

Landschappelijke inpassing

Heuf 12 te Beers

Definitief



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
November 2023

projectnummer
P05571

opdrachtgever
EP

BRO
projectleider
KBu

projectteam
IB, JEr

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

B | R O
Ruimte | om in te leven



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
	Beleidskaders	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	10
	Inpassingsplan	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen de huidige bedrijfswoning aan de heuf 12 te Beers om te zetten naar een burgerwoning. Oude loosden en (landbouw) schuren zullen ter plaatse worden gesloopt. Het bakhuisje blijft behouden. Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer op 3 december 2021 een principeverzoek ingediend bij de gemeente.

De (voormalige) gemeente Cuijk heeft naar aanleiding van het principeverzoek op 21 december 2021 een principebesluit genomen. Hierin geeft de gemeente aan medewerking te willen verlenen aan de omzetting van de bedrijfswoning aan de Heuf 12 naar een burgerwoning, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Om de transformatie mogelijk te maken, dient allereerst een wijzigingsplan te worden opgesteld.

BRO is gevraagd om in het kader van dit wijzigingsplan een landschappelijke inpassing op te stellen. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. On-

derhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

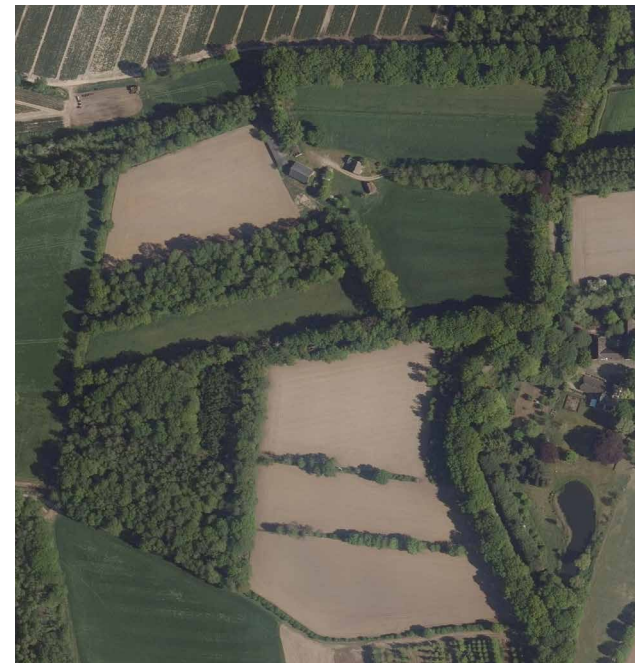
Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Heuf 12 te Beers, kadastraal bekend als: gemeente Cuijk sectie N, nr. 677. Het plangebied is gelegen in een landgoederenzone en bevindt zich ten zuiden van de kern Beers in het buitengebied.

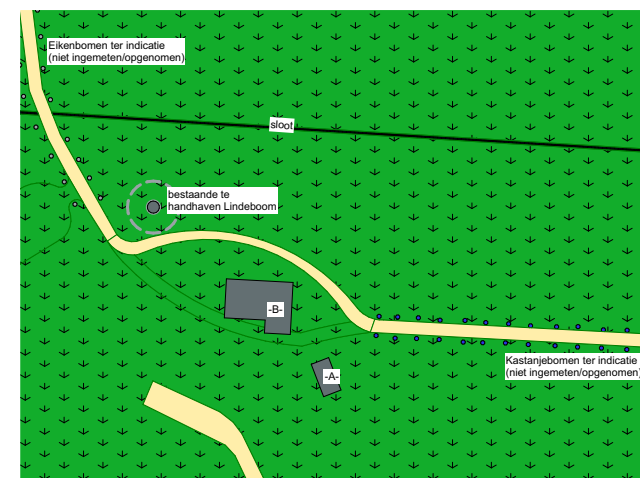
Het plangebied heeft dit moment nog steeds de status als landgoed en wordt op deze manier ook onderhouden. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 148.625 m². In figuur 1 is het plangebied weergegeven.

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. De oude woning zal worden gesloopt of getransformeerd, zodat het landgoed geschikt gemaakt wordt voor de toekomst. De bestaande kippenschuur, silo, loodsen en schuren worden eveneens gesloopt. Het bakhuisje blijft gewaarborgd. Met deze ontwikkeling wordt er tevens een nieuw pad aangelegd aan de noordoostzijde van de woning. Dit is passend binnen het landschap en herkenbaar aan een landgoederen opzet. Van oorsprong liggen de gebouwen op een terp waaromheen zich paden vormden. Deze structuur wordt in ere hersteld. In figuur 2 is het schetsontwerp van de architect weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Schetsontwerp 2023 (SO), bron: architecten bureau prent

Beleidskaders**Bestemmingsplan**

Het plangebied heeft ingevolge bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden'. Gronden met deze bestemming zijn ingevolge de doeleindenomschrijving van artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, herziening 2016' aangewezen voor verschillende doeleinden. Woningen zijn binnen deze bestemming enkel toegestaan in de vorm van bedrijfswoningen, waarbij geldt dat maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan, behoudens gevallen waarin middels een aanduiding anders bepaald is. Voor Heuf 12 geldt geen bijzondere aanduiding, waardoor ter plaatse maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

Gelet op voorgenoemde doeleindenomschrijving is het niet rechtstreeks toegestaan om de bedrijfswoning aan de Heuf 12 te gebruiken als reguliere burgerwoning. In onderstaande afbeelding is het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



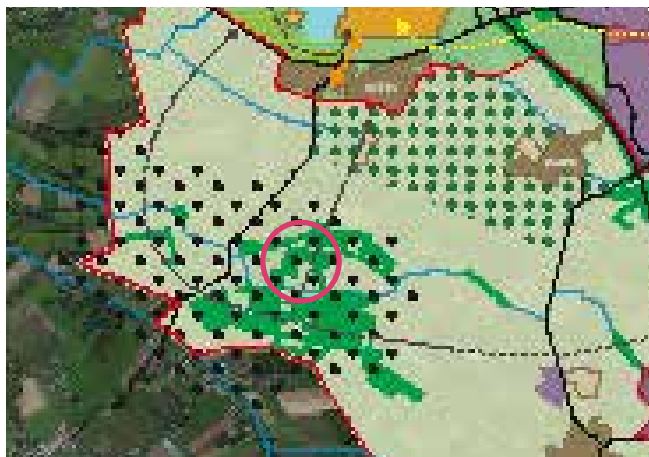
Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', bron: ruimtelijke plannen

Structuurvisie Cuijk 2030

Het plangebied is gelegen in een aantrekkelijk landschap bestaande uit een landgoedachtige sfeer. Dit gebied maakt onderdeel uit van de Raamvallei en landgoed Tongelaar dat in de gemeente Mill en Sint Hubert is gelegen. Het gebied vormt niet alleen een landschappelijk waardevol element op basis van de aanwezige natuurwaarden, maar het gebied heeft ook een recreatieve meerwaarde en is een echt attractiepunt in de regio. Het doel is om in deze zone de kwaliteit en diversiteit ter plaatse te versterken. De ontwikkelperspectieven liggen op het gebied van:

- Robuuste landbouw in een ondernemende EHS;
- De verborgen onthaasting;
- Duurzaam en Klimaatbestendig: CO2 footprint;
- Het Verscholen Verleden.

In figuur 4 is een uitsnede van de structuurvisie van Cuijk weergegeven.



Figuur 4: Structuurvisie Cuijk 2030, bron: Croonenburo5

Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant

De gelegen bosgebieden in en rondom het plangebied behoren tot het natuurnetwerk van Brabant (NNB). Voor deze gebieden staat het behouden, herstellen en versterken van de aanwezige natuurwaarden voorop. Bovendien hebben enkele bomen ter plaatse de status als monumentale boom. Het gaat hierbij om de aanwezige Linde boom en de laanstructuur vanaf De Heuf bestaande uit tamme kastanjes.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen afbreuk gedaan aan de aanwezige natuurwaarden. Het gebied wordt al jaren onderhouden. Voor het behoud en herstel van het bos dient de aanwezige Amerikaanse Vogelkers te worden teruggedrongen. Hierbij komt er ruimte vrij om nieuwe soorten aan te planten die de diversiteit ten goede komt. In onderstaande afbeelding is het natuurnetwerk in beeld gebracht. De monumentale bomen zijn eveneens te zien in figuur 3.



Figuur 5: Natuurnetwerk Brabant, bron: Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

De gemeente Cuijk bevindt zich in het overgangsgedebied van het dekzandlandschap naar het rivierenlandschap. Op grond van de ontginningsgeschiedenis en het bodemgebruik is een vijftal landschappelijke eenheden te onderscheiden. het plangebied ligt in de eenheid 'bosgebied'.

Vanouds waren de gronden in dit gebied hooggelegen. hierdoor was er een slechte waterhuishouding en hiermee ongeschikt voor landbouw. De boscomplexen maakten onderdeel uit van landgoederen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling tussen bos- en akkerbouwpercelen. De beplanting dateert deels uit de tweede helft van de 19de eeuw. Het geheel wordt doorsneden door lanen, welke veelal bestaan uit oude eiken bomen. Aan het einde van de negentiende eeuw zijn de heidevelden die grensden aan deze bosgebieden beplant met naaldbomen. Inmiddels is het merendeel van deze naaldbossen gerooid. Tegenwoordig komen in het gebied verschillende boomkwekerijen voor.

Landschappelijke kenmerken zijn:

- Kleine akkers en weides met een open karakter afwisselend met besloten bosschages.
- Landschapselementen als houtsingels, heggen en lanen komen voor.
- Lage bebouwingsgraad.
- De reliëfvorm is divers, maar ook afhankelijk van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
- Het waternetwerk typeert zich door moerassige landschapsdelen, greppels en een diepe grondwaterstand.

Geschiedenis

De oorspronkelijke landschapsstructuren zijn in de loop der jaren vrij goed intact gebleven. Zo is de diversiteit in open- en geslotenheid nog altijd herkenbaar door de aanwezige bosgebieden en open akkers en of graslanden. Ter plaatsen de bebouwing hebben er in de loop der jaren wat veranderingen plaatsgevonden, deze zijn echter summier. De huidige opzet van een terp met een hoofdgebouw en bijgebouwen is nog altijd aanwezig. Met oog op de ontwikkeling verandert er weinig aan deze situatie.



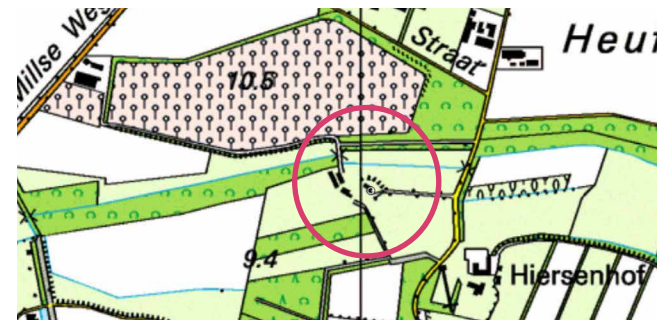
Figuur 6: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



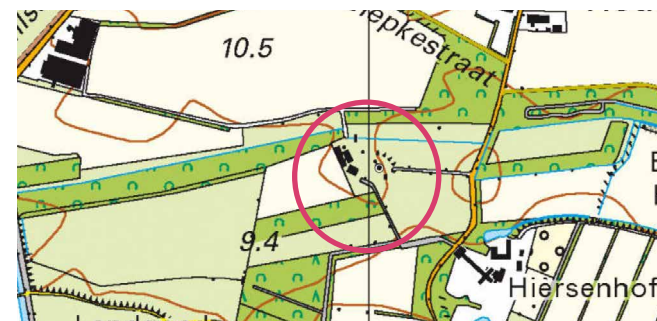
Figuur 7: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 1980, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2000, bron: topotijdreis



Figuur 10: Historische kaart 2021, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied betreft een landgoed aan de Heuf 12 in Beers. Het gebied kenmerkt zich door een mate aan open- en beslotenheid door diverse landschapselementen. Denk hierbij aan open akkers en besloten bosschages, maar ook de aanwezige laanstructuren.

De aanwezige bebouwing op het terrein liggen duidelijk zichtbaar hoger in het landschap (terp), dan de aangrenzende gronden. Dit is typisch voor een landgoed.

Vanaf de Heuf wordt de entree begeleid door een laanstructuur bestaande uit kastanje bomen. Ander lanen in het gebied bestaan veelal uit eiken bomen. Ook is er ten zuiden van de woning een laanstructuur, welke bestaat uit beuken.

De lanen worden vaak aan weerszijden begrensd door struiken. Op veel plaatsen neemt de Amerikaanse Kers de overhand, waardoor de diversiteit ter plaatse sterk achteruit is gegaan. Daarnaast zit er in de bodem een hoge zuurgraad, waardoor bosschages eveneens in kwaliteit achteruit gaan.

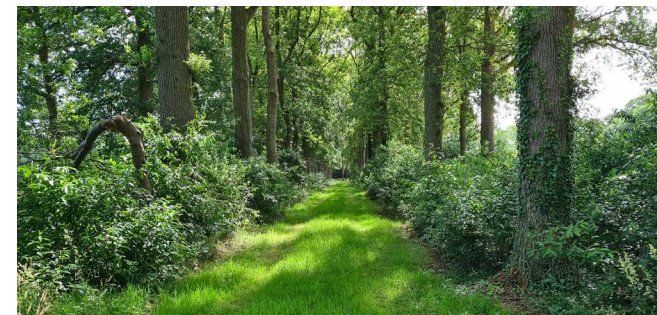
De markante linde boom met een stamdiameter van ca. 2 meter heeft een prominente plek op het landgoed en dient behouden te blijven.

Door het plangebied loopt daarnaast een smalle sloot, door de diepe grondwaterstand is er nauwelijks water aanwezig in de omgeving.

Verder vormt het gebied een uitstekende leefomgeving voor verschillende soorten flora en fauna en behoort het tot het natuurnetwerk van Brabant.



Figuur 11: De laan bestaande uit kanstanches richting het woonhuis.



Figuur 14: Eikenlaan met aan weerszijden struweel, nu nog veel Amerikaanse Vogelkers.



Figuur 12: De reeds aanwezige bedrijfswoning gelegen op een terp met op de achtergrond de laanstructuur aan de Heuf.



Figuur 15: Ensemble hoofdegebouw met bakkershuisje



Figuur 13: Zicht op de te slopen stallen/loodsen met op de achtergrond de te slopen landbouwschuur.



Figuur 16: Weidse zichten over onder andere akkers.

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Met de voorgestelde inpassing wordt het karakter van het landgoed versterkt. Oorspronkelijke structuren worden weer beleefbaar gemaakt. De natuurwaarden vormen een belangrijke drager voor de voorliggende ontwikkeling. De diversiteit aan flora en fauna wordt vergroot door exoten te verwijderen en inheemse struiken aan te planten.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. verwijderen Amerikaanse Kers, aanplanten inheemse struiken voor meer diversiteit;
 2. optimaliseren bos door weghalen exoten. Aanplanten soorten die de zuurgraad in de bodem verlagen;
 3. behoud bestaande haag;
 4. aanplanten lage gemengde haag;
 5. aanleg rotonde en nieuw pad ter verbinding woonhuis;
 6. herstellen oude ven;
- ★ plaatsen nestkasten voor bosuil.



Figuur 17: Inpassingsplan, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Verwijderen Amerikaanse Kers, aanplanten inheemse struiken voor meer diversiteit

Ter hoogte van de laanstructuren staan vele struikvormers. Een daarvan is de Amerikaanse kers, welke inmiddels op veel plaatsen de overhand heeft genomen. Dit maakt het struweel eentonig, wat de diversiteit niet ten goede komt. De Amerikaanse kers dient dan ook terug gedrongen te worden. Dit kan door middel van een goed beheerplan. De ruimte die ontstaat bij het wegnemen van de Vogelkers kan worden benut voor andere soorten. Om de diversiteit zo snel mogelijk te vergroten worden er ter plaatsen nieuwe inheemse struiken aangeplant. Denk hierbij aan soorten als: Hazelaar, Gelderse roos, Lijsterbes, Vuilboom, Hulst en Kornoelje.

Met de aanplant van deze soorten wordt tevens de perceelsgrens aan de noordzijde verdicht, zodat hier een duidelijke erfgrens ontstaat.

Optimaliseren bos door weghalen exoten.

De bosschages in het plangebied hebben te maken met een hoge zuurgraad in de bodem. Dit zorgt ervoor dat het kwaliteit van het bos achteruit gaat. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze bossen te willen herstellen/versterken door exoten te verwijderen en nieuwe soorten aan te planten. Hierbij gaat de aandacht uit naar soorten die de zuurgraad in de bodem doen dalen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de aanplant van lindes en andere boomsoorten met goed verterend strooisel die een bijdrage leveren aan het oplossen van het verzuringsprobleem. De Hazelaar is ook een goed alternatief.

Voor het behoud en beheer van het bos is een beheerplan opgesteld. Om de natuurwaarden te vergroten worden geleidelijk in de tijd(jaren) groepen bomen gekapt van max 1,5 * de boomlengte. Hierin worden soorten terug geplant die in de

strooiselvertereing antiverzurend werken en het bos voor de recreant aantrekkelijker maken. Bij de aanplant wordt een steenmeelgift gedaan. Dit zijn revitaliserende maatregelen.

Bestaande haag behouden

In de huidige situatie staat er aan de zuidzijde van de woning een doorgeschoten haag. Deze haag dient behouden te blijven. Deze markeert 'de oude hof', dit is de oorspronkelijke moestuin en vormt een historische structuur bij het bakhuis. De bestaande haag zal worden geschoren, zodat de relatie met het achterland wordt vergroot.

Aanplanten lage gemengde haag

Om het parkeren in te passen wordt er aan de voorzijde van de bestaande akker een gemengde haag aangeplant. Deze haag zal met het sortiment aansluiten op een deel van de reeds aanwezige haag. Daarnaast zullen er bes- en vruchtdragende soorten worden toegepast, welke fungeren als voedsel en foerageergebied voor marterachtigen.

Aanleg rotonde en nieuw pad ter verbinding woonhuis

Om eventueel verkeer en bezoekers op het landgoed te begeleiden wordt er een rotonde aangelegd. Hiermee wordt voorkomen dat bezoekers het gehele erf moeten op rijden. Voor de bewoners wordt er een extra pad aangelegd aan de noordzijde van de woning. Hiermee wordt de terp geaccentueerd.

Herstellen oude ven

De oude ven ten zuidwesten van de nieuwe woning is in de loop der jaren verwilderd. Door de aanwezigheid van bomen en bladverlies heeft de ven zijn functie verloren. In de toekomst zien de initiatiefnemers hier kansen de ven te herstellen.

Plaatsen nestkasten

De bestaande monumentale linde boom is deels hol en is de roest- of nestplaats van een bosuil. Een zone rondom deze linde wordt gevrijwaard van begroeiing en bebouwing. Hiermee wordt de roestplek niet verstoord.

Voor de bosuil wordt tevens geadviseerd twee bosuilkasten te plaatsen in de bomenrijen of bosranden.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In tabel op de volgende pagina is de maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten gemengde haag

H1 Het betreft een één- of tweerijig element: Aanplant met 2- en/of 3 jarig bosplantsoen, waarvan 50% bestaat uit doorndragende struiken. Plantafstand in de rij minimaal 0,50 m en maximaal 1,00 meter en afstand tussen rijen minimaal 0,50 m en maximaal 1,00 meter. Een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-150 cm.

Aanvullen struweel binnen bestaand bos

S1 Aanplanten struweel: 6 tot 7 meter brede singel, 4 rijen in driehoeksverband met een onderlinge plant afstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Kruidenrijke vegetatie

Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 1,5 ha.

Omvang bij aanplant		100-150	60-80
Code		H1	S1
Plantverband		1x1	1.25x1.25
Omvang element		ca. 75m/330 m ²	ca. 1,8 ha
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Betula pendula	ruwe berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		x
Corylus avellana	hazelaar		x
Crateagus monogyna	meidoorn	x	
Fagus sylvatica	gewone beuk		
Ligustrum vulgare	liguster	x	
Ilex aquifolium	hulst		x
Malus	sterappeltje		
Pyrus	Gieser wildeman		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus spinosa	sleedoorn	x	
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus frangula	vuilboom		x
Rosa canina	hondsroos	x	x
Sorbus aucuparia	lijsterbes	x	x
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		x
Viburnum opulus	gelderse roos	x	x

Bijlage 1

Inpassingsplan



Maatregelen

- 1) verwijderen Amerikaanse Kers, aanplanten inheemse struiken voor meer diversiteit;
- 2) optimaliseren bos door weghalen exoten. Aanplanten soorten die de zuurgraad in de bodem verlagen;
- 3) behouden bestaande haag;
- 4) aanplanten lage gemengde haag;
- 5) aanleg rotonde en nieuw pad ter verbinding woonhuis;
- 6) herstellen oude ven;
- ★ plaatsen netskasten voor bosuil



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01