

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Dorpsstraat 13a Valkenswaard

Wijziging agrarische bestemming in bestemming 'Wonen'

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

13 februari 2023

INLEIDING

De locatie Dorpsstraat 13a te Valkenswaard betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsbebouwing is reeds jaren geleden geheel gesloopt, met uitzondering van een schuur (182 m²). Daarnaast bevindt zich op het perceel de voormalige bedrijfswoning.

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing (vastgesteld op 27 juni 2013, onherroepelijk op 20 mei 2015). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak met een oppervlakte van circa 0,73 hectare.

Aangezien de agrarische activiteiten zijn beëindigd en de locatie momenteel wordt gebruikt ten behoeve van de functie 'Wonen', dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

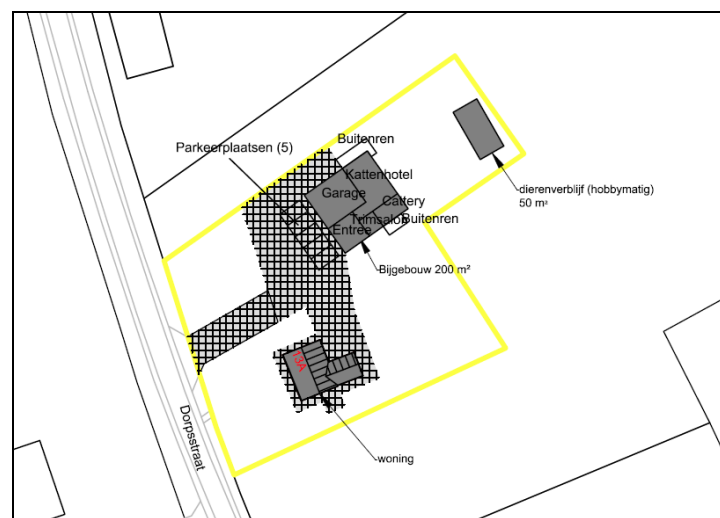
De initiatiefnemer is daarnaast voornemens bij de woning een kattenhotel en 'cattery' (kattenfokkerij) met trimsalon op te starten, als ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit bij de bestemming 'Wonen' (aan-huis-verbonden-beroep) (zie figuur 2).

Dit voornemen is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde uitbreiding van de locatie.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Situatietekening gewenste situatie

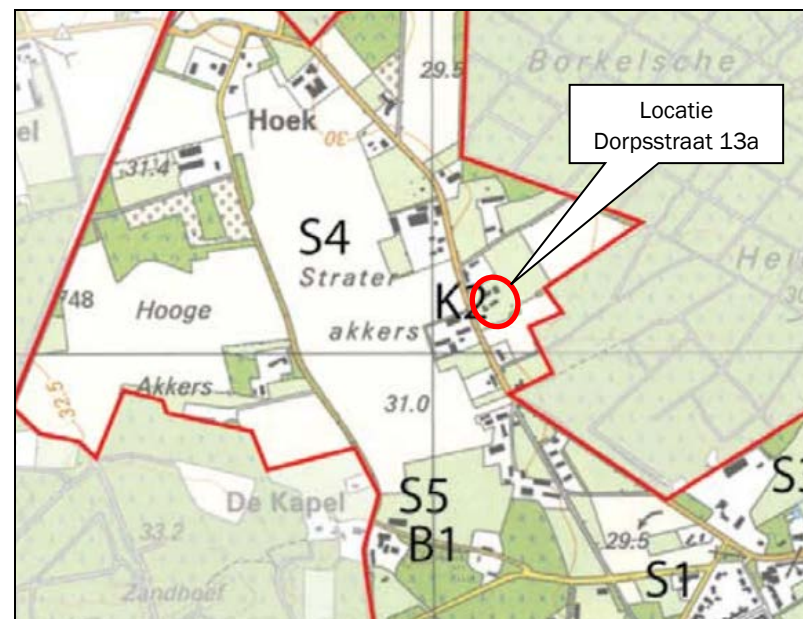
UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

De gemeente Valkenswaard heeft voor haar grondgebied een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Volgens het landschapsontwikkelingsplan is de planlocatie gelegen in het landschapstype 'akkerdorpenlandschap', bestaande uit oude zandontginningen met een glooiend reliëf op de dekzandruggen of de flanken daarvan. Ze groeiden uit tot grote, bolgelegen, open akkercomplexen. Aan de randen hiervan werden houtwallen opgeworpen als bescherming tegen stuivend zand en vraat door vee en wild. De wegen volgen veelal de natuurlijke vormen van de akkercomplexen en de aangrenzende beekdalen, en hebben daardoor een slingerend karakter. Over de akkers door liep een grofmazig patroon van zandpaden. Bewoning gebeurde in gehuchten rondom een centrale, vaak driehoekige, drink- en verzamelplaats voor het vee (brink of Frankische driehoek). Ze konden op de akker liggen zoals Schaft (kernakkerdorp) of langs de randen van de akkers zoals Borkel (kransakkerdorp). Vanaf de 20e eeuw zijn de akkercomplexen van Dommelen, Keersop en Valkenswaard vrijwel geheel bebouwd geraakt. De akkers bij Schaft en Borkel zijn nog wel aanwezig en ook goed herkenbaar.

Naast het landschapsontwikkelingsplan geeft ook het bestemmingsplan richtlijnen voor de landschappelijke inrichting rond de planlocatie. Zo is het plangebied aangeduid als 'Waarde - Essen en kampen' en 'Waarde - Beslotenheid'. In het bestemmingsplan worden de waarden gehecht aan het behoud en herstel van de aanwezige essen en kampen en de instandhouding, herstel en bescherming van de karakteristieke beslotenheid van het landschap.

In het akkerdorpenlandschap moeten de akkers juist open blijven maar randen ervan worden versterkt. Erfbeplantingen kunnen hier worden ingezet om een geleidelijke groen/rode gemêleerde overgang te maken van dorp c.q. bebouwing naar akker of beekdal.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 11 'Omgeving Borkel' (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard: deelgebied 11

In het LOP is voor dit deelgebied een sterkte-zwakteanalyse opgesteld. De volgende figuur geeft een overzicht van deze analyse.

S1	Borkel als kleine dorpskern liggend in een aantrekkelijk landschap, tussen bossen en het beekdal van de Dommel.
S2	Bijzondere laanbeplanting, met name ten zuidoosten van Borkel.
S3	Nabijheid van bijzondere natuurgebieden.
S4	Herkenbare ligging van oude akkercomplexen (bolle akkers).
S5	Kapel, Achterste Brug, Voorste Brug en Hoeve: cultuurhistorisch waardevolle buurtschappen. Sterke relatie bebouwing en landelijk gebied.
Zwakte	
Z1	Het verdwijnen van landschapselementen in de tijd zorgen voor verdere schaalvergroting van het landschap.
Kansen	
K1	Kansen voor verbrede landbouw en kleinschalige recreatieve ontwikkelingen in dit verder al recreatief aantrekkelijk gebied indien ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is.
K2	Versterken van de buurtschappen d.m.v. groenstructuren.
Bedreigingen	
B1	Verloedering van leegstaande stallen met name in het gebied van de verschillende buurtschappen.
B2	Vernatting / natte natuurparel (in het beekdal van de Dommel; Horsten en Putten) conflicteert met landbouw.

Figuur 4: Uitsnede schema sterkte-zwakteanalyse deelgebied 11

Voor het plangebied is als sterkte aangegeven de herkenbare ligging van oude akkercomplexen (bolle akkers). Als kans wordt aangegeven het versterken van de buurtschappen door middel van groenstructuren.

Ten aanzien van erven en kleine kernen wordt het volgende verwoord. Naast de grote kern Valkenswaard/Dommelen zijn er in de gemeente tal van kleinere kernen/buurtschappen. Vooral in het zuidelijk deel van de gemeente, langs de Dommel zijn de buurtschappen talrijk (onder andere Borkel). Voor alle buurtschappen geldt dat ze als gevolg van milieuwetgeving hun agrarische functie verliezen. Leegstand van stallen, nieuwe functies in vaak historische boerderijen, een gewijzigde relatie straat-erf-achterland zijn een aantal uitdagingen waar de gemeente zich voor geplaatst ziet. Tegelijkertijd zijn het waardevolle woonplekken, en dragen ze in belangrijke mate bij aan het karakter van het landschap. Dit vraagt om een visie op de toekomst van de buurtschappen waarbij het landelijk karakter gewaarborgd wordt en tegelijkertijd ruimte is voor vernieuwde economische vitaliteit. Gebeurt dit niet, dan staat verrommeling op de loer.

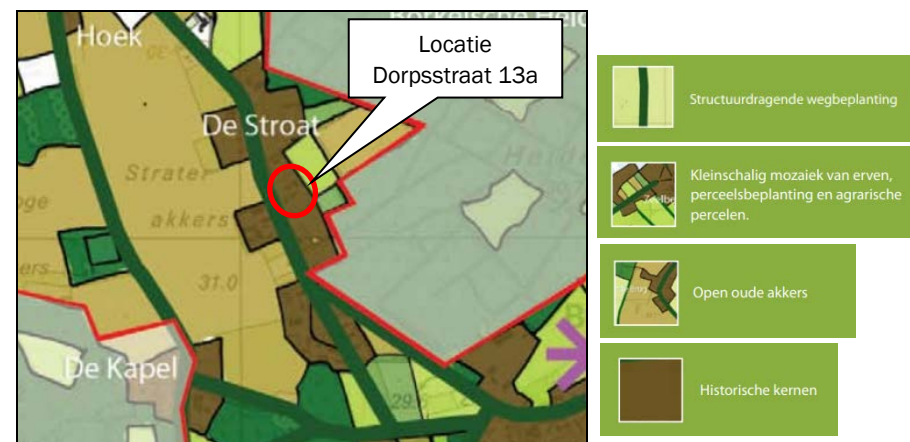
Visie

Behoud en versterken van het landschap betekent het behouden en versterken van de unieke, onderscheidende kenmerken van de vier landschapstypen die Valkenswaard rijk is en het in stand houden en versterken van de grenzen en overgangen hiertussen. Dat vraagt om maatwerk. Niet overal is meer landschapselementen bijvoorbeeld meer landschappelijke kwaliteit.

In het akkerdorpenlandschap, waarin de planlocatie is gelegen, moeten de akkers juist open blijven maar randen ervan worden versterkt. Erfbeplantingen kunnen hier worden ingezet om een geleidelijke groen/rode gemêleerde overgang te maken van dorp c.q. bebouwing naar akker of beekdal.

In het LOP is een visiekaart opgenomen waarin voor elk deelgebied is weergegeven wat de ontwikkelingsrichting en streefbeeld voor het landschap is en welke maatregelen dienen te worden genomen om te komen tot dit streefbeeld.

De volgende figuur toont een uitsnede van de visiekaart voor het deelgebied.



Figuur 5: Uitsnede Visiekaart Landschapsonwikkelingsplan Valkenswaard: deelgebied 11 Omgeving Borkel

Het plangebied is gelegen binnen een historische kern (buurtschap Borkel) waar sprake is van een mozaïek aan verschillende functies (erven, perceelsbeplanting, bospercelen, agrarische percelen).

De volgende figuur toont de doelstelling, streefbeeld en maatregelen voor de omgeving Borkel.

<p>Doelstelling Behoud van het waardevolle karakter van het kleinschalige dorp en de daaromheen liggende landschappen (beekdal, akkers). Eventuele ontwikkelingen dienen de dorpskern (ruimtelijk en landschappelijk) te versterken en te passen binnen de maat en schaal van de verschillende cultuurlandschappen. De betekenis van Borkel als recreatieve ingang voor de Malpie versterken.</p>
<p>Streefbeeld Het gebied bestaat uit een dorp met daaromheen een aantal kleinschalige en herkenbare gehuchten en buurtschappen (Achterste en Voorste Brug, De Kapel, De Straot, Hoek, Hoeve, Heuvel en Klein Borkel). Ze zijn onderling verbonden door beplante wegen. Deze bebouwingsclusters liggen in een door bos omsloten open agrarisch gebied, waarvan een groot deel bestaat uit oude akkercomplexen. Van Achterste Brug is er een fietsverbinding over de Dommel België in.</p>
<p>Maatregelen fysiek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud en herstel van de (eiken)lanen langs wegen waaronder: Kapelweg, Hoeverdijk, Bruggerdijk, Achterste Brug. • Het versterken van de geleidelijke en groen/rood gemêleerde overgang dorp - buitengebied door het stimuleren van de aanleg van erfbeplantingen. • Het verdichten van de open percelen tussen Kapellerweg, Kortepad en Dorpsstraat met houtwallen en het extensiveren van de agrarische perceeltjes daartussen om zo een verbinding te maken tussen de bossen bij Hoeve (omgeving MOB-complex) en de bossen rond de Malpie. • Realiseren verbinding voor fietsers vanaf Achterste Brug, via een nieuwe brug (schoor) over de Dommel (waar er vroeger een heeft gelegen) België in.
<p>Maatregelen beleid De buurtschappen rond Borkel zijn belangrijk voor de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast zijn het aantrekkelijke woonmilieus. Tegelijkertijd verdwijnen de agrarische bedrijven uit de buurtschappen wat tot leegstand en verrommeling kan leiden. Behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zijn dus belangrijk. Dat vraagt om een visie op de buurtschappen. De open akkers tussen de buurtschappen zijn kenmerkend voor het akkerdorpenlandschap. Deze openheid dient behouden te blijven. In Borkel of omgeving is ruimte voor een "satelliet" van de recreatieve poort. In welke vorm en op welke plaats deze het best kan komen moet onderwerp zijn van nadere studie. De komst van zo'n poort dient te gebeuren samen met een lokale ondernemer en met aandacht voor de belangen van omwonenden en natuur en landschap.</p>

Figuur 6: Opgave landschap

Voor de planlocatie zijn de volgende punten van belang:

- Behoud van het waardevolle karakter van het landschap rondom Borkel;
- Het versterken van de geleidelijke en groen/rood gemêleerde overgang dorp-buitengebied door het stimuleren van de aanleg van erfbeplantingen;
- Het verdichten van de open percelen tussen Kapelweg, Kapellerpad, Korteweg en Dorpsstraat met houtwallen;
- Ontwikkelingen dienen te passen binnen de maat en schaal van de cultuurlandschappen
- Door middel van beplanting zorgen voor een overgang naar het omliggende landschap;
- Er dient aandacht uit te gaan naar het openhouden van de omliggende akkers.

Een van de maatregelen die worden genoemd ter behoud en versterking van dit landschap is de aanleg van kleine landschapselementen.

- ✕ Op basis van het streefbeeld van het LOP kunnen door particulieren kleine landschapselementen aangelegd, zoals bossingels, bosjes, bomenrijen, poelen, knip- en scheerhaag, natuurvriendelijke oevers, bloemrijke akkerranden.

UITGANGSPUNTEN OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

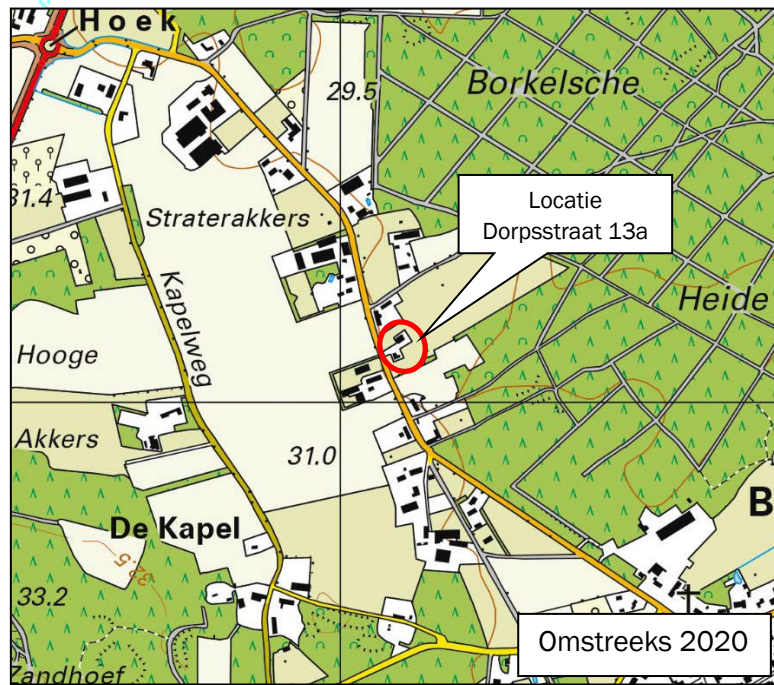
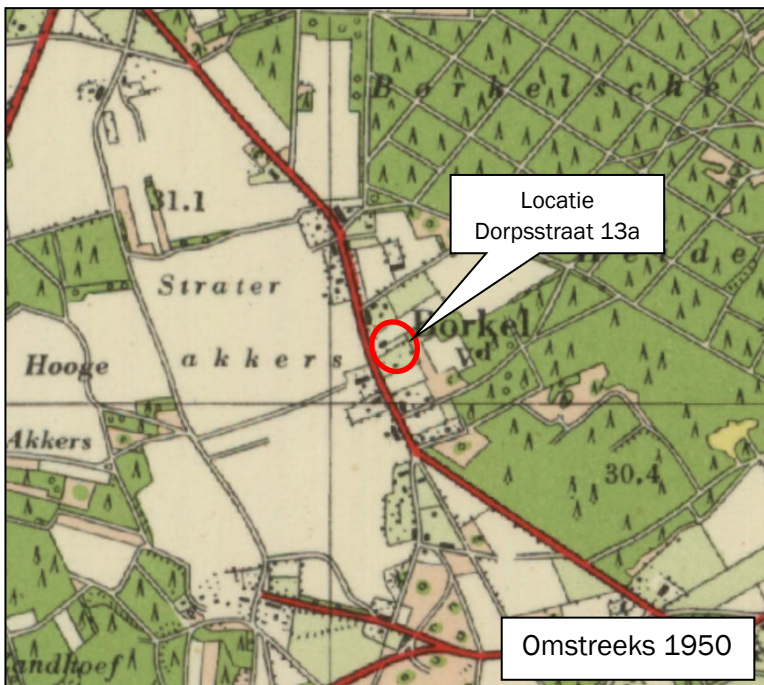
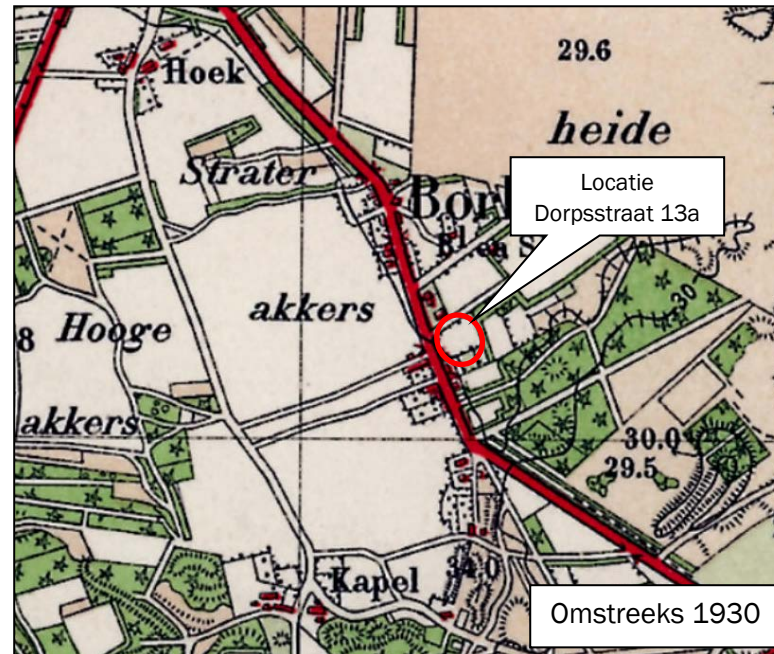
Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan kan de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze aanwezig was in het begin van de 20^e eeuw handvatten geven bij het vormgeven van de erfinrichting en de landschappelijke inpassing.

In de oorspronkelijke structuur van het gebied rondom de Dorpsstraat is sprake van kleinschalige verkaveling waarbij de kavels worden gescheiden door beplantingsstroken (bomenrijen/ houtwallen/houtsingels).

In de loop der tijd, onder andere door ontwikkelingen als schaalvergroting in de landbouw, is deze structuur grotendeels verdwenen.

De volgende figuren laten de ontwikkeling van het landschap zien door de jaren heen.

x



Figuur 7:
Ontwikkeling
landschap 1900-
heden

ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

De locatie betreft een voormalige veehouderijlocatie in de omgeving van Borkel.

Op de locatie is een voormalige bedrijfswoning gelegen en een bijbehorend bouwwerk. Dit bijbehorend bouwwerk betreft een voormalige agrarische schuur (182 m²).

Op de luchtfoto van 2010 (zie figuur 7) is te zien dat er een grotere oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing stond; deze oppervlakte aan stallen (408 m²) is omstreeks 2015 gesloopt.

Door de sloop van deze bebouwing is een overzichtelijk erf ontstaan met een woning, bijbehorend bouwwerk en bijbehorende erfverharding.

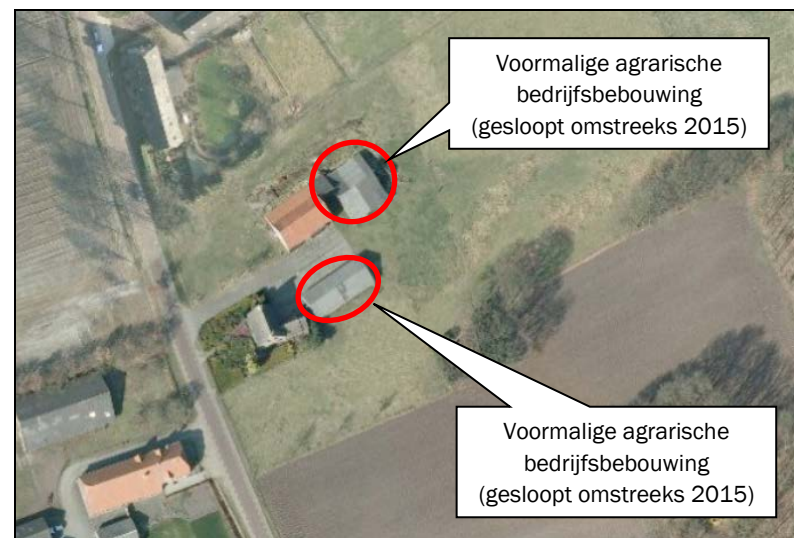
Rondom het erf is momenteel weinig beplanting aanwezig; ten noorden van de oprit ter hoogte van de woning is een tweetal bomen aanwezig en aan de voorzijde van de woning een vijftal leibomen.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van erven, perceelsbeplanting en agrarische percelen.

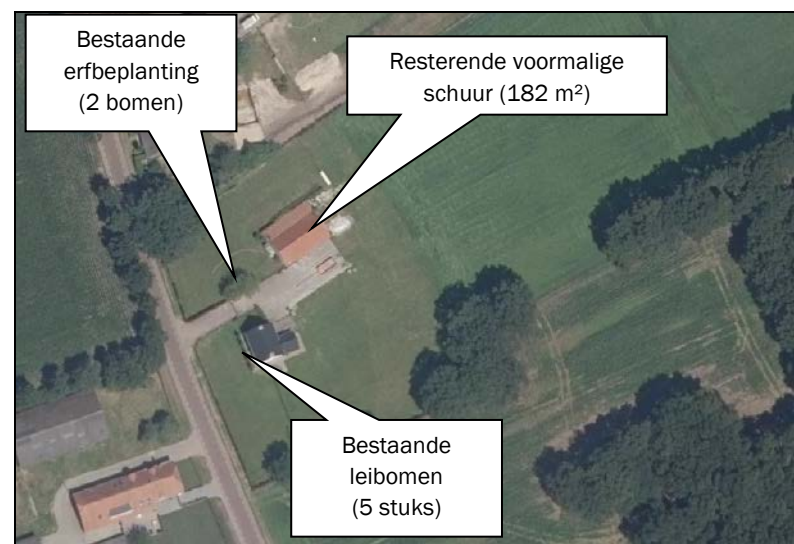
De Dorpsstraat wordt op een onregelmatige manier begeleid door beplanting bestaande uit bomen **(1)**¹. Op enkele plekken aan beide zijden, dan weer aan één zijde en op een aantal plaatsen helemaal niet. Dit laatste is het geval ter plaatse van de locatie Dorpsstraat 13a. Hierdoor is sprake van een 'open plek', waarbij het zicht naar de achtergelegen percelen (rondom en oostelijk van Dorpsstraat 13a) vrij is van beplanting. Dit wordt als een waardevol element beschouwd.

De noordelijke perceelgrens met het buurperceel is vrij van beplanting en oogt daarmee kaal **(2)**. Uitzondering vormt het eerste gedeelte van de perceelgrens, aan de Dorpsstraat; hier staat een boomgroepje (zomereik) **(3)**.

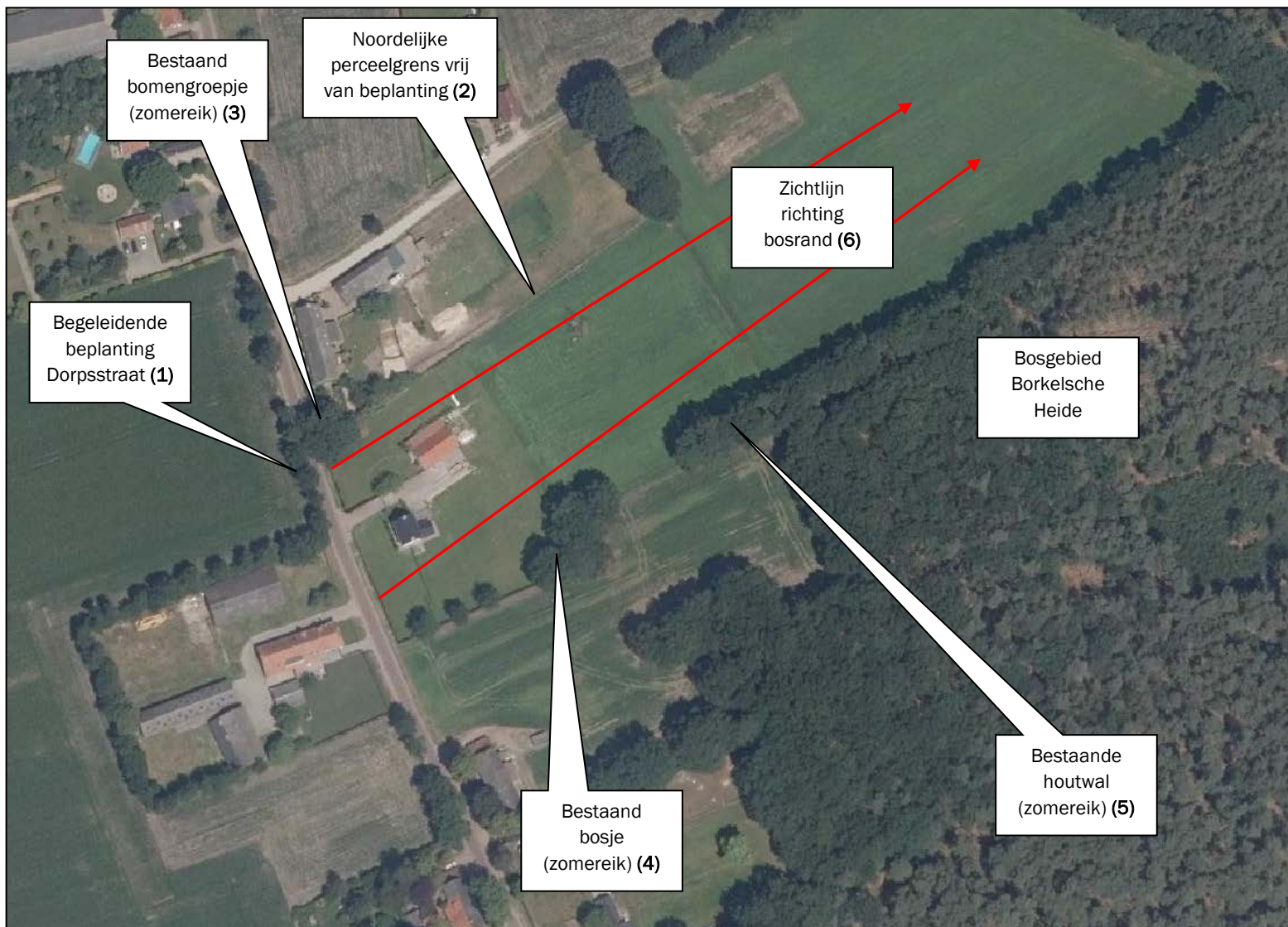
¹ De nummers achter de beplantingselementen corresponderen met de (beplantings)elementen die in figuur 10 worden aangegeven.



Figuur 8: Luchtfoto locatie 2010



Figuur 9: Luchtfoto locatie 2021



Figuur 10: Analyse directe omgeving

Aan de zuidelijke perceelsgrens daarentegen zijn meerdere beplantingselementen gelegen, die invulling geven aan het mozaïek die het gebied kenmerkt. Er is haaks op de weg een bomenrijtje gelegen bestaande uit drie stuks zomereik **(4)**. Verderop langs de zuidelijke perceelsgrens bevindt Verderop langs de zuidelijke perceelsgrens bevindt zich een houtwal bestaande uit voornamelijk zomereik **(5)**, die zich in noordoostelijke richting voort zet en uiteindelijk opgaat in het bosgebied Borkelsche Heide. Tussen de bebouwing van Dorpsstraat 13a en de beplantingselementen aan de zuidelijke perceelsgrens bevindt zich een zichtlijn **(6)** richting het achtergelegen bosgebied, die zowel vanuit landschappelijk oogpunt, als vanuit oogpunt van beleving (door onder andere de bewoners), waardevol is.

x

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De bestaande schuur wordt in de beoogde situatie vervangen door een nieuw bijbehorend bouwwerk (200 m²). In dit gebouw wordt een beroep aan huis gevestigd in de vorm van een kattenhotel, 'cattery' (kattenfokkerij) met trimsalon. Daarnaast wordt in het gebouw een garage ondergebracht. Rondom het gebouw wordt erfverharding aangebracht om het gebouw zowel van de zuidwestzijde als de noordwestzijde te kunnen bereiken. Deze erfverharding wordt naast gebruik als manoeuvreerruimte en toegang tot de garage, tevens gebruikt als parkeerplaats voor bezoekers van gasten en klanten (in totaal 5 parkeerplaatsen). Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een lichte toename aan erfverharding van circa 70 m².

Erfniveau

Ter plaatse van de locatie is sprake van een kleinschalig erf, waarbij sprake is van een gelijkblijvende oppervlakte aan bebouwing in de beoogde situatie. Op het erf rondom de woning wordt een nieuwe beplanting aangebracht. Rondom de tuin, voornamelijk langs de perceelsgrenzen en aan weerszijden van de oprit, wordt een knip-/scheerhaag (beuk) geplant.

Ook wordt aan de westzijde van de erfverharding een nieuwe beukenhaag aangeplant, waardoor eventueel zicht vanaf de Dorpsstraat op deze erfverharding wordt verzacht.

In de beoogde situatie blijft de oppervlakte aan bebouwing vrijwel gelijk aan de oppervlakte in de huidige situatie. Er wordt voor gekozen de beplanting rondom het erf en de bebouwing zo minimaal mogelijk te houden om het waardevolle zicht naar achteren, zowel vanuit de woning als vanaf de Dorpsstraat, zoveel mogelijk te behouden.

Rondom de locatie

Aan de noordelijke perceelsgrens, die momenteel grotendeels nog vrij is van beplanting, wordt een boomgroepje bestaande uit 3 hoogstamperen en een knip-/scheerhaag (beuk) aangeplant tot 7 meter noordoostelijk van de nieuwe bestemmingsgrens 'Wonen'. Van hieruit gaat deze over in een nieuwe houtsingel. Door de aanleg van deze houtwal wordt de noordelijke perceelsgrens ingekleed en wordt de zichtlijn naar de oostelijk gelegen bosrand verder geaccentueerd.

De houtwal krijgt een breedte van 5 meter en een lengte van 70 meter. In de houtsingel wordt een aantal bomen geplant in een 'organische rij' (combinatie fruitbomen en andere inheemse soorten) en aan de randen wordt een zoom van struikvormers gerealiseerd, bestaande uit voornamelijk lage struikvormers.

Door de nieuwe houtsingel in combinatie met de landschapselementen die de zuidelijke perceelsgrens begeleiden wordt een soort groene landschapskamer gecreëerd met daartussen een kleinschalige open ruimte. Hiermee wordt aangesloten bij de karakteristieken van het gebied: een kleinschalig mozaïek.

✕ Ook wordt hiermee aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuren (zie oude topografische kaarten), die loodrecht op de weg staan. De houtsingel zal een grote bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied aangezien verschillende diersoorten hierin een rust- en verblijfplaats vinden en de beplanting een waardevolle voedselbron zal vormen.

Verder wordt in de weide een boomgroepje van een drietal eiken geplant ter onderbreking van de open ruimte.

Door de toevoeging van de houtsingel en het behoud en versterking van de waardevolle zichtlijn wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van het waardevolle karakter van het landschap rondom Borkel en aan het verdichten van percelen met houtwallen. Ook vormt de aanleg van de houtwal voor een geleidelijkere overgang van open plek (zijde Dorpsstraat) naar het oostelijk gelegen bosgebied. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het LOP.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bomen op erf (3 stuks)				
3 st.	Peer	<i>Pyrus communis</i>	12-14	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Plantafstand: circa 5 meter Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • De boom wordt tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweid; • Bemesten en bekalken is toegestaan. Bij bemesten worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
Houtsingel (350 m²)				
Bomen/boomvormers				Beplantingswijze bomen: <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 1 rij (geen rechte, maar organische rij) • Plantafstand: 5-8 meter Beplantingswijze struikvormers: <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 2 rijen, voornamelijk aan de randen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Voornamelijk in de rand houtsingel verwerken • Hoogte: maximaal 2 m Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk; • Natuurlijke vorm behouden • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)
4 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	
4 st.	Linde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	
2 st.	Peer (hoogstam)	<i>Pyrus communis</i>	14-16	
2 st.	Appel (hoogstam)	<i>Malus domestica</i>	14-16	
Struikvormers				
20 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80/100	
30 st.	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europ.</i>	80/100	
30 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	80/100	
30 st.	Schietwilg	<i>Salix alba</i>	80/100	
10 st.	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	80/100	

Boomgroep (3 stuks)				
3 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Beplantingswijze: <ul style="list-style-type: none"> • Plantafstand: circa 5 meter Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
Haag (210 m¹)				
210 m	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Onderhoud en beheer: tweemaal per jaar snoeien

✕



nieuwe hortsingel
(breedte: 5 m; lengte: 70 m;
diverse soorten bomen en struikvormers)

nieuwe boomgroep
(zomereik; 3 stuks)

bestaande houtwal
(zomereik; 20 stuks)

paardenweide

nieuw bijbehorend
bouwwerk (50 m²)

nieuwe bomen
(peer; 3 stuks)

bestaande boomgroep
(zomereik; 5 stuks)

nieuw bijbehorend
bouwwerk (200 m²)

bestaande bomen
(2 stuks)

parkeerplaatsen
(5 stuks)

tuin

Nieuwe beukenhaag
(lengte: 10 m; hoogte: 0,8-1,0 m;
enkel rij)

bestaande woning

tuin

bestaand bosje
(zomereik; 17 stuks)

bestaande leibomen
(5 stuks; linde)

nieuwe beukenhaag
(lengte: 200 m; hoogte: 0,8-1 m;
enkele rij)

bestaande bomenrij
(zomereik; 3 stuks)



Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan
Dorpsstraat 13a Valkenswaard
Formaat tekening A4
Schaal 1:1.000
d.d. 14-02-2023 versie 02