

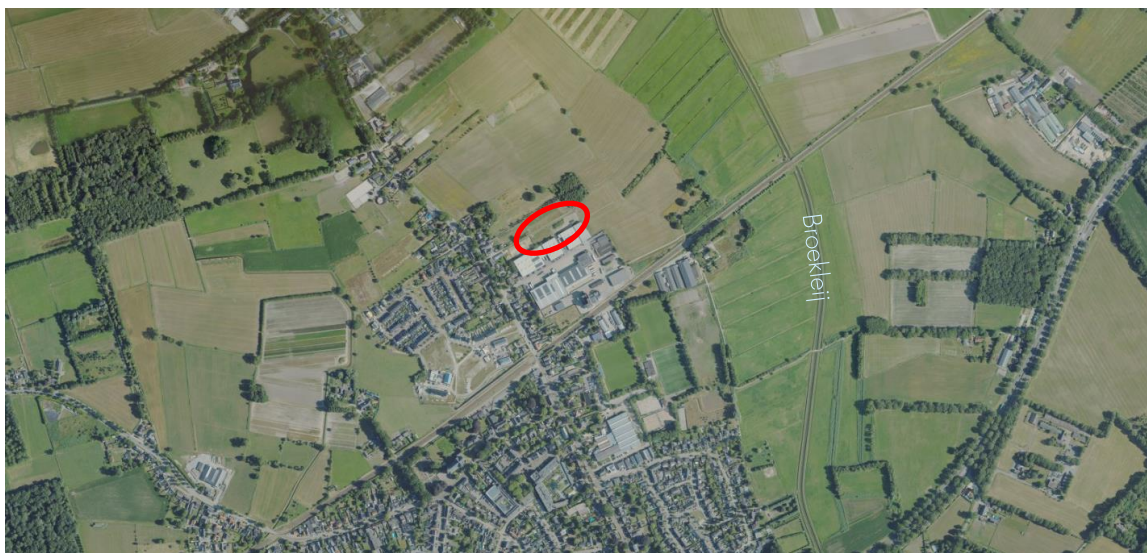
Landschappelijke analyse 'Industrieweg 2b, Helvoirt'

Datum

31 juli 2024

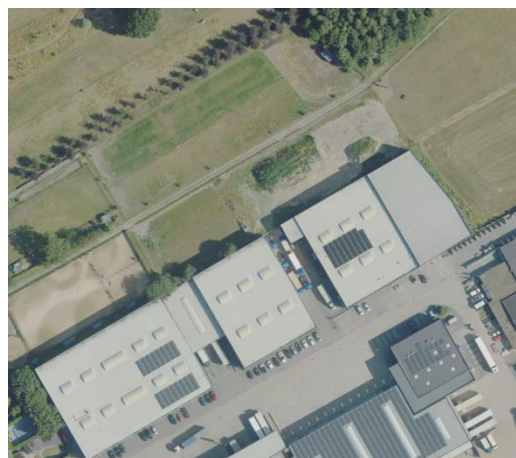
Ligging plangebied

Het plangebied, Industrieweg 2b in Helvoirt, is gelegen in de gemeente Vught. De locatie ligt in het noorden van Helvoirt, aan de noordkant van het spoor. Het ligt op een bedrijventerrein dat bestaat uit diverse grote bedrijfshallen/ loodsen en een aantal kleinere gebouwen. Ten oosten van het plangebied stroomt de beek Broekleij in een breed dal. Vooral aan de westkant van de Broekleij wordt het landschap gekenmerkt door lange strokenverkaveling en een open landschap, hier en daar staat een houtwal, bosje of erfbeplanting.



De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit grasland op het westelijke deel en twee gronddepots op het oostelijke deel. Deze depots bestaan uit grond die is vrijgekomen bij de bouw van een nieuwe loods aan de Industrieweg.

Als gevolg van de nieuwe loods dient wateropvang op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige depots en wordt gecombineerd met een parkeerplaats. De parkeerplaats is een wens van de initiatiefnemer om de Industrieweg veiliger te maken. In de huidige situatie wordt daar namelijk veel geparkeerd in de berm, wat zorgt voor een onveilige werkomgeving voor de laad- en losplekken van het bedrijf. De parkeerplaats voorziet in extra parkeerplaatsen voor de werknemers. Omdat de ontwikkeling net in het buitengebied valt zal er landschappelijk moeten worden ingepast en moet er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden.



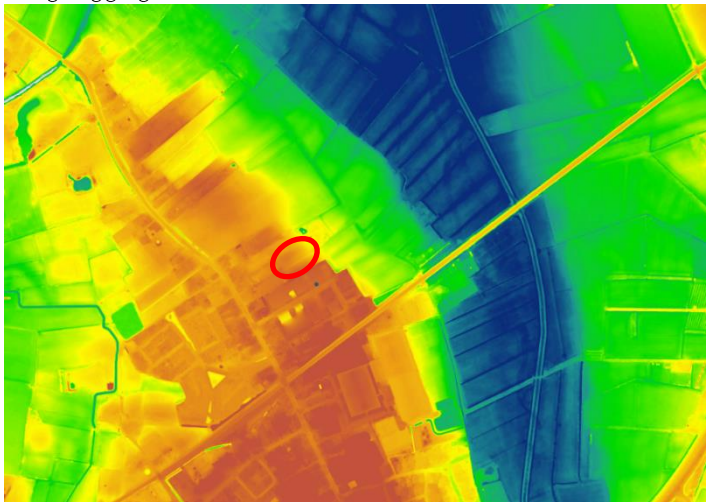
Landschappelijke analyse o.b.v. lagenbenadering

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling past in het omliggende landschap en zo goed mogelijk in kan worden gepast in de bestaande structuren is een landschappelijke analyse uitgevoerd. Hierbij wordt gekeken naar de ondergrondlaag, netwerklaag en occupatielaag. Hieruit volgen aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing en het beplantingsplan om een kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

ONDERGRONDLAAG

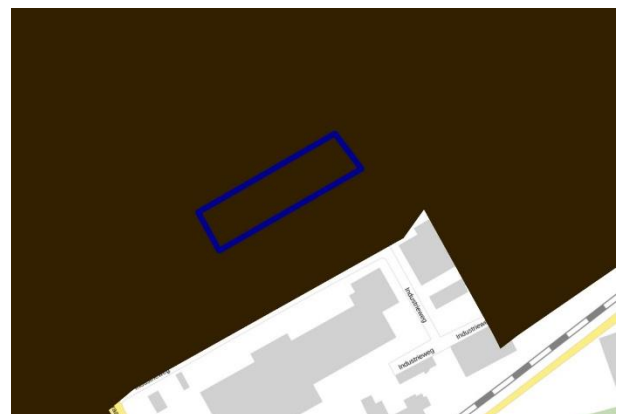
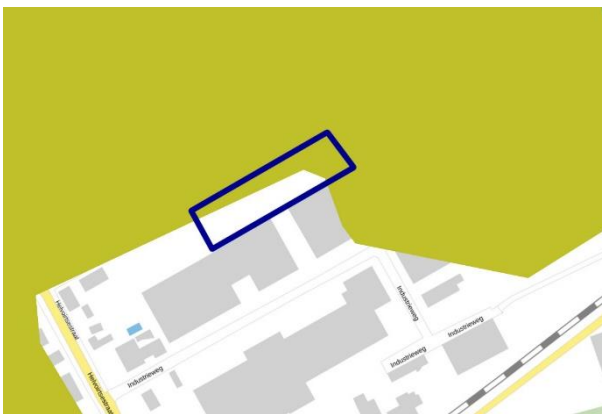
Onderstaande kaarten laten de ondergrond van het plangebied en zijn omgeving zien. Uit deze kaarten is de oorsprong van het plangebied te bepalen en daarmee ook de uitgangspunten die vanuit de onderste lagen volgen.

Hoogteligging



Het plangebied is gelegen in de gemeente Vught, aan de noordrand van Helvoirt. Daarmee ligt het plangebied net in het buitengebied. Ten oosten van Helvoirt loopt de beek Broekleij met een **breed open beekdal** dat goed zichtbaar is op de hoogtekaart. Dit beekdal wordt gekenmerkt door **langgerekte strokenverkaveling** met hier en daar beplanting op de perceelsgrenzen. Helvoirt ligt op hogere gronden en het plangebied ook.

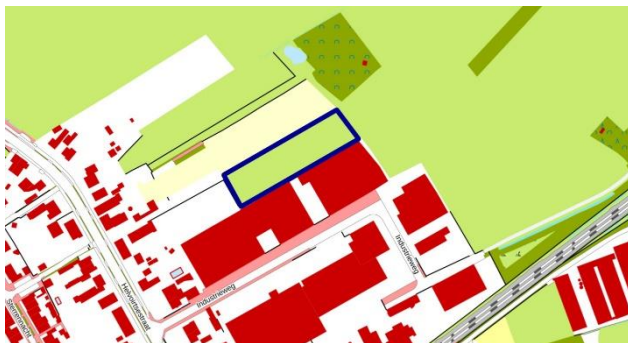
Geomorfologie en bodem



Het plangebied is gelegen ter plaatse van een complex van dekzandwelingen. Dit is ontstaan door windafzettingen. Bij die met flauwe hellingen komt vaak een zwak golvend oppervlak voor, waarvan hoogteverschillen in het terrein niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven. Op de hogere delen van deze landvorm ligt soms een oud-bouwlanddek, ontstaan door de met plaggen en dierlijke mest verhoogde bouwlanden.

De bodem bestaat ter plaatse van het plangebied uit hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit zijn zandgronden die goed water doorlaatbaar zijn. Dit is te koppelen aan het ontginningenlandschap op de hoger gelegen delen van het beekdal waarbij door menselijke activiteit mest is aangebracht op het land.

NETWERKLAAG



De netwerklaag gaat over structuren in het landschap, zoals het wegennetwerk, boven- en ondergrondse infrastructuur en groenstructuur.

Het plangebied ligt aan de rand van Helvoirt en de ontwikkeling is onderdeel van een kleinschalig bedrijventerrein, waarbij een parkeerplaats wordt aangelegd.

Uit de Omgevingsvisie Vught volgt dat de gemeente wil inzetten op **toename van biodiversiteit en het versterken van natuurwaarden**, zowel in als buiten de kernen. Nieuwe functies mogen de natuurwaarden niet aantasten, dan wel ruimhartig worden gecompenseerd waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap nadrukkelijk aanwezig moet zijn. Hiermee moet bij de ontwikkeling van de parkeerplaats dus rekening worden gehouden.

Daarnaast zet de gemeente in op een **betere leefruimte voor verschillende dieren, planten en insecten**. Het plangebied is onderdeel van de **functieaanduiding – dassengebied** (volgens bestemmingsplan buitengebied Vught 2020, overigens niet opgenomen in huidige vigerende bestemmingsplan buitengebied Vught 2022, maar wel van belang om de aanduiding toch in acht te nemen) en is bekend als **leefgebied van de steenuil** (volgend uit ecologisch onderzoek). Vanzelfsprekend moet het plangebied hierop worden ingericht.



Leefgebied steenuil (volgend uit ecologisch onderzoek)



Dassenleefgebied

Ook zet de gemeente in op het **beschermen, uitbreiden en verbinden van de natuurgebieden en groenstructuren, meer bomen en meer gebiedseigen soorten groen** (onder andere inheemse planten).

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland. Het nabijgelegen beekdal van de Broekleij kenmerkt zich door **langgerekte strokenverkaveling** met hier en daar een **houtsingel** of stukje bos. Deze landschapsstructuren kunnen worden meegenomen in de landschappelijke inpassing, samen met bovenstaande uitgangspunten uit de omgevingsvisie, om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het landschap.

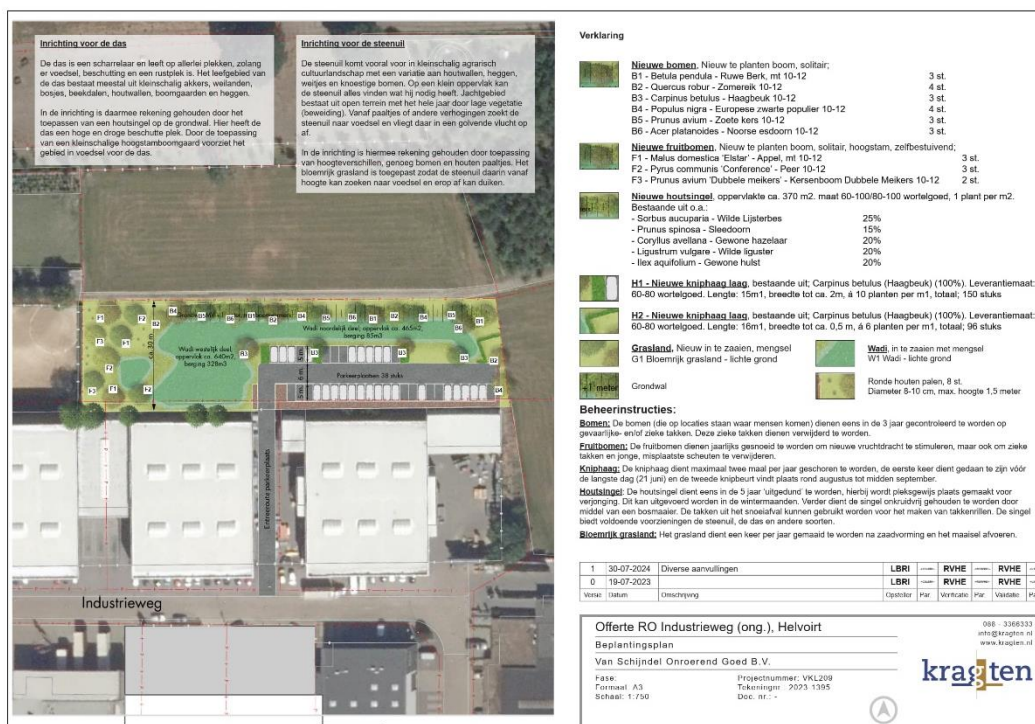
OCCUPATIELAAG

De occupatielaag geeft de veranderingen in de laatste tientallen jaren aan, die zijn ontstaan door menselijk handelen. Denk hierbij aan gebruik van het landschap door wonen, landbouw, natuurontwikkeling, recreatie en andere activiteiten.

Op de locatie is een nieuwe loods gebouwd en ten gevolge daarvan dient er een kwaliteitsverbetering plaats te vinden van het landschap, samen met een waterbergingsopgave waaraan voldaan moet worden. De wens van de initiatiefnemer is het realiseren van extra parkeerplaatsen voor de werknemers en daarmee de verkeersveiligheid van de Industrieweg te vergroten.

Vanuit de occupatielaag zijn er verder geen relevante zaken die voor de landschappelijke inpassing van belang zijn. Zoals in de netwerklag uitgebreid omschreven dient het landschap te worden behouden en versterkt. In het geval van de ontwikkeling die valt onder de 'occupatielaag' is daar extra aandacht voor, aangezien de ontwikkeling net in het buitengebied van de gemeente is gelegen en diverse aandachtspunten heeft zoals de das en steenuil.

Landschappelijke inpassing



Op het perceel wordt waterberging gerealiseerd in de vorm van een wadi om te voldoen aan de capaciteit die nodig is als gevolg van de bouw van de nieuwe loods. Voor de wadi wordt een geschikt mengsel toegepast voor wadi's. Deze ontwikkeling wordt gecombineerd met de aanleg van een nieuwe parkeerplaats aan de achterkant van de loods.

De nieuwe loods wordt ingepast in het landschap middels een houtsingel gecombineerd met solitaire bomen. Daarmee ontstaat een houtwal op de randen van het bouwvlak. Er is gekozen om de randen van het perceel zo in te passen dat wordt bijgedragen aan herstel van het kleinschalige karakter van het landschap.

De richting van de houtwal is dusdanig gekozen zodat deze aansluit op de richting van de strokenverkaveling in de omgeving van het plangebied. Daarnaast sluit de houtwal aan op omliggende groenstructuren waarmee de verbinding wordt gezocht tussen de bestaande en nieuwe stukken natuur.

Doordat een houtwal bestaat uit verschillende lagen en hoogtes groen, draagt deze, mede door de toepassing van diverse (inheemse) bomensoorten, bij aan biodiversiteitsherstel.

Bijzonder aan deze locatie is dat het leefgebied is van zowel de das als steenuil. Daarop moet het plangebied dus worden ingericht, ook om te voldoen aan behoud en verbetering van de kwaliteit van de natuur.

De das is een scharrelaar en leeft op allerlei plekken, zolang er voedsel, beschutting en een rustplek is. Het leefgebied van de das bestaat meestal uit kleinschalig akkers, weilanden, bosjes, beekdalen, houtwallen, boomgaarden en heggen. In de inrichting is daarmee rekening gehouden door het toepassen van een houtsingel op de grondwal. Hier heeft de das een hoge en droge beschutte plek. Door de toepassing van een kleinschalige hoogstamboomgaard voorziet het gebied in voedsel voor de das.

De steenuil komt vooral voor in kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met een variatie aan houtwallen, heggen, weilanden en knoestige bomen. Op een klein oppervlak kan de steenuil alles vinden wat hij nodig heeft. Jachtgebied bestaat uit open terrein met het hele jaar door lage vegetatie (beweiding). Vanaf paaltjes of andere verhogingen zoekt de steenuil naar voedsel en vliegt daar in een golvende vlucht op af. In de inrichting is hiermee rekening gehouden door toepassing van hoogteverschillen, genoeg bomen en houten paaltjes. Het bloemrijk grasland is toegepast zodat de steenuil daarin vanaf hoogte kan zoeken naar voedsel en erop af kan duiken.

Concluderend wordt er een grote oppervlakte van de locatie ingezet voor waterberging en kwaliteitsverbetering van het landschap op diverse vlakken:

- Er wordt ingezet op de kleinschalige landschapsstructuur en het benadrukken van de kenmerkende strokenverkaveling in de omgeving van het plangebied. Er wordt verbinding gezocht met omliggend groen om structuren te creëren;
- Met de inpassing wordt voldaan aan de waterbergingsopgave. Dit wordt gecombineerd met een verbetering voor de biodiversiteit door toepassing van een kruidenrijk mengsel dat geschikt is om toe te passen in wadi's;
- Er worden diverse soorten bomen aangeplant, waarbij gekozen wordt voor een ruime diversiteit aan (inheemse) soorten;
- Er wordt in de inpassing voldoende aandacht besteed aan diverse soorten die leven in en rondom het plangebied. In het bijzonder voor de das en steenuil.