

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

HELVOIRT NIEUWKUIJKSEWEG 2
GUBBELS B.V.

BERT HULS

urban | landscape | nature | art | garden | design





LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

HELVOIRT NIEUWKUIJKSEWEG 2
GUBBELS B.V.

Oprachtgever:
Gubbels bedrijven

Datum:
december 2023

Status:
in bewerking

Ontwerpburo Bert Huls

Zwarte Wegje 1
5062 AN Oisterwijk
T: 013 5282884

E: info@berthuls.com
W: www.berthuls.com

BERT HULS

urban | landscape | nature | art | garden | design

Introductie

Het bedrijf Gubbels B.V. houdt zich bezig met sloopwerken, grond-, weg- en waterbouw, asbestsanering, recycling en heeft een grond- en reststoffenbank. Binnen de gemeente Vught zijn in Helvoirt op een drietal locaties gronden in gebruik, aan de Nieuwkuijkseweg 2, 13 en een locatie ongenummerd bekend als De Hoef. Eerstgenoemde wordt gezien als de hoofdlocatie met een werkplaats, kantoor, opslagloods en een groot buitenterrein voor opslag van gescheiden productstromen.

Uitbreidingsvraag

Het bedrijf wenst een uitbreiding van één hectare aan buitenopslag in westelijke richting.

Bestaande situatie

De gronden waarop de uitbreiding is voorzien worden momenteel gebruikt als boomkwekerij (1) en staan kadastraal bekend onder HVT02-B-1739. Naar het westen toe grenst het gebied direct aan een begroeid dijkje (2) met daarlangs een watergang (3), voorheen de begrenzing van de binnepolder Achterste Distelberg. De zuidrand is met het opstellen van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan uit 2009 landschappelijk ingericht. De overgang naar belendend perceel wordt gemaakt door een smalle sloot en een met elzen beplante grondwal (4), het geheel als natuur aangeduid. Naar het noorden toe is in het landschappelijke inpassings- en natuurcompensatieplan behorende bij het bestemmingsplan een vergelijkbare overgang voorgesteld, namelijk door een sloot met aan weerszijden beplante grondwallen. Laatstgenoemde is niet gerealiseerd, de huidige situatie laat zien dat er ter plaatse sprake is van een boomkwekerij (5).

De overgang tussen boomkwekerij en het bedrijf is ingepast door middel van een een grondwal met bomen en struiken (6).



Figuur 1: Luchtfoto met weergave bestaande situatie.

Vigerende beleidskaders

Op locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke relevant zijn voor het initiatief.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanwege het feit dat het initiatief voor de inwerkingtreding van de omgevingswet in procedure is gebracht wordt gebruik gemaakt van de regels uit de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd augustus 2023). Op grond van artikel 3.9 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering omvat ten minste een verplichte landschappelijke inpassing.

De gronden waarop de voorgenomen ontwikkeling is bedacht grenzen naar het westen toe aan het Natuur Netwerk Brabant. Het betreft een voormalige dijk, welke voorheen dienst deed als begrenzing van de binnenpolder Achterste Distelberg. Ondanks dat er geen werkzaamheden gepland zijn binnen de aanduiding die hier op rust kan dit onderdeel niet buiten beschouwing worden gelaten. Iedere ontwikkeling hierop van toepassing dient gericht te zijn op het behouden, herstellen of duurzaam ontwikkelen van de ecologische waarden en kenmerken. Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Het NNB ter plaatse bestaat uit dennen-, eiken- en beukenbos.

Naast dat de gronden deel uitmaken van het Landelijk Gebied zijn ze aangewezen als Groenblauwe mantel. Uitbreiding op gronden met deze aanduiding is mogelijk mits dit samengaat met behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De waarden in de Groenblauwe mantel zijn gekoppeld aan het bodem-watersysteem, aan landschapselementen of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Om ervoor te zorgen dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze aan kan sluiten op zijn omgeving is gekeken naar de belangrijkste kenmerken vanuit bodem, landschap en ecologie. Uit deze zogenaamde landschapsbiografie zijn specifieke gebiedskarakteristieken af te leiden welke de basis vormen voor maatregelen waarmee de ruimtelijke inpassing van het plan is vormgegeven. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar:

- Landschappelijke inpassing en natuurcompensatie 22-10-07 door Bureau Verkuyl en
- Landschappelijke inpassing 23-03-23 door ontwerpbureau Bert Huls.



Figuur 2: Uitsnede IOV met aanduiding Natuur Netwerk Brabant



Figuur 3: Uitsnede IOV met aanduiding Landelijk Gebied en Groenblauwe mantel

Bestemmingsplan Nieuwkuijkseweg 2

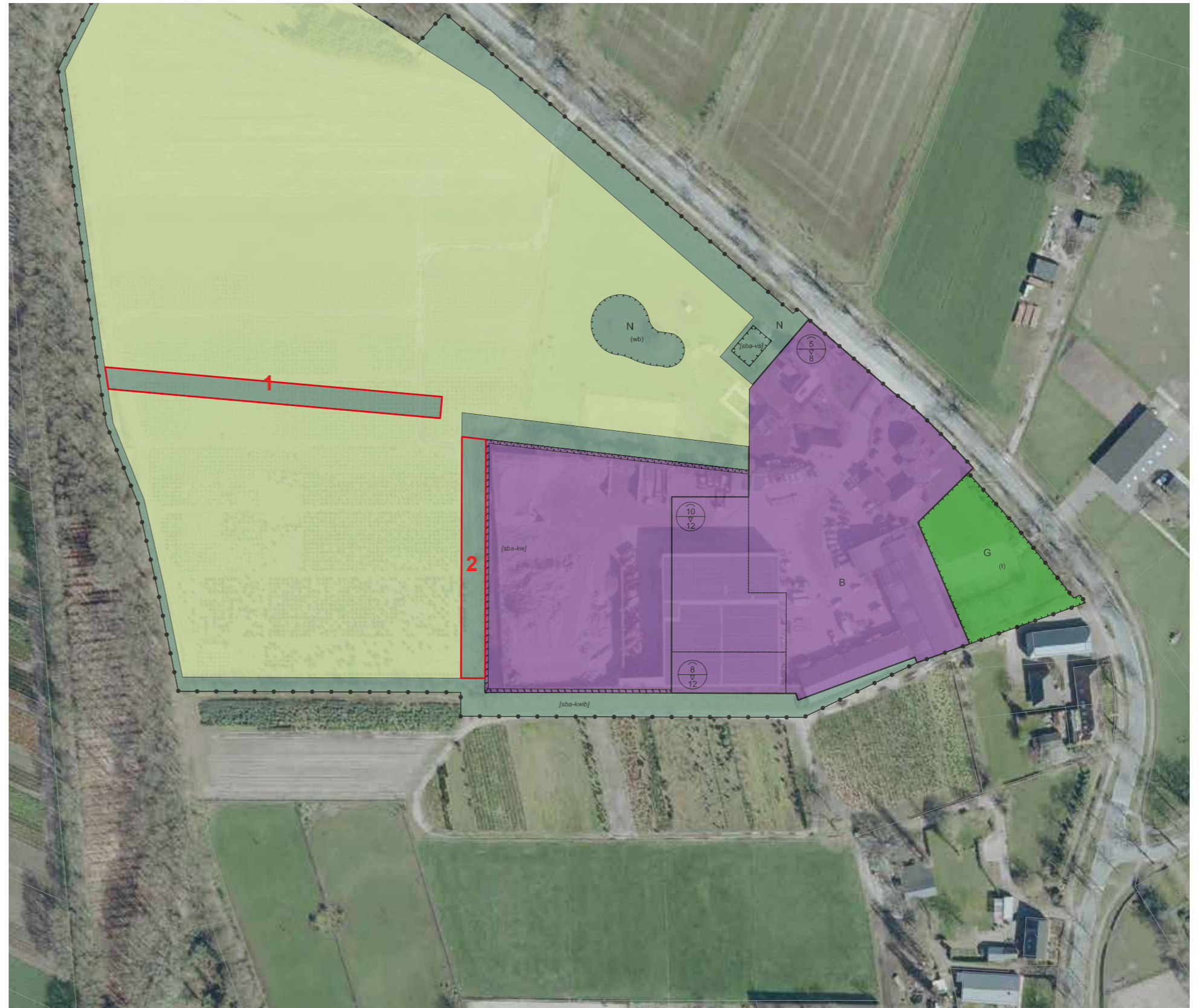
Het uitbreiden van de buitenopslag en het daarmee samenhangende gebruik is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat er bij een aanvraag voor een gewijzigde situatie medewerking kan worden verleend mits de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast. Daarbij dient de ontwikkeling een positieve bijdrage te leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijk waarden en kenmerken. Er dient tevens te worden voldaan aan de beleidsregels in de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022'.

Zoals eerder aangegeven komt het huidige bestemmingsplan niet geheel overeen met de werkelijke situatie. Het oppervlak natuur dat destijds is opgetekend maar niet is ontwikkeld (1) bedraagt afgerond op hele getallen ca. 1.262 m². Daarnaast moet, als onderdeel van de uitbreiding, een gedeelte van de grondwal wijken (2). Dit oppervlak zal elders worden teruggebracht en conform de eis uit de brief van de ODBN kwantitatief met 1/3 worden vermeerderd. Het oppervlak natuur dat destijds niet is ontwikkeld zal in lijn met het plan uit 2009 worden gerealiseerd, aangepast naar nieuwe inzichten en van het totaal aan toegevoegde natuur worden afgetrokken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022

In laatst genoemde beleidsnotitie wordt toepassing gegeven aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap uit de provinciale interim omgevingsverordening. Gebaseerd op de impact die een ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving bepaald een indeling in drie categorieën de tegenprestatie. In dit geval is sprake van zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren wordt een goede landschappelijke inpassing vereist met aanvullende kwaliteitsverbetering. De methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, gaat uit van een berekening in de vorm van een forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage (20%) van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst).

Zoals in paragraaf 11.2 staat beschreven is niet iedere ontwikkeling te vangen in een van de genoemde categorieën. Wanneer de tijdelijkheid wordt afgewogen tegen de investering die ermee gemoeid gaat kan al snel geconcludeerd worden dat deze buitenproportioneel is. In dit geval is een meer toegesneden (maatwerk) aanpak vereist.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Nieuwkuijkseweg 2, 07-05-2009 door BRO.

Aanvullende maatregelen

Bepalen van de opgave

Het oppervlak nog te realiseren natuur o.b.v. het bestemmingsplan Nieuwkuijksseweg 2 uit 2009 bedraagt ca. 1.262m², hierbij wordt het oppervlak grondwal bestemd als natuur dat t.b.v. de uitbreiding moet wijken opgeteld. Laatst genoemde bedraagt ca. 1.003m². Exclusief de vermeerdering met 1/3 deel, wat neerkomt op ca. 334m². Bij elkaar opgeteld resulteerd dit in een totaal oppervlak, afgerond op hele getallen, van ca. 2.599m².

Nu het verlies en de daarmee samenhangende compensatie van natuur en landschapswaarden in beeld zijn gebracht is op basis van het oorspronkelijke inrichtingsvoorstel en het eerder door ontwerpburo Bert Huls opgestelde landschappelijk inpassingsplan een aangepast plan opgesteld. Waar normaal gesproken de regeling kwaliteitsverbetering van toepassing is, is deze in voorliggend geval buiten beschouwing gelaten gezien de hiervoor gemaakte afweging tussen tegenpresatie en tijdelijkheid, desalniettemin vindt er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats, zowel kwalitatief als kwantitatief, door het nemen van de volgende maatregelen.

Maatregelen

concreet zijn de volgende maatregelen voorgesteld:

1. het doorzetten van de aardenwal langs de keerwanden. Langs de randen van de buitenopslag zal een keerwand worden opgeworpen van betonnen stapelblokken, gelijk aan de afscheiding van de buitenopslag op dit moment. Door niet alleen de blokken maar ook de achterliggende aardenwal met beplanting te verlengen ontstaat een eenduidig groen beeld.
2. De sloot en beplante grondwal aan de zuidrand, welke als natuur zijn bestemd, blijven onveranderd.
3. Langs de noordrand is voorgesteld om een afwateringsvoorziening te maken langs het zandpad dat aan de teen van de aardenwal grenst. Deze voorziening is gelijk aan diegene langs de zuidgrens en watert af op de sloot langs het beplante dijkje. Aan de buitenzijde is conform het oorspronkelijke inrichtingsvoorstel een lage aardenwal voorgesteld beplant met inlandse eiken.
4. Tot slot is een aanzienlijk gedeelte van de boomkwekerij gebruikt om een naadloze aansluiting te maken op de beboste dijk. Als onderdeel van de compensatieopgave is voorgesteld om op deze plek een gevarieerd dennen, eiken en beukenbos te ontwikkelen, hetgeen als buffer werkt tussen bestaande natuur en bedrijvigheid. Met een oppervlak van 3.157m² wordt ruimschoots aan de gestelde compensatieopgave voldaan.

Let Op! Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden; bouw- en of groenaannemer zijn verantwoordelijk voor de definitieve constructies, maatvoeringen en voorzieningen.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing en natuurcompensatieplan

Bepantingsindicatie

Onderdeel: aardenwal
Circa oppervlakte: 2.380m²

Sortiment

Boomlaag:

Carpinus betulus - haagbeuk
Castanea sativa - tamme kastanje

Struiklaag:

Acer campestre - veldesdoorn
Amelanchier lamarckii - krentenboom
Corylus avellana - hazelaar
Crataegus monogyna - meidoorn
Frangula alnus - vuilboom
Prunus spinosa - sleedoorn
Sorbus aucuparia - lijsterbes

Algemene plantinstructies

- plantperiode: bij voorkeur tussen november-maart, mits er geen vorst is.
- plantmateriaal: bij voorkeur 3-jarig bosplantsoen, maat 60-80cm.
- grondbewerking: vooraf de grond frezen.
- verband: groepsgewijs in groepen van 5-7 stuks per soort. driehoeksverband met een plantafstand van 1.25m. Voor de hoge aardenwal geldt dat de eerste rij op 1.75m uit de voet komt te staan, de bodem inzaaien met klavermengsel.

Beheer

- de eerste vijf jaar zorgen voor voldoende water in droge perioden.
- o.b.v. visuele beoordeling wordt bepaald of en in welke mate onderhoud nodig is.
- na ongeveer 5 jaar de houtopstanden gefaseerd tot net boven maaiveld afzetten, met uitzondering van boomvormers.
- snoeiwerkzaamheden dienen verricht te worden tussen november-maart i.v.m. broedseizoen.

Onderdeel: lage aardenwal
Circa oppervlakte: 480m²

Sortiment

Boomlaag:

Quercus robur - inlandse eik

Struiklaag:

Acer campestre - veldesdoorn
Amelanchier lamarckii - krentenboom
Corylus avellana - hazelaar
Crataegus monogyna - meidoorn
Frangula alnus - vuilboom
Prunus spinosa - sleedoorn
Sorbus aucuparia - lijsterbes



Onderdeel: dennen-, eiken-, beukenbos
Circa oppervlakte: 3.150m²

Sortiment

Boomlaag:

Quercus robur - inlandse eik
Pinus sylvestris - grove den
Fagus sylvatica - beuk

Struiklaag:

Amelanchier lamarckii - krentenboom
Corylus avellana - hazelaar
Frangula alnus - vuilboom
Ilex aquifolium - hulst
Sambucus nigra - gewone vlier
Sorbus aucuparia - lijsterbes



Realisatietermijn

Het aanleggen van de groenvoorziening geldt als voorwaardelijke verplichting. Bij het verlenen van de vergunning zullen de volgende werkzaamheden achtereenvolgens worden uitgevoerd, met als uitgangspunt dat de realisatietermijn zoveel mogelijk in samenhang plaatsvindt met het amoveren van de bestaande grondwal.

stap 1: het aanleggen van de groenvoorziening. Hieronder te verstaan het aanplanten van het bos incl. terreinvoorbereiding. Het graven van een sloot, de grond die hiermee vrijkomt zal worden gebruikt om de lage wal ernaast vorm te geven incl. terreinvoorbereiding t.b.v. aanplant. Het opwerpen en aanplanten van de hoge grondwallen. Hierbij is het van belang dat er op een vloeiende wijze wordt aangesloten. Voorafgaand dienen de keerwanden van betonnen stapelblokken aanwezig te zijn.

stap 2: het amoveren van de grondwal tussen bestaande buitenopslag en uitbreiding. De grond die hierbij vrij komt kan mogelijk in het veld verwerkt worden. Dit is in het werk te bepalen.

stap 3: het aanleggen van het buitenopslagterrein. Pas als alle groenvoorzieningen gereed zijn zal worden gestart met de indeling van de werf.

Wanneer de werkzaamheden ingezet kunnen worden is afhankelijk van het moment waarop vergunning wordt toegekend. Bij aanvang zal rekening gehouden worden met het broedseizoen. De looptijd hiervan verschilt, tussen maart en november wordt afgeraden grond te verzetten of te vergraven, alsmede het vellen of rooien van beplanting.

BERT HULS

urban | landscape | nature | art | garden | design