

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

GOORWEG 3 - RIEL

ORDITO.NL





LANDSCHAPPELIJKE INPASSING - GOORWEG 3 - RIEL GEMEENTE GOIRLE

Planstatus	2e concept
Datum	19-04-2022
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	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 Goorweg 3 te Riel, in de gemeente Goirle.

Het plan betreft een bestemmingswijziging van 'Recreatie Golfbaan' en 'Agrarisch Landschapswaarden' naar 'Recreatie' en naar 'Wonen'. De 'Vlaamse schuur' wordt afgesplitst en in gebruik genomen als reguliere burgerwoning. Achter de 'Vlaamse schuur' zal een garage/berging gebouwd worden. De verouderde schuur zal worden gesaneerd en plaats maken voor drie recreatiewoningen. De bestaande Karschop blijft behouden als recreatiewoning. Hiermee komt het aantal recreatiewoningen dat verhuurd kan worden op vier. Dit is overzichtelijk, kleinschalig en passend bij de omgeving. Daarnaast is er nog een opslag schuur aanwezig. Deze schuur blijft ook behouden en dient voor opslag van materiaal en apparaten die nodig zijn om het perceel te kunnen onderhouden.

Met de opbrengst van de verkoop wordt de Oude schuur gesaneerd, wordt het asbestdak van de opslag schuur vervangen, worden de recreatiewoningen gerealiseerd en wordt het perceel beter landschappelijk ingepast. Bedoeling is dat de huidige woning Goorweg 3 en de Vlaamse Schuur gebruik maken van dezelfde inrit, zodat er qua beeld sprake blijft van een agrarisch erf (karakteristieke boerderijwoning met bijbehorende Vlaamse schuur).

Op het perceel is momenteel ook veel verhardoppervlak aanwezig (onder ander bestrating en een voormalige mestsilos). Bedoeling is dat deze ook grotendeels verwijderd wordt. Zowel het oppervlak aan bebouwing als het verhard oppervlak zal fors afnemen.

De verouderde schuur heeft een oppervlakte van 680 m². De op te richten recreatiewoningen hebben ieder een oppervlak van circa 75 m². De nieuwe garage/berging heeft een oppervlak van circa 75 m². Hetgeen betekend dat het bebouwd oppervlak met 380 m² afneemt (-680 m² + 3 x 75 m² + 75 m²).

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. Locatie Goorweg 3 Riel ligt formeel volgens de verordening 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

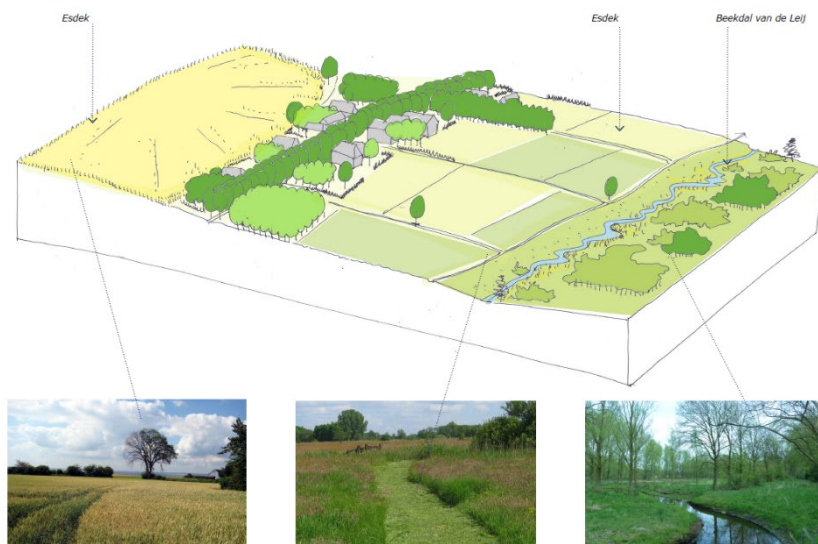
In 2016 heeft de gemeente Goirle het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan bestaat uit een robuust groen raamwerk, wat verschillende ontwikkelingen in de tijd kan opvangen, wat een aantrekkelijk, beleefbaar en gevarieerd buitengebied oplevert en wat het natuurnetwerk ondersteunt 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 zomer-wintereik, 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*

Erven in het deelgebied

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

Bestaande landschappelijke situatie



2.2 Bestaande landschappelijke situatie Goorweg 3 Riel

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van het gehuchtje Zandeind. Een bebouwingsconcentratie rondom een Frankische driehoek (een plek waar vroeger het vee werd samengedreven). Langs de Goorweg staan enkele verspreide bomenrijen en bevinden zich ondiepe greppels. Het plangebied grenst aan de noordzijde op de driehoekige structuur en de zuidkant wordt begrensd door het esdek. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door woningen en aan de westzijde door een inrit naar een achterliggende akker. Ten westen van de inrit loopt het lint door, afgewisseld door onder ander agrarische gronden en -bedrijven en woningen.

Binnen het plangebied bevindt zich de in 1860 gebouwde woning met een oppervlakte van 270 m². De Vlaamse schuur die schuin op de weg staat heeft een oppervlakte van 230 m². De karakteristieke Karschop heeft een oppervlakte van 75 m² en is deels verscholen achter de hoofdwoning. De drie historische gebouwen vormen een karakteristiek erf en worden beschouwd als een gemeentelijk monument. Grenzend aan het erf bevindt zich momenteel een verouderde schuur met een oppervlakte van 680 m². Rondom de schuur is veel terreinverharding. Daarnaast is er een opslagschuur aanwezig die dient voor de opslag van materialen.

Nieuwe landschappelijke situatie



HOOFDSTUK 3. NIEUWE SITUATIE

Landschappelijke inpassing situatie Goorweg 3 Riel

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 Goorweg 3 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 Goorweg 3 een groene kamer worden in het landschap met het erf als zichtlijn naar het Esdek. Het ensemble van de drie karakteristieke gebouwen wordt landschappelijk ingepast door aan de westkant het open karakter van het grasveld te behouden en in te richten als kruidenrijke weide. Aan de Goorweg ontbreekt ter hoogte van het plangebied laanbeplanting. Drie nieuwe bomen worden aangeplant om bebouwing langs de essen te voorzien van ruim opgaand groen. Aansluiting bij de kern Zandeind wordt gezocht door tussen de openbare weg en de woning een nieuwe lage knip- en scheerhaag met karakteristieke leilindes aan te

planten. Het parkeren wordt aan de noordoostkant deels verscholen achter beukenhagen van ongeveer 1,25 meter hoog. Een extra beukenhaag scheidt het parkeren van de moestuin.

Aan de oostzijde wordt het huidige voetbalveldje ingericht als weide voor kleinvee. In de weide worden zes hoogstamfruitbomen aangeplant. Dit kunnen kersenbomen, appelbomen, perenbomen of pruimenbomen zijn. Een houten hek begrensd de weide. Op de oostelijke perceelgrens bevinden zich binnen het hekwerk drie bestaande bomen. De bomen worden onderdeel van een 4 meter breed struweel. Het struweel begrensd het plangebied tot het erf in het zuiden en bestaat uit een mix van verschillende soorten; meidoorn, hazelaar en lijsterbes.

De bestaande oude schuur gaat plaats maken voor drie recreatiewoningen. De gebouwen worden ontsloten vanaf het erf. Elke woning heeft een eigen terras en parkeervak. Voor het creëren van privacy tussen de recreatiewoningen worden er beukenhagen aangeplant van 1,25 tot 1,5 meter hoog. Inheemse struiken, esdoorns en kleine bloemen veldjes zullen de biodiversiteit vergroten.

De bestaande schuur staat in het open landschap. Erven in het esdekkenlandschap hebben een functionele achterkant. Hiernaar refererend worden er zes walnootbomen aangeplant, welke

onderdeel zijn van de groene erfscheiding naar de agrarische gronden. De tuin van de Vlaamse schuur wordt begrensd door een bestaande, hoge knip- en scheerhaag. Achter de Vlaamse schuur wordt een garage gebouwd met twee parkeervakken conform de parkeernormen.