

HOOFDSTUK 1. AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van dit landschappelijk inpassingsplan is het wijzigen van de bestemming voor de locatie Turnhoutsebaan 8 Goirle, in de gemeente Goirle.

Het plan betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag van materieel van het klusbedrijf. Daarbij wordt het bouwperceel van vorm veranderd om in de nabije toekomst de huidige (bedrijfs)woning levensloopbestendig te maken. De opslag van materieel is uitsluitend ten behoeve van het eigen klusbedrijf. Het exploiteren van een werkplaats annex aannemersbedrijf met personeel wordt uitgesloten. Er moet sprake zijn van kleinschalige bedrijvigheid (eenmanszaak) en maximaal bedrijfscategorie 2. Daarbij zullen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

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

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

In deze notitie worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

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

Het initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Het bestaande bestemmingsvlak heeft een omvang van ca. 3.030 m². De beoogde bedrijfsbestemming krijgt een omvang van 2.783 m², waar binnen de bestaande bedrijfsbebouwing van ca. 380 m² en de bedrijfswoning is toegestaan.

Het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Bedrijf' is van vorm veranderd ten opzichte van het huidige bestemmingsvlak Agrarisch – Bedrijf. Dit als gevolg van de feitelijke en kadastrale situatie. Aan de oostzijde ligt een deel van het bestemmingsvlak Agrarisch – Bedrijf met een oppervlakte van 239 m² op de bestaande parallelweg

van de Turnhoutsebaan op grond van de gemeente. Dit gedeelte zal in de nieuwe situatie de bestemming Verkeer krijgen. In plaats hiervan zal aan de noordzijde het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' met 239 m² vergroot worden.

Ook aan de zuidzijde vinden als gevolg van de kadastrale eigendomsgrenzen enkele wijzigingen plaats. Een gedeelte van ca. 245 m² van het huidige bestemmingsplan Agrarisch Bedrijf behoort kadastraal tot het eigendom van het aangrenzende perceel. De bestemming hiervan wordt in de nieuwe situatie gewijzigd naar Agrarisch Landschapswaarden. Daarnaast is er een stukje grond met een oppervlakte van ca. 20 m² met de bestemming Wonen, dat kadastraal tot het eigendom van de initiatiefnemer behoort. In de nieuwe situatie zal dit gedeelte de bestemming 'Bedrijf' krijgen.

Wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' naar 'Bedrijf' behoort in dit geval tot categorie 3.

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



HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Het landschap van Regte Heide, Bossen en landgoederen Passtuk de Katsbogte

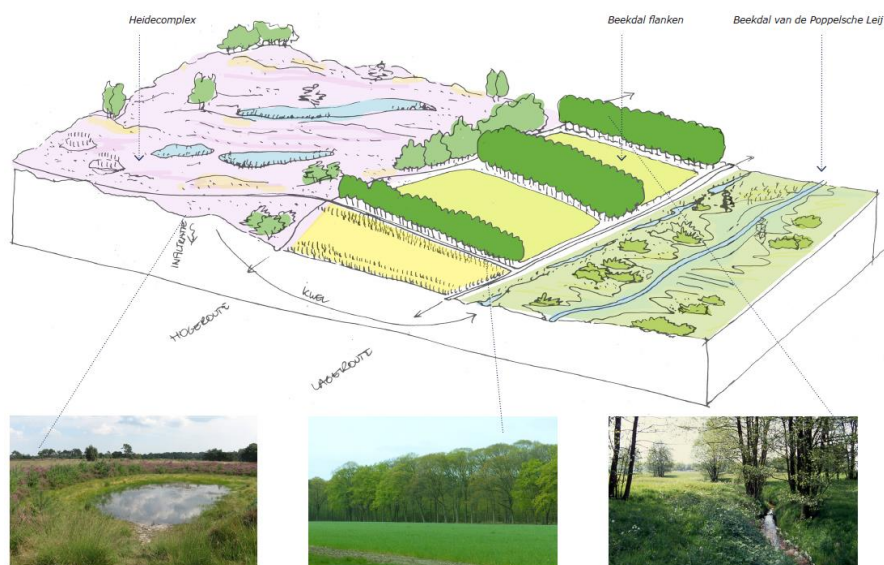
In 2016 heeft de gemeente Goirle het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan bestaat uit een robuust groen raamwerk, wat verschillende ontwikkelingen in de tijd kan opvangen, wat een aantrekkelijk, beleefbaar en gevarieerd buitgebied oplevert en wat het natuurnetwerk ondersteunt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

Het plangebied is gelegen in het “Het landschap van Regte Heide, Bossen en landgoederen Passtuk de Katsbogte”. De Regte Heide wordt ingekaderd door twee beekdalen en een landgoederenzone. Aan de noordzijde introduceren we een nieuw plas-dras groengebied in de Katsbogte ter versterking van dit natuurhart. Deelgebied Midden bestaat uit een grote diversiteit aan landschappen, die willen behouden en versterken. Het deelgebied is beleefbaar door middel van een uitgekiend routenetwerk, waarbij de kwetsbare natuur wordt ontzien.

Het plangebied Turnhoutsebaan 8 Goirle ligt in het deelgebied Beekdal flanken.

Als concrete spelregels voor dit gebied worden aangedragen:

- De spelregels zijn grotendeels gebaseerd op het concept beheerplan voor de Regte Heide:
- Zo groot mogelijk aaneengesloten gebied.
- Relatie met de beekdal van de Poppelsche Leij versterken.
- Inzetten op vernatten van de directe omgeving van het heidecomplex op de flanken, in de bossen en de beekdalen.
- Ontwikkeling van kwelgerelateerde natuur en waterberging in gebied Katsbogte, m.b.v. duurzame economische drager.
- Zonering van recreatie in het gebied. Kansen voor recreatieve ontwikkelingen rond Natuurpoort Rooversche Leij.
- Flanken van de beekdalen duurzaam inrichten door middel van coulissen. Erven, (duurzame) agrarische bedrijven, recreatieondernemingen en overige functies worden landschappelijk ingepast binnen deze coulissen.
- Eventueel ontwikkelen van nieuw plas-dras groengebied in de Katsbogte, met de functie van waterberging en kwelzone door middel van een economische drager.



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

Schaal niveau	Basis spelregel	Materialisering	Beplantingssoorten
<i>algemeen</i>	Flanken van beekdal ruimtelijk versterken, inpassing van allerlei functies als bijv. biologische melkveehouderij, puinbreekbedrijf	Coulissen ontwikkelen met kamerstructuur, laanvormige elementen, houtsingels en bredere bosstroken	Zomereik, ruwe berk, eventueel grove den (droog) of zwarte els (nat), wilde lijsterbes en vuilboom
<i>Landschap</i>	Open ruimte op flanken natuurlijk inrichten	Stimuleren van graanakkers en koolzaadvelden t.b.v. bijen en insecten	

	Kruidenrijke akkerranden rondom akkers	Inheems zaadmengsel	
<i>Erf/tuin</i>	Bebouwing langs de randen in ruim opgaand groen	Boomgroepen of solitaire groepen	Linden aan voorzijde erf, overige soorten elders op het erf, noot, kastanje, en fruitbomen, zoete kers, beuk of gewone esdoorn, es op rijkere plekken
<i>Erf</i>		Bepanting/ bosjes geriefhout in de overhoeken rond de es	Hoofdsoort zomer- winterreik, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, sering etc.

Omgaan met erven

In het landschapsbeleidsplan wordt het geheel van het landschap beschreven, maar ook de kleinere onderdelen.

Juist door de herhaling van de kleine elementen kunnen deze op het landschap een grote impact hebben, zoals bijvoorbeeld erven, architectonische elementen en het straatmeubilair.

Aansluitend op de Verordening Ruimte is de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied belangrijk, o.a. op bestaande erven en nieuwe erven. Door deze particuliere investeringen kan het landschap zich in de juiste richting ontwikkelen.

De gemeente Goirle hecht grote waarde aan duidelijkheid voor zijn burgers, en aan het robuust maken van het groene casco in het buitengebied, waardoor de opnamecapaciteit van elementen in het landschap vergroot wordt. Per deelgebied zijn spelregels voor de erven verder uitgewerkt.

Erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van de ruimtelijke compositie van het erf en meer dan alleen de groene rand van de kavel. Erfbeplanting is een autonoom element en is niet aan de bebouwing “vastgeplakt”. Erfbeplanting is dan ook onderdeel van de ruimtelijke opbouw van het landschap.

Erfbeplanting is dus essentieel op de kleine schaal, maar ook op de schaal van het landschap. Vele erven samen bepalen de karakteristiek van het grotere geheel.

Indeling op de erf

Van oudsher kennen erven een karakteristieke tweedeling. Wonen bevindt zich vóór op het erf, gecombineerd met een sier-, moestuin en boomgaard, het werken aan de achterzijde op het doelmatige erf. De voorkant van het erf is altijd open naar de weg toe, men mag zich tonen. Het achtererf was veel soberder van karakter en kende een meer functionele indeling.

Per agrarisch bedrijf een ander type erf

De erfbeplanting is ook afgestemd op het type bedrijf. Bij melkveehouderijen is het essentieel om de huiskavel goed te overzien, de achterzijde is niet ingeplant met hoog opgaande beplanting. Bij een akkerbouwbedrijf is dat niet het geval, de achterzijde van het erf kan beplant kan zijn.



*Voorbeeld van erf indeling in deelgebied noord, es-
dekken landschap en aan de rand van een beekdal*

Erf per deelgebied

Voor elk deel onderscheiden we een andere opbouw van het erf.

Op de jonge ontginning van deelgebied West vormen de erven stoere ruimtelijke eenheden in het open, rationeel verkaveld landschap. De dichte struweelbeplanting van de erven vormt onderdeel van de lange lijnen in het landschap.

De erven rond de essen en kampen zijn kleinschaliger van opzet met dichte randen bestaande uit hagen, houtwallen en geriefbosjes.

De erven op de flank van de dekzandruggen van de Regte Heide en de landgoederenstrook vormen onderdeel van het coulissenlandschap, de beplanting langs de randen sluit aan op de

boomsingels en laanstructuren. De erven worden omrand door hagen.

In de beekdalen komen bijna geen erven voor en als ze voorkomen liggen ze altijd op een hoger niveau. De Blokskens is een goed voorbeeld van dit soort erven. Hier gelden dezelfde spelregels als voor de erven rond de essen, kleinschalig, dichte randen bestaande uit hagen, houtwallen en geriefbosjes.

Turnhoutsebaan

De Turnhoutsebaan is een onderdeel van het rijkswegennet vanaf 1815 en legde via de dorpen een verbinding tussen Den Bosch en Turnhout. In het buitengebied was deze keiweg kaarsrecht en beplant met twee lijnen eiken. In de dorpen vervolgde de weg de hoofdroute door het dorp, zoals in Goirle. Vanaf het Rijkswegenplan 1932 was de weg onderdeel van rijksweg 65, bij de aanleg van de A58 in 1971 werd de omlegging rondom om Goirle gerealiseerd.

De Turnhoutsebaan is op te delen in vijf segmenten, gebaseerd op de periode van aanleg:

- Segment 1: A58 - Rillaerse Baan
Dit wegdeel is breder van opzet met meerdere rijen bomen (Gemeente Tilburg).
- Segment 2: Rillaerse Baan - Tyvoortsebaan:
laanbeplanting en een beplante aarden wal. Goirle zelf is bijna niet zichtbaar door de scheiding met een aardenwal, die aan de binnenzijde een parkstrook is rondom de woonwijken.

- Segment 3: Tyvoortsebaan - Poppelseweg:
Het beekdal van de Leij open houden
- Segment 4: Poppelseweg - recreatieve poort:
Dubbele rij bomen in driehoeksverband.
- Segment 5: Recreatieve poort - Belgische grens:
Laanbeplanting en rijen bomen in bosbeplanting.

Het plangebied Turnhoutsebaan 8 ligt binnen segment 4 “Poppelseweg – recreatieve poort”. Hiervoor geldt als spelregel Dubbele rij bomen in driehoeksverband met als beplantingssoort Zomereik.

2.2 Bestaande landschappelijke situatie Turnhoutsebaan 8

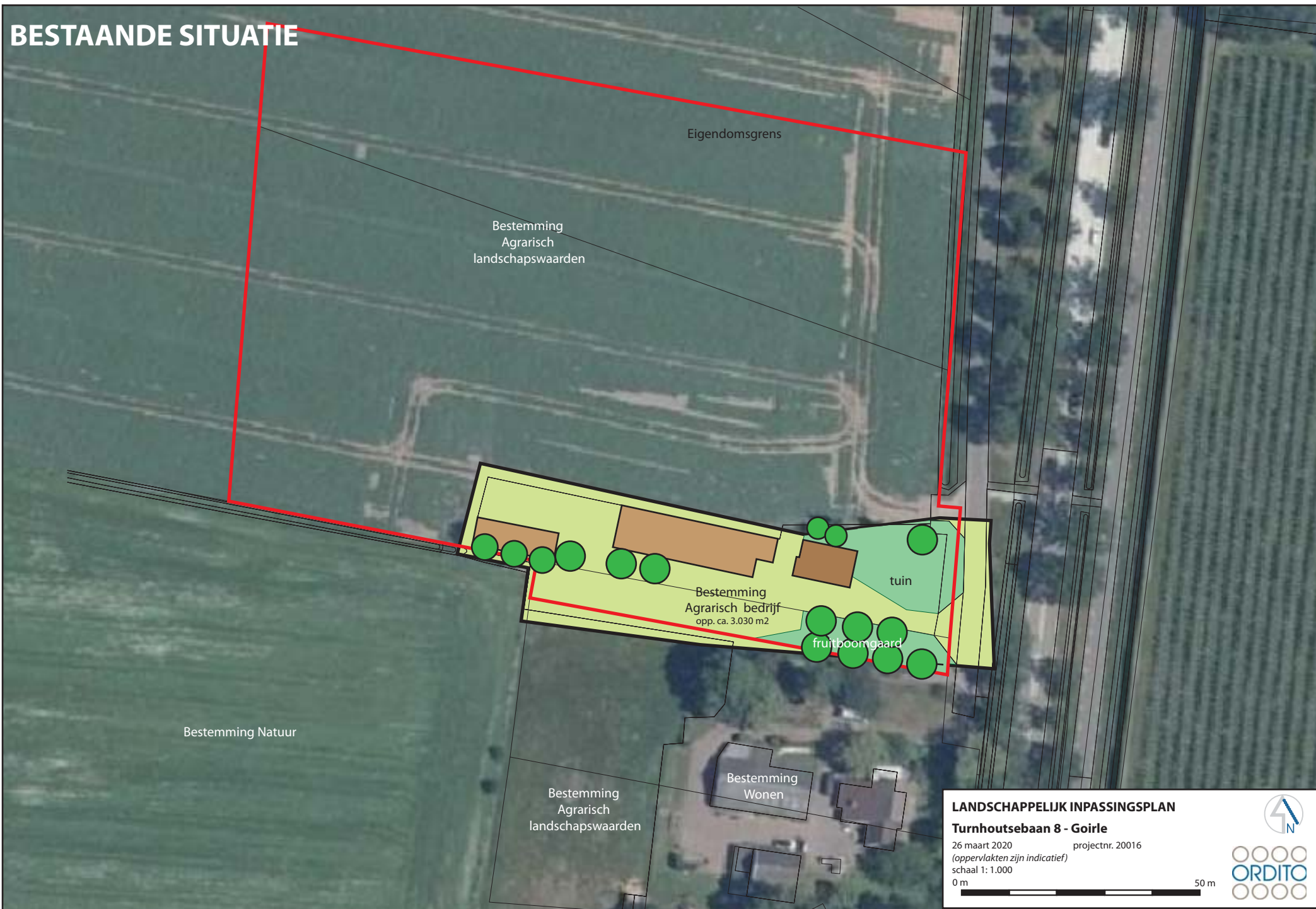
Het plangebied ligt aan de Turnhoutsebaan ten zuiden van Goirle. De Turnhoutsebaan is hier voorzien van bomenrijen langs de weg. Ter plaatse van het plangebied is een parallelweg aanwezig, die de ontsluiting vormt van de Turnhoutsebaan 8 en de naastgelegen woning Turnhoutsebaan 10.

Circa 500 meter ten westen van de Turnhoutsebaan ligt het beekdal van de Poppelsche Leij en het landgoed Nieuwkerk, waar de beek doorheen stroomt. Het plangebied Turnhoutsebaan maakt deel uit van de beekdalflanken. Direct ten zuiden van het plangebied is een gebied gelegen dat bestemd is als Natuur (hydrologische waardevolle kern). Het bestaat uit een voornamelijk open gebied van ruig, bloemrijk grasland met enkele poelen. Rond de poelen staan enkele bomen zoals knotwilgen en elzen.

Ten noorden van het plangebied liggen open agrarische gronden.

Momenteel bevinden zich op het perceel twee stallen met een gezamenlijk oppervlakte van ca. 375 m². Rondom de stallen is terreinverharding aanwezig ten behoeve van de toegangsmogelijkheden. Aan de zuidzijde van de stallen staan enkele bomen. Aan de voorzijde van het plangebied staat de bedrijfswoning met aan de voorzijde een siertuin en het toegangspad. Aan de andere zijde van het toegangspad is een grasveld gelegen met een fruitboomgaard.

BESTAANDE SITUATIE



LANDSCAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Turnhoutsebaan 8 - Goirle

26 maart 2020

projectnr. 20016

(oppervlakten zijn indicatief)

schaal 1: 1.000

0 m

50 m



HOOFDSTUK 3. BENODIGDE KWALITEITSVERBETERING

Het planvoornemen is getoetst aan het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant. Hieruit is gebleken dat het planvoornemen valt onder een categorie 3 ontwikkeling.

Uitwerking plangebied – investering kwaliteitsverbetering

Als eerste wordt de huidige waarde van het plangebied berekend. Vervolgens is de waarde van het plangebied na realisatie van het plan berekend. Het verschil tussen beide waarden geeft de waardevermindering of waardevermeerdering van het plangebied aan. Bij een waardevermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden als tegenprestatie.

Onderstaande gegevens zijn als basis genomen voor de berekening van de huidige en toekomstige economische waarde van het plangebied:

Agrarisch Bedrijf:	€ 25,-/m ²
Agrarisch Landschapswaarden:	€ 8,-/m ² (volgens taxatie)
Bedrijf bebouwd:	€ 90,-/m ²
Bedrijf onbebouwd:	€ 45,-/m ²
Wonen:	€ 250,-/m ²
Groen/Natuur:	€ 1,-/m ²
Verkeer:	€ 1,-/m ²

Bestaande situatie

Functie	Grondprijs Gemiddelde €/m²	Oppervlakte	Waarde
Agrarisch Bedrijf	€ 25,-	3.030 m ²	€ 75.750,-
Agrarisch Landschapswaarden	€ 8,-	3.017 m ²	€ 24.136,-
Wonen	€ 250,-	20 m ²	€ 5.000,-
Totaal		6.067 m²	€ 104.886,-

Nieuwe situatie

Functie	Grondprijs Gemiddelde €/m²	Oppervlakte	Waarde
Bedrijf bebouwd (380 m ²)	€ 90,-	380 m ²	€ 34.200,-
Bedrijf onbebouwd	€ 45,-	2.403 m ²	€ 108.135,-
Agrarisch Landschapswaarden	€ 8,-	200 m ²	€ 1.600,-
Groen/natuur	€ 1,-	2.845 m ²	€ 2.845,-
Verkeer	€ 1,-	239 m ²	€ 239,-
Totaal		6.067 m²	€ 147.019,-

Conclusie

In de nieuwe situatie is sprake van een waardevermeerdering van € 42.133,- (€ 147.019,- min € 104.886,-). Er is dus sprake van een waardevermeerdering waarover een bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap afgedragen moet worden.

Bij een waardevermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden als tegenprestatie. In dit geval bedraagt dat een bedrag van $20\% \times € 42.133,- = € 8.426,60$.

Uit het landschappelijke inpassingsplan en de bijbehorende kostenraming voor aanleg en beheer (zie hoofdstuk 4) blijkt dat sprake is van een totale investering van € 9.123,54. Er wordt voldaan aan de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

NIEUWE SITUATIE

Eigendomsgrens

Bestemming
Agrarisch
landschapswaarden

2. Nieuwe houtsingel
5 m breed, 3-5 m hoog
enkele boomvormen tot ca. 20 m hoog
inheemse struik- en boomvormende beplanting:
zoals, ruwe berk, wilde lijsterbes, vuilboom,
gewone esdoorn, zwarte els, noot, kastanje of berk

1. Nieuwe bomenrij langs watergang
parallelweg Turnhoutsebaan
10 x Zwarte Els

3. Bloemrijk grasland
inheems zaadmengsel
in aansluiting natuurgebied
zuidozijde

Agrarisch landschapswaarden -> Natuur
ca. 2.800 m²

4. Zichtlijnen
richting bossen/beekdal

Bestemming
Bedrijf
opp. ca. 2.783 m²

tuin

Agrarisch Bedrijf ->
Verkeer
ca. 738 m²

fruitboomgaard

5. Nieuwe Knip- en scheerhaag
1 m breed, 2 m hoog, op erfgrens
bijvoorbeeld bukenhaag

Agrarisch Bedrijf ->
Agrarisch landschapswaarden
ca. 245 m²

Wonen -> Bedrijf
ca. 20 m²

6. Aanplant 2 nieuwe fruitbomen

Bestemming Natuur

Bestemming
Agrarisch
landschapswaarden

Bestemming Wonen

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Turnhoutsebaan 8 - Goirle

16 juni 2020
(oppervlakten zijn indicatief)
schaal 1: 1.000
0 m

projectnr. 20016

50 m



HOOFDSTUK 4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

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

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

Het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van Turnhoutsebaan 8 is het duurzaam inrichten van de flanken van de beekdalen door middel van coulissen. Erven worden landschappelijk ingepast binnen deze coulissen.

Hiertoe zal bij de Turnhoutsebaan 8 een groene kamer gerealiseerd worden op de beekdalflank. De bestaande bebouwing en het erf wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van een nieuwe houtsingel aan de noord- en westzijde met een lengte van ca. 100 meter. De houtsingel heeft een breedte van ca. 5 meter. De struikenlaag wordt 3-5 m hoog, maar daarin staan boomvormers die op den duur hoger worden, tot ca. 20m. De boomvormers moeten wel goed onderhouden worden om tot boom uit te groeien, zonder dat ze verdrukt worden door de struiken. Bij voorkeur in grotere maat aanplanten.

De beplanting bestaat uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, zoals ruwe berk, wilde lijsterbes, vuilboom, gewone esdoorn, zwarte els, noot of kastanje. Hoewel in het Landschapsbeleid van de gemeente voor dit gebied eiken staan vermeld, worden er vanwege de eikenprocessierups bij voorkeur andere boomsoorten toegepast.

Vanaf de woning en het erf zijn een aantal zichtlijnen in stand gelaten richting het achterliggende bosgebied en beekdal.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt op de kadastrale grens met het naastgelegen woonperceel Turnhoutsebaan 10 over een lengte van ca. 100 meter een knip- en scheerhaag aangeplant, in de vorm van een beukenhaag. Deze haag heeft een breedte van ca. 1 meter en een hoogte van ca. 2 meter.

De bestaande bomen op het erf blijven behouden. De fruitboomgaard aan de zuidoostzijde wordt aangevuld met 2 nieuwe fruitbomen.

Aan de noord- en westzijde wordt een deel van de huidige agrarische gronden ingericht als een open, ruig, bloemrijk grasland. Op deze wijze wordt direct aangesloten op het bestaande natuurgebied aan de zuidzijde van het perceel, waar enkele poelen zijn gelegen in open en ruig grasland.

Langs de bestaande watergang langs de parallelweg van de Turnhoutsebaan wordt een bomenrij aangeplant van Zwarte Els. Deze bomen zijn geschikt voor een vochtige plek langs watergangen en verwijzen naar de historische naam van het gebied “Elsbosch”. Tevens wordt met de bomenrij aangesloten bij de laanstructuur van de Turnhoutsebaan.

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

Kostenraming aanleg en beheer landschapselementen						
	<i>Oppervlakte/ aantal</i>	<i>Kosten aanleg, norm per eenheid</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar, norm per eenheid</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar</i>	<i>totaal</i>
Aanplant nieuwe houtsingel	500 m2 (64 planten per are: ca. 320 planten)	€ 1,58/stuk	320 x € 1,58 = € 505,60	€ 71,90 / are	5 x € 71,90 = € 359,50	€ 865,10
Aanplant boomvormers in nieuwe houtsingel	10 stuks	€ 60,62/stuk	10 x € 60,62 = € 606,20,-	€ 55,40,-/stuk	10 x € 55,40 = € 554,-	€ 1.160,20
Aanplant nieuwe beukenhaag / Knip- en scheerheg zuidzijde	100 m	€ 19,60/m	100 m x € 19,60 = € 1.960,-	€ 11,70/m	00 m x € 11,70 = € 1.170,-	€ 3.130,-
Aanleg bloemrijk grasland	2.300 m2	€ 0,20/m2	2.300 x € 0,20 = € 460,-	€ 92,-/100 m2	23 x € 92,- = € 2.116,-	€ 2.576,-
Aanplant 10 Zwarte Els	10 stuks	€ 60,62/stuk	10 x € 60,62 = € 606,20,-	€ 55,40,-/stuk	10 x € 55,40 = € 554,-	€ 1.160,20
Aanplant 2 fruitbomen	2 stuks	€ 60,62/stuk	2 x € 60,62 = € 121,24	€ 55,40,-/stuk	2 x € 55,40 = € 110,80	€ 232,04
Totaal kostenraming aanleg en beheer landschapselementen						€ 9.123,54