

## Aanleiding en initiatief

Boomkwekerij Bannenberg (hierna: de initiatiefnemer) exploiteert een hoveniersbedrijf en boom- en plantenkwekerij op de locatie Hoeve 1 te Valkenswaard (hierna: het plangebied). Binnen de inrichting vindt naast het opkweken van planten en bomen, de verkoop hiervan plaats. De initiatiefnemer is voornemens zijn bedrijf uit te breiden tot een oppervlakte van 1,5 hectare ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande kassen en de oprichting van een loods.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard van toepassing (vastgesteld op 27 juni 2013 en onherroepelijk op 20 mei 2015). De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 0,97 hectare en het daarbinnen gelegen bouwvlak een oppervlakte van circa 0,64 hectare. De gronden waar de uitbreiding van het bestemmingsvlak is beoogd zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Uitbreiding van het bedrijf is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, voorliggende landschappelijke inpassing



*Figuur 1 Beoogde situatie*

## Landschap



*Figuur 2 Plangebied is gelegen in het jonge ontginningslandschap (rode cirkel). Kaart uit landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard*

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Valkenswaard, op de kruising van de Hoeve met de Maastrichterweg. Volgens het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard is het plangebied gelegen in het landschapstype 'jonge ontginningen'. Voor het gehanteerde landbouwsysteem begin twintigste eeuw was de aanwezigheid van woeste gronden essentieel. Daarom is het landschap van de Kempen eeuwenlang gedomineerd geweest door uitgestrekte heidevelden, bossen stuifzanden en moerassige vennen. Hier werden slechts schapen geweid, heide geplagd en op beperkte schaal turf gestoken. Met de uitvinding van kunstmest waren deze woeste gronden vanaf de 20e eeuw niet meer nodig voor het landbouwsysteem en konden de voorheen onvruchtbare heidevelden worden ontgonnen voor de landbouw. Dat gebeurde ook in Valkenswaard op veel plaatsen (Brugsche Heide, Schaftsche Heide en Beeker Heide). Deze jonge ontginningen kenmerken zich nu door de rationele opbouw van een regelmatige blokverkaveling, rechte

wegen en grote agrarische bedrijven<sup>1</sup>.

De in het landschapsonwikkelingsplan beschreven ontstaansgeschiedenis is ook terug te zien in de uitsnedes van de historische kaart. Lange tijd is het plangebied een woeste omgeving geweest met heide en bosgebieden. Pas begin twintigste eeuw verandert het landschap snel van een besloten natuurlijke omgeving naar een open landbouwgebied. Nadat het gebied ontgonnen is, neemt ook de hoeveelheid bebouwing in het gebied langzaam toe. Er komen steeds meer erven en de omvang van de bebouwing op de erven wordt steeds groter.

*Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving*  
([topotijdreis.nl](http://topotijdreis.nl))



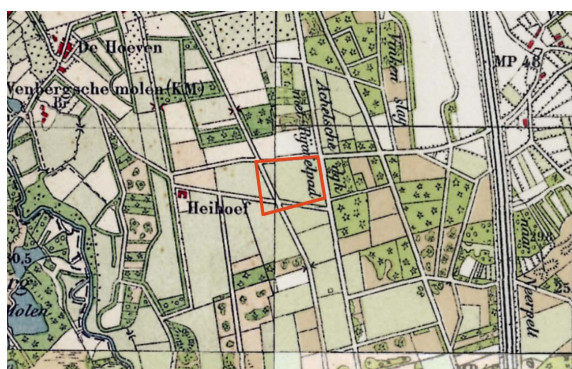
1900



1925

<sup>1</sup> Landschapsonwikkelingsplan gemeente Valkenswaard, 2011





1950



1975



2020

Tegenwoordig is het grootschalige karakter van het landschap kenmerkend voor dit gebied. De kavels zijn vaak rechthoekig van vorm en veelal omzoomd door houtsingels, bosstroken en bomenlanen. De wegen zijn beplant met Eiken.

Naast het landschapsontwikkelingsplan geeft ook het bestemmingsplan<sup>2</sup> richtlijnen voor de landschappelijke inrichting rond het plangebied. Zo is het plangebied aangeduid als 'Waarde – Essen en kampen' en 'Waarde beslotenheid'. In het bestemmingsplan wordt waarde 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.

Met het landschappelijke inrichtingsplan voor het plangebied zal bij bovengenoemde gemeentelijke beleidsdoelen aangesloten worden.

## Huidige kenmerken plangebied

Binnen het plangebied is een boom- en plantenkwekerij gevestigd. Deels bevinden de planten zich in de kas die centraal in het plangebied gepositioneerd is, maar grotendeels zijn de planten ook buiten te vinden. Dit geeft het plangebied zeker gezien vanaf de Maastrichterweg een groene uitstraling. Het plangebied grenst aan de Hoeve en de Maastrichterweg. Langs beide wegen zijn net buiten het plangebied bomenlanen/rijen van Eik te vinden. Iets wat kenmerkend is voor het landschapstype ter plaatse.

De kas vormt het centrale element van het erf. Hieromheen is de benodigde verharding geconcentreerd en bevinden zich een aantal loodsen voor onder meer opslag.

<sup>2</sup> Bestemmingsplan buitengebied gemeente Valkenswaard



*Figuur 3 Luchtfoto huidige situatie*

## Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens zijn bedrijf uit te breiden tot een oppervlakte van 1,5 hectare ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande kassen en de oprichting van een nieuwe loods. Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak van 9.795 m<sup>2</sup> gelegd. Hierbinnen is een oppervlakte van kassen aanwezig met een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van de (op)kweek van planten. Voor de oprichting van 2.500 m<sup>2</sup> is op 23 mei 2019 een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar verleend. De nieuwe loods (circa 758 m<sup>2</sup>) wordt gebruikt ten behoeve van opslag van materiaal, materieel en machines. Het verkoopvloeroppervlak (circa 2.352 m<sup>2</sup>) blijft in de beoogde situatie gelijk.

Binnen de voorziene ontwikkeling zal de bedrijfsbestemming naar het zuiden uitgebreid worden. De ruimtelijke impact van deze ontwikkeling is te verwaarlozen omdat de ontwikkeling op zeer ruime afstand (minimaal 75 meter) van de openbare weg plaatsvindt. Aan de oost en zuidzijde wordt de ontwikkeling omsloten door de plantenkwekerij die de ontwikkeling grotendeels aan het zicht onttrekt, gezien vanaf de Maastrichterweg. Aan de



noordzijde sluit de ontwikkeling aan op de bestaande bedrijfsbestemming. Aan de westzijde is de ontwikkeling mogelijk beter zichtbaar vanaf de Hoeve, omdat hier de voorziene ontwikkeling overloopt in een agrarisch perceel wat momenteel in gebruik is als weide. Voorgesteld wordt daarom deze zijde extra aandacht te geven in de landschappelijke inpassing.

## Regeling landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

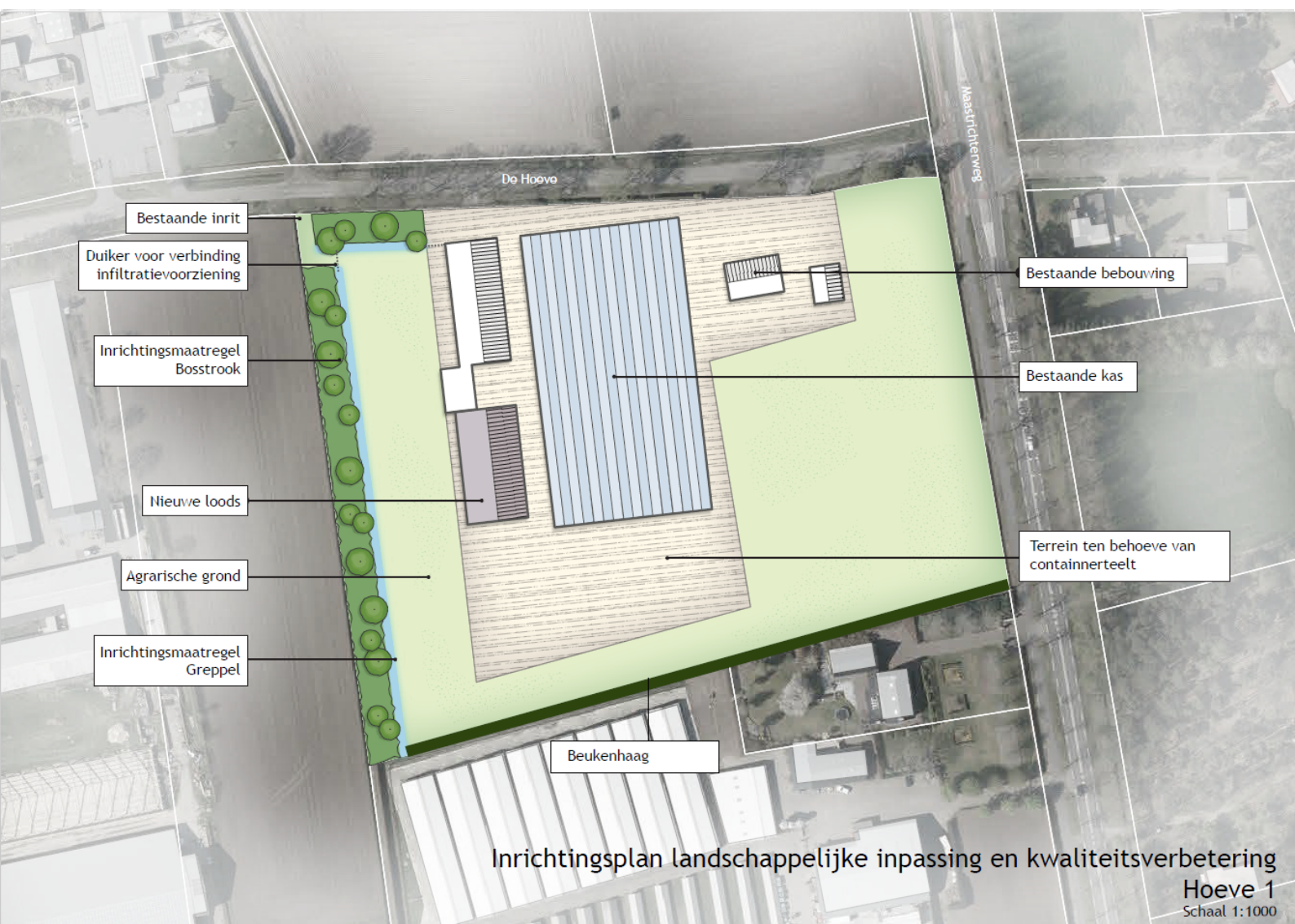
De verplichting van landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en in de Structuurvisie Valkenswaard (gemeente Valkenswaard, 2013). De regel is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Er wordt in deze regeling onderscheid gemaakt in drie verschillende typen ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggend planvoornemen valt onder categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen met een relatief grote impact op het landschap. Dit betekent dat:

1. het initiatief primair op een goede manier moet zijn ingepast in het landschap. Dat wil zeggen: het moet er een vanzelfsprekend onderdeel van uit gaan maken en zich niet tonen als een gebiedsvreemd element. Dit vanuit een 'zorgvuldig-omgaan-met-het-landschap' principe. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of, wanneer dat niet anders kan, tegen het bestemmingsvlak aan.
2. er naast een goede landschappelijke inpassing een extra kwaliteitsverbetering in het landschap moet worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat er in het landschap kwaliteit wordt toegevoegd. Dit vanuit een 'voor-wat-hoort-wat' principe. Grondslag hiervoor is de bestemmingswinst. Kwaliteitsverbeterende maatregelen worden buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd.

Om tot een goed ruimtelijk plan te komen worden in de paragraaf hierna de inrichtingsmaatregelen integraal toegelicht waarna inzichtelijk gemaakt wordt welke onder de regeling landschappelijke inpassing vallen en welke onder de regeling kwaliteitsverbetering.

## Inrichtingsplan

Kenmerkend voor het landschapstype rond het plangebied is de grote schaal van de kavels en de robuuste inpassing hiervan. Het is belangrijk om met het plangebied aan te sluiten bij deze karakteristiek van de omgeving. Zo gaat het plangebied een ruimtelijke eenheid vormen met deze omgeving. In principe moet een landschappelijke inpassing plaatsvinden aansluitend aan het bestemmingsvlak. In dit specifieke geval stellen wij echter voor om hiervan af te wijken en het plangebied met een robuuste inpassingsmaatregel in te passen aan de westzijde en deels aan de noordzijde langs de Hoeve. Hoewel niet volgens de regels, lijkt deze situering beter dan een situering tegen de westrand van het bestemmingsvlak. Hier zou opgaande beplanting in de knel kunnen komen met de bedrijfsvoering op het bestemmingsvlak. Daarnaast bestaat het risico dat wanneer de beplanting tegen het bestemmingsvlak wordt gesitueerd, de overblijvende strook grond ten westen van de inpassing verrommelt. Deze verrommeling zou dan in het zicht komen te liggen.



*Figuur 4 Inrichtingsplan*

De belangrijkste inrichtingsmaatregel wordt een vrij uitgroeïende bosstrook. Deze bosstrook wordt circa 10 meter breed en bestaat uit een kern en twee randen. De kroon van de bosstrook kan vrij uitgroeien, zonder dat er in de bomen en struiken gezaagd hoeft te worden. Door de positionering van de bosstrook aan de rand van het plangebied wordt een robuuste overgang gemaakt naar de omgeving. Dit sluit aan bij de kamerstructuur zoals veel percelen in het jonge ontginningslandschap ingepast zijn. Naast de landschappelijke meerwaarde heeft de bosstrook ook een ecologische meerwaarde, onder meer als schuil- en nestelgelegenheid voor vogels en andere kleine dieren.

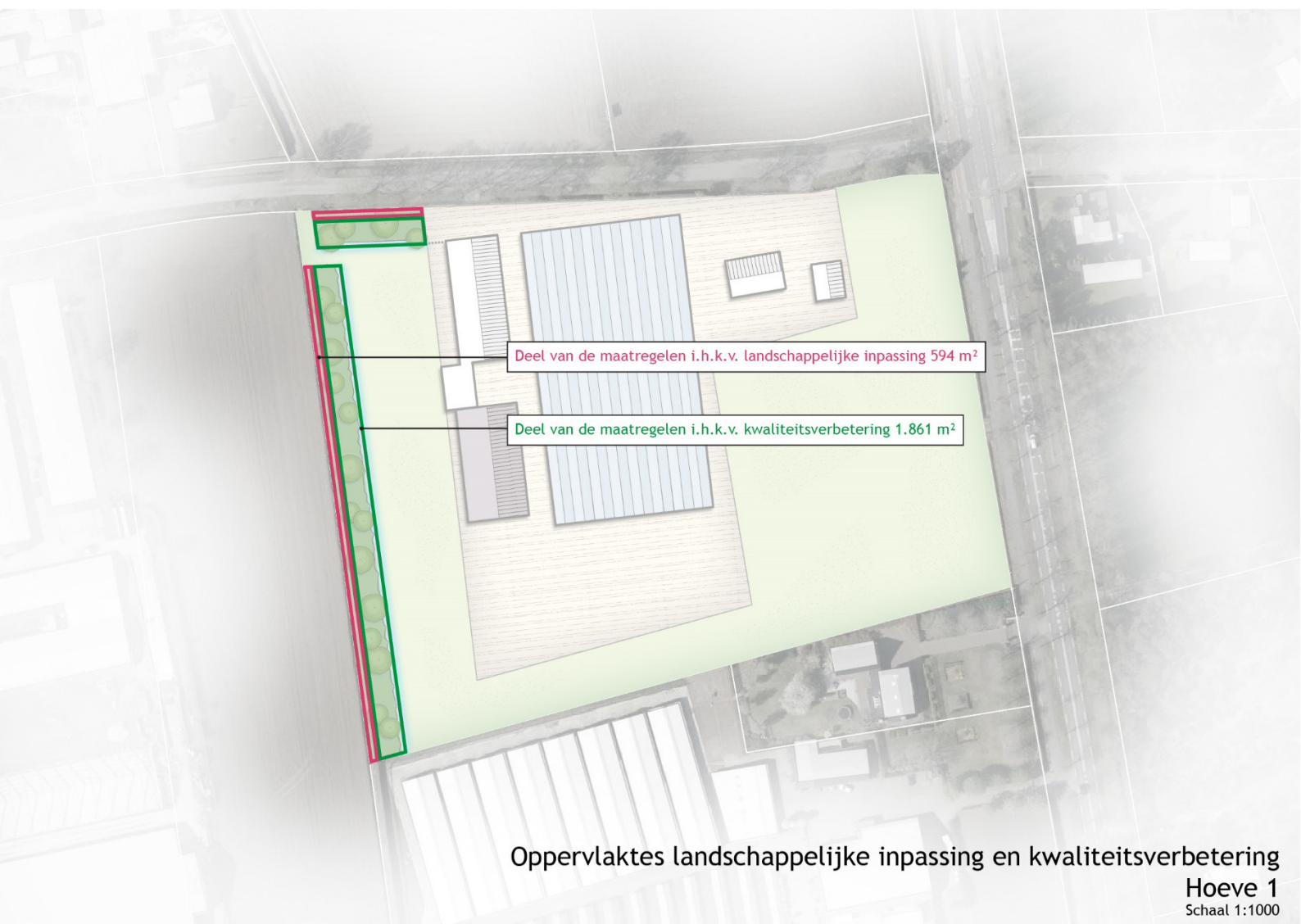
Het sortiment bestaat uit inheemse struiken en lage bomen, met hier en daar een boom van de 1e of 2e grootte (o.m. linde, kers, eik, eens in de 30,00 tot 40,00 meter). Door voor een groot aandeel aan struiken en lage bomen te kiezen (sleedoorn, vlier, Gelderse roos, hazelaar etc.) blijft de bosstrook dicht zonder dat veel onderhoud nodig is. Het dicht zijn en blijven van de bosstrook is voorwaarde voor een goede landschappelijke inpassing. Bovendien zorgt een dichte en afwisselende beplanting voor een goed leefgebied voor vogels en kleinere zoogdieren.



Een ondiepe greppel van circa 2,5 meter breed aan de oostkant van de bosstrook dient ervoor dat de bosstrook een bredere ecologische waarde krijgt. Tevens wordt vraat van de struiken uit de bosstrook door het vee wat in het aangrenzende agrarische perceel loopt voorkomen. Deze greppel zal tevens dienen voor regenwaterinfiltratie.

Het inrichtingsplan voorziet in een tweetal belangrijke inrichtingsmaatregelen. Op de bijgevoegde kaart is weergegeven welk deel van de inrichtingsmaatregelen meetellen in het kader van de landschappelijke inpassing en welke in het kader van de kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op de volgende oppervlakten:

- Landschappelijke inpassing: 594 m<sup>2</sup>
- Kwaliteitsverbetering: 1.861 m<sup>2</sup>



*Figuur 5 Oppervlaktes van de maatregelen die geteld worden als onderdeel van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.*



*Figuur 6 Doorsnede met maatvoering van inrichtingsmaatregelen bosstrook en ondiepe greppel.*

<sup>4</sup> Op basis van STILA normbedragen

<sup>5</sup> Bedrag agrarische grondwaarde is gebaseerd op de verwijzing naar het kadaster zoals deze door de gemeente valkenswaard in het kwaliteitskader Landschap omschreven is: <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2021-3e-kwartaal?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten-agrarische-grondmarkt>

## Sortiment

### ***Bomen***

10 stuks, solitair in het midden van de bosstrook. Onderlinge afstand circa 30 meter.

Plantmaat 12-14:

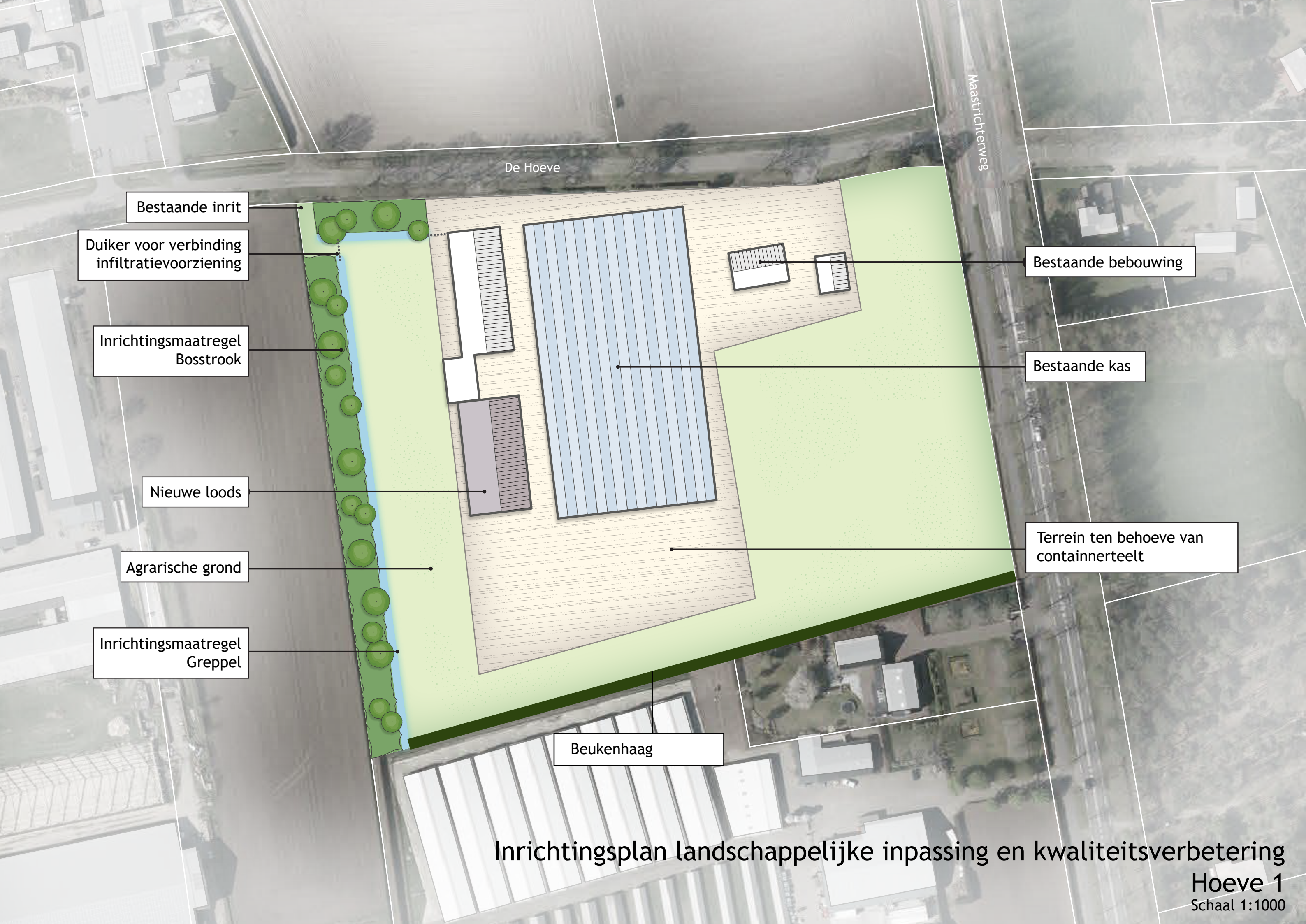
- *Linde*
- *Kers*
- *Eik*

### ***Bosplantsoen***

1.969 stuks, driehoeksverband 1x1 meter, gemengd in groepen van 5-10 stuks van dezelfde soort:

- *Sleedoorn*
- *Vlier*
- *Gelderse Roos*
- *Hazelaar*
- *Krenteboompje*
- *Lijsterbes*
- *Hulst*
- *Kardinaalsmuts*
- *Wilde liguster*





De Hoeve

Maastrichterweg

Bestaande inrit

Duiker voor verbinding  
infiltratievoorziening

Inrichtingsmaatregel  
Bosstrook

Nieuwe loods

Agrarische grond

Inrichtingsmaatregel  
Greppel

Bestaande bebouwing

Bestaande kas

Terrein ten behoeve van  
containnerteelt

Beukenhaag

Inrichtingsplan landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Hoeve 1  
Schaal 1:1000