

Puttelaarstraat 11 Haps

Landschappelijke verantwoording

DOEL Toelichting landschapsplan en beeldkwaliteit woning

DATUM 13 juli 2022

Inleiding

Initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Puttelaarstraat 11 te Haps. Hun wens is om ten noorden van de bestaande woning een nieuwe woning te ontwikkelen. Conform de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' van de gemeente Cuijk is dit voornemen echter niet rechtstreeks toegestaan. Daarom is gezocht naar alternatieven om de gewenste situatie mogelijk te maken.

Deze is gevonden in de Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie Noord-Brabant. Door middel van het inzetten van een Ruimte-van-Ruimtetitel is het mogelijk om een nieuwe woning in het buitengebied te realiseren, mits kan worden voldaan aan de bijbehorende voorwaarden.

Hiervoor heeft Reland uit Beugen een principeverzoek opgesteld, wat positief is beantwoord door gemeente Cuijk op 15 maart 2021. Om de nieuwe woning te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning noodzakelijk. Een onderdeel van deze opgave is een landschappelijke inpassing. Daarnaast wenst de gemeente een beeldkwaliteitsplan van de te bouwen woning. Deze notitie is daar een uitwerking van.

Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in Haps, binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Cuijk, sectie L, nummer 3333. De beoogde locatie voor de nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 10.310 m². Dit perceel is naast de huidige woning gelegen en is tevens al in bezit van de initiatiefnemers. Tussen de beoogde woningbouwlocatie en de huidige woning is een kleine strook gelegen welke ook in het bezit is van de initiatiefnemers. Dit perceel staat bekend onder nummer 3332 en huisvest een veldschuur. Het overzicht van de beoogde locatie is weergegeven in figuur 1.





Figuur 1. luchtfoto met plangebied in oranje

De locatie is (conform het bestemmingsplan) in het buitengebied tegen de kern van Haps gelegen. In de huidige situatie is de locatie in gebruik als paardenweide en is er een veldschuur aanwezig. Het perceel is afgeschermd met een erfafscheiding en is bereikbaar via een doodlopend stuk weg wat ook onderdeel vormt van de Putselaarstraat. Het perceel is grotendeels ingericht als gras ten behoeve van de paardenweide met de benodigde afscherming ten behoeve van de dieren. Een deel van het perceel bestaat uit een zandondergrond waarop paarden bereden worden. De straat Putselaar is beplant met een laan van notenbomen en heeft aan weerszijde een ondiepe sloot.



Figuur 2. beelden huidige situatie

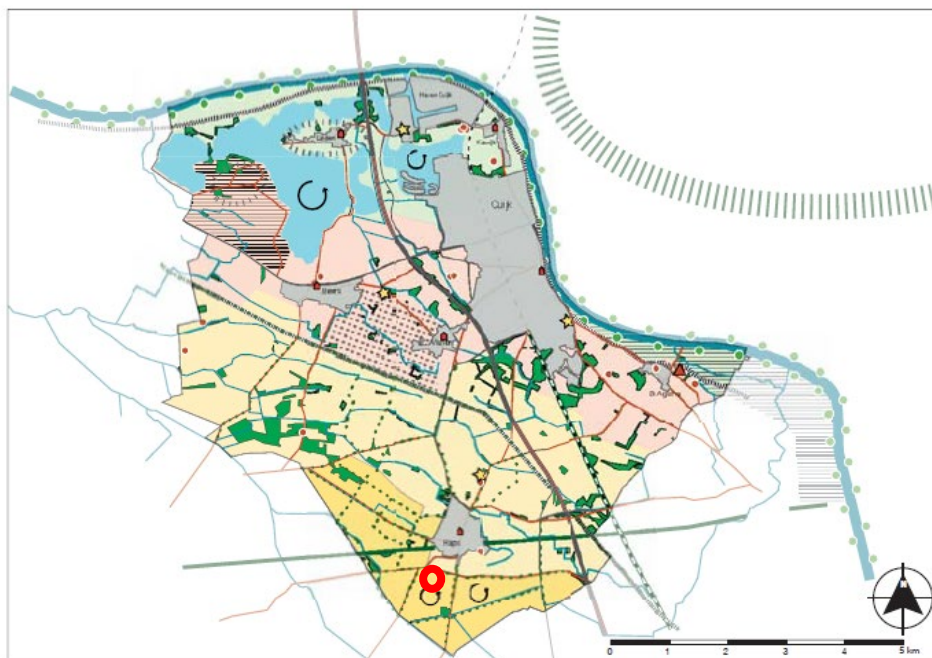
Analyse

Landschapsonontwikkelingsplan

Conform Landschapsonontwikkelingsplan ligt het gebied in een Broeklandschap (Maasterrasvlakke). Dit is relatief open en vlak en wordt getypeerd door grootschalige rechthoekige verkaveling en wegen met laanbeplanting. Kenmerkend in het gebied zijn ook de beken en zandwegen.

Richtlijnen:

- Relatief open vlak
- Grootschalige rechthoekige verkaveling
- Wegen met laanbeplanting
- Beken en zandwegen kenmerkend
- Erven als 'groene eilanden' in open gebied



Legenda

Landschappen

- Maasdallandschap (jong rivierlandschap)
- Oevervallelandschap
- Oude rivierlandschap (maasterrasvlakke met geulen)
- Broeklandschap (maasterrasvlakke)
- Kraaijersland
- Bos
- Water (o.a. Kraaijersbergse Plassen)

Topografie

- Kernen
- Infrastructuur

Landschapsstructuren

- Maz met bollenbomen
- Maasheggebied
- Wateropenstelsel
- Duits Linje
- Dijken
- Laanbeplanting

Outaunhistorische objecten en elementen

- Klooster St. Agatha
- Kerk
- Molen
- Monumentale gebouwen (Rijksmonumenten)
- Historische wegen

Kwaliteiten

- Open ruimten
- Relief (terrasstruip of deltsam-drug)
- Relief (stuwal Nijmegen)

Figuur 3. Uitsnede Landschapsonontwikkelingsplan met locatieaanduiding in rood

Bebouwingsconcentratie

De bebouwingsconcentratie Putselaar te Haps wordt verdeeld door een noordkant en een zuidkant door de Putselaarstraat. Ruimtelijk gezien verschillen deze gebieden van elkaar, aan de noordkant is meer bebouwing aanwezig dan aan de zuidzijde waar meer ruimte is voor openheid en zichtlijnen. Het informele, kleinschalig dorpse karakter van dit gebied vermindert richting het westen. Hier wordt de structuur opener en grootschaliger; de bebouwing staat op grotere afstand van de weg en de groenstructuren worden minder gesloten. Nieuwe bebouwing zal voornamelijk langs het lint aan de hoofdweg van de Putselaarstraat worden gesitueerd.

Het doel daarvan is het creëren van een goede verbinding en overgang naar buitengebied. Naarmate verder het buitengebied wordt ingegaan, wordt de dichtheid lager en de schaal van bebouwde en onbebouwde kavels groter. Doorzichten tussen de erven door vormen waardevolle elementen om deze beleving zichtbaar te maken. De overgang wordt bepaald door bebouwing omringd door landschapselementen en landbouwgronden.

Verder uitgezoomd is de bebouwingsdichtheid binnen de bebouwingsconcentratie dichter dan elders in het buitengebied. Deze laatste bieden mooie vergezichten en het gevoel van ruimtelijkheid in een groene setting. Het versterken van deze relatie is één van de speerpunten van de gemeente. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst op de plaatselijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering, versterken van de groene karakteristiek, versterken van zichtrelaties en de geleidelijke overgang naar het buitengebied.



Figuur 4. Aangepaste figuur uit memo stedenbouwkundige onderbouwing gemeente Land van Cuijk met locatieaanduiding in rood

Voorstel

Het gebied kenmerkt zich door verspreidstaande bebouwing met groene erven met tuinachtige inrichting. Binnen het plangebied wordt aan de noordzijde de nieuwe woning gesitueerd. De voorzijde van de woning ligt prominent aan de Putselaarstraat, waarbij de voorgevel op dezelfde positie ligt ten opzichte van de bestaande woning op Putselaar 11. De korte gevel (noordgevel) is zichtbaar vanaf de noordelijke Putselaarstraat (weg richting N264). Hierdoor wordt de zijstraat Putselaar mooi ingeleid door de nieuwe woning.

Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdwoning en staat achter de achtergevel ten zuiden van de nieuwe woning. In het bijgebouw is er een mogelijkheid om hobbypaarden te huisvesten. Het bijgebouw grenst daarmee direct aan het weiland. Hierdoor ligt de inrit aan de zuidzijde van de woning. Over de huidige sloot zal een nieuwe duiker gemaakt moeten worden.



Figuur 5. Landschapsplan

De nieuwe woning met tuin wordt landschappelijk ingepast. De huidige sloot wordt uitgediept om het slotenpatroon in de omgeving te versterken. Dit kan tevens dienen voor de nodige waterretentie van het perceel. De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag, waardoor de woning vanaf de Putselaarstraat goed zichtbaar is. De achtertuin wordt aan de noordzijde afgeschermd door een hoge groene haag en aan de zuidzijde open gehouden, zodat men zicht heeft op de weide met paarden. In de voortuin staat een markante landschapsboom als markering van de inrit.

a



Figuur 6. Referentie lage haag



Figuur 7. Solitaire boom

De huidige paardenstal met buitenbak worden gesloopt. Ten zuiden van de woning wordt een nieuwe paardenbak gerealiseerd. Het overige deel wordt en blijft paardenweide. Aan de zuidzijde wordt aan de Putselaarstraat een laanboom toegevoegd en een berm hersteld.

Beeldkwaliteit bebouwing

De woning is een éénlaagse woning met zadeldak parallel aan de straat. De architectuur is een bescheiden boerderijstijl met gebiedseigen natuurlijke materialen, zoals roodbruine baksteen, zwarte potdeksel-delen met gesmoorde pannen en/of rieten dak. Er is aandacht voor authentieke detaillering zoals luiken, schuiframen en plint. Het bijgebouw is ondergeschikt aan, maar vormt een eenheid met de hoofd woning. Er kan worden gekozen voor een authentieke bouw of een moderne variant, geïnspireerd op de authentieke woning.

Er is tevens aandacht voor duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op het dak en warmte- en koudetechniek.

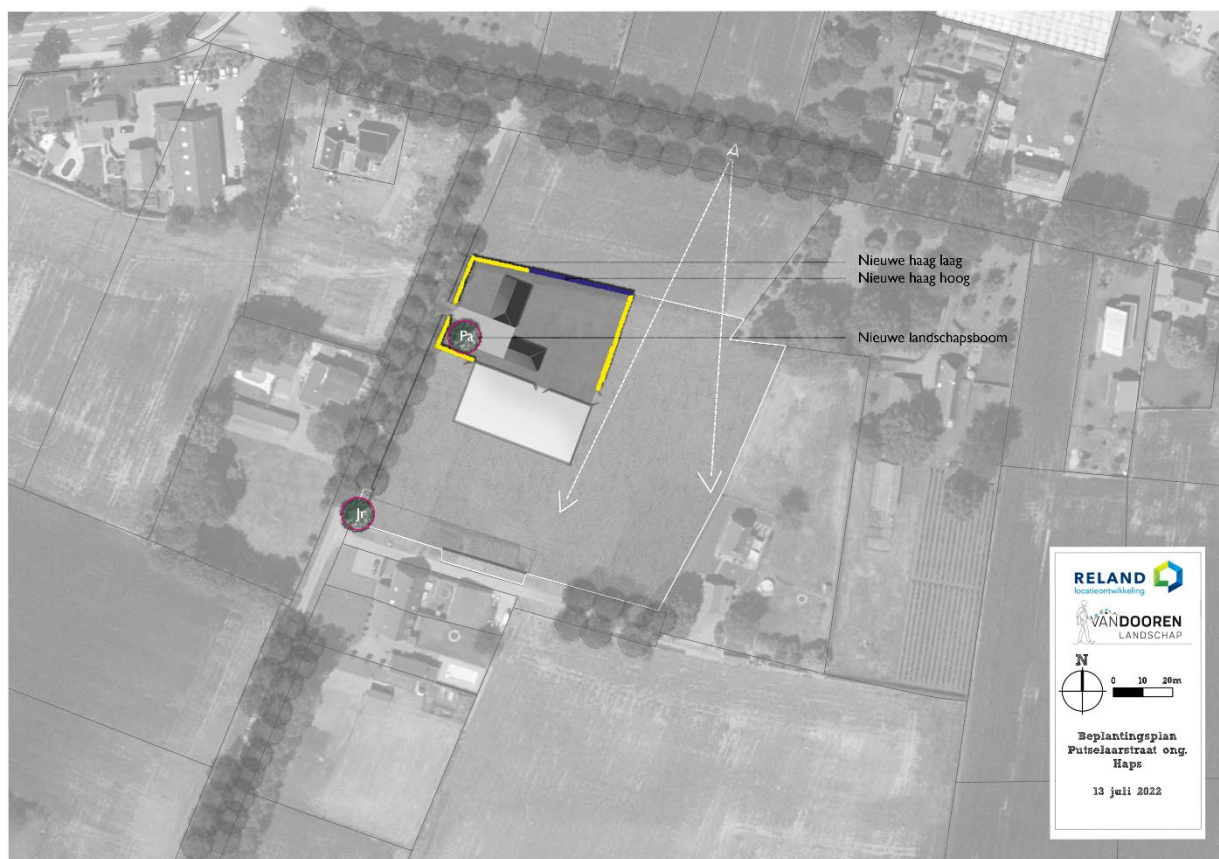
Onderstaand enkele inspirerende referentiebeelden.



Figuur 8. Inspiratie architectuur

Bepantingsplan

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing worden de volgende elementen voorgeschreven:



Figuur 9. Bepantingsplan

Haag laag

93x1,0m

372st

Aanleg:

De lage haag is te realiseren middels de aanplant van 1 rij met *Fagus sylvatica* (Groene beuk, minimaal 60/80), *Ligustrum vulgare* (Liguster, minimaal 2 jarig bosplantsoen 3-tak) **OF** *Carpinus betulus* (Haagbeuk, minimaal 60/80) met onderlinge afstand is minimaal 0,25m.

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 1,2m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Haag hoog

36x1,0m

145st

Aanleg:

De hoge haag is te realiseren middels de aanplant van 1 rij met *Fagus sylvatica* (Groene beuk, minimaal 100/120), *Ligustrum vulgare* (Liguster, minimaal 3 jarig bosplantsoen 3-tak) **en/of** *Carpinus betulus* (Haagbeuk, minimaal 100/120) met onderlinge afstand van 0,25m.

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 1,8m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Solitaire boom

2 st

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
- Keuze uit onderstaand assortiment. Afkorting verwijst naar code op beplantingsplan:
 - Jr – *Juglans regia* (Okkernoot) 14-16 – 1 st
 - Pa – *Prunus avium* (Kers, streekeigen cultivar mogelijk) **OF** *Tilia cordata* (Kleinbladige linde) **OF** *Castanea sativa* (Tamme kastanje) **OF** *Ulmus laevis* (Iep) 14-16 – 1st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee en zijn voorzien van een boomkorf;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.



Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond.

