

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING PROEFTUIN FOKMAST/REGTE HEIDE

Tijdens het Fokmast werkatelier op 20 juni 2019 is afgesproken dat de gemeente Goirle in beeld brengt welke randvoorwaarden gesteld zullen worden aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van Paulissen, manege de Heideruiter en de gemeentewerf. In deze memo worden deze in beeld gebracht.

Algemeen

Voor alle ontwikkelingen gelden de volgende voorwaarden:

- De meerwaarde, verwoord in de notitie die is bijgevoegd, dient gewaarborgd te blijven. Dit is opgenomen op pagina 18 van de meerwaarde notitie onder “knoop 2” en onder “Visie op het deelgebied Fokmast” van de meerwaarde notitie.
- Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing zijn de “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant”. Dit document is bijgevoegd. De ontwikkelingen vallen in categorie 3 van deze rapportage. Dit betekent dan 20% van de bestemmingswinst moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Landschappelijke inpassing moet plaatsvinden binnen de eigen ontwikkeling c.q. op eigen terrein. Over de investering kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen nadere afspraken worden gemaakt met de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst. Deze moeten eveneens worden vastgelegd in de regels bij het bestemmingsplan.
- Gronden “Vermeer” mogen niet betrokken worden.
- Voor landschappelijke inpassing moet het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Goirle uitgangspunt zijn. Deel B van dit Landschapsbeleidsplan is bijgevoegd. In het bijzonder dient de inpassing aan te sluiten bij de beschrijving en spelregels van het gebied “1.3 Midden: het Landschap van de Regte Heide, Bossen en landgoederen”, Beekdal flanken. Specifiek voor de manege wordt ook nog verwezen naar “1.5 omgaan met erven”.
- Het leidend principe uit het landschapsbeleidsplan zijn de ‘coulissen in het landschap’. Deze coulissen kunnen bestaan uit bomenlanen, houtsingels, houtwallen of bredere vogelbossen. Uitgangspunt is het realiseren van een landschapsbeeld, waarbij achterliggende bedrijfsactiviteiten aan het zicht onttrokken worden. De omvang van de coulissen dient daarom substantieel te zijn. Het beeld dient binnen 5 jaar na aanleg te zijn ontstaan, wat concreet betekent dat bomen/boomvormers van enige omvang toegepast zullen moeten worden. Houtsingels en bosstroken dienen een breedte te hebben van minimaal 10 meter. Bestaande bomenlanen zijn nog breder. In de bijlage zijn verschillende principeprofielen met minimale afmetingen afgebeeld. In de bijlage is een plantlijst met soorten en minimale plantmaat aangegeven.
- Het toepassen van inheems en autochtoon materiaal is uitgangspunt. Aanvullend op het Landschapsbeleidsplan wordt de soortenlijst uitgebreid met mogelijk toe te passen groenblijvers, zoals genoemd in de bijlage.
- Er dient rekening te worden gehouden met opzetting van het grondwaterpeil in het gebied, ook ter plaatse van de te realiseren groensingels.
- Bij alle ontwikkelingen (Paulissen, manege de Heideruiter en de gemeentewerf) dient een landschappelijk inpassingsplan te worden gemaakt, waarbij duidelijkheid gegeven wordt over de beoogde inrichting, maatvoering, toe te passen beplantingssoorten e.d.. Dit landschappelijk inpassingsplan behoeft de goedkeuring van de gemeente.

- Bestaande bomen langs de Fokmast blijven behouden. Het behoud van deze bomen blijft het best gewaarborgd als de Fokmast en de bestaande bomen langs de Fokmast onderdeel blijven van de openbare ruimte. Dit is dan ook uitgangspunt. Indien er een inrit noodzakelijk is, mag er maximaal 1 boom uit elke rij worden weggehaald (links en/of rechts van de Fokmast).
- Uit het oogpunt van behoud van bestaande bomen dienen nieuwe bebouwing en erfafscheidingen buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen te worden gesitueerd. Ten opzichte van nieuw aan te leggen bomen dient een afstand van ten minste 5 meter vanaf de stam in acht te worden genomen.
- Er dient rekening gehouden te worden met de beperkingen die de gasleiding legt. Informatie is als bijlage toegevoegd.
- Hydrologisch neutraal bouwen is randvoorwaarde.
- Het schone hemelwater dient te worden afgevoerd naar een centraal punt. Deze centrale bergingsvoorziening moet primair bijdragen aan de gewenste vernatting van de Regte Heide. Hydrologen van de overheden (Provincie, gemeente en Waterschap) werken deze voorziening nader uit en bekijken daarbij of, en op welke manier, door Paulissen gebruik gemaakt kan worden voor stofbestrijding.
- Voor alle nieuwe bedrijfsbebouwing geldt dat deze uit het oogpunt van duurzaamheid moeten worden uitgevoerd met zonnepanelen of een groen dak danwel een combinatie van beiden. Tevens dient totale inrichting van het Fokmastgebied op een duurzame wijze gedaan te worden, te denken een gezamenlijk hydrologisch ecosysteem, hergebruik van materialen, gebruik lokale grondstoffen.
- Vanaf de rotonde/Turnhoutsebaan dient hetzij een groen, hetzij een representatief beeld gewaarborgd te worden. Buitenopslag in het zicht is niet toegestaan.
- Vanaf de rotonde zal één afslag richting het gebied worden gerealiseerd. Er kan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen directe ontsluiting van de bedrijven vanaf de rotonde plaats vinden. Voor de ontsluiting vanaf de rotonde zijn 2 mogelijk principes uitgewerkt, die als bijlagen zijn toegevoegd.
- De bestaande fietsoversteek over de Turnhoutsebaan komt te vervallen. Bij de rotonde zal een nieuwe fietsoversteek gemaakt worden. Het fietspad bij de kruising Wim Rötherlaan zal tot aan de rotonde worden doorgetrokken. Het fietspad dient in het plangebied langs de ventwegen voortgezet te worden tot na de inritten naar de bedrijfspercelen. Daarna zijn aan de ventwegen geen aparte fietsvoorzieningen meer nodig.
- De huidige Fokmast zal in de huidige vorm behouden blijven. Verbreding en/of opwaardering is niet mogelijk. Gebruik van de Fokmast voor zwaar bedrijfsverkeer van Paulissen en/of de manege is niet toegestaan.
- Realisatie van de ventweg naar het fietstunneltje is gekoppeld aan de verplaatsing van de manege.
- Menging en kruising van (zwaar)bedrijfsverkeer en langzaam, recreatief verkeer dient tot een minimum beperkt te worden.
- Het aantal toegangen tot de bedrijfspercelen bedraagt 1 per bedrijfsperceel. Een tweede ontsluiting is mogelijk indien dit voor de bedrijfsvoering en/of de verkeersveiligheid (bijvoorbeeld ten behoeve van het scheiden van verkeerssoorten) nodig is. Voor de bedrijfswoning bij de manege is eventueel een eigen inrit mogelijk.

Paulissen en de gemeentewerf

Aanvullend op het voorgaande, gelden voor Paulissen en de gemeentewerf de volgende voorwaarden:

- Voor Paulissen wordt een totaal netto oppervlak van 3,5 ha voorstelbaar geacht. Mocht er noodzaak zijn voor een netto terrein van 4 ha, dan dient deze noodzaak aangetoond te worden, waarbij extra meerwaarde gecreëerd moet worden voor de omgeving zoals hergebruik materialen, verbetering landschappelijk, ecologische en/of hydrologische kwaliteiten van het gebied.
- Het geldende bestemmingsplan biedt Paulissen de mogelijkheid maximaal van 690 m² bebouwing te realiseren met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Volgens de luchtfoto is op dit moment ca. 550 m² aan bebouwing aanwezig. Bij een verruiming van het bedrijfsperceel is een groter oppervlakte aan bebouwing voorstelbaar indien dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Een oppervlakte tot maximaal 1.100 m² is verantwoord inpasbaar. Een groter oppervlak, tot maximaal 5000 m² en hogere bebouwing, tot maximaal 15 meter is uitsluitend toegestaan indien duurzame materialen worden toegepast en de noodzaak vanuit bedrijfsvoering is aangetoond.
- Het geldend bestemmingsplan biedt de gemeentewerf geen ruimte voor bebouwing. Volgens informatie staan er op dit moment 4 zeecontainers, 2,5 x 6 x 4 = 60 m² aan bebouwing. Een oppervlakte tot maximaal 120 m² is verantwoord inpasbaar. Een groter oppervlak, tot maximaal 250 m² en hogere bebouwing, tot maximaal 5 meter is uitsluitend toegestaan indien duurzame materialen worden toegepast.
- Aansluitend bij het geldende bestemmingsplan mag de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter en de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. Hogere terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan indien aangetoond wordt dat dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is én duurzame materialen worden toegepast. Dit, tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter op het binnenterrein.
- Realisatie van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- Vanaf de zijde van de Turnhoutsebaan/ Nieuwkerksedijk-Zuid en de zijde van de Fokmast dienen de bedrijfsactiviteiten van zowel Paulissen als de gemeentewerf (puin en buitenopslag) aan het zicht onttrokken te worden door middel van bomen en houtsingels. Aan de zijde van de Turnhoutsebaan/Nieuwkerksedijk-Zuid moet een houtsingel van dicht struweel worden gerealiseerd in een strook met een breedte van minimaal 10 meter, zie bijlagen. Minimaal 10% van het struweel dient uit zogenaamde groenblijvers te bestaan. Dit, al dan niet in combinatie met een groene wal. De bestaande laanbeplanting langs de Fokmast dient behouden te blijven. Onder de laan komt een bloemrijke grasberm.
- Om Paulissen indien gewenst zichtbaar te laten zijn vanaf de rotonde/Turnhoutsebaan mag een onderbreking in deze groenstructuur worden gemaakt tot ten hoogste 1/4 van de lengte van het bedrijfsperceel aan deze zijde.
- Als Paulissen zich wenst te presenteren aan de rotonde/Turnhoutsebaan dan moet de entree bijzonder, representatief en met duurzame materialen worden vormgegeven;
- Paulissen mag gebruikmaken van de bestaande inrit van de gemeentewerf. Daarnaast krijgt Paulissen een inrit aan de Fokmast. Bij de inrichting van het terrein in relatie tot de inritten geldt dat bij het situeren van de nieuwe inrichting moet worden gekeken naar de bestaande bomen. Uitgangspunt is dat zo min mogelijk bestaande bomen aangetast mogen worden.
- Uitgangspunt is dat de opslag zo veel als mogelijk uit het zicht wordt onttrokken, ter plaatse van de inritten zal opslag zichtbaar zijn.

Manege

Aanvullend op het voorgaande, gelden voor de manege de volgende voorwaarden:

- Het geldende bestemmingsplan biedt de manege de mogelijkheid maximaal ca. 2.400 m² bebouwing te realiseren (max. 10% van het oppervlak) met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De oppervlakte van een paardenstapmolen mag maximaal 350 m² bedragen. Volgens recent verleende bouwvergunningen is op dit moment ca. 4.250 m² aan bebouwing aanwezig (exclusief de bedrijfswoning). Bij een verruiming van het bedrijfsperceel is een groter oppervlakte aan bebouwing voorstelbaar indien dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Een oppervlakte tot maximaal 5.000 m² exclusief bedrijfswoning en stapmolen(s) is verantwoord inpasbaar. Een groter oppervlak, tot maximaal 9.000 m² is uitsluitend toegestaan indien duurzame materialen worden toegepast. Om de gewenste verschijningsvorm van een agrarisch gebouw in het buitengebied te kunnen waarborgen wordt de goothoogte gemaximaliseerd op 4 meter.
- Aansluitend bij het geldende bestemmingsplan mag de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter en de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. Hogere terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan indien aangetoond wordt dat dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is én duurzame materialen worden toegepast. Dit, tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- Er mag maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 750 m³ en met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- Vanaf de zijde van de rotonde, de Turnhoutsebaan en de zijde van de Fokmast mag geen buitenopslag in het zicht plaatsvinden. Ook stalling van voertuigen/paardentrailers en mestverwerking is in deze zichtzone niet toegestaan. Opslag dient inpandig plaats te vinden. Mogelijkheden voor buitenopslag bestaan uitsluitend aan de noordzijde van het perceel en onder de voorwaarde dat dit volledig aan het zicht onttrokken te worden door middel van bomen en houtsingels in een strook met een breedte van minimaal 10 meter. Minimaal 10% van het struweel dient uit zogenaamde groenblijvers te bestaan.
- Als de manege zich wenst te presenteren aan de rotonde/Turnhoutsebaan dan moet de bebouwing aan deze zijde representatief en passend bij het buitengebied worden vormgegeven. Van toepassing zijn de criteria uit de Welstandsnota voor bebouwing in het buitengebied.
- Het parkeerterrein van de manege dient ruimte te bieden voor compensatie van de parkeerplaatsen, die nu in het natuurgebied zijn gelegen. Voor wat betreft de manege zelf dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien overeenkomstig de geldende parkeernormen.
- Bezoekers- en recreatief verkeer dient van (zwaar)bedrijfsverkeer gescheiden te worden.

Bijlage 1: principe profielen (zie bijgevoegde tekening)

Profiel 1 Bosstruweel: opgaande beplanting met zoomvegetatie en bomen, ten minste 21 m breed

Profiel 2 Houtsingel: opgaande beplanting met daarin twee onderbroken rijen bomen, totaal min. 10,50 m breed incl. greppel, daarnaast nog een berm van 2m tot de kant weg

Profiel 3 Houtwal: opgeworpen grondwal met beplanting met daarin 2 onderbroken rijen bomen, totaal min. 10,50 m breed incl. greppel, daarnaast nog een berm van 2m tot de kant weg

Bijlage 2: plantlijst met soorten en minimale plantmaat

Saam (nl)	Soortnaam (latijn)	Minimale plantmaat
<i>Houtsingel of houtwal</i>		
Vlier	Sambucus racemosa	80-100
Hazelnoot	Corylus colurna	60-100
Meidoorn	Crataegus laevigata	80-100
Vuilboom	Rhamnus frangula	100-125
Sleedoorn	Prunus spinosa	100-125
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	125-150
Veldesdoorn	Acer campestre	125-150
Gelderse roos	Viburnum opulus	125-150
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	100-125
Krenteboompje	Amelanchier lamarckii	60-80
Zoete kers	Prunus avium	125-150
<i>Toepassen in de zoom</i>		
Kamperfoelie	Lonicera xilosteuum	80-100
Braam	Rubus fruticosus	
Hondsroos	Rosa rubiginosa	60-100
<i>Groenblijvend in de winter</i>		
Jeneverbes	Juniperus communis	30-40
Wilde liguster	Ligustrum vulgare	100-125
Hulst	Ilex aquifolium	80-100
Brem	Cytisus scoparius	C1,5
<i>Boomvormers in Bosstruweel, aanplanten met paal</i>		
Zomereik	Quercus robur	16-18 3xv
Wintereik	Quercus petraea	16-18 3xv
Ruwe berk	Betula pendula	16-18 3xv
Grove den	Pinus sylvestris	100-125
Veldesdoorn	Acer campestre	14-16 3xv
Beuk	Fagus sylvatica	16-18 4xv