op het bedrijventerrein wordt bij voorkeur niet aangewend voor bedrijfsactiviteiten, die qua milieuhinder en uitstralingseffecten ook gebruik kunnen maken van solitaire bedrijfslocaties. Bovendien zou dit leiden tot leegstand op de huidige locatie, die met enkele aanpassingen kan voldoen aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is doorontwikkeling op de planlocatie het meest gewenst.

Het bedrijf neemt reeds een gespecialiseerde positie in en draagt het bij aan het onderhouden van belangrijke verkeersaders van de provincie Noord-Brabant. Met het voornemen kan het bedrijf toekomstbestendig opereren en doorontwikkelen, wat de efficiëntie van deze projecten alleen maar ten goede zal komen. Gelet op bovenstaande draagt de ontwikkeling bij aan een economisch sterke (top)positie van Brabant.

Het voornemen leidt niet tot een toename aan verkeersbewegingen. Het voornemen betreft een moderniseringsslag die ervoor zorgt dat bestaande buitenstalling en buitenopslag overdekt kan plaatsvinden. Dit levert geen intensivering van de bedrijfsactiviteiten op of een wijziging in de bedrijfsvoering en leidt derhalve niet tot een toename van verkeersbewegingen. De locatie is door de situering aan de Gijzel gelegen aan een goede ontsluitingsroute, waarbij geen verkeer door de kern noodzakelijk is.

De ontwikkeling voorziet in een ruimtelijke en milieukundige kwaliteitsverbetering, waarbij de bedrijfsfunctie duurzaam kan worden vormgegeven. Het betreft een duurzame ontwikkeling van een bestaand bebouwd gebied, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving verbetert. Door het bestemmen van de planlocatie als bedrijfslocatie voor machineverhuur, wordt er voor de toekomst uitgesloten dat er op de locatie agrarische activiteiten plaatsvinden. Daarnaast wordt met het voornemen een agrarisch technisch hulpbedrijf in de groenblauwe mantel beëindigd.

Het voornemen vindt plaats op een bestaand bouwperceel. Met het voornemen vindt geen toename van bebouwing plaats. De van origine agrarische bebouwing op de locatie, die momenteel gebruikt wordt als opslag, zal worden gesloopt. De sloop van alle overvloedige ontsierlijke bebouwing leidt tot ontstening, die de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt. Daarnaast ontstaat met de voorgenomen herbouw een logische en meer compacte perceelsindeling. Bovendien zijn na realisering van de nieuwe loods achter de bestaande loods de bedrijfsgebouwen minder zichtbaar.

De gehele locatie wordt robuust landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, waarbij is aangesloten op de ligging van de locatie in een jonge zandontginning. Hiertoe worden de kavelgrenzen aan de noord- en oostzijde met lijnvormige beplantingsstructuren versterkt. Aan de oostzijde wordt

een grondwal met struweelrand van inheemse besdragende beplanting van 5 meter breed gerealiseerd en aan de noordzijde een nattere groenstrook van 10 meter breed met boomvormers, een heester- en kruidenlaag en enkele poelen. De achterliggende agrarische gronden zullen natuurlijker worden ingericht, zodat een meer natuurlijke overgangszone wordt gerealiseerd met het achterliggende natuugebied. Met de nieuwe beplantingsstroken wordt de bedrijfslocatie aan het zicht onttrokken, maar blijft tevens zicht op het achterliggend bosgebied behouden. Daarnaast wordt met de groenstroken licht- en evt geluidhinder naar de omgeving verder beperkt.

Met het voornemen wordt extra ruimte gecreëerd voor opvang en infiltratie van hemelwater, waarbij in de toekomstige situatie het volledige verhard oppervlak van alle gebouwen en erfverharding wordt afgekoppeld en middels kolken en goten wordt afgevoerd naar de infiltratievijvers aan de noordzijde van de locatie. Door de afkoppeling, opvang en infiltratie van hemelwater wordt positief bijgedragen aan het watersysteem.

Op de bedrijfslocatie wordt reeds gebruik gemaakt van zonne-energie via zonnepanelen op de bestaande te handhaven bedrijfsloods. De nieuw op te richten bedrijfsloods kan worden benut voor de aanleg van extra zonnepanelen, waarmee verder bijgedragen kan worden aan de energietransitie. Dergelijke klimaatadaptatieve maatregelen zullen de kwaliteit binnen het gebied ten goede komen.

Gelet op bovenstaande wordt het planvoornemen passend geacht binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied. Het betreft herontwikkeling van een bedrijfslocatie op een bestaand bouwperceel in de groenblauwe mantel. Het voornemen leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit, doordat overtollige, voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en de bedrijfslocatie wordt robuust landschappelijk ingepast. Daarnaast worden achterliggende agrarische gronden meer natuurlijk ingericht, rekening houdend met het halfopen landschappelijk karakter alsmede overige specifieke landschapskenmerken van het gebied, waarmee tevens wordt bijgedragen aan natuurontwikkeling. Met de afkoppeling, berging en infiltratie van al het hemelwater wordt bovendien positief bijgedragen aan het watersysteem. Hiermee heeft de ontwikkeling, conform het provinciaal beleidsuitgangspunt voor locaties in de groenblauwe mantel een positief effect op de natuur- en landschapswaarden alsmede het watersysteem in het gebied.