LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN EN KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Hippische verblijfsaccommodatie Stal Tops



TOPS INTERNATIONAL ARENA
VALKENSWAARD

dolmans
landscaping group
l+p ontwerpers en adviseurs

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN EN KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Hippische verblijfsaccommodatie Stal Tops

Dolmans landscaping group in opdracht van

Stal Tops bv

28 mei 2021, Nuenen

aangevuld 29 september 2026, Eindhoven

dolmans
landscaping group
l+p ontwerpers en adviseurs

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 7

2 Plangebied en omgeving 8
- 2.1 Historische kaarten 8
- 2.2 Vigerend beleid 10
- 2.3 Omgeving van het plangebied 13
- 2.4 Huidige situatie van het plangebied 16

3 Gewenste ontwikkeling 20

4 Landschappelijk inpassingsplan 22
- 4.1 Plangebied A 24
- 4.2 Plangebied B 31

5 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap 34

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan overzicht (op schaal)

Bijlage 2. Beplantingsplan landschappelijk inpassingsplan

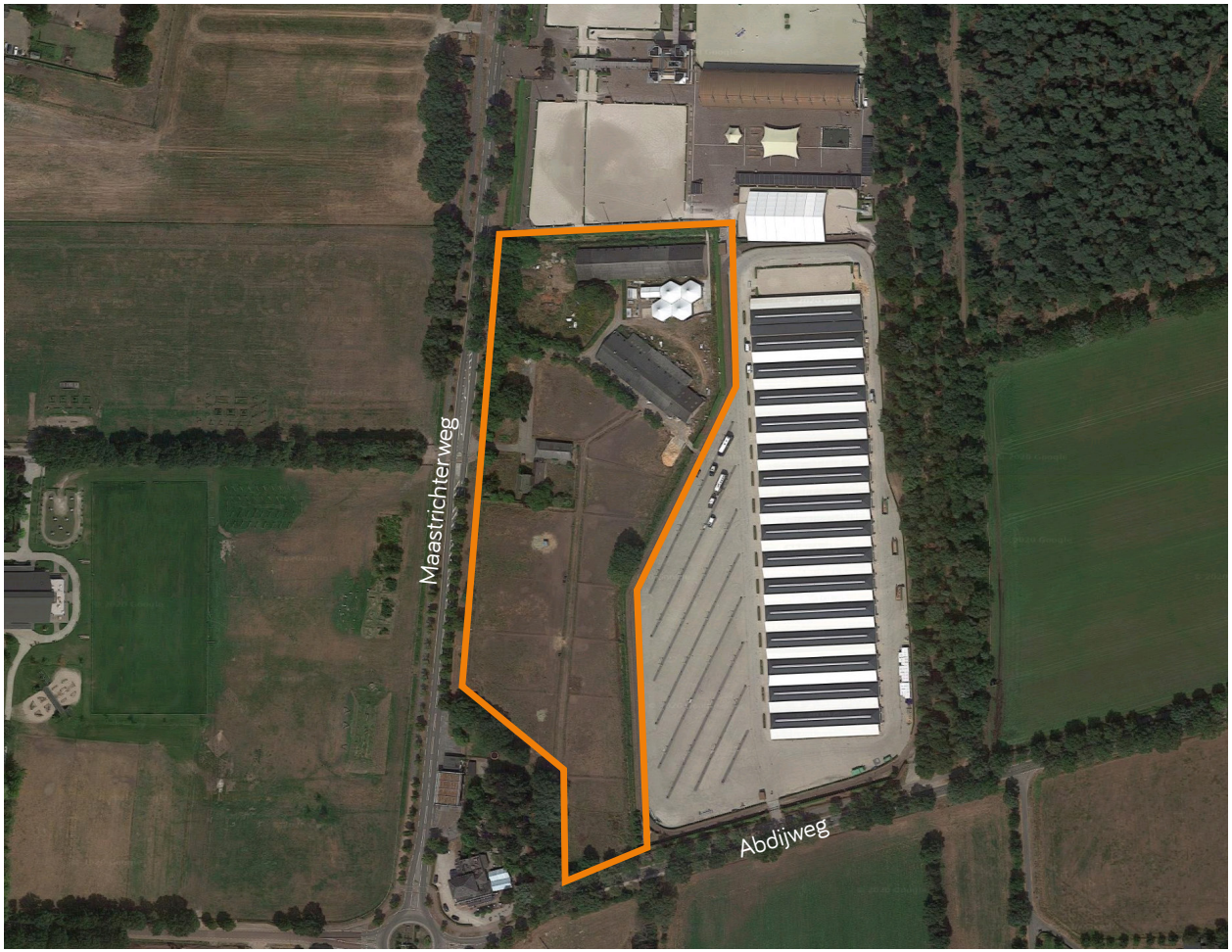
LEESWIJZER

Deze rapportage bestaat uit drie delen. Het eerste deel is een inventarisatie en analyse fase van de omgeving en het landschap nabij het terrein van Tops. In het tweede deel wordt de landschappelijke inpassing op basis van voorgaande inventarisatie en analyse opgebouwd. Het inpassingsdeel bestaat uit meerdere locaties maar kunnen beschouwd worden als een geheel.
Als laatste zal het onderdeel m.b.t. de financieële borging inzichtelijk gemaakt worden.

1 Inleiding

Voor u ligt de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap voor de gewenste ontwikkeling van de hippische verblijfsaccommodatie aan de Maastrichterweg 255 te Valkenswaard. Deze rapportage is opgesteld in samenwerking met de gemeente Valkenswaard, waterschap De Dommel, Rienks architecten en Wintraecken advies.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en met name het buitengebied is één van de provinciale belangen. De uitwerking hiervan heeft de provincie vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage dienen te leveren aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 3.9 dient voor de ontwikkeling van verblijfsaccommodatie aan de Maastrichterweg 255 een bijdrage geleverd te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoordeling of aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan, wordt per individuele case bepaald. In onderhavige rapportage is een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing/de kwaliteitsverbetering en de landschapsinvesteringsregeling.



DOEL

De doelstelling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is het verhogen van de natuur en de landschapswaarde en het vergroten van de cultuurbeleving. De investering die wordt gedaan dient in verhouding te staan met de omvang van de ontwikkeling. Deze rapportage geeft inzicht in de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling geprojecteerd wordt. De landschappelijke inpassing van het complex wordt hier omschreven en er wordt aangegeven op welke wijze deze vormgegeven is.

Het plangebied (circa 2,8 ha) is gelegen aan de Maastrichterweg 255 te Valkenswaard. De Maastrichterweg is de doorgaande weg van Valkenswaard naar de Belgische grens richting Hamont – Achel. Het perceel is ontsloten via de Maastrichterweg, de weilanden zijn ook bereikbaar vanaf de Abdijweg. De grens met België ligt op circa 1,5 kilometer. De locatie ligt in het zoekgebied van de gemeente dat aangewezen is om zich te ontwikkelen tot 'paardenboulevard'.

2 Plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied in haar omgeving. Hierbij wordt aandacht besteedt aan de ontstaansgeschiedenis, het vigerend beleid en de huidige situatie van het plangebied

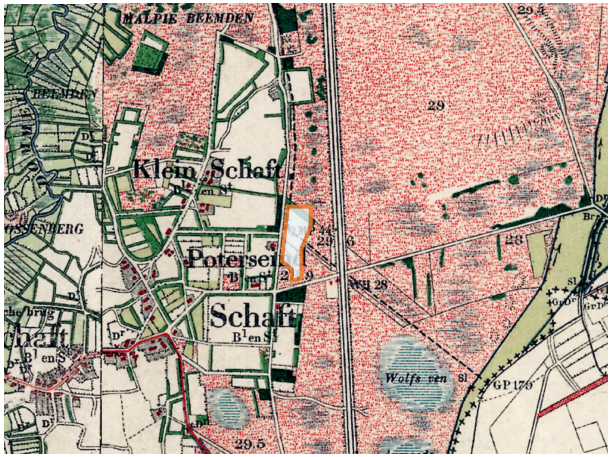
2.1 Historische kaarten

1850



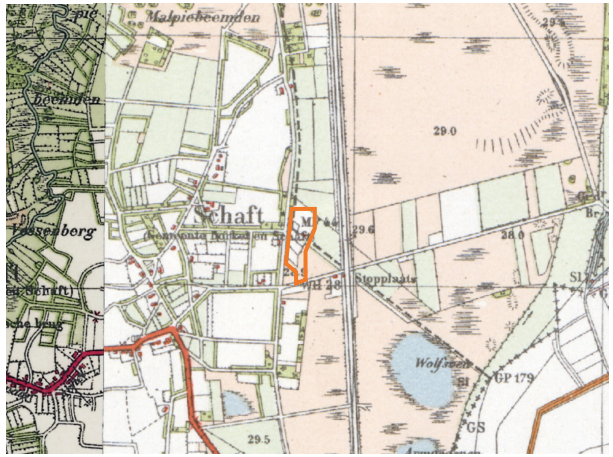
Achel en Valkenswaard worden verbonden door de noord-zuidverbinding welke rond 1850 reeds aanwezig was. Deze verbinding werd in de loop der jaren steeds belangrijker. De weg is een ontginningsbasis geweest waaruit de voormalige heide in cultuur is gebracht. Dit is aan de verkaveling van het gebied nog steeds te zien. Deze is namelijk loodrecht op de weg en woningen en bedrijven zijn op de weg ontsloten.

1900



In 1900 is het plangebied gelegen aan de rand van de 'Opperheide'. Ten westen bevinden zich de gehuchten Klein Schaft en Schaft met het beekdal van de Dommel. Aan de oostzijde passeert het spoorweg tracé Hasselt - Eindhoven. Medio 1960 is deze lijn opgeheven maar de route is nog zichtbaar op recentere kaarten.
Ten zuiden liggen het Wolfsven en het Armoedsven.

1950



Het oorspronkelijke heidegebied verdwijnt langzaam en maakt plaats voor agrarische ontwikkelingen.

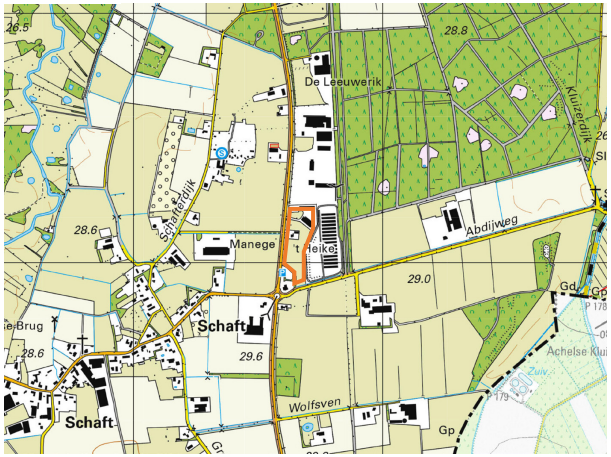
bron historische kaarten: ruimtelijkeplannen.nl

1975



Vanaf 1900 is het plangebied versnippert en meer gecultiveerd. Het Opperbos, grenzend aan de oostzijde van het plangebied is op de kaart vanaf 1963 zichtbaar.

HEDEN

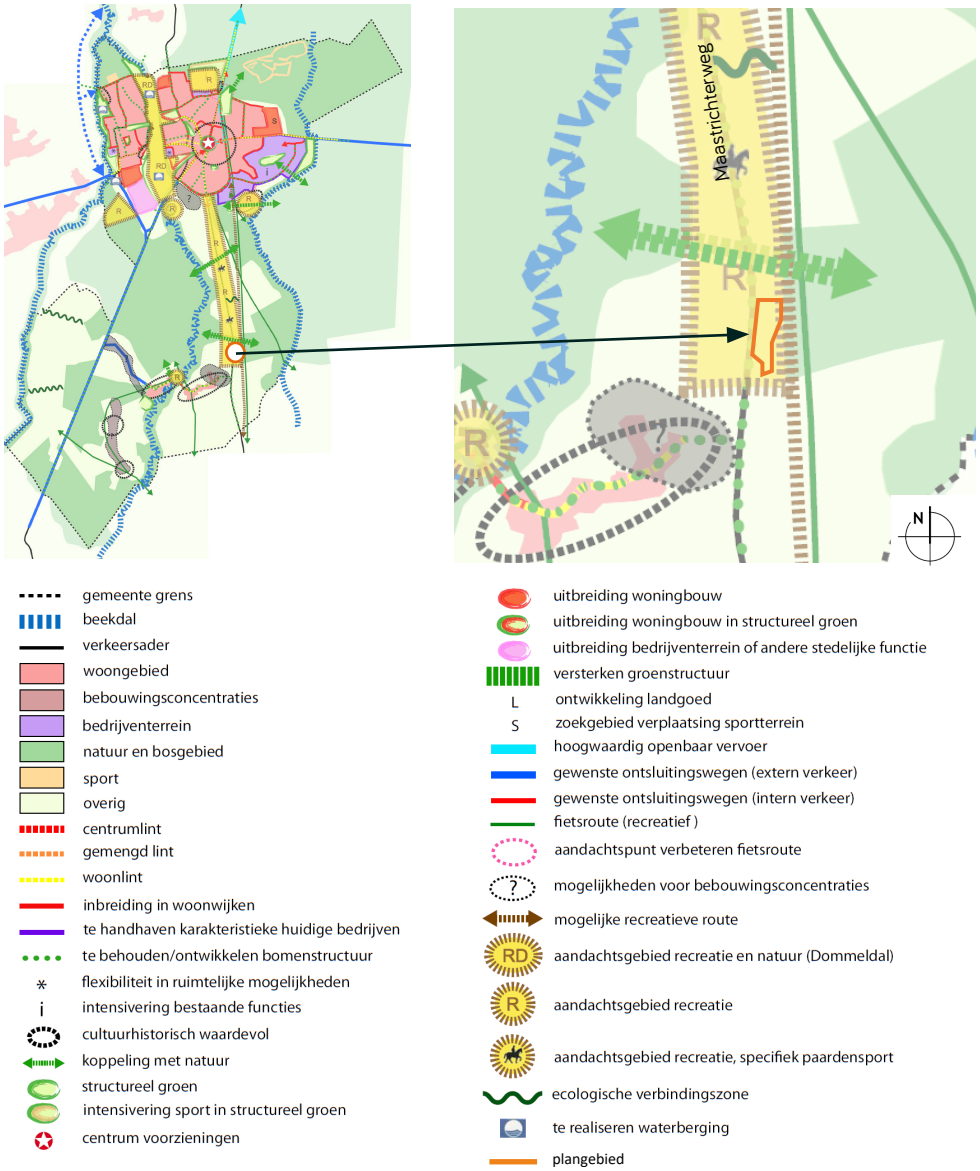


Het gebied kenmerkt zich door de kleine dorpen, agrarische percelen en bosrijke omgeving. Er zijn veel mogelijkheden tot recreatie in de directe omgeving.

‘VAN HEIDEGEBIED NAAR BOS, AGRARISCH EN RECREATIE’

2.2 Vigerend beleid

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid uitgelicht. Hierbij wordt gekeken naar de structuurvisie, het landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan.



kaart structuurvisie Valkenswaard (bron: Structuurvisie Valkenswaard)

Structuurvisie Valkenswaard

Het doel van het opstellen van een structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied. In de structuurvisie wordt expliciet ingegaan op de Maastrichterweg als zone.

De Maastrichterweg wordt gekenmerkt als recreatie- en landschapszone. Er zijn mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid langs deze as. Dit dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing zodat de karakteristieke en plaatsgebonden kwaliteiten van de dekzandrug worden versterkt.

Vooral paardenhouderijen vormen een goed passende functie, waarvoor randvoorwaarden gelden om verdichting te voorkomen en de openheid en andere karakteristieken van het landschap te behouden. Inpassing in het landschap in een structuur van bos en houtwallen is van belang.

Aan het zuidelijk deel van de Maastrichterweg, ter hoogte van Klein Schaft en Schaft, dienen geen nieuwe ontwikkelingen plaats te vinden. Het tracé van de voormalige spoorlijn vormt de centrale ‘groene’ as. Bijvoorbeeld laanbeplanting en de aanleg van een pad voor extensieve dagrecreatie versterken het karakter van de as. Een derde lineaire structuur wordt gevormd door de Dommel. Haaks op deze lijnen dienen ecologische verbindingszones aangebracht te worden. Het gebied aan de noordzijde, tegen bedrijventerrein Schaapsloop, moet worden omgevormd tot één bosgebied met alleen de bestaande
bebouwing. In het kernrandgebied zijn nieuwe ontwikkelingen slechts mogelijk als ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt specifiek ingegaan op de ontwikkeling van recreatie en paardensport in het buitengebied.

Het onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangeduid als ‘aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport’. Ook is ter hoogte van het plangebied de aanduiding ‘koppeling met natuur’ opgenomen. Dit laatste duidt op de ambitie om de ecologische oost-west verbinding te versterken. Binnen de zone langs de Maastrichterweg, voor zover aangeduid als ‘aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport’, liggen vanuit gemeentelijk beleidsperspectief expliciete mogelijkheden voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

‘RECREATIE EN PAARDENSPORT
IN COMBINATIE MET
NATUURONTWIKKELING’

Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020

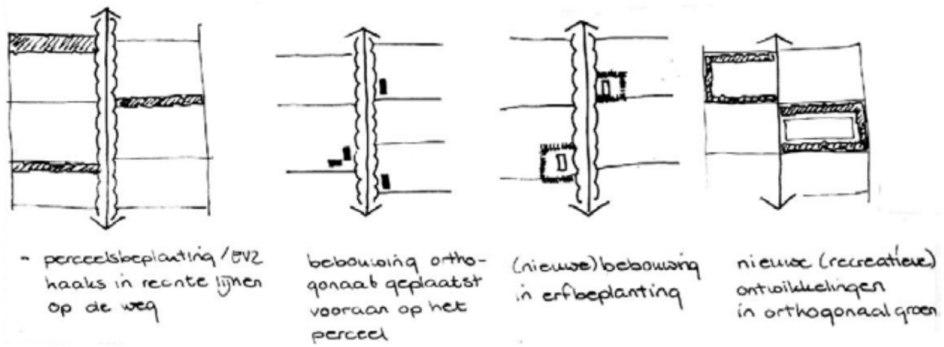
In het Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard is een analyse gemaakt van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in het gebied. Onderhavig plangebied valt in het deelgebied Omgeving Schaft (deelgebied 9).
Op de hiernaast opgenomen kaart Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard is de ligging van het plangebied met een oranje lijn aangegeven.

In het landschapsontwikkelingsplan is per deelgebied aangegeven welke sterke en zwakke punten er zich qua landschapswaarden voordoen. Hieruit ontstaan kansen die bij het landschappelijk inpassingsplan benut kunnen worden. Voor deelgebied 9 worden kansen gezien om bij nieuwe ontwikkelingen tevens de landschappelijke structuur te versterken.

Kansen afkomstig uit landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020:

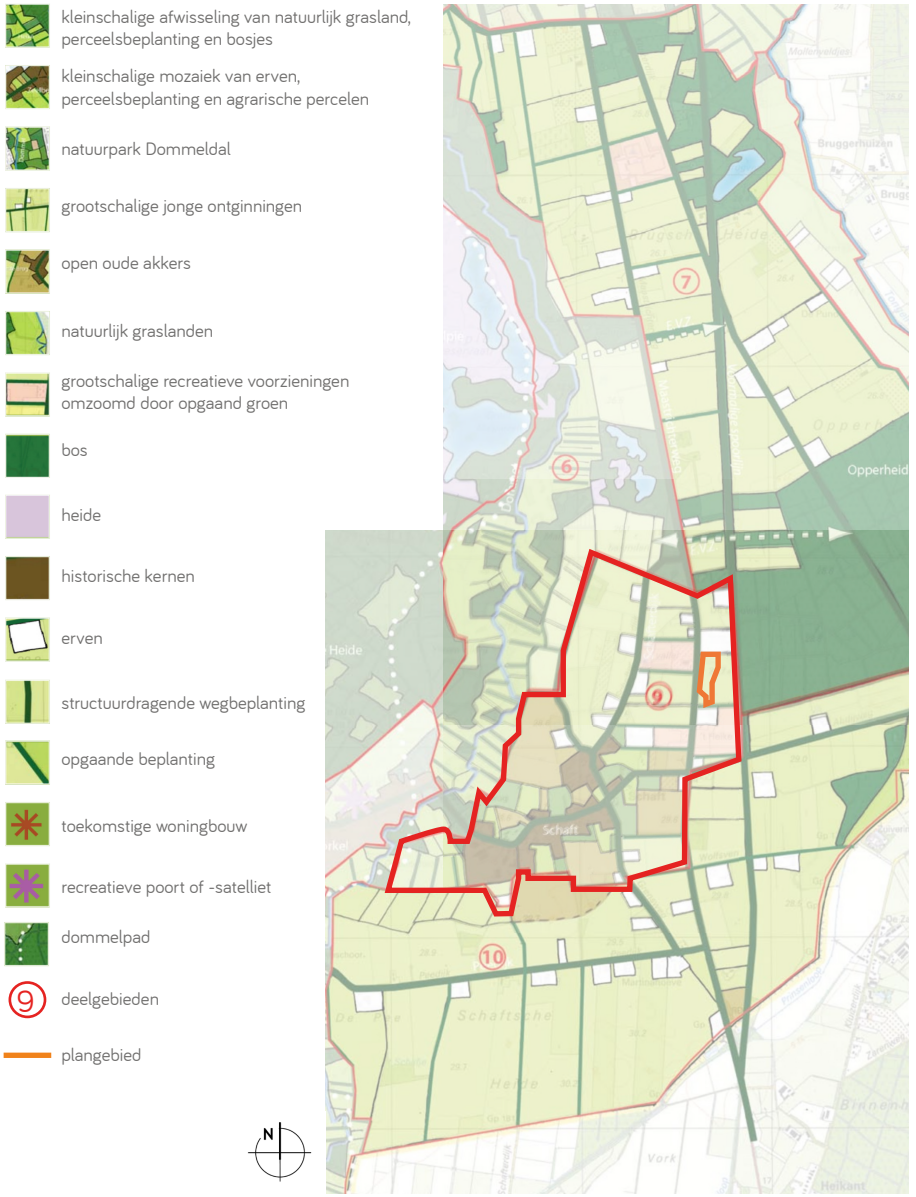
- De verdere uitbreiding paardenhouderijen en recreatieve bedrijven aan de Maastrichterweg en Schafterdijk biedt kans om de landschappelijke kwaliteit te versterken.
- Mogelijkheid “Rood voor Groen” in de vorm van nieuwe landgoederen.

Verder vormt de Maastrichterweg een belangrijke lijnstructuur in het landschap. Een oude rijksweg van Valkenswaard via Achel en Bree naar Maastricht. De weg is tussen Valkenswaard en Schaft een ontginningsbasis geweest van waaruit de voormalige heide in cultuur is gebracht, wat aan de verkaveling nog is te zien (loodrecht op de weg, woningen en bedrijven op de weg ontsloten). In onderstaande afbeelding is dit principe weergegeven.



Maastrichterweg schematisch weergegeven (landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard)

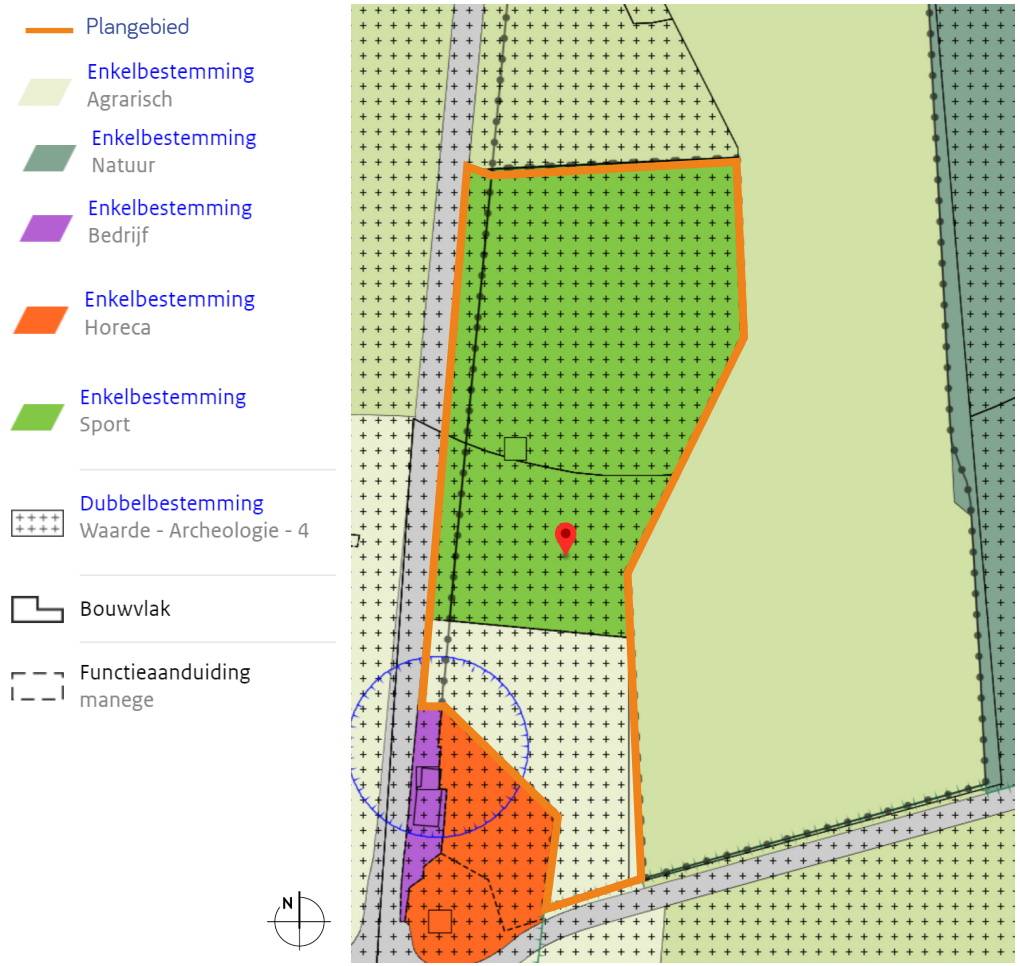
‘MAASTRICHTERWEG MET HIEROP HAAKS GELEGEN GROENSTRUCTUREN’



kaart landschap Valkenswaard (bron: Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020)

Bestemmingsplan buitengebied

De plangronden aan de Maastrichterweg 255 zijn reeds eigendom van initiatiefnemer en hebben in het vigerende bestemmingsplan “Maastrichterweg 255” de bestemming ‘Sport – Manege’ met de aanduiding ‘bouwvlak’. Deze hippische sportbestemming en aanduiding sluiten reeds optimaal aan bij de hippische bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer aan de Maastrichterweg 249. Het geldende bestemmingsplan biedt echter niet de planologische ruimte om de beoogde opschaling van de paardenhouderij met een hippische verblijfsaccommodatie te realiseren.



kaart bestemmingsplan buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

‘BESTEMMINGSPLAN LEENT ZICH IN DE HUIDIGE SITUATIE VOOR SPORT MET DE AANDUIDING MANEGE WAAR EEN BOUWVLAK OP RUST’

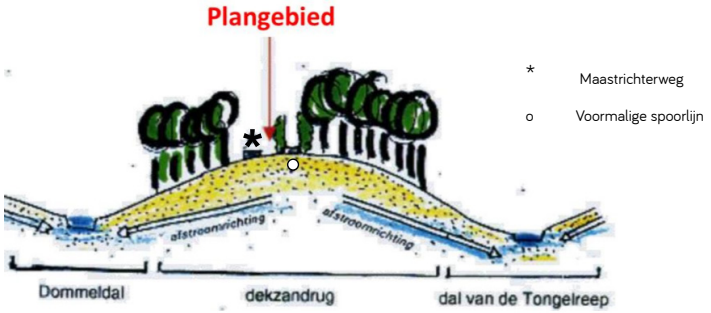
2.3 Omgeving van het plangebied

Het landschap van de Kempen is 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 (bron: Landschapsontwikkelingsplan, juni 2011, blz. 11).



analysetekening van de omgeving van het plangebied

Het terrein van Tops bevindt zich tussen twee beekdalen. Het beekdal van de Dommel en het beekdal van de Tongelreep. De beide zones van beekdalgronden zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug van relatief hoge en droge zandgronden, lopend in een zuid-noord richting. Zowel de Maastrichterweg als het tracé van de voormalige spoorlijn Eindhoven - Hasselt vormen functioneel en ruimtelijk de ruggengraat van de dekzandrug. De karakteristieke en plaatsgebonden dwarsdoorsnede van de dekzandrug 'Maastrichterweg' is op onderstaande afbeelding weergegeven.



schetsmatige dwarsdoorsnede dekzandrug (bron: RUON Wintraecken advies - juli 2017)

Tussen deze beekdalen bevindt zich een netwerk van natuur, bebouwing, infrastructuur, agrarische percelen en voorzieningen omtrent recreatie.

Het plangebied is in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard aangemerkt als 'grootschalige recreatieve voorzieningen omzoomd door opgaand groen en deels grootschalige jonge ontginning'. De omgeving wordt gekenmerkt door openheid (open akkers in nabijheid Schaft) en geslotenheid (ingebed in bosstroken en houtwallen).

Georgmorfologische kaart

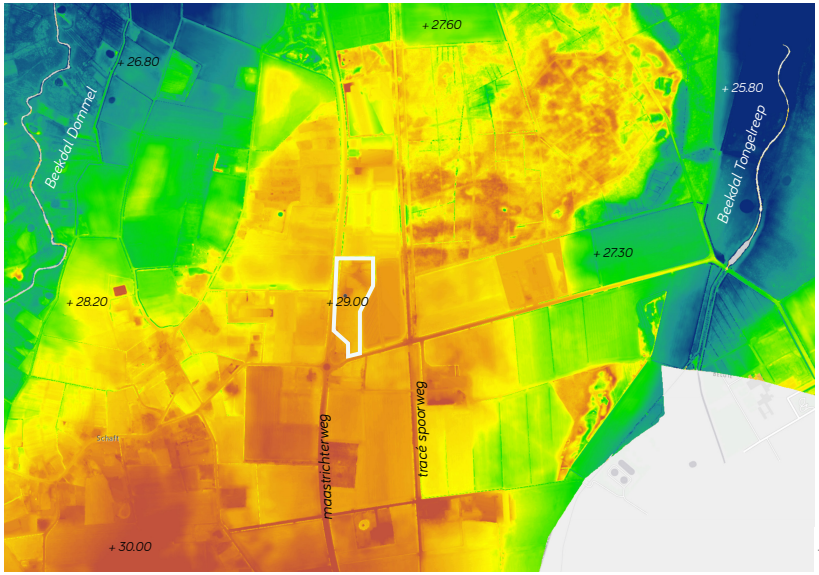
Het grootste deel van het plangebied is gelegen op een rug (dekzandrug). De meest noord-oostelijke hoek van het terrein is gelegen in de aanduiding vlakte. Verder zie je in de directe omgeving het beekdal (dalvormige laagte) ten oosten van het plangebied.



- rug (dekzandrug of terrasrug)
- vlakte (dek)zand
- welving (zand, uiterwaard, terras- of getijafzettingen)
- dalvormige laagte, beek- of rivierdalbodem
- laagte (randwal, evt. moerassig)
- dijk
- plangebied

Hoogtekaart (ahn)

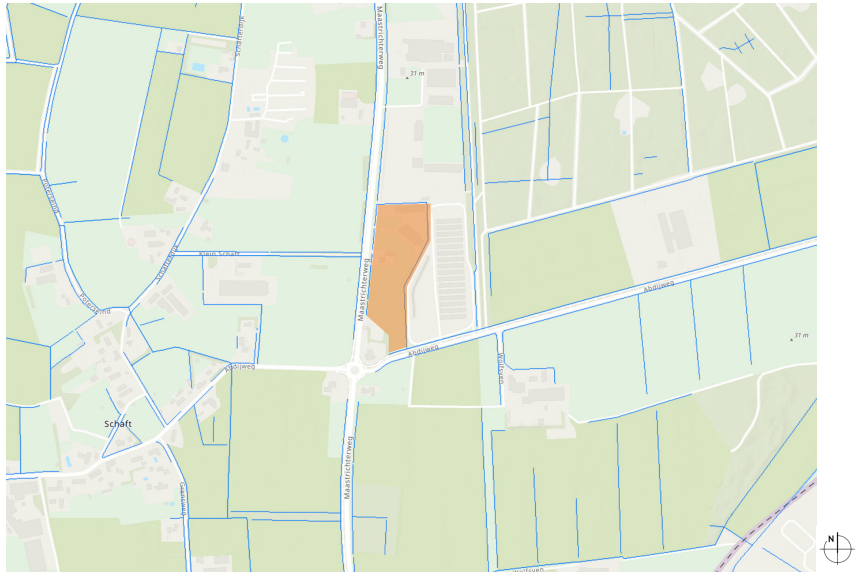
Op de hoogte kaart is duidelijk zichtbaar dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug (oranje/rood). Ten oosten en ten westen van de locatie zie je de twee beekdalen van zuidwest naar noordoost toe stromen (blauwe kleur in onderstaande afbeelding). Naarmate men dichter in de buurt van Valkenswaard komt neemt de hoogte van de dekzandrug af.



plangebied
+ 30.00 hoogtes weergegeven in meters +NAP

Sloten, greppels en grondwater

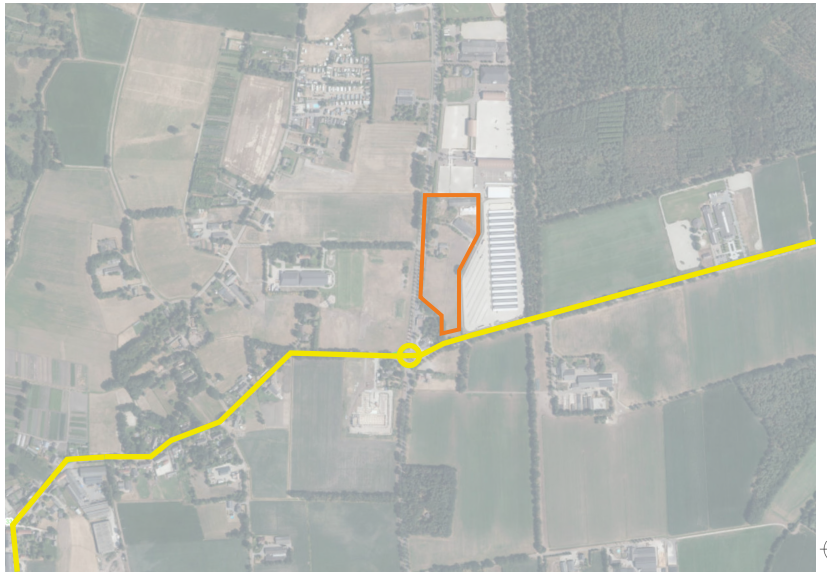
Het plangebied wordt bijna volledig omkaderd door een greppel/sloot. Dit biedt vollop mogelijkheden voor de opvang van hemelwater en infiltratie op eigen terrein. De sloot aan de noord- en oostgrens zijn in eigen beheer van Tops. Wat betreft de grondwaterstand wordt op de locatie een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) verwacht van circa 0,5 m-mv. Deze GHG is in overeenstemming met gegevens uit het DINOloket en de gegevens uit het infiltratieonderzoek van Tritium Advies (documentkenmerk: 1702/136/SR-01, versie 0 d.d. 11 mei 2017). Met de beplantingskeuze dient hier rekening mee gehouden te worden.



watergangen
plangebied

Fietsroute knooppuntenkaart

Het plangebied is gelegen aan een knooppunten fietsroute (knooppunt 33 in Schaft naar knooppunt 217 in Achelse Kluis) . Dit betekend dat er op recreatief vlak verschillende passanten op de fiets zullen passeren. Dit biedt kansen op het gebied van zichtrelaties van- en naar het plangebied.



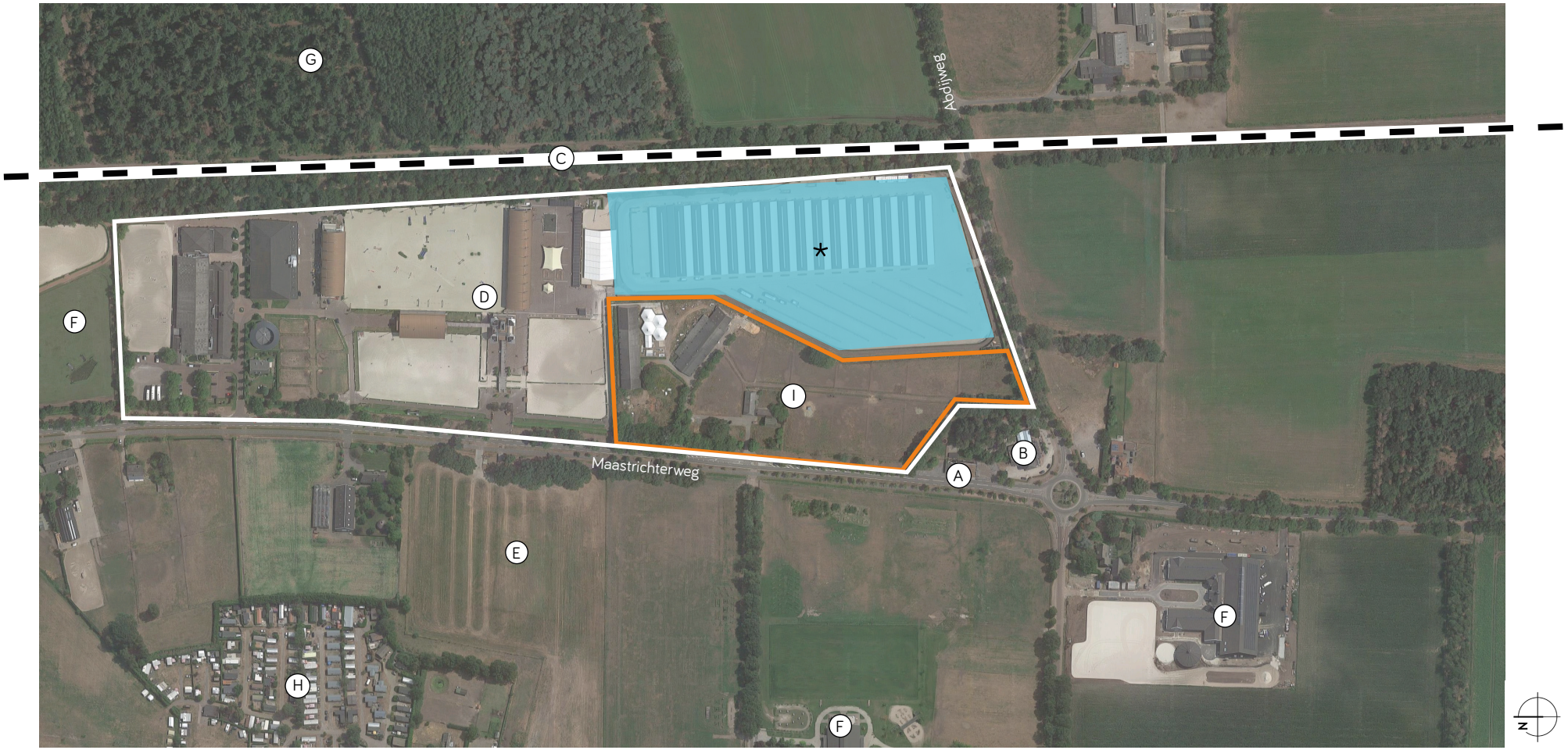
fietsroute
plangebied

2.4 Huidige situatie plangebied

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de nieuwe stallen/ parkeerterrein van Tops (blauw gearceerd*). Voor dit gedeelte is in hoofdstuk 4.2 van dit document het inpassingsplan weergegeven en toegelicht. Verderop ligt een bos- en natuurgebied (G). Het voormalige spoorwegtracé (C) is dicht begroeid en vormt een groene natuurlijke begrenzing aan de oostzijde van het terrein. Aan de westzijde vormt de Maastrichterweg de begrenzing van het terrein.

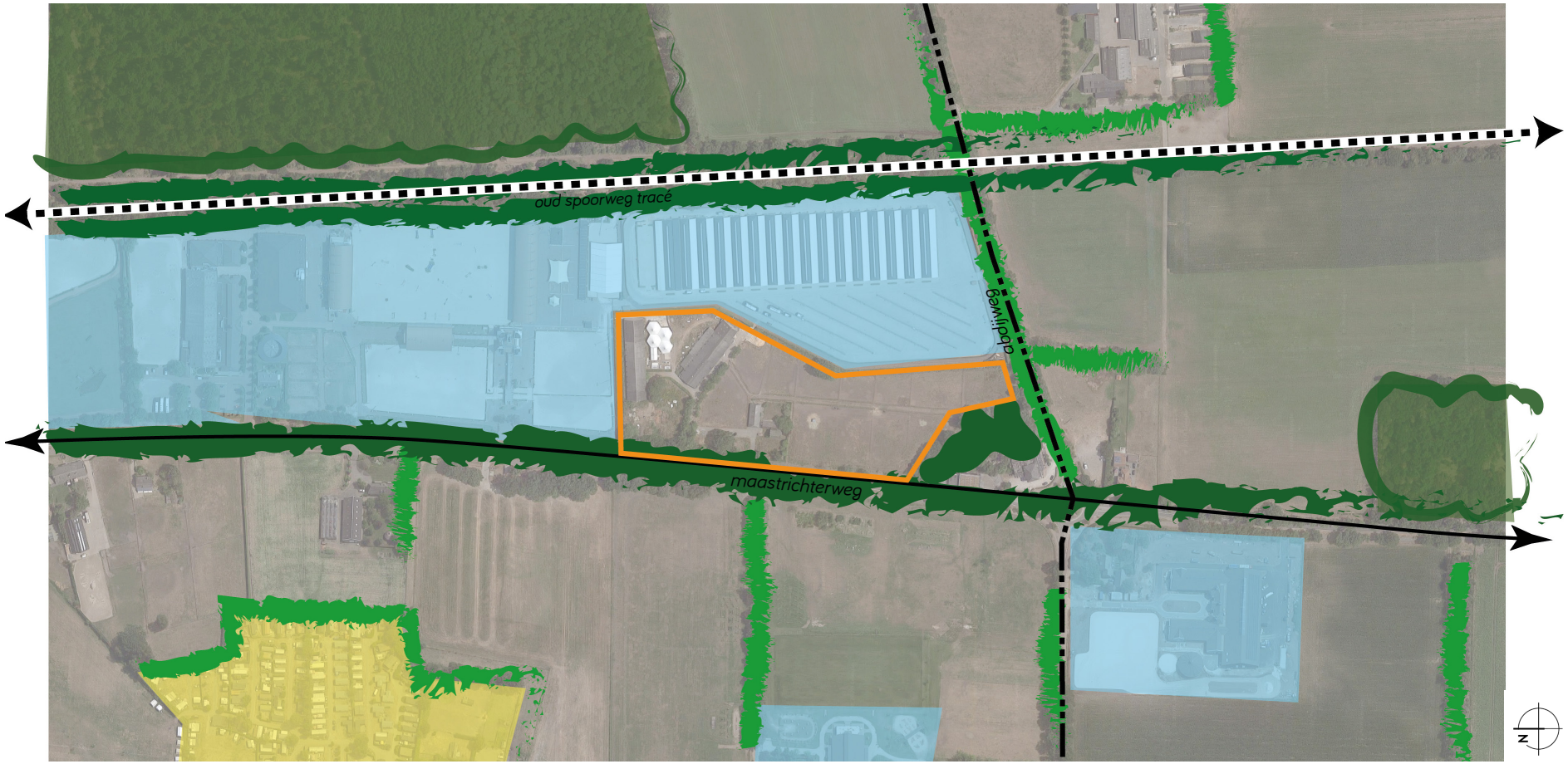
De wegenstructuur nabij het plangebied wordt vaak begeleid door een bomenlaan van inheemse boomsoorten. Hierin is de Maastrichterweg de belangrijkste ader en takken de zijwegen hier haaks op aan. In onderstaande afbeelding zijn de overige functies in het aangrenzende gebied weergegeven.

A	benzinestation Sakko Schaft
B	eetcafé Zomerhof
C	oud spoorweg tracé (stippellijn)
D	terrein Tops (witte lijn)
E	parkeerterrein bij evenementen Tops
F	hippische accommodatie
G	gemengd bosgebied
H	camping/feesterij Dommelvallei
I	plangebied (oranje lijn)
*	stallen en parkeerterrein



huidige situatie van het plangebied met directe omgeving

Analysekaart directe omgeving

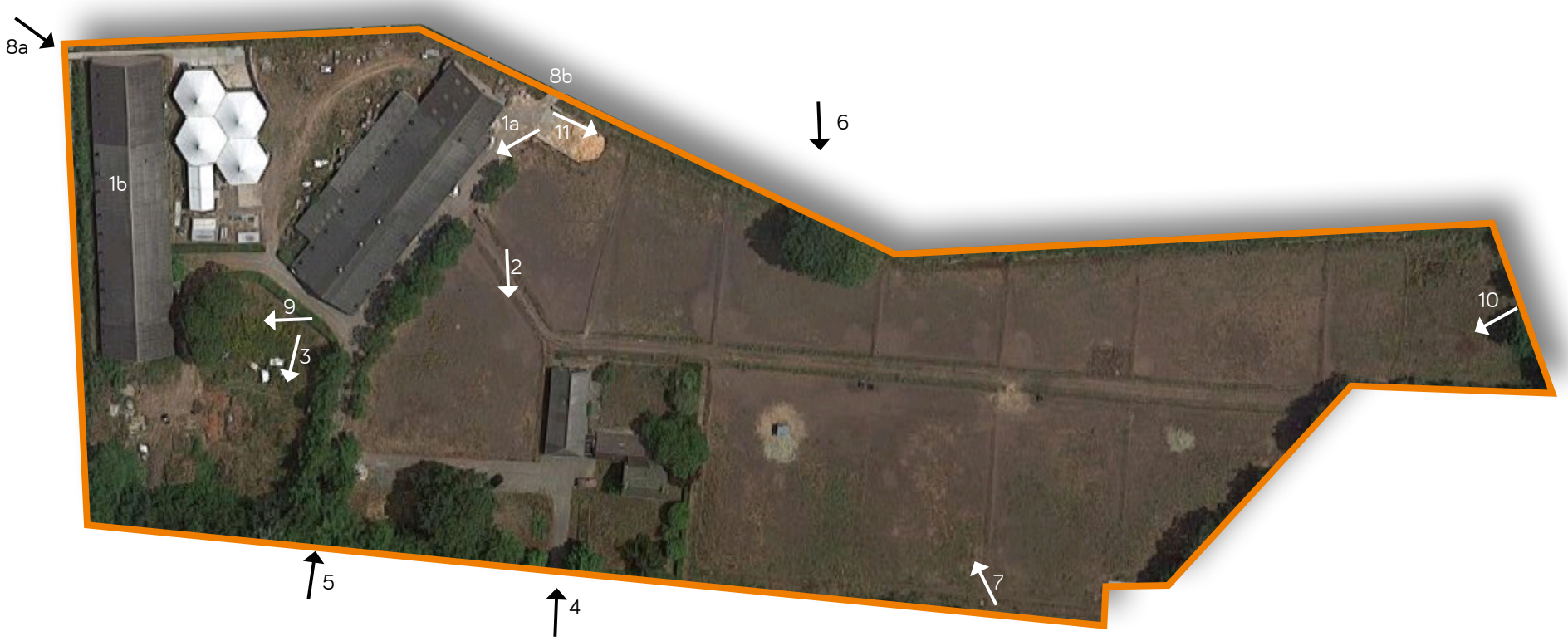


Kenmerkend voor het landschap is de ladder structuur. We zien een landschap van lange lijnen en dwarsverbindingen ‘de sporten’. Deze structuur van de Maastrichterweg biedt grote kansen om de oude dwarsverbindingen naar de oude spoorlijn te herstellen en te versterken. Hierbij krijgt iedere dwarsverbinding een eigen identiteit. De ruimten daartussen kunnen goed worden ingevuld met verschillende open en gesloten kavels met diverse bestemmingen. Hierdoor worden kamers ontwikkeld en versterkt door openheid te creëren, maar ook om de gewenste afsluiting te realiseren door middel van robuuste houtwallen en struwelen.

- groenstructuur (lange lijn ‘ladder’)
- groenstructuur (haakse lijnen ‘sporten’)
- hippische accommodaties
- camping
- plangebied
- fietsroute

Functies plangebied

Tot voor kort was er binnen het plangebied een gedeelte van een varkenshouderij gevestigd binnen één van de aanwezige stallen. Hiervoor is de milieuvergunning reeds niet meer actief. De andere stal (voorheen ook in gebruik als varkenshouderij) was in gebruik als paardenfokkerij en een manege. Binnen het plangebied vond tot enkele jaren terug ook nog akkerbouw plaats. Ook was er een winkeltje actief waar met name landbouwproducten werden verkocht. Tot slot is binnen het plangebied een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig.



huidige terreininrichting van het plangebied

Foto's plangebied



1. te slopen stallen (1a)



2. te slopen woonhuis met bijgebouw



3. houtsingel als terreinafscheiding



4. inrit vanaf Maastrichterweg



5. bestaande Beukenlaan



6. waardevolle Zomereiken



7. paardenweide



8. huidige toegang naar het terrein van Tops



9. Te slopen stal



10. bossingel op perceel buren

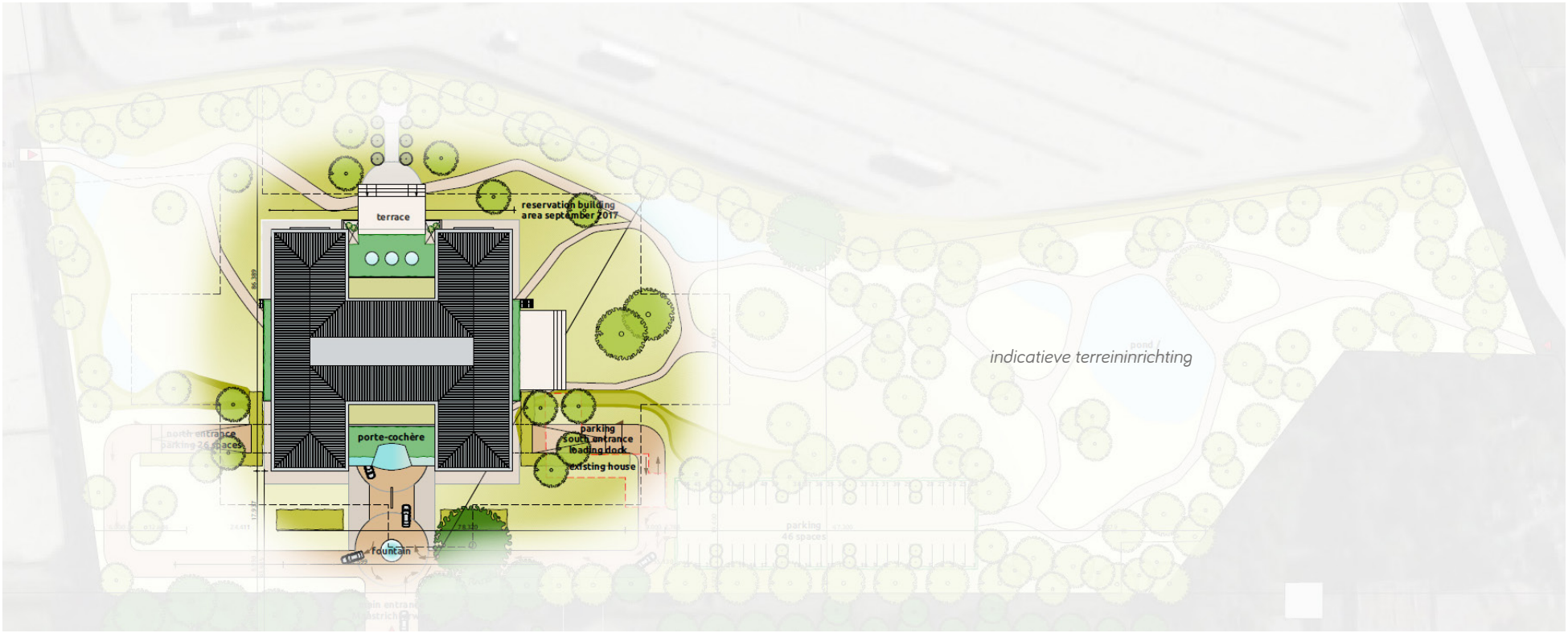


11. watergang parallel aan perceelsgrens

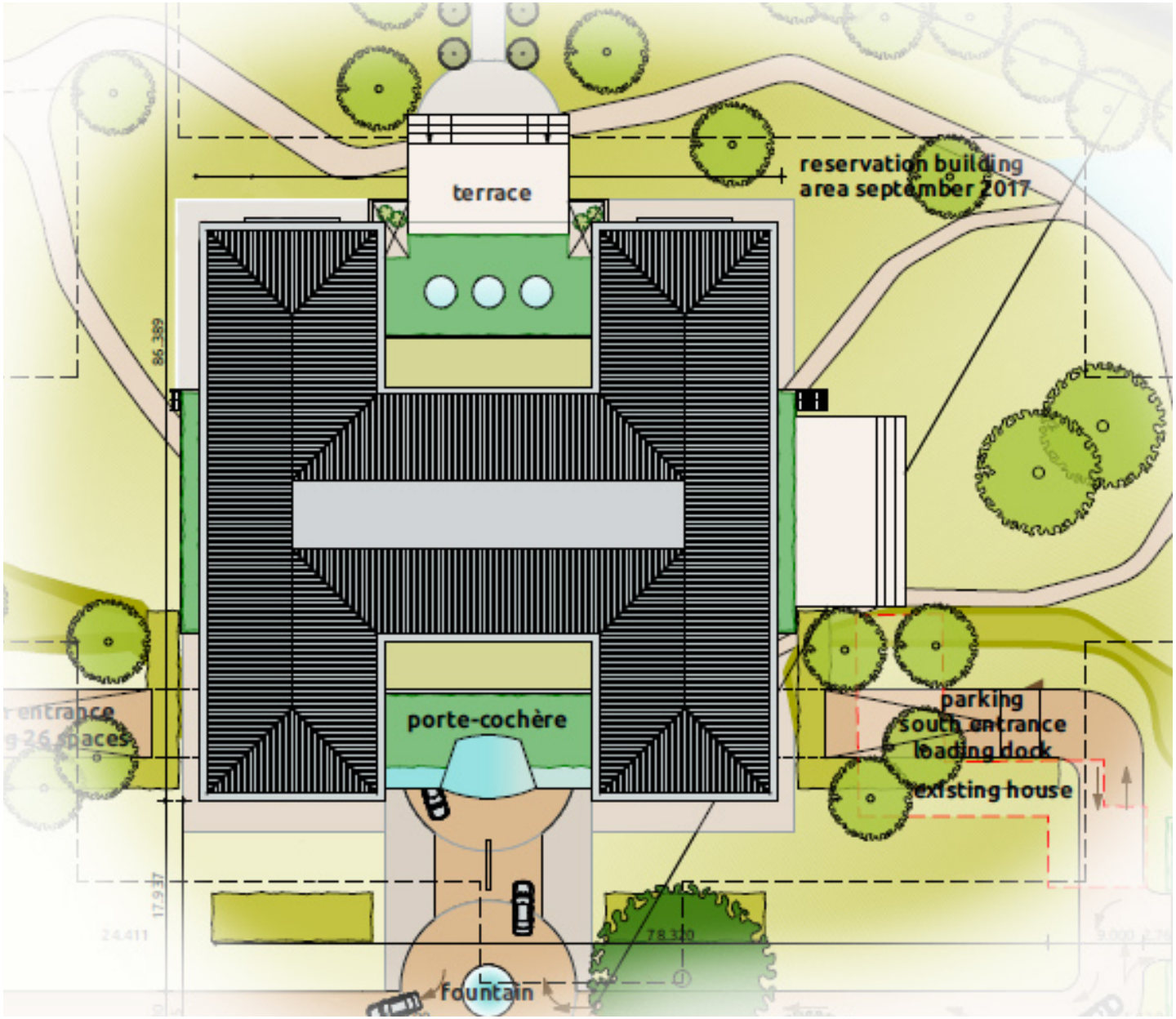
bron foto's : Dolmans L+P - april 2020

3 Gewenste ontwikkeling

Stal Tops B.V., gevestigd aan de Maastrichterweg 249 te Valkenswaard, heeft het gewenste en noodzakelijke planvoornemen om haar hippische bedrijf uit te breiden met een hoogwaardige verblijfsaccommodatie met circa 60 overnachtingsmogelijkheden (kamers), inclusief ondergeschikte horecafaciliteiten en bijbehorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur op de aangrenzende gronden aan de Maastrichterweg 255. De hippische verblijfsaccommodatie biedt ruimte aan in totaal circa 120 gasten en is direct gerelateerd aan de hippische activiteiten van de initiatiefnemer en biedt daarmee overnachtingsmogelijkheden aan bijvoorbeeld ruiters, trainers, klanten, hoogwaardigheidsbeklederes e.d. Op onderstaande tekening is e.e.a. weergegeven met een indicatieve inrichting van de buitenruimte. In hoofdstuk 4 zal hier verder op worden ingegaan.



plattegrond (indicatief) gewenste ontwikkeling (bron: Rienks architects - december 2020)



Indicatieve inrichting plattegrond bebouwing en directe omgeving (bron: Rienks architects - december 2020).

4 Landschappelijk inpassingsplan

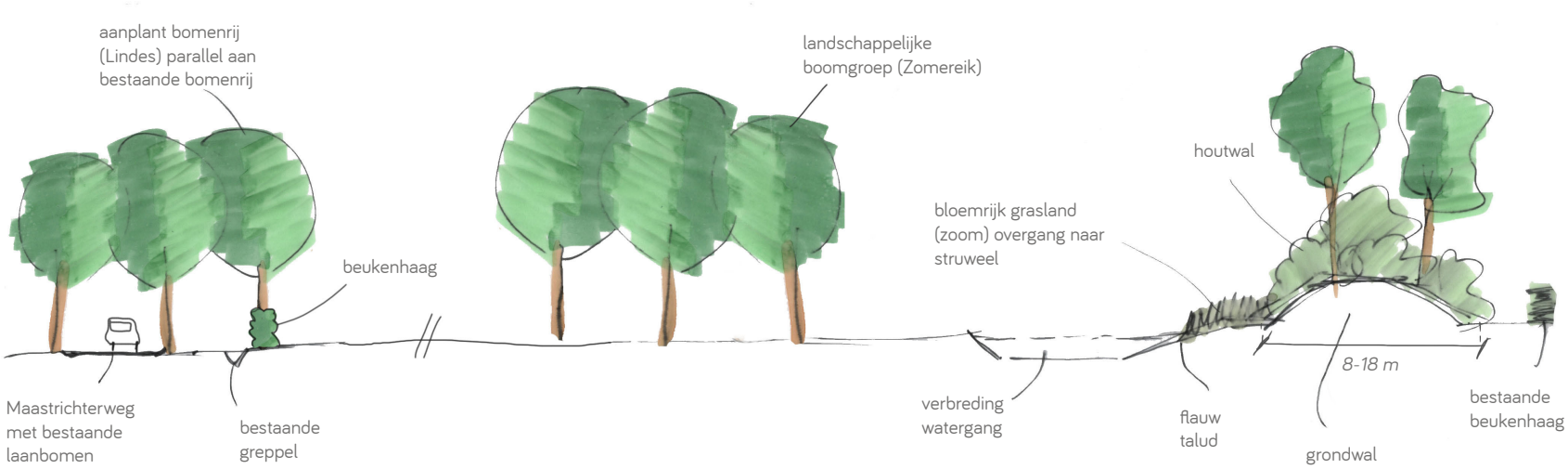
Uitgaande van het beleid van het Landschapsontwikkelingsplan dienen nieuwe recreatieve ontwikkelingen geconcentreerd te worden tegen de Maastrichterweg aan en zijn ingebed in een structuur van bos en houtwallen. (Landschapsontwikkelingsplan, Valkenswaard 2011 – 2020, Grontmij, juni 2011).

Het plangebied bevindt zich in een landschappelijk en ecologisch waardevol gebied en grenst aan gebieden die in het gemeentelijke en provinciale beleid zijn aangeduid als ecologische hoofdstructuur. Het landschap is ingedeeld in een aantal heldere structuren, te weten de grootschalige productiebossen met naaldhout, de meer open natuurgronden en de open agrarische percelen.
De inrichting is gebaseerd op de landschappelijke waarden uit het gebied (Kempen) en waar mogelijk op de gebiedspaspoorten van de provincie. Het doel is om het initiatief als geheel in het landschap op te nemen zonder afzonderlijke 'groene eilanden' binnen het plangebied te creëren.

Uitgangspunten van landschappelijke inpassing zijn:

- Verbeteren van de kwaliteit van de beplanting grenzend aan de Maastrichterweg.
- Versterken van de buffer tussen Abdijweg en het plangebied.
- Versterken van de ladder (groen) structuur.
- Ruimte voor natuur, ecologie en water.
- Sortimentskeuze is bepaald op basis van streekeigen soorten, grondwaterstanden en bodemgesteldheid.

In bijlage 1 is een plattegrond van het landschappelijk inpassingsplan op schaal toegevoegd. In bijlage 2 is het beplantingsplan met aantallen, maatvoering en verbanden toegevoegd.

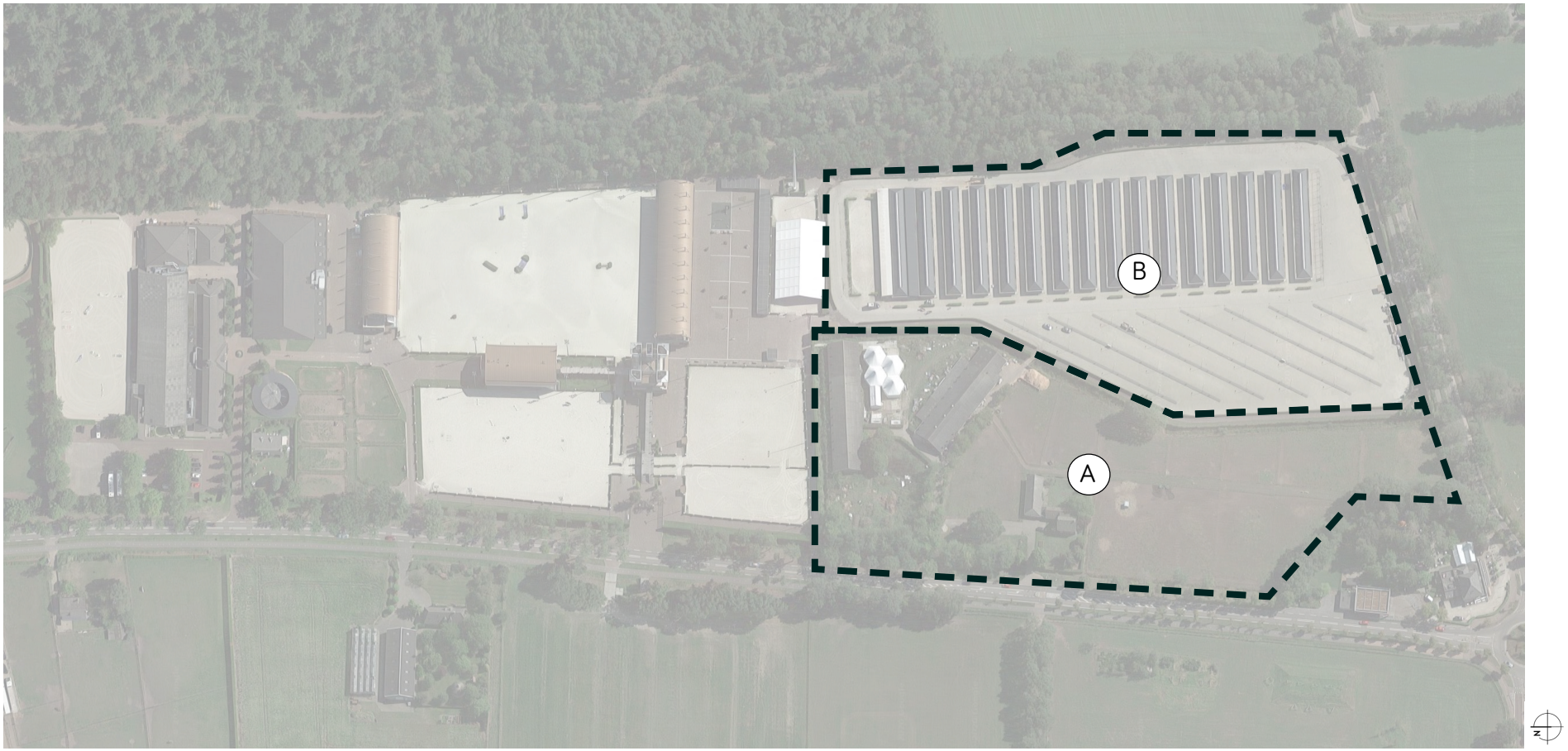


schetmatische doorsnede met invulling van het landschappelijk inpassingsplan (zonder schaal)

Opdeling van het landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is opgedeeld in een tweetal plangebieden. Onderdeel A en B (zie onderstaande afbeelding).
In bijlage 1 is een overzichtstekening toegevoegd van het landschappelijk inpassingsplan van beide gebieden.

A. De toekomstige verblijfsaccommodatie
B. Het stallencomplex met parkeerterrein



overzicht van de verschillende plangebieden (zonder schaal)

4.1 Landschappelijk inpassingsplan plangebied A



Het terrein is op dit moment ingericht als burgerwoning met stallen en een paardenweide. Maatwerk naar het landschap toe is nauwelijks aanwezig. Dit maatwerk wordt op structuurniveau gezocht binnen de kaders aangegeven in het Landschapsontwikkelingsplan, Valkenswaard 2011 – 2020. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn ingebed in een structuur van bos en houtwallen. Er ontstaan langs de Maastrichterweg kamers binnen de bosranden en houtwallen.
Voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van Stal Tops gebruiken we de volgende ruimtelijke elementen:

1 Bomenlaan parallel aan Maastrichterweg
2 Landschappelijke boom/boomgroep
3 Accent bomen (ondergeschikt aan 1 & 2)
4 Struweel zorgt voor afscheiding van tuin i.r.t. parkeren
5 a - Inheems struweel met groenblijvende heesters
b - Inheems struweel vormt ladderstructuur t.o.v. Maastrichterweg en een afscheiding i.r.t. het paardensport gedeelte van Stal Tops (coniferenhaag wordt verwijderd).
6 Beukenhaag onder bomenrij zorgt voor afscheiding maar toch zicht op het plangebied en versterkt noord-zuid groenstructuur
7 Inheems struweel met boomvormers en groenblijvende heesters op grondwal (houtwal)
8 Bloemrijk grasland
9 Waterpartij met ruimte voor natuurvriendelijke oevers (ecologie)
10 Watergang voor afkoppeling hemelwater van gebouw/verharding
11 Zicht relatie van- en naar het gebouw
12 Fauna toren (wens vanuit ecologisch onderzoek)
13 Handhaven bestaande inrit

HANDHAVEN VAN WAARDEVOLLE BOMEN

Op het te ontwikkelen terrein zijn een aantal waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen worden waar mogelijk behouden zodat deze waardevolle landschappelijke elementen niet verloren gaan. Het zorgt er tevens voor dat er bij oplevering van het plan al een aantal volwassen bomen op het terrein aanwezig zijn.

Het gaat hierbij om een tweetal Zomereiken op de oostelijke perceelgrens (A) en een tweetal Paardenkastanjes bij de entree van het terrein (B).

Deze waardevolle bomen dienen gedurende de bouw beschemt de worden. Daarnaast kan er geen dichte verharding worden toegepast op de bestaande wortelkluit.



te handhaven bomen op het perceel



A tweetal bestaande Zomereiken



B tweetal Paardenkastanjes bij entree

Naast het handhaven van waardevolle bomen zullen er ook een aantal bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de bouw.
In de Wet natuurbescherming vallen bos en bomen onder houtopstanden. Ook heesters- en struikhagen, struwelen of andere houtige plantengroei vallen hieronder. Bomen in uw eigen tuin vallen niet onder de houtopstanden. Omdat de te kappen bomen vallen onder bomen in eigen tuin hoeft geen kapmelding gedaan te worden bij de provincie.

Verder dient er vanuit de gemeente Valkenswaard een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij het kappen van bomen met een grotere stamomtrek dan 100 cm op 1.30 meter hoogte.
In onderhavig plan dienen 37 bomen gekapt te worden. Van deze bomen hebben er 7 een omtrek van 100 cm of meer.

Dit betekend dat er in het vervolg traject een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij de gemeente Valkenswaard voor het kappen van deze bomen.

Bomen waarvoor geen kapvergunning vereist is dienen ten alle tijden gekapt te worden met zorg voor de wet natuurbescherming in verband met broedvogels en vleermuizen. Overleg daarnaast altijd even met omwonenden of zij bezwaar hebben tegen het kappen van de boom.

BOOMLAAG

De toe te voegen boomlaag zal bestaan uit een viertal type bomen:

1 Bomenrij (Lindes) parallel aan de Maastrichterweg als belangrijke groenstructuur.
2 Landschappelijke boomgroepen op het terrein met doorzichten.
3 Bomenplafond bij parkeervoorziening (bijvoorbeeld Liquidambar).
4 Bomen als onderdeel van dicht struweel.

Voor soorten en maatvoering wordt verwezen naar bijlage 2 van dit document

nieuw aan te planten bomen op perceel



BOMEN



Door de aanplant van Lindes parallel aan de bestaande bomenrij aan de Maastrichterweg wordt de noord-zuid groenstructuur versterkt. Deze structuur vormt het groene raamwerk van het gebied.



Op het terrein worden boomgroepen of solitaire landschapsbomen aangeplant. Deze bomen zullen door middel van zichtlijnen zichtbaar zijn vanaf het omliggende landschap. Vanwege een hoge grondwaterstand wordt er gekozen voor soorten die in deze omstandigheden goed gedijen. Er wordt gewerkt met een combinatie van onderstaande soorten.

- Eiken
- Haagbeuken
- Lindes
- Vleugelnoot
- Zwarte Tupeloboom
- Esdoorn



Op het terrein worden ook een aantal ondergeschikte maar wel bijzondere bomen aangeplant. Op de parkeerplaats (3) wordt een ‘groen dak’ gecreëerd. Denk hierbij aan het toepassen van bijvoorbeeld Liquidambar welke ondergeschikt zijn aan de bomenlaan parallel aan de Maastrichterweg.



Op de oostgrens van het terrein wordt een houtwal aangeplant. Deze houtwal bestaat uit inheems struweel, groenblijvende heesters (zie volgende pagina) en boomvormers. Op deze manier ontstaat er een bosachtige omgeving welke een habitat vormt voor diverse soorten flora en fauna. De boomvormers in de houtwal worden gevormd door Ruwe Berk, Veldesdoorn en Zomereik.

STRUIKLAAG

Het plangebied is gelegen ten westen van de stallen en het parkeerterrein voor trailers bij evenementen. Om het naastgelegen terrein uit het zicht te onttrekken vanaf de verblijfsaccommodatie wordt er voorzien in de aanleg van een houtwal (7). Deze wal wordt aangeplant met inheems bosplantsoen en boomvormers (in onderstaande opsomming worden de soorten benoemd). Daarnaast worden er ook wintergroene heesters aangeplant om gedurende de wintermaanden een visuele barrière in stand te houden. De houtwal heeft een variërende breedte van 8 tot 18 meter.

Houtwallen hebben meestal een gevarieerde boom- en struiklaag. Door de variatie in soorten zijn houtwallen aantrekkelijk voor veel verschillende vogels, insecten, amfibieën, reptielen en kleine zoogdieren. Verschillende dieren gebruiken de houtwal om zich langs te verplaatsen. De houtwallen vormen bovendien vaak een lang, aaneengesloten netwerk van verbindingswegen voor flora en fauna.
De noord- (5b) en zuidelijke (5a) perceelgrens wordt ook aangeplant met inheems struweel. Hierbij wordt het maaiveld wel gelijk gehouden. De coniferenhaag op de noordgrens zal worden verwijderd.

Aan de oostzijde van het parkeer terrein (4) wordt een wat meer parkachtig struweel aangeplant. Hierbij zullen ook soorten als Rododendron worden toegepast. Zo wordt er op het terrein nabij de verblijfsaccommodatie een tuin- / parkachtige beleving gecreëerd. Verder naar het zuiden toe zal dit overgaan in een natuurlijke omgeving.

In bijlage 2 worden de soorten, verbanden en aanplant percentages benoemd.

Toe te passen soorten in houtwal en struweel:

STUIKVORMERS
- Hondsroos (Roza canina)
- Gelderse roos (Viburnum opulus)
- Krentenboomje (Amelanchier lamarckii)
- Hazelaar (Coryllus avellana)
- Venijnboom (Taxus baccata)
- Hulst (Ilex aquifolium)
- Gewone vlier (Sambucus nigra)

BOOMVORMERS
- Veldesdoorn
- Ruwe Berk
- Zomereik





sfeerimpressies van een houtwal met boomvormers



parkeerterrein en stallen Tops

toepassen van inheems struweel aan de randen van het perceel

HAGEN

Voor de terreininrichting en vergroening van het terrein worden Beukenhagen (6) toegepast.
Beukenhagen hebben relatief weinig ruimte nodig en zorgen het hele jaar door voor een 'dichte' afscheiding. De Beuk komt van nature voor in Nederland en vormt een landschappelijke afscheiding aan de voorzijde van het terrein.

Parallel aan de Maastrichterweg onder de kroon van de bomenrij wordt een Beukenhaag aangeplant. Dit versterkt de groene noord-zuid verbinding van de Maastrichterweg. De Beukenhaag krijgt een hoogte van circa 1.8 meter maar er zullen zichtlijnen ontstaan richting het terrein door de haag te onderbreken of te verlagen. Om een statige zichtlijn te creëren richting het toekomstige gebouw zal hier een poort met allure worden geplaatst. Deze poort heeft enkel een zicht functie en zal niet worden gebruikt als entree.

In bijlage 2 zijn de soort, maatvoering en aantallen benoemd.

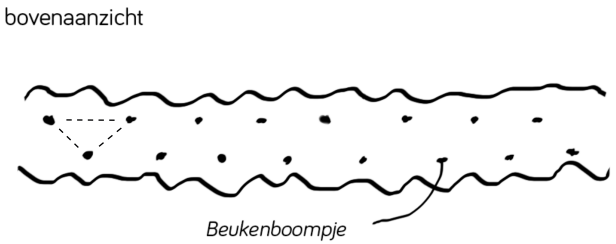




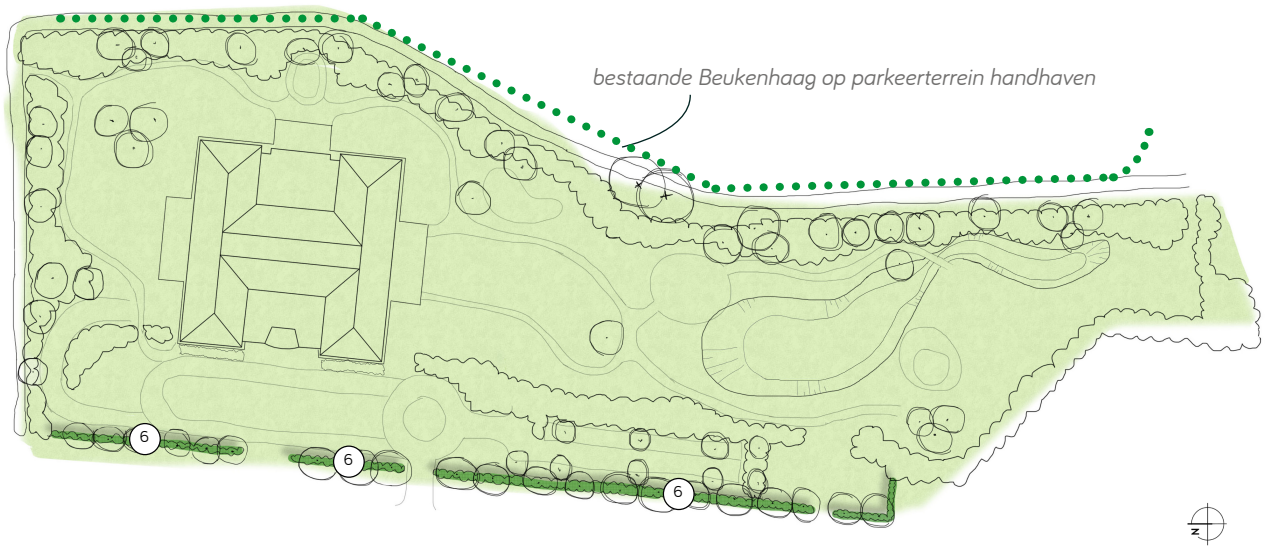
sfeerimpressies van een Beukenhaag

Toe te passen soorten in hagen:

- Fagus sylvatica (gewone beuk)



aanplanten in dubbele rij diehoeksverband voor meer privacy



toepassen van beukenhagen nabij de verblijftaccommodatie

BLOEMRIJK GRASLAND & FAUNATOREN

Het terrein zal in zuidelijke richting steeds natuurlijker worden aangelegd. Nabij de verblijfsaccomodatie zal een tuin/parkachtige sfeer worden gecreerdt. Verder zuidelijk richting de Abdijweg, ontstaat ruimte om met extensief beheer, bloemrijk grasland (8) aan te leggen. Dit wordt ingezaaid op verschillende plekken nabij de waterpartij. Voor veel insecten, bijen en vlinders zijn veel inheemse bloemen van essentieel belang voor hun voortbestaan. Door het creëren van bloemrijke graslanden dragen we bij aan het herstel van de biodiversiteit.

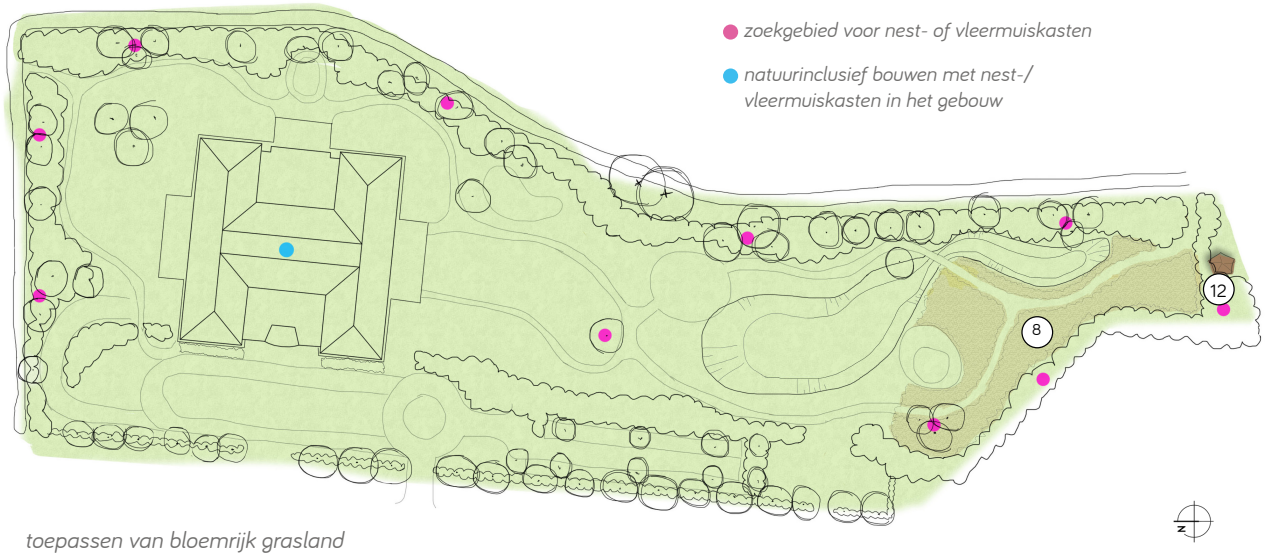
Daarnaast is vanuit het ecologisch onderzoek kenbaar gemaakt dat het plaatsen van een 'faunatoren' (12) wenselijk is. Een geschikte plek hiervoor is nabij de Abdijweg aan de zuidkant van het perceel. Dit is een rustige hoek waar veel soorten flora & fauna zich op hun plek zullen voelen. Daarnaast zal deze ook een educatieve functie vervullen voor zijn omgeving. Verder worden er, om de natuur een handje te helpen, nestkasten en vleermuiskasten opgehangen in de bosschages.



sfeerimpressies bloemrijk grasland (9)



voorbeeld van een faunatoren (12)



toepassen van bloemrijk grasland

VERBREDING WATERGANG MET NATUURVRIENDELIJK TALUD

In de huidige situatie wordt de oostgrens van het perceel gevormd door een sloot (10) met aan de overzijde een reeds aangeplante Beukenhaag (zie afbeelding hiernaast). In de toekomstige situatie wordt deze watergang voor een gedeelte verbreedt/verdiept voor de berging/ infiltratie van hemelwater.

Daarnaast wordt er op het perceel een grote waterpartij aangelegd. Deze vijver vormt een nieuw biotoop voor verschillende flora en fauna. Het natuurvriendelijke talud is gunstig gelegen op de noordoost oever. Door de zon zal deze zijde een groot deel van de dag opgewarmd worden, dit biedt een perfecte rustplek voor verschillende amfibieën en andere kleine dieren.

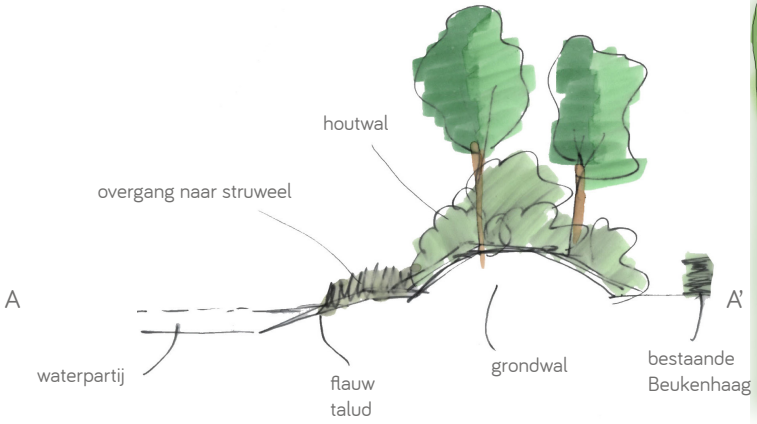
Naast een ecologische toegevoegde waarde biedt de watergang/ waterpartij ook meer ruimte voor water opvang op eigen terrein. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is om het volledige hemelwater op eigen terrein te infiltreren/op te vangen. Door ervoor te zorgen dat de watergang breder/dieper wordt biedt dit meer opvangcapaciteit.



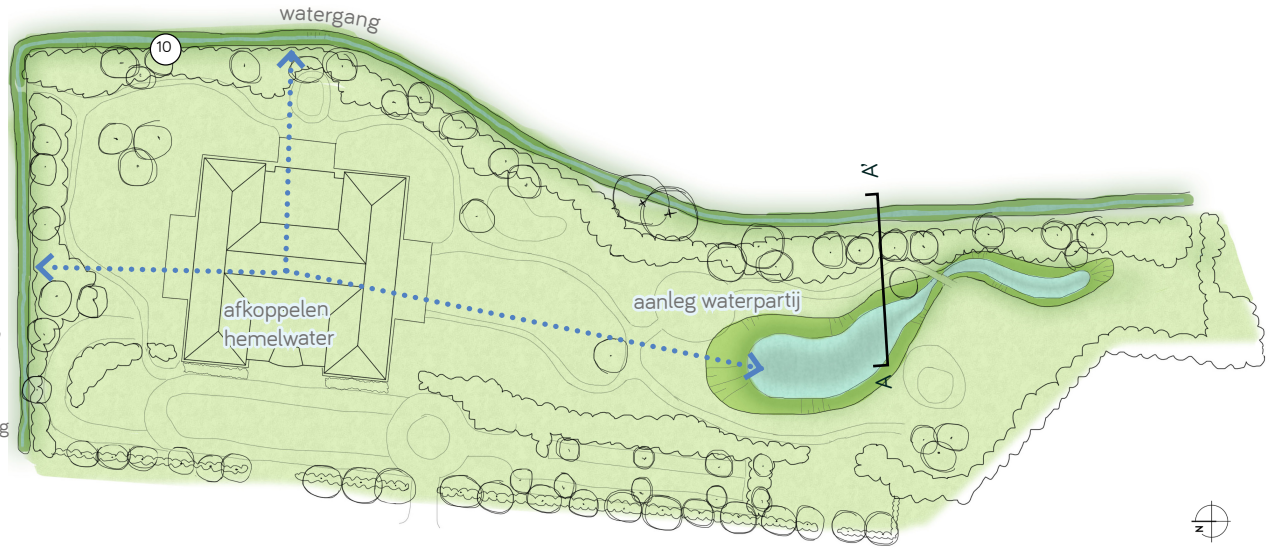
sloot in huidige situatie (oostgrens van het perceel)



referentie foto watergang met ecologische waarde



schematische doorsnede waterpartij en houtwal



Watergang en waterpartij

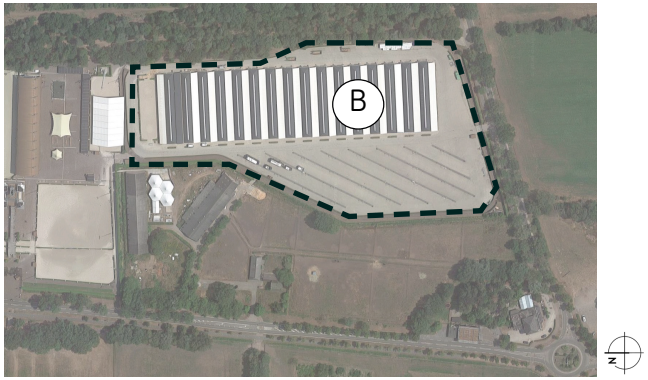
4.2 Landschappelijk inpassingsplan plangebied B

Onder meer ten behoeve van het naastgelegen stallencomplex en parkeerterrein is in 2013 een bestemmingsplanherziening doorgevoerd. Voor dit terrein is door KruitKok landschapsarchitecten recentelijk een geactualiseerd landschappelijk inpassingsplan opgesteld. (zie onderstaande afbeelding).

Tops is voornemens om dit deel van het terrein landschappelijk in te passen.

Het ontwerp van Kruitkok zal hierbij als handvat dienen maar er zijn een aantal wijzigingen doorgevoegd. Deze worden op de volgende pagina toegelicht.

Door extra kwaliteitsverbetering te leveren op het volledige terrein van de verblijfsaccommodatie en door het stallencomplex en parkeerterrein zodanig in te passen dat het zicht op de 'betonnen vlakte' wordt beperkt, streven we naar een groene, duurzame omgeving op en nabij het terrein van Stal Tops.



luchtfoto stallencomplex en parkeerterrein



inrichtingsplan Kruit Kok landschapsarchitecten (16-01-2020)

Inpassing stallen en parkeerterrein

Op onderstaande plattegrond zijn de maatregelen voor het naastgelegen terrein (stallen en parkeerterrein bij evenementen) weergegeven welke onderdeel zijn van een overkoepelend inpassingsplan.

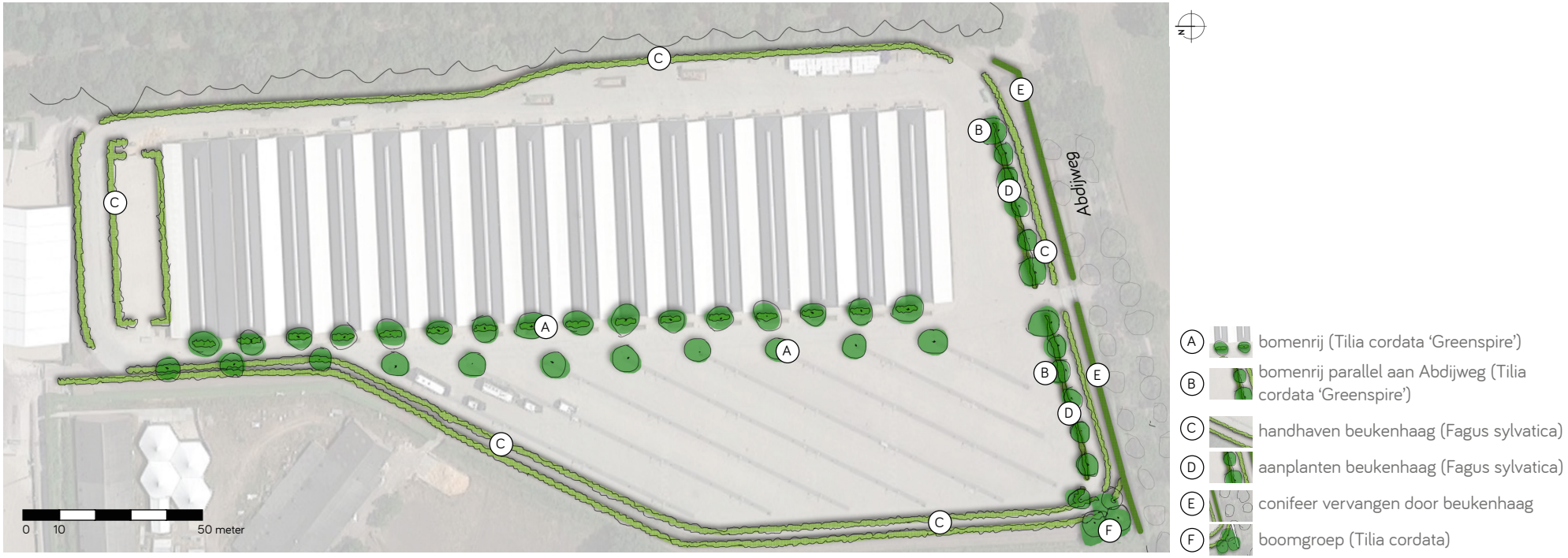
Belangrijk aandachtspunt is de zichtrelatie vanaf de Abdijweg richting het stallencomplex en de 'betonnen vlakte' van het parkeerterrein. In de huidige situatie wordt dit zicht ontnomen door de aanwezige coniferenhaag (E). Deze zal worden vervangen door een landschappelijk Beukenhaag. Daarnaast zal er een bomenrij (A en B) worden aangeplant (Tilia cordata 'Greenspire'). Deze bomenrij/laan ontneemt het zicht op de bebouwing en zorgt voor een groene as parallel aan de Maastrichterweg (versterking van noord-zuid groenstructuur).



sfeerimpressie bomenlaan (Tilia cordata 'Greenspire')



te vervangen coniferenhaag (rechts op foto)



landschappelijke wijzigingen op het naastgelegen stallencomplex en parkeerterrein



Aanplant van bomenrij in haag en bij entree

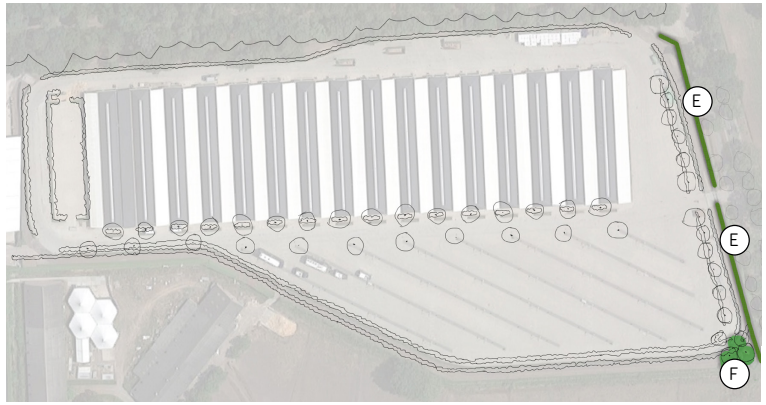
Parallel aan de stallen zullen in de haagblokken en aan de overzijde van de haagblokken Lindebomen (Tilia cordata 'Greenspire') worden aangeplant.
Er is gekozen voor deze cultivar omdat deze smal opgaand is en redelijk bestand is tegen een vrij hoge grondwaterstand. De bomenrij verzacht het 'versteende' aanzicht van de stallen en de parkeerplaats.
Daarnaast zorgen de bomen voor verkoeling en schaduw op het verharde terrein.

Parallel aan de Abdijweg wordt een bomenrij aangeplant in oost- westelijke richting. Deze onttrekt de stallen uit het zicht en versterkt de oostwestelijke groenstructuur ('ladder' in het landschap).



Beukenhagen

Op het gehele terrein zijn vanuit het inpassingsplan van Kruitkok reeds Beukenhagen aangeplant. Deze hagen (C) zullen gehandhaafd blijven en vormen de groene omlijsting van de stallen en het parkeerterrein.
Daarnaast zal er nog een extra haag (D) aangeplant worden als begeleiding van de bomenrij parallel aan de Abdijweg.



Verwijderen en vervangen coniferenhaag en aanplanten van boomgroep

Aan de zuidzijde, parallel aan de Abdijweg, is in de huidige situatie een coniferenhaag (E) aanwezig van circa 3 meter hoog. Deze haag wordt verwijderd en vervangen door een Beukenhaag.
Op het meest westelijke deel is reeds een boomgroep (F) aanwezig. Deze zal gehandhaafd blijven.

5 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de financiele verplichting omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap vast te stellen dient er een berkenining te worden uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. In navolgende tabel is de verandering van het bestemmingsplan cijfermatig c.q. financieel inzichtelijk gemaakt.

In de huidige situatie rust de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'manege' en de aanduiding 'bouwvlak' op een groot gedeelte van het perceel (20.863 m2). Daarnaast vigeert voor een klein gedeelte nog de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden-Paardenhouderij'.

In de toekomstige situatie zal het aandeel 'bouwvlak' aanzienlijk afnemen en zal de bestemming 'Sport' worden gewijzigd, deels in de bestemming 'Groen - Landschapselement' met de aanduiding 'parkeerterrein' en deels in de bestemming 'Sport – Hippisch Sportcomplex 1' met de aanduiding sport 'specifieke vorm van Sport – Hippisch Sportcomplex 1– verblijfsaccommodatie'.

Het deel met de bestemming 'Agrarisch' wordt ook gewijzigd in 'Groen - Landschapselement'.

Om gevolg te geven aan het tweede lid onder b van artikel 3.9 dient een berekening te worden uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. Er zal door een taxateur een berekening/taxatie uitgevoerd moeten worden om de waardevermeerdering c.q. -vermindering van het perceel vast te stellen. Op basis van deze berekening kan de rapportage worden aangevuld met de financiële borging/berekening waarin de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt onderbouwd door middel van financiële getallen.

tabel met huidige en toekomstige bestemmingsoppervlaktes

Bestemming	Oppervlak (m²) huidige situatie	Oppervlak (m²) toekomstige situatie
Bestemming 'Sport - Manege' met aanduiding 'bouwvlak'	27.991	
Bestemming 'Sport - Hippisch sportcomplex I' met aanduiding 'specifieke vorm van sport - hippisch sportcomplex I – verblijfsaccommodatie'		5.195
Bestemming 'Groen – Landschapselement'		27.075 (is inclusief 2.857 t.b.v. aanduiding 'Specifieke vorm van groen - Landschapselement – parkeerterrein')
Aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschapselement – parkeerterrein'		2.857
Bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij'	7.136	
Totaal	35.127	35.127

Voor plangebied A (de VBA) is, gelet op artikel 3.9 lid 2 sub b van de IOV en gelet regionale afspraken, zoals neergelegd in de notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant', de Structuurvisie Valkenswaard, deel B (d.d. 28 oktober 2013) en de Handreiking kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Valkenswaard (d.d. 9 augustus 2021), een landschappelijk inpassingsplan noodzakelijk waarbij minimaal 20% van de waardevermeerdering van de gronden wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen is een taxatie uitgevoerd.

Op basis van deze taxatie bedraagt de waardevermeerdering van de gronden € 515.000,-. Tops is gehouden minimaal € 110.000,- te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap in plangebied A. Voor zover dat bedrag niet geheel wordt aangewend voor de landschappelijke inpassing van plangebied A (conform het voorliggende landschappelijk inpassingsplan) dient het resterende deel van het bedrag te worden gestort in het fonds 'Reserve Structuurvisie' van de gemeente Valkenswaard. Hiermee is (ruimschoots) voldaan aan de vereiste investering van minimaal 20% van de waardevermeerdering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Naast het vorenstaande, is Tops gehouden om een kwaliteitsverbetering van het landschap in plangebied B (het stallencomplex S aan de Maastrichterweg 249) te realiseren, ter waarde van € 78.000,-. Voor zover dat bedrag niet geheel wordt aangewend voor de landschappelijke inpassing van plangebied B (conform het voorliggende landschappelijk inpassingsplan), dient het resterende deel van het bedrag te worden gestort in het fonds 'Reserve Structuurvisie' van de gemeente Valkenswaard.

BIJLAGE 1 Overzicht landschappelijk inpassingsplan plangebied A en B



BIJLAGE 1. OVERZICHT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING STAL TOPS

schaal -
formaat -
datum 28-05-2021
getekend KvH

dolmans landscaping group
I+p ontwerpers en adviseurs

BIJLAGE 2 Beplantingskeuze landschappelijk inpassingsplan

NR.	AANTAL	BOTANISCHE NAAM	NEDERLANDSE NAAM	LEVERMAAT	PLANTAFSTAND
		BOMEN			
1a	19	Tilia tomentosa 'Brabant'	Zilverlinde	16-18 HT, m.kl.	zie tek.
02	1	Nyssa sylvatica	Zwarte Tupeloboom	20-25 HT, m.kl.	zie tek.
03	3	Quercus robur	Zomereik	18-20 HT, m.kl.	zie tek.
04	1	Quercus coccinea 'Splendens'	Scharlakeneik	20-25 HT, m.kl.	zie tek.
05	3	Carpinus betulus	Haagbeuk	18-20 meerst, m.kl.	zie tek.
06	40	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde	18-20 HT, m.kl.	zie tek.
07	9	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberboom	16-18 HT, m.kl.	zie tek.
08	1	Acer rubrum 'Autumn Flame'	Rode Esdoorn	20-25 HT, m.kl.	zie tek.
		STRUWEEL *boomvormers*			
09	11	Betula pendula	Ruwe Berk	14-16 HT, m.kl.	zie tek.
10	13	Acer campestre	Veldesdoorn	14-16 HT, m.kl.	zie tek.
11	9	Quercus robur	Zomereik	14-16 HT, m.kl.	zie tek.
		STRUWEEL *struikvormers*			
12	20%	Amelanchier lamarchii	Krentenboom	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
12	10%	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
12	15%	Coryllus avellana	Hazelaar	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
12	15%	Taxus bacatta	Venijnboom	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
12	15%	Ilex aquifolium	Hulst	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
12	10%	Rosa caninca	Hondsroos	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
12	15%	Sambucus nigra	Gewone Vlier	60-80, bosplantsoen	1,5 X 1,5 driehoek
13	-	Rhododendron	Rhododendron div soorten		
		HAGEN			
14a		Fagus sylvatica	Beuk	125-150	9st/m1, dubbele rij
14b		Fagus sylvatica	Beuk	175-200	5 st/m1
14c		Fagus sylvatica	Beuk	100-125	5 st/m1

handhaven Beukenhagen afkomstig uit het inpassingsplan van Kruitkok

aanplant van bomenrij in Beukenhaag - Tilia cordata 'Greenspire'

aanplant van bomenrij/laan (Tilia cordata 'Greenspire')

bomenrij aanplanten zodat stallen uit het zicht worden ontnomen (Tilia cordata 'Greenspire')

handhaven Beukenhagen afkomstig uit het inpassingsplan van Kruitkok

handhaven waardevolle Zomereiken

handhaven van Beukenhaag

aanplanten van Beukenhaag

coniferenhaag verwijderen en aanplanten van Beukenhaag

landschappelijke boomgroep

natuurinclusief bouwen met nest- en vleermuiskasten in het gebouw

verwijderen coniferen-haag en aanplant inheems struweel met groenblijvende heesters en boomvormers

struweel

watergang voor afkoppelen hemelwater van gebouw

landschappelijke boomgroep handhaven

natuurlijk ingerichte waterloop voor retentie van hemelwater (gebouw en verharding)

flauwe natuur-vriendelijke noordoost oever

fauna toren

beukenhaag parallel aan de Maastrichterweg onder de bomenlaan

bomenlaan (Lindes) versterkt de noord-zuid groenstructuur

spijlenpoort met allure (geen entree maar creëert een zichtlijn)

handhaven Kastanjebomen naast entree

inheems struweel met groenblijvende heesters en boomvormers op grondwal

landschappelijke boom

bomen op parkeerterrein (ondergeschikt aan laanstructuur Maastrichterweg)

stuweel ontneemt zicht op het parkeerterrein

Beukenhaag parallel aan de Maastrichterweg onder de bomenlaan

landschappelijke boomgroep

bloemrijk grasland met gemaaide paden

MAASTRICHTERWEG

ADELUWEG

0 10 50 meter

BIJLAGE 2. BEPLANTINGSKEUZE HIPPISCHE VERBLIJFSACCOMMODATIE STAL TOPS

schaal -
formaat -
datum 28-05-2021
getekend KvH

dolmans landscaping group
I+p ontwerpers en adviseurs

Colofon

Initiatiefnemer:	Stal Tops BV Maastrichterweg 249 5556 VB Valkenswaard
Opdrachtgever:	de heer F. van Lierop
Projectlocatie:	Maastrichterweg 255 - *sectie E 120 (12.100 m^2)* - *sectie E 452 (5.862 m^2)* - *sectie E 485 (9.888 m^2)*
Opdrachtnemer:	Dolmans l+p ontwerpers en adviseurs Kloosterstraat 1 5671 BG Nuenen
Contactpersoon:	Thomas Bastiaans thomas.bastiaans@dolmansgroup.com + 31 (0)40 295 29 90
Datum: Gewijzigd:	28-05-2021 29-09-2026

TOPS INTERNATIONAL ARENA
VALKENSWAARD

dolmans
landscaping group
l+p ontwerpers en adviseurs

Dolmans landsdcaping group
L+P ontwerpers en adviseurs

Urkhovensweg 39a
5641 KA Eindhoven

telefoon (040) 295 29 90
website www.dolmanslp.com

dolmans
landscaping group
l+p ontwerpers en adviseurs