

## **Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan**

## **HOOFDSTUK 1. AANLEIDING**

De aanleiding voor het opstellen van dit landschappelijk inpassingsplan is het wijzigen van de bestemming voor de locatie Goorweg 7 tot te Riel, in de gemeente Goirle.

De initiatiefnemer wil in de bestaande bebouwing bedrijfsmatige en hobbymatige statische opslag realiseren. Specifiek de opslag van (kleine) kampeerartikelen ten behoeve van een webshop en het stallen van een aantal oldtimers (hobbymatige activiteit). Op de locatie zelf vindt geen verkoop of (detail)handel plaats, de verkoop van de goederen vindt uitsluitend plaats via een elektronische of schriftelijke opdracht. Om dit planvoornemen te realiseren, dient de bestemming gewijzigd te worden van 'Agrarisch – Paardenhouderij' naar 'Bedrijf'.

Het bestemmingsvlak/bouwvlak (5.867m<sup>2</sup>) worden bij deze functieverandering met 60% verkleind. De bestaande stal en de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden blijven in stand. Het overige deel van het plangebied (3.577 m<sup>2</sup>) krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

Verder is de initiatiefnemer van plan om in de toekomst de bestaande stal van 400 m<sup>2</sup> te vervangen door een vervangend gebouw conform de dan geldende planologische regeling.

De ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap.

Binnen de gemeente Goirle is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Op 26 november 2015 is de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld.

In deze notitie worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Het bestaande bestemmingsvlak heeft een omvang van 5.867 m<sup>2</sup>. De beoogde bedrijfsbestemming krijgt een omvang van 2.290 m<sup>2</sup>, waarbinnen maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' naar 'Bedrijf' behoort tot categorie 2: *"wijziging bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemmingen, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert"*.

In dit landschappelijk inrichtingsplan is de landschappelijk inpassing en de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering uitgewerkt.



## BESTAANDE SITUATIE



## **HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Het landschap van esdek en beemden van Riel met het Beekdal van de Leij**

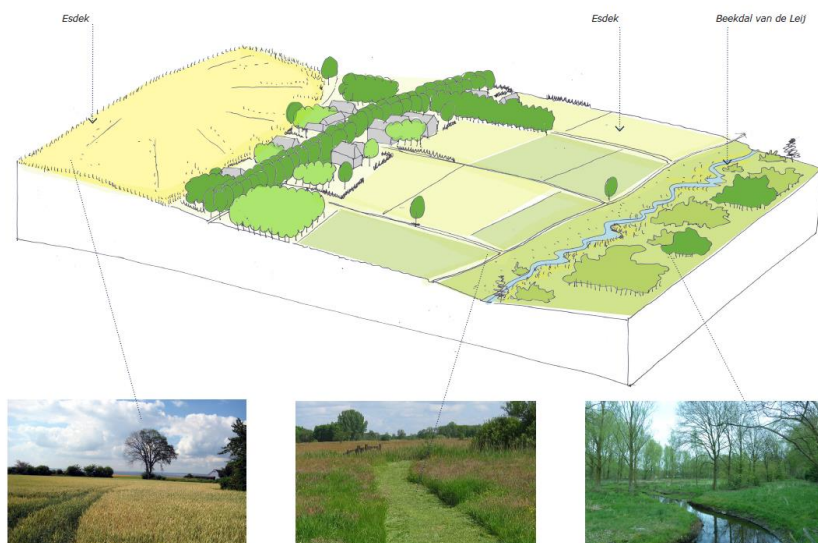
In 2016 heeft de gemeente Goirle het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan bestaat uit een robuust groen raamwerk, wat verschillende ontwikkelingen in de tijd kan opvangen, wat een aantrekkelijk, beleefbaar en gevarieerd buitgebied oplevert en wat het natuurnetwerk ondersteunt en aanvult. Het raamwerk bestaat uit de volgende lagen: het natuurnetwerk, de vier landschapsdelen, de drie beken, de lange lijnen van aantal doorgaande routes en het routenetwerk. Elke laag heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristiek en eigen spelregels ter ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in het “landschap van esdek en beemden van Riel met het Beekdal van de Leij”. Dit gebied bestaat uit een bijzondere compositie van diverse aspecten van een middeleeuws agrarisch landschap in de hedendaagse tijd.

Riel, Zandeind en Spaanse Hoek vormen een bijzonder historisch ensemble met het omringende landschap van esdekken, beemden en beekdal van de Leij. De kleinschalige linten omranden de open esdekken. Het beekdal is deels natuurlijk ingericht.

Als concrete spelregels voor dit gebied worden aangedragen:

- Essen openhouden;
- Bebouwing langs de randen van de essen en kampen in ruime beplanting;
- Wegen rond essen in laanbeplanting;
- Netwerk van ommetjes, o.a. over verdwenen zandpaden creëren;
- Beekdalranden verdichten met beplanting;
- Versterking van de ecologische verbindingszone langs de Leij;
- In beekdalen beplantingstructuur aanbrengen op twee manier:
  - o Bij de beemden lijnvormige houtwallen, loodrecht op de beek of parallel aan de kavelgrenzen;
  - o Bij de moerassige laagtes en waterbergingen beekbegeleidend bos laten ontwikkelen.



Voor erven en tuinen kan dit worden gecreëerd met onderstaande basisspelregels, beplantingssoorten en beheer:

| Schaal niveau | Basis spelregel  | Materialisering                                                    | Bepantingssoorten             |
|---------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Landschap     | Essen openhouden | Verbouwen van graansoorten en inzaai van akkeronkruiden stimuleren |                               |
|               |                  | Wegeb rond de es is in laanbeplanting                              | Zomereik, wintereik of linde. |

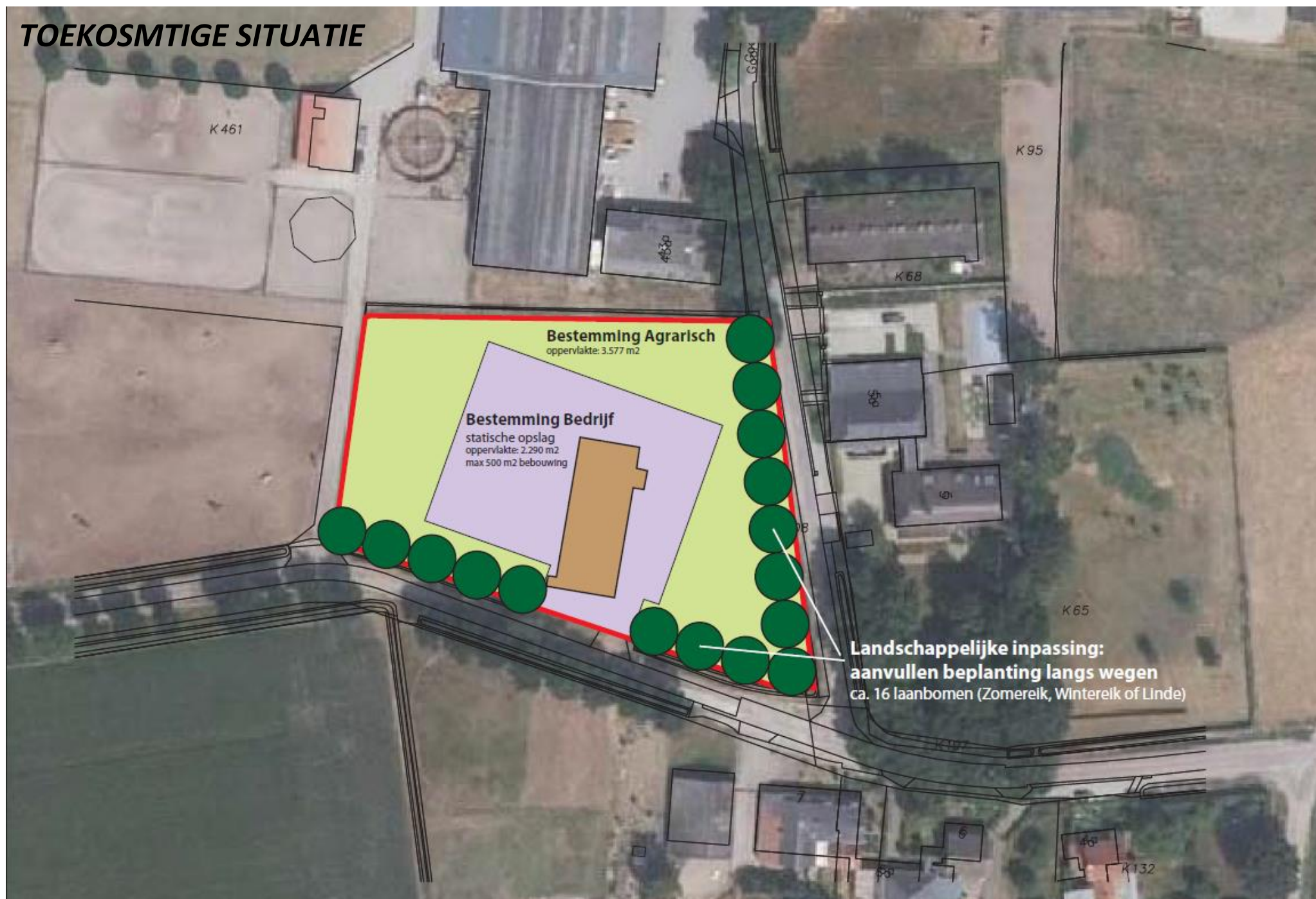
|          |                                                 |                                                           |                                                                                                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erf/tuin | Bebouwing langs de randen in ruim opgaand groen | Boomgroepen of solitaire groepen                          | Linden aan voorzijde erf, overige soorten elders op het erf, noot, kastanje, en fruitbomen, zoete kers, beuk of gewone esdoorn, es op rijkere plekken        |
|          |                                                 | Struweel (vogel bosje/geriefstruweel)                     | Vuilboom, kornoelje, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, hazelaar, krentenboompje, veldesdoorn, lijsterbes, seringen, incidenteel mispel, Gelderse roos en appel |
| Erf      |                                                 | Beplanting/ bosjes geriefhout in de overhoeken rond de es | Hoofdsoort zomerwintereik, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, sering etc.                                                                                       |

## **2.2 Bestaande landschappelijke situatie Goorweg 7to Riel**

Het plangebied ligt binnen de bestaande bebouwingsconcentratie Zandeind/Goorweg met een afwisseling van (agrarisch) bedrijven en woningen. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woningen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een agrarisch bedrijf - paardenhouderij. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan open agrarische gronden.

Momenteel bevindt zich op het perceel een voormalige varkensstal met een oppervlakte van ca. 400 m<sup>2</sup>. Rondom de stal is terreinverharding aanwezig ten behoeve van de toegangsmogelijkheden van de stal. Het overige deel van het plangebied is onverhard. Op het perceel bevindt zich momenteel geen erfbeplating.

## TOEKOSMTIGE SITUATIE



### **HOOFDSTUK 3. BENODIGDE KWALITEITSVEBETERING**

Het planvoornemen is getoetst aan het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant. Hieruit is gebleken dat het planvoornemen valt onder een categorie 2 ontwikkeling:

*“wijziging bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemmingen, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert”.*

Aan de voorwaarden dat het bestemmingsvlak met 60% wordt verkleind, wordt voldaan. In tegenstelling tot het bestaande bestemmingsvlak van 5.867 m<sup>2</sup>, wordt deze verkleind met 60% tot een oppervlakte van 2.290 m<sup>2</sup>. Volstaan kan worden met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.

### **HOOFDSTUK 4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

Voor het initiatief is het Landschapsbeleid van de gemeente Goirle als basis genomen voor de landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing vindt bij onderhavige ontwikkeling plaats door middel van het aanplanten van laanplanten langs de Goorweg. Langs beiden wegen worden ca. 16 laanbomen geplaatst (Zomereiken, Wintereiken of Linden). De overige twee zijden blijven hun open karakter naar de agrarische gronden behouden.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt een overeenkomst landschappelijke inpassing gesloten om de aanleg en instandhouding van het inpassingsplan te waarborgen.