

## Bijlage 1: Zones beleidsnotitie vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gemeente Vught 2023

### Zone 1 (De Gement)



#### *Kwaliteiten*

- Gelegen in het kerngebied Natuurnetwerk Nederland (Natura 2000: Vlijmens Ven, Moerputten, Bossche Broek);
- Openheid van het landschap (groene open buffer tussen Vught en Den Bosch, zichtrelatie met Den Bosch);
- (Natte) weide- en hooilanden: leefgebied (en beschermingsgebied) voor Pimpernelblauwtje, weidevogels, ganzen en zwanen;
- Cultuurhistorische waarden: eendenkooien en historisch inundatiegebied Linie 1629.

#### *Opgaven en doelstellingen*

In Zone 1 (de Gement) liggen verschillende opgaven op gebied van water, natuur en landschap. Daarnaast is het een zoekgebied voor opwekking van duurzame energie.

#### Water:

- Regionale waterberging: verdroging tegengaan en opvang in het kader van hoogwaterbescherming;

- Kwaliteit grond- en oppervlaktewater verbeteren, onder andere door vervuilde functies/activiteiten te weren;
- Kwelstromen herstellen, door grondwaterstand te verhogen (ook in de omliggende gebieden)

#### Natuur en landschap:

- Herstel natuurlijk systeem: natuurwaarden versterken, met name ten behoeve van het leefgebied van weidevogels;
- Openheid behouden (grasland) ook in relatie tot extensivering agrarische bedrijven;
- Beschikbaarheid vrijkomende gronden ten behoeve van extensivering agrarische bedrijven.

#### Energie:

- Zoekgebied voor duurzame energieopwekking (wind en eventueel zon): in hoeverre verenigbaar met doelstellingen water, natuur en landschap?

#### *Nieuwe functies/activiteiten in zone 1 (de Gement)*

Zone 1 is gelegen binnen de Groenblauwe Mantel, de overgang tussen agrarisch gebied en natuurgebieden, waardoor bepaalde functies op basis van provinciaal beleid zijn uitgesloten. Het betreft in ieder geval:

- Agrarisch technische hulpbedrijven;
- Agrarisch verwante bedrijven;
- Overige agrarische bedrijven;
- En activiteiten die in het gehele buitengebied niet zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, detailhandel (zelfstandige detailhandel en eerstelijns zorg, in verband met voorzieningenniveau kernen).

Uit de GGA's<sup>1</sup> (Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak) volgt dat nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve recreatiebedrijven zou moeten worden uitgesloten.

---

<sup>1</sup> GGA staat voor Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak. Voor natuurgebied Loonse en Drunense Duinen, en ook voor 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek', wordt binnen dit programma

Daarnaast moet de mobiliteit als gevolg van recreatie, wonen en bedrijvigheid worden geminimaliseerd en emissievrij worden gemaakt. Dat legt ook beperkingen op type bedrijven/activiteiten en omvang in Zone 1:

- Beperkte mogelijkheden ontwikkeling recreatie (niet intensief)
- Bedrijven en activiteiten met een grote verkeersaantrekkende werking worden geweerd.

Ruimte voor:

- Omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen woonbestemming;
- kleinschalige vormen van:
  - Dienstverlening;
  - Maatschappelijke functies, waaronder zorgactiviteiten, educatie of een combinatie);
  - Niet-agrarische bedrijvigheid<sup>2</sup>, waar mogelijk aan het buitengebied gebonden (gebiedseigen) activiteiten;
  - Extensieve recreatie;
  - Statische opslag.

---

gezocht naar integrale en slimme oplossingen voor versterking van de natuur, verbetering van water- en bodemkwaliteit en kansen voor de landbouw.

<sup>2</sup> Niet-agrarische bedrijvigheid heeft betrekking op ambachtelijke bedrijven, zoals een meubelmakerij of banketbakkerij, maar bijvoorbeeld ook op een dakdekkersbedrijf of schildersbedrijf.

## Zone 2 (beekdalen en omliggende gronden met groenblauwe waarden)



### *Kwaliteiten*

- Afwisselend gebied met veel verschillende functies, cultuurhistorische structuren en elementen, waaronder zandpaden, essen (open en bolle akkers) bebouwingslinten en groene landschapselementen (kleine bosschages en houtwallen);
- Beekdalen vormen belangrijke ecologische verbindingen (EVZ<sup>3</sup> en onderdeel NNB<sup>4</sup>);
- Afwisseling tussen open en meer gesloten landschappen.

### *Opgaven en doelstellingen*

#### Water:

- Beekdalen beschermen en versterken: o.a. watervoerend en waterbergend vermogen beekdalen;
- (noord-)oostelijk van Distelberg: zoekgebied voor waterberging;
- Noordkant: kwelstromen herstellen (richting Gement) door waterstanden te verhogen in omliggende gebied;

---

<sup>3</sup> EVZ staat voor 'ecologische verbindingszone'.

<sup>4</sup> Het Natuur Netwerk Brabant

#### Natuur en landschap:

- Stikstofreductie
- Natuurwaarden in de beekdalen versterken: natuurontwikkeling, biodiversiteit (planten en dieren);
- Beschikbaarheid gronden voor extensivering landbouw;
- Behoud van kleinschaligheid (coulisselandschap) en diversiteit;

#### Energie:

- In bepaalde delen van Agrarische Zone 1 wordt ruimte gezocht voor opwekking van duurzame energie.

#### *Nieuwe functies/activiteiten in Zone 2 (GBM en Beekdalen)*

Zone 2 is gelegen binnen de Groenblauwe Mantel, de overgang tussen agrarisch gebied en natuurgebieden, waardoor bepaalde functies o.b.v. provinciaal beleid zijn uitgesloten. Het betreft in ieder geval:

- Agrarisch technische hulpbedrijven;
- Agrarisch verwante bedrijven;
- Overige agrarische bedrijven;
- En activiteiten die in het gehele buitengebied niet zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, detailhandel (zelfstandige detailhandel en eerstelijns zorg, i.v.m. voorzieningenniveau kernen).

#### Ruimte voor:

- Wonen en woonvormen (toevoegen woningen op planologisch aanvaardbare locaties) passend bij het karakter en het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen woonbestemming (90-120 m<sup>2</sup>);
- Kleinschalige (bedrijfsmatige) activiteiten/functies, passend in de omgeving. Ook functiecombinaties zijn voorstelbaar indien deze

onderling duidelijk verbonden zijn en waar mogelijk elkaar versterken:

- Dienstverlening;
- Maatschappelijke functies (w.o. zorgactiviteiten);
- Niet-agrarische bedrijvigheid (kleinschalig);
- Extensieve recreatie;
- Statische opslag.

### Zone 3 (Gemengd landelijk gebied)



#### *Kwaliteiten*

- Afwisselend gebied met veel verschillende functies, cultuurhistorische structuren en elementen, waaronder zandpaden, essen (open en bolle akkers) bebouwingslinten en groene landschapselementen (kleine bosschages en houtwallen);
- Kleinschalig cultuurlandschap (kleinschalige agrarische en niet-agrarische activiteiten/functies);

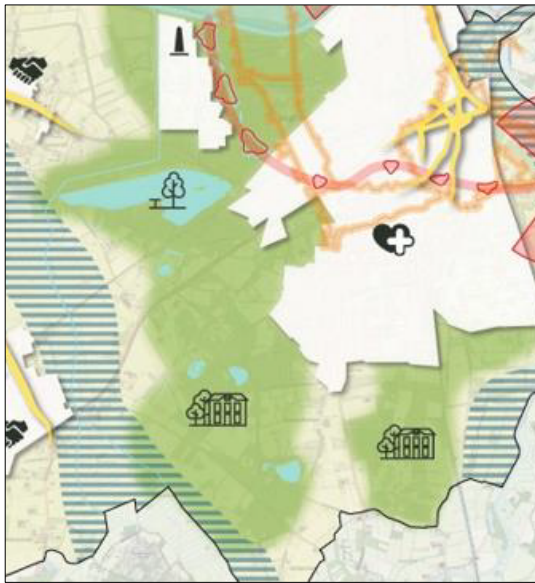
#### *Opgaven en doelstellingen*

- Herstellen, beschermen en versterken van natuur- en landschapswaarden die specifiek bij het agrarisch cultuurlandschap horen;

#### *Nieuwe functies in Zone 3*

- Wonen (op planologisch aanvaardbare locaties) en woonvormen passend bij het karakter en het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen woonbestemming (90-120 m<sup>2</sup>);
- Mogelijkheden voor agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en overige agrarische bedrijven;

- Kleinschalige (bedrijfsmatige) activiteiten/functies, passend in de omgeving. Ook functiecombinaties kunnen voorstelbaar zijn indien deze onderling duidelijk verbonden zijn en waar mogelijk elkaar versterken:
  - Dienstverlening;
  - Maatschappelijke functies (waaronder zorgactiviteiten);
  - Niet-agrarische bedrijvigheid (kleinschalig);
  - Extensieve recreatie;
  - Statische opslag.



## **Zone 4 (Landgoederenzone)**

### *Kwaliteiten*

- Diversiteit: afwisseling tussen landgoederen, natuur, water, wonen, recreatie en bedrijvigheid;
- Cultuurhistorische waarden en monumenten in het gebied;
- Natuurwaarden, waaronder ook monumentale bomen.

### *Opgaven en doelstellingen*

- Evenwicht bewaren tussen (ruimte-)behoefte vanuit wonen en werken enerzijds en aanwezige waarden op gebied van water, natuur en landschap anderzijds
- Behoud, herstel en uitbreiding van natuur;
- Uitbreiding recreatieve routes i.c.m. natuur- en landschapsversterking;
- Verbinding kern Vught met Zone 4 versterken ter ontlasting van Natura 2000 gebieden;
- Zoekgebied voor grootschalige opwekking energie (zon en/of wind).

### *Nieuwe ontwikkelingen op VAB-locaties*

- Omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen de woonbestemming;

- Vanwege de ligging in de Groenblauwe mantel geen ruimte voor agrarisch verwante bedrijvigheid, agrarisch technische hulpbedrijven en overige agrarische bedrijven;
- Ondersteunende en ondergeschikte functies, waaronder horeca, op landgoederen;
- Kleinschalige (bedrijfsmatige) activiteiten/functies, passend in de omgeving. Ook functiecombinaties zijn voorstelbaar indien deze onderling duidelijk verbonden zijn en waar mogelijk elkaar versterken:
  - Dienstverlening;
  - Maatschappelijke functies (w.o. zorgactiviteiten);
  - Niet agrarische bedrijvigheid (kleinschalig);
  - Recreatie;
  - Statische opslag.



### **Zone 5 (Loonse en Drunense Duinen)**

#### *Kwaliteiten*

- Betreft een grootschalig natuurgebied met aaneengesloten bos, zandverstuiving en heidegebied met bijzondere aardkundige waarden;
- Afwisseling in gesloten en meer open landschappen;
- Rust en stilte;
- Goede grondwaterkwaliteit.

#### *Opgaven en doelstellingen*

- Klimaatverandering vormt een bedreiging voor de bestaande natuur (verdroging, maar ook vernatting). Verdroging tegengaan door het waterpeil te verhogen en/of watergangen te dempen;
- Onderzoek naar aanplant bomen om natuurwaarden te versterken en CO2 vast te leggen;
- Stikstofdepositie verminderen op het Natura 2000-gebied;
- Herstel van het natuurlijk water- en bodemsysteem.

#### *Nieuwe ontwikkelingen in Zone 5*

- Geen ruimte voor toevoeging nieuwe woningen;
- Omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning wel mogelijk;
- Nieuwe functies/activiteiten moeten landschap en natuurwaarden nadrukkelijk versterken;
- Alleen kleinschalige aan het buitengebied gerelateerde functies/activiteiten voorstelbaar;