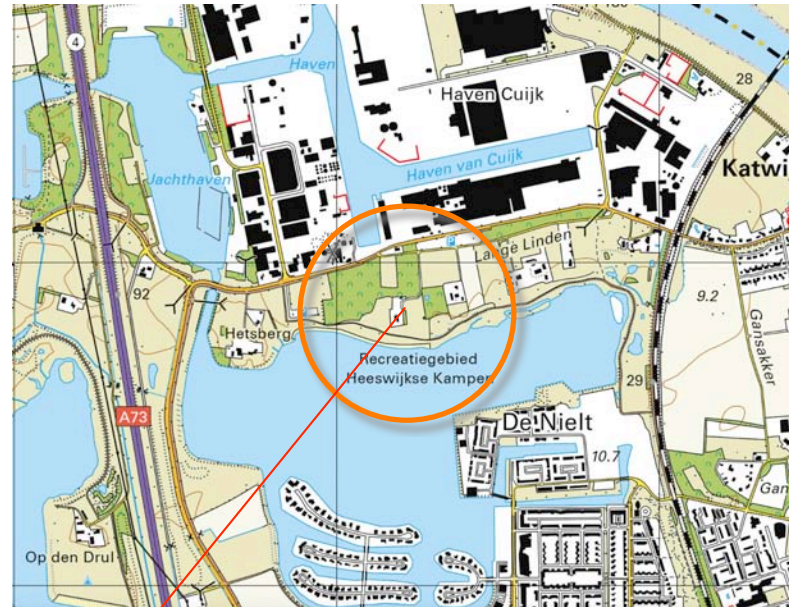
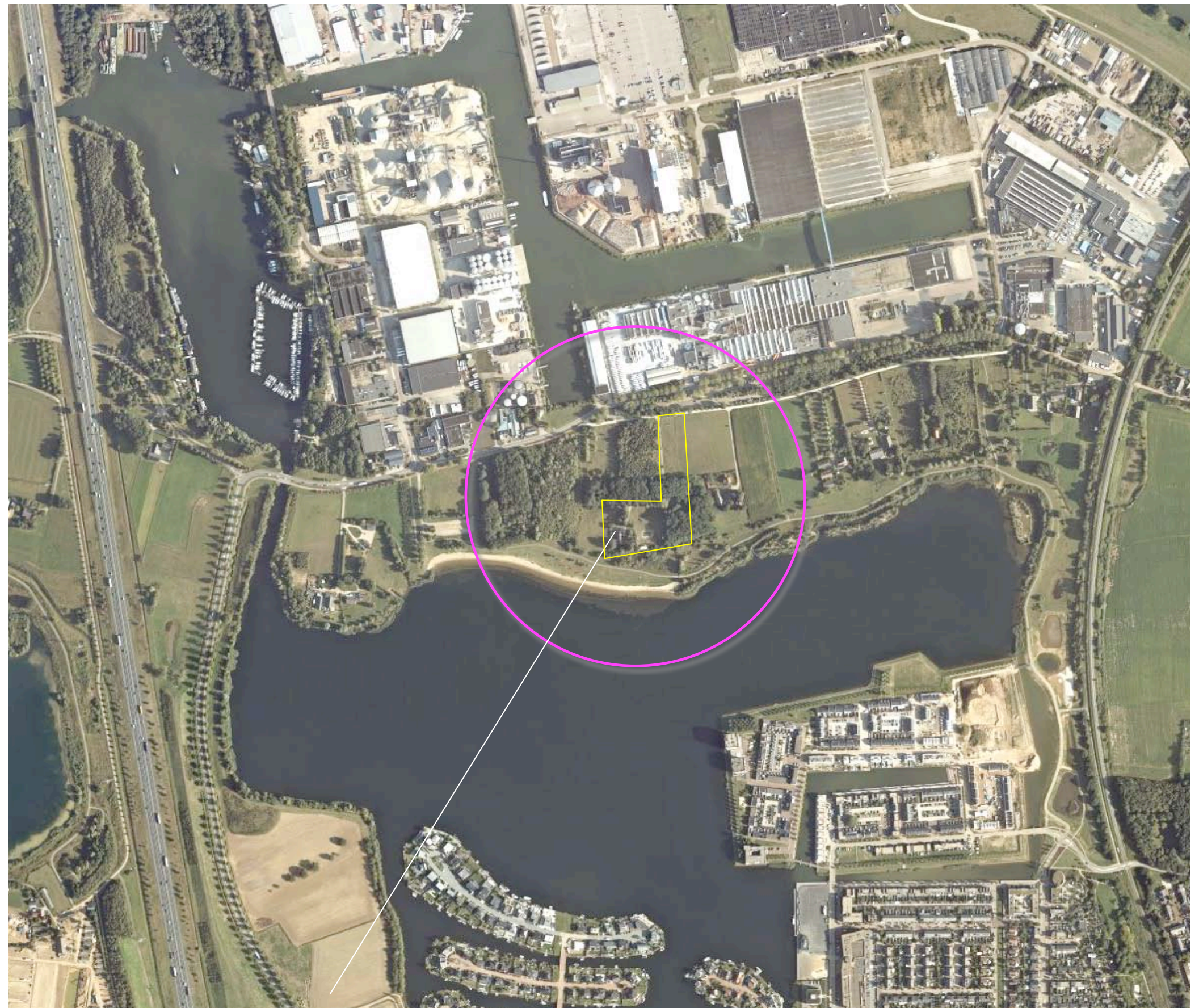


LIGGING

Het plangebied (betreffende de landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage) is gelegen aan de noordkant van recreatiegebied de Heeswijkse Kampen, ten noorden van de kern Cuijk. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1873

In 1873 was het plangebied gesitueerd aan de zuidkant van een als een laag rivierduin te kenschetsen zandkop op een oost-west gerichte oeverwal. De oeverwal werd ontsloten via de Grindweg. De noordkant was in gebruik als bouwland. Aan de zuidkant bevond zich een kom met gras- en hooiland. In 1873 werden ter hoogte van het plangebied heide, bos en bouwland gekarteerd. Aan de zuidkant van het plangebied bevond zich destijds al bebouwing; zie de topkaart uit 1873 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De context is te kenschetsen als de rand van een rivierduin op een oeverwal in het landschap van de Maas. Kenmerkend voor de context van erven in dit landschap is het voorkomen van

- geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.
- bomenrijen, groensingels of bosjes aan de rand van de velden.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1873 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1873

oeverwal met een laag rivierduin in het landschap van de Maas

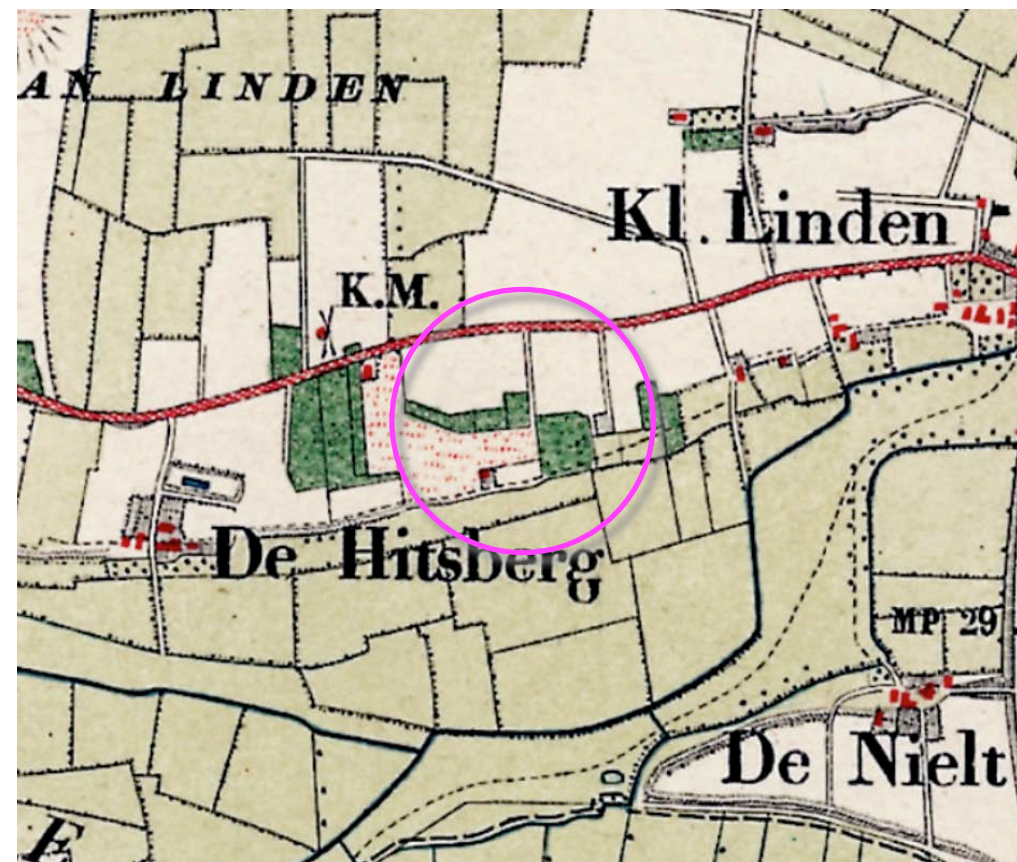


in 1873 werd in het plangebied heide, bebouwing, akkerland en bos gekarteerd

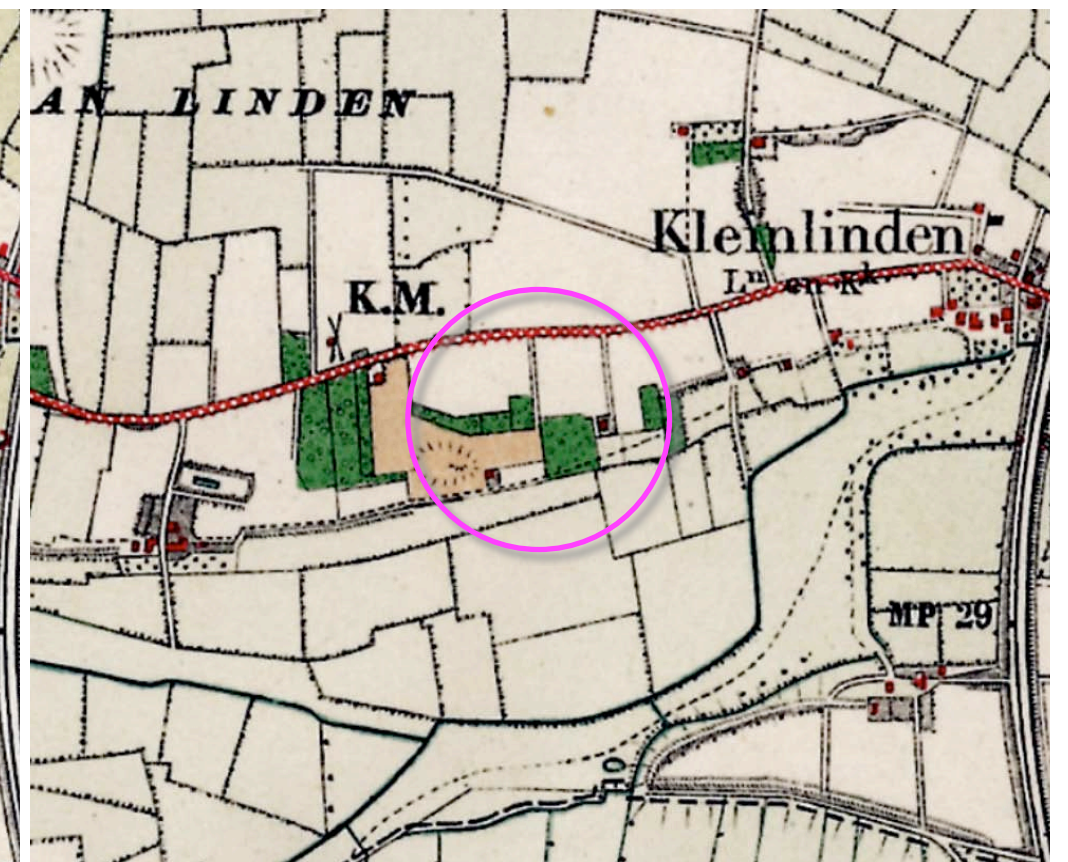
HISTORISCHE SCHETS 1

In de eerste helft van de 20ste eeuw verandert in het plangebied en zijn context relatief weinig; de heide ten oosten van de bebouwing wordt omgezet in bouwland. Aan de zuidkant van de Hitsberg wordt een voetpad gekarteerd. De grindweg wordt verhard. Zie de karteringen uit 1935 en 1957 rechtsboven.

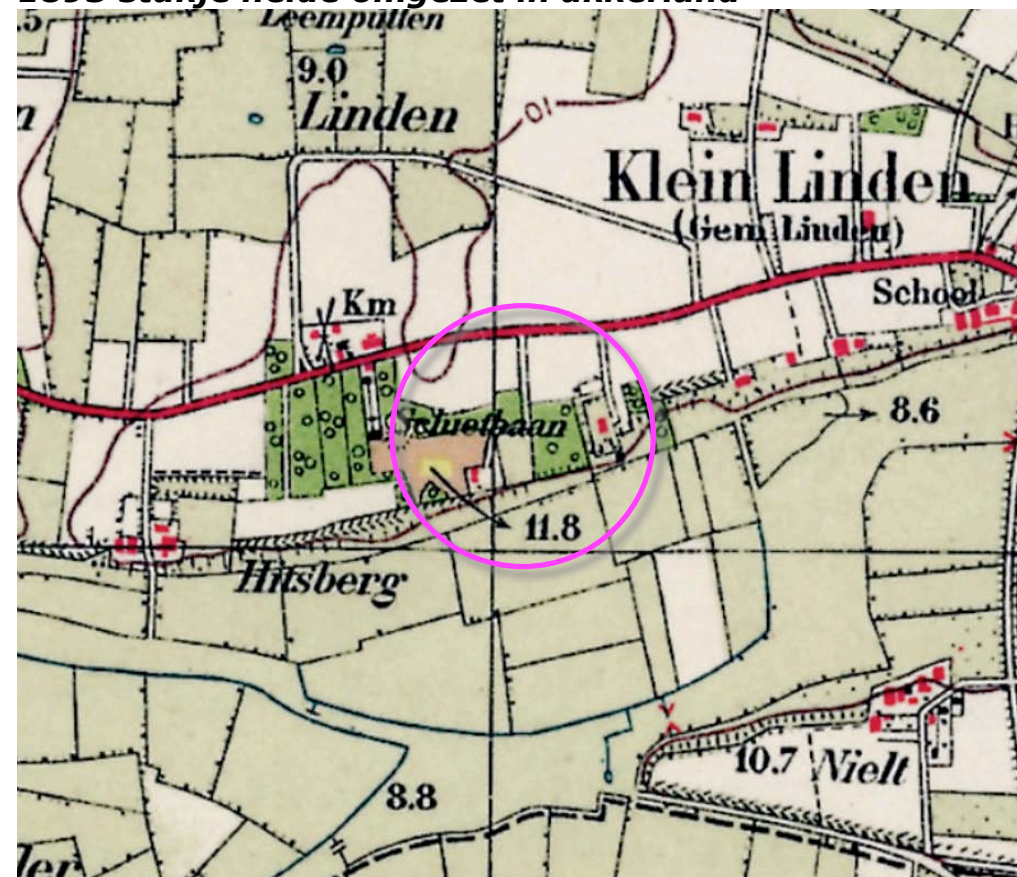
Rond de tweede wereldoorlog wordt de heide gaandeweg in gebruik genomen als grasland. Het bos op de Hitsberg wordt uitgebreid op grond van de vraag naar mijnhout. Ten noordwesten van het plangebied wordt in de jaren vijftig zand gewonnen. Zie de karteringen uit 1966 en 1977 rechtsonder.



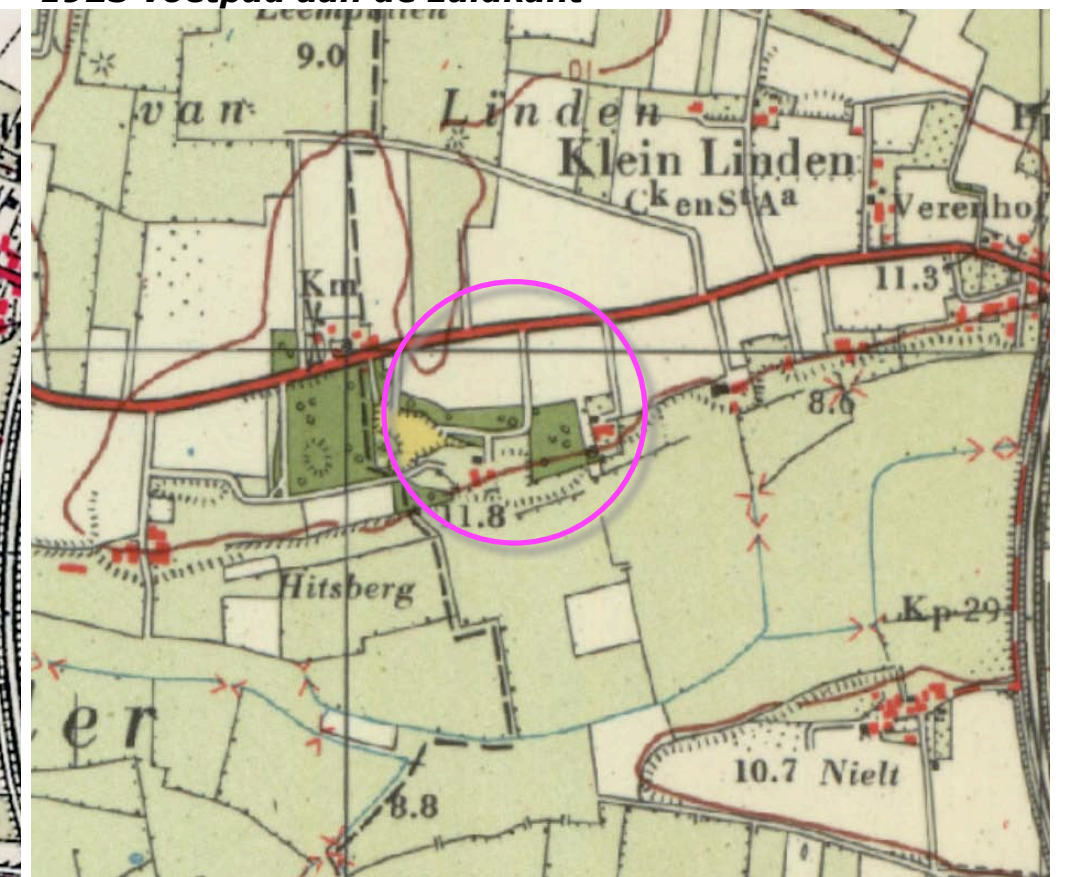
1895 stukje heide omgezet in akkerland



1923 voetpad aan de zuidkant



1938 akkerland oostkant uitgebreid



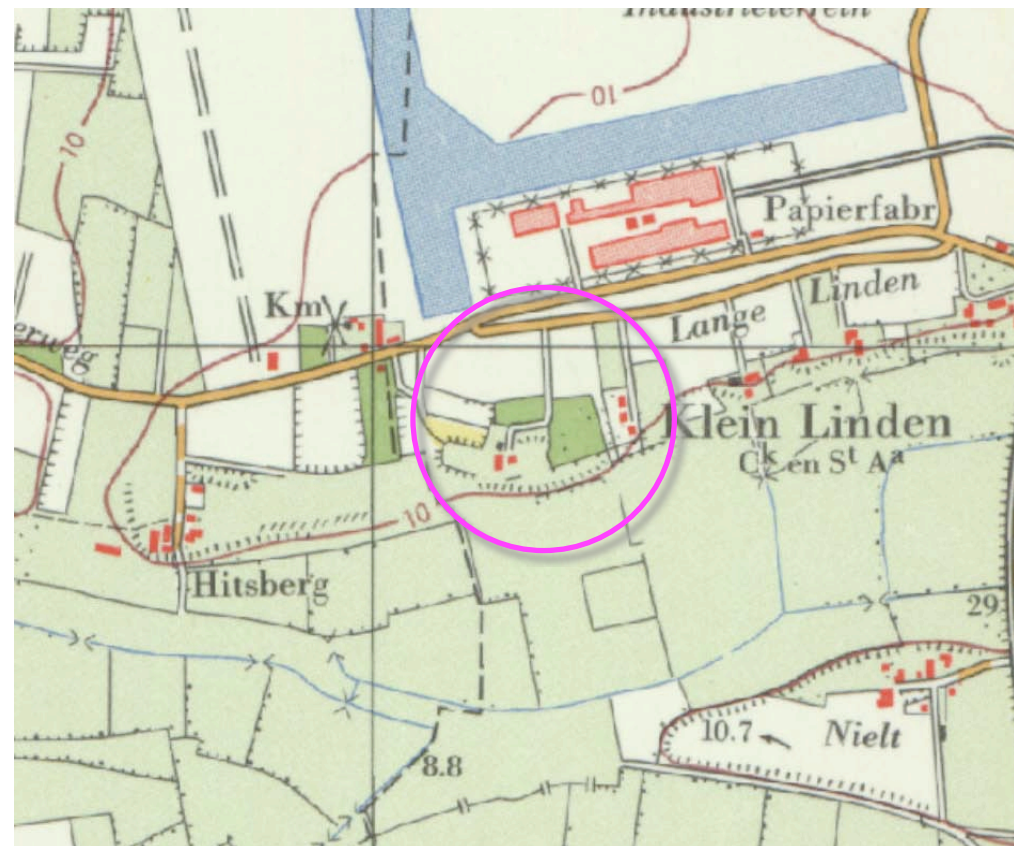
1958 heide omgezet in grasland

HISTORISCHE SCHETS 2

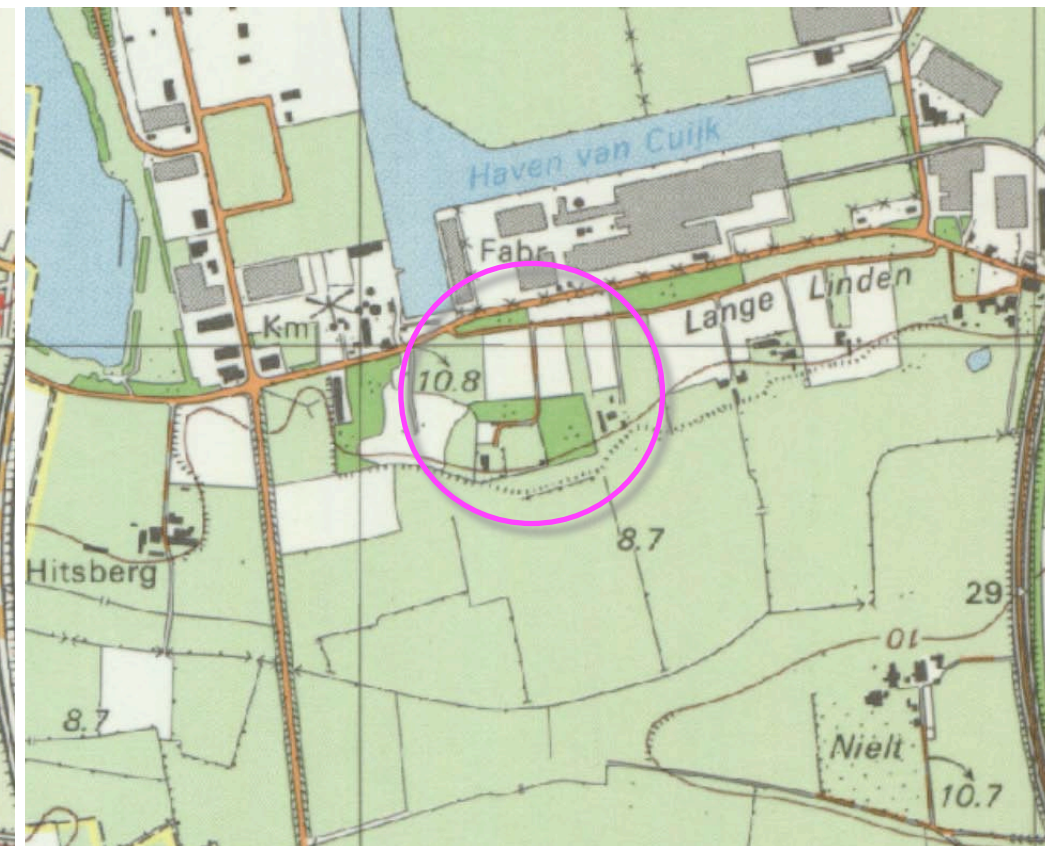
In de laatste decennia van de 20ste eeuw verandert de context van het plangebied in hoge mate; de haven en de jachthaven van Cuijk worden uitgegraven. Ten noorden van de voormalige Grindweg wordt een nieuwe ontsluitingweg gerealiseerd. In het plangebied zelf verandert weinig. De winning van zand ten noordwesten van het plangebied wordt gestaakt, de vrijkomende grond in gebruik genomen als akkerland en grasland. Zie de karteringen uit 1967 en 1984 rechtsboven. In de periode rond de eeuwwisseling wordt de recreatieplas ten zuiden van het plangebied gerealiseerd. In 1998 worden een tijdelijke weg en een open verbinding naar de haven nabij het plangebied gekarteerd. In de 21ste eeuw wordt deze doorvaart weer gedicht en worden de weg en de doorvaart in westelijke richting verlegd. De vrijkomende percelen en het akkerland ten noorden van het plangebied worden in het kader hiervan bebost. Ten zuiden van het plangebied wordt een recreatieoever en een wandelpad gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1998 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

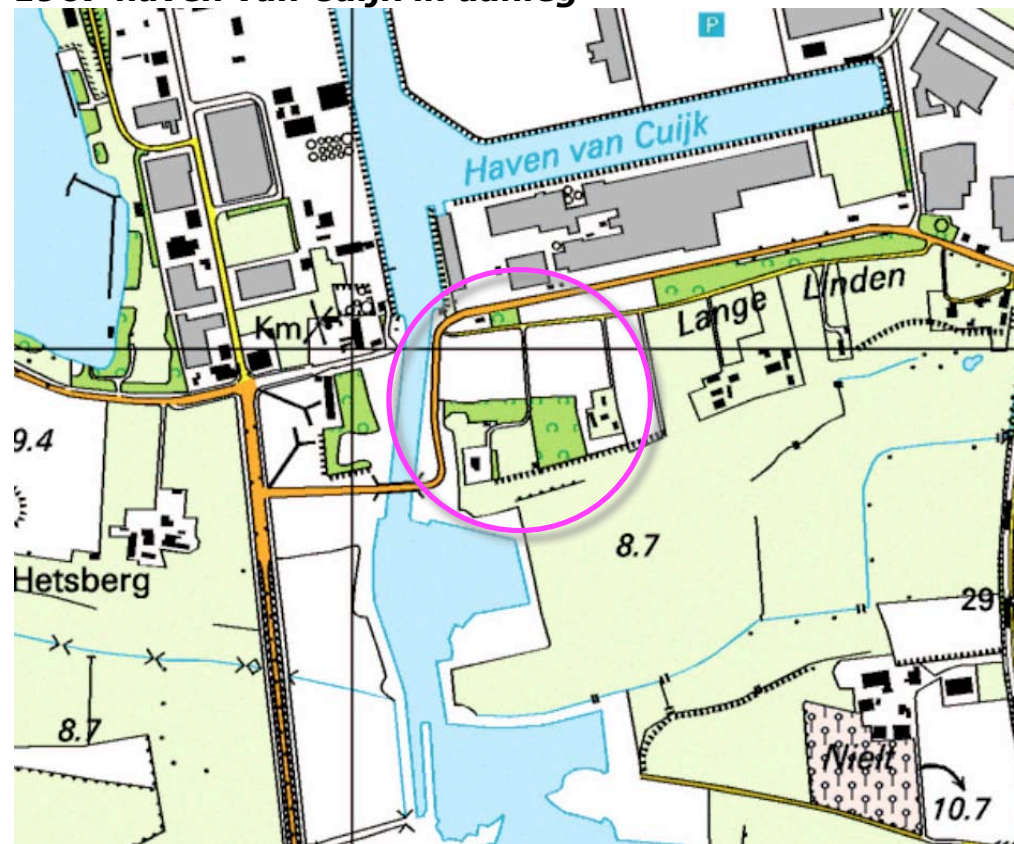
De landschappelijke context is te kenschetsen als een door bos en heide gekleurd lager rivierduin op een oeverwal in het landschap van de Maas. Tot in de zestiger jaren was weinig dynamiek in de context van het plangebied te constateren. Vanaf de jaren zeventig verandert de landschappelijke context in hoge mate door de aanleg van de haven en de recreatieplas. De percelen ten noorden en westen van het plangebied worden in dit verband bebost. Ten zuiden van het plangebied wordt een recreatieoever en een wandelpad gerealiseerd. In het plangebied zelf zijn weinig veranderingen te constateren.



1967 haven van Cuijk in aanleg



1987 jachthaven in aanleg, akkerland en grasland



1998 tijdelijke weg en doorvaart richting plas



2011 definitieve verbinding, plas gereed

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) bos en opgaande beplanting op de ten noordwesten en oosten gelegen percelen,
- b) de bomenrijen tussen de wegen ten noorden van het plangebied,
- c) struikgewas en kleine bomen in het gebied tussen het plangebied en het wandelpad, ten zuiden van het plangebied,
- d) beplanting en bebouwing op de ten oosten gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd;

- a) de noordkant en delen van de oostkant kunnen worden waargenomen vanaf de ten noorden gelegen Lange Linden,
- b) de westkant en delen van de zuidkant kunnen worden waargenomen vanaf het ten zuiden gelegen wandelpad.

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

a) beleving vanaf de Lange Linden



b) beleving vanaf het wandelpad

3D - LANGE LINDEN

- 1) Komend uit het westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door het bos op de ten noordwesten gelegen percelen; na de passage hiervan toont zich de toegangsweg en de parallel gelegen trapveldje.
- 2) Ter hoogte van het plangebied is een zicht op het trapveld mogelijk; het bos vormt een fraai kader.
- 3) Komend uit het oosten toont zich het plangebied na de passage van het ten oosten gelegen buurerf; de bossen vormen een fraai decor.



standplaats fotograaf



1) komend uit het westen; de noordkant toont zich aan de passanten



2) ter hoogte van het plangebied; zicht op het trapveld, bossen vormen een kader



3) komend uit het oosten; bossen vormen een fraai decor

3D - WANDELPAD

- 1) Vanaf het wandelpad komend uit het westen toont zich de oostkant van het plangebied en een deel van de zuidkant.
- 2) Ter hoogte van het plangebied zijn korte doorkijken op het plangebied mogelijk; het struikgewas en de beplanting in de zone tussen het plangebied en het wandelpad schermt het plangebied af.
- 3) Komend uit het oosten wordt het plangebied eveneens grotendeels afgeschermd; daar waar de het struikgewas in de zone tussen pad en plangebied wat lager is zijn incidenteel doorkijken op de zuidkant van het plangebied mogelijk; het bos in en om het plangebied vormt daarbij een passend kader.



standplaats fotograaf

conclusies

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. De bossen ten noordwesten van het plangebied vormen een stevig kader. De noordkant en delen van de oostkant kunnen worden waargenomen vanaf de Lange Linden. De westkant en delen van de zuidkant kunnen worden waargenomen vanaf het voetpad langs de recreatieplas.



1) komend uit het westen toont zich de westkant en een deel van de zuidkant



2) ter hoogte van het plangebied tonen zich delen van de zuidkant



3) komend uit het oosten; incidentele doorkijken op de zuidkant van het plangebied, bos vormt een fraai kader

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied omvat de in eigendom verkerend kadastrale percelen 1263, 1212 en 1380 en delen van de omliggende gronden perceel 1351 (gemeentelijk eigendom) gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Cuijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



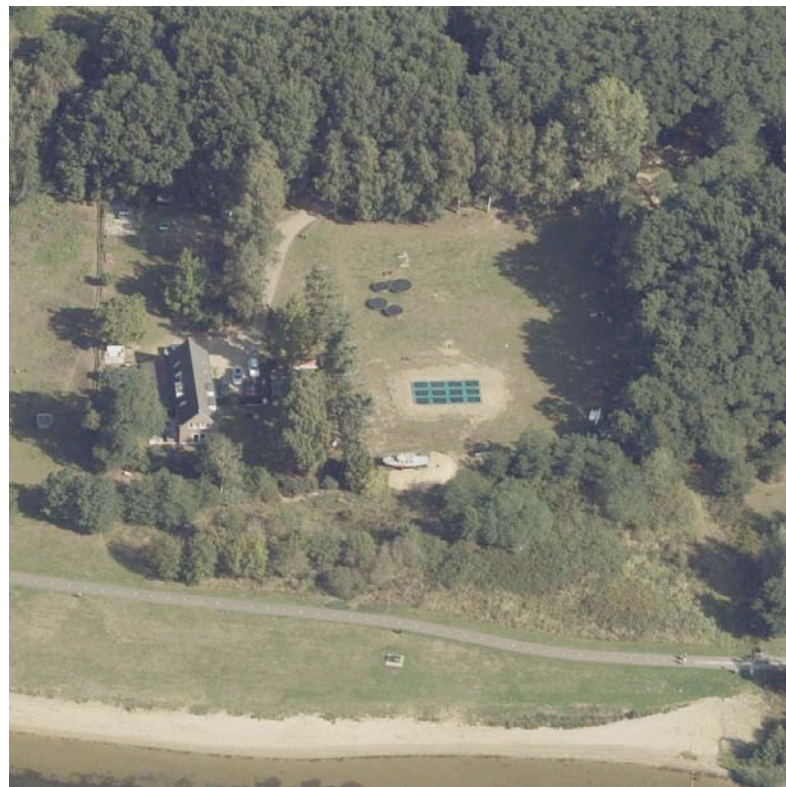
plangebied: kadastrale percelen in eigendom oranje, langdurig in gebruik geel

SITUATIE - BEBOUWING

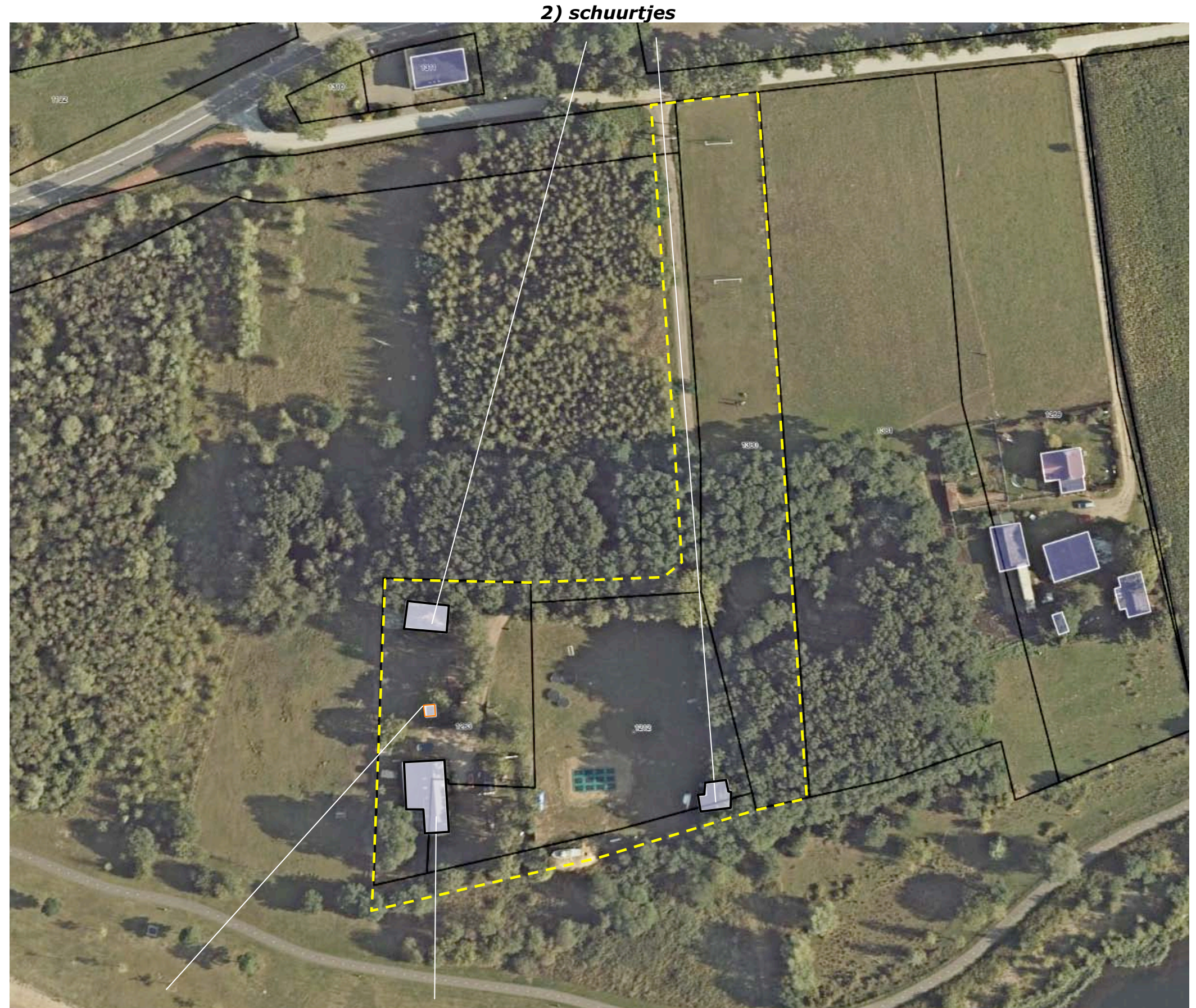
De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- 1) de oude hoeve aan de zuidwestkant,
- 2) een schuurtje aan de noordkant en een schuurtje aan de zuidoostkant van het plangebied.

Het schuurtje ten noorden van de hoeve is inmiddels gesloopt; zie de oranje markering in de luchtfoto rechts en het overzicht hieronder.



overzicht bebouwing



gesloopt tuinhuisje

1) de oude hoeve

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via de aantakking op de Lange Linden. Het toegangspad en de ruimte te noorden van de hoeve is gestabiliseerd met een halfverharding. De ruimte ten zuiden van de hoeve is in gebruik als tuin. Aan de oostkant van het plangebied is een speelbosje gesitueerd. De ruimte ten noorden hiervan langs de oprit is in gebruik als trapveld. De ruimte ten westen van het bosje is te kenschetsen als een speelweide. Het gebied ten noorden van de hoeve wordt benut voor het wenden en stallen van voertuigen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- 1) berken langs het toegangspad, ten oosten en zuiden van de hoeve,
- 2) een acaciabosje aan de oostkant,
- 3) notenbomen ten noorden van de hoeve en
- 4) twee acacia's aan de westkant van de hoeve,
- 5) een rij forse naaldbomen aan de oostkant van de hoeve.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van de context en verkeert over het algemeen in redelijke conditie; de naaldbomen zijn fors en tonen her en der uitval, sommige berken zijn op leeftijd en zullen op termijn moeten worden gekapt, enkele berken zijn wat spichtig ontwikkeld of tonen een minder fraaie kroon.

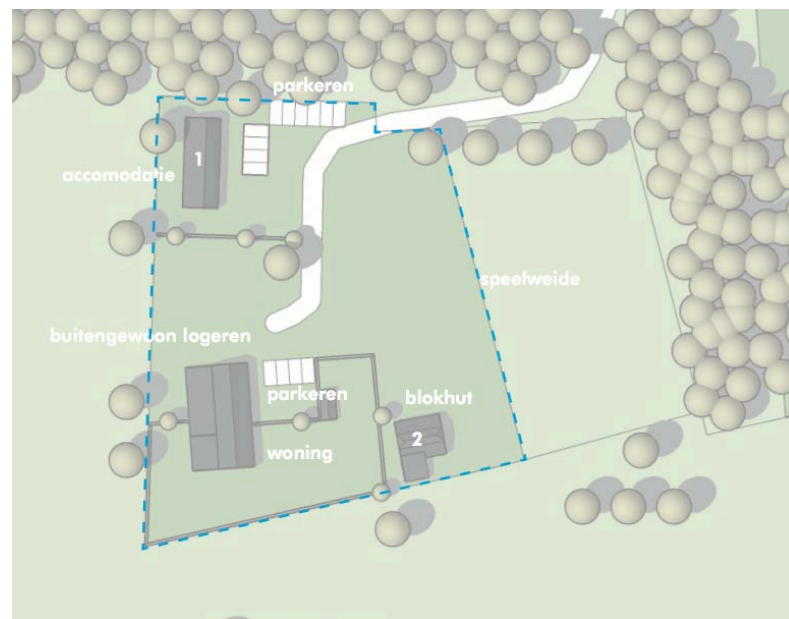


ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat de realisatie van twee logeer accommodaties met slaapkamers en faciliteiten voor ongeveer 10 personen per gebouw; een gebouw zal ter hoogte van de huidige schuur ten noorden van de hoeve worden gerealiseerd, een gebouw zal ten oosten van de hoeve worden gerealiseerd. Beide gebouwen zullen worden vormgegeven als 'bij de hoeve passende schuren'; de gevels zullen worden gepotdekseld, het dak zal worden gedekt met pannen.

Veranda en tuinberging

De oude hoeve zal aan de zuidwestkant worden uitgebreid met een overdekte zitgelegenheid. Ten noordoosten van de hoeve zal op termijn wellicht een tuinberging worden gerealiseerd. Zie de uitsnede van de door Princen opgesteld situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede situatietekening Princen

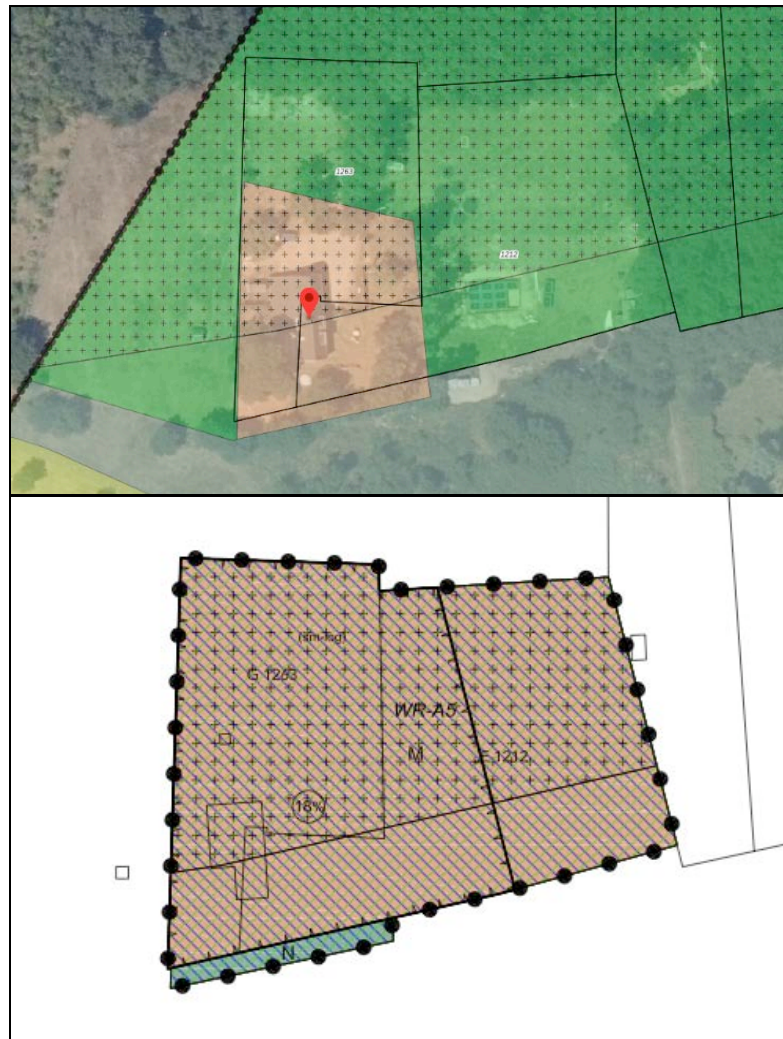
door Princen opgestelde impressies van de te bouwen accommodaties en veranda



te bouwen logeeraccommodatie ten noorden en oosten van de hoeve

WIJZIGING BESTEMMINGSVLAK

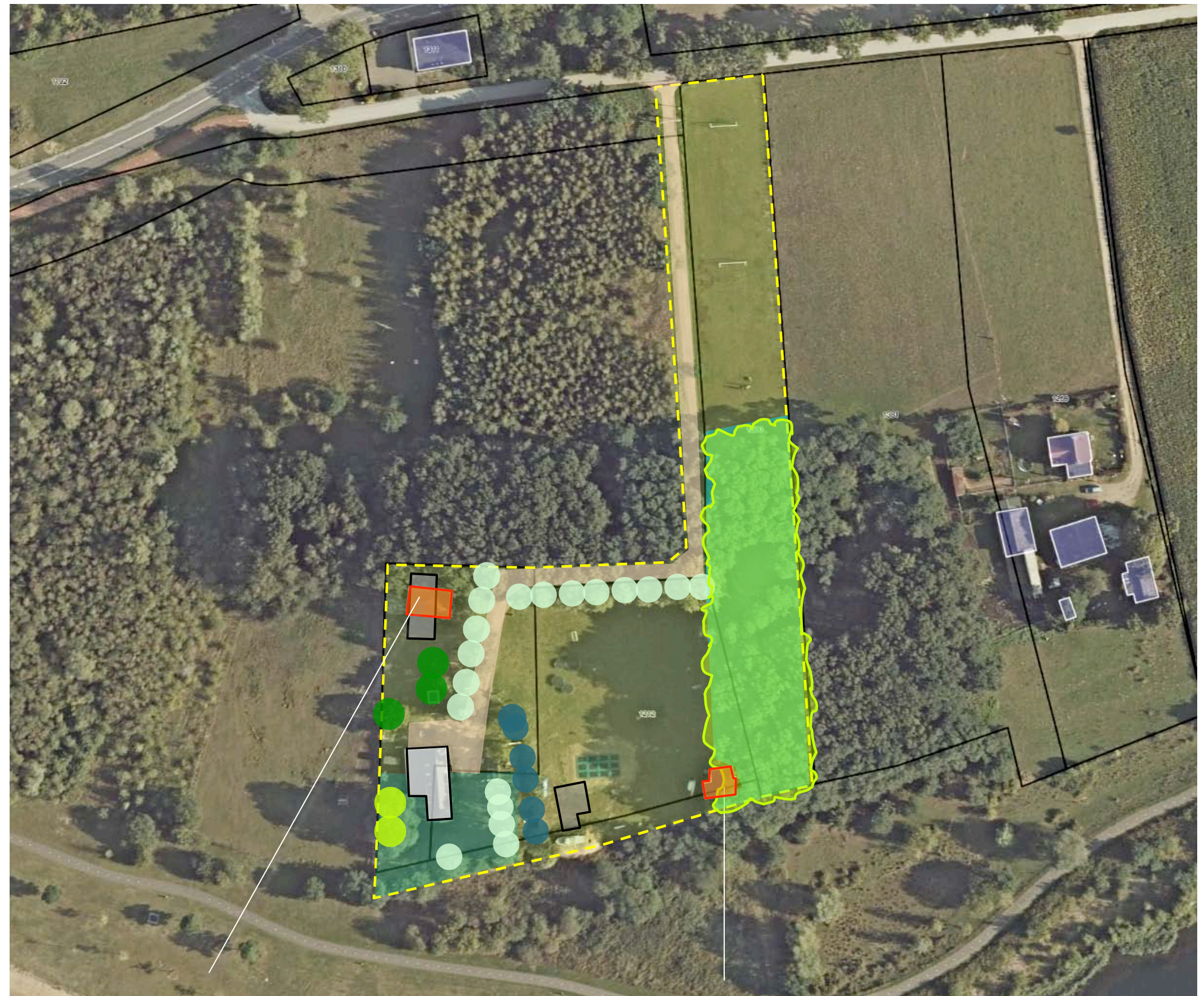
Het bestemmingsvlak zal op grond van de beschreven ontwikkeling worden herzien. In het kader hiervan is te voorzien in een plan voor de inpassing en is een kwaliteitsbijdrage te leveren. Zie het overzicht hieronder.



huidig en herzien bestemmingsvlak

primaire kwaliteitsbijdrage

De aanwezige schuur aan de noordkant van het plangebied en het schuurtje aan de zuidoostkant (nabij het bosje) zullen in het kader van de ontwikkeling worden gesloopt; dit aspect is te rangschikken als primaire kwaliteitsbijdrage. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



te slopen schuur ten noorden van de hoeve en ten zuidoosten van de hoeve

CONCLUSIES - CONCEPT

De context is te kenschetsen als de rand van een rivierduin op een oeverwal in het landschap van de Maas. Kenmerkend voor de context van erven in dit landschap is het voorkomen van

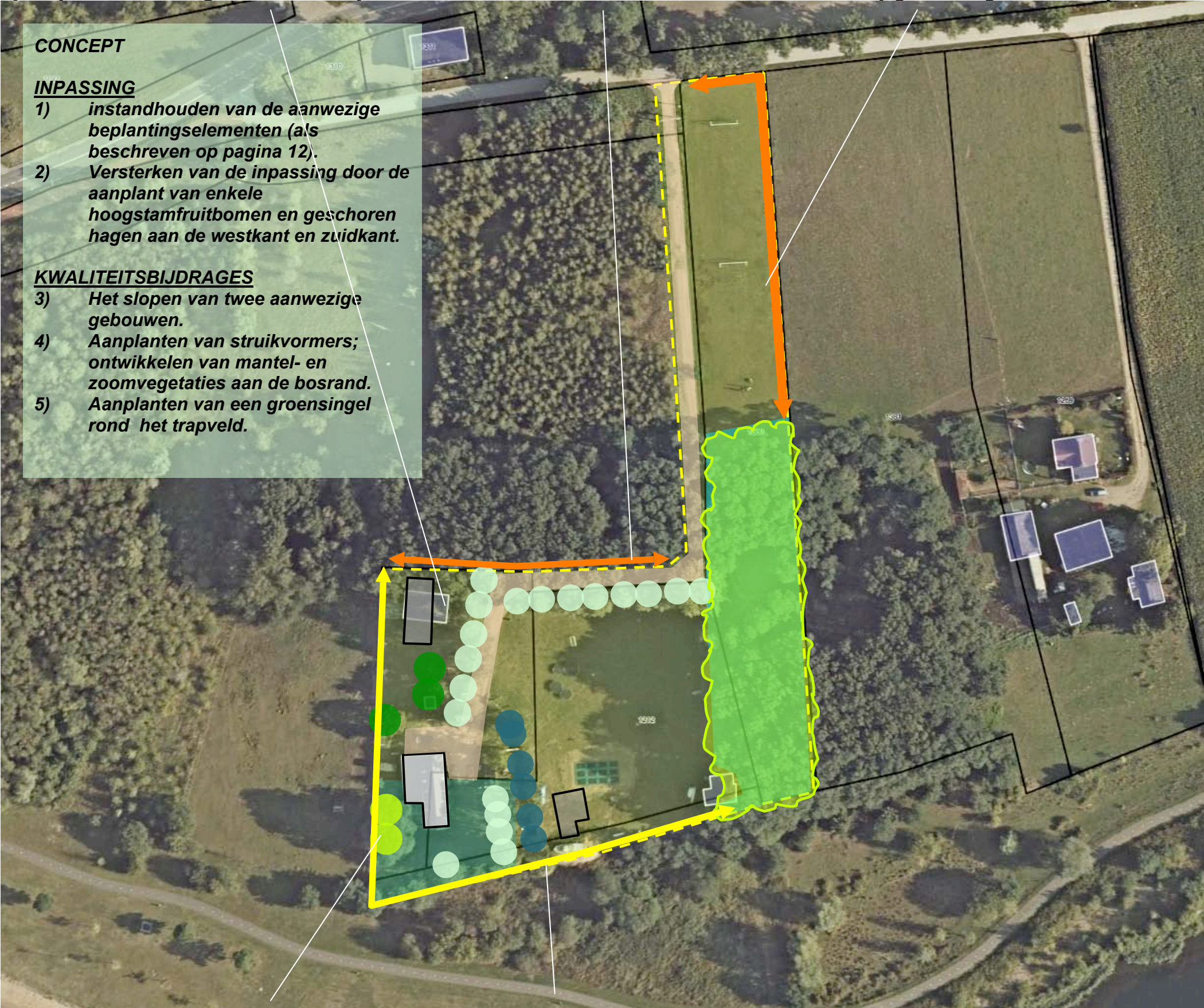
- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.
- b) bomenrijen, groensingels of bosjes aan de rand van de velden.

Tot in de zestiger jaren was weinig dynamiek in de context van het plangebied te constateren. Vanaf de jaren zeventig verandert de landschappelijke context in hoge mate door de aanleg van de haven en de recreatieplas. De percelen ten noorden en westen van het plangebied worden in dit verband bebost. Ten zuiden van het plangebied wordt een recreatieoever en een wandelpad gerealiseerd. In het plangebied zelf zijn weinig veranderingen te constateren.

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. De bossen ten noordwesten van het plangebied vormen een stevig kader. De noordkant en delen van de oostkant kunnen worden waargenomen vanaf de Lange Linden. De westkant en delen van de zuidkant kunnen worden waargenomen vanaf het voetpad langs de recreatieplas.

De aanwezige beplanting is omvangrijk en sluit aan bij de kenmerken van de context. De beplanting verkeert over het algemeen in redelijke conditie; de naaldbomen zijn fors en tonen wat uitval, sommige berken zijn op leeftijd en zullen op termijn moeten worden gekapt. De ontwikkeling omvat de realisatie van twee logeer accommodaties met slaapkamers en faciliteiten voor ongeveer 10 personen per gebouw; een gebouw zal ter hoogte van de huidige schuur ten noorden van de hoeve worden gerealiseerd, een gebouw zal ten oosten van de hoeve worden gerealiseerd. Beide gebouwen zullen worden vormgegeven als 'bij de hoeve passende schuren'; de gevels zullen worden gepotdekseld, het dak zal worden gedekt met pannen. Het bestemmingsvlak zal worden vergroot. In dit verband is te voorzien in een plan voor de inpassing en een kwaliteitsbijdrage. Als primaire kwaliteitsbijdrage zullen twee aanwezige gebouwen worden gesloopt. Het bovenstaande voerde naar het rechts verbeelde concept voor de inpassing en aanvullende kwaliteitsbijdrage.

3) slopen van twee gebouwen 4) ontwikkelen mantel en zoom aan de bosrand 5) groensingel rond trapveld



1) instandhouden aanwezige bomen en bos

2) aanplant van enkele hoogstamfruitbomen en hagen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

inpassing

- H1 beukenhagen,
- H2 gemengde hagen,
- V1 hoogstamfruit,

kwaliteitsbijdrages

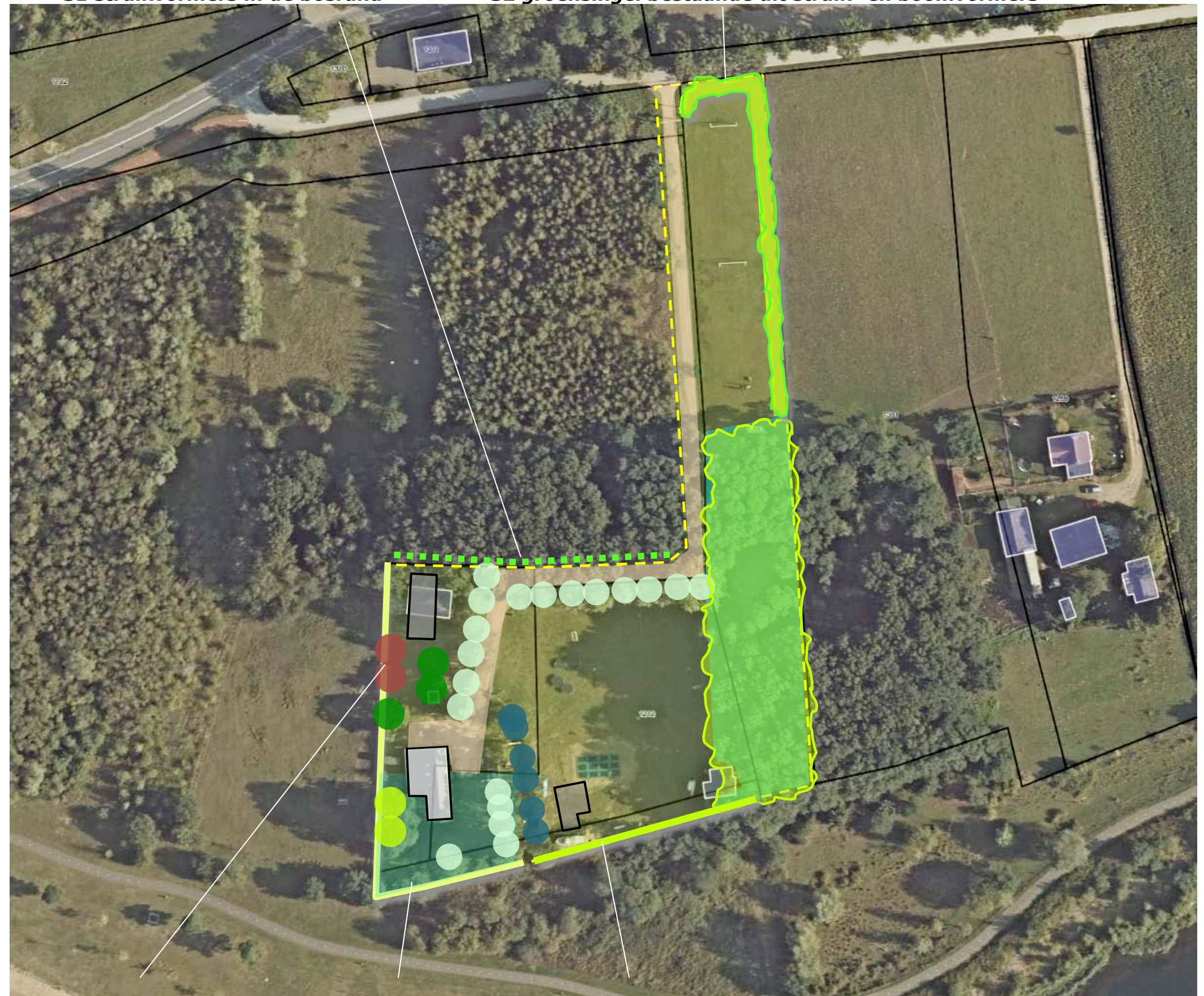
- S1 struikvormers in de bosrand,
 - S2 een groensingel rond het trapveld.
- Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Richtlijnen aanleg en beheer

- H1 de beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De haag is jaarlijks te snoeien en in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm.
- H2 de gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De haag is 1x per 2-3 jaar te snoeien en in stand te houden op een hoogte van 180-200 cm.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen zijn jaarlijks in vorm te snoeien.
- S1 De bosrand is te verbeteren door de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 op open plekken. Per struik is een plantgat van 2 spades diep en breed door te spitten. De struiken mogen na een verloop van 5-7 jaar zonodig voor 50% worden afgezet.
- S2 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De groensingel is te beheren volgens een binnen- buitenrandstelsel; 1x per 5-7 jaar mag 50% worden afgezet.

S1 struikvormers in de bosrand

S2 groensingel bestaande uit struik- en boomvormers



V1 hoogstamkersen

H1 beukenhagen

H2 gemengde hagen

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		H1	H2	S1	S2			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	80/100			14/16
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt	125x125			st
Omvang van het element		140 m	70 m	50 st	460 m2			2 st
Acer campestre	veldesdoorn		50		25	HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn						Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els						Keuleman	
Alnus incana	witte els						Schone v. boskoop	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			10	50		Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk				25	HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk		50		25		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje						Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			10	25		Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar		25	10	25	HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn						Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						Koningskers	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	560	50				Merton premier	
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot						Sch. spätke knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster		50	10	50	HOOGSTAMPRIJEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst		25				Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal	
Prunus avium	zoete kers						Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers						Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		2
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik							
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom							
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egellantier roos							
Salix alba	schietwilg							
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		30	10	50			
Totaal		560	280	50	275			