



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:

27 mei 2021

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).

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

KARAKTERISTIEKEN OMGEVING EN LANDSCHAP

Kempen

Het plangebied is gelegen in de Kempen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Door het gebied liggen drie beekdalen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

De provincie heeft verschillende ambities geformuleerd voor de Kempen, de volgende zijn ook van toepassing op onderhavig plan:

- Ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten gekoppeld aan het behouden en ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap;
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door de sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plan- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, het halfopen landschap met bomenlanen en de waterlopen, slootkanten en perceelranden goede indicatoren zijn.

Borkel en Schaft

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van het dorp Borkel en Schaft. Dit dorp is gelegen ten zuiden van Valkenswaard aan weerszijden van de Dommel. De geschiedenis gaat ver terug naar de middeleeuwen. Het dorp Schaft dat al in 1440 genoemd werd, lag aan een waardevolle handelsroute. De locatie was aantrekkelijk vanwege de doortochten van Antwerpen naar Keulen en van Den Bosch naar Hasselt. Het gebied is bekend om de handel en de teuten. De geschiedenis van Borkel start in de 19e eeuw. In deze eeuw werden de twee dorpen (ook wel tweelingdorpen genoemd) vanwege dezelfde kapellen die er gebouwd waren, samengevoegd tot één gemeente.

x

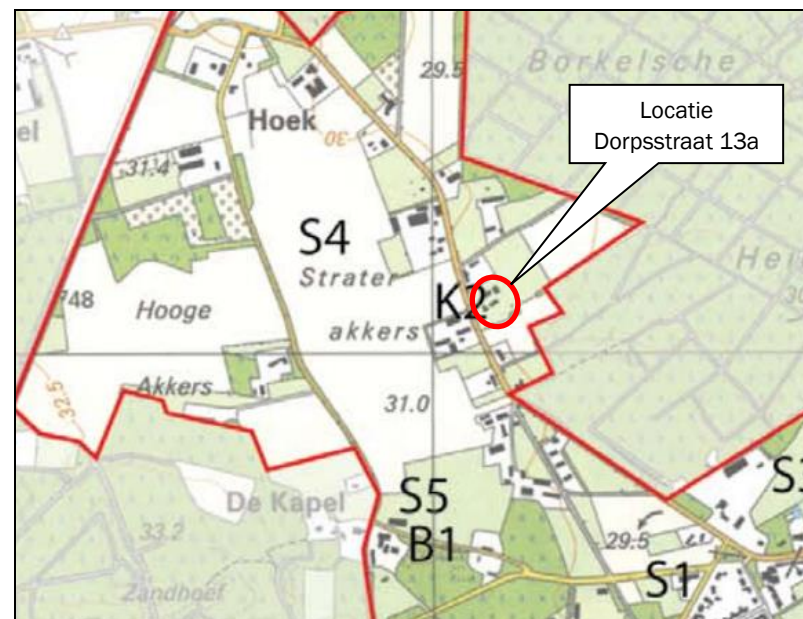
UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

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 2: 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 natuurplek (in het beekdal van de Dommel; Horsten en Putten) conflicteert met landbouw.

Figuur 3: 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.

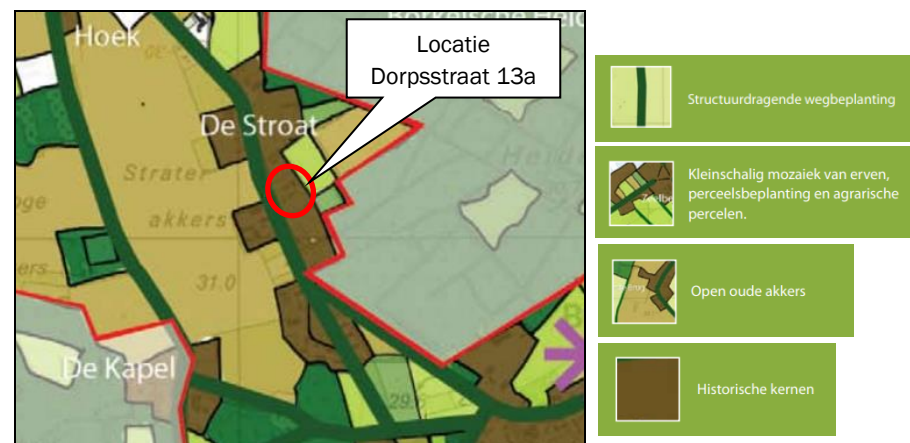
Visie

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 4: 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.

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.
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.
Maatregelen fysiek • 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.
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.

Figuur 5: 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 landschap 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

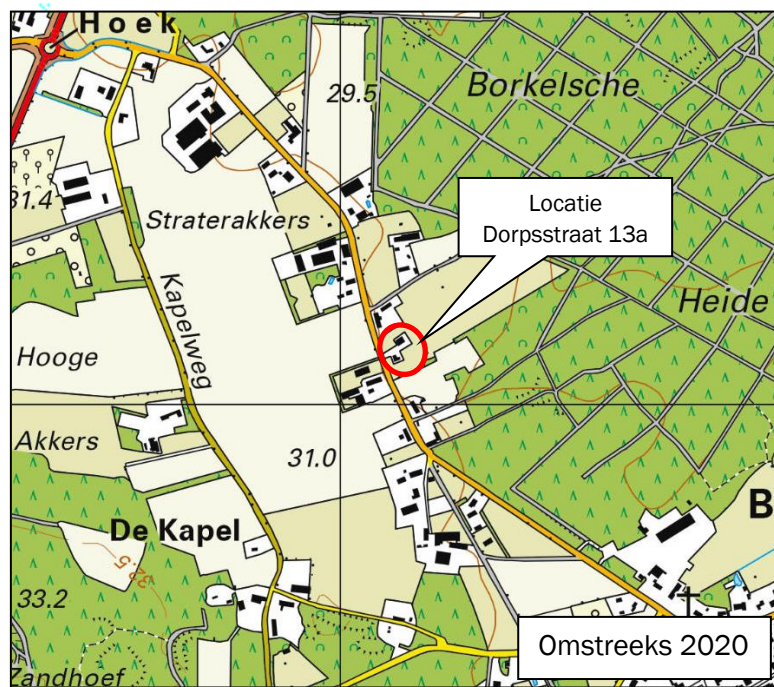
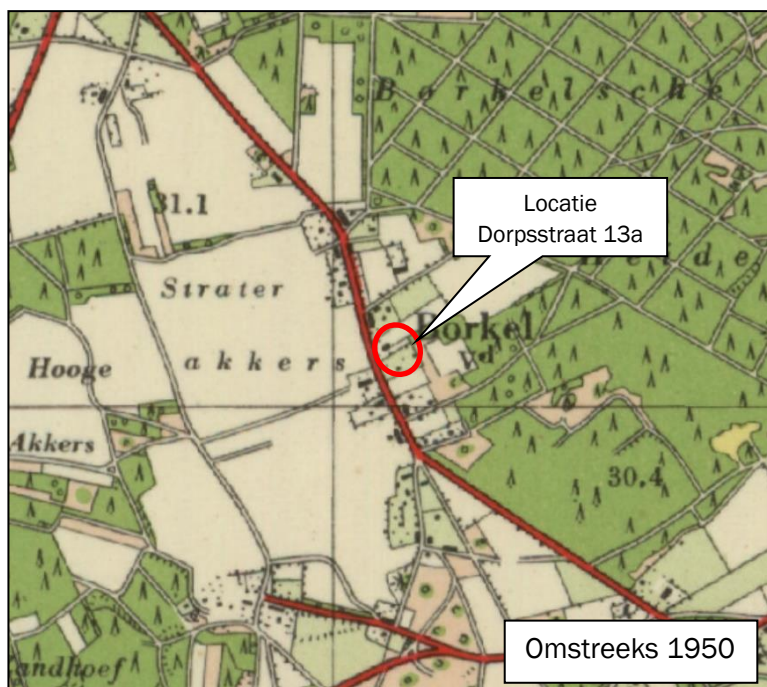
Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan kan de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze aanwezig was in het begin van de 20^e eeuw handvatten geven bij het vormgeven van de erfinrichting en de landschappelijke inpassing.

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.





Figuur 6:
Ontwikkeling
landschap 1900-
heden

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Op de locatie zijn reeds enkele belangrijke landschapselementen gelegen. Aan de zuidzijde is een bosje gelegen bestaande uit 17 stuks zomereik.

In het verlengde daarvan is langs de perceelsgrens een eikenhoutwal gelegen die onderdeel uitmaakt van het oostelijk gelegen bosgebied (Natuur Netwerk Brabant), bestaande uit 20 stuks eik.

Rondom de woning is een aantal beplantingselementen aanwezig. Op het erf is een tweetal bomen aanwezig die de toegang tot de locatie accentueren. Aan de noordwestzijde bevindt zich een bestaande boomgroep, bestaande uit 5 stuks zomereik.

Aan de straatzijde van de woning is een vijftal leilinden aanwezig.

De zuidzijde van het perceel wordt geaccentueerd door een bomenrij bestaande uit een drietal zomereiken.

Ten noorden van de woning wordt een drietal perenbomen aangeplant. Rondom de woning en de voortuin worden beukenhagen gerealiseerd (totaal 200 meter).

Langs de noordelijke perceelsgrens wordt een nieuwe bomenrij aangeplant bestaande uit beuk, zomereik en linde. Dit landschapselement vormt een tegenhanger van de zuidelijk gelegen bestaande houtwal en het bosje. Op deze manier ontstaat een 'groene kamer' die past binnen de karakteristieken van het gebied, waaronder geslotenheid. Ook wordt hiermee aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuren, die loodrecht op de weg staan.

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

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Bestaande beplanting

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bosje				
17 st.	Zomereik	Quercus robur	Diameter: 60 cm: 12 stuks <20 cm: 5 stuks	Onderhoud en beheer: - 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.
Houtwal				
20 st.	Zomereik	Quercus robur	Diameter: 60 cm: 8 stuks <20 cm: 12 stuks	Onderhoud en beheer: - 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.
Bomen op erf				
5 st.	Leilinde	Tilia xeuropaea	Diameter: <20 cm	Onderhoud en beheer: - 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.
2 st.	Inheemse soorten	-		
Boomgroep				
5 st.	Zomereik	Quercus robur	Diameter: <20 cm	Onderhoud en beheer: - 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.
Bomenrij (zuidzijde)				
3 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	Diameter: 60 cm	Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien bestaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



Nieuwe beplanting

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bomen op erf (3 stuks)				
3 st.	Peer	<i>Pyrus communis</i>	12-14	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 5 meter Onderhoud en beheer: - 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.
Bomenrij (10 stuks)				
4 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Onderhoud en beheer: - 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.
4 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>		
2 st.	Linde	<i>Tilia cordata</i>		
Boomgroep (3 stuks)				
3 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 5 meter Onderhoud en beheer: - 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 (200 m ¹)				
200 m	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Onderhoud en beheer: tweemaal per jaar snoeien



nieuwe bomenrij
(10 stuks; 4 zomereik, 4 beuk, 2 linde)
(langs perceelsgrens)

nieuwe boomgroep
(zomereik; 3 stuks)

bestaande houtwal
(zomereik; 20 stuks)

nieuwe bomen
(peer; 3 stuks)

bestaande boomgroep
(zomereik; 5 stuks)

nieuw bijbehorend
bouwwerk (200 m²)

bestaande bomen
(2 stuks)

tuin

tuin

bestaande woning

bestaande leibomen
(5 stuks; linde)

bestaand bosje
(zomereik; 17 stuks)

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. 27-05-2021 versie 01