

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA GOIRLE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Proeftuin Goirle, advies meerwaardecommissie

VERZONDEN

01 OKT 2019

Datum

1 oktober 2019

Ons kenmerk

C2251758/4582374

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.T. (Marije) Koopman

Telefoon

(073) 680 80 37

Email

mkoopman@brabant.nl

Bijlage(n)

2

Geacht college,

Zoals u weet is de Proeftuin Goirle door het rijk als pilot aangemeld voor het werken onder de nieuwe Omgevingswet. Al geruime tijd wordt in gezamenlijkheid met de verschillende overheden (gemeente, provincie, waterschappen) en derden gewerkt aan deze pilot. Belangrijke onderdelen van de Proeftuin zijn de verplaatsing van de manege de Heideruiter, de ontwikkeling/uitbreiding van de puinsorteerder Paulissen en de ontwikkeling van de gemeentewerf. De verplaatsing van de manege is strijdig met het verbod op nieuwvestiging uit de Verordening (art 3.1.2 onder a). Binnen de Verordening zijn wij bevoegd om, wanneer sprake is van een gebiedsontwikkeling met aantoonbare meerwaarde, nadere regels op te stellen die deze ontwikkeling mogelijk maken. Onderdeel van de procedure om dit aan te tonen is een advies van de zogenaamde meerwaarde-commissie.

In dit schrijven gaan wij in op het belang van de pilot, het uitgebrachte advies van de meerwaarde-commissie en de procesafspraken die gemaakt moeten worden om afwijking van de regels mogelijk te maken en de voortgang van het project vast te houden.

Belang van de pilot

Bovengenoemde ontwikkelingen spelen zich af in het 'Fokmast-gebied' en hiervoor wordt het bestemmingsplan Fokmast opgesteld. Wij onderschrijven het belang van deze ontwikkelingen om zodoende een jarenlang knelpunt op het bedrijventerrein Tijvoort op te lossen, mede als de verkeersonveilige situaties die ontstaan bij het oversteken van drukke wegen met de paarden. Het vertrek van de manege biedt ruimte om het bedrijventerrein Tijvoort 'af' te maken met een kwalitatief goede poort/entree richting het dorp Goirle. De puinsorteerder is al eerder onderdeel geweest van een 'nimby-traject' waarbij uit kwam dat er geen mogelijkheden zijn voor verplaatsing, terwijl het bedrijf wel meer ruimte nodig heeft. Verder is het voor uw gemeente belangrijk dat de gemeentewerf voldoende ruimte krijgt. In het bestemmingsplan Fokmast zullen daarnaast de

percelen voor de Natura 2000-herstelmaatregelen aan de Nieuwkerksedijk (provinciale opgave) worden bestemd.

Datum

1 oktober 2019

Ons kenmerk

C2251758/4582374

De drie ontwikkelingen zijn het best inpasbaar als voor de puinsorteerder en de gemeentewerf het bouwblok wordt aangepast en voor de manege een nieuw bouwblok wordt gecreëerd. Deze laatste ontwikkeling is in principe strijdig met de Verordening ruimte. Om de ontwikkeling toe te kunnen staan, is de mogelijkheid besproken om in overleg met ons een beroep op artikel 38.2 lid 2 van de Verordening ruimte te doen. Hierin is geregeld dat afwijken van de regels uit de Verordening ruimte is toegestaan, mits de meerwaarde van de Proeftuin kan worden aangetoond. Onderdeel van dit proces is een onafhankelijk advies van externe deskundigen. Peter van Rooij (directeur Accanto en Coöperatie NederlandBovenWater) en Flip ten Cate (directeur van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit) hebben op verzoek van de provincie op 14 mei 2019 een bezoek aan het gebied gebracht en op 28 mei 2019 officieel advies uitgebracht (bijgevoegd).

Advies meerwaarde commissie,

De externe deskundigen hebben positief geadviseerd over de Proeftuin als geheel. De commissie adviseert wel om eerst waarborgen te vragen met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid en de ontwerp kwaliteit van het plan, voordat de planologische doorwerking wordt geregeld.

De overige ontwikkelingen zoals puinsorteerder, golfbaan etc. zijn door de commissie als positieve ontwikkeling benoemd. Wij verwijzen hiervoor naar de brief van de commissie. Wij gaan daar verder niet op in.

Agrarisch bedrijf

De commissie geeft aan dat de grootste kwaliteitsimpuls voor het gebied zou ontstaan als het, eveneens in het gebied aanwezige, agrarisch bedrijf aan de Turnhoutsebaan 2 uit het gebied zou vertrekken, omdat extensivering van de bedrijfsvoering voor betrokkene onbespreekbaar is. Op dit moment is betrokkene evenwel niet van zin hierin mee te gaan. Voor het perceel van de dezelfde agrariër aan de Nieuwkerksedijk, dat is aangewezen voor de noodzakelijke herstelmaatregelen voor Natura 2000 (bestemmingsplan), geldt dat indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt, onteigening als instrument ingezet kan worden.

Manege de Heideruiter

De commissie adviseert positief over de verplaatsing van de manege naar de overkant van de Turnhoutsebaan wanneer voldoende ruimtelijke kwaliteit en een passende signatuur geborgd zijn.

De commissie geeft aan dat zij twijfelt over datgeen wat door de ondernemer als ruimtelijke kwaliteit/signatuur wordt beschouwd, zeker gezien de mate waarin de nieuwe locatie beeldbepalend wordt voor de ontsluiting van Tijvoort en de Regte heide. De meerwaardecommissie stelt voor afspraken te maken met de manege over ambities en bekostiging en deze afspraken te borgen.

Datum

1 oktober 2019

Ons kenmerk

C2251758/4582374

Voortgang van pilot de Proeftuin.

Rekening houdend met het advies van de meerwaardecommissie zijn wij in principe bereid om het meerwaardetraject te starten. Hieronder verstaan wij het opstellen van nadere regels op de Verordening ruimte, art 38.2 lid 2 of na 25 oktober 2019 de interim-omgevingsverordening (art 5.12 lid 1). Daartoe dient de gemeente een formeel verzoek aan GS te richten, om af te mogen wijken van art. 3.1 lid 2 onder a 'het verbod op nieuwvestiging' (Verordening ruimte) of art. 3.6 lid 1 sub c interim-omgevingsverordening.

Al geruime tijd werken wij samen aan de totale gebiedsontwikkeling Regte heide. Gelet hierop en mede gelet op de betrokkenheid van alle overheden en betrokken partijen is het essentieel, dat de voortgang (en daarmee het slagen) van het project wordt bewaakt. Daarom achten wij het noodzakelijk dat in deze fase van het project goede procesafspraken worden gemaakt.

Aanvullend merken wij op dat de Natura 2000-herstel percelen in juli 2021 uitgevoerd dienen te zijn waarbij de planologische onderbouwing meelift in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Procesafspraken.

Het is voor ons niet mogelijk om 'nadere regels' op te stellen zonder dat er voldoende zekerheid is dat aan de gevraagde voorwaarden kan worden voldaan. Daarom vragen wij u afspraken te maken met initiatiefnemers op gebied van financiële uitvoerbaarheid en deze op een passende wijze en aantoonbaar te borgen. Immers afwijken van de Verordening kan alleen als er sprake is van aantoonbare meerwaarde en dus een bijzondere situatie.

Daarnaast hebben wij het volgende nodig:

- Een voorontwerp-bestemmingsplan waarin beschreven wordt dat het hier gaat om een pilot in het kader van de Omgevingswet, waarom deze pilot van belang is en waarom de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.
- In de toelichting op het bestemmingsplan wordt beschreven hoe er maximaal invulling is gegeven aan het begrip 'draagvlak' in de omgeving en hoe in de geest van de Omgevingswet is gewerkt en wat dit heeft opgeleverd.
- Beschreven wordt op welke manier de plannen knellen met verschillende overheidsregels (Verordening/interim-omgevingsverordening), hoe daar mee omgegaan is en hoe dit is opgelost.
- Toegelicht wordt dat een 'meerwaarde-notitie' is opgesteld die de samenhang van de gebiedsontwikkeling Regte Heide beschrijft en waarin het grote belang van de ontwikkelingen tezamen is benadrukt.
- Aangegeven wordt van welke regels we van de Verordening /Interim-omgevingsverordening zullen moeten afwijken.

- Dat de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven en financieel en juridisch is geborgd (in bestemmingsplan en ondertekende anterieure overeenkomst).
- Dat de uitvoerbaarheid van het gehele plan is verzekerd.
- Dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 38.2 lid 2 sub d van de Verordening.
- Andere elementen die logischerwijs nodig zijn om een goede onderbouwing te leveren voor het genoemde bestemmingsplan.

Datum

1 oktober 2019

Ons kenmerk

C2251758/4582374

Pas als aan bovengenoemde voorwaarden is voldaan kunnen wij nadere afspraken maken om de provinciale procedure voor het vaststellen van 'nadere regels' en de gemeentelijke bestemmingsplanprocedure in de tijd op elkaar af te stemmen.

Graag horen wij zo snel mogelijk wanneer aan bovengenoemde procesafspraken kan worden voldaan, zodat wij kunnen anticiperen op de noodzakelijk te voeren procedure voor het vaststellen van 'nadere regels'.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,



H.B.W. van den Berg,
programmamanager omgevingsvisie / -wet

Provincie Noord-Brabant

T.a.v. College van Gedeputeerde Staten

Utrecht, 22 mei 2019

Geacht college,

U heeft ons in de rol van meerwaardecommissie gevraagd te reageren op het gebiedsproces Fokmast-Regte Heide binnen Gemeente Goirle. Met deze brief doen wij u kond van onze indruk op grond van een werkbezoek op 14 mei 2019 en bestudering van schriftelijk aangereikte informatie. Wat betreft de punten die schuren met de Verordening Ruimte zijn wij uitgegaan van de analyse door Joep Horevoorts mede namens de provincie, zonder deze te verifiëren op juistheid. Wij wijzen u er op dat ons advies een momentopname in de tijd is en dat we geen voorschot kunnen nemen op toekomstige ontwikkelingen die ongetwijfeld nog tot wijzigingen van het ruimtelijk ontwerp leiden.

Desgewenst zijn wij graag bereid de inhoud van deze brief mondeling toe te lichten.

1

Met vriendelijke groet,

Flip ten Cate (directeur Federatie Ruimtelijke Kwaliteit) & Peter van Rooy
(directeur Accanto & Coöperatie NederLandBovenWater)

1. Impressie

Het gebied Fokmast-Regte Heide maakt deel uit van de Regte Heide, een geohydrologisch en ecologisch bijzonder gebied en een belangrijke schakel tussen andere natuurgebieden. De biodiversiteit is relatief groot en kan verder toenemen door herstel van gradiënten: hoog en droog (heide) versus laag en nat (beekdal). Zuur versus kalkrijk. Infiltratie versus kwel. Zand versus veen. Et cetera. Niet voor niets liggen er opgaven in het kader van Natura2000 en de Kaderrichtlijn Water. Qua gebruik is het een klassiek voorbeeld van een ommeland waar in het verleden elders moeilijk inpasbare activiteiten zijn geland. Veelal op actieve voorspraak van overheden, die zich in het verleden niet bewust waren van de bijzondere geohydrologische en ecologische kwaliteiten van het gebied. Thans nemen de maatschappelijke belangstelling voor en waardering van natuur en water in combinatie met rust en ruimte in rap tempo toe. Hoe drukker ons bestaan, hoe meer we de contramal opzoeken om in balans te blijven. Inwoners van Goirle en Tilburg zijn trots op hun Regte Heide en beschouwen het gebied als levend cultureel erfgoed. Vrijwel ongemerkt is de ruimtelijke rafelrand van weleer de poort naar onthaasting geworden. Inherent aan deze mentale metamorfose zijn ontstane ruimtelijke spanningen en de noodzaak van kavelruil binnen een gebiedsproces in de geest van de Omgevingswet. Dit laatste refereert aan luisterende, ondersteunende, integraal en met elkaar samenwerkende overheden. Niet als bastion tegen de samenleving maar juist als helpende hand richting een volhoudbare toekomst. Zonder geconstrueerde complexiteit is de situatie immers al complex genoeg.

2. Ruimtegebruikers

De ruimtegebruikers waarop het advies zich richt staan hierna op rij. De volgorde van de notitie Meerwaardetraject is hierbij aangehouden.

- **Grond, weg en waterbouwbedrijf Paulissen.** De directie heeft overtuigende ambities om van puin een nieuwe bouwgrondstof te maken. Betongranulaat voor nieuw beton, waardoor een spectaculaire reductie van CO₂-uitstoot. Circulair werken wordt gezien als een kans. Voor een kwaliteitssprong is meer ruimte nodig. De huidige locatie, aan de rand van Natura 2000 gebied, is bezwaarlijk vanwege onder meer

PAS. Er is een kleine verplaatsing van het bouwblok nodig, met beperkte uitbreiding qua oppervlakte.

- **Manege de Heideruiter.** De manege kent honderden gebruikers van jong tot oud. Paardenpension, huttenbouwen voor jongens, terras voor klanten en voorbijgangers. Wegens succes en eisen voor dierenwelzijn moet het bedrijf uitbreiden. Ruimtelijk is het bedrijf in de tijd ingeklemd geraakt tussen wegen en onlangs nieuwvestiging van een bouwmarkt. Dagelijks moet de Tivoortsebaan met linten worden afgezet om paarden te kunnen doen oversteken en dagelijks moet met paarden en jonge, onervaren ruiters de zeer drukke Turnhoutsebaan worden overgestoken. Dit genereert files, onveilige situaties, agressiviteit onder weggebruikers en overwerk voor de ondernemers. De ondernemers hopen op nieuwvestiging aan de andere kant van de weg, waarbij het oppervlak van de opstallen vrijwel verdubbelt.
- **Agrariër Vermeer.** In het gebied heeft het bedrijf twee benutte bouwblokken en circa dertig hectaren. Het bestaande agrarische gebruik staat op gespannen voet met natuurwaarden, geohydrologische waarden, klimaatadaptatie en milieueisen (PAS). De ondernemers staan pal achter hun bedrijfsvoering en voelen zich slachtoffer van modernistische ideeën. Talloze bijeenkomsten, gesprekken en concrete handreikingen door overheden, Brabants Landschap en ondernemers hebben geen enkel effect gesorteerd.
- **Golfclub Nieuwkerk.** Op het landgoed Nieuwkerk ligt de gelijknamige golfbaan. De directie van de golfbaan staat open voor geohydrologische oplossingen die nodig zijn voor verhoging van biodiversiteit en in relatie daarmee de belevingswaarde van het gebied. In plaats van kwantitatieve uitbreiding van negen naar achttien holes zet de directie in op de meest bijzondere negen holes golfbaan van Nederland en België.
- **Gemeentewerf van Goirle.** Naast Paulissen ligt een gemeentewerf voor vooral opslag van materialen voor wegonderhoud. De gemeente heeft behoefte aan een dergelijk terrein.
- **Hondenclubs De Trouwe Waker & De Vriendschap.** Gebruik van twee bestaande locaties is ongunstig voor storingsgevoelige diersoorten in het gebied. Daarnaast schuurt het met de PAS. Beide verenigingen zijn

bereid naar een gemeenschappelijk terrein te verhuizen, naast Paulissen die er een samenwerking mee wil aangaan.

- **Gemeente Goirle, Provincie Noord-Brabant, Brabants Landschap, Waterschap De Dommel, Waterschap Brabantse Delta & Brabant Water.** Alle betrokken overheden en overheid gerelateerde organisaties zijn overtuigd van de bijzondere waarden van het gebied en het potentieel in termen van people, planet en profit. Het streven is gericht op het opereren als één congruent publiek netwerk dat dienstbaar is aan het gebied met haar bewoners en gebruikers.

3. Adviezen

Onze waardering voor de visie laat onverlet dat wij kritisch hebben gekeken naar initiatieven die in beginsel strijdig zijn met de Verordening Ruimte (VR). Dit is immers de kern van de taak van de meerwaardecommissie. Formeel gaat het om twee initiatieven.

Als eerste het creëren van een nieuw bouwblok voor puinsorteerinstallatie van Paulissen. Het gaat om een kleine verplaatsing en bescheiden aanpassing van de contouren van het bestaande bouwblok. De ondernemer motiveert het verzoek vanuit de ambitie werk te maken van circulair gebruik van vooral beton. In het ontwerp van de beoogde nieuwbouw speelt circulariteit een dominante rol. De ondernemer werkt graag mee aan een iconische signatuur van circulariteit voor het hele gebied, ook tot uiting te brengen in andere gebouwen en bewegwijzingen. Gezien de bescheiden afwijking en de grote kansen voor verduurzaming adviseren wij positief over de maatschappelijke meerwaarde: neem deze planologische hobbel weg.

Als tweede het creëren van een compleet nieuw en groter bouwblok voor de manege in ruil voor het bestaande bouwblok met de verplichting tot sanering van gebouwen (deels met asbestdak). De ontstane situatie is onaanvaardbaar en niet uit te leggen in Nederland anno 2019. Door dagelijks te voet twee wegen over te steken met tientallen paarden is het wachten op een ernstig verkeersongeluk, dat dan ongetwijfeld de klassieke vraag oproept hoe dit in hemelsnaam zover kon komen. Met een beetje fantasie zijn tv-beelden van menselijk en dierlijk leed op het netvlies te plaatsen. De traagheid van een

oplossing is tergend. Een begrijpelijke hartekreet van de ondernemer: *'Denk eens als gewone mensen. Dit houdt niemand vol. We gaan hieraan kapot.'*

De beoogde nieuwbouw aan de overkant van de weg is beeldbepalend binnen het gebied en vereist een ontwerp dat zich verhoudt tot de signatuur van het gebied. Wij vragen ons af of de ondernemer hier voor open staat en scherp op het netvlies heeft welke kosten door hem gemaakt moeten worden. Alleen de sloop gaat al enkele tonnen kosten. Ons advies is hierover het gesprek aan te gaan alvorens af te wijken van de Verordening Ruimte. Zonder dekking van kosten is een Omgevingsvergunning immers kansloos, terwijl het ook van de ondernemer tijd en geld gaat kosten. Voor afwijking van de Verordening Ruimte is borging van de beoogde iconische signatuur vereist. Verplaatsing van ongewenste kwaliteit kan niet de bedoeling zijn. Tijdens het werkbezoek zijn ook mogelijke externe veiligheidsrisico's van een gasleiding pal langs de manege genoemd. Moet worden uitgezocht. Verderop in het advies komt de manege terug in een vorm die in onze beleving grote voorkeur verdient.

Alle overige initiatieven stroken met de Verordening Ruimte. Speciale vermelding verdient agrariër Vermeer, die als enige niet te bewegen is. Zijn bedrijfsvoering past weliswaar binnen de verordening maar zijn opstelling gijzelt het gebiedsproces in de unaniem door alle anderen beoogde richting. De gekozen slachtofferrol is er één van iemand die klaagt over het verstrijken van de tijd, de klok het liefste stil zet en van anderen vraagt te bewijzen dat de toekomst zich daadwerkelijk manifesteert. Wij achten het onaanvaardbaar en onverantwoord deze rem te honoreren. Het afbreukrisico is hiervoor te groot. Het zou kapitaalvernietiging zijn voor alle andere welwillenden (thans te verwachten investeringsvolume tot 2030 ligt rond twintig miljoen euro) en voor het gebiedsproces dat een slordige anderhalf miljoen heeft gekost. Het maximale resultaat is dan suboptimaal. Waar in het gebied na decennia polderen een momentum is ontstaan om door te pakken, zou elke geloofwaardigheid in de overheid omslaan in cynisme. Waar bewoners en bezoekers aan ondernemers vragen wanneer de schop van de toekomst eindelijk in de grond kan, zouden boosheid en verdriet het antwoord zijn. Kijkend naar vergelijkbare situaties in andere gebiedsprocessen (bijvoorbeeld Overdiepse polder, Groote Peel, Overijsselse Vecht) pleiten wij voor een onteigeningstitel als stok achter de deur tijdens onderhandelingen over

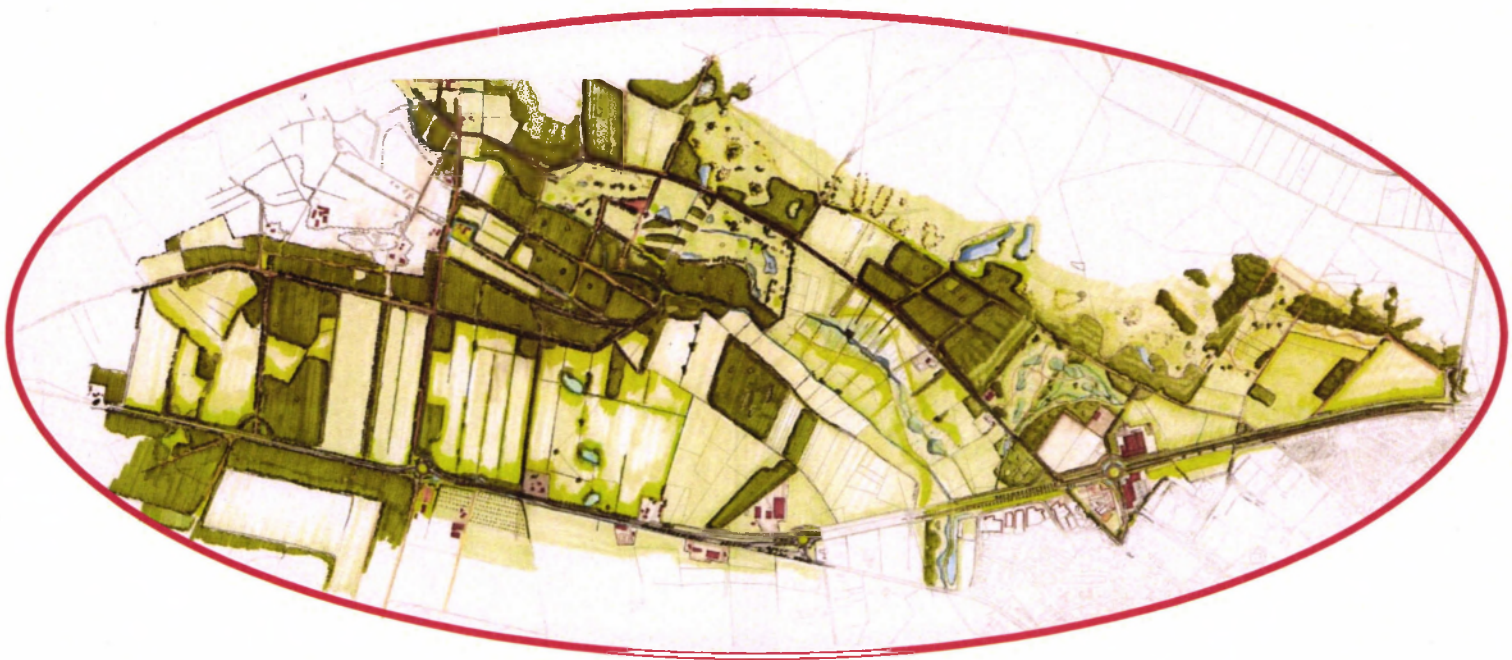
minnelijke verwerving. Voor de ondernemer moet glashelder zijn dat continuering van zijn bedrijfsvoering conform zijn wensen in dit gebied geen optie is; extensivering van de bedrijfsvoering is voor de betrokkene onbespreekbaar. Een indicatie van onteigeningskosten ligt tussen drie en vier miljoen euro. Belangrijke baathebbers zijn (alfabetisch) Brabants Landschap, Brabant Water, Provincie Noord-Brabant & Waterschap De Dommel. Na verwerving kan de stal worden opgeknapt binnen de signatuur van het gebied en dienen als schaapskooi. De boerderij met enkele hectaren zou een kwaliteitsooplossing kunnen zijn voor de manege. Opstallen van Vermeer krijgen dan een nieuwe betekenis en bestaande opstallen van de manege worden gesloopt. Indien koop door de manegehouder niet of niet geheel tot zijn financiële mogelijkheden behoort, kan (gedeeltelijke) pacht een oplossing zijn.

4. Aanbevelingen

1. Houd de koers en het tempo van het gebiedsproces vast opdat het momentum blijft bestaan.
2. Honoreer het verzoek van Paulissen. Borg afspraken over ruimtelijk ontwerp en signatuur.
3. Ga in gesprek met de manege over ambities en de bekostiging ervan. Borg afspraken over ruimtelijke kwaliteit.
4. Onderzoek externe veiligheidsrisico's van de gasleiding langs de bestaande en daarmee ook de nabij gedachte manegelocatie.
5. Start de onteigeningsprocedure voor agrariër Vermeer en laat vervolgens door een onafhankelijke professional minnelijke gesprekken aangaan.
6. Temper hoog gespannen verwachtingen onder initiatiefnemers. Onder normale omstandigheden zijn de eerste bouwvergunningen in 2022 te verwachten.
7. Reflecteer op het gebiedsproces en trek lessen hoe het een volgend gebiedsproces tegen aanzienlijk minder kosten ook mogelijk is.

Notitie meerwaardetraject

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast-Regte Heide:
Natuurlijk ondernemen in Goirle!



Versie 18 maart 2019

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Aanleiding

Reeds tientallen jaren spelen er diverse ontwikkelingen in het gebied Fokmast - de Regte Heide. Steeds bleek er weer een reden waarom ontwikkelingen niet door konden gaan. Soms bleken regels vanuit de overheid ontwikkeling in de weg te staan. Vervolgens werd ruimte in de regels gezocht of werden ontwikkelingen aangepast aan de regels. Op dat moment ontbrak dan weer de financiering, waren stakeholders niet meer geïnteresseerd of kwamen partijen er onderling niet uit. Door deze vicieuze cirkel hebben jarenlang vele kansrijke ontwikkelingen niet kunnen plaats vinden. In 2017 is door de gemeente Goirle en provincie Noord-Brabant de spreekwoordelijke handschoen opgepakt om de vraagstukken in dit gebied gezamenlijk op te pakken. Nu, als proeftuin, in het kader van de Omgevingswet.

Eerste proeftuin van Nederland

In het kader van het project "Aan de slag met de Omgevingswet" wordt er in Nederland al veel geëxperimenteerd met de Omgevingswet. Zo zijn er experimenten geweest bedoeld om procedures te versnellen, om ruimte in de regels te zoeken enz. De proeftuinen zijn vervolgens als experimenten toegevoegd om integraal de werking van de Omgevingswet te onderzoeken. Dit houdt in dat medewerkers van gemeente en provincie en een expertteam van het ministerie van BZK samen met de betrokken partijen uit het gebied aan de slag gaan om oplossingen te zoeken in de geest van de nieuwe omgevingswet. De oplossingen voor de knelpunten in dit gebied liggen niet op een presenteerblaadje. Dit vraagt om gezamenlijk acteren als één overheid, waarbij de mens, het initiatief, centraal staat. In feite moet de oplossing vanuit het gebied komen waarbij de overheid een faciliterende rol aanneemt. De oplossing moet een meerwaarde zijn voor het gebied. De proeftuin Fokmast/Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle is de eerste proeftuin van Nederland.

Betekenis naam: Natuurlijk ondernemen in Goirle

De naam geeft de intentie van de ontwikkeling aan, namelijk het ontplooien van activiteiten (ondernemen) in een natuurlijke omgeving (natuurlijk), waarbij onder andere natte en droge natuur wordt gerealiseerd, alsmede ruimte voor economische activiteiten in het gebied Fokmast-Regte Heide.

Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Door "Nat" in "blauw" te schrijven en "uurlijk" in "groen" wordt de verwijzing naar water en (natte en droge) natuur visueel gemaakt. De kleur Oranje staat voor enthousiasme, samen en creativiteit geeft dat goed aan wat we met "ondernemen" bedoelen: op een samen op een creatieve manier activiteiten ontplooien. Ten slotte sluiten de kleuren aan bij het logo van de gemeente Goirle.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Kracht van het gebied

Doordat gemeente en provincie, met ondersteuning van de experts van de rijksoverheid, gezamenlijk met dit gebied aan de slag wilden gaan, is vanuit de overheid een belangrijk signaal afgegeven. Eerder stonden gemeente en provincie vaak tegenover elkaar in dit gebied. Echter, de Omgevingswet gaat uit van de kracht van het gebied en het is dus zeker niet de bedoeling dat "de overheid" een blauwdruk maakt voor het gebied. Provincie en gemeente zijn dus het gebied ingegaan met de vraag aan alle stakeholders (bewoners, eigenaren van panden, gebruikers enz) of zij samen de handschoen willen oppakken om te komen tot een toekomstbestendige doorkijk voor het gebied. Het feit dat gemeente en provincie de handen ineen hebben geslagen en de Omgevingsplan nieuwe inzichten biedt, blijkt voor de stakeholders reden om op te staan en mee te doen.



Impressie van een aantal stakeholders die de handschoen oppakten en samen letterlijk in trokken

Vrijwel alle stakeholders nemen deel in dit traject. Dat maakt dit traject meteen uniek. Nooit eerder hebben de stakeholders samen geprobeerd om te komen tot een gebiedsvisie of totaaloplossing voor het hele gebied. In eerdere trajecten was er steeds sprake van kleine groepjes stakeholders die met de overheid een deelprobleem of deelontwikkeling probeerden op te pakken. Dit lukte dus steeds weer niet om de eerder genoemde reden van de vicieuze cirkel. Een grote meerwaarde van de proeftuin is de aanwezigheid van de vele stakeholders die samen aan de slag zijn gegaan.

De stakeholders uit het gebied

Zoals aangegeven zijn er vele stakeholders betrokken bij dit traject. Naast bewoners en recreanten die vooral trots zijn op het gebied en willen blijven genieten van het gebied, zijn er ook stakeholders met concrete vraagstukken. In willekeurige volgorde volgt hier een korte beschrijving.

Grond-, water- en wegenbouw bedrijf Paulissen

Paulissen is van oudsher een echt Goirles bedrijf. Meerdere generaties hebben gewerkt in dit bedrijf, nu is alweer de derde generatie directeur van het bedrijf en ook de volgende generatie staat alweer klaar. Dit bedrijf is al jaren actief bezig in dit gebied met een puinsorteerinstallatie. Daarnaast is het bedrijf ook deels gevestigd op het bedrijventerrein Tijvoort.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

In het verleden is de puinsorteerinstallatie in overleg met de gemeente verplaatst vanuit het bedrijventerrein naar de locatie aan de Fokmast. Op deze locatie vindt vooral sorteren van puin en ander bouwafval plaats. Het breken van puin wordt tegenwoordig veel al op de bouwplaats gedaan en daardoor minder bij de puinsorteerder. Enkele keren per jaar wordt een puinbreekinstallatie ingezet op de locatie aan de Fokmast om het verzamelde bouw verder te breken. Paulissen is deelnemer aan de betonketen Tilburg. De betonketen Tilburg valt onder BouwCirculair. BouwCirculair realiseert de toepassing van CO2-arm en circulair beton. Provincie Noord-Brabant is ook een van leden van de betonketen Tilburg. Om CO2-arm en circulair beton te kunnen realiseren is het van belang dat puin beter wordt gesorteerd. Hierdoor wordt het puin omgezet tot bruikbare grondstoffen die vervolgens worden gebruikt voor en CO2-arme en circulaire beton.



Locatie Paulissen vanuit de lucht



Locatie Paulissen vanuit maaiveld

Om puin beter te kunnen sorteren is er meer ruimte nodig voor Paulissen. Zij kunnen dan grotere hoeveelheden sorteren en scheiden, alsmede ook meer verschillende fracties. Paulissen is dus een schakel in de duurzaamheidsindustrie. Momenteel is Paulissen gelegen aan de Fokmast, dicht op het Natura2000 gebied de Regte Heide. Paulissen wil enerzijds laten zien dat zij onderdeel vormen van circulaire economie en anderzijds willen ze ook niet gezien worden als "lelijke spot" voor de Regte Heide. Zij zijn bereid om met hun locatie te schuiven als dat gunstig is voor het behoud en versterking van de heide (dus verder van de heide af).

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Manege de Heideruiter

Manege de Heideruiter is 1976 actief onder de naam De Heideruiter. Het is een familiebedrijf waar diverse generaties elkaar opvolgen. Van de huidige generatie zijn vader, moeder, zoon en dochter in het bedrijf actief. Van vroeger uit is dit een typisch manegebedrijf. De laatste jaren wordt ook steeds meer ingezet op bredere recreatie. Zo worden er ponykampen georganiseerd en is er een terras aanwezig waar passanten (wandelaars en fietsers) kunnen genieten van een hapje en een drankje en informatie krijgen over het gebied. De manege is van oudsher direct gelegen aan het Brabantse landschap. Aan het bedrijf grenst een groot gebied van bos en Regte Heide. In deze gebieden zijn diverse ruitersporen aanwezig.

Oorspronkelijk was het bedrijf gevestigd op een andere locatie in Goirle. Vervolgens is de locatie in overleg met de gemeente verplaatst naar de huidige locatie. Inmiddels is rond de manege het bedrijventerrein Tijvoort aangelegd en vormt de weg tussen Tilburg en Turnhout een fysieke barrière voor paardrijden op de heide. Ondanks dat er een speciaal verkeerslicht is aangelegd ten behoeve van de manege, leidt dit nog regelmatig tot gevaarlijke situaties. Verder zorgt de manege op de huidige locatie voor de nodige overlast van grond/modder en paardenvijgen bij de Karwei en de oversteek met de Turnhoutsebaan.



Manege de Heideruiter vanuit de lucht gezien met bedrijventerrein op achtergrond en op voorgrond Karwei bouwmarkt in aanbouw

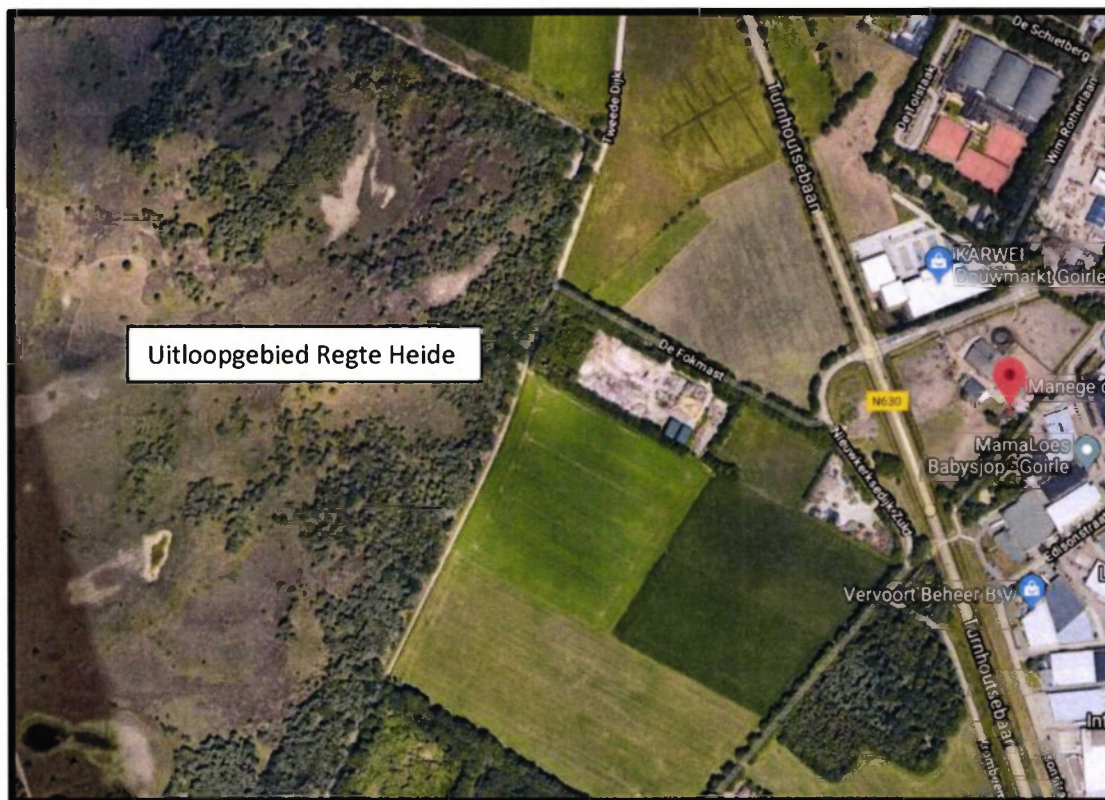


Paardenoversteek op maaiveld en vanuit de lucht



Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Om de (verkeers) veiligheid te vergroten, de overlast op de omgeving te verminderen en om de ontwikkelmogelijkheden van de manege veilig te stellen is het wenselijk dat de manege naar de overzijde wordt verplaatst.



Manege bij rode stip, geschieden door Turnhoutsebaan met uitloopgebied.

Daarnaast heeft de gemeente de wens om op de achtergebleven locatie een blikvanger te creëren als entree van het bedrijventerrein met als doel de poortfunctie van het gebied te versterken.

De manege staat positief tegen een verplaatsing naar de westzijde van de Turnhoutsebaan. Hierdoor kunnen ze weer zonder belemmeringen gebruik maken van het natuurgebied zoals het in de oorspronkelijk situatie ook was. Zelf zien ze zich dan als een mini recreatieve poort. Ze willen graag bezoekers aan het heidegebied faciliteren door auto's van wandelaars en fietser toe te staan op hun parkeerterrein en zorgen dat er dan informatie van over het gebied aanwezig is. Ze staan open voor beheer van heide en beekdal door middel van begrazing door hun paarden, onderzoeken de optimalisatie van ruiterroutes met als doel de heide te zoneren.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Agrariër Vermeer

Ook rundveehouder Vermeer is al generaties lang gevestigd in Goirle. Ook dit bedrijf is in het verleden verplaatst vanuit de dorpskern naar het buitengebied. Momenteel werken vader, moeder en hun twee zoons in het bedrijf. Het bedrijf heeft 2 locaties (bouwblokken) in het gebied, 1 aan de Turnhoutsebaan, het huiskavel en 1 aan de Nieuwkerksedijk-Zuid.



Locatie agrariër vanuit de lucht



Locatie 1 agrariër vanaf de Turnhoutsebaan



Locatie 2 aan de Nieuwkerksedijk-Zuid

Vermeer heeft twee zonen die het bedrijf willen overnemen, met beiden willen een eigen bedrijfslocatie (ieder een bouwblok). Eén perceel van familie is aangewezen als perceel waar in het kader van de Programmatisch Aanpak Stikstof. Hier moeten maatregelen worden getroffen die bijdragen aan de verdrogingsbestrijding van de Regte Heide. Dit houdt in dat dit perceel niet meer geschikt zal zijn voor landbouw. Daarnaast is een aantal percelen aangeduid in het kader van het Natuur Netwerk Brabant. Meest ideaal voorziet de overheid op deze percelen een ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud en herstel van de natuurdoelen.

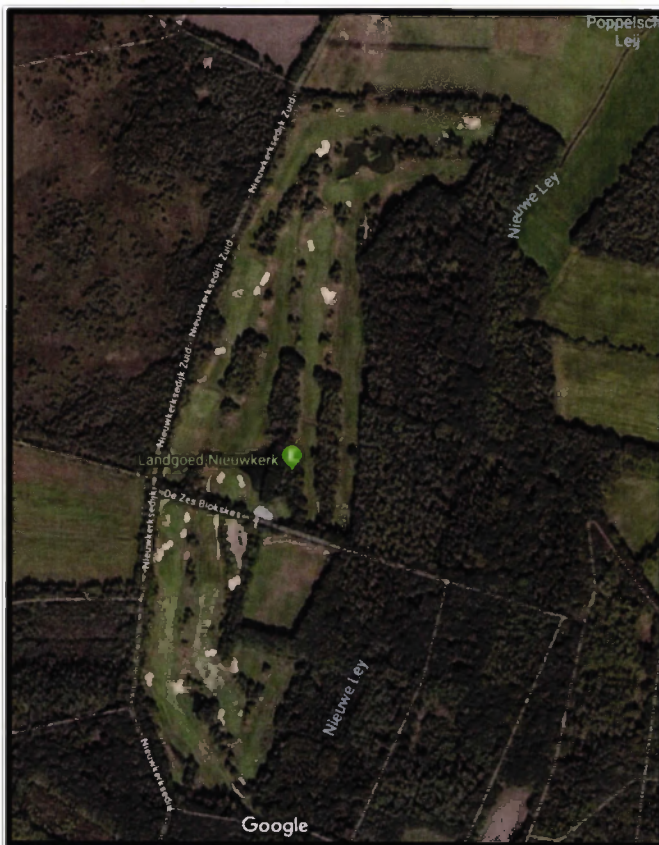
Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Tenslotte is een deel van de agrarische percelen van deze familie aangeduid als waterbergingsgebied. Dit betekent dat deze percelen bij extreme regenval onder mogen lopen. Ook dit heeft impact op de agrarische bedrijfsvoering. In de nabijheid van de huiskavel is het natuurgebied de Krombeemden aangelegd. Zonder te weten of er een directe relatie is constateert de ondernemer dat er nu meer ganzen grazen op zijn weilanden met alle negatieve gevolgen van dien (vraatschade, ontlasting).

Al bij al spelen er diverse uitdagingen waardoor de agrariër zich niet prettig voelt ten opzichte van de omgeving. De vraag wordt gesteld of de huidige bedrijfsvoering nog passend is in deze omgeving. De omgeving leent zich meer voor meer extensief agrarisch gebruik.

Golfclub Nieuwkerk

In het zuidelijk deel van het proeftuin gebied ligt de golfbaan Nieuwkerk. De gronden behoren tot het landgoed Nieuwkerk. De golfbaan is een belangrijke economische drager voor de eigenaar van het landgoed Nieuwkerk.



Golfbaan Nieuwkerk vanuit de lucht gezien



De ingang



De baan in het veld

De 9-holes golfbaan is sinds 1995 gevestigd op deze locatie. De baan ligt tussen de natte natuurpleels Regte Heide en Poppelsche Leij, wat de golfbeleving uniek maakt. Dat brengt meteen ook de kwetsbaarheid voor het bestaansrecht van deze baan naar voren. Om de Regte Heide te kunnen behouden moet de verdroging tegen gegaan worden. Dit betekent dat er grote kans is dat deze ook op het terrein van de golfbaan moeten worden uitgevoerd. Echter welke maatregelen nodig zullen zijn en welke effecten dit zal gaan hebben, zijn vragen die al jaren spelen maar nooit echt zijn beantwoord. Daarbij werd gedurende het onderzoek in het kader van de proeftuin, inzichtelijk dat de ondergrond van het gehele gebied vele malen complexer is dan jarenlang werd verondersteld. Dit komt doordat voortschrijdend onderzoek inzichtelijk heeft gemaakt dat de breuklijnen in de diepe ondergrond (Feldbiss-breuk) veel complexer in elkaar zitten als eerder gedacht.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Uit de gesprekken met de golfclub blijkt dat de golfclub open staat voor oplossingen voor de hydrologische issues waarbij de baan behouden kan worden op de huidige locatie, dus eventuele aanpassingen aan de holes als dat nodig is. Het behoud van de natuurlijke omgeving is immers het visitekaartje van de club. Mede daardoor zijn zij recentelijk benoemd als "hidden gem" of te wel verborgen parel. Dit wil zeggen dat golfclub Nieuwkerk één van de mooiste 9-holes banen van Nederland is.

Eerdere wensen van de club om uit te breiden naar 18 holes zijn er niet meer. Momenteel vinden de leden een 9-holes golfbaan voldoende in de enerzijds vergrijzende golfwereld en anderzijds de toenemende mate van dagjesgolfers. De baankwaliteit (ligging in het natuur) weegt daarbij belangrijker dan het aantal holes.

Gemeentewerf

Sinds vele jaren heeft de gemeente een gemeentewerf aan de Fokmast.



Gemeentewerf vanuit de lucht gezien

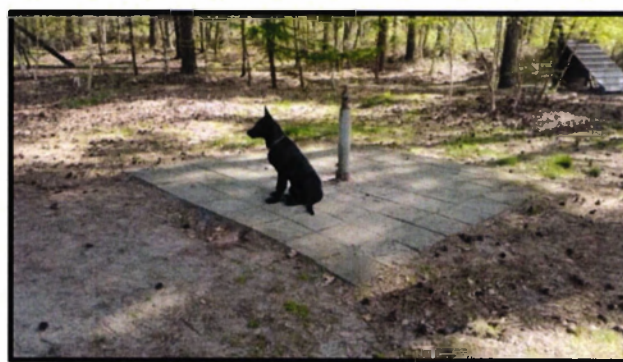


De gemeentewerf wordt vooral gebruikt voor opslag voor producten die hergebruikt kunnen worden (recycling) en daarnaast voor opslag om bv. bermmaaisel te laten composteren. Vanuit duurzaamheidsoogpunt wil de gemeente graag deze functie behouden en in de toekomst nog uitbreiden.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Hondenclubs

In het proeftuingebied is een tweetal hondenclubs gesitueerd. De Trouwe Waker en De Vriendschap. Deze hondenclubs zijn in het verleden door de overheid diverse keren gevraagd om op een andere locatie te gaan zitten en zijn uiteindelijk geland in de flanken van de Regte Heide nabij de Nieuwkerksedijk Zuid. Planologisch zijn deze echter nooit als zodanig bestemd in het bestemmingsplan van de gemeente.



Overzicht foto's hondenclubs

De aanwezigheid van de hondenclubs werkt verstorend op de ontwikkeling van de flora en fauna op en rond de Regte Heide. De terugkerende aanwezigheid van auto's leidt tot verstoring qua geluid en stikstofuitstoot. Verder is de geur en het blaffen van de honden storend voor bepaalde diersoorten. In het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof en de doelen voor N2000 dienen deze clubs verplaatst te worden. De beide clubs willen nog lang blijven voortbestaan en zien dat het zinnig is om open te staan voor één terrein voor beide clubs. Voorheen was een dergelijke gedachte onbespreekbaar, maar deze mindset is ontstaan tijdens de gesprekken die zijn gevoerd in het kader van de proeftuin. Verplaatsing is bespreekbaar mits de condities goed zijn.

De overheden

De Omgevingswet zegt dat de overheid met één mond naar buiten moet treden. Dit houdt dus in dat de overheidsorganisatie zelf als organisatie met één mond moeten spreken om vervolgens dit dan weer samen te voegen in één overheid standpunt. In de proeftuin hebben we te maken met diverse overheidsorganen:

- de gemeente Goirle als direct belanghebbende voor een versterking van gebruiksmogelijkheden en natuurwaarden van het gebied op de langere termijn en het doorbreken van de huidige jarenlange impasse in de ontwikkeling van het gebied;
- de provincie Noord-Brabant als bevoegd gezag van wat betreft de uitvoering van de N2000 en de PAS. De provincie is eveneens opdrachtgever voor de proeftuin. Het belang van de provincie is vooral gericht op het mogelijk maken van de hydrologische en natuurherstelmaatregelen;
- Brabants Landschap als eigenaar van de Regte Heide en is namens de provincie aangewezen om de maatregelen uit het beheerplan N2000 uit te voeren;

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

- Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de realisatie van een aantal watergerichte maatregelen;
- Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk is voor de waterhuishouding van het westelijk deel van de Regte Heide/Riels Laag;
- Brabant Water omdat het drinkwaterbedrijf een vergunning heeft om water te mogen onttrekken (waterwinning Gilzerbaan) en dit van invloed is op de waterhuishouding in de Proeftuin. Brabant Water onttrekt nu niet de volledig vergunde capaciteit, maar wil deze wel gaan volledig gaan benutten. Echter, om dit te kunnen doen, zal aangetoond moeten worden dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zullen zijn voor onder andere het Proeftuingebied (met name de Regte Heide).

Binnen het kader van de proeftuin trekken de overheden gezamenlijk op om oplossingen te zoeken voor onderlinge tegenstellingen en strijdigheden.



Betrokken overheden in de proeftuin: spreken met één mond

Regte Heide als belangrijke schakel tussen andere natuurgebieden

De Regte Heide ligt niet op een eiland en maakt dus deel uit van een groter geheel. In feite is de Regte Heide/Riels Laag/Poppelsche Leij, de verbindende schakel tussen de natuurgebieden ten zuiden (landgoed Gorp en Roover, Landgoed Nieuwkerk, Landgoed Ooijevaarsnest, Landgoed De Hoevens en de gemeentebossen van Ravels) met de natuurgebieden ten noorden van de heide (Landgoed Leijkant, Stadsbos 013 en de Kaaistoep). Bij het oppakken van de vele wensen, problemen en uitdagingen in het proeftuingebied is het dus niet alleen van belang dat wordt gekeken naar "wat heeft dit gebied nodig, of wat heeft de Regte Heide nodig", maar dat ook wordt gekeken hoe we dit gebied optimaal kunnen geven wat het nodig heeft om als verbindende schakel te dienen in het grotere geheel. En uiteindelijk is dan de ultieme oplossing een oplossing waar ook de stakeholders hun eigen wens of belang verwezenlijkt zien. Dit lijkt een utopie, een onhaalbare opdracht. Toch zijn alle partijen opgestaan en hebben ze de handen ineengeslagen om deze opgave op te pakken.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!



Proeftuingebied ten opzichte van omliggende natuurgebieden/ecologische verbindingen

- 1: Proeftuin gebied
- 2: Verbindingszone Riels Laag/de Leij
- 3: Landgoed Leijkant / Stadsbos 013 / de Kaaistoep
- 4: Riels Laag / Brakelse heide
- 5: Landgoederenzone: Gorp en Roovert / Nieuwkerk / Ooijevaarsnest / De Hoevens / gemeentebossen Ravels
- 6: Verbindingszone Oude Leij / Nieuwe Leij

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Er zijn in het verleden al stappen gezet om de natuurgebieden aan elkaar te koppelen en te versterken, zo is de Krombeemden ingericht, vindt er continue en intensief beheer plaats op Regte Heide, is Riels Laag al vernat en is een Natuurpoort gerealiseerd van waaruit bezoekers gericht de natuur kunnen bezoeken. Gericht wil zeggen, een verzamelpunt/startpunt van waaruit de natuur bezocht kan worden. Over de paden die daarvoor toegankelijk zijn gemaakt zodat andere delen juist niet betreden kunnen worden. Dit zoneringsprincipe geldt in feite ook voor het proeftuin gebied. Waar willen we wel drukte toestaan (rode functies, toerisme, agrarisch enz) en waar is er ruimte voor rust (natuur- en waterdoelen) en waar gaat het samen. Momenteel wordt door de gemeente Goirle ook een faunapassage aangelegd ten zuiden van het proeftuin gebied. Hierdoor wordt de barrière die de Turnhoutsebaan vormt, gedeeltelijk opgeheven.



Regte Heide incl grafheuvels



Natuurbeheer op Regte Heide



Recent aangelegde faunapassage



Ingerichte Krombeemden met informatie over gebied



Recent aangelegde faunapassage

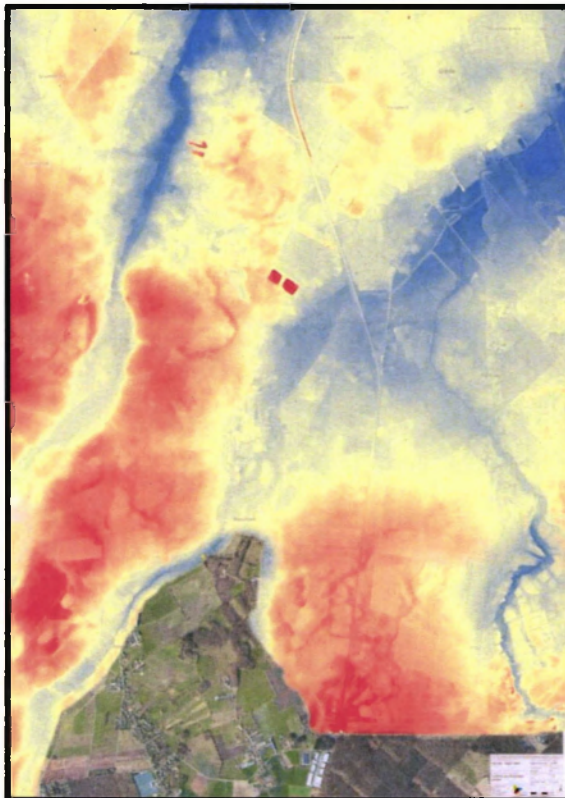


Recent aangelegde faunapassage

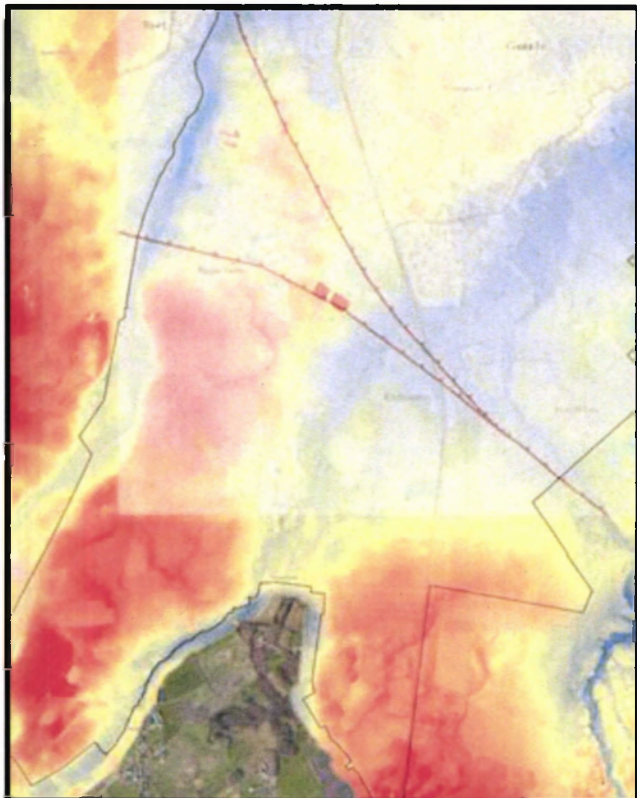
Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

De ondergrond

Om de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied te onderzoeken is gekeken naar opbouw van de fysieke ondergrond en de manier waarop het gebied in het verleden werd gebruikt. De hoogte kaarten laten zien dat er sprake is van een bijzonder gebied.



Hoogtekaart rood is hoog, blauw is laag



Hoogtekaart met breuklijnen

Op een relatief korte afstand zijn relatief grote hoogteverschillen aanwezig. Ook is gebleken dat er verschillende soorten van bodemopbouw in dit gebied aanwezig zijn. De hoogteverschillen alsmede dat verschillen in bodemopbouw zijn een gevolg van de ligging van dit gebied ten opzichte van de Feldbiss breuk en de Gilze-Rijen breuk. Hieruit blijkt dat dit gebied qua bodemgesteldheid uniek is. Het gebied kenmerkt zich dus vanuit oudsher als heide/beekdalgebied als gevolg van hoogteverschillen en verschillen in bodemopbouw.

Om de Regte Heide te kunnen behouden, zal de verdroging tegen gegaan moeten worden. Uit de hoogtekaarten blijkt duidelijk dat de heide op de hogere delen is gelegen. Het vernatten is dus een grote uitdaging. Rondom de Fokmast liggen lagere gronden, dit is van belang voor de eventuele uitbreiding van de puinbreker, de gemeentewerf en de manege. Zowel de agrariër als de golfbaan bevinden zich in het beekdal. Indien hier het grondwaterpeil omhoog moet worden gebracht om de vernatting van de Regte Heide tegen te gaan, zal dit naar verwachting direct gevolgen hebben voor beide functies.

Echter, omdat er dus ook sprake is van een unieke bodemgesteldheid kan niet bij voorbaat exact worden aangegeven wat de gevolgen zijn van bepaalde ingrepen (bv peilopzet). Dit is een lastig gegeven.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Gebied door de jaren heen:



Situatie in 1815



Situatie in 1865



Uitsnede 1915 met bestaande wegen van nu



Beekdal - heide - beekdal

Uit de historische kaarten is goed te zien dat het gebied tussen Riel en Goirle grofweg te verdelen is in heidegebied (Brakelsche Heide en Regte Heide) en beekdalen (dal van de Leij en dal van de Poppelsche Leij). Ook is goed te zien dat er van oudsher een verbinding is tussen de kernen Riel en Goirle (van kerk tot kerk) en dat deze verbinding liep via de huidige Goirleseweg/Rielsedijk. Voor de proeftuin is relevant dat we dus te maken hebben met een heidelandschap en beekdalen. Heide en beekdal vormt de kapstok voor de verdere visie.

Hoe nu verder: de visie

Het toekomstbeeld begint met behoud en versterking van de Regte Heide. Er moeten spelregels opgesteld worden waar toekomstige ontwikkelingen aan getoetst moeten worden voordat een ontwikkeling kan plaats vinden. Bv extra wateronttrekking door Brabant Water mag slechts indien aangetoond is dat dit niet in strijd is met het gedeelde belang: het behoud van de Regte Heide. Daarom wordt gewerkt aan een dynamische visie waarbij stakeholders en overheden met elkaar in gesprek blijven. Het totale gebied kan grofweg in 2 deelgebieden opgedeeld, het noordelijk deel (deelgebied Fokmast) en het zuidelijk deel (Poppelsche Leij, golfbaan/Vermeer). Voor het deelgebied Zuid geldt dat hier nader hydrologische onderzoek met intensieve monitoring van de grondwaterstanden wordt geïnitieerd om tijdig maatregelen bij te sturen of aan te passen om het gewenste hydrologisch herstel voor elkaar te krijgen. Voor het deelgebied Noord zijn de ontwikkelingen al uitgewerkt tot een concrete inrichtingsschets. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Nadere toelichting Deelgebied Zuid, Poppelsche Leij/Golfbaan

Voor de golfbaan geldt ook dat maatregelen die genomen moeten worden om de verdroging van de Regte Heide tegen te gaan, van invloed zullen zijn op de golfbaan. Afgelopen anderhalf jaar is veel tijd en energie gestoken in het begrijpen van de waterhuishouding. Zo zijn de resultaten van de vele peilbuizen in het gebied gemonitord en is in het gebied gekeken naar de feitelijke situatie. Zo is onder andere een huifkartocht georganiseerd met vele stakeholders, is in de droge zomerperiode goed bekeken hoe de feitelijke situatie ter plaatse was en zijn diverse separate bezoeken in het gebied gebracht. Uiteindelijk kan nu de conclusie worden getrokken dat er weliswaar maatregelen genomen moeten worden qua hydrologie die van invloed zijn op de golfbaan, maar dat kan worden toegezegd dat de golfbaan op de huidige positie kan worden gehandhaafd. Wel zullen er maatregelen op de golfbaan getroffen moeten worden om de verhoging van de waterstand te kunnen faciliteren. Te denken valt aan gedeeltelijke verhoging van bepaalde holes, veranderen van waterpartijen en het aanpassen van sloten. In het kader van deze proeftuin zijn hierover gesprekken geweest met het bestuur van de golfbaan en zij hebben een positieve grondhouding om hier samen naar te gaan kijken. De golfbaan ziet ook het belang van het behoud van de heide en ziet de golfbaan van toegevoegde waarde in het gebied voor de aanwezige flora en fauna. Zo is bv het onderhoud van de baan gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige flora en fauna. In de visie wordt opgenomen dat de golfbaan gehandhaafd blijft op de huidige positie. Daarnaast zal in een separaat traject tussen de overheid, de golfbaan en de grondeigenaren een traject worden afgesproken om te komen tot de gewenste/noodzakelijke maatregelen en financiën waardoor de verdroging van de Regte Heide kan worden tegengegaan, en de golfbaan kan blijven voortbestaan.

Nadere toelichting Deelgebied Zuid, Vermeer

Voor de agrariër Vermeer geldt dat maatregelen die genomen moeten worden om de verdroging van tegen te gaan van de Regte Heide, de huidige bedrijfsvoering gaan beïnvloeden. Een perceel met bouwblok is aangewezen in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof. De drainerende werking moet uit deze percelen worden gehaald. Daarnaast zijn percelen aangeduid in het kader van Natuur Netwerk Brabant. Indien maatregelen genomen worden in en rondom de Poppelsche Leij, zal een aantal percelen onder water komen te staan. In principe is agrarisch grondgebruik ook in de toekomst voorstelbaar in dit gebied. Echter de omvang en het soort zal wel moeten passen. Te denken van als natuur inclusieve landbouw waarbij de natuurwaarden van het gebied zullen worden omarmd. Indien het slechts deels mogelijk is om het bedrijf in het gebied voort te zetten, dan zal samen met de agrariër buiten het gebied naar een oplossing gezocht moeten worden. Indien de agrariër natuur inclusieve landbouw niet ziet zitten, dan zal voortzetten van de huidige agrarische bedrijfsvoering op de huidige gronden lastig zijn. De proeftuin geeft wat dat betreft de kaders aan waarbinnen een eventuele agrarische bedrijfsvoering kan worden uitgeoefend, natuur inclusief en passend in de omgeving.

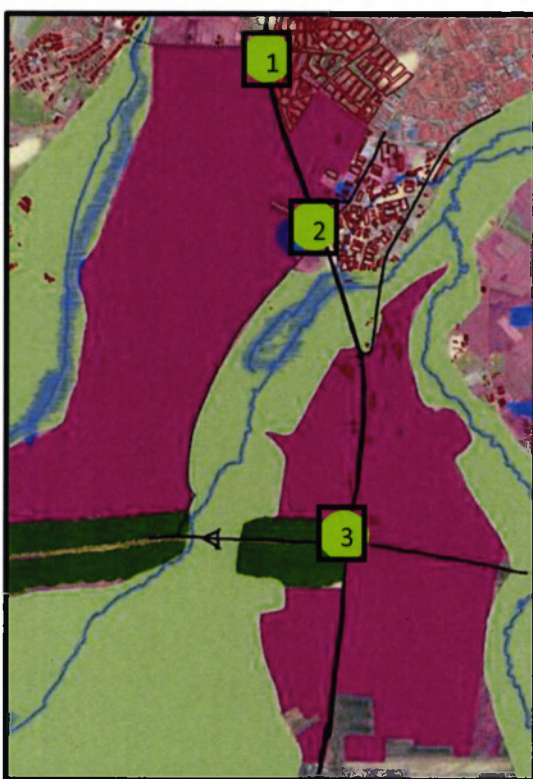
Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

De uitwerking naar concrete acties en afspraken tussen de agrariër en de overheid zal in een separaat traject plaats vinden. Voor de visie wordt opgenomen dat er slechts plaats is voor natuur inclusieve landbouw.

Gebied rondom de Fokmast

Voor het deelgebied de Fokmast zijn er naast de bodemopbouw en hoogteverschillen, meer belangrijke aspecten naar voren gekomen. Het samenkomen van het beekdal en het heidegebied leidt tot interessante landschapsknopen. Daarnaast leidt de huidige infrastructuur ook tot duidelijke begrenzing (tussen stad en land) dan wel bijzondere ontsluitingspunten (van waaruit je het gebied in kunt).

Voor het proeftuingebied kunnen 3 interessante knopen worden aangeduid:



Beekdal / heidegebied met knopen

Knoop 1

Knoop 1 vormt in feite de poort naar Goirle. Deze knoop is gelegen op de historische lijn tussen de kerkdorpen Riel en Goirle. Nu is slechts voor fietsers en wandelaars Goirle vanuit deze poort te bereiken via het fietserstunneltje, echter van oudsher was dit de ontsluitingsroute.

Knoop 2

Voor de tweede knoop geldt dat hier het beekdal en het heidegebied bij elkaar komen enerzijds en anders het landelijke gebied en stedelijk gebied elkaar hier ontmoeten. Deze knoop moet dan ook invulling geven aan deze overgang tussen de drie gebieden (heide, beekdal, stedelijk). Qua infrastructuur wordt hier een rotonde aangelegd. Dit vanuit duurzaam veilig maken van de Turnhoutsebaan.

Knoop 3

Knoop 3 vormt de verbinding tussen 2 landgoederen waarin een aantal recreatiefuncties aanwezig is. Ten zuiden van deze knoop wordt de Faunapassage aangelegd. Knoop 3 is vooral interessant voor bezoekers van de landgoederen en natuur. Knoop 3 is de poort naar de natuur. In het kader van duurzaam veilig maken van de Turnhoutsebaan een rotonde aangelegd.

De knopen 1 en 2 hebben een directe relatie met het gebied rondom de Fokmast. Knoop 3 is in feite al grotendeels ingevuld en kent het thema Recreatie en educatie. Hier is in het kader van duurzaam veilig maken van de Turnhoutsebaan een rotonde aangelegd. Daarnaast is hier een Natuurpoort aanwezig waarbij het accent ligt op educatie. Er is hier informatie over het gebied te vinden, is een klimbos gemaakt met een avonturenpad. Kinderen (en volwassenen) kunnen op een leuke manier de natuur ontdekken en ervaren. Om de ontsluiting goed toegankelijk te maken is er ook een bushalte aanwezig.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!



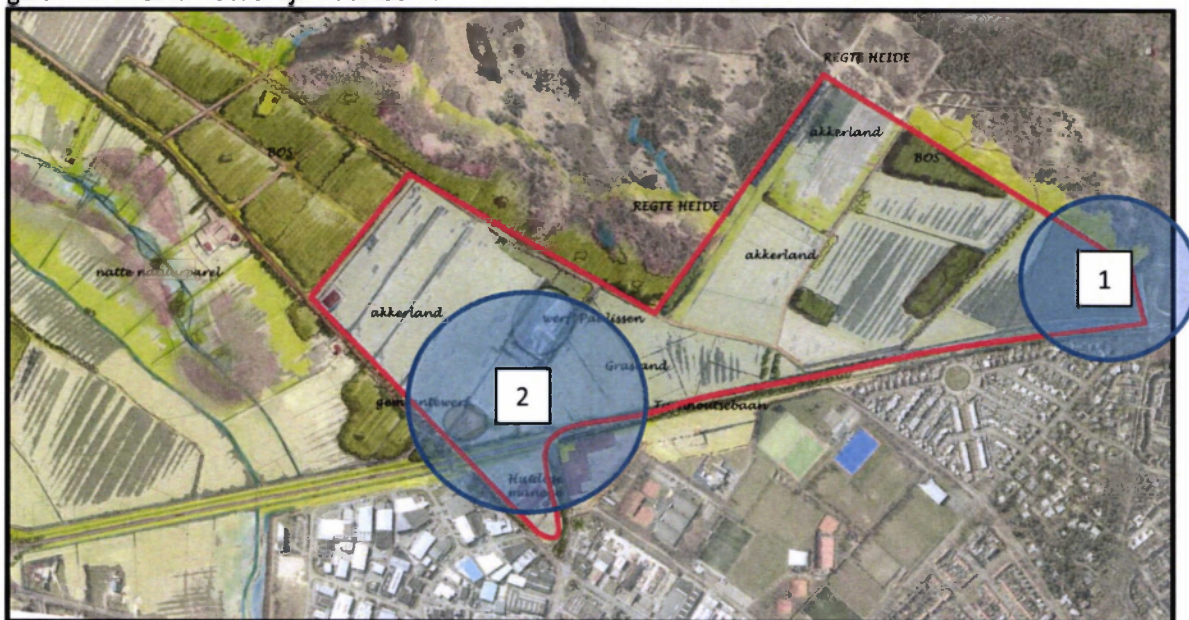
Deelgebied Fokmast

Knoop 1: De Poort

Knoop 1 vormt in feite de poort naar Goirle. Deze knoop is gelegen op de historische lijn tussen de kerkdorpen Riel en Goirle. Nu is slechts voor fietsers en wandelaars Goirle vanuit deze poort te bereiken via het fietserstunneltje, echter van oudsher was dit de ontsluitingsroute.

Knoop 2: Duurzaam Ondernemen

Voor de tweede knoop geldt dat hier het beekdal en het heidegebied bij elkaar komen enerzijds en anders het landelijke gebied en stedelijk gebied elkaar hier ontmoeten. Deze knoop moet dan ook invulling geven aan deze overgang tussen de drie gebieden (heide, beekdal, stedelijk). Qua infrastructuur wordt hier een rotonde aangelegd. Dit vanuit duurzaam veilig maken van de Turnhoutsebaan. We willen in de proeftuin uiteraard ook komen tot een duurzame toekomstbestendige invulling, dit geldt ook voor de zijde van het industrieterrein. Voor deze knoop geldt het thema Natuurlijk Duurzaam.



Knoppen 1 en 2 in gebied Fokmast

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Visie op het deelgebied Fokmast

In het Fokmastgebied moet ruimte worden gezocht voor natuur/wateropgave en voor de toekomstbestendige locaties van de puinsorteerinstallatie, de gemeentewerf en de manege. Het waterpeil moet worden verhoogd en het water moet langer worden vastgehouden in het gebied. Daarvoor is het nodig dat een deel van de gronden wordt verlaagd (ruimte voor vasthouden water) en deels worden verhoogd (ruimte voor bedrijven). Ook moeten kaders worden opgenomen voor de herontwikkeling van de achterblijvende huidige locatie van de manege.



Fokmast puinsorteerinstallatie en gemeentewerf

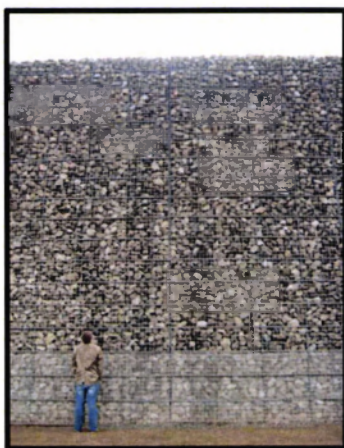
Aan zijde van de Fokmast zullen de puinsorteerinstallatie en de gemeentewerf worden verplaatst en uitgebreid. De gemeentewerf wordt naar het noorden verplaatst (iets meer richting de heide) en de puinsorteerinstallatie naar het zuiden (richting de provinciale weg). De meest milieubelastende bedrijvigheid komt zo het verst van de Regte Heide af te liggen. Dit komt de natuur ten goede. Het terrein van de puinsorteerinstallatie vormt de overgang van heide naar beekdal en wordt omzoomd door bosschages en bomen. Het terrein moet wat worden opgehoogd en iets hoger te liggen dan de omgeving en wordt omzoomd door een natte voet. Dit kan met een gesloten grondbalans. Naar de weg en de nieuw aan te leggen kruising toe, krijgt het bedrijf juist een signaalfunctie met een kwalitatief goed ontworpen entree. Deze entree wordt passend bij de functie en passend in de omgeving. Het vertelt iets over het proces dat op het terrein gebeurt. De gemeentewerf wordt ruimtelijk gekoppeld aan Paulissen. Dit is in de toekomst wellicht nog een mogelijke uitbreidingslocatie van Paulissen. De hoek van het opslagterrein vormt precies de overgang van heide naar beekdal. Hier is een uitzichtpunt/toren gepland, dat ook in materiaalgebruik naar de puinbreker verwijst. Dit is niet alleen om het landschap te overzien, maar ook om de puinbreker als recreatief-landschappelijk element een functie te geven.

Door de puinsorteerinstallatie "weg te draaien" van de Regte Heide ontstaat er ruimte voor een sterkere buffer tussen het "rode" gebied en het natuurgebied. Het huidige bouwvlak van de puinsorteerinstallatie/gemeentewerf heeft een verontreinigde bodem. Door de verplaatsing, ontstaat de mogelijkheid om de aanwezige historische verontreiniging te saneren. Dit heeft ook weer een positief effect op het (grondwater)milieu en de natuurwaarden.

Omdat de bedrijfsvoering een positieve bijdrage levert aan de circulaire economie, hoeft het bedrijf zeker niet verstoep te worden. Door een passend ontwerp gerelateerd aan hergebruik van puin, bijvoorbeeld door gebruik te maken van puinkorven, wordt juist een icoon gecreëerd.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Vanuit de omliggende bossen van Brabants Landschap kan hout worden gehaald. Dit hout kan worden gebruikt voor de bouw van bijvoorbeeld de overkapping bij de puinsorteerinstallatie. Zo levert het gebied grondstoffen.



Puin in korven



Hout vanuit de omliggende bossen kan worden gebruikt

Fokmast recreatieve ontmoetingsplek met manege

De eigenaar van de manege bekijkt samen met de beheerder van Brabants Landschap wat de mogelijkheden zijn voor verdere samenwerking. Zo ziet de eigenaar van de manege zich als een soort van gastheer die de poort richting de Regte Heide beheert. Hij wil graag informatie over het gebied geven en met Brabants Landschap afspraken maken over onder andere ruitersporen. Dit is ook eerder al gedaan. Dit project heeft ertoe geleid dat de partijen nader tot elkaar zijn gekomen en er nog betere afspraken gemaakt kunnen worden, zo ook over het beheer. Ook wil de eigenaar van de manege zijn parkeerplaats openstellen voor bezoeker van de Regte Heide. Hierdoor kan de huidige parkeerplaats die in de flank van de Regte Heide ligt, komen te vervallen. Dit levert een verbetering op voor het heidegebied. Het parkeren van auto's bijna op de Regte Heide tegen de kwetsbare habitat gebieden is immers niet gewenst. Bij gebrek aan een goed alternatief is deze parkeerplaats altijd in stand gebleven. De nieuwe manege zal dus gaan functioneren als recreatieve ontmoetingsplek van waaruit mensen de natuur kunnen gaan bezoeken. Ook zal ter plaatse informatie te vinden zijn over het gebied, zowel over natuur als over de ontwikkeling duurzame knoop.

Naast dat paarden in de weides grazen, kunnen ook paarden ingezet worden voor het tegengaan van de vergrassing van de heide. Gezien de ligging ten opzichte van het beekdal, is het ook voorstelbaar dat paarden ook in het beekdal kunnen gaan grazen. Paarden kunnen dus worden ingezet voor het beheer van het gebied.



Begrazing in beekdal



Begrazing op de heide: tegengaan vergrassing

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

De omliggende weilanden in de beekdalen kunnen mogelijk dienen als hooiland. Gebruiker en gebied gaan in de toekomst steeds meer hand in hand.



Beekdalen als hooiland

Fokmast: hondenclubs

Naast de locaties voor de nieuwe manege en de gemeentewerk en puinsorteerinstallatie, is er ook nog ruimte voor de twee hondenclubs. Zij kunnen een plaats krijgen in het tussen gelegen gebied. Door beide clubs te verplaatsen wordt een verbetering voor de Regte Heide gecreëerd. De clubs zijn immers nu in de flanken van de Regte Heide gevestigd. Dankzij het proeftuinproces zijn beide clubs in gesprek gekomen met elkaar en geven ze nu aan dat ze in de toekomst samen uit de voeten kunnen met één terrein. Om hier alvast op voor te sorteren wordt een zoekgebied opgenomen in het deelgebied Fokmast. Het betreft een schraal bos waarbinnen de voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die de hondenclubs nodig hebben. Daarnaast is ook ruimte voor vernatting en verbetering van het bos.



Potentiele locatie voor beide hondenverenigingen

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

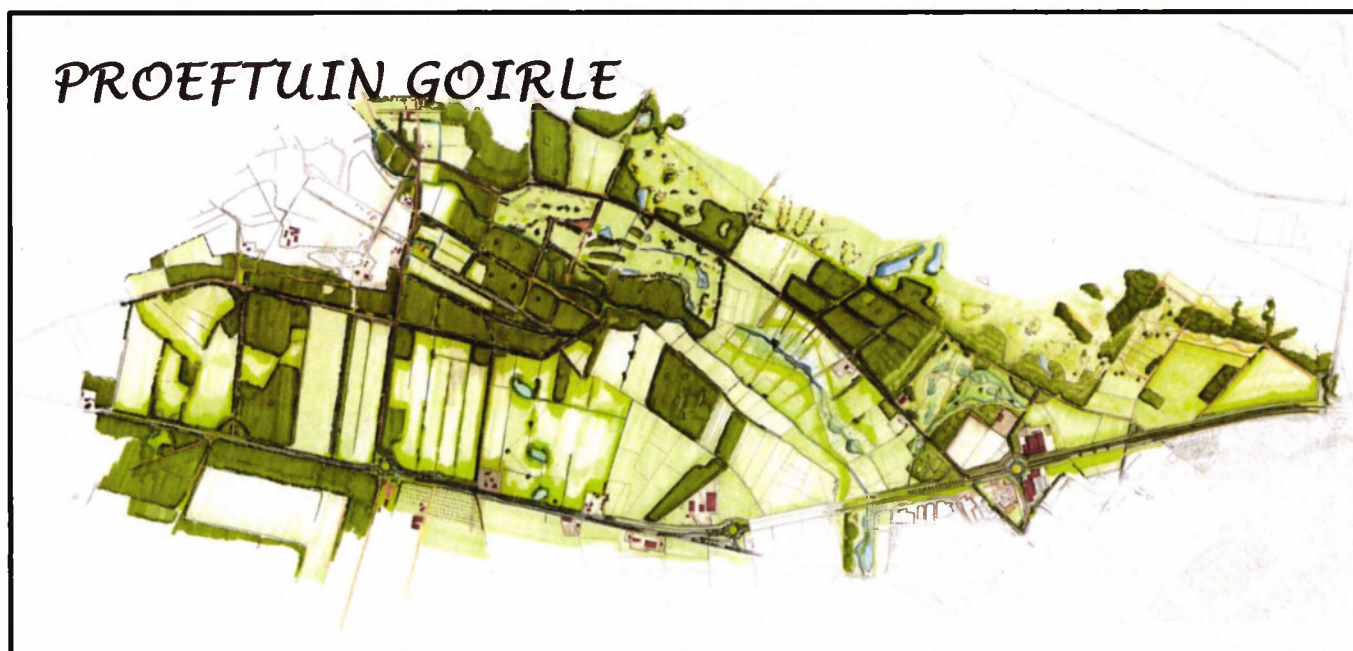
Locatie die de manege achterlaat, bedrijventerrein Tijvoort

Na het vertrek van de manege liggen er kansen om als herontwikkeling te sturen op een duurzame bedrijvenlocatie. Daarmee wordt de entree naar het bedrijventerrein en Goirle niet alleen verbeterd er wordt ook nog eens een meerwaarde gecreëerd. Zolang geen concrete ontwikkelaar/gebruiker aan tafel zit, wordt ervoor gekozen om deze duurzame invulling vast te leggen in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Zo zal de locatie CO2 en stikstof neutraal moeten zijn.

Door de aanleg van een ventweg van de nieuw aan te leggen rotonde naar de fietserstunnel, wordt ervoor gezorgd dat het landbouw verkeer in de toekomst niet meer door het Fokmastgebied hoeft te slingeren. Dit leidt levert een positieve bijdrage op voor de Regte Heide, zowel qua rust als qua uitstoot.

Totaal visie

Indien de elementen worden samengevoegd levert dit de onderstaande totaalvisie op.



In deze visie is voor het noordelijke Fokmastgedeelte een indicatie gegeven voor de mogelijke inrichting van het gebied. Het gebied tussen de Fokmast en de fietserstunnel zal vooral natuurlijk worden ingericht met heide en natte zones. Hier kan de manege een rol oppakken als beheerder van het gebied. Ook in het zuidelijk deel is het gewenst dat er meer ruimte komt voor de natuur en met name voor water. Het beekdal rondom de Poppelsche Leij wordt in de toekomst benut als klimaatbuffer. Dus om extreme buien te bergen en drogere periodes te kunnen voorzien in voldoende water. Hier kan het beheer worden gedaan door Vermeer. In dit gebied is op termijn slechts plaats voor natuur inclusieve agrarische bedrijvigheid. De golfbaan blijft op dezelfde plek. Wel zullen er ingrepen in en rond de baan moeten plaats vinden.

Ook zullen er flankerende maatregelen genomen moeten worden die de ontwikkeling en herstel van de Regte Heide ten goede komen. Zo zullen op termijn de beide hondenverenigingen worden verplaatst uit de flank van de Regte Heide. Het is de bedoeling dat de Nieuwkerksedijk-Zuid wordt afgewaardeerd, waardoor deze weg niet meer de functie van gebiedsontsluitingsweg meer heeft. Het Nieuwkerksbaantje zal worden opgewaardeerd.

Eerste proeftuin van Nederland!
Fokmast - Regte Heide: Natuurlijk ondernemen in Goirle!

Zowel het Klooster als ook de golfbaan kunnen dan via deze zuidelijke weg worden ontsloten op de rotonde bij de Natuurpoort. Dit wordt dan het ontsluitingspunt voor met name de recreanten die willen verblijven in dit gebied. Hierdoor wordt dit toeristisch verkeer gescheiden van het bedrijfsmatige verkeer dat van en naar de Fokmast rijdt.

Meerwaarde

In het voorliggend document is de totale gebiedsontwikkeling beschreven. Hieronder volgt een kort overzicht van de elementen die leiden tot meerwaarde:

- Door te experimenteren met de Omgevingswet kunnen lessen worden geleerd die op vele plekken kunnen worden toegepast, de Proeftuin is innoverend. Er is sprake van een gebiedsontwikkeling;
- Gebied staat centraal;
- Ondanks jarenlange frustraties en emoties doet het hele gebied mee;
- Doordat nu het hele gebied samen om tafel zit en participeert kunnen jarenlange problemen eindelijk worden opgelost;
- Doordat alle partijen meedoen, kan gebiedskennis worden benut. Hierdoor is onder andere duidelijk geworden dat er sprake is van complexe bodemgesteldheid. Gebiedskennis wordt nu serieus genomen;
- Overheid probeert met één mond te spreken, door in ieder geval samen om tafel te gaan blijkt dat sommige regel/ambities tegenstrijdig zijn. Dit wordt nu in ieder geval duidelijk;
- Behoud Regte Heide en dus tegengaan verdroging wordt door iedereen omarmt, ontwikkelingen zijn ondergeschikt of volgend hieraan, vernattingsopgave wordt dan ook in totale gebied opgepakt;
- Gesprek is weer op gang gekomen, dit leidt tot kansrijke samenwerkingen bv paarden kunnen worden ingezet voor beheer beekdal en heide en manege samenwerking met Brabants Landschap intensiveren;
- Hierdoor kan via slimme en handige constructies win-win worden bepaald waardoor minder overheidsgeld nodig is bv manege wil parkeren faciliteren, daardoor kan huidige parkeerplaats vervallen en wordt PAS doel behaald;
- Door nieuwe samenwerkingen kan gebied als grondstofleverancier dienen, bv Brabants Landschap kan hout leveren voor bouw gebouwen van manege en puinsorteerinstallatie;
- Er wordt ruimte gecreëerd voor verplaatsing van beide hondenverenigingen vanuit de flank van de Regte Heide naar één gezamenlijke nieuwe locatie;
- Door uitbreiding van de puinsorteerinstallatie wordt de circulaire betonketen gefaciliteerd;
- Door verplaatsing van de manege naar de overzijde wordt een verkeersonveilige situatie opgelost, te weten de onveilige paardenoversteek;
- Entree naar Goirle wordt opgeknapt en door duurzame invulling wordt extra meerwaarde gecreëerd;
- Golfbaan kan blijven op huidige locatie en wil in overleg kijken naar oplossingen die bijdragen aan het behoud van de Regte Heide;
- Door afwaardering van de Nieuwkerksedijk-Zuid worden de natte natuurplek Poppelsche Leij en de Regte Heide beter met elkaar verbonden;
- Door opwaardering van het Nieuwkerksbaantje kan het toeristisch verkeer dat het zuidelijke deel bezoekt wordt gescheiden van het verkeer van de bedrijvigheid aan de Fokmast.