

Gebiedsvisie en planologische toelichting

De Fokmast



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Gebiedsvisie	4
2.1 Inleiding	4
3.2 Inventarisatie	5
4.3 Cultuurhistorie in de gebiedsvisie	10
5.4 Cultuurhistorie in het inrichtingsplan	12
6.5 Conclusies	12
3 Planologische verantwoording bedrijventerrein	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Beleid vanuit Interim Omgevingsverordening	17
3.3 Planuitwerking	31
3.4 Landschap	33
4 Landschappelijke inpassing bedrijventerrein	35

1 Inleiding

Dit document is een bundeling van de opgestelde Gebiedsvisie Fokmast, de planologische verantwoording voor de uitbreiding van het bedrijventerrein van recyclebedrijf Paulissen/ Gemeentewerf en de Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

Sinds 2015 is de gemeente Goirle samen met de provincie Noord Brabant, Stichting het Brabants Landschap en een aantal ondernemers die actief zijn tussen de bebouwde kom van Goirle en de Regte Heide, bezig om een integraal plan te ontwikkelen voor dit gebied. Het geheel heeft de naam Fokmast gekregen, naar een markante keienweg gelegen midden in het plangebied. Inmiddels heeft dit plan een proeftuinstatus.

Hoofddoel van de planvorming is om meer natuurwaarde te ontwikkelen, een buffer te vormen rondom de Regte Heide en om het natuurlijke landschap tot aan de bebouwde kom van Goirle door te trekken.

Het plan is er inmiddels in een aantal varianten geweest. De laatste versie betreft een omvorming van het agrarische gebruikte gebiedsdeel naar natuur, een verplaatsing en doorontwikkeling van het recyclebedrijf Paulissen en van de gemeentewerf, het verplaatsen van een parkeerterrein en de aanpassing van enkele wegen.

Wij, Elings, werken in opdracht van de ondernemers in het gebied.

Voor het gehele gebied is een gebiedsvisie gemaakt waarbij alle ideeën en afspraken uit voorgaande perioden in een kaart zijn gebundeld en ruimtelijk verbeeld. Vanuit die visie is voor de percelen rondom recyclebedrijf Paulissen en de gemeentewerf een inrichtingsplan opgesteld.

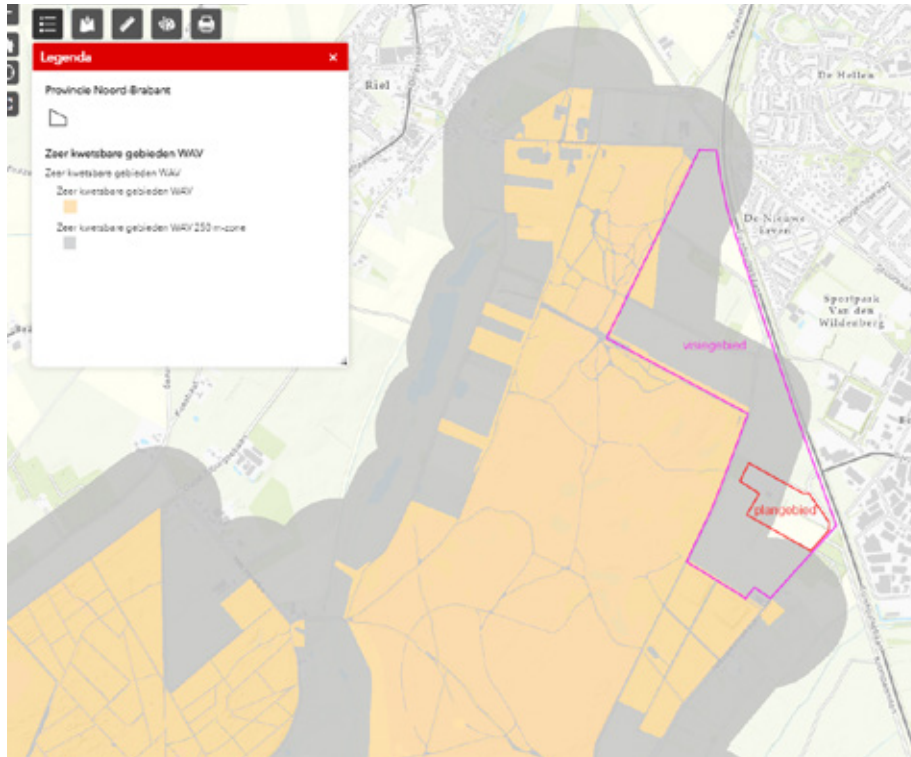
Dit onderdeel van het rapport gaat over de aanwezigheid van - en het gebruik van - de cultuurhistorische waarden bij de planvorming in dit gebied. Deze waarden zijn eerst benoemd, bekeken en daarbij beschreven hoe we deze willen verwerken (paragraaf 2). Vervolgens hebben ze als uitgangspunt gediend bij het tekenen van de gebiedsvisie (toegelicht in paragraaf 3) als bij het opstellen van het inrichtingsplan (toegelicht in paragraaf 4).

In Paragraaf 5 zijn onze conclusies beschreven.

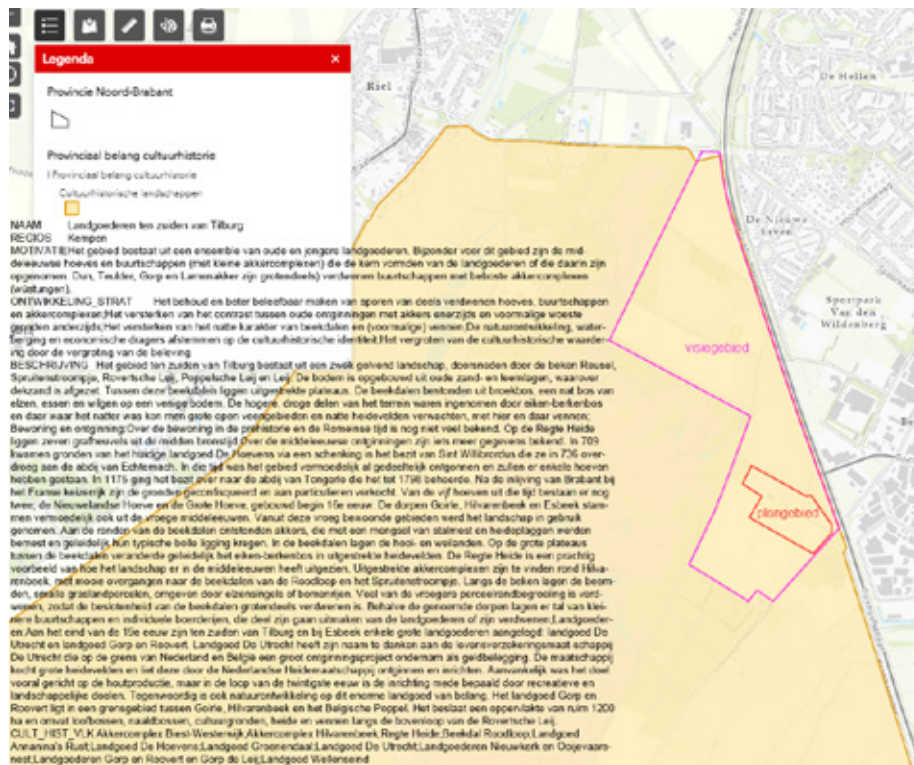
2.2 Inventarisatie

Centraal in onze zoektocht staan de provinciale aanduidingen aardkundig waardevol gebied en de archeologisch- en cultuurhistorisch waardevolle landschappen. Daarnaast hebben we gekeken naar de geomorfologische kaart en de historische geografie.

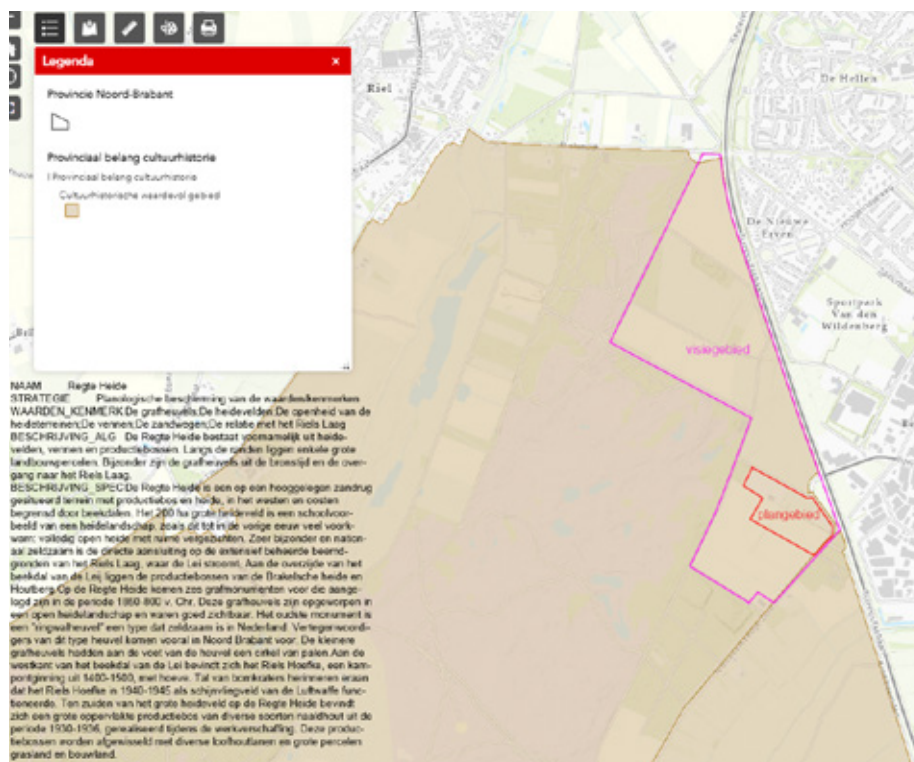
Al deze kaarten zijn te vinden in de kaartenbank Brabant en hebben wij opgenomen in afbeelding 1a-1i. We onderzochten daarbij steeds de oostflank van de Regte Heide, feitelijk tussen Regte Hei en Turnhoutsebaan.



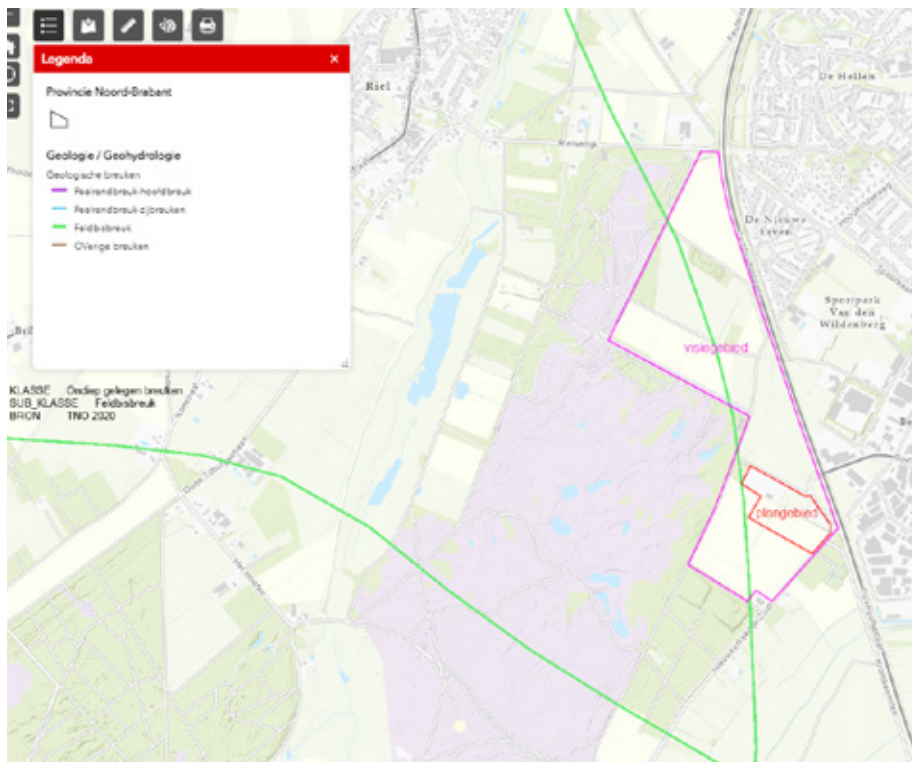
1a: Op de WAV kaart (de 'Wet Ammoniak en Veehouderij-kaart' waarop de natuurgebieden staan die gevoelig zijn voor ammoniak) is de Regte Heide gekenmerkt als een zeer kwetsbaar gebied. Er omheen ligt een 250m-zone. Daarin ligt het visiegebied en het plangebied. We trekken in de visie en in het plan de intensieve functies verder terug uit de 250 m WAV zone.



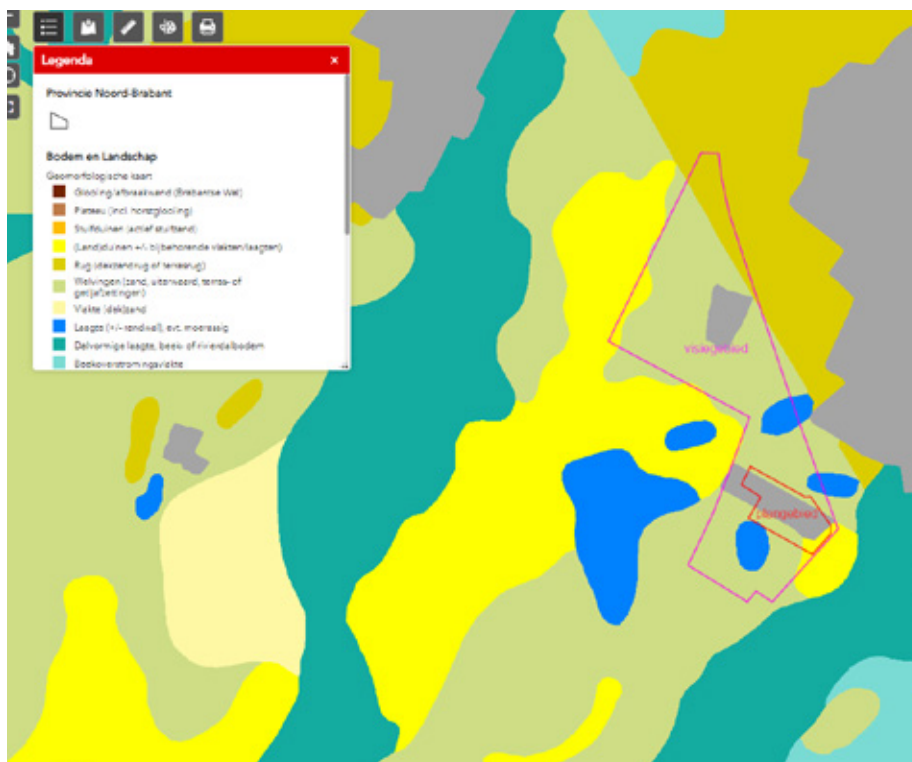
1d: Op de kaart 'provinciaal belang cultuurhistorie' is ook het cultuurhistorische landschap van provinciaal belang aangegeven. Het visiegebied ligt daarin. We herstellen en versterken het karakter van het cultuurhistorische landschap in de visie door extensivering en herinrichting heideachtige open ruimte en vennen en laagtes en door de "streekeigen" inpassing van het plan.



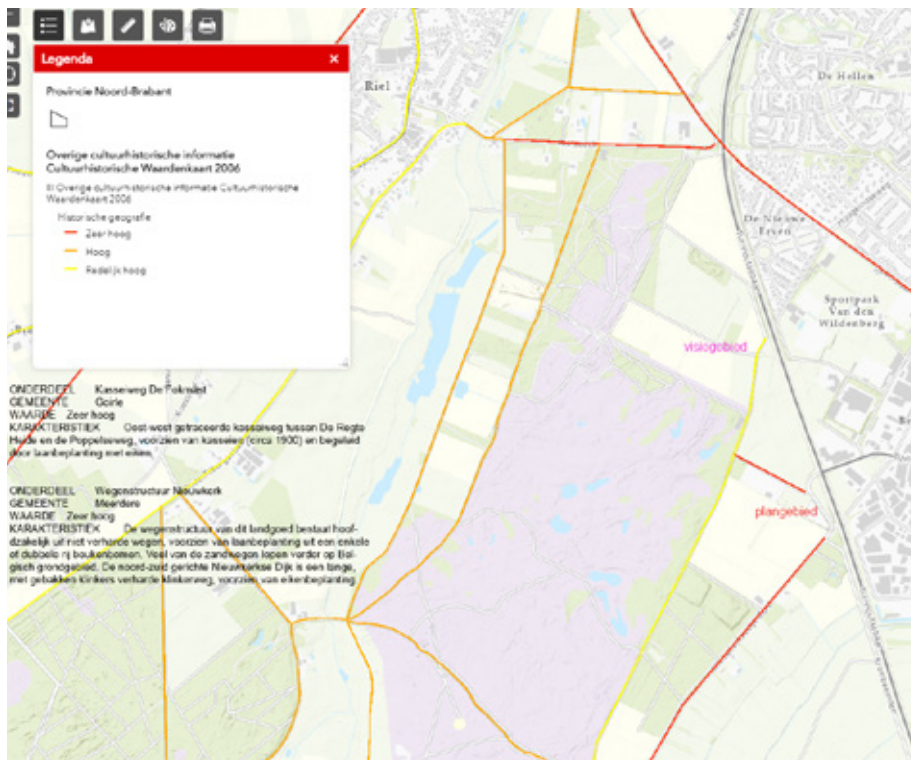
1e: Op de kaart 'provinciaal belang cultuurhistorie' is ook het cultuurhistorische waardevol gebied aangeduid. Het visiegebied ligt daarin. Strategie is het beschermen van de waarden (graftunnels, heidevelden, openheid heide, vennen, zandwegen, relatie Riels Laag). In dit cultuurhistorisch waardevol gebied versterken we de kenmerken van de Regte Heide: openheid, vennen, zandwegen en doorzichten, daarnaast de omvorming van landbouwpercelen naar bloemrijk grasland en heide en maken we coullissen van boomgroepen en struiken.



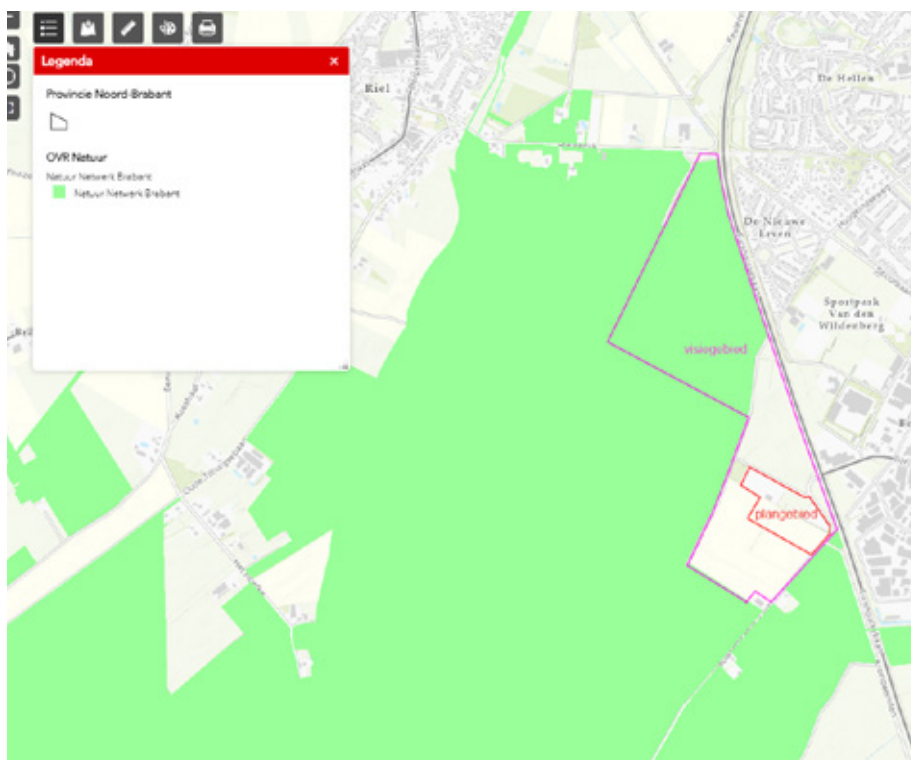
1f: Op de kaart Geologie/Geohydrologie staan onder andere de breuken die in de ondergrond zitten. Het visiegebied ligt voor een deel boven op de Feldbissbreuk. De intensieve functies liggen volgens het plan verder van de Feldbissbreuk dan in huidige situatie.



1g: Op de kaart Bodem en Landschap bestaat het visiegebied uit: 3 laagtes, 2 vergraven stukken (de grijze streken) en aan de randen stukjes landduin. Vanuit de visie herstellen we de vennen en laagtes en doen we een kleine inbreuk op de aanwezige landduinen, al is dit gebied al vergraven en zal er in de praktijk alleen worden opgehoogd.



1h: Op de kaart Cultuurhistorische Waarden 2006 is de Historische Geografie afleesbaar. In het visiegebied liggen 2 oude wegen met hoge en zeer hoge waarde. Vanuit de visie worden de doorzichten en het zandwegenpatroon versterkt of hersteld en neemt het plan afstand van een historisch waardevolle lijn en is er de intentie om het 'eigene' van de Fokmastweg te herstellen.



1i: Op de afbeelding van OVR Natuur is het natuurnetwerk aangeduid. Daarop is te zien dat nu, voorjaar 2023, ongeveer de helft van het visiegebied is vastgelegd als Natuur Netwerk Brabant. De bestemming natuur rondom de Regte Heide wordt middels de visie vergroot en ook rondom het plan zal de bestemming natuur de overige functies vervangen.

2.3 Cultuurhistorie in de gebiedsvisie

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is onder andere aandacht besteed aan het herstel van (lange) doorzichten aan de rand van de Regte Heide, behoud van de openheid van de heide, het plaatsen van losse plukjes beplanting ter oriëntatie en om diepte te geven aan het landschapsbeeld en het versterken van de coulissenwerking door aanbrengen en behouden van lijnvormige elementen.

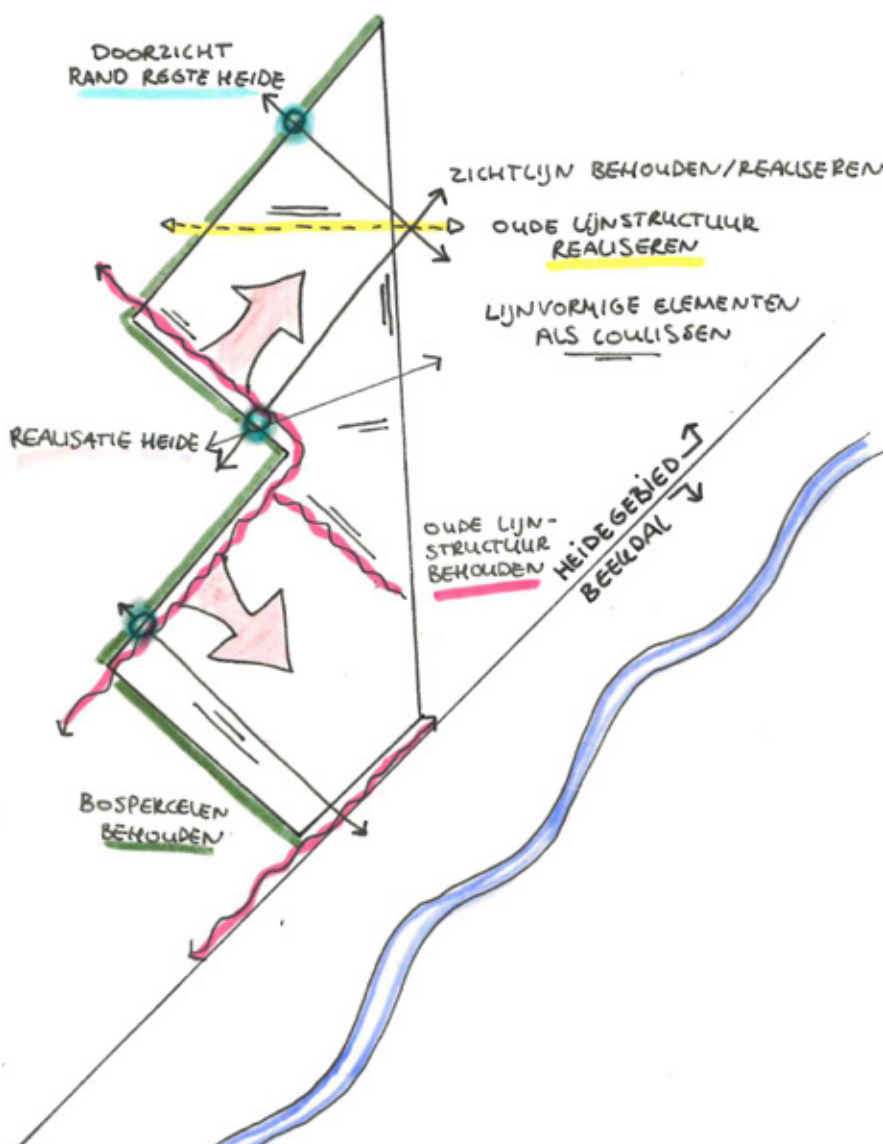
We knappen het profiel en de keienweg van de Fokmast op, waarbij we de kenmerkende eiken vertroetelen, de naastgelegen sloten verontdiepen en de aansluitende drainage verwijderen. We zetten dus in op vernatting. Daarnaast willen we natte plekken maken waar eens natte laagtes waren door verschillende poelen in het landschap te creëren.

Ook willen we oude routes en zandpaden herstellen en de rand van de heide verder extensiveren door bedrijven, verharde wegen en parkeren ervandaan te verplaatsen.

Om lange doorzichten te versterken willen we een deel van de ondergroei verwijderen, daar waar dat niet schadelijk is voor kenmerkende organismen van de Regte Heide. Ten slotte trekken we de openruimtelijkheid van de Regte Heide door tot aan de Turnhoutsebaan, wat de grens is van de bebouwde kom van Goirle.

Op de volgende pagina is de uitgewerkte gebiedsvisie opgenomen.

Gebiedsvisie op hoofdlijnen



GEBIEDSVISIE DE FOKMAST



Oktober 2023



ELINGS

ELINGS

2.4 Cultuurhistorie in het inrichtingsplan

Bij het maken van het inrichtingsplan is er veel ruimte voor het maken van nieuwe natuur. Zo komt er een natte natuurontwikkeling, waarbij stagnerend oppervlakte water in de lage plekken opgevangen en vastgehouden wordt. Ook het regenwater van de terreinen zal, na eerst op het eigen terrein opgevangen te zijn, afstomen naar deze natte plekken.

Waar mogelijk maken we verre doorzichten en trekken de heide/bloemrijkgrasland, en zo de kenmerkende openheid, helemaal naar de Turnhoutse Baan. Daarnaast nemen de intensievere functies afstand van de weg de Fokmast. De Fokmast herstellen we het kenmerkende profiel van die weg.

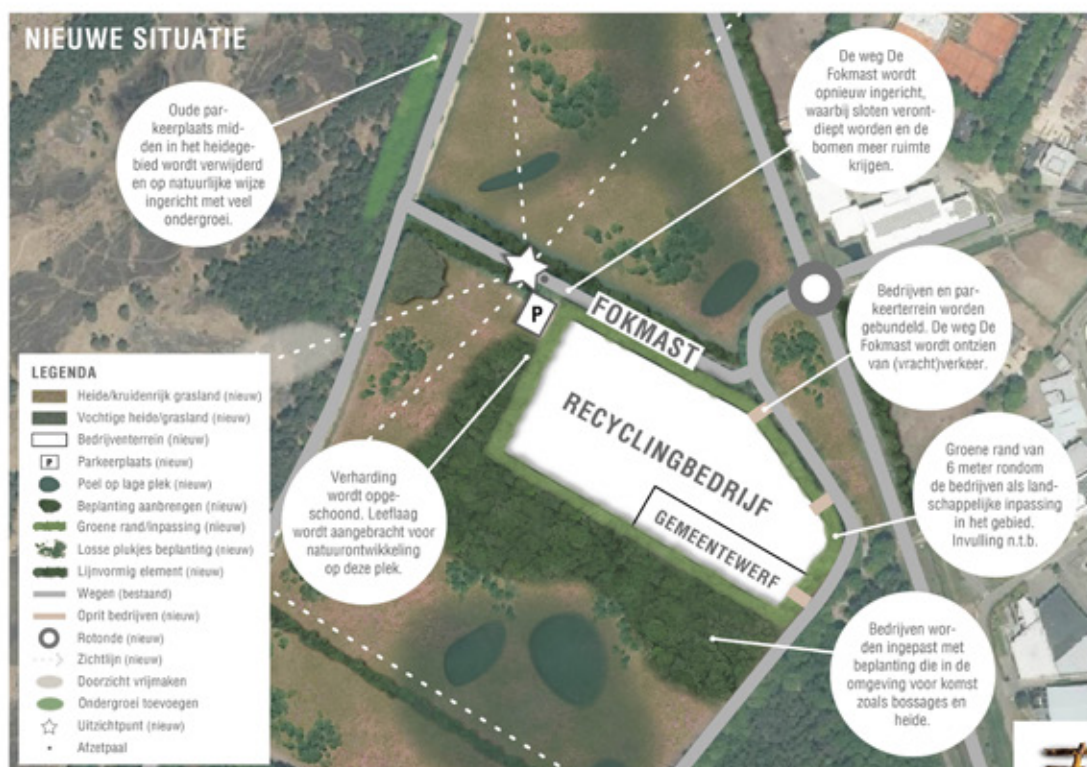
De inpassing van het terrein Paulissen, gemeentewerf en parkeren, zal gemaakt worden met een brede groene rand die in het heide gebied dienst doet als een coulisse (scherm aan de zijkant welke het blikveld van de toeschouwer stuurt). Deze rand bestaat uit gebiedseigen, dichte beplantingsvormen (singel, houtwal, droge bosstrook). Om deze rand is ruimte voor natuurontwikkeling, eveneens met gebiedseigen beplanting, welke een natuurlijke uitstraling hebben als geleidelijke overgang van het heide gebied naar de rand om het bedrijventerrein.

Het inrichtingsplan is op de volgende pagina opgenomen.

2.5 Conclusie

In dit onderdeel van de rapportage onderzoeken en beschrijven we de aanwezigheid en het gebruik van de cultuurhistorische waarden bij de planvorming in het Fokmastgebied. Deze waarden zijn benoemd en in het plan verankerd en hebben als inspiratie gediend voor de keuzes, zowel in de gebiedsvisie als in het inrichtingsplan. Door deze verankering durven wij het zekerheid te zeggen dat zowel de visie als het inrichtingsplan geen afbreuk doen, maar juist rekening houden met, de aanwezige cultuurhistorische waarde en deze op sommige delen zelfs versterken.

INRICHTINGSPLAN BEDRIJVEN



Oktober 2023



3. Planologische verantwoording bedrijventerrein

3.1 Inleiding

Voor het gebied dat de Fokmast wordt genoemd is door gebiedspartijen een aantal natuur-, water-, landschaps- en recreatiedoelen gesteld. Deze doelen worden verankerd in het bestemmingsplan Fokmast. Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gelegen, namelijk een recyclebedrijf en een gemeentewerf. De gemeentewerf bestaat uit twee locaties, waarvan één locatie tegen het recyclebedrijf is gelegen en de andere locatie solitair ligt. Omdat het gebied op de schop gaat en natuur-, water-, landschap- en recreatiedoelen daarin leidend zijn, is gekeken naar mogelijkheden om de bedrijven anders te positioneren en te organiseren. Het doel hiervan is om de negatieve effecten van deze bedrijven te reduceren en daarmee bij te dragen aan de gestelde doelen. Om dit te bereiken worden de bedrijven gebundeld en wordt de afstand tot de gevoelige natuur vergroot. De bundeling van de bedrijven heeft als bijkomend voordeel dat een efficiëntere bedrijfsvoering ontstaat. Binnen het plan is iets meer ruimte gecreëerd voor de bedrijfsactiviteiten, waar tegenover staat dat de activiteiten in de nieuwe situatie zorgvuldig worden ingepast in het natuurgebied. De inpassing van de bedrijven zal vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt een bijdragen leveren aan de waardering van het gebied de Fokmast.

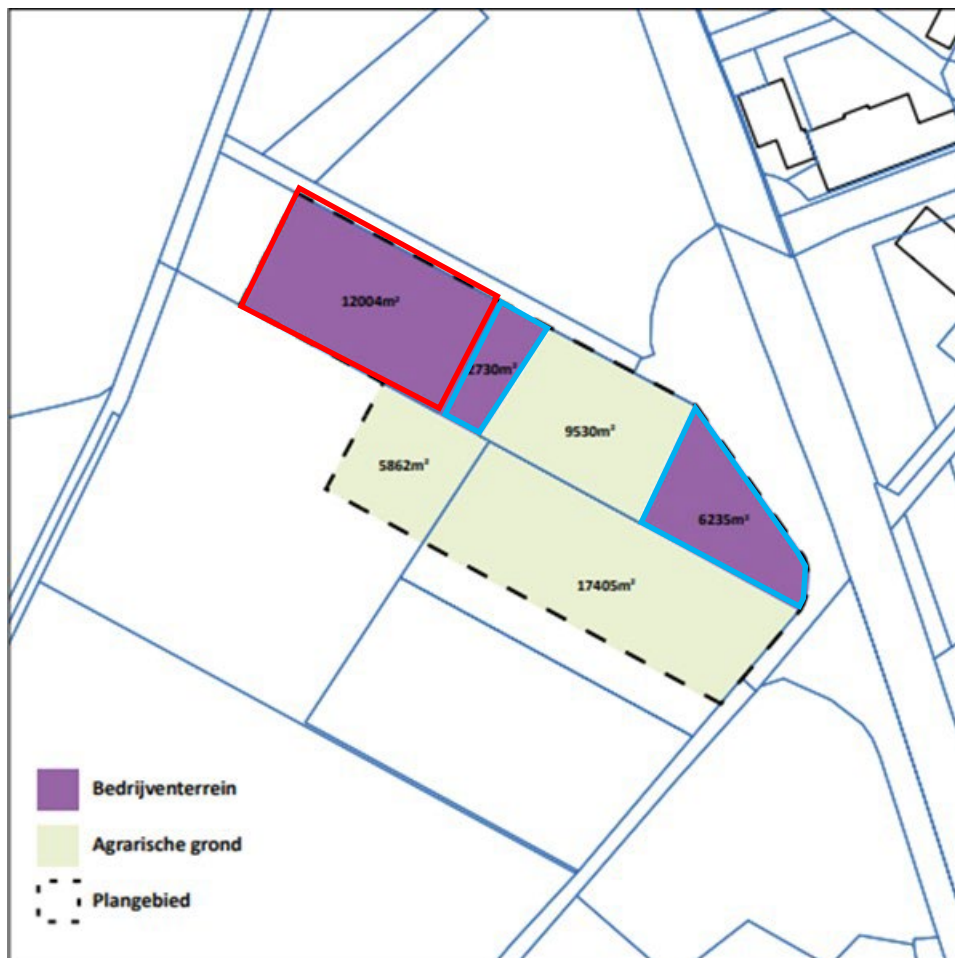
In deze memo wordt de bundeling en uitbreiding van het bedrijventerrein toegelicht, verantwoord en gemotiveerd. Daarnaast wordt in een aanvullend hoofdstuk de beoogde landschapskwaliteit van het gebied toegelicht.

Situatie

Het recyclebedrijf is op de locatie De Fokmast ongenummerd gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Goirle, sectie D, nummer 1713. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 12.004 m² en wordt gebruikt voor puinbreking, opslag en de stalling van machines.

De gemeentewerf is gevestigd op Fokmast ongenummerd/Nieuwkerksedijk-Zuid op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Goirle, sectie D, nummer 1737. De oppervlakte van het totale perceel betreft 18.495 m², maar niet het hele perceel is bestemd als bedrijventerrein. Een gedeelte van 9.530 m² van het perceel is bestemd als agrarische grond. Het deel wat wel als bedrijventerrein bestemd is betreft aan de westkant een oppervlakte van 2.730 m² en het oostelijke deel heeft een omvang van 6.235 m². Gezamenlijk is dit een oppervlakte van 8.965 m².

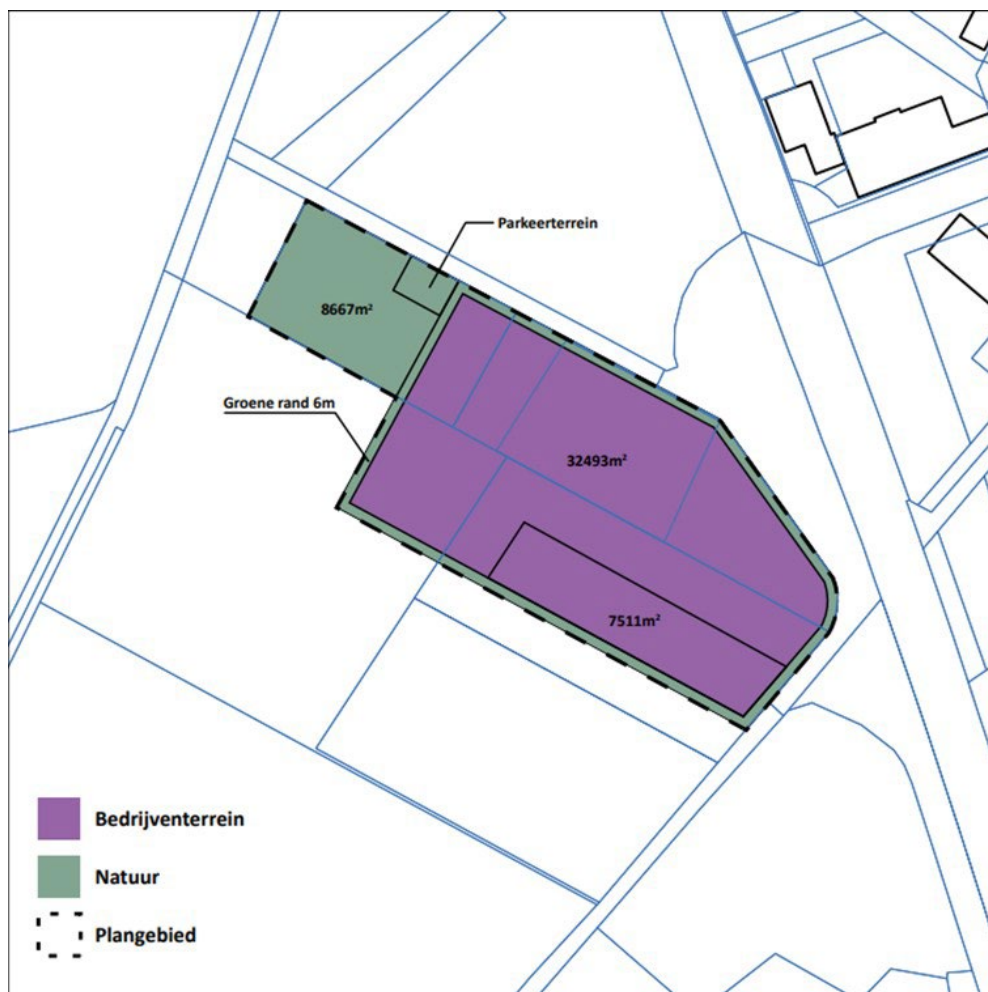
In totaal is in de huidige situatie ongeveer 2,1 hectare aan bedrijventerrein aanwezig. In figuur 1 is de huidige planologische situatie verbeeld, met roodomrand het recyclebedrijf en blauw omrand de gemeentewerf.



Figuur 1 Huidige planologische situatie bedrijventerreinen Fokmast

Door de situatie aan te passen, waarbij de bedrijven gebundeld en uitgebreid worden, ontstaat ruimte om de situatie te optimaliseren en ruimte te maken voor kwaliteitsverbetering. In de huidige situatie is een stuk agrarische grond tussen de bedrijven gelegen. Het is niet logisch om daar, precies tussen de bedrijfsactiviteiten in, natuur te realiseren. Een optie die wel logisch is, is om de bedrijfsactiviteiten in de beoogde nieuwe situatie verder naar het oosten te verschuiven. Hiermee komen de bedrijven op een grotere afstand van de gevoelige natuur te liggen, terwijl aan de westkant een gedeelte van het huidige bedrijfsterrein gebruikt kan worden voor natuurontwikkeling. Hierdoor ontstaan er kansen om de natuur en het landschap robuuster te maken wat uiteindelijk leidt een hogere kwaliteit. In de beoogde toekomstige situatie breidt het areaal bedrijventerrein uit tot een totale oppervlakte van 4 hectare, waarvan ongeveer 3,25 hectare voor het recyclebedrijf en 0,75 hectare voor de gemeentewerf.

Het bedrijventerrein wordt voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing van 6 meter en, zoals eerder vermeld, wordt het westelijk deel ingezet voor natuurontwikkeling. De gronden worden onttrokken van agrarische bedrijfsactiviteiten, waardoor het plan een toename van natuur tot gevolg heeft van 8.667 m² aan de westzijde en een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van 5.095 m². In figuur 2 is de toekomstige planologische situatie weergegeven.



Figuur 2 Toekomstige planologische situatie

3.2 Beleid vanuit Interim Omgevingsverordening

De provincie heeft in haar interim omgevingsverordening instructieregels voor gemeenten opgenomen. De gemeente mag beleid maken en juridische kaders vaststellen, maar wel binnen de bandbreedte die de provincie biedt. Ook voor nieuwe ontwikkelingen mag zij een besluit nemen tot het verlenen van een vergunning of het doorlopen van een procedure, mits invulling is gegeven aan de instructieregels die de provincie heeft vastgesteld en waaraan gemeenten zich moeten conformeren. De provincie heeft een geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening gepubliceerd op 21-03-2023. De instructieregels uit die Interim omgevingsverordening zijn toegepast op het initiatief aan Fokmast. In deze paragraaf is dit toegelicht.

Het plangebied is gelegen in “landelijk gebied” en is voorzien van de volgende aanduidingen (zie figuur 3 t/m 8):

- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Stalderingsgebied;
- Beperking veehouderij
- Bescherming Natura2000;
- Attentiezone waterhuishouding;
- Cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Aardkundig waardevol gebied (deels);
- Groenblauwe mantel

De genoemde thema's zullen in de hierop volgende paragrafen toegelicht worden.

3.2.1 Staldering, verbod en beperking veehouderijen

Het initiatief betreft geen veehouderijbedrijf, waardoor de regels die betrekking hebben op onderstaande aanduidingen niet van toepassing zijn voor het onderliggend initiatief:

- Verbod uitbreiding veehouderijbedrijf;
- Stalderingsgebied;
- Beperking veehouderijbedrijf.



Figuur 3 Uitsnede kaart Interim verordening ruimte: landbouw



Figuur 4 Uitsnede kaart Interim verordening ruimte: agrarische ontwikkelingen

3.2.2 Natura2000 gebied en bescherming Natura2000 gebied

Beschrijving

De aanduiding bescherming Natura2000 heeft betrekking op de begrenzing van het Natura2000 gebied, de Regte Heide en Riels Laag. Natura2000 gebieden zijn eveneens aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) en binnen het NNB zijn ontwikkelingen in principe uitgesloten. Toch zijn in de Interim Omgevingsverordening een aantal uitzondering opgenomen. Deze uitzonderingen kunnen onder zeer strenge voorwaarden worden toegepast. Deze uitzonderingen zijn echter niet geldend wanneer een NNB gebied ook is aangemerkt als Natura2000 gebied.

Verantwoording

In dit geval ligt het plangebied niet binnen Natura2000 gebied, maar er tegenaan. Deze regels zijn derhalve niet van toepassing voor de ontwikkeling. Het plangebied is wel aangeduid met de bescherming voor Natura2000 gebied. De regels die aan deze aanduiding zijn gekoppeld, hebben betrekking op huisvestingsystemen van veehouderijbedrijven en regels voor beregening. Beide elementen zijn niet van belang voor de ontwikkelingen derhalve niet relevant.



Figuur 5 Uitsnede kaart Interim verordening ruimte: natuur en stiltegebieden

3.2.3 Attentiezone waterhuishouding

Beschrijving

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding dient ter 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. Concreet betekent dit dat wanneer een activiteit of ontwikkeling uitgevoerd wordt welke schadelijk kan zijn voor de waterhuishouding, eventuele negatieve effecten voorkomen dienen te worden door maatregelen te treffen of door bij te dragen aan een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Dit geldt in de volgende situaties:

- a. Bij het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. Bij de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. Bij het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten buiten een agrarisch bouwperceel is slechts beperkt mogelijk.

Verantwoording

Met het plan worden grondwerkzaamheden uitgevoerd die betrekking hebben op het verzetten en egaliseren van de grond en het toevoegen van oppervlakteverharding. Het plan heeft daardoor als gevolg dat er een hydrologische opgave ontstaat ten aanzien van het bergen en vertraagd afvoeren of infiltreren van water.

Met de inrichting van het gebied is de waterhuishoudkundige situatie als uitgangspunt gehanteerd en worden de natuurlijke processen en historische situatie zo goed mogelijk hersteld. De bedrijfsuitbreiding heeft onoverkomelijk een effect op de waterhuishouding. Dat effect zal echter opgelost worden binnen het plan en op die manier bijgedragen aan het waterhuishoudingsstelsel van de omgeving.

Aan de andere kant is sprake van een voormalige stortplaats (zie figuur 6). Ter plaatse gelden de volgende directe regels:

Het is verboden in, op, onder of over een Voormalige Stortplaats:

- a. werken te realiseren of in stand te houden;
- b. stoffen of voorwerpen, niet zijnde afvalstoffen, te storten, te plaatsen, neer te leggen, of te laten staan of liggen;
- c. andere dan de onder a en b bedoelde handelingen te verrichten of handelingen na te laten als daardoor de aanleg van nazorgvoorzieningen verhinderd kan worden of de aanwezige nazorgvoorzieningen beschadigd kunnen worden.

Ontheffing van het hierboven genoemde verbod is mogelijk als het belang, dat de voormalige stortplaats geen nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt, zich daartegen niet verzet. Kortom de werkzaamheden zijn noodzakelijk vanuit milieubelang en dragen ook in die zin bij aan de waterhuishouding (op kwalitatief vlak). Het plan is derhalve in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.



Figuur 63 Uitsnede verordening ruimte: Milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

3.2.4 Cultuurhistorisch waardevol gebied en aardkundig waardevol gebied

Voor beide aanduidingen is een aparte kaart van toepassing die beschikbaar is gesteld door de provincie Noord-Brabant. Binnen die kaarten is specifiek aangegeven wat de waarde en waardering is per gebied. In de verordening zijn vervolgens regels opgenomen die tot doel hebben om deze waarden te beschermen. In dit geval gaat het om cultuurhistorisch landschap “Landgoederen ten zuiden van Tilburg” (cultuurhistorisch waardevol) en “Peelrandbreukstelsel” (aardkundig waardevol). In de hierop volgende paragrafen wordt ingegaan op deze twee cultuurhistorische landschappen en zal toegelicht worden hoe de betreffende waarden beschermd worden binnen het plan.

Cultuurhistorische waarden - Landgoederen ten zuiden van Tilburg

Aanwezige waarden en kenmerken:

- De grafheuvels;
- De heidevelden;
- De openheid van de heideterreinen;
- De vennen;
- De zandwegen;
- De relatie met het Riels Laag

Beschrijving

De Regte Heide is een op een hooggelegen zandrug gesitueerd terrein met productiebos en heide, in het westen en oosten begrensd door beekdalen. Het 200 ha grote heideveld is een schoolvoorbeeld van een heidelandschap, zoals dit tot in de vorige eeuw veel voorkwam: volledig open heide met ruime vergezichten. Zeer bijzonder en nationaal zeldzaam is de directe aansluiting op de extensief beheerde beemdgronden van het Riels Laag, waar de Lei stroomt. Aan de overzijde van het beekdal van de Leij liggen de productiebossen van de Brakelsche heide en Houtberg. Op de Regte Heide komen zes grafmonumenten voor die aangelegd zijn in de periode 1850-800 v. Chr. Deze grafheuvels zijn opgeworpen in een open heidelandschap en waren goed zichtbaar. Het oudste monument is een

"ringwalheuvel" een type dat zeldzaam is in Nederland. Vertegenwoordigers van dit type heuvel komen vooral in Noord Brabant voor. De kleinere grafheuvels hadden aan de voet van de heuvel een cirkel van palen.

Aan de westkant van het beekdal van de Lei bevindt zich het Riels Hoefke, een kampongtinning uit 1400-1500, met hoeve. Tal van bomkraters herinneren eraan dat het Riels Hoefke in 1940-1945 als schijnvliegveld van de Luftwaffe functioneerde.

Ten zuiden van het grote heideveld op de Regte Heide bevindt zich een grote oppervlakte productiebos van diverse soorten naaldhout uit de periode 1930-1936, gerealiseerd tijdens de werkverschaffing. Deze productiebossen worden afgewisseld met diverse loofhoutlanen en grote percelen grasland en bouwland.

Verantwoording

Bij de uitwerking van het plan zijn de cultuurhistorische waarden van dit gebied als uitgangspunt genomen. Voorop staat dat de waardevolle natuur behouden blijft en versterkt wordt middels dit initiatief. Daartoe is het plan uitgebreid besproken met de provincie, waarbij verschillende disciplines op het gebied van cultuurhistorie betrokken waren. Dit heeft geleid tot een structuuranalyse en een gebiedsvisie voor het gebied Fokmast, welke opgenomen zijn in figuur 9 en 10 en verderop in dit document toegelicht worden. Deze analyse en visie zijn leidend voor de verdere uitwerking van het plan. Met de vastlegging van de cultuurhistorische waarden in een structuuranalyse en gebiedsvisie draagt het plan bij aan de doelstellingen van de provincie Noord-Brabant zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Aardkundige waarden - Peelrandbreukstelsel

Aanwezige aardkundige fenomenen:

- Breuktrede;
- Wijstgronden;
- Actieve breuken in ondergrond

Aanwezige geomorfologische fenomenen:

- Plateau-achtige horst;
- Horstglooiing;
- Dalvormige laagte;
- Laagte zonder randwal

Beschrijving

De Peelrand- en Feldbissbreuk zijn unieke voorbeelden van actieve breuken in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking tussen hydrologie en vegetatie. De hier voorkomende natte, hooggelegen wijstgronden zijn erg zeldzaam. De vormende en actuele processen in dit gebied zijn de breukwerking en bodembewegingen (tektoniek) en hellingerosie.

De Peelrandbreuk, met name bij Uden-Bedaf, vormt een unieke locatie voor demonstratie en studie van tektonische bodembewegingen in losse gesteenten, en de invloed daarvan op de geologische opbouw, het landschap, de geohydrologie en ecologie van het gebied.

Verantwoording

Het bedrijventerrein wordt zoveel als mogelijk verplaatst uit het gebied met aardkundige waarden. Aanwezige zeldzame processen krijgen op deze plek de ruimte terug om te kunnen functioneren en van waarde te zijn in dit gebied. Het plan draagt derhalve bij aan het herstel van de aardkundige waarden.



Figuur 7 Uitsnede kaart Interim verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling

3.2.5 Groenblauwe mantel

De provincie streeft naar een samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel.

Beschrijving

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwten van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals extensieve landbouw en recreatie die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom gelden binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van een gebied.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Verantwoording

“Normaal gesproken” is een dergelijke ontwikkeling, zoals dit plan beoogt, niet logisch op een plek als deze. Er is echter sprake van bestaande functies en een bestaande situatie die in de huidige situatie niet optimaal is. Niet ten opzichte van zichzelf en de eigen bedrijfsvoering, maar ook niet ten opzichte van de doelstellingen van het gebied en de omgeving. Door herstructurering en uitbreidingsruimte te bieden op een plek die meer potentie biedt dan de huidige plek, verder weg van de gevoelige gebieden (Natura2000 gebieden, aardkundige waarden) en substantieel bijdraagt aan de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden en derhalve bijdraagt aan de doelen rondom deze kwaliteiten, draagt de ontwikkeling bij aan de doelen en gestelde randvoorwaarden van de Interim Omgevingsverordening.



Figuur 8 Uitsnede kaart Interim verordening ruimte: Landelijk gebied

3.2.6 Basisprincipes bij evenwichtige toedeling van functies

Los van alle specifieke aanduidingen en doelen, gelden er ook algemene regels waaraan een ontwikkeling moet voldoen om, conform de Interim Omgevingsverordening, sprake te laten zijn van een evenwichtige toedeling van functies. Het gaat hierbij om de basisprincipes die voor elk plan gelden. In deze paragraaf wordt daarop ingegaan.

Beschrijving

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. 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.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

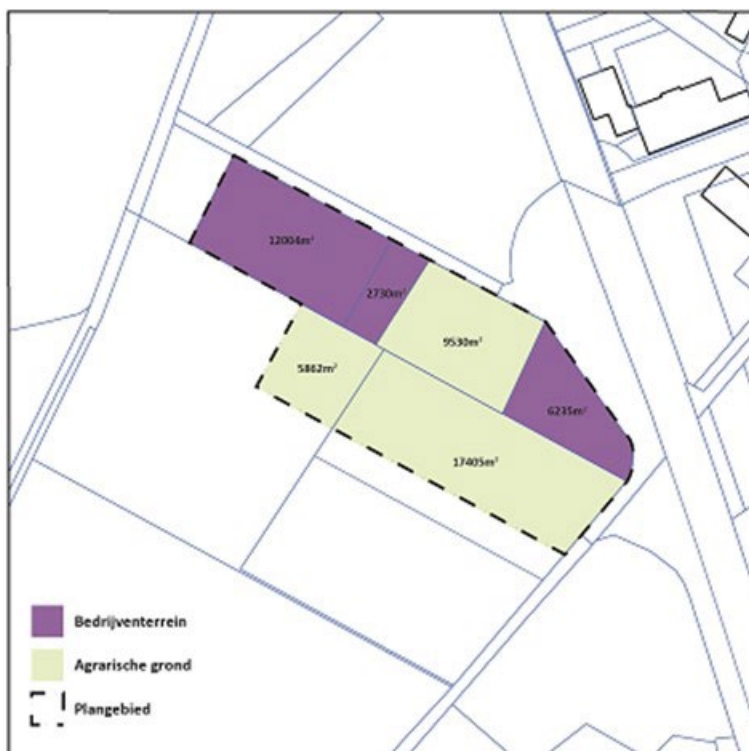
Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Verantwoording

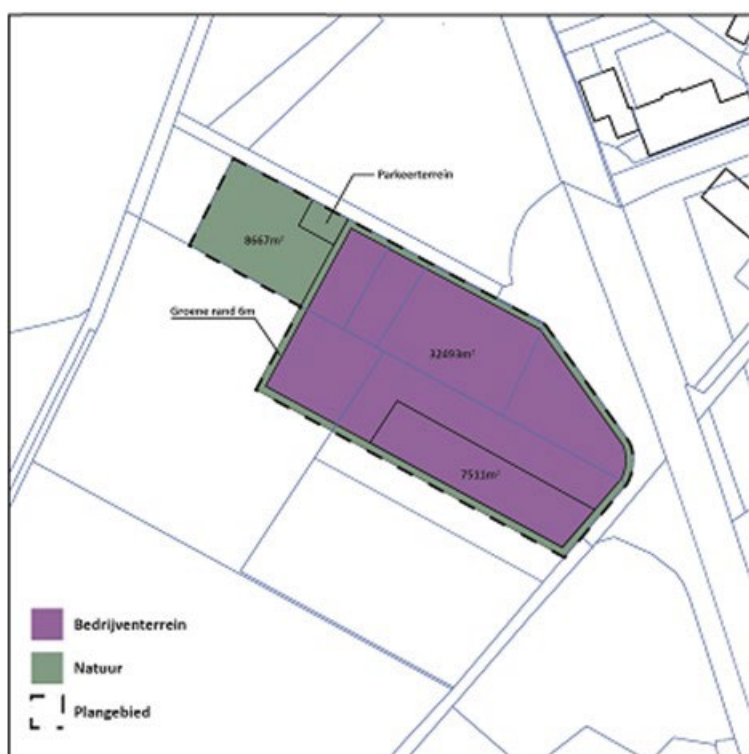
Met het plan wordt een flinke impuls gegeven aan de kwaliteiten en de robuustheid van de te bereiken kwaliteiten op het gebied van landschap, natuur, aardkundige, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden, waardoor het gebied ook interessanter wordt voor recreatiedoeleinden. Door de bestaande, aanwezige bedrijvigheid daarin een goede plek te geven en in te passen in de omgeving, wordt het plan ook (financieel) haalbaar én worden de huidige (negatieve) effecten opgelost of door maatregelen flink verminderd.

De basis voor het plan ligt bij een totaalvisie over het hele gebied Fokmast en de doelstellingen bij Natura2000 gebied Regte Heide en Riels laag.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering is een aparte berekening gemaakt om te bepalen welke bijdrage geleverd dient te worden aan de realisatie van de kwaliteiten door de bedrijven. De berekening is hieronder weergegeven. De financiële bijdrage zal geïnvesteerd worden in het gebied, zodat deze ook ten goede komt aan de doelen van het totaalplan. De kwaliteitsverbetering wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van de verschillende bestemmingen in de huidige en toekomstige situatie. Die bestemmingen worden vervolgens gewaardeerd volgens vaste normen. De bestemmingswaarde die wordt bereikt wordt vergeleken met de huidige bestemmingswaarde. Van de waardevermeerdering wordt vervolgens 20% gevraagd om te investeren in kwaliteit. In figuur 9 en 10 is het plangebied weergegeven en de verschillende bestemmingen (huidige en toekomstig) en is het gebied aangegeven waarin geïnvesteerd wordt. Vervolgens is de berekening inzichtelijk gemaakt.



Figuur 5 Plangebied met huidige bestemmingen



Figuur 5 Plangebied met toekomstige bestemmingen

<i>huidige situatie</i>			
Plangebied	Oppervlakte	waardering	waarde
bedrijventerrein			
Paulissen (1)	12004		
Paulissen/gemeentewerf (2)	2730		
Gemeentewerf	6235		
totaal bedrijventerrein	20969	€ 90,00	€ 1.887.210,00
Agrarische grond			
	5862		
	9530		
	17405		
totaal agrarische grond	32797	€ 8,00	€ 262.376,00
Totaal plangebied	53766		€ 2.149.586,00

<i>toekomstige situatie</i>			
Plangebied	Oppervlakte	waardering	waarde
bedrijventerrein	16725		
Paulissen	2629		
	8130		
	5009		
Gemeentewerf	7511		
totaal bedrijventerrein	40004	€ 90,00	€ 3.600.360,00
Landschappelijke inpassing			
totaal (6 meter brede rand)	5095	€ 1,00	€ 5.095,00
Natuur			
Totaal	8667	€ 1,00	€ 8.667,00
Totaal plangebied	53766		€ 3.614.122,00

verschil huidige waarde - toekomstige waarde	€ 1.464.536,00
waardeinvestering (20%) IUR	€ 292.907,20

Tot slot is er nog een specifiek artikel in de Interim Omgevingsverordening opgenomen dat ingaat op de uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (artikel 3.71). Hieronder is dat artikel, inclusief voorwaarden en verantwoording opgenomen.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

In dit plan, én deze paragraaf, is aangegeven dat de oorsprong van de ontwikkeling ligt in het gebied en de omgeving waarin de functie is gelegen. Om de doelen ten aanzien van landschap, milieu, natuur, water, cultuurhistorie en aardkunde te kunnen halen is het nodig om het bedrijf ruimte te

bieden, zodat het kan investeren in maatregelen en bedrijfsvoering die eveneens een bijdrage leveren aan de doelstellingen voor het totaal gebied.

De uitkomst daarvan is een beperkte uitbreiding, zoals die in dit plan is vastgelegd, gebaseerd op de gebiedsgerichte benadering en hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan de doelen uit dit plan. Het plan heeft geen effect op de agrarische ontwikkeling (er zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving die eventuele hinder of belemmering kunnen ondervinden). De overige effecten zijn onderzocht en daaruit is geconcludeerd dat de effecten sterk verminderd worden in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarde uit artikel 3.71.

3.2.7 Conclusie beleid vanuit Interim Omgevingsverordening

In deze paragraaf is het plan getoetst aan de Interim Omgevingsverordening. Geconcludeerd is dat het juiste proces is gevolgd omtrent de lagenbenadering en het centraal stellen van de kwaliteiten om die kwaliteiten te kunnen versterken (o.a. door het verminderen van (negatieve) effecten). Ook de uiteindelijke uitwerking/visie past binnen de doelstellingen van de provincie. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de doelstellingen van de interim omgevingsverordening.

3.3 Planuitwerking

3.3.1 Structuuranalyse en gebiedsvisie

Middels een structuuranalyse zijn de hoofdlijnen van het gebied in kaart gebracht en inzichtelijk gemaakt (zie verbeelding pagina 9). Met name behoud van oude lijnstructuren en het herstellen en accentueren daarvan is belangrijk voor dit gebied. Accenten kunnen gelegd worden door het realiseren van lijnvormige elementen die als coulissen in het landschap dienen. Door het creëren van strategische doorzichten worden accenten gelegd op het heidegebied.

De structuuranalyse is vertaald naar een gebiedsvisie voor de Fokmast. Bij het opstellen van de gebiedsvisie is onder andere aandacht besteed aan:

- het herstel van (lange) doorzichten aan de rand van de Regte Heide
- behoud van de openheid van de heide
- het plaatsen van losse plukjes beplanting ter oriëntatie en om diepte te geven aan het landschapsbeeld
- het versterken van de coulissenwerking door aanbrengen en behouden van lijnvormige elementen langs oude routes en kenmerkende zandpaden.

Daarnaast wordt het profiel en de keienweg van de Fokmast opgeknapt, waarbij de kenmerkende eiken vertroetelt worden. Daarbij wordt ingezet op vernatting door de naastgelegen sloten te verontdiepen en de aansluitende drainage te verwijderen. Om verder te vernatten worden natte plekken gemaakt waar eens natte laagtes waren door verschillende poelen in het landschap te creëren.

De rand van de heide wordt verder geëxtensieerd door bedrijven, verharde wegen en parkeerplaatsen ervandaan te verplaatsen. Om lange doorzichten te versterken zal een deel van de ondergroei verwijderd worden, daar waar dat niet schadelijk is voor kenmerkende organismen van de Regte Heide. Ten slotte wordt de open-ruimtelijkheid van de Regte Heide doorgetrokken tot aan de Turnhoutsebaan, wat de grens is van de bebouwde kom van Goirle. De heide komt op deze manier terug naar het dorp.

De gebiedsvisie is opgenomen op pagina 10 in dit rapport.

3.3.2 Gebiedsinrichting bedrijventerrein

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan van het bedrijventerrein is veel ruimte voor het maken van nieuwe natuur. Zo komt er een natte natuurontwikkeling, waarbij natte plekken worden gemaakt waar eens natte laagtes waren door verschillende poelen in het landschap te creëren. Hierin kan stagnerend oppervlakte water opgevangen en vastgehouden worden. Ook het regenwater van de terreinen zal, na eerst op het eigen terrein opgevangen te zijn, afstromen naar deze poelen.

De inpassing van het bedrijventerrein zal gemaakt worden met een groene rand die in het heidegebied dienst doet als een coulisse (scherm aan de zijkant welke het blikveld van de toeschouwer stuurt) en refugium. Deze rand bestaat uit gebiedseigen, dichte beplantingsvormen (singel, houtwal, droge bosstrook). Om deze rand is ruimte voor natuurontwikkeling, eveneens met gebiedseigen beplanting, welke een natuurlijke uitstraling hebben als geleidelijke overgang van het heide gebied naar de rand om het bedrijventerrein. De gronden waar nu landbouw gevestigd is kan op termijn omgevormd worden naar bloemenrijk grasland/heide met groepjes bomen.

Waar mogelijk worden verre doorzichten gecreëerd door de heide/bloemenrijk grasland, om zo de kenmerkende openheid helemaal naar de Turnhoutse Baan door te trekken.

Daarnaast verplaatst het bedrijventerrein in oostelijke richting, waarbij meer afstand van de weg de Fokmast en het natuurgebied ontstaat. Hiermee wordt de Fokmast ontzien van (zwaar) werkverkeer. Dit biedt kansen om de Fokmast te herstellen en het kenmerkende profiel van die weg terug te brengen.

Op pagina 12 van dit rapport is het inrichtingsplan rondom het bedrijventerrein opgenomen.

3.4 Landschap

3.4.1 Landschappelijke invulling Fokmast

In een van de vorige versies van dit plan voor de Fokmast is de kwaliteitsverbetering voor het gehele gebied beschreven en geraamd. De totale ontwikkeling van het gebied zal ook nu nog plaats vinden maar valt buiten het perspectief van de kwaliteitsverbetering die de bedrijven gaan realiseren. Zie onderstaand kader.

Het plan behorend bij de gebiedsvisie voor de Fokmast heeft tot doel om de algehele kwaliteit van het gebied te vergroten en te verhogen. Daar zetten alle partijen zich voor in. De Regte Heide staat daarbij centraal. Dus bij alle ingrepen staat het verbeteren van de kwantiteit en kwaliteit van de Regte Heide voorop.

Die kwalitatieve verhoging wordt bereikt door activiteiten die in de huidige situatie leiden tot negatieve effecten te verplaatsen uit de kernzone van het gebied. (bedrijvigheid en recreanten)

Met de kwantitatieve verhoging wordt de verhoging van de robuustheid van de Regte Heide bedoeld. Een groter oppervlakte aan natuur zorgt voor een buffer tussen gevoelige natuur en factoren die effect op deze gevoeligheid kunnen hebben. Deze buffer kan tegelijkertijd worden gebruikt om mensen kennis te laten maken met de kwaliteiten van de Regte Heide. Het gebruik van de huidige kwetsbare natuur voor recreatieve doeleinden wordt daardoor ontzien. Het gevolg is meer rust en ruimte wat een groot effect zal hebben op de biodiversiteit van het gebied. Hierdoor verhogen de ecologische waarden van het gebied, kortom de kwaliteit van het gebied.

Daarnaast zijn ingrepen noodzakelijk om de kwaliteit van die buffer te verhogen. Wanneer we deze buffer hanteren als recreatief uitloopegebied, en dat is de bedoeling, dan zijn voorzieningen daarvoor (paden, parkeerplaatsen, bankjes, etc.) ook noodzakelijk. Daarnaast moet het gebied ingericht worden met ruimtelijke, visuele elementen zoals zichtlijnen, nieuwe lanen, houtwallen, sloten met bodemverlagingen om water langer vast te houden, etc. Ook dit is belangrijk voor de kwaliteit van het gebied.

Deze inspanning valt voor nu buiten de scoop en de verplichtingen van dit bestemmingsplan. Ze behoren wel tot de visie en worden uitgewerkt en georganiseerd door de Stichting het Noord Brabants Landschap (BL) in samenspraak met gemeente en provincie. Het gaat hierbij om ± 51 ha. nieuwe natuur en een investering van ruim €600.000,-.

De projectleider wordt gefinancierd uit de arbeidsregeling "Manifestpartners" van de provincie. Contactpersoon is WJ. De omvorming zal worden gefinancierd o.a. met gelden van de PAS, het GOB en door andere financiers als Tilburg Natuurcompensatie en Brabant Water natuurcompensatie.

3.4.2 Landschapskwaliteit

Zoals beschreven vraagt de Verordening Ruimte om een duidelijk en kwantitatieve toename van de landschapskwaliteit voortkomend uit bestemmingswinst.

In hoofdstuk 2 is deze berekend, namelijk:

verschil huidige waarde - toekomstige waarde	€ 1.464.536,00
waardeinvestering (20%) LIR	€ 292.907,20

Verdeelt over Paulissen	32493	81%	€ 237.912,05
En de gemeentewerf	7511	19%	€ 54.995,15
totaal	40004		

Deze paragraaf gaat in op de invulling van de 81% die Paulissen zal investeren. (De gemeente investeert al ruim in wegafsluiting Nieuwkerksedijk Zuid, € 310.000)

Er zijn diverse mogelijkheden om de kwaliteit van het gebied te vergroten en te verhogen. De selectie van de onderstaande ideeën is samen met de eigenaren van de functies en de stakeholders tot stand gekomen. Gekeken is o.a. naar het ruimtelijk aspect, biodiversiteitsaspect, toegankelijkheid van het gebied, recreatieve voorzieningen, cultuurhistorische kenmerken en sociaal-maatschappelijke elementen. Veel ideeën lopen door elkaar wat betreft doelen voor de stakeholders. Bij de keuze is de meerwaardennotitie met de daarbij gehanteerde prijzen, als uitgangspunt genomen.

Het gaat om de navolgende acties:

Vuilstort afdekken + aanleg nieuwe natuur op vuilstort met behulp van leeflaag op locatie van de oude puinbreker. (ter aanvulling van punt 3 “gebiedsinrichting natuur”). Deze actie is nodig en past binnen de proeftuin. 0,6 ha opschonen en aanbrengen leeflaag 50 cm dik. De kosten van het weghalen van de bovenlaag bedragen € 10.000,- het leveren van afdekgrond voor de afgegraven plek € 25.000,- en aanbrengen daarvan € 10.000,-.

Investering €45.000,- +20% indexering

Verwijderen van de huidige parkeerplaats. In de RegteHeide ligt momenteel een parkeerplaats waar dagelijks auto's gestald worden. Deze gaat dicht en wordt verwijderd. Daarna wordt deze plek op natuurlijke wijze ingericht. Opschonen spitten en afsluiten.

Investering €20.000,-. +20% indexering

Wegafsluiten De Fokmast en herinrichten verharding. De weg De Fokmast, bestaande uit grote keien, wordt gedeeltelijk afgesloten voor autoverkeer, en opnieuw ingericht, waarbij ook de sloten verondiept worden en de kenmerkende bomen een groei-impuls krijgen. De weg wordt iets versmalt om de bomen meer ruimte te geven. Uithalen alle +/- 1250 m2 kinderkoppen en in smaller profiel terugvlijen. Boomspegel aanvullen met teelaarde en sloot verondiepen.

Investering €80.000 +20% indexering

Nieuwe Parkeerplaats aanleggen. Nabij de bedrijfslocatie zal een half verharde parkeerplaats gemaakt worden voor 30 auto's welke verder als poort tot het natuurgebied wordt ingericht. Puinverharding met houten palen. Met borden en extra info als begin van de routes.

Investering €15.000,-. +20% indexering

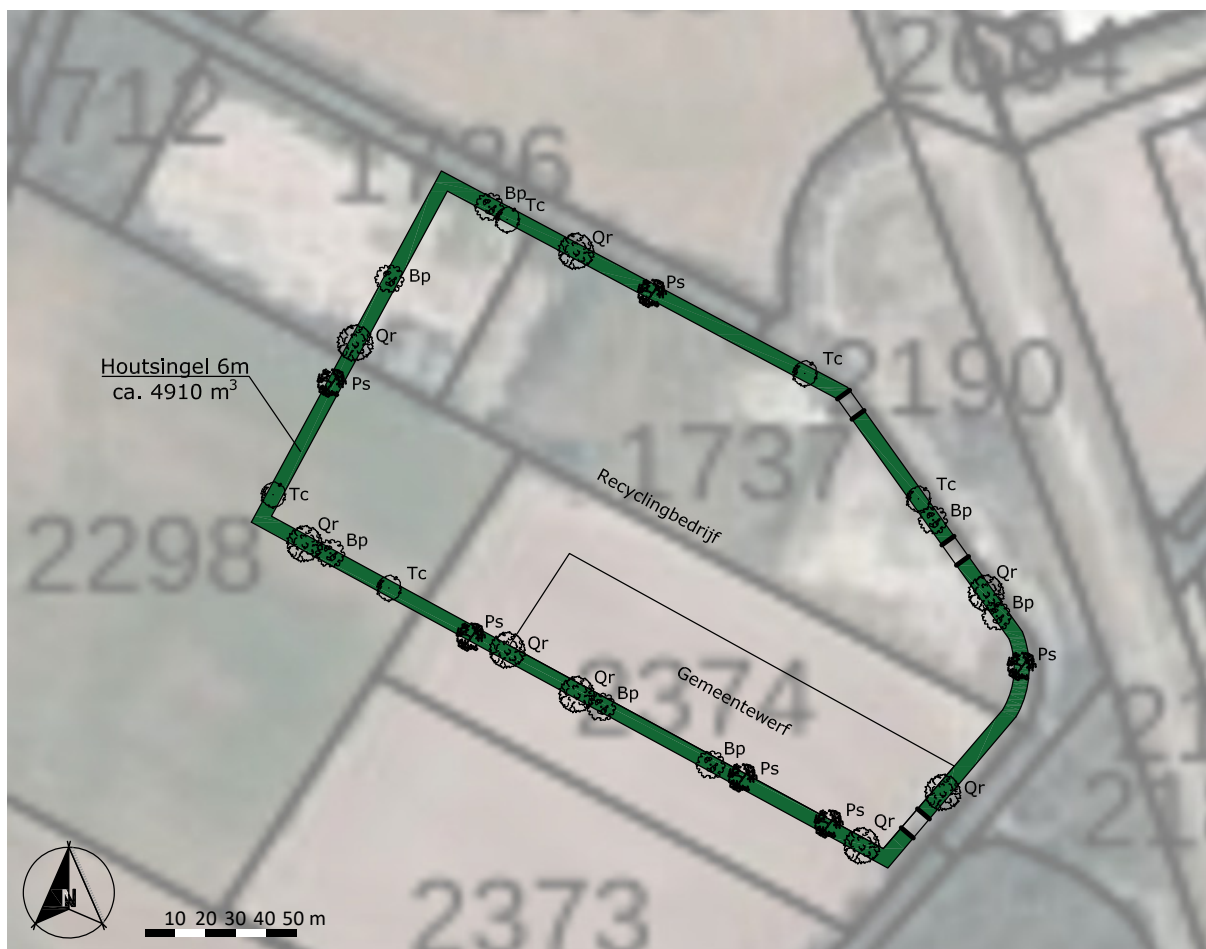
Slopen erfverharding 6000 m2 bij huidig recyclebedrijf Paulissen, slopen verwerken en aanvullen met halve meter leeflaag.

Investering € 40.000,- +20% indexering

Conclusie

De landschappelijke invulling, behorende bij dit bestemmingsplan, gaat samen met de autonome ontwikkeling van het visiegebied. De kwaliteit van de zone tussen de Regte Heide en de bebouwde kom van Goirle wordt sterk vergroot. De heide komt op deze manier “naar het dorp terug”.

4 Landschappelijke inpassing bedrijventerrein



Toelichting Landschappelijk inpassing:

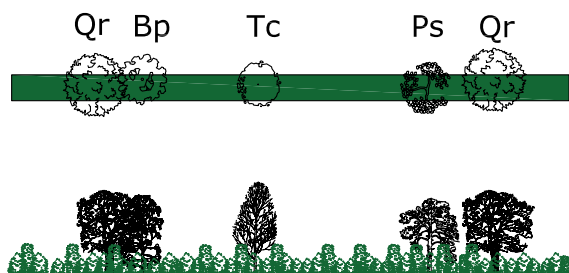
Deze landschappelijke inpassing is onderdeel van het bestemmingsplan en zal als groenverplichting door de bedrijven gerealiseerd worden.

De inpassing van het bedrijventerrein zal gerealiseerd worden door middel van een groene rand om het bedrijventerrein. Deze groene rand zal in het heidegebied dienst doen als een coulisse en refugium. De rand wordt gevormd door een houtsingel met gebiedseigen soorten, waaronder enkele boomvormers voor een gevarieerd beeld.

Deze landschappelijke inpassing is slechts een kleine schakel in de totale gebiedsvisie. Vanaf deze rand zal volgens de gebiedsvisie een geleidelijke overgang gecreëerd worden van het bedrijventerrein naar het heide gebied. Hierdoor zal op termijn een robuuste buffer ontstaan tussen het bedrijventerrein en de gevoelige natuur van de Regte Heide.



Boven- en vooraanzicht houtsingel



Code	Soortnaam	Nederlandse naam	Verhouding	Maat	Aantal stuks
<i>Houtsingel</i>					
<i>Plantverband 1.5 x 1.2 m, groepsgevis gemengd in groepen van 5 st. (70 st/100m²). M.u.v. boomvormers, deze volgens tekening aanplanten.</i>					
Boomvormers:					
Bp	Betula pendula	ruwe berk		10-12	7
Ps	Pinus sylvestris	grove den		200/225	6
Qr	Quercus robur	zomereik		10-12	8
Tc	Tilia cordata	winterlinde		10-12	5
Bosplantsoen:					
	Cornus sanguinea	rode kornoelje	10%	100/125	339
	Corylus avellana	gewone hazelaar	10%	100/125	339
	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	20%	100/125	677
	Frangula alnus	vuilboom	20%	100/125	677
	Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes	20%	100/125	677
	Viburnum opulus	Gelderse roos	20%	100/125	677
Heesters:					
	Genista anglica	solitair aan de randen verdelen. stekelbrem		C1,5	50