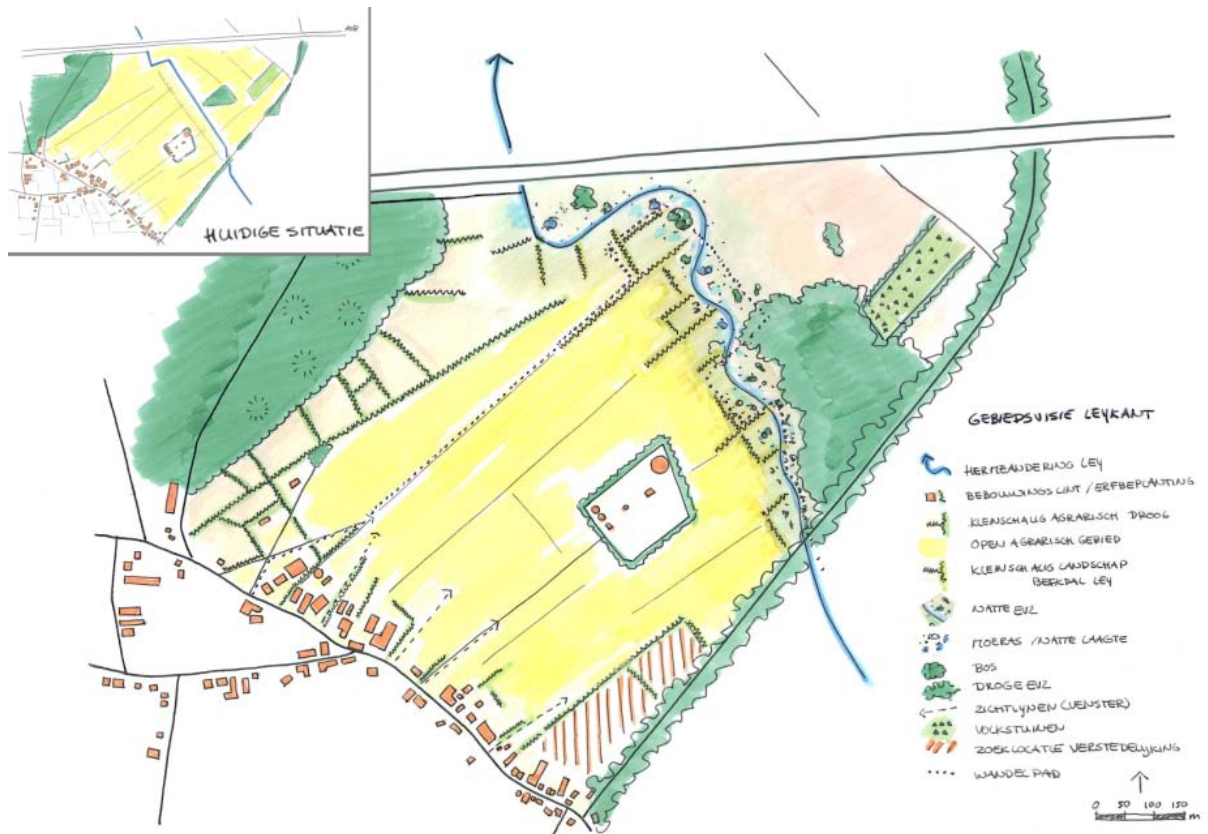


Gebiedsvisie Leijkant

“Het herontdekken van het verborgen landschap”



Gebiedsvisie Leijkant

“Het herontdekken van het verborgen landschap”

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE	3
BASIS VOOR GEBIEDSVISIE	4
EISEN EN WENSEN VAN BETROKKEN ORGANISATIES	5
ELEMENTEN VAN GEBIEDSVISIE	7
Landschap	7
Extensieve recreatie	8
Bebouwing	8
TEN SLOTTE	9
BIJLAGEN	10
1. Geomorfologische ondergrond	10
2. Landschappelijke Kwaliteit	11
3. Historische landschap omstreeks 1900	12
4. Kanskaart Natuur	13
5. Belemmeringen kaart	14
6. Kanskaart Recreatie	15
7. Indicatieve positie landgoedhuizen met aanduiding van belemmeringen	16
8. Historische kaart 1794 met ganzenvoet structuur	17
9. Huidige situatie	18
10. Gebiedsvisie Leijkant	19
11. Landgoed Leijkant	20

INTRODUCTIE

Leijkant is een halfopen agrarisch gebied ten oosten van het gehucht Zandeind. Het ligt ingeklemd tussen de A58, Zandeind, de bossen van de Kwadehoek en het Bels lijntje. De meeste gronden zijn in gebruik door agrariers als weide of bouwland. Het bebouwingslint van Zandeind is voor een deel historisch en voor een deel recent (her)bouwd.

Voor dit gebied is het voor diverse partijen gewenst om een visie te ontwikkelen. Er speelt een aantal ontwikkelingen en er worden claims gelegd op het gebied vanuit onder andere landbouw, natuur, water, en bewoners. De visie moet uiteindelijk een toetsingskader vormen voor deze initiatieven en een antwoord geven op de vraag of dit gebied zich leent voor de oprichting van een landgoed van de familie Van Eijck.

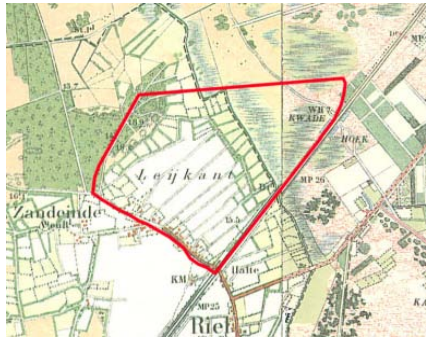
Voor de partijen is het huidige landschap met al haar zichtbare en minder zichtbare eigenschappen de basis voor het plan. Ze willen het eerst benoemen en waar kansen zijn verder ontwikkelen (Landbouw, EVZ, natuur- en waterontwikkelingen, extensieve recreatie, landgoed e.d.). Deze visie is in nauwe samenspraak met Gemeente Tilburg, Gemeente Goirle, ZLTO, Waterschap Brabantse Delta, Streekhuis Kempenland, Brabants Landschap en Brabantse Milieu Federatie opgesteld.

De essentie van de visie is dat het gebied haar (half)open karakter zal blijven behouden. Op basis van de aanwezige kwaliteiten en historische kaarten dient te worden gezocht naar kansen ter versterking van het unieke karakter waarbij verschillende functies (onder andere landbouw, natuur, water, extensieve recreatie en nevenactiviteiten) een passende invulling krijgen.

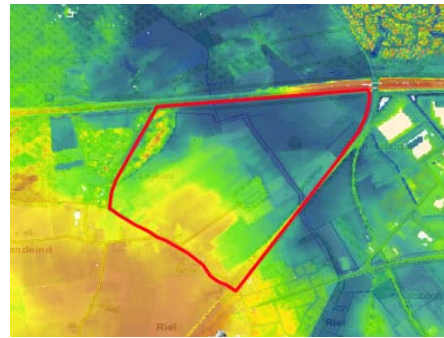
Bij deze visie behoren de tekeningen die terug te vinden zijn in de bijlagen van dit document. In onderstaande tekst wordt verwezen naar de betreffende bijlagen. Hierna volgt de basis voor de gebiedsvisie, de eisen en wensen van betrokken organisaties en een beschrijving van de gebiedsvisie zelf.

BASIS VOOR GEBIEDSVISIE

Voor de gebiedsvisie Leijkant maken we gebruik van de identiteit en de historisch gegroeide verschillen om het gebied een nieuw gezicht te geven en nieuw leven in te blazen. De historische kaart van 1900 (zie figuur 1) geeft precies aan hoe het gebied eruit zag, wat de natuurwaarden van het gebied zijn en biedt voldoende differentiatie. Differentiatie is juist wat dit gebied zo mooi maakt, en is gedeeltelijk verloren gegaan, maar kijkend naar de hoogtekaart (zie figuur 2), is de differentiatie nog steeds herkenbaar aanwezig. Natuurwaarde van het gebied kan verhoogd worden door in te spelen en rekening te houden met de natuurlijke aspecten als hoogten en laagten.



Figuur 1: Historische kaart van omstreeks 1900



Figuur 2: Hoogtekaart

Het Zandeind is onderdeel van het historische lint van het dorp Riel. Van oorsprong was het een zandweg op een hoge rug die eindigde in een bos en heidegebied (De Rielsche Heide). Aan de westkant van de zandweg bevond zich een hoger gelegen gemeenschappelijke bolle akker die aan alle boeren productieve landbouwgrond bood. Aan de oostkant bevond zich een verfijnd agrarisch systeem waarbij de boeren naast een beplante huiskavel ook langgerekte akkers met zandpaden hadden. Deze langgerekte akkers hadden op een einde van het perceel aan de beek hoilanden en zomerweitjes met kleinvee. Dit liep uiteindelijk over in een moerassige laagte.

Het gebruik van dit gebied kenmerkte zich door kleinschalig werkende boeren aan het Zandeind met een gemengd bedrijf; ze leverden hun diensten op hun erf, verbouwden granen en aardappels op hun akkers achter het huis, en ze gebruikten hun zandpaden om naar het lagere gebied te komen om hun vee te melken en verzorgen. Daarnaast was houtaanplant (waarschijnlijk elzen) aan de weitjes van belang voor geriefhout en kachels. Het moeras werd in droge tijden waarschijnlijk gebruikt voor het vee en voor de jacht op vogels en vossen. In totaal kunnen 7 soorten leefgebieden worden geïdentificeerd:

1. Erf van de boer: eerste leefbiotoop aangezien erven heel erg in zijn voor spechten, marters en bunzingen;
2. Kleinschalige kalverweides / jongveeweides;
3. Akkers en zandpaden: ideaal voor patrijzen en fazanten;
4. Kleinschalige akkers aan het eind van het akkerland, gebruikt voor o.a. bonen en winterbieten. Dit is een productieve en een van de voedselrijke plekken in het gebied;
5. Zomerweides: deze lopen tot aan de beek en worden gebruikt voor jongvee;
6. Beek: gebruikt om water te halen, bieten te wassen, jongvee te laten drinken, enz.;
7. Moeras: wordt voornamelijk gebruikt voor het inzamelen van bessen en bramen, en voor de jacht.

Daarnaast heeft het gebied een zogenaamd landschappelijk hoogtepunt. Het gebied heeft van oorsprong een zogenaamde centraal draaipunt aan de beek, waar een zandpad/singel, een beek en verschillende milieutypen samenkomen. Van hieruit is er uitkijk naar alle typen leefgebieden en hun bewoners.

Tot slot vind je in het moeras een droge plek met een voormalige stort plaats. Deze biedt een rustplek in een voorheen ruig gebied en is een ideaal leefgebied voor buizerds en vossen.

EISEN EN WENSEN VAN BETROKKEN ORGANISATIES

Provincie

Vanuit de Provinciale ‘Verordening Ruimte Noord Brabant 2011’ heeft het gebied verschillende aanduidingen meegekregen:

- Regionale waterberging
- Groenblauwe mantel
- Zoekgebied EVZ / Zoekgebied voor herstel en behoud van watersystemen
- Zoekgebied verstedelijking – stedelijk concentratiegebied

Waterschap Brabantse Delta

In 2008 is de Integrale Gebiedsanalyse (IGA) voor het stroomgebied van de Bovenlopen Donge afgerond. Binnen deze studie is een duidelijke visie ontwikkeld voor het toekomstbeeld van de Bovenlopen Donge in 2030. Om deze visie te ontwikkelen is een maatregelenpakket opgesteld om bestaande knelpunten op te lossen. Belangrijkste punten voor gebied Leijkant zijn:

- Beekdal zodanig herstellen en inrichten dat EVZ van 25 meter wordt gerealiseerd volgens model Nat Kralensnoer. Bouwstenen zijn: poel, moeras, grasland, struweel en bos
- Oude Leij wordt vispasseerbaar gemaakt (functie ‘verweven’)
- Regionale waterberging kan waarschijnlijk worden gecombineerd met de inrichting van de EVZ (2,5 ha per km)
- Ontwateringsbasis moet opgehoogd worden met 0,5 meter (‘verhogen en verbreden’)
- ‘Waterlichaam’ (KRW) - langzaam stromende bovenloop op zand
- Op langere termijn is het de doelstelling om Oude Leij en Donge te verbinden met de grote rivieren.

ZLTO

- Bestaande agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsuitvoering
- Ben voorzichtig met het intekenen van visies op agrarische gronden van derden
- Ben voorzichtig met het intekenen van ommetjes – hoe om te gaan met viervoeters en gemotoriseerd vervoer op de ommetjes
- ZLTO is uit principe geen groot voorstander om agrarische gronden om te zetten naar natuurgrond

Gemeente Goirle

In de gemeente Goirle is een visie ‘Buitengebied-in-Beweging! opgesteld, die later is overgenomen in de Structuurvisie. De belangrijkste aandachtspunten ten aanzien van dit gebied komen voort uit deze visie:

- Gebied is geschikt voor verschillende functies naast elkaar: landbouw, natuur en recreatie
- Bestaande functies passen prima in dit gebied, en ontwikkelingen in dit gebied mogen deze functies niet beperken (milieuzoneringen)
- Zichtlijnen naar het achterland dienen te worden behouden of versterkt.
- Er is ruimte voor VAB in aangewezen bebouwingsconcentraties (o.a. Goorweg/Zandeind)
- Gebied heeft een zoekgebied voor verstedelijking in het gebied langs het Bels Lijntje
- Droge EVZ is ‘gerealiseerd’ op gemeentelijk grondgebied, echter met een breedte van 15 meter. Wens is om deze te verbreden naar 25 meter. Er wordt koppeling gezocht tussen Regte Heide en Kaaistoep. Men kijkt dus niet alleen naar het Bels Lijntje, en gebiedsvisie moet hierop aansluiten.
- Eventueel ruimte voor nevenactiviteiten zoals zorg bij bestaande bebouwde percelen
- Bij extensieve recreatie wordt gedacht aan:
 - Ommetjes - wandelen langs de Leij
 - Genieten van Brabantse boerenleven – koeien in de wei
 - Natuureducatie

Gemeente Tilburg

De Groene Mal notitie geeft het beste inzicht in de ambities van de gemeente Tilburg en haar partners met betrekking tot dit gebied:

- Groene Mal natuur (inclusief een natte EVZ van 50 meter breed) – 7,5 ha
- Gebied is aangewezen als zoekgebied voor natuur ontwikkeling ter compensatie van projecten elders in de stad die ten koste gaan van natuur .
- Kijken naar ontwikkeling van bos op het gebied van de voormalige NS stort
- Herinneringsbos is een wens

Fam. van Eijck

Fam. van Eijck heeft een agrarisch bedrijf gehad op Zandeind 40 (Riel), en heeft nog steeds +/- 28 ha landbouwgrond in eigendom. Sinds de bedrijfsbeeindiging van het melkvee bedrijf is er gekeken naar een andere benutting van de gronden. Met het oog op blijvende bewoning door de ouders en toekomstige generaties, heeft de familie gekeken naar mogelijkheden om met meerdere gezinnen op het Zandeind te wonen. Door het ontwikkelen van een landgoed dat ruimschoots voldoet aan de criteria van de Rood-voor-Groen regeling, kan worden gezorgd voor een duurzame bewoning door de familie met meerdere generaties. Tevens biedt het de mogelijkheid om te komen tot een combinatie van bewoning & natuurvorming waar binnen de familie reeds ervaring mee is opgedaan:

- Realiseren van landgoed met landgoedwoningen waarin ruimte wordt geboden voor eisen en wensen van overige betrokken organisaties.

ELEMENTEN VAN GEBIEDSVISIE

Landschap

De landschapsontwikkeling van de Leijkant is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten, mogelijkheden en karakteristiek van de plek (zie bijlage 1: 'Geomorfologische ondergrond' en bijlage 2: 'Landschappelijke kwaliteit').

De Leijkant wordt doorsneden door de Oude Leij. Deze gegraven beekloop ligt op de scheiding van verschillende landschapstypen: hoog en droog versus laag en nat. Deze verschillen worden versterkt. Het hoge droge gedeelte, bestaande uit agrarische gronden heeft een open karakter. Dit open karakter blijft behouden en wordt versterkt door het verdichten van de randen waardoor de ruimte gevormd wordt. De akkers worden omzoomd door kleinschalige kamers gevormd door houtwallen en graslanden. Deze zijn geïnspireerd op de historische structuur (zie bijlage 3: 'Historische landschap omstreeks 1900').

De Leij krijgt de ruimte om vrij meanderend door het gebied te stromen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en omsloten beekdal. Het lagere gedeelte biedt kans voor natte natuurontwikkeling.

De landschappelijke elementen zijn samengevat in de 'kanskaart natuur' (zie bijlage 4: 'Kanskaart natuur')

Water

- De Leij meandert weer (gebaseerd op historische structuren), en zodanig ingericht dat daarmee de natte EVZ is gerealiseerd. Met de realisatie van de EVZ op Tilburg's grondgebied is tevens voor een groot gedeelte voldaan aan de waterbergingsopgave in dit gebied. Eventuele overschotten worden aan de noordkant van de Oude Leij (Tilburg) opgevangen. Voor de inrichting van de Leij wordt het model natte kralensnoer nagestreefd.
- De Leij is vispasseerbaar geworden (functie 'verweven')
- Om droogte tegen te gaan is de ontwateringsbasis opgehoogd met 0,5 meter ('verhogen en verbreden')
- De Leij voldoet aan de KRW waterlichaam typering 'langzaam stromende bovenloop op zand'

Natuur

- Er is een robuuste verbinding tot stand gekomen tussen Kaaistoep - Riels Laag door de realisatie van 'Groene Mal' natuur, inclusief een natte EVZ van 50 meter breed -7,5 ha. De verbinding beperkt zich niet alleen tot de directe omgeving van de Leij, maar tot het hele laaggelegen gebied.
- Biodiversiteit in het gebied is hersteld: diverse plantengemeenschappen, bosvogels, struweelvogels, amfibieën (met name de vinpoot- en kamsalamander), kleine zoogdieren (onder andere eekhoorn, egel, diverse marterachtigen en diverse muizensoorten), dagvlinders en natte en droge biotopen en andere ongewervelde dieren. Dit komt door de variatie in landschaps- en biotoopontwikkeling.
- Variatie in landschaps- en biotoopontwikkeling zorgt voor een samenhangend leefmilieu voor verschillende soorten. (erfbepanting, slootkanten, akkerranden, zandpaden, beekdal met houtwallen, moeras, bos, vochtig grasland, poelen).
- In het gebied is ruimte voor compensatie natuur van de Gemeente Tilburg in de vorm van bos.

Agrarisch

- Tussen de huidige bebouwing aan het Zandeind en de Leij blijven de gronden voornamelijk agrarisch gebruikt en deze functie blijft vanwege de openheid zeer gewenst in dit gebied.
- De oorspronkelijke aangeduide waterbergingsopgave is zodanig aangepast, dat de waterbergingsopgave vooral zal worden behaald door de realisatie van de EVZ op Tilburg's grondgebied. Eventuele overschotten

worden aan de noordkant opgevangen, waardoor de agrarische functie aan de zuidkant van de Oude Leij geen risico loopt om gebruikt te worden als waterberging.

- Bestaande agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsuitvoering en betreffende milieuzoneringen worden gerespecteerd, waarbij tevens voor zover mogelijk rekening wordt gehouden met een toekomstige situatie, waarbij een milieucontour voor rundvee van 100 meter wordt gehanteerd (zie bijlage 5: 'Belemmeringen kaart').

Extensieve recreatie

Met deze landschapontwikkeling worden verschillen verduidelijkt en hersteld. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk landschap om in te recreëren. De toegankelijkheid van het gebied neemt toe door de juridisch vastgelegde openstelling van paden op het aan te leggen Landgoed. Hierdoor is het landschap te herontdekken en gebruik maken van hedendaagse functies in het gebied. Het gebied kent een variatie aan mogelijkheden om in het gebied op een extensieve manier te recreëren (zie bijlage 6: 'Kansenkaart recreatie').

- Realisatie van ommetjes
- Ruimte voor minicamping bij bestaande bebouwing
- Herinneringsbosje aan de noordzijde van de Leij
- (Natuur) educatie mogelijkheden waar groepen kinderen/ouderen in aanraking komen met de historie en natuur- en landschapswaarden van het gebied;
- Beleven van het agrarische (koeien) bedrijf

Bebouwing

In het gebied zijn kansen voor de ontwikkeling van bebouwing. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk indien ze geen afbreuk doen aan het landschap. Versterking van structuren en respect van cultuurhistorische elementen zijn hierbij van belang. Tegelijkertijd mogen deze ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de landschapsbeleving en de bedrijfsvoering van bedrijven in het gebied.

- Het gebied heeft een 'zoekgebied voor verstedelijking – stedelijk concentratie gebied' aan de zijde van het Bels Lijntje – is aangegeven conform de provinciale verordening.
- Zandeind is in principe verdicht, er zijn geen mogelijkheden voor verdere intensivering van de bebouwing aan het lint.
- Binnen de kaders van de provinciale landgoedregel, gecombineerd met de extra maatschappelijke winsten op het gebied van natuurontwikkeling (versterken van de Groene Mal), realisatie van natte en droge EVZ, waterberging, extensieve recreatie mogelijkheden en herstel van cultuurhistorische elementen worden twee landgoedwoningen toegestaan.
- Nieuwe bebouwing in het kader van het landgoed wordt dusdanig gepositioneerd dat het bijdraagt aan het behoud en versterking van de historische structuur. De kwaliteitsverbetering aan het lint wordt gerealiseerd door twee bestaande en niet-historische schuren te slopen. Hierdoor ontstaat een waardevolle open ruimte en vermindert het aantal m² aan bebouwing. Bestaande doorzichten worden gerespecteerd.
- Ondergeschikte nevenactiviteiten (bv zorggerelateerd), welke de traditionele agrarische functies niet belemmeren, zijn denkbaar, mits qua aard en omvang passend in het gebied;
- Nieuwe bebouwing in het kader van het landgoed houdt rekening met de milieuzonering van o.a. waterzuivering (220 meter) en bestaande (rundvee) bedrijven (50 meter, alsmede de 100 meter contour) en wordt zorgvuldig gepositioneerd. Naast het feit dat rekening wordt gehouden met de milieuzoneringen, wordt de uitendelijke keuze voor de positionering ook bepaald door de wens om zichtlijnen te behouden of te vergroten door kwalitatieve verbetering die ontstaat bij het weghalen van een tweetal schuren, én de wens om een logische verankering aan Zandeind op basis van historische structuren te realiseren. (Zie

bijlage 7: 'Indicatieve positie landgoedhuizen met aanduiding van belemmeringen' en bijlage 8: Historische kaart 1794 met ganzenvoetstructuur'). Gezien de historische opbouw van het Zandeind ligt aansluiting bij de bestaande bebouwing voor de hand. Aangezien gebruik van de bestaande bebouwing (schuren) vanwege milieutechnische belemmeringen niet gewenst en mogelijk is, wordt gekozen voor een solitaire ligging. Hierdoor wordt het open zicht vanaf het Zandeind behouden, is zicht van de bewoner van Zandeind 42 naar het achterliggende gebied gewaarborgd en wordt afstand gehouden van tenminste 100 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf.

- Landgoedwoningen worden gepositioneerd in de historische coulissen. Gemeente Goirle heeft voorkeur voor de twee ingetekende coulissen aan de westkant van het landgoed. Door ontsluitingsproblemen aan de westkant wordt gekozen voor de coulissen aan de ganzenpoot. Mocht ontsluiting aan de westkant alsnog realiseerbaar blijken, dan geldt wederom de voorkeur van de gemeente Goirle.

TEN SLOTTE

Het gebied Leijkant zal met bovenstaande gebiedsvisie aan de geformuleerden wensen en eisen van de in het overleg betrokken partijen tegemoet komen. Deze gebiedsvisie geeft een duidelijke aanduiding hoe er vanuit de huidige situatie (zie bijlage 9: 'Huidige situatie') naar de nabije toekomst wordt gekeken (zie bijlage 10: 'Gebiedsvisie Leijkant')

Met de realisatie van deze gebiedsvisie zal dit deel van Riel er qua invulling van maatschappelijke functies zoals EVZ, waterberging, nevenactiviteiten, natuur, extensieve recreatie, aanzienlijk op vooruit gaan, waarbij het behoud van het agrarisch karakter is gewaarborgd.

In parallel met de ontwikkeling van deze visie, is een plan gemaakt om een deel ervan meteen te realiseren in de vorm van een landgoed.

Op het Tilburgs grondgebied ontstaat:

- 6 ha bos
- 7,5 ha natte en droge EVZ
- 4 ha natuur
- De kleinschalige kamers
- De mogelijkheid tot realisatie van een herinneringsbosje

Op Goirles grondgebied ontstaat:

- 2,5 ha natuur in de vorm van kleinschalige kamers met grasland/hooiland
- Frankische driehoek/ganzepoot
- Erfbeplanting rondom Zandeind 40;
- Er blijft 6 ha behouden voor landbouw

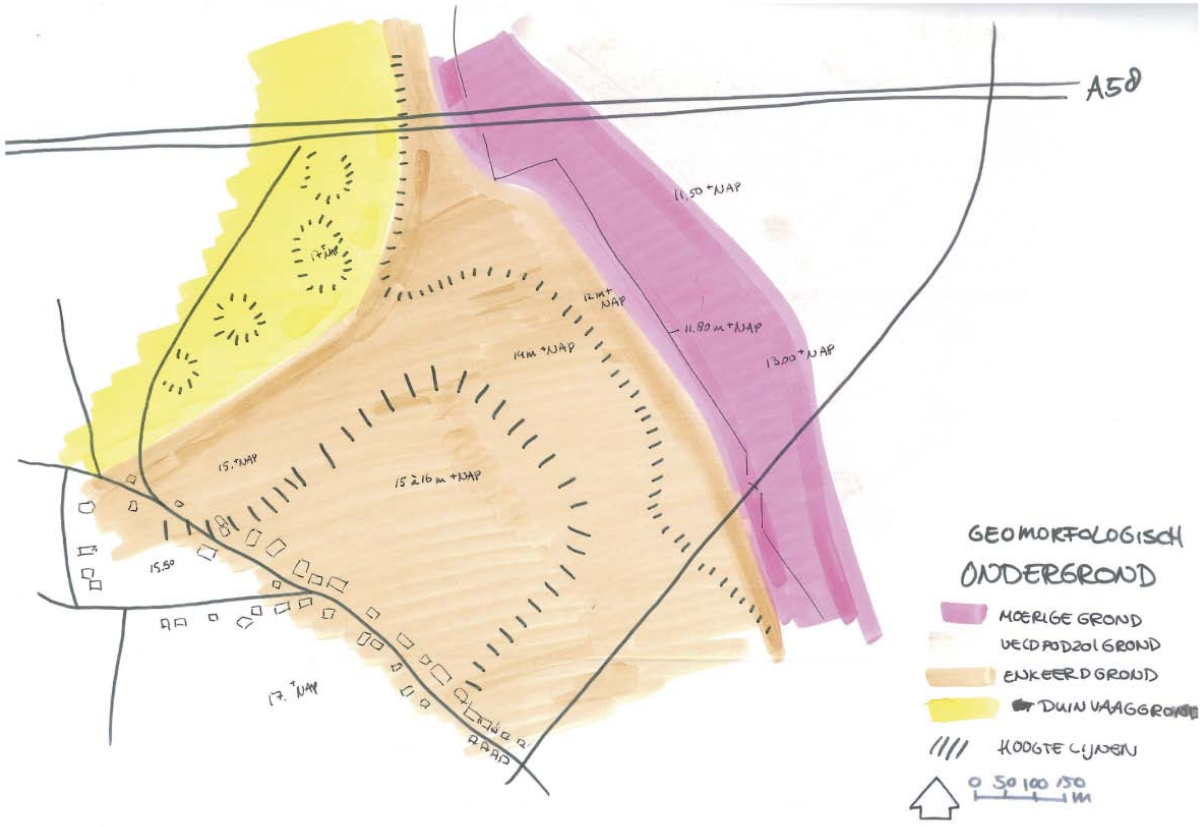
Op Tilburg's en Goirle's grondgebied ontstaat tevens een wandelroute

Om de financiering van o.a. natuur mogelijk te maken is een drietal woning noodzakelijk. Één woning wordt financieel gecompenseerd door de gemeente Tilburg. Daarom dient een goede plek gevonden voor de 2 resterende landgoedwoningen. Uiteindelijk is gekozen voor een ganzenvoet aansluiting van het landgoed aan de structuur van Leijkant waarbij op enige afstand de woningen verscholen liggen tussen nieuwe houtwallen en zo hun eigen voornaamheid te kunnen krijgen zonder te concurreren met de andere bebouwing.

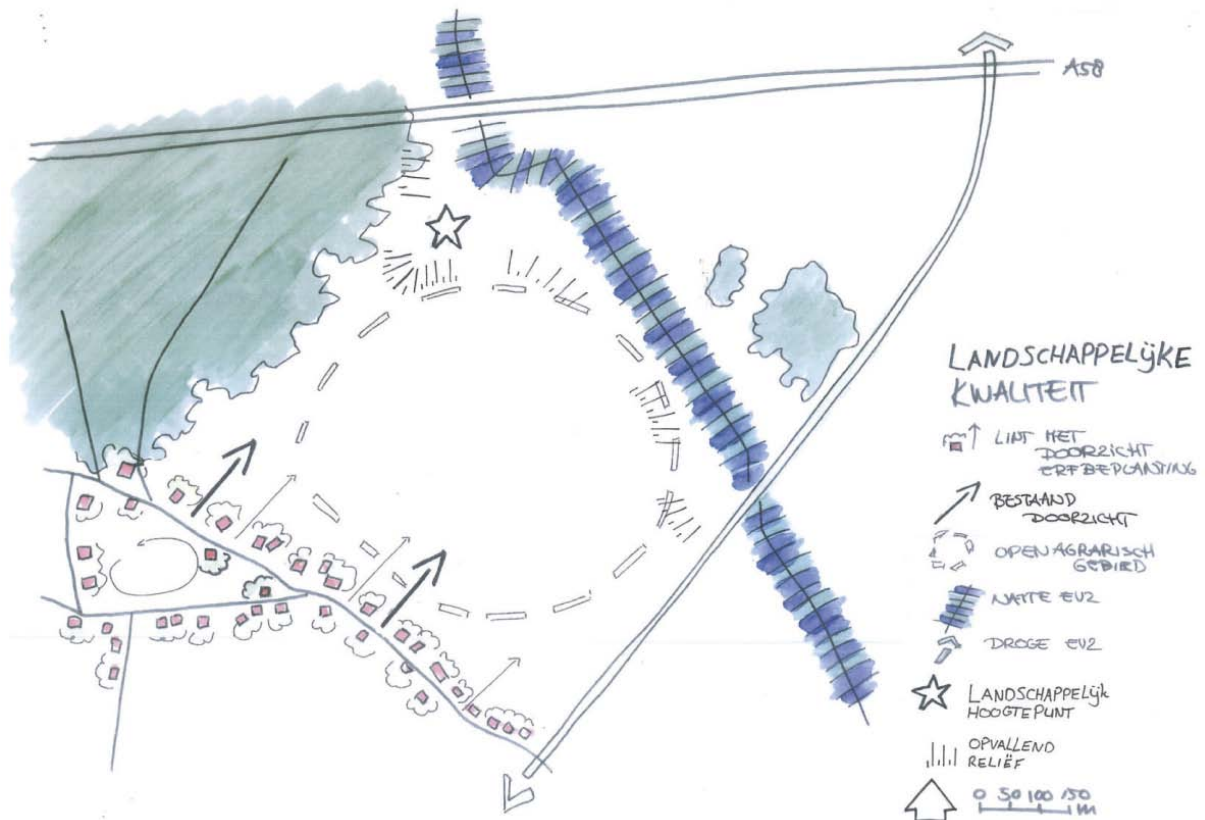
In bijlage 11 is de tekening opgenomen met het op korte termijn te realiseren gedeelte van de gebiedsvisie (zie bijlage 11: 'Landgoed Leijkant')

BIJLAGEN

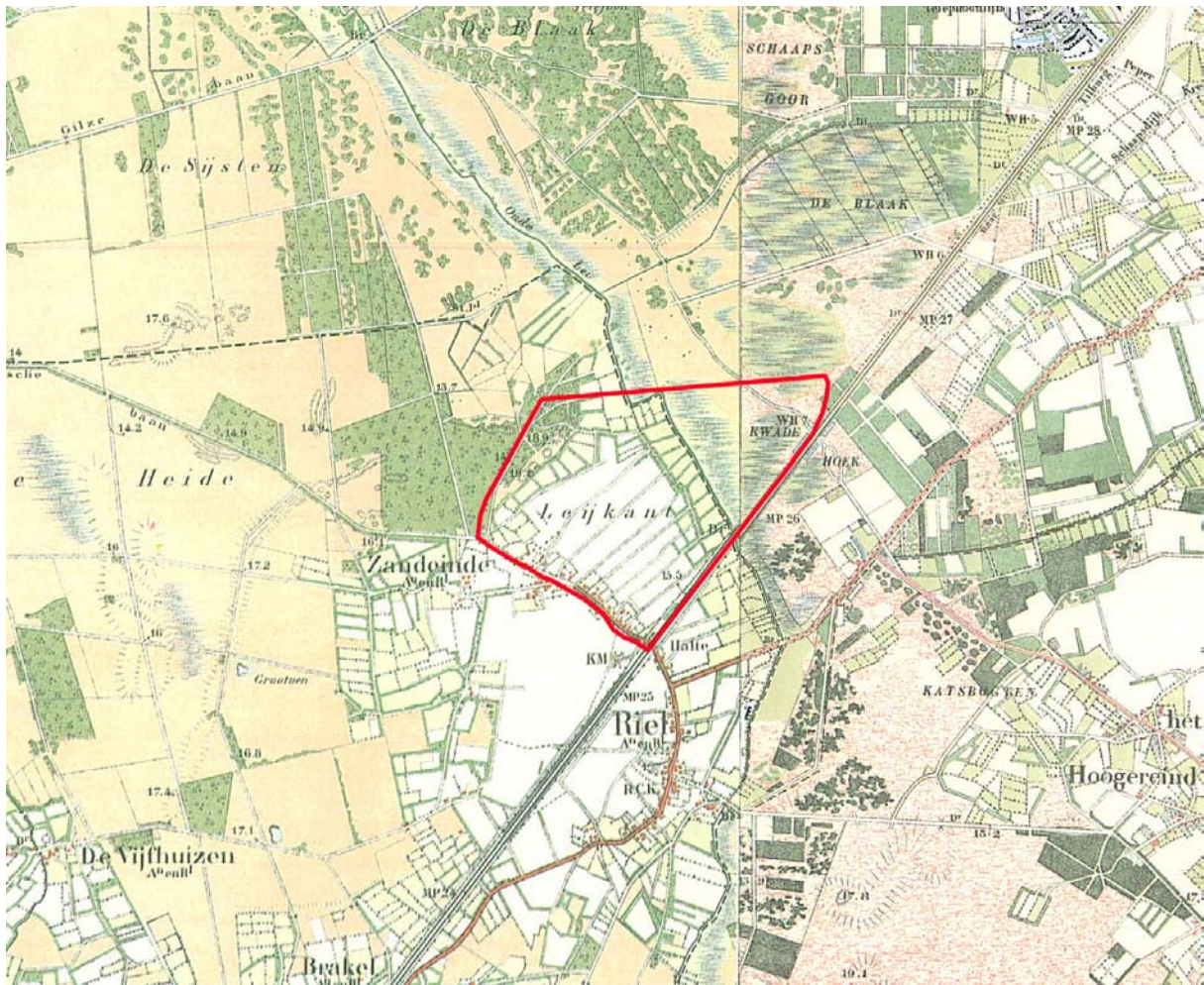
1. Geomorfologische ondergrond



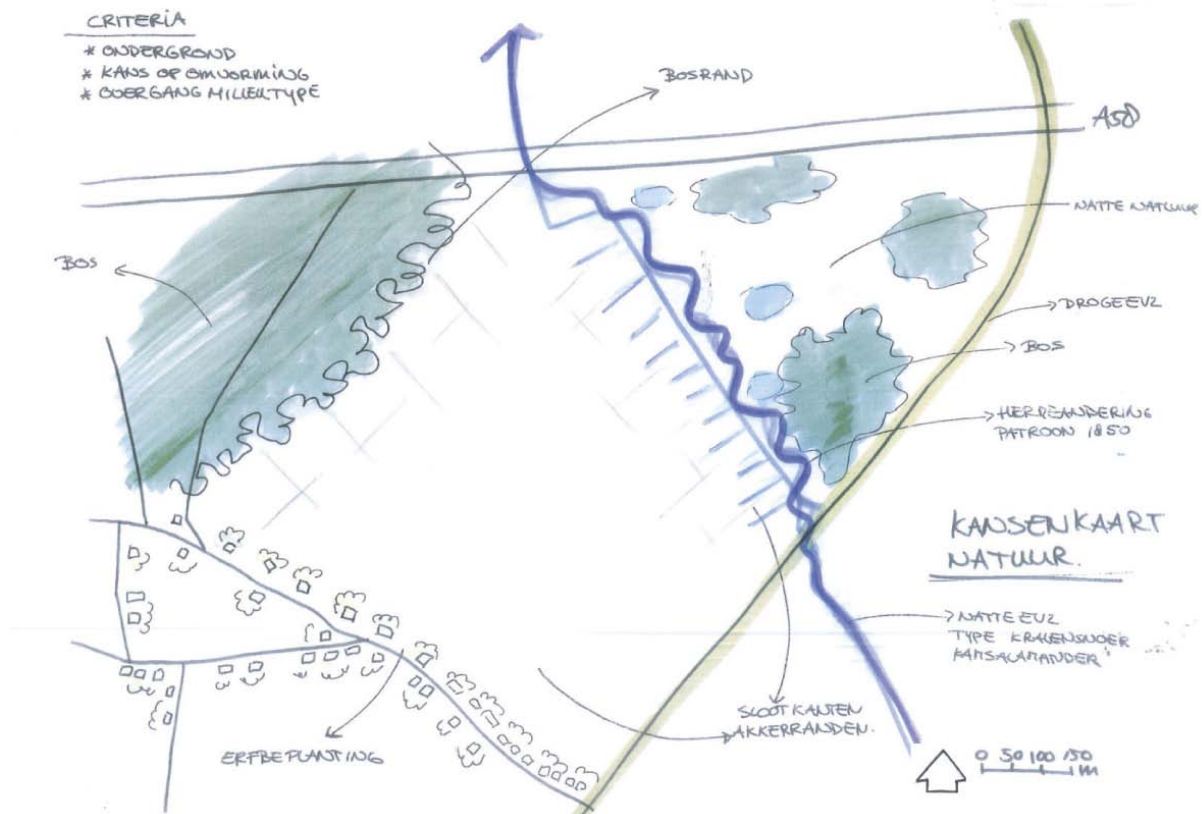
2. Landschappelijke Kwaliteit



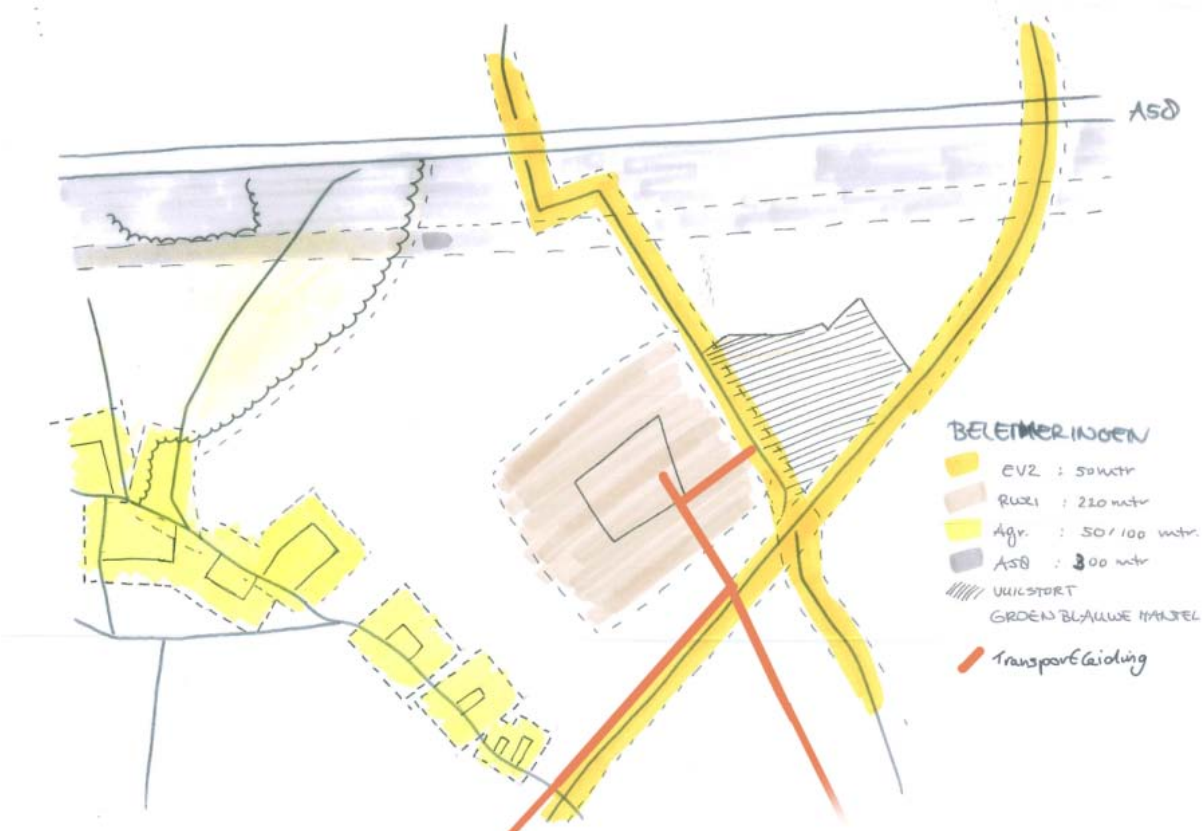
3. Historische landschap omstreeks 1900



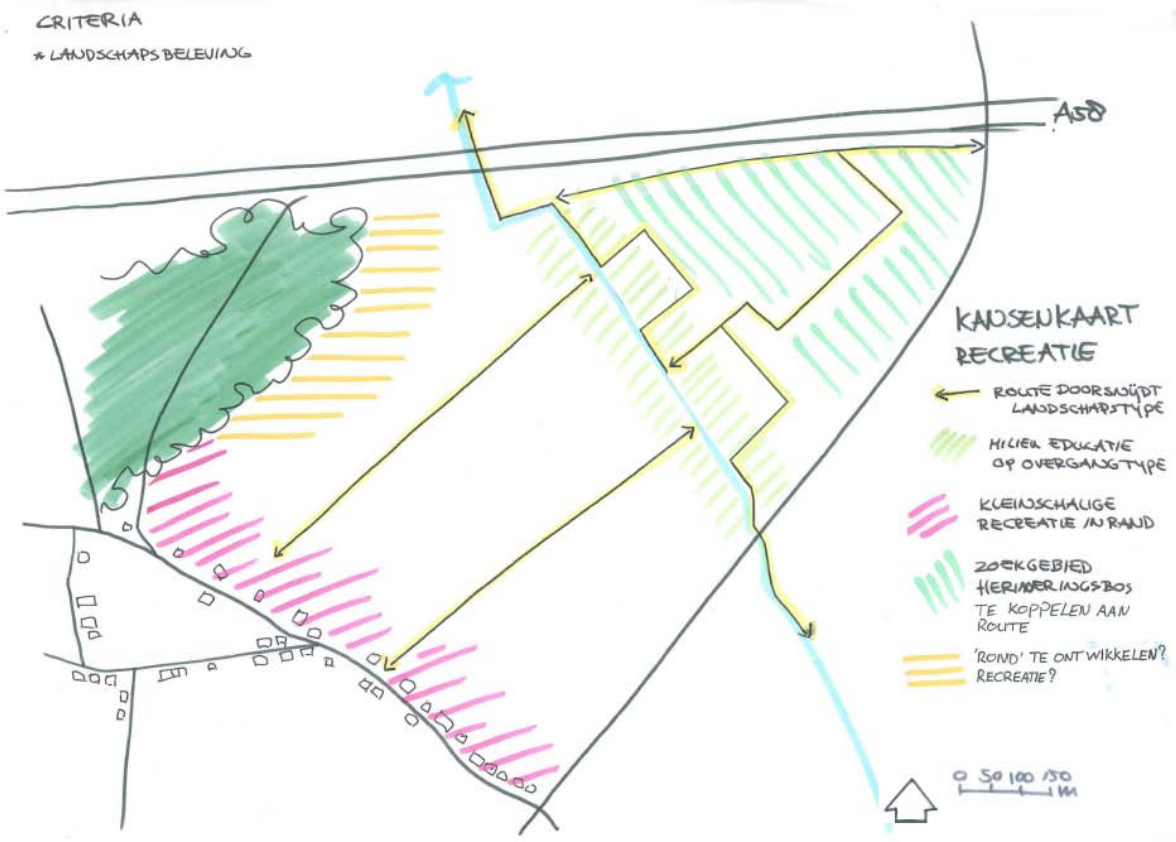
4. Kansenskaart Natuur



5. Belemmeringen kaart



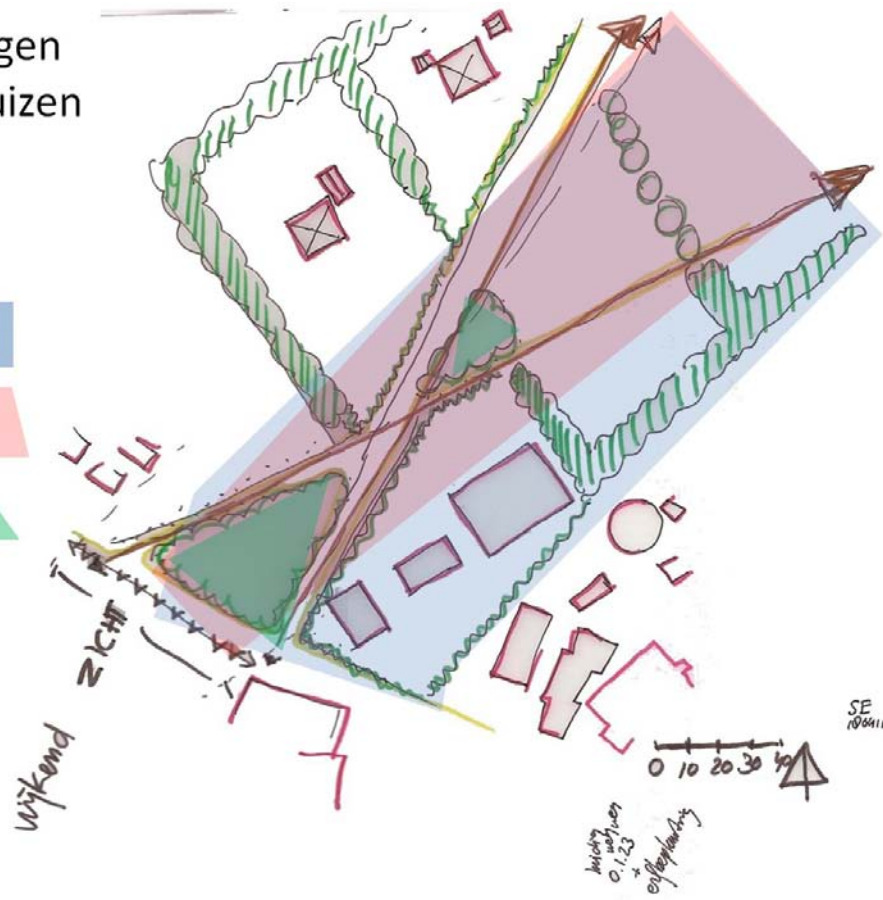
6. Kanskaart Recreatie



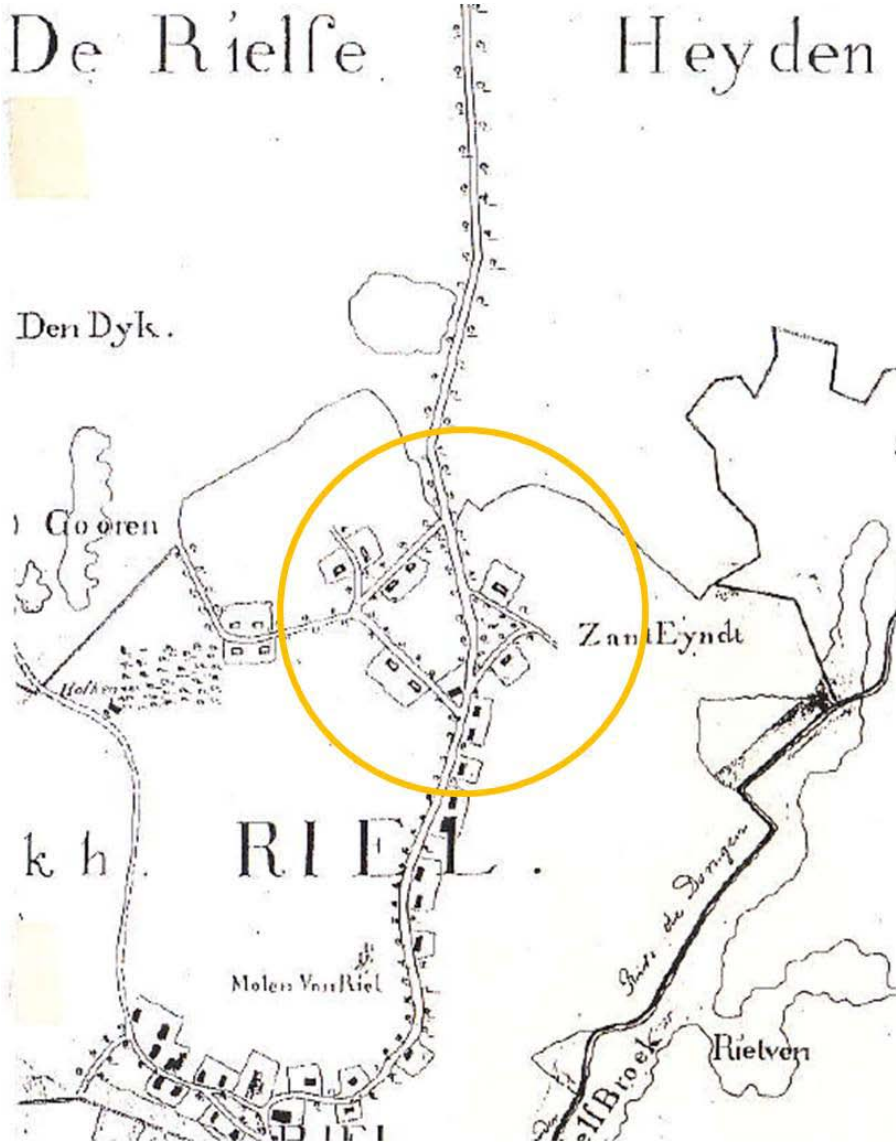
7. Indicatieve positie landgoedhuizen met aanduiding van belemmeringen

Belemmeringen en positie huizen

- Milieuzoneering
100 meter 
- Behoud wijkend
zichtlijn 
- Frankische
driekhoek 



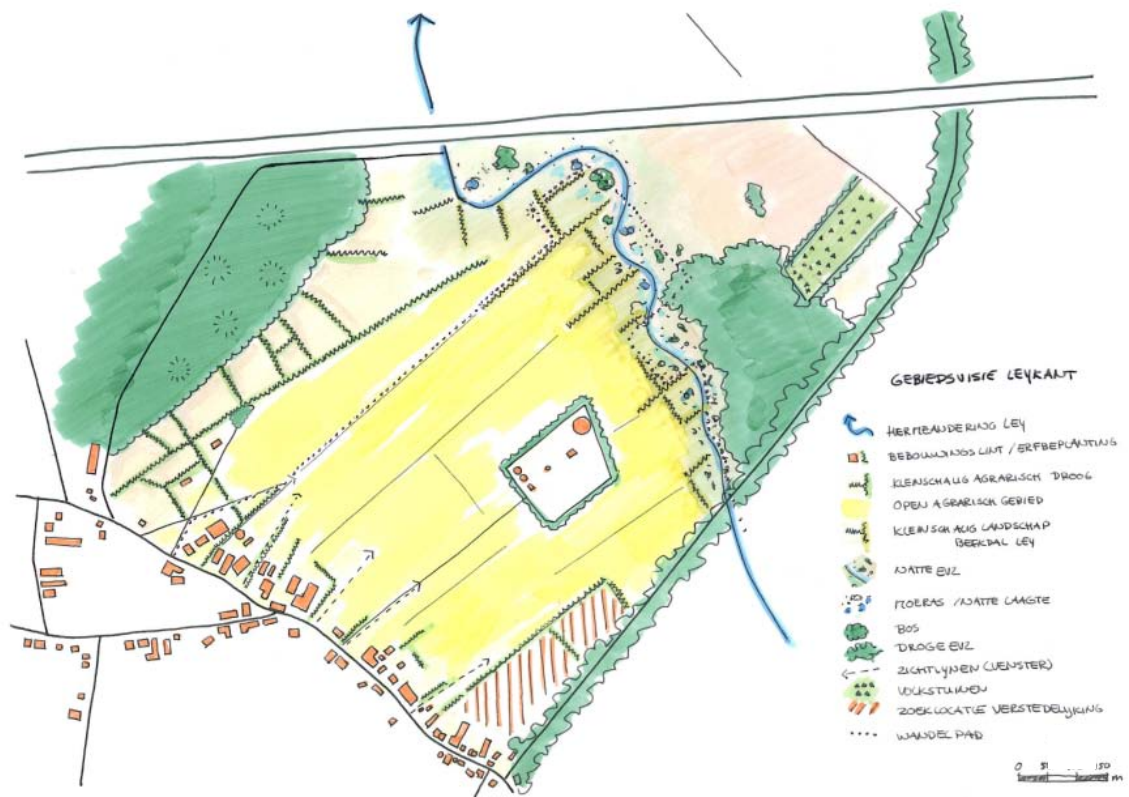
8. Historische kaart 1794 met ganzenvoet structuur



9. Huidige situatie



10. Gebiedsvisie Leijkant



11. Landgoed Leijkant



Gebiedsvisie Leijkant is tot stand gekomen in de periode februari – mei 2011 met medewerking van en gedragen door de deelnemende organisaties in de projectgroep "Ontwikkeling Gebiedsvisie Leijkant"

