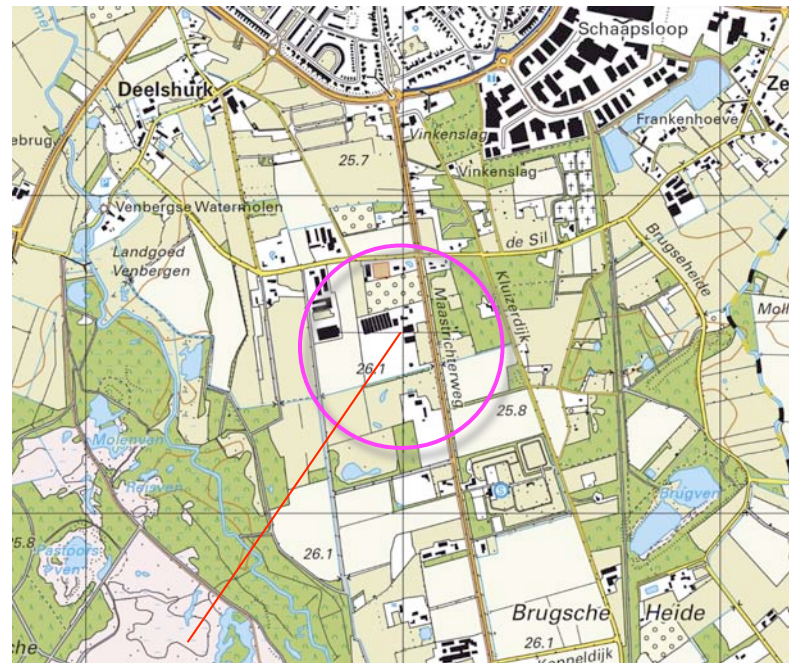


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Valkenswaard. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1904

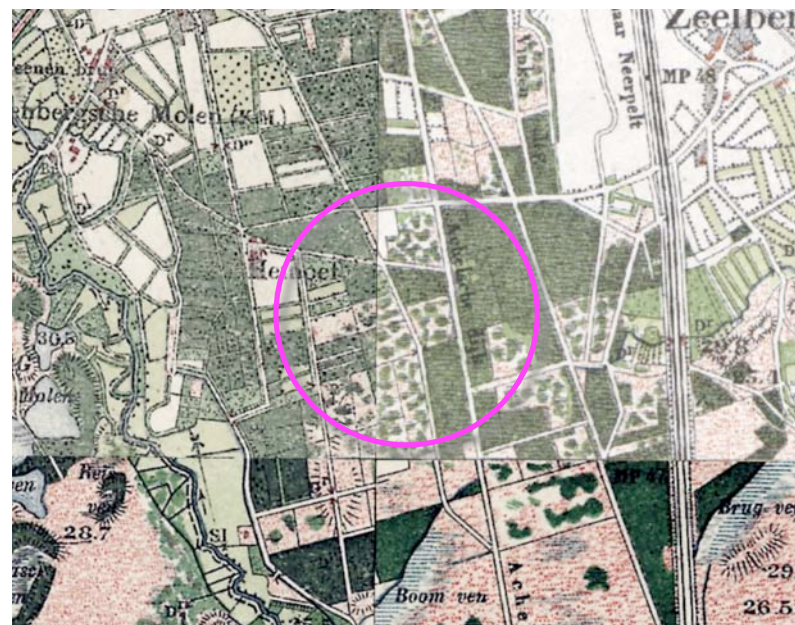
In 1904 werd het plangebied nog als heide met houtopstanden en bos gekarteerd. Het werd doorsneden door een noord-zuid verlopende weg. Het maakte deel uit van een gebied met heide en bos op een dekzandrug tussen het dal van de Dommel en de Tongelreep.

karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen als jongere heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes, bomenrijen en solitaire bomen nabij de gebouwen,
- b) houtwallen of daar uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsneden van de topkaart uit 1904 en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1904

zone met heide en bos op een rug tussen twee beekdalen; de Dommel en Tongelreep



Topkaart 1904; heide met houtopstanden en bos, doorsneden door een weg

HISTORIE

In de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de heide ten zuiden van Valkenswaard grotendeels ontgonnen. De ontgonnen gronden ten westen van de Maastrichterweg worden grotendeels als grasland en akkerland in gebruik genomen. Ten oosten van de Maastrichterweg worden diverse percelen bebost op grond van de vraag naar mijnhout. In 1929 is het plangebied grotendeels als weiland in gebruik. In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn de veldwegen die het plangebied in 1929 nog doorsnijden uit de kaarten verdwenen. In 1963 is het in gebruik als akkerland. Zie de uitsneden uit 1929 en 1967 rechtsboven.

In de navolgende jaren is een intensivering van het bodemgebruik (boomteelt) en een opkomst van intensieve veehouderij in de context te constateren. In het plangebied wordt tegen het einde van de tachtiger jaren een nertsenhoudery gevestigd. De nertsenstallen worden omzoomd door groensingels. Ten noorden hiervan worden bergingen gerealiseerd. In de loop van de navolgende jaren worden de nertsenstallen vervangen en uitgebreid. Ten noorden van de bergingen wordt een woning gerealiseerd, ten zuiden van de bergingen worden twee loodsen gebouwd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1993 en 2017 rechtsonder.

Conclusie

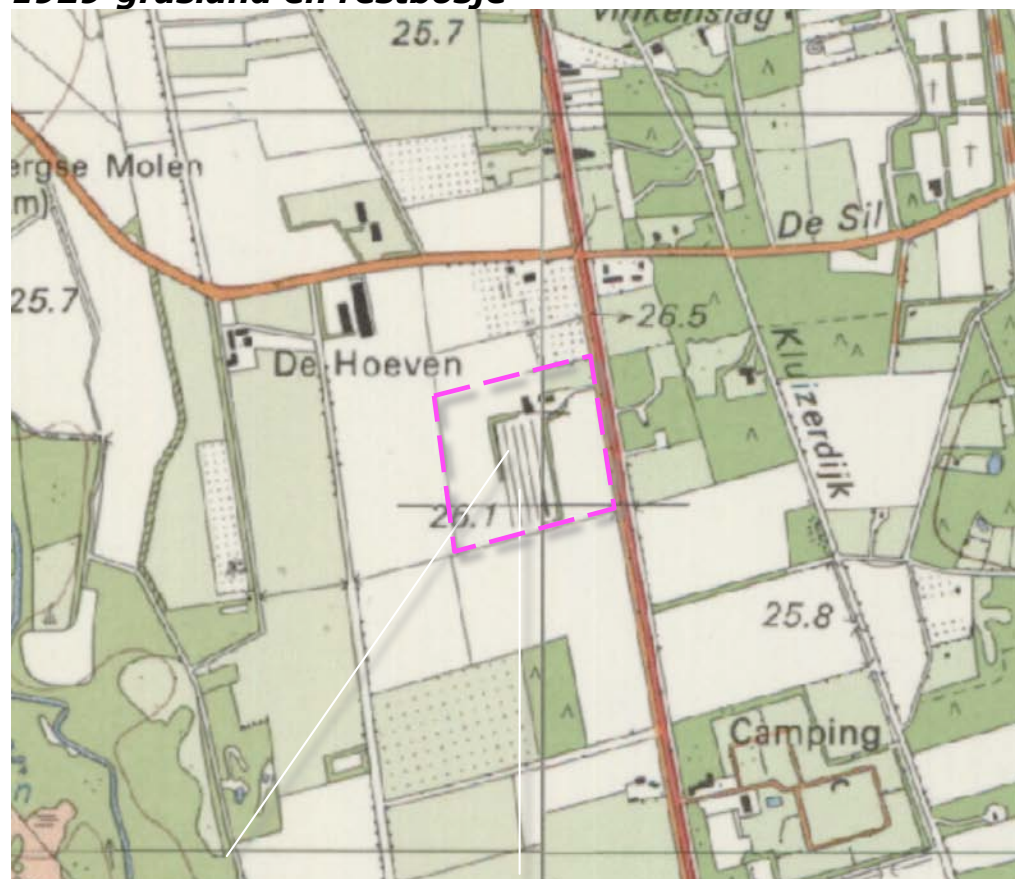
Het plangebied werd ontgonnen in de eerste decennia van de 20ste eeuw. Aanvankelijk werd het als grasland benut, na de Tweede wereldoorlog als akkerland. Tegen het einde van de tachtiger jaren wordt een nertsenhoudery bestaande uit nertsenstallen en twee bergingen in het plangebied gevestigd. In de loop van de navolgende jaren worden de dierenverblijven uitgebreid, worden een woning en twee loodsen gerealiseerd.



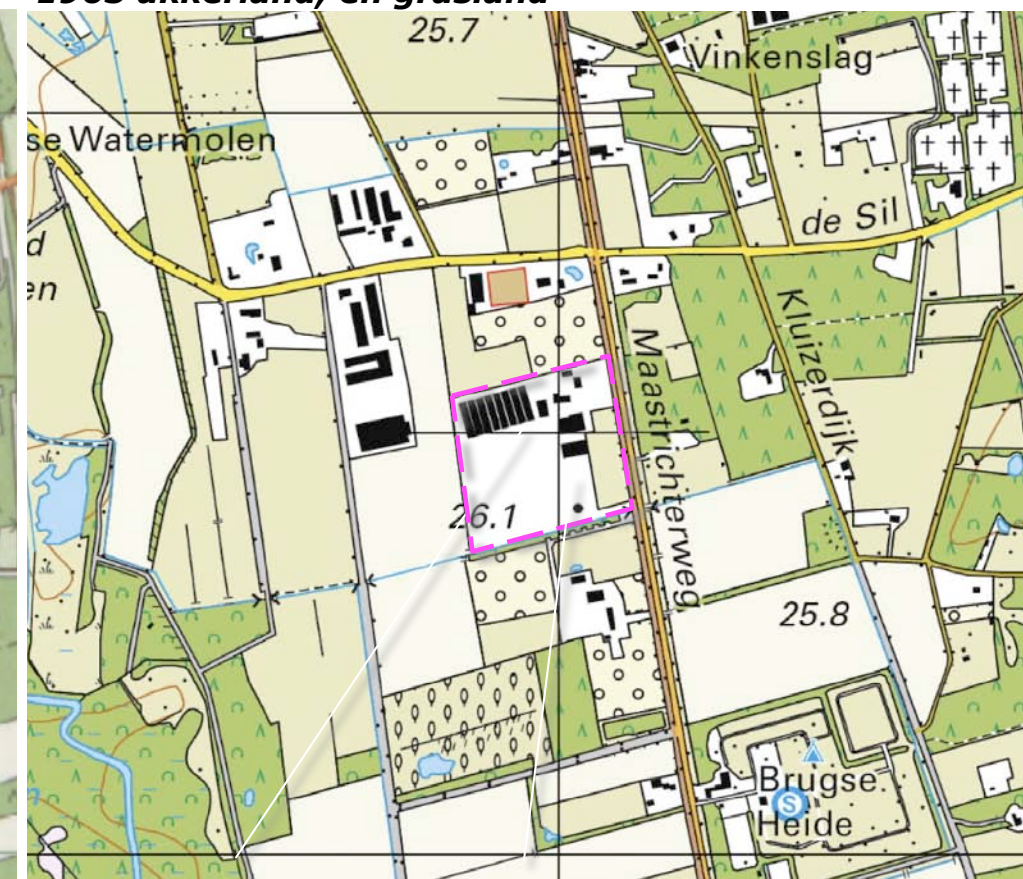
1929 grasland en restbosje



1963 akkerland, en grasland



1993 nertsenkassen, groensingels, woning en berging



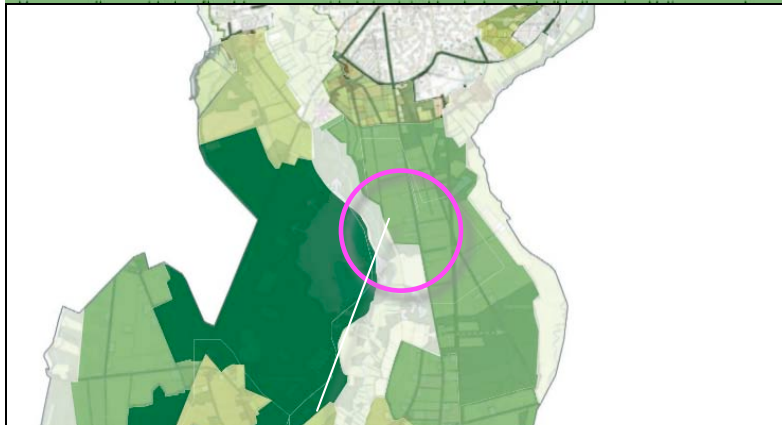
2017 bebouwingen en erfgebied uitgebreid

LOP + HANDREIKING

In het LOP en de handreiking kwaliteitsverbetering wordt het plangebied ondergebracht in de zone jong ontginningenlandschap. Voor dit plangebied worden onderstaande streefbeelden aangereikt. In een jong ontginningslandschap zijn de rechts weergegeven inrichtingselementen en soorten als karakteristieke elementen gerangschikt.

Karakteristiek en streefbeeld

- grootschalig open landschap
- rationele verkaveling omzoomd door singels en houtwallen haaks op de weg
- wegbeplanting van eikenlanen
- grotere bedrijfsmatig opgezette erven, robuust ingepast met houtwallen en singels
- akkerranden ten behoeve van biodiversiteit
- in weidevogelgebied alleen akkerrandmengsel en geen opgaande beplantingen



ligging plangebied

paardenboulevard

Meer specifiek is de Maastrichterweg en aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de huisvesting van paardensport gerelateerde bedrijvigheid. De doorontwikkeling van de aangezette paardenboulevard biedt perspectief voor de vrijkomende agrarische bedrijven langs de Maastrichterweg.

Landschappelijke inrichtingselementen



Houtwal, houtsingel of bossingel



Hakhoutbosje, geriefbosje of bos



Struweelrand



Akkerrand



Bomenrij, bomenlaan



Infiltratiesloot



Paardenboulevard

De oorspronkelijke springstal van Jan Tops is in de afgelopen decennia uitgegroeid tot een paardenboulevard waaraan meerdere internationale paardensportbedrijven hun bedrijf hebben gevestigd. De paardenboulevard is een van de internationale toplocaties op het gebied van paardensport. De gemeente heeft de wens om langs de Maastrichterweg en omgeving nog meerdere internationale topruiters te huisvesten en hier ook paardensport gerelateerde bedrijvigheid mogelijk te maken. De doorontwikkeling van de paardenboulevard biedt een oplossing voor het steeds groter wordende aantal vrijkomende agrarische bedrijven in dit gebied.

Erfinpassing

(Solitaire) boom op het erf

- Zomereik (*Quercus robur*)
- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Notenboom (*Juglans regia*)
- Hoogstamfruitboom

Hagen rondom het erf of om de tuin

- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Meidoorn (*Crataegus monogyna*)

Kwaliteitsverbetering landschap

Solitaire bomen

- Zomereik (*Quercus robur*)
- Zomerlinde (*Tilia vulgaris*)
- Ruwe berk (*Betula pendula*)

Bomen in houtwal en houtsingel

- Zomereik (*Quercus robur*)
- Ruwe berk (*Betula pendula*)
- Zomerlinde (*Tilia vulgaris*)

Struweel(heg) houtwallen en -singels

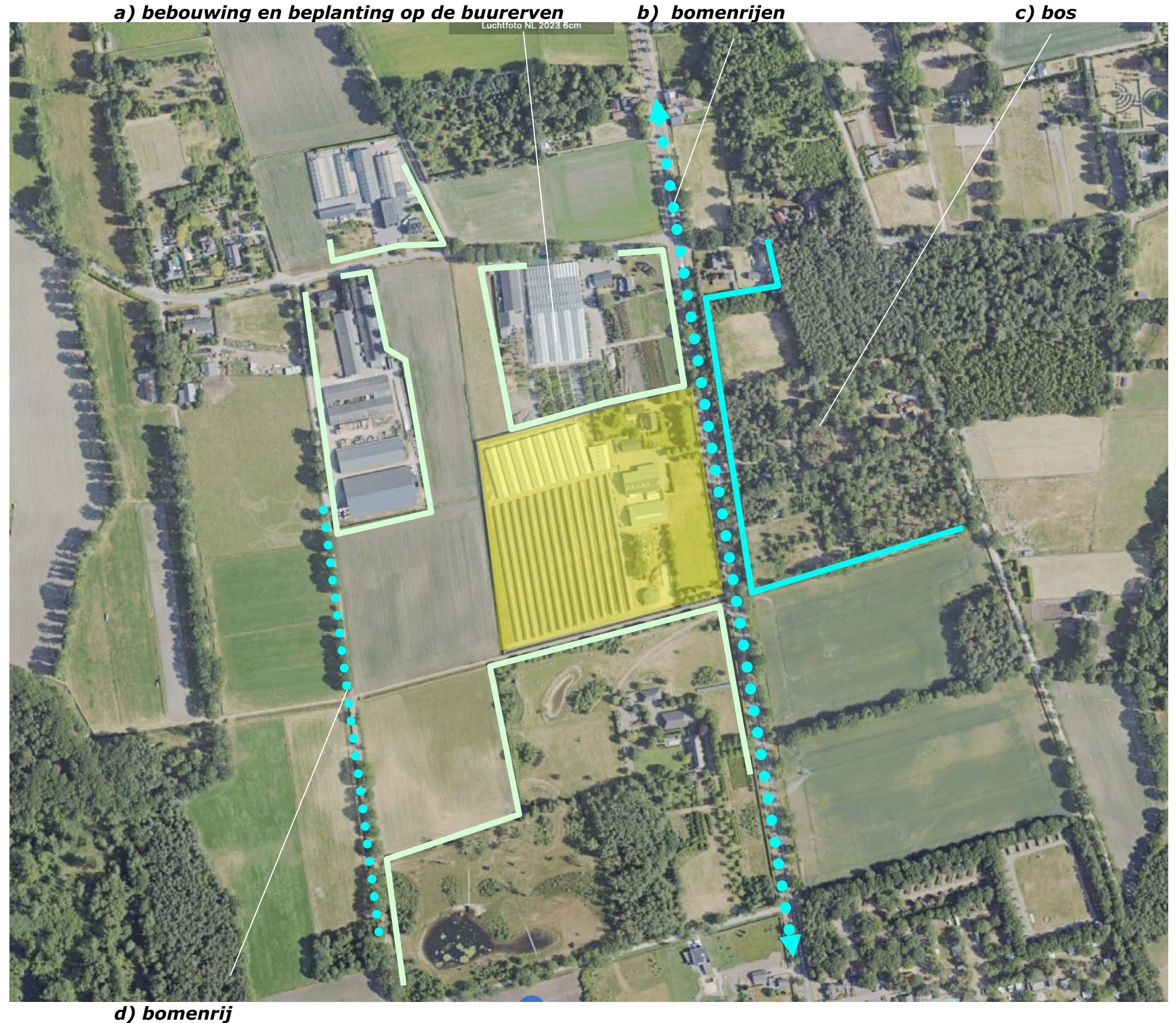
- Vuilboom (*Rhamnus frangula*)
- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Krent (*Amelanchier lamarckii*)

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven,
- b) bomenrijen in de berm van de Maastrichterweg,
- c) bosjes en bos ten oosten van de Maastrichterweg,
- d) de bomenrij langs de ten westen gelegen veldweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

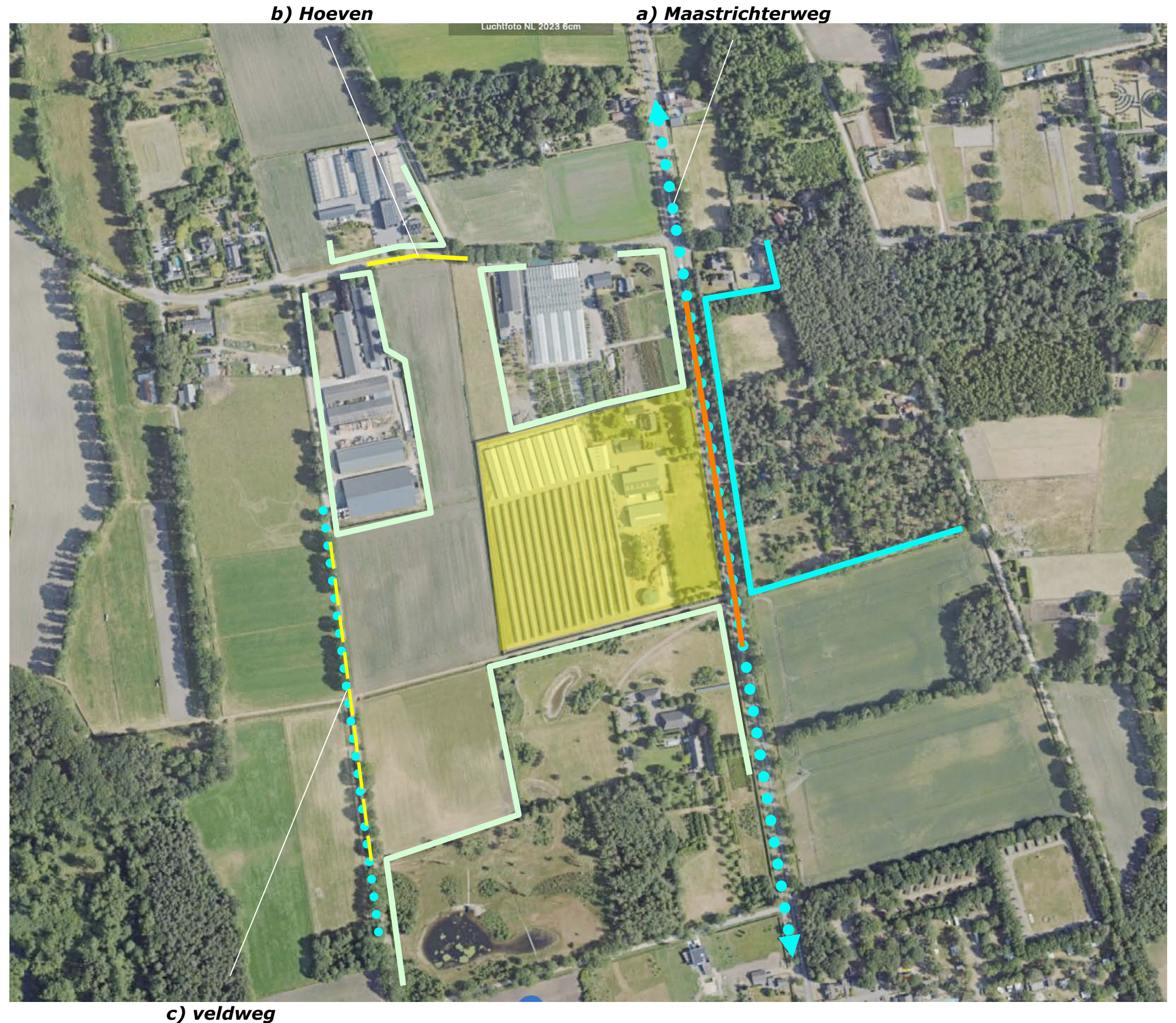


RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte context. Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving;

- a) in de benadering en tijdens de passage over de Maastrichterweg,
- b) een kort durende doorkijk vanaf de ten noorden gelegen weg Hoeven,
- c) over enige afstand vanaf de ten westen gelegen veldweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.



3D MAASTRICHTERWEG

1+2) Komend uit het noorden is na de passage van de bebouwingen op het buurerf een zicht via de plantage op het buurerf op de noordkant van het plangebied mogelijk. Nabij het plangebied toont zich de oostkant. De woning in het plangebied toont zich beeldbepalend in een stevig en passend groen kader bestaande uit hagen en bomen.

3+4) Komend uit het zuiden wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de hagen en bomen op het ten zuiden gelegen erf. Nabij het plangebied is een kortdurende doorkijk op de zuidkant mogelijk, de oostkant toont zich tijdens de passage. Aanwezige beukenhagen en bomen vormen een fraai en stevig kader voor de terugwijkend gelegen, zich ondergeschikt tonende loodsen. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



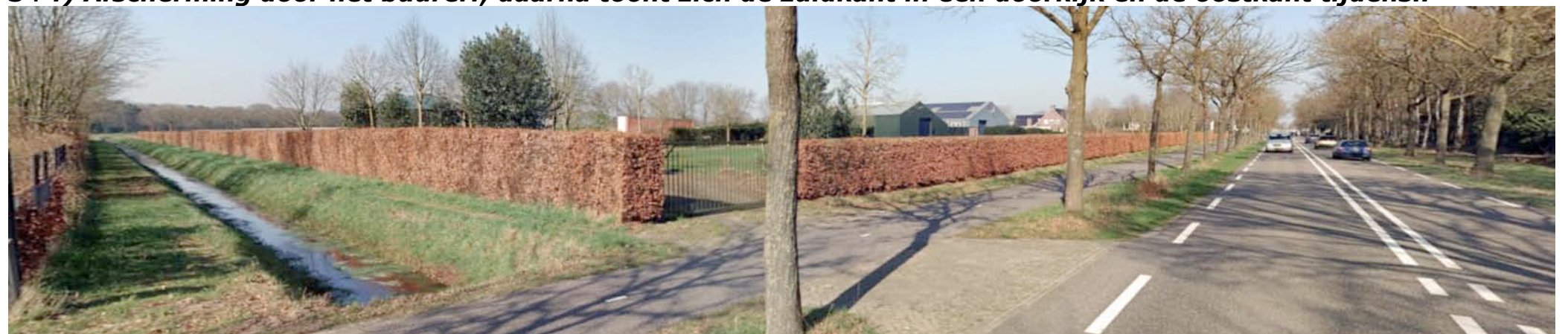
1+2) Het plangebied wordt op maaiveldniveau afgeschermd door het buurerf. De woning is beeldbepalend en...



.. toont zich in een passend groen kader, bestaande uit hagen en bomen.



3+4) Afscherming door het buurerf, daarna toont zich de zuidkant in een doorkijk en de oostkant tijdens..



... de passage. Beukenhagen en bomen vormen een stevig kader. De loodsen tonen zich ondergeschikt.

3D VELDWEG & HOEVE

1,2) Vanaf de veldweg ten westen van het plangebied is een zicht op de westkant over enige afstand mogelijk; de bebouwing in het plangebied toont zich in relatie tot het door bos gekleurd decor. Hagen vormen een verbindend element en schermen het plangebied af op maaiveldniveau.

3) Vanaf de weg Hoeve is een kortdurende doorkijk op delen van de noordkant mogelijk. De hagen aan de rand van het plangebied schermen af, de daken van de kassen tonen zich.

Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt vooral waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Maastrichterweg. Vanaf de ten westen gelegen veldweg is een zicht op de westkant mogelijk, vanaf de weg Hoeve is een kort durende doorkijk op een deel van de noordkant mogelijk. De hagen en bomen in het plangebied vormen een stevig en passend kader. De terugwijkend gelegen bedrijfsgebouwen tonen zich ondergeschikt aan het groene kader. In de beleving vanaf de Maastrichterweg profileert zich de woning als beeldbepalend gebouw.



1,2) Zicht op de westkant van het plangebied. De bebouwing in het plangebied toont zich in relatie tot en ..



..ondergeschikt aan, het door bos gekleurd decor. De hagen vormend een verbindend element en schermen af.



3) Hagen schermen af, de daken van de bebouwing tonen zich in de kortdurende doorkijk.

PLANGEBIED - 1:1250

Het plangebied omvat de percelen 118 en 779, gelegen in de sectie K van de kadastrale gemeente Valkenswaard.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;
a) een rij hallen noordwestkant,
b) twee bergingen ten oosten hiervan,
c) de bedrijfswoning met een bijbehorende berging aan de noordkant,
d) dierenverblijven aan de zuidwestkant,
e) twee loodsen, een mestsilo en een vaste mestopslag ten oosten hiervan.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN ONTSLUITING

Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. De oostkant van het plangebied is in gebruik als huisweide. Het gebied tussen en rond de bedrijfsgebouwen is verhard. De woning wordt ontsloten via een inrit en oprit ten noorden van de woning. De zone met bedrijfsgebouwen wordt ontsloten via de inrit ten zuidwesten van de woning. Nabij de mestopslag en de mestsilo is een secundaire inrit gesitueerd. De overige delen van het plangebied betreffen grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van het landschap. De hagen en bomenrijen worden uitstekend beheerd. De bomengroep toont een wat eenzijdig soortenbeeld en bevat veel matig ontwikkelde bomen. De struiklaag van de groensingel is recenter afgezet en toont een redelijke soortenrijkdom, de boomlaag is recent gedund. De overgehouden exemplaren tonen matig ontwikkelde kronen.



SLOPEN

De nertsenstallen met de onderliggende betonverhardingen, een loods, de mestopslag, de sleufsilos, en een deel van de aanwezige verhardingen zullen worden gesloopt.

opslag

De hallen aan de noordwestkant en de ten oosten hiervan gelegen loods zullen worden benut voor statische opslag. Het ten oosten hiervan gelegen gebouw zal worden benut als berging, de ten zuiden hiervan gelegen loods zal worden benut als werkplaats.

hallen en loods worden benut voor opslag

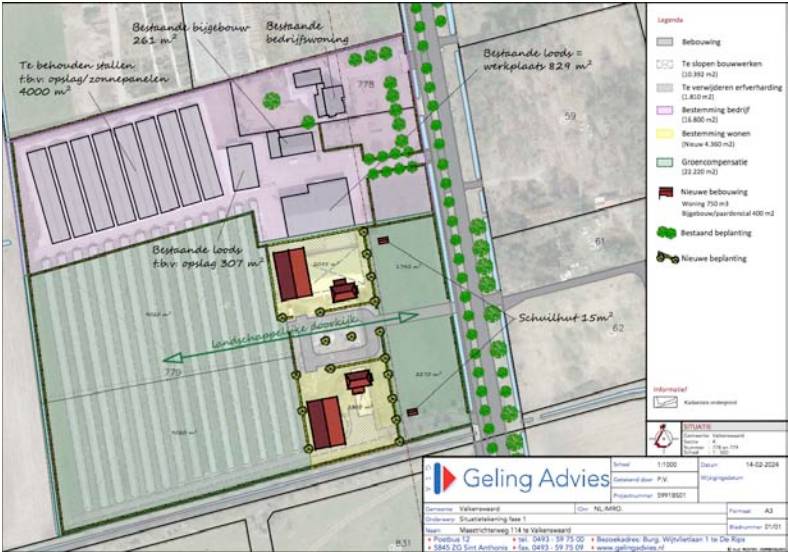
berging en werkplaats



nertsenstallen en verhardingen, loods, mestsilo en vaste mestopslag worden gesloopt

ONTWIKKELING - DEEL 2

Ten zuiden van de resterende bebouwing zullen twee kavels voor de bouw van een woning en een bijgebouw geschikt voor paardenhouderij worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente betreffende de status van de Maastrichterweg als paardenboulevard. Het gebied ten oosten en westen van de kavels zal als weiland worden benut. Om de benutting van de oostkant als weiland mogelijk te maken is het (waarschijnlijk) wenselijk per kavel een schuilhut in dit gebied te plaatsen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de door Geling Advies opgestelde situatieschets hieronder.



situatieschets Geling Advies



weiland aan de westkant en oostkant van de kavels

ONTSLUITING & INFILTRATIE, ROOIEN

De kavels zullen worden ontsloten via een tussen de kavels gelegen gemeenschappelijk erf en een ter hoogte hiervan te realiseren inrit aan de Maastrichterweg. Het centrum van het gemeenschappelijk erf bestaat uit een grasveld. Hierdoor wordt een doorkijk op het achterliggende landschap aan de beleving vanaf de Maastrichterweg toegevoegd.

wadi en infiltratiesloten

In het grasveld van het gemeenschappelijk erf is een wadi te realiseren; in deze wadi wordt het hemelwater afkomstig van het gemeenschappelijk erf opgevangen. Het van de daken van de woningen en de bijgebouwen afkomstige hemelwater wordt geborgen in aan de westkant van de kavels realiseren infiltratiesloten. Deze sloten kunnen breed worden geprofileerd zonodig uitstromen over het ten westen gelegen weiland.

rooien

De bomengroep en de groensingel ter hoogte van de te realiseren kavels zullen worden gerooid. Ter hoogte van de nieuwe inrit en aan de noordkant van de kavels zullen stukjes van de aanwezige hagen moeten worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



CONCLUSIES > CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als jongere heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van; a) hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de gebouwen, b) houtwallen of daar uit overgebleven bomenrijen aan de veldkanten.

Het plangebied werd ontgonnen in de eerste decennia van de 20ste eeuw. Aanvankelijk werd het als grasland benut, na de Tweede wereldoorlog als akkerland.

Tegen het einde van de tachtiger jaren wordt een nertsenhoudersrij bestaande uit nertsenhoudersrijen en twee bergingen in het plangebied gevestigd.

In het LOP en de handreiking kwaliteitsverbetering wordt het plangebied ondergebracht in de zone jong ontginningslandschap.

De Maastrichterweg is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de huisvesting van paardensport gerelateerde bedrijvigheid.

Het plangebied wordt vooral waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Maastrichterweg. Vanaf de ten westen gelegen veldweg is een zicht op de westkant mogelijk, vanaf Hoeven is een kort durende doorkijk op een deel van de noordkant mogelijk.

De hagen en bomen in het plangebied vormen een stevig en passend kader. De terugwijkend gelegen bedrijfsgebouwen tonen zich ondergeschikt aan het groene kader. In de beleving vanaf de Maastrichterweg profileert zich de woning als beeldbepalend gebouw.

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van het landschap. De hagen en bomenrijen worden uitstekend beheerd.

De dierenverblijven een loods, de mestopslag, de sleufsilo, en een deel van de aanwezige verhardingen zullen worden gesloopt.

Ten zuiden van de resterende bebouwing zullen twee kavels voor de bouw van een woning en een bijgebouw geschikt voor paardenhouderij worden gerealiseerd. De kavels zullen worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en erf, hierdoor wordt een doorkijk op het achterliggende landschap aan de beleving vanaf de Maastrichterweg toegevoegd.

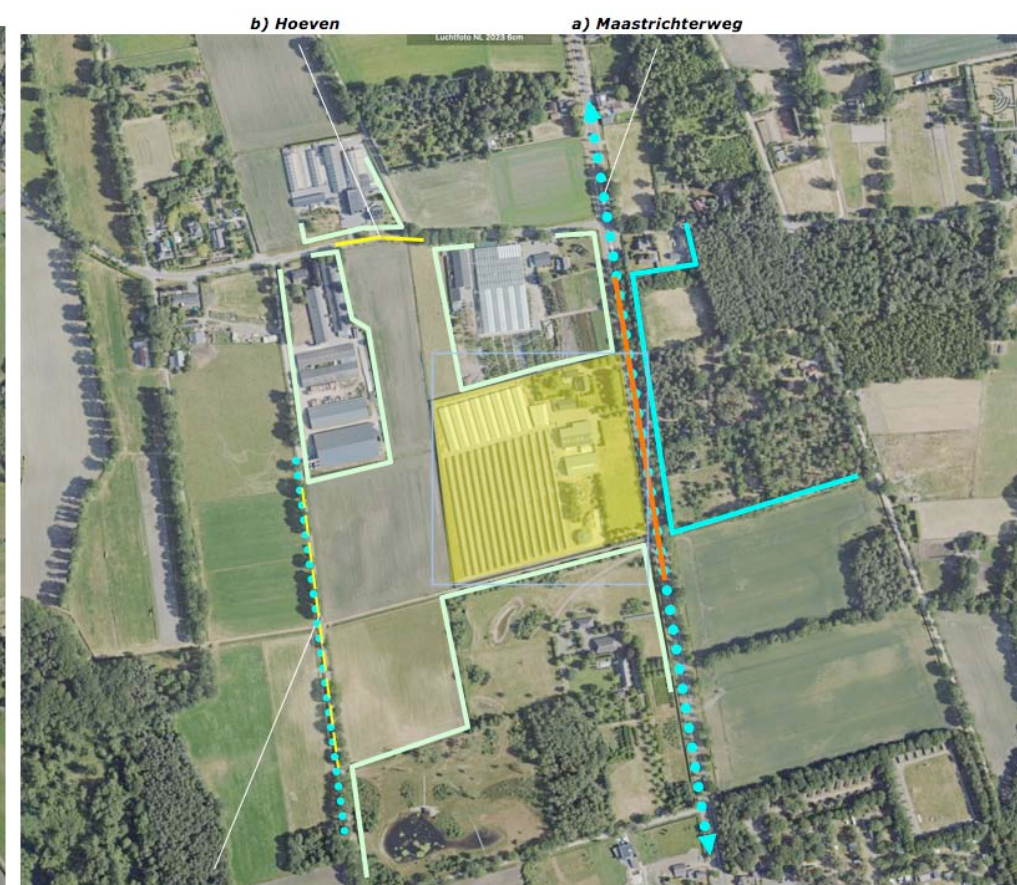


Topkaart 1904; heide met houtopstanden en bos, doorsneden door een weg

a) beukenhagen b) peren, kers, noot leipen, eiken, paardekastanjes, hulsthaag



c) bomengroep, groensingel, lindes en hulstzuilen



c) veldweg



weiland aan de westkant en oostkant van de kavels

CONCEPT

De conclusies op de voorafgaande pagina voeren naar het rechts verbeelde concept:

1) Het plangebied wordt reeds in het landschap verankert door de aanwezige beplanting bestaande uit een fors areaal beukenhagen en een goed ontwikkeld boombestand. In stand houden van deze elementen (als beschreven op pagina 12 en 15) vormt de basis voor de inpassing van het plangebied.

2) De inpassing zal aansluitend bij de kenmerken van de uitgangssituatie worden versterkt door de aanplant van geleedende en zonerende hagen en bomen. Deze elementen maken de nieuwe zoneringen expliciet en verlenen de doorkijk in het centrum van het plangebied een groen karakter. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en het navolgende beplantingsplan.

1) in stand houden aanwezige hagen en bomen (blauwgroen)



2) hagen en bomen maken zoneringen expliciet, leveren een groene doorkijk op (geel)

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande het navolgende;

- H1 beukenhagen,
- B1 lindes,
- B2 paardekastanjes,
- B3 meersoortige bomenrijen bestaande uit haagbeuken, essen en lijsterbes,
- B4 notenbomen.

Zie de plantlijst en de richtlijnen voor aanleg en beheer op de navolgende pagina.

instandhouden

Onderdeel van het beplantingsplan is dat de aanwezige beplantingselementen als beschreven op pagina 12 en 15 in stand worden gehouden. De hoogte van de beukenhagen aan de wegkant is ter hoogte van het weiland daarbij in fases te verlagen en af te stemmen op de hoogte van de hagen ter hoogte van de resterende woning (zie de foto hieronder). De werkzaamheden dienen gefaseerd, over meerdere jaren verdeeld, te worden uitgevoerd in verband met de gevoeligheid van de beuk voor zonnebrand.



hoogte overnemen



PLANTENLIJST

Zie voor de aan te planten soorten en aantallen de lijst rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang bij aanplant van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110-120 cm, aan de veldkanten is een hoogte van 180 cm toegestaan.

B12 De lindes en de paardekastanjes zijn aan te planten in de omvang 16/18 en mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350/400 cm.

B34 De meersoortige bomenrijen en de solitaire notenbomen worden aangeplant in de omvang 14/16 en mogen zich parkachtig ontwikkelen.

Code		H1	B1	B2	B3	B4
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	10/12	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	nvt	nvt
Omvang t		220 m	3 st	12 st	3 st	3 st
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		1			
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk					
Castanea sativa	tamme kastanje		1			
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					
Corylus avellana	hazelaar					
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	groene beuk	880	1			
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk					
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot				3	3
Ligustrum vulgare	liguster					
Ilex aquifolium	hulst					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg			12		
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		880	3	12	5	5