

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VIJFHUIZENBAAN TO 10 (RIEL)

ORDITO.NL





LANDSCHAPPELIJKE INPASSING - VIJFHUIZENBAAN TO 10 (RIEL) GEMEENTE GOIRLE

Planstatus	voorontwerp
Datum	07 - 01 - 2022
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Jelmer Krijgsman



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E	info@ordito.nl
T	0161 801 022
I	www.ordito.nl
KVK	54811554

HOOFDSTUK 1. AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van dit landschappelijk inpassingsplan is het wijzigen van de bestemming voor de locatie Vijfhuizenbaan ongenummerd (tegenover huisnummer 10) te Riel, in de gemeente Goirle.

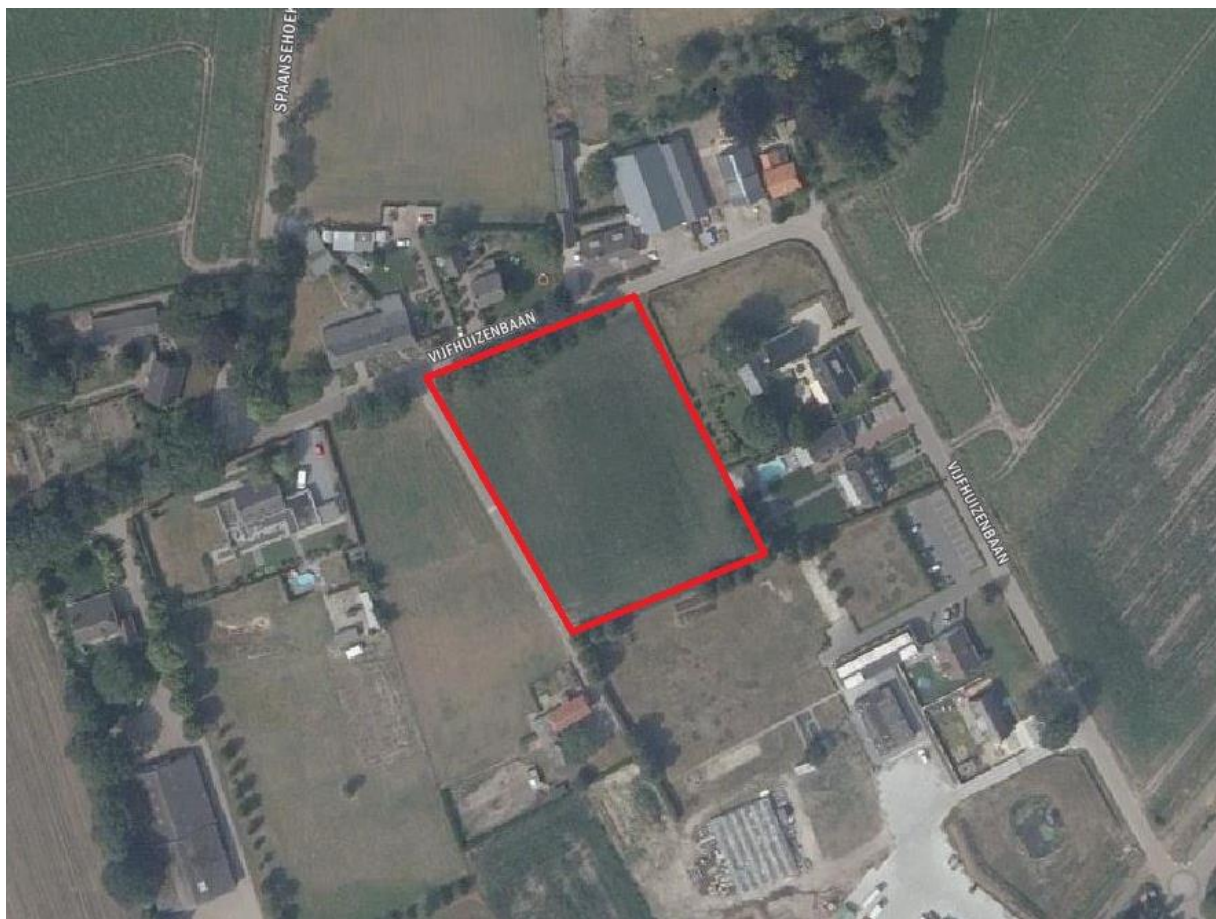
Het plan betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar een 'Wonen' ten behoeve van twee woningen. Om de openheid in het betreffende gebied zoveel mogelijk te borgen, is een invulling van maximaal twee (vrijstaande) woningen stedenbouwkundig passend. De beoogde woningen beschikken dan over een ruime breedte maat die te vergelijken is met de kavels in de directe omgeving. Daarnaast ontstaat er voldoende plek en maat om de noodzakelijk kwaliteitsverbetering op een goede manier in te passen, zodat het streefbeeld van de bebouwingscluster kan worden nagestreefd.

De woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De hoofdgebouwen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 15 meter vanaf de Vijfhuizenbaan en minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het achterste deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming. Ter plaatse zal niets worden gewijzigd en/of gebouwd.

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. Afhankelijk of een ontwikkeling in categorie 1, 2 of 3 valt is een bepaalde kwalitatieve en kwantitatieve investering in het landschap vereist. Deze regeling geldt alleen voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, dus buiten het stedelijk gebied. Het plangebied ligt formeel volgens de Omgevingsverordening van de provincie in bestaand stedelijk gebied. Om deze reden is die regeling formeel niet van toepassing op deze locatie. Wel vraagt de gemeente een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied gebaseerd op het Landschapsbeleidsplan.

In dit landschappelijk inrichtingsplan is de landschappelijke inpassing uitgewerkt.



Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

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

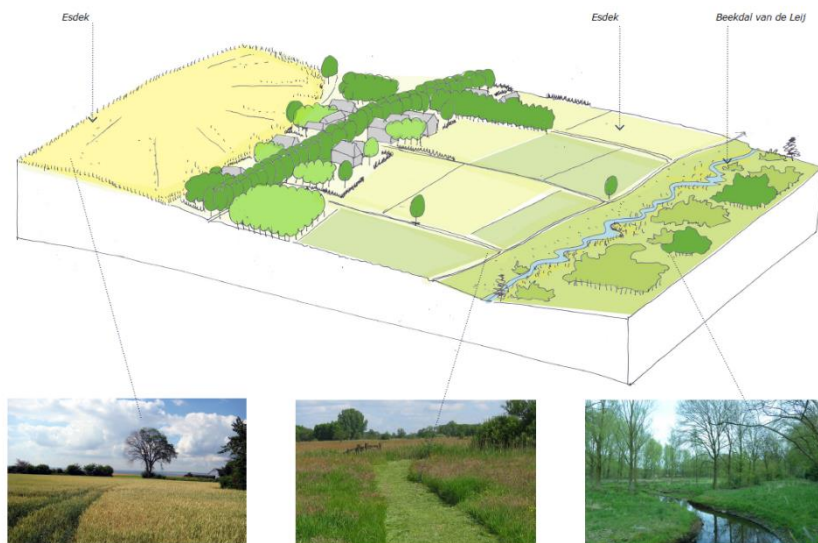
In 2016 heeft de gemeente Goirle het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan bestaat uit een robuust groen raamwerk, wat verschillende ontwikkelingen in de tijd kan opvangen, wat een aantrekkelijk, beleefbaar en gevarieerd buitengebied oplevert en wat het natuurnetwerk ondersteunt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

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

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

Als concrete spelregels voor dit gebied worden aangedragen:

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



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

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

<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
		Struweel (vogel bosje/geriefstruweel)	Vuilboom, kornoelje, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, hazelaar, krentenboompje, veldesdoorn, lijsterbes, seringen, incidenteel mispel, Gelderse roos en appel
<i>Erf</i>		Beplanting/ bosjes geriefhout in de overhoeken rond de es	Hoofdsoort zomerwintereik, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, sering etc.

Omgaan met erven

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

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 Interim Omgevingsverordening 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.

2.2 Bestaande landschappelijke situatie Vijfhuizenbaan t.o. 10

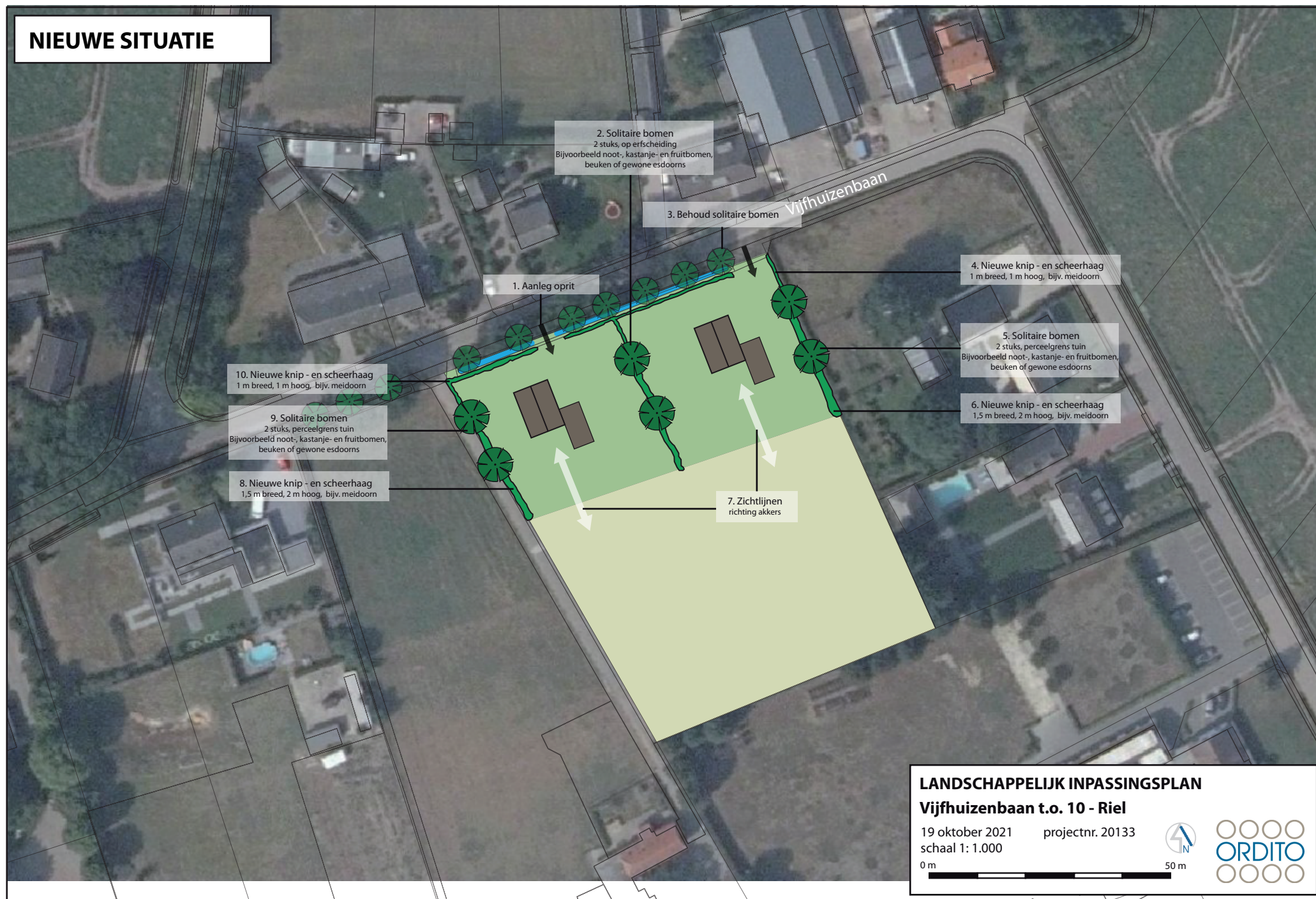
Het plangebied ligt aan de Vijfhuizenbaan tegenover nummer 10 en kent een totale oppervlakte van 2.470 m². Het perceel bestaat volledig uit akkerbouwgrond en kent geen bebouwing en/of verharding.

Het plangebied ligt binnen de bestaande bebouwingsconcentratie Spaansehoek/Vijfhuizenbaan met een afwisseling van (agrarisch) bedrijven en woningen. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een serie kleinere percelen met daarop een diversiteit aan bebouwing en een mix van functies (wonen, agrarisch, werken) en is te beschouwen als een uitloper van de dorpskern Riel.



Bestaande situatie

NIEUWE SITUATIE



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Vijfhuizenbaan t.o. 10 - Riel

19 oktober 2021
schaal 1: 1.000

projectnr. 20133



0 m

50 m

HOOFDSTUK 3. NIEUWE SITUATIE

Landschappelijke inpassing situatie Vijfhuizenbaan t.o. 10

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 de Vijfhuizenbaan t.o. 10 te Riel is het duurzaam inrichten van het erf binnen 'het landschap van esdekken'. Erven worden landschappelijk ingepast binnen dit landschap.

Hiertoe zal bij de Vijfhuizenbaan t.o. 10 een groene kamer gerealiseerd worden in het open landschap. De beoogde bebouwing wordt landschappelijk ingepast door middel van het aanplanten van een nieuw knip- en scheerhaag (bijv. een meidoorn) als zijdelingse perceelgrenzen (oost- en westzijden). Deze haag krijgt een breedte van circa 1,5 meter en wordt circa 2 meter hoog. Daarnaast zullen circa zes solitaire bomen aangeplant worden. Dit kunnen noot-, kastanje- en fruitbomen, beuken of gewone esdoorns en essen zijn.

Aan de voorzijde wordt tevens een knip- en scheerhaag aangeplant. Deze haag krijgt een breedte van circa 1 meter en 1 meter hoog. Daarnaast blijven de bestaande solitaire bomen aan de voorzijde van het perceel behouden.

Vanaf de woningen wordt verder een zichtlijn in stand gelaten richting het achterliggende agrarische gebied.