

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN 'KLUIZERHEIDE'

1 Februari 2014

Plan Kluizerheide:

Initiatiefnemer: H.B.J. Jansen Maastrichterweg 255
5556 VB Valkenswaard

Opdrachtgever: H.B.J. Jansen
Maastrichterweg 255
5556 VB Valkenswaard

Projectlocatie: Maastrichterweg 255 Valkenswaard

Kadastraal perceel: Sectie K, nummers 120, 452, 485 en 484

Contactpersoon: H.B.J. Jansen en of J.P.W.M. Kwinten

Datum: 1 Februari 2014

Samenvatting

Voor de ontwikkeling van het terrein van Manege Kluijzerheide aan de Maastrichterweg 255 is er onderhavig plan opgesteld voor de landschappelijke inpassing en versterking van de voorgenomen ontwikkelingen. Het is de ambitie de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied middels dit landschapplan op een gebiedseigen wijze in te passen in de omgeving. Verscheidene maatregelen zullen worden genomen om het plangebied landschappelijk te verbinden met de directe omgeving en hiermee een positieve bijdrage te leveren aan de landschapsstructuur rondom de Maastrichterweg. Het betreft hier de landschappelijke inpassing van permanente voorzieningen ten behoeve van het bedrijven van een publieksgerichte Manege met fok en africhtingsruimtes.

Binnen plangebied worden concreet de volgende maatregelen genomen:

Het uitgangspunt van de visie is het landschappelijk betrekken van het plangebied bij de omgeving van de Maastrichterweg. Het plangebied zal dan ook zoveel mogelijk open gehouden worden en waar mogelijk open gemaakt worden aan de zijde van de Maastrichterweg. De entrees zullen geaccentueerd worden met bomenlanen waarbij de oost-west richting de belangrijkste lijnrichting in het ontwerp is. Verder zullen enkele bijzondere punten in het plan met extra aandacht uitgewerkt worden.

De nieuwe opstallen worden landschappelijk ingepast middels beplantingstroken. In fase 2 zullen ook de bestaande varkenstallen worden geamoveerd en vervangen worden door een nieuwe rijhal (wedstrijd formaat) met stalling die iets verder van de Maastrichterweg af zal komen te liggen. Door het verwijderen van 2 grote varkensstallen zal de indruk ontstaan dat het bebouwd oppervlak minder groot wordt op het totale terrein.

Er wordt een waterberging aangelegd die het hemelwater zal opvangen en laten irrigeren in het grondwater. Het erf zal worden opengesteld voor publiek. Dit heeft het voordeel dat het huidige wandelpad/ruiterpad hetgeen komt van de Malpie wat uitkomt op de Maastrichterweg kan worden doorgetrokken over het perceel en daarna weer aansluiten kan op de route van de Abdijweg. Wandelaars en fietsers kunnen daardoor de drukke rotonde op de Maastrichterweg bij het Zomerhof mijden. Deze rotonde is zomers erg druk met alle soorten verkeer wat vaak tot gevaarlijke situaties aanleiding kan geven.

Voor de groenvoorziening worden de volgende bomen en planten gebruikt:

Laanbeplanting – bomen	52 stuks
Hoogstam fruitbomen	11 stuks
Laanbeplanting – knip- en scheerheg:	720 stuks
Beplanting- struweelbeplanting	630 stuks

Voor de inrichting wordt gekozen voor inheems plantmateriaal, maatvoering gaat uit van een directe kwaliteitsverbetering middels groot plantmateriaal.

Kosten van deze investering bedraagt indicatief € 10.129 (excl. btw).

In de planvorming is rekening gehouden met vigerend beleid, gebiedskenmerken (Kempen), omgeving plangebied en gebruik van het terrein. Binnen deze kaders is er een voorstel gemaakt voor de realisatie van inrichtingsmaatregelen binnen het gebied. De maatregelen sluiten concreet aan bij de aanwezigheid van de landschappelijke elementen zoals bomenlanen en bosschages op de aangrenzende percelen en openbaar gebied.

Leeswijzer

Voor u ligt het plan voor de landschappelijke inpassing en versterking van de nieuw te bouwen opstallen als /uitbreiding op de bestaande voorzieningen en faciliteiten van Manege Kluizerheide aan de Maastrichterweg 255 (hierna te noemen plangebied). Plangebied is reeds in gebruik en omvat meerdere opstallen en gebruiksfuncties (zie voor de huidige situatie afbeelding 2 op bladzijde 8).

Onderstaand is de directe aanleiding van onderhavige landschappelijke inpassing en versterking opgenomen:

‘Manege Kluizerheide is gevestigd aan de Maastrichterweg 255 te Valkenswaard en betreft een grootschalig bedrijf wat zich tot op heden richt op de intensieve veehouderij en in omschakeling is naar een alles omvattende publieksgerichte manege. Naast de normale manege activiteiten zoals het geven van les, stallen en verzorgen van paarden, het fokken, africhten en trainen van paarden, wordt ook op kleine schaal onderlinge wedstrijden georganiseerd, worden in een landwinkel groente, fruit en levensmiddelen verkocht. Daarnaast zal in een streekrestaurant lokale gerechten worden geserveerd en zal op kleine schaal bed en breakfast worden aangeboden. Voor deze nieuwe ontwikkelingen zijn extra voorzieningen en faciliteiten benodigd die met dit plan worden gerealiseerd mede om op deze manier een kwalitatief goed concept te kunnen aanbieden aan de mensen van Valkenswaard en omstreken..

Om te komen tot een landschappelijk inpassing van de opstallen binnen het plangebied en een versterking van het plangebied wordt er gebruik gemaakt en/of verwezen naar de navolgende documentatie:

- Provincie Noord-Brabant ‘Gebiedspaspoorten’.
- Structuurvisie Valkenswaard.
- Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020.
- Voorontwerp-bestemmingsplan “manege Kluizerheide”.
- Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA).

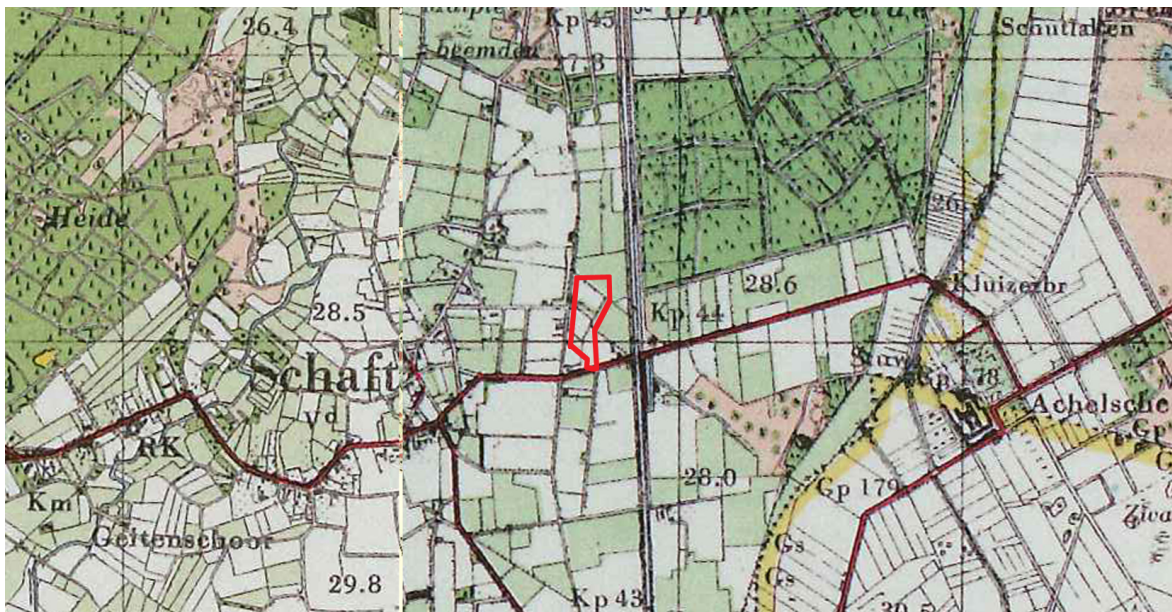
In hoofdstuk 1 van deze rapportage wordt er een beschrijving gegeven van de huidige situatie, en de aanwezige landschappelijke waarden, op en rondom het plangebied. Hier wordt een toelichting gegeven op het vigerend beleid dat van toepassing is.

In hoofdstuk 2 wordt er ingegaan op de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt er een gedetailleerde toelichting gegeven op de voorgenomen landschappelijke inpassingsmaatregelen en het hieruit voortkomende inrichtingsplan. De maatregelen zijn gebaseerd op het vigerend beleid, de aansluiting bij het omliggende landschap en het van toepassing zijnde gebiedspaspoort (Kempen) zoals eerder beschreven in hoofdstuk één. De toelichting omvat onder meer sortiment, areaal en kwaliteit van de maatregelen.

Inhoudsopgave

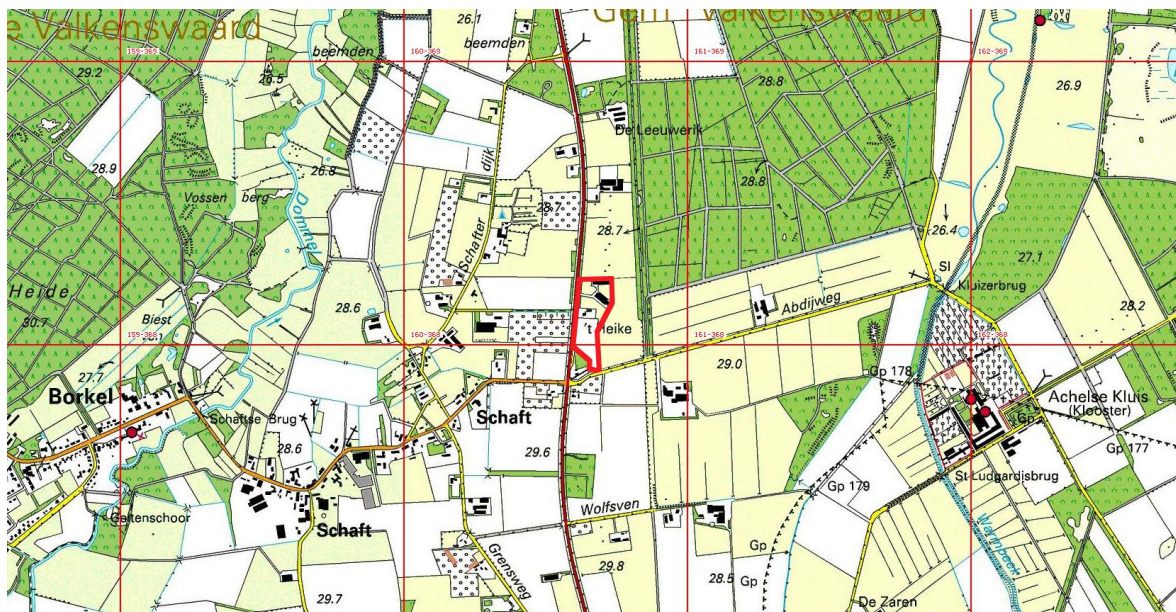
Colofon	1
Samenvatting	2
Inleiding/leeswijzer	3
Inhoudsopgave	4
1. Plangebied en haar omgeving	5
1.1 Historie plangebied en haar omgeving	5
1.2 Huidige situatie plangebied	6
1.3 Omschrijving huidige activiteiten	7
1.4 Landschappelijke waarden plangebied en haar omgeving	7
1.5 Beleid plangebied en haar omgeving	10
2. Voorgenomen ontwikkelingen (Achtergronden)	16
3. Landschappelijke inpassing	18
3.1 Toelichting landschappelijke inpassing	18
3.2 Wandelpaden	19
3.3 Bomenlaan	20
3.4 Houtwal	20
3.5 Hagen	20
3.6 Poel	21
3.7 Varkensstallen	21
4. Conclusie	22
Bijlage 1. Financieel overzicht realisatie landschappelijke inpassing	
Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan	



Historische kaart plangebied omstreeks 1950. Plangebied is rood omlijnt.

1.2 Huidige situatie plangebied.

Op onderstaande topografische kaart is het totale plangebied aan de Maastrichterweg/Abdijweg rood omkaderd. De voorgenomen ontwikkelingen zullen hoofdzakelijk in het noorden en het oosten van het plangebied plaatsvinden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard op circa vier kilometer buiten de kern Valkenswaard. Op ruim 500 meter ten westen van het plangebied ligt de kern van Borkel en Schaft.



Topografische kaart plangebied en omgeving. Plangebied is rood omlijnt.

De kadastrale percelen omvatten de volgende percelen:

Valkenswaard Maastrichterweg 255

Borkel sectie K nummers 120, 452, 484 en 485 gedeeltelijk

Onderstaande afbeelding geeft een gedetailleerde impressie van het huidige gebruik binnen het plangebied:



Omschrijving van huidige activiteiten binnen het plangebied. Plangebied is rood omlijnt.

1.3 Omschrijving huidige activiteiten.

Momenteel worden binnen het plangebied verschillende activiteiten ondernomen. Tot op heden is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf in de vorm van een vleesvarkensbedrijf aanwezig. In de voormalige fokzeugenstal worden nu pensionpaarden gestald. Ook is een rijbak aanwezig voor de manege activiteit en vindt gedeeltelijk akkerbouw plaats. Daarnaast vindt hier een agrarische nevenfunctie plaats in de vorm van een winkel waarin de verkoop van landbouwproducten plaatsvindt in samenhang met een assortiment levensmiddelen en streekproducten ten behoeve van de inwoners van de kernen Borkel en Schaft om de leefbaarheid te vergroten van deze kleine kernen. Tot slot is binnen het plangebied een bedrijfswoning aanwezig.

1.4 Landschappelijke waarden plangebied en haar omgeving.

Voor de keuze van de landschappelijke inrichting is de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving, gericht op bestaande landschappelijke waarden, geïnventariseerd. Dit om hier waar mogelijk aansluiting op te vinden. Onderstaand worden navolgend de landschappelijke waarden van het plangebied, en haar omgeving, nader toegelicht.

Entree Maastrichterweg

Het huidige plangebied bevat twee entrees aan de zijde van de Maastrichterweg. De zijde van het plangebied nabij de Maastrichterweg wordt gekenmerkt door een gradiënt in openheid van gesloten aan de noordzijde, naar zeer open aan de zuidzijde. Aan de noordzijde nabij de bestaande stallen is een volgroeide houtwal van inheemse struik- en boomvormers gesitueerd welke het zicht op deze bestaande stallen grotendeels ontnemt. Nabij de landwinkel en de bedrijfswoning wordt het zicht enigszins meer open, maar hier zijn nog steeds enkele hagen en solitaire bomen aanwezig. In het zuiden van het plangebied, waar de Maastrichterweg aan de bestaande weide grenst is het zicht helemaal open.

Ruimte ten behoeve van stalling paarden

De huidige ruimte ten behoeve van de stalling van paarden bevindt zich in de voormalige zeugenstal. Deze bevindt zich in het noorden van het plangebied. De inrichting van deze stal en de directe omgeving hiervan is op dit moment vooral functioneel, met een beperkte aandacht voor de landschappelijke inpassing van deze gebouwen. In de omgeving van deze stallen bevinden zich onder meer een opslag voor mest en voer. De belangrijkste structuurdrager hier is de bomenlaan van de Gewone Beuk (*Fagus sylvatica*) met een heg van dezelfde soort welke de verbinding tussen de entree aan de Maastrichterweg en de stallen versterkt.



Bestaande stallen.

Landwinkel/bedrijfswoning

De directe omgeving van de landwinkel en de bedrijfswoning kan gekenmerkt worden als een erfuitstraling. Hier is momenteel ruimte om te parkeren achter de houtwal naast de Maastrichterweg, is gelegenheid om samen te komen en even te zitten en bevindt zich een afwisseling van gazon, hagen, beplanting en solitaire bomen. Het gedeelte achter de bedrijfswoning, met onder meer een paar fruitbomen en een notenboom is momenteel privé.

Nabij de parkeerplaats van de Landwinkel is een oude Eik aanwezig. Deze eik markeerde de grens tussen de gemeente Valkenswaard en Borkel en Schaft. Deze grens wordt buiten het erf ook middels de laanbeplanting naast de Maastrichterweg gemarkeerd, waar een overgang in soorten aanwezig is



Bestaande landwinkel en bedrijfswoning.



Oude Eik aangeplant ter markering van de gemeentegrens.

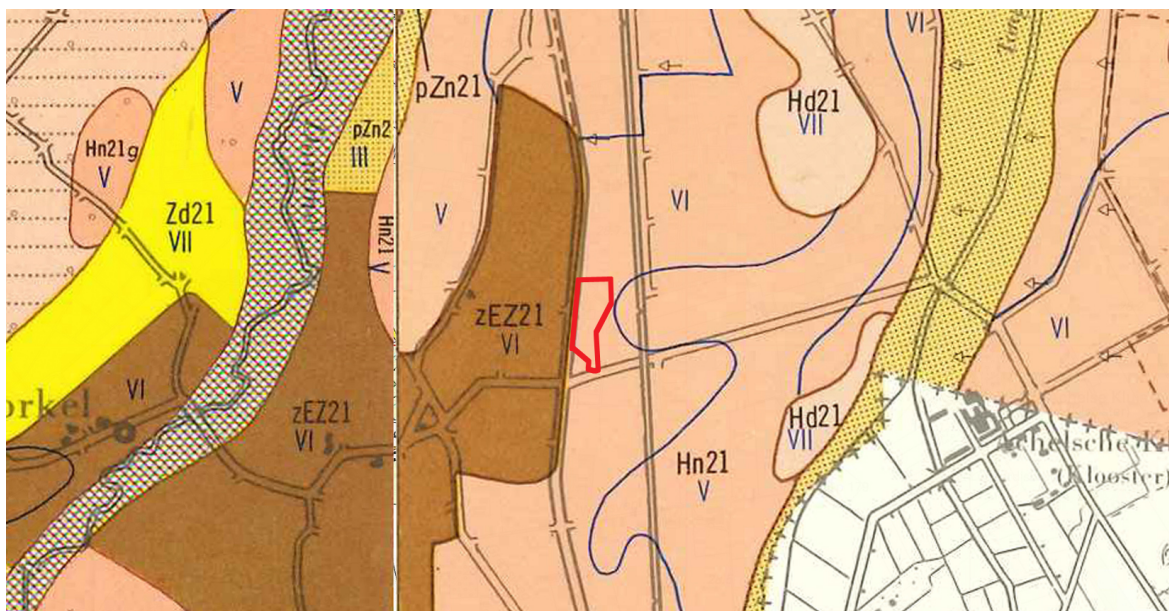
Weide

De weide aan de zuidzijde van het plangebied is het meest open. Vanaf het erf vormt dit de overgang met het zuidelijker gelegen akkergebied wat nog meer open is. Dit gebied is momenteel hoofdzakelijk in gebruik voor de beweiding door de paarden. Door de beplanting welke vooral op de aangrenzende percelen aanwezig is wordt deze weide momenteel al groen omzoomd.

Landschappelijke waarden omgeving

Het plangebied ligt binnen de ruimtelijke structuur van een overwegend zuid-noord gericht landschap. De beide laaglandbeken, de Dommel en de Tongelreep bezitten beiden een langgerekte zone van lage en relatief natte gronden welke aangeduid worden als beekdalgronden. Deze beide beekdalgronden zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug welke relatief hooggelegen is en daardoor ook vooral droge gronden bevat. Deze dekzandrug loopt net als de laaglandbeken van zuid naar noord. De Maastrichterweg en het tracé van de voormalige spoorlijn zijn destijds aangelegd op deze dekzandrug.

Het plangebied is gelegen op de originele overgang van het kampenlandschap bij het buurtschap Schaft naar de omringende heidevelden. Zoals in paragraaf 1.1 reeds toegelicht is zijn deze heidevelden ontgonnen en is ook deze overgang in landschapstypen vervaagd. Ter bescherming van de akkercomplexen van het buurtschap Schaft zijn destijds vele houtwallen aangeplant. In die tijd was het plangebied dus gelegen op de overgang van een zeer kleinschalig kampenlandschap naar een zeer open heidelandschap. Doordat door de heideontginning de noodzaak voor de bescherming van dit akkercomplex overbodig maakte zijn ook veel van deze houtwallen verdwenen, terwijl het voormalige heidegebied juist minder open werd. Deze overgang is nog steeds waar te nemen, maar door alle veranderingen is dit wel steeds lastiger geworden.



Bodemkaart, plangebied gelegen op dekzandrug tussen twee beekdalen. Plangebied is rood omlijnt.

1.5 Beleid plangebied en haar omgeving.

Op basis van de voorgaande beschrijving van de kwaliteiten van het plangebied en die van het aangrenzende landschap is dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op verschillende beleidsondergronden, zoals de door de provincie opgestelde gebiedspaspoorten en het bestaande gemeentelijk beleid. Daarnaast biedt ook de gebiedstypologie en de omgeving informatie welke in de keuzes voor de landschappelijke inpassing meegenomen zijn. In dit hoofdstuk zal vooral deze achtergrondinformatie nader toegelicht worden.

1.5.1 Gebiedspaspoort Kempen

De provincie Noord-Brabant heeft de uniforme gebieden in haar provincie afgebakend, benoemd en hier aansluitend gebiedspaspoorten voor opgesteld. Deze gebiedspaspoorten dienen als visievorming bij de realisatie van grootschalige ontwikkelingen, veelal wordt hier op gemeentelijk niveau een verdere uitwerking op gegeven. Er is gekozen om de uitwerking van de landschappelijke inpassing op te stellen op basis van de informatie die beschikbaar wordt gesteld in de gebiedspaspoorten. In dit hoofdstuk wordt allereerst een samenvatting gegeven van de informatie die, op basis van het plangebied, uit de gebiedspaspoorten is te halen.

Gebiedstype: Kempen

Kenmerken Kempen: kleinschalig mozaïek aan de bovenloop van de beken, rijk aan dennen en eiken.

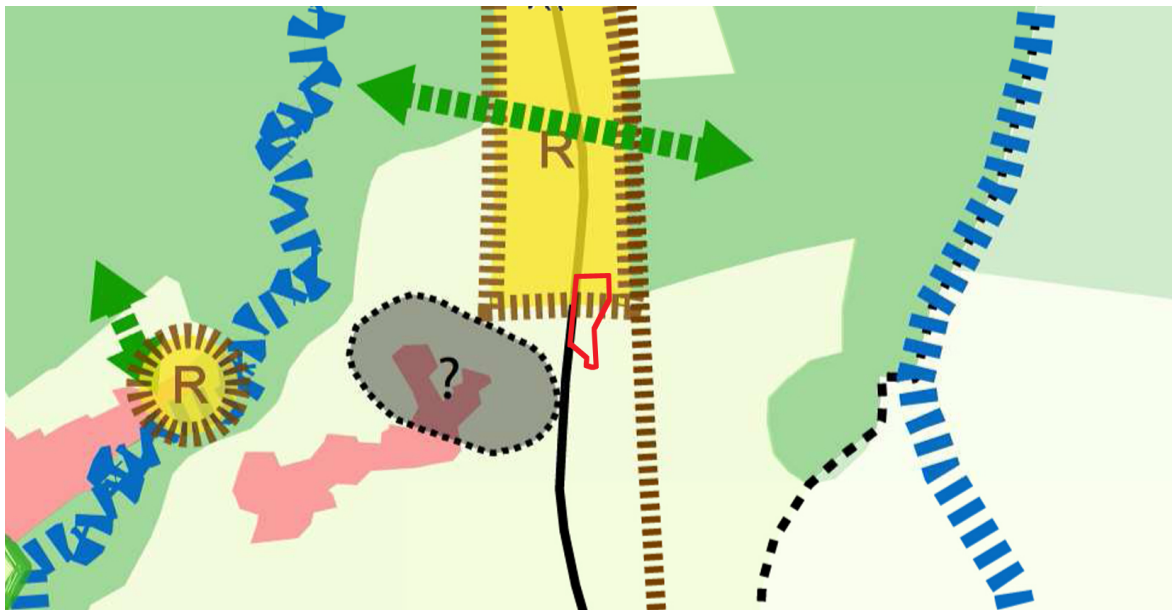
Nadere toelichting gebiedskenmerken Kempen.

'In de afgelopen decennia heeft door de ruilverkaveling, normalisatie van de watergangen en grootschalige landinrichting een nivellering van de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen plaatsgevonden. Het moderne landschap van de Kempen bestaat uit een landelijk gebied met een sterke menging van landbouw, natuur, wonen en recreatie. Binnen de landbouwbedrijven zijn grote verschillen, die uiteenlopen van verbrede landbouw met inzet op natuur- en landschapsbeheer, recreatie en/of zorg tot gespecialiseerde intensieve veehouderijen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven. Het afwisselende en kleinschalige landschap draagt bij aan de aantrekkelijkheid van dit gebied als woonomgeving. Landinrichtingen en kavelverbeteringen hebben het landschap haar huidige vorm gegeven. Er zijn sterke contrasten tussen het kleinschalige landbouwbedrijf en de rationeel ingerichte landbouwgebieden in de zuidelijke Kempen'. (uit: Gebiedspaspoorten Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie Noord-Brabant, januari 2011)

1.5.2 Structuurvisie Valkenswaard

Als gevolg van de nieuwe 'Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het voor iedere gemeente verplicht een structuurvisie te hebben. Deze structuurvisie dient twee doelen. Enerzijds is dit een ruimtelijk toetsingskader en visie voor de lange termijn. Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn. Deze structuurvisie moet hiermee richting geven aan de toekomst van Valkenswaard naar het jaar 2030.

'Bij ruimtelijke ontwikkeling is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zal rekening gehouden moeten worden met de ambitie. Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen in het landelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt verbeterd of ten minste niet achteruit gaat. De verbetering van het landschap kan op diverse manieren worden bereikt zoals door de aanleg van planten, realisatie van poelen en de sloop van gebouwen. Op die manier kan een bijdrage worden geleverd aan de verbetering op gebied van natuur, cultuurhistorie, recreatie en beeldkwaliteit. De exacte uitwerking hiervan is opgenomen in het landschapsonwikkelingsplan en zal worden opgenomen in het kader van het bestemmingsplan buitengebied.' (uit: Structuurvisie Valkenswaard, blz. 21)



Uitsnede structuurvisie gemeente Valkenswaard, kaart buitengebied. Plangebied is rood omlijnt.

Kaart buitengebied	
	mogelijkheden voor bebouwingsconcentraties
	mogelijke recreatieve route
	aandachtsgebied recreatie en natuur (Dommeldal)
	aandachtsgebied recreatie
	aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport
	ecologische verbindingszone
	te realiseren waterberging
	koppeling met natuur
	structureel groen

Legenda bij bovenstaande uitsnede structuurvisie.

1.5.3 Landschapsonwikkelingsplan

Om de visie van de gemeente Valkenswaard zoals onder meer beschreven in de structuurvisie 2011-2020 op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen, is een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft een duidelijke relatie met de structuurvisie en met het bestemmingsplan buitengebied. Het doel van het LOP is om bestaande landschappelijke waarden te behouden en te versterken. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaand beleid en ontwikkelingen.

In het LOP vindt een analyse plaats van sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen, het deel van de analyse wat voor het plangebied geldt zal later in deze paragraaf weergegeven worden. Deze punten zijn vertaald in een visie, waarin per deelgebied 'maatregelen fysiek' en 'maatregelen beleid' worden genoemd. De 'maatregelen beleid' zijn vooral aandachtspunten en zijn nog niet in die mate uitgewerkt dat dit al in het bestemmingsplan kan worden vertaald. Wel zal het LOP mogelijkheden moeten bieden om de 'maatregelen fysiek', oftewel natuur- en landschapsonwikkeling in concrete acties om te zetten. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Omgeving Schaft'. De opgave is hier om het waardevolle karakter van het kleinschalige buurtschap en de daaromheen liggende landschappen (beekdal, akkers en jonge ontginningen) te behouden.

Fysieke maatregelen bestaan hier uit het versterken van de geleidelijke en groen/rood gemêleerde overgang dorp- buitengebied door het stimuleren van de aanleg van erfbeplantingen. Dit dient te gebeuren met aandacht voor het open houden van de omliggende akkers.

Relevante punten SWOT-analyse (uit: Landschapsonwikkelingsplan juni 2011, blz. 41):

Sterkte

- S1 Buurtschap met mooie (monumentale) bomen en oude boerderijen.
- S2 Een kleinschalig en aantrekkelijk landschap, er is een sterke relatie van het dorp met het landelijke gebied onder andere door doorzichten vanuit het dorpslint op het landschap.
- S3 Tuinen lopen over in het landschap.
- S4 Herkenbare afwisseling van oude akkercomplexen op hogere gronden en grasland op de lagere vochtige delen.

Zwakte

- Z1 Doordat landschapselementen verdwijnen staat de cultuurhistorische kleinschaligheid van het landschap onder druk.
- Z2 Sterke verrommeling door autonome ontwikkelingen in het gebied tussen Schaft en de Maastrichterweg, de grootschalige ontwikkelingen die veelal 'kaal' in het landschap liggen botsen met het kleinschalige, dorpse karakter van Schaft.
- Z3 Het contrast tussen het kleinschalige landschap rond het dorp en de grootschalige Schafterheide vervaagt.

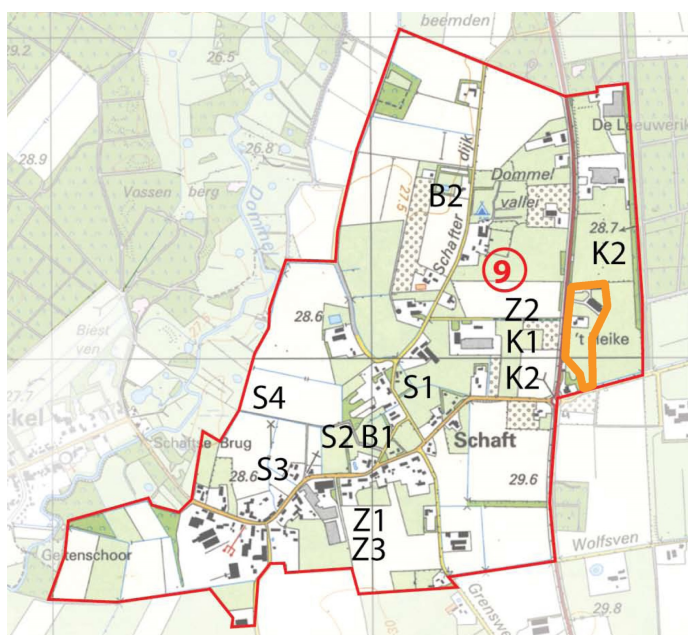
Kansen

- K1 De verdere uitbreiding paardenhouderijen en recreatieve bedrijven aan de Maastrichterweg en Schafterdijk biedt kans om de landschappelijke kwaliteit te versterken.
- K2 Mogelijkheid "Rood voor Groen" in de vorm van nieuwe landgoederen.

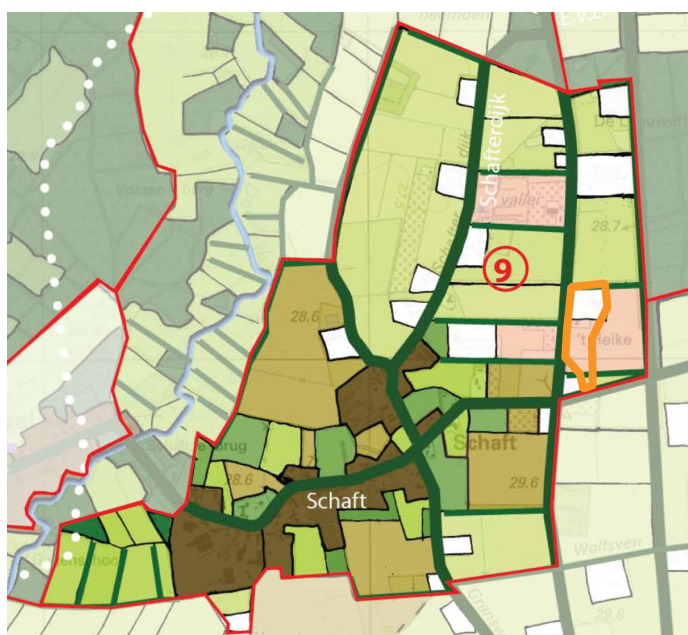
Bedreigingen

- B1 Bij het dichtbouwen van het dorpslint gaan doorzichten naar het buitengebied verloren.

B2 De ontwikkeling van grootschalige recreatieve voorzieningen aan Schafterdijk vormt een bedreiging voor het kleinschalige landschap.



Kaart bij SWOT-analyse deelgebied Schaft. Plangebied is oranje omlijnt.



Kaart landschapsontwikkelingsplan deelgebied Schaft. Plangebied is oranje omlijnt.

Hoofdpunten visie gemeente Valkenswaard voor deelgebied Schaft, uit: Landschapontwikkelingsplan, juni 2011.

Opgave

Behoud van het waardevolle karakter van het kleinschalig buurtschap en de daaromheen liggende landschappen (beekdal, akkers en jonge ontginningen). Eventuele ontwikkelingen dienen de bebouwingskern (ruimtelijk en landschappelijk) te versterken en te passen binnen de maat en schaal van de verschillende cultuurlandschappen.

Streefbeeld

Schaft is een kleinschalig dorpslint met doorzichten naar het buitengebied. De achterzijden van de erven zijn beplant en vormen een zachte, vanzelfsprekende overgang naar het omliggende landschap. Ten noorden van Schaft vormen de kleine buurtschappen Poterseind en Klein Schaft een meer rafelige overgang van bebouwing naar landschap door een afwisseling van boerderijen, erfbeplanting en akkers.

De Schafterdijk vormt de grens tussen het agrarisch gebied grenzend aan het Dommeldal en de ontginningen aan de Maastrichterweg. De bebouwing heeft een agrarisch karakter en de directe omgeving van de opstallen is voorzien van erfbeplanting. Ten westen van de Schafterdijk is open agrarisch gebied zonder bebouwing. Hier vinden geen grootschalig nieuwe ontwikkelingen plaats. Ten oosten van de Schafterdijk is dat eventueel en in beperkte mate wel mogelijk, maar dan dienen ze wel georiënteerd te zijn op de Maastrichterweg. Die ontwikkelingen zijn ingebed in bosstroken en houtwallen.

Maatregelen fysiek

Het versterken van de geleidelijke en groen/rood gemêleerde overgang dorp- buitengebied door het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting. Dit dient te gebeuren met aandacht voor het openhouden van de omliggende akkers.

Maatregelen beleid

Eventuele ruimtelijke initiatieven koppelen aan het dorp (in de kern) en niet daarbuiten. Andere mogelijkheid is gebied tussen Schafterdijk en Maastrichterweg (als deel ontwikkelingsas Maastrichterweg, zie daarvoor deelgebied Brugse Heide & Opperheide).

De open akkers rond Schaft (geel op de kaart) zijn waardevol voor de landschappelijke setting van het dorp. Bovendien hebben ze samen met het dorp cultuurhistorische waarde. Deze akkertjes en de openheid ervan dienen behouden te blijven.

2. Voorgenomen ontwikkelingen (Achtergronden).

Het voornemen binnen het plangebied voorziet in de realisatie van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege met restaurant en bed & breakfast inclusief de positieve bestemming van de bestaande landwinkel. Ook zullen binnen het plangebied paarden opgefokt en getraind worden in de nieuw te bouwen manege.

De nieuwe inrichting van het plangebied voorziet in een aantal bepalende elementen:

1. Het bestaande woonhuis wordt gehandhaafd;
2. Bestaande stallen (2.300 m²) aan de noordzijde van het plangebied worden in fase 2 gesloopt;
3. Er wordt een nieuwe manege gebouwd van circa 1.800 m²;
4. Er zal een restaurant worden gerealiseerd à 300 m² en de landwinkel van 100 m² zal gehandhaafd blijven maar zal binnen dezelfde bebouwing als het restaurant worden ondergebracht;
5. Er zal een prieeltje worden gebouwd;
6. Een nieuwe rijhal van circa 2.500 m² zal worden gebouwd in fase 2;
7. Een nieuwe buitenbak zal worden aangelegd.

Op onderstaande afbeelding is het een en ander verbeeld. De nieuwe manege zal landschappelijk worden ingepast middels verscheidene groenelementen op het perceel. De nieuwe inrichting van het plangebied voorziet voorts in een geheel eigen en herkenbare ontsluitingsweg voor de manege die het karakter krijgt van een oprijlaan/stoeterij aan de abdijweg. Aan de oprijlaan worden enkele parkeerterreinen gesitueerd. Het grootste parkeerterrein is echter aan de zuidzijde van het plangebied gesitueerd. Middels de oprijlaan worden de verschillende gebouwen en functies met elkaar verbonden. Hiermee wordt een eenheid in de verscheidenheid gecreëerd. (uit: bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255, 2013).

LANDSCHAPSPLAN

Kluizerheide

Februari 2014



Landschappelijk inpassingsplan, zie voor grotere afbeelding bijlage 2.

3. Landschappelijke inpassing

Als gevolg van de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 dient een landschapsinvesteringsbijdrage gedaan te worden door de ontwikkelaar. De voorkeur wordt gegeven aan het ter plekke toepassen van deze landschapsinvesteringsbijdrage, ten faveure van het doen van een bijdrage aan het gemeentelijke fonds mede omdat de benodigde gelden ver de benodigde minimale bijdrage overtreft. De sociale, ecologische, en landschappelijke compensatie die met deze investering tot stand komt zal hierdoor ten goede komen aan de directe omgeving van het project. De landschapsinvesteringsbijdrage is gebaseerd op de waardevermeerdering als ontstaan ten gevolge van de bestemmingswijziging. In het taxatierapport van december 2013 wordt de waardestijging bepaald op € 35.000. De landschapsinvestering dient hierdoor minimaal € 7.000 te bedragen ($20\% \times € 35.000$). Deze landschapsinvesteringsbijdrage kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- De aanleg van extra natuur en/of de verbetering van water, bodem en landschap of cultuurhistorie.
- De investering in de extensieve recreatiemogelijkheden zoals wandelpaden.
- De vermindering van ammoniak en geur uitstoot.
- De afbraak van de varkensstallen.

(Gebaseerd op: Taxatierapport waardeverandering door bestemmingswijziging, 5 september 2013)

Om deze landschapsinvesteringsbijdrage op een passende wijze om te zetten in een landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 2. In dit hoofdstuk worden de keuzes binnen dit inrichtingsplan nader toegelicht.

Enkele algemene uitgangspunten welke binnen dit landschapsplan van belang zijn:

- De landschappelijke inpassing/verbetering van de nieuwe ontwikkeling binnen het erf en het omliggende cultuurlandschap, dient ook een bijdrage te leveren aan de landschapskwaliteit/landschapsstructuur van het geheel in zijn omgeving. Het doel hierbij is ook de structuur van het landschap te versterken en de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten.
- Het versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de samenhang van het regionale recreatieve netwerk.
- De potentiële landschappelijke kwaliteit van het plangebied wordt benut door het versterken van de ruimtelijke beslotenheid.
- Bestaande landschapsstructuren zullen behouden worden en waar mogelijk aangevuld met voor dit gebied kenmerkende structuren en soorten.

3.1 Toelichting landschappelijke inpassing

Het is de ambitie om met de ontwikkelingen binnen het plangebied integraal de landschappelijke kwaliteit van het plangebied zelf en de omgeving een positieve impuls te geven. Het belangrijkste uitgangspunt binnen het landschapsplan is het plangebied landschappelijk zoveel mogelijk een eenheid te laten vormen met de omgeving Maastrichterweg. Hiervoor wordt het beeld vanaf de Maastrichterweg naar het plangebied zoveel mogelijk open gehouden. De bestaande houtwal parallel aan de Maastrichterweg zal op strategische locaties gesnoeid worden zodat nog een groter deel van het plangebied zichtbaar wordt. De lijnen met opgaande beplanting worden haaks op de Maastrichterweg gesitueerd zodat het beeld open blijft. Deze lijnen zullen bestaan uit bomenrijen of lanen gesitueerd op strategische locaties zodat deze de bijzondere elementen van het plangebied accentueren. Zo zullen bijvoorbeeld beide entrees aan de Maastrichterweg voorzien worden van een bomenlaan.

De gemeentelijke laanstructuur naast de Maastrichterweg wordt als belangrijk uitgangspunt meegenomen in de planvorming. Dit is de belangrijkste groenstructuur aan de westzijde van het plangebied. Aan de noordzijde zal de reeds bestaande houtwal uitgedund en vergroot worden zodat op termijn een afwisselende en natuurlijke buffer ontstaat. Aan de oostzijde zal een bomenlaan de hoofdentree van de manege een statige uitstraling geven. Deze drie elementen, de bestaande gemeentelijke bomenlaan bij de Maastrichterweg, de houtwal en de bomenlaan aan de oostzijde van het plangebied zullen de belangrijkste structuurdragers rondom het erf zijn. Daarnaast zal een kleinschalig patroon van bomenlanen, heggen en bosschages als visuele aankleding van het terrein dienen, de kleinschalige landschapsstructuur continueren en door een verhoging van de ecologische variatie binnen het terrein als ecologische stapstenen binnen het grotere schaalniveau dienen. Al de bestaande en nieuwe groenelementen vormen een ecologische meerwaarde als schuil- en nestgelegenheid voor vogels, dieren en planten, zeker vanuit het nabij gelegen open akkergebied.

Regenwater zal opgevangen worden in het infiltratiebassin en hier infiltreren, enkel de piekafvoer zal plaatsvinden op het lokale oppervlaktewater. Afgerond dient 380 m3 waterbergingsruimte binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Het hemelwater wordt afgekoppeld waardoor een natuurlijke waterberging op eigen terrein ontstaat voor het op te vangen hemelwater.

De beplanting zal bestaan uit inheemse soorten waardoor deze aansluit bij het reeds bestaande lokale beplantingsnetwerk. Daarnaast is de soortkeuze gebaseerd op de lokale fysiologische eigenschappen van het terrein.

3.2 Wandelpad

De extensieve recreatie in de regio zal een positieve impuls krijgen doordat het terrein deels publiek toegankelijk gemaakt wordt middels een wandelpad welke aansluiten op het bestaande netwerk in de regio. Momenteel volgen verschillende erkende wandelroutes de zandpad 'Klein Schaft, welke eindigt op de Maastrichterweg tegenover de entree naar het plangebied. Momenteel dienen wandelaars de drukke Maastrichterweg te volgen om vervolgens bij de rotonde over te steken in de richting van de Abdijweg. Door dit wandelpad binnen het plangebied te verlengen kunnen wandelaars gebruik maken van de bestaande oversteekplaats in de Maastrichterweg nabij de entree van het plangebied en daarnaast kunnen zij hun weg in een rustigere omgeving vervolgen.

Via het wandelpad zal het mogelijk zijn vanaf de Abdijweg en de Maastrichterweg het terrein te doorkruisen. De wandelpaden zullen deels over bestaande oprijlanen lopen en deels aangelegd worden. Middels aan te brengen markeringspunten zal de wandelaar op een onopvallende maar duidelijke wijze zijn weg kunnen vinden over het erf. Het accentueren en op een ingetogen maar authentieke wijze vormgeven van de entrees en de bijzondere elementen binnen het plangebied zullen hier een belangrijke rol bij spelen. Zo kan men in de toekomst bijvoorbeeld even zitten onder de bestaande oude Eik welke de voormalige gemeentegrens tussen Valkenswaard en Borkel markeert.



Het aan te leggen wandelpad zal aansluiten op de wandelroutes via "Klein Schaft" en gebruik maken van de bestaande oversteekplaats.

3.3 Bomenlaan

De bomenlanen vormen de belangrijkste groene structuurdragers binnen het plangebied. Deze zullen ingezet worden om de drie entrees te accentueren en deze een statige uitstraling te geven. Deze bomenlanen zullen zoveel mogelijk aansluiten bij de reeds bestaande beplanting. Zo wordt bij de meest noordelijke entree de bestaande beukenlaan verlengd tot aan de entree van de nieuwe rijhal en nabij het woonhuis worden de twee bestaande Paardenkastanjes aangevuld met bomen van hetzelfde soort.

De bomenlaan aan de oostzijde van het plangebied zal aangeplant worden in dezelfde cultuurhistorische stijl als de bestaande gemeentelijke bomenlaan naast de Maastrichterweg. In de gemeentelijke laan is de voormalige gemeentegrens tussen Valkenswaard en Borkel zichtbaar in de beplanting. Aan de zijde van Borkel bestaat de laan uit Lindes en aan de zijde van Valkenswaard bestaat de laan uit Eiken. Ook de grote solitaire eik nabij de parkeerplaats van de landwinkel is een markeringspunt van deze voormalige gemeentegrens. Deze stijl zal voortgezet worden in de beplantingskeuze voor de laan in het oosten van het plangebied. Aan de 'Borkelse' zijde van de grens zal de laan bestaan uit Paardenkastanjes. Een Inlandse Eik zal de grens markeren en aan de 'Valkenswaardse' zijde van de grens zullen Lindes aangeplant worden.

3.4 Houtwal

De houtwal vervult een belangrijke visuele en ecologische rol. Visueel vormt dit op de locaties waar dit wenselijk is een dichte afscheiding. Dit is vooral aan de achterzijde van het plangebied het geval, het zicht vanaf de openbare weg zal zoveel mogelijk open gehouden worden om het plangebied een geheel met de omgeving te laten zijn en niet als afzonderlijk object af te schermen. De bestaande houtwal parallel aan de Maastrichterweg zal gehandhaafd worden, maar deze zal op strategische locaties uitgedund worden om zo het zicht op het plangebied vanaf de Maastrichterweg te vergroten. Naast de houtwal in het noorden zal ook in het zuiden met hetzelfde sortiment een bosschage aangelegd worden. Deze bosschage zal de overgang vormen met de bestaande beplanting op de aangrenzende percelen. Naast de visuele functie heeft de houtwal ook een belangrijke ecologische functie. Door de plantkeuze zal op relatief korte termijn een gesloten gevarieerde beplanting ontstaan welke perfect kan dienen als schuil- en broedplaats voor kleine dieren zoals vogels.

De houtwal zal bestaan uit boomvormers en struikvormers. Gekozen is voor enkel inheemse soorten welke individueel gemengd in een driehoeksverband met een onderlinge afstand van 1.25 meter zijn aangeplant.

Struikvormers in houtwal:

Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Krent	Amelanchier lamarckii
Hulst	Ilex aquifolium
Gelderse roos	Viburnum opulus
Hazelaar	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare

Boomvormers in houtwal:

Fraxinus excelsior	Gewone es
Quercus robur	Zomereik
Alnus glutinosa	Zwarte els

3.5 Hagen

De hagen vervullen een belangrijke visuele functie. De geplande ontwikkelingen binnen het plangebied zullen ook visuele consequenties hebben, zowel voor het plangebied zelf, als voor passanten op de Maastrichterweg en Abdijweg. Om deze consequenties zoals het zicht op geparkeerde auto's tot een minimum te beperken zullen op strategische plaatsen hagen aangeplant worden. Daarnaast zal de parkeerplaats aangelegd worden met een halfverharding, waardoor de landschappelijke uitstraling vergroot wordt en de regenwaterinfiltratie niet verstoord wordt.

De hagen zullen aangeplant worden met de Beuk (*Fagus sylvatica*). Dit inheemse soort is zeer schikt als haagvormer en komt van nature voor op de relatief drogere zandgronden zoals binnen het plangebied. De hagen zullen aangeplant worden in een enkele rij met vijf stuks per m¹.

3.6 Poel

Zoals in de watertoets gesteld is zal een infiltratiebassin van 380 m³ aangelegd moeten worden voor de opvang en infiltratie van het regenwater op eigen terrein. Dit bassin zal centraal op het terrein gesitueerd worden.

Door de profilering van het infiltratiebassin (flauw talud aan noordzijde (1:2), stijl talud aan zuidzijde(1:3)) zal dit bassin een belangrijke ecologische waarde hebben. Hierdoor ontstaat een relatief groot oppervlak met water wat snel opwarmt en hierdoor geschikt is voor verschillende soorten insecten zoals libellen. Daarnaast is de grote diversiteit aan waterdiepten (bij normaal weer een lage waterstand en bij veel regen een hoge waterstand) ook zeer geschikt voor verschillende flora en fauna. De beplanting rondom dit bassin zal door de soortkeuze en situering (het vormen van een luwte bij het infiltratiebassin) bijdragen aan het verhogen van de ecologische waarde van deze infiltratiezone.

3.7 Varkensstallen

Voor de landschappelijke inpassing binnen het plangebied is niet enkel de nieuwe inrichting van belang, maar ook de 'storende' elementen welke verdwijnen. Zoals reeds in het taxatierapport vermeld is, is ook de afbraak van de bestaande varkensstallen en de afname van ammoniak en geurhinder een bijdrage aan de landschappelijke inpassing. Alwaar deze ontwikkelingen pas in de tweede fase gestalte zullen krijgen zijn deze niet meegenomen in dit landschapsplan.



Bestaande varkensstallen welke gefaseerd plaats zullen maken voor de nieuwbouw.

4. Conclusie

Dit landschapsplan toont aan wat het belang is van het ter plekke toepassen van de landschapsinvesteringsbijdrage en hoe deze ingreep verankert zit in het huidige beleid en de historische en huidige landschapsstructuur.

Voor de plant- en graafwerkzaamheden zoals voorgesteld in dit landschapsplan is een begroting opgesteld (zie bijlage 1). Zoals deze begroting laat zien zal de landschappelijke ontwikkeling binnen het plangebied met een investering van € 10.129 de minimaal vereiste landschapsinvesteringsbijdrage van € 7.000 ruim overschrijden. Binnen deze begroting zijn ontwikkelingen zoals de aanleg van het wandelpad, de afbraak van de varkensstallen en de afname van ammoniak en geurhinder bovenal nog niet in deze begroting meegenomen, hoewel deze ontwikkelingen volgens het taxatierapport wel onderdeel van de landschapsinvesteringsbijdrage zijn. Doordat deze ontwikkelingen wel gepland zijn mag redelijkerwijs aangenomen worden dat de landschapsinvesteringsbijdrage uiteindelijk nog veel hoger uitpakt dan de in dit plan begrootte € 10.129.

BIJLAGE 1 FINANCIEEL OVERZICHT REALISATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE 2 LANDSCHAPSPLAN



Boomkwekerij & Tuincentrum
BANNENBERG V.O.F.

Hoeve 1
5554 XC Valkenswaard
Telefoon (040) 204 32 83
Telefax (040) 204 35 32

K.v.K. 17040587
Bankrelatie
Rabobank Bergeyk E.O.
Rek.nr. 15 77 05 331
Gironr. 3594343

OFFERTE

Kluizerheide
Tav H Jansen
Maastrichterweg255
5556 VB valkenswaard

BTW. Nr. 80460.7862.B.01
IBAN nr. NL13 RABO 0157705331
BIC RABONL2U

Offertedatum: 1-feb-14

Offertenummer: 30100732

Bij deze stuur ik u een offerte voor
Het aanleggen van een gedeelte van het landschapsplan

Het planten van de bomen	€ 1.450,00
Planten van het bos en haag plantsoen	€ 1.185,00
Het leveren van bemesting tenbehoeve van de planten/bomen	€ 400,00
Leveren beplanting van de plant lijst	€ 4.374,00
Het uitgraven van het infiltratiebassin	€ 2.720,00
Totaal excl. Btw	€ 10.129,00

Wilt U nog toelichting hierop ben ik gaarne bereid die te verstrekken.
Met vriendelijke groet,

T. Bannenberg
hoeve1
5554XC Valkenswaard

Plantlijst bij landschapsplan 'Kluizerheide'.

LAANBOMEN

2	Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	10-12
30	Paardekastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>	10-12
6	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	10-12
6	Zilverlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	10-12
7	Noot	<i>Juglans regia</i>	10-12
1	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	10-12

FRUITBOMEN

11 Hoogstam fruitbomen (verschillende soorten)

HAAG

720	Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i> (4/m1)	60-80
-----	-------------	-------------------------------	-------

BOSPLANTSOEN

20	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	1+2
20	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	1+2
20	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	1+1
95	Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	1+1
95	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	1+1
95	Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	cont.
95	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	1+1
95	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	1+1
95	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	0+2

LANDSCHAPSPLAN

Kluizerheide

Februari 2014

