

Haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming
“De Nieuwenhof”



Heuf 12 in Beers

Haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming “De Nieuwenhof”, Heuf 12 in Beers

Opdrachtgever	Fam. Van Hellenberg Hubar Reijnier Vinkeleskade 54 1071 SX Amsterdam
Contactpersoon	Laurent van Hellenberg Hubar
Objectgegevens - Adres:	Boerderij “de Nieuwenhof” Heuf 12 5437 NA Beers
- Kadastraal bekend:	Cuijk Sectie N Nummer 677
- Object status	Karakteristiek (bakhuis)
Opsteller rapport:	 architecten bureau prent Architectenbureau Prent BV Ir E.P.G. Prent Paul Krugerstraat 4 6861 CT Oosterbeek 026 3793894 (t) 06 24658132 (m) e-mail: info@architectenbureauarent.nl
Datum:	02-12-2021

De afbeelding op het voorblad is gefotografeerd vanuit het noordwesten met in het midden de monumentale Hollandse linde die een beschermde status heeft.
Op de achtergrond staat de bedrijfswoning en rechts de landbouwschuur.

Inhoud

Voorwoord	4
Ontwikkelingsgeschiedenis	5
Analyse van de huidige situatie	9
Beleidskaders	14
- Rijksbeleid	14
- Provinciaal beleid	14
- Gemeentelijk beleid	14
Kansen	15
Bedreigingen	16
Ambitieniveau	16
Aanbevelingen	18
Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek BRO d.d. 2 juni 2021	20
Bijlage 2: beschrijving van karakteristieke bebouwing volgens het bestemmingsplan	21

Voorwoord

De Nieuwenhof, Heuf 12 in Beers heeft zijn agrarische functie verloren. De huidige opstallen bestaande uit een bedrijfswoning (B), bakhuis (A), kippenhok (C), landbouwschuur (D), Silo (E), overkappingen (F) en loodsen (G) komen daarmee vrij.

De familie, sinds begin van de 20^e eeuw eigenaar van De Nieuwenhof, heeft Architectenbureau Prent gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren om te komen tot een nieuwe invulling van het erf ten behoeve van bewoning met behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristieken van dit voormalige agrarische erf dat onderdeel uitmaakt van het NSW landgoed De Nieuwenhof.

In het voorliggende haalbaarheidsonderzoek wordt de huidige en historische context van De Nieuwenhof in beeld gebracht. Ook wordt onderzocht hoe tot herbestemming kan worden gekomen waarbij waardevolle landschappelijke, ruimtelijke aspecten meegenomen worden.

In opdracht van de eigenaren heeft BRO uit Boxtel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij men vanuit een juridisch-planologische context naar het plangebied heeft gekeken. In dat onderzoek wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden uit art 5.7.10 van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' bij herbestemming van agrarische bestemming naar burgerwoning. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd (zie bijlage 1). BRO had opdracht om te onderzoeken of de bedrijfswoning omgezet zou kunnen worden naar burgerwoning. Door voortschrijdend inzicht is besloten om breder te kijken zodat opstallen en structuren zoals lanen, groene kamers en andere historische landschappelijke structuren niet buiten beeld raken.

De opstallen hebben geen formele beschermde status van gemeentelijk of rijksmonument. Voor het bakhuis (A) geldt de aanduiding 'karakteristiek' vanuit het vigerende bestemmingsplan. Dat blijkt uit de lijst van karakteristieke objecten die bij het bestemmingsplan is gevoegd (zie bijlage 2).

Centraal op het erf staat een monumentale Hollandse linde (H). Deze heeft een beschermde status.

Als bureau zijn wij gespecialiseerd in herbestemming en restauratie van cultureel erfgoed. In het proces van initiatief tot realisatie vormt de omgeving en historische context een belangrijke factor. Vanuit de analyse van het doelgebied zullen kansen en bedreigingen benoemd worden. Ook is van belang om in dit stadium al het ambitieniveau te schetsen.



Afb 1.
Luchtfoto van de Nieuwenhof met bedrijfswoning (B), bakhuis (A), kippenhok (C), schuur (D), Silo (E), overkappingen (F), loodsen (G) en de monumentale lindeboom (H)

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het Land van Cuijk was eeuwenlang een geïsoleerd gebied. Met de Maas als noordoostelijke begrenzing en de Peel aan de zuidzijde was het tot aan het begin van de twintigste eeuw een lastig bereikbaar gebied. Transport via de Maas werd bemoeilijkt doordat de rivier elk jaar lange tijd buiten zijn oevers trad. Pas rond 1930 kwam daar een einde aan door de aanleg van een sluisstelsel. Ook de ontginning van de Peel vond pas in het begin van de 20^e eeuw plaats. Vóór die tijd was de Peel een moerasgebied waar nauwelijks verbindingswegen liepen.

De aanwezige geomorfologie maakt dat wegen en bebouwing als slingerende linten in het landschap liggen. Oude stroomruggetjes vormen hoogteverschillen en zijn terug te zien op topografische kaarten. De Nieuwenhof, op oude topografische kaarten nog 'De Kleine Hof' genaamd, is op dergelijke verhogingen in het landschap gepositioneerd.

De toegangswegen naar het erf zijn in de loop der tijd gewijzigd. Op de eerste kaart uit 1850 bevindt de ontsluiting zich nog aan de noordzijde (op afb. 3 met een pijl gemarkeerd). De laan ten noorden is in 1893 iets verlegd waardoor het kruispunt wijzigt in een T-splitsing. De entree tot het erf komt in 1893 op zijn huidige plek aan de oostzijde te liggen (op afb. 4 met pijl gemarkeerd).

Op de topografische kaart van 1893 zijn ten noorden en zuiden van het erf en in de as van de boerderij vanuit het oosten nieuwe laanstructuren te zien (zie stippellijnen in afbeelding 4) die tot op de dag van vandaag nog aanwezig zijn. De omvangrijke boomgaard ten zuidwesten van de boerderij bestaat sinds 1893 al niet meer. In de plaats daarvan is in het westen nog wel een groenstructuur te zien wat wellicht nog een restant van de boomgaard was.



Afb 2:
topografische kaart uit 2020 met hoogtelijnen (bruine lijnen)



Afb 3:
topografische kaart uit 1850



Afb 4:
topografische kaart uit 1893

De Nieuwenhof, op topografische kaarten de 'De Kleine Hof' genaamd, is in oorsprong een rijks-koninklijk domeingood dat verpacht werd. De eerst bekende pachtovereenkomst dateert uit 1742.

In 1806 is De Nieuwenhof samen met De Jersche Hof of Hiersenhof aangekocht uit dat domeingood door Caspar de Kesschietre van Havre.

In 1920 koopt de familie Van Hövell tot Westerflier De Nieuwenhof van de familie De Quay die de Hiersenhof in eigendom houden. Het erf met opstallen was tot voor kort verpacht.

Tot ca. 1960 heeft op de plek van de huidige bedrijfswoning een krukhuisboerderij gestaan (zie afbeeldingen 6, 7 en 8).



Afb 6:
Luchtfoto van De Nieuwenhof (datum en bron onbekend)



Afb 7:
Zicht op De Nieuwenhof vanuit het oosten (datum en bron onbekend)

211202 Haalbaarheidsonderzoek De Nieuwenhof, Heuf 12 in Beers



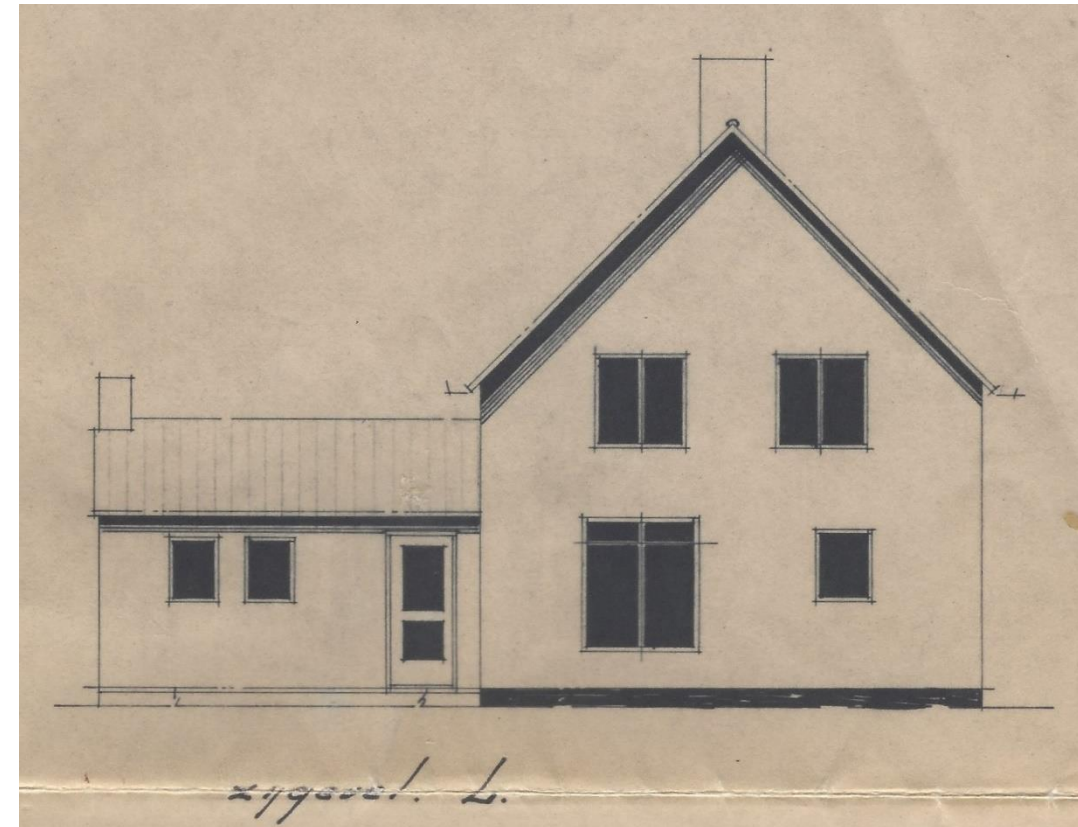
Afb 5:
topografische kaart uit 1893 met naastgelegen De Jersche Hof of Hiersenhof

De Krukhuisboerderij is een in het rivierengebied (de Betuwe en Noord-Brabant) veel voorkomend type boerderij met een voorhuis dat dwars geplaatst is op het bedrijfsgebdeelte. Toen deze boerderij begin jaren '60 van de vorige eeuw gesloopt werd, is daar een nieuw eenvoudig bedrijfsgebouw voor in de plaats gekomen in een voor die periode karakteristieke wederopbouwarchitectuur.



Afb 8:
Zicht op de afgebroken boerderij Nieuwenhof vanuit het oosten
(familiebezit, gedateerd 1964)

211202 Haalbaarheidsonderzoek De Nieuwenhof, Heuf 12 in Beers



Afb 9:
Uitsnede uit de bouwtekening van de nieuwe bedrijfswoning uit 1963.



Afb 10:
Huidige situatie.

Gebaseerd op topografische kaarten is niet eenduidig vast te stellen hoe het erf zich heeft ontwikkeld maar deze geven wel enig inzicht. Hieronder volgt een opsomming:



1850: boomgaard in het westen en hoofdentree vanuit het noorden.



1893: Er ontstaat een oprit vanuit het oosten en boomgaard verkleind. Boerderij en bakhuis ingetekend rond een groen hof.



1929: Een nieuwe schuur is gerealiseerd ten westen van de boerderij en er is een verdere differentiatie in typen landbouwgrond te zien



1937: Het groene hof dat gevormd werd door de boerderij, het bakhuis en de schuur is verdwenen. Een pad doorkruist het erf nu.



1956: Op de kaart is nu de verhoging rond het erf en de oprit ingetekend. Op zich geen nieuwe ontwikkeling.



1966: Ten westen van het erf is een herverkaveling te zien en een duidelijk onderscheid tussen erf en landbouwgrond.



1977: Er wordt met inham in het erf tussen dienstwoning en bakhuis gesuggereerd dat het erf verkleind is.



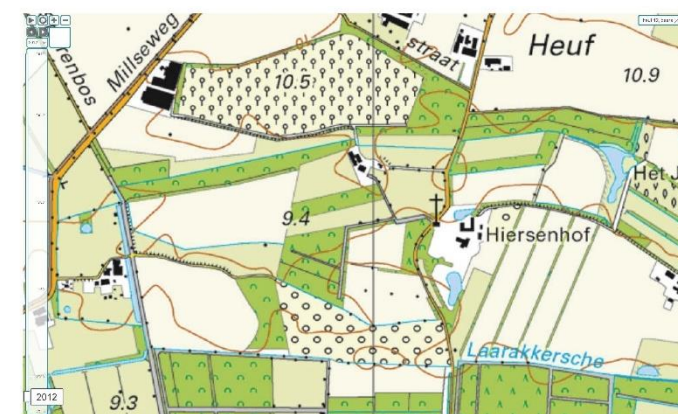
1986: De volumes op het erf worden voor het eerst gedetailleerd weergegeven inclusief de loodsen ten westen van het erf.



1997: De loodsen ten westen van het erf zijn gedetailleerder weergegeven. De aanduiding van de 2 groene streken ten westen van het erf is 'loofbos'. Het overige is weidegebied.



2010: Het erf is vergroot en de hoogtelijnen zijn gedetailleerder weergegeven.



2012: De loodsen en overkappingen nog gedetailleerder weergegeven al lijkt er aan de schuur ook een wijziging te zien waarvan bekend is dat daar niets gewijzigd is.



2020: Het onderscheid tussen erf en weide is niet meer te zien.

Analyse van de huidige situatie

LANDSCHAP

Het erf, op de naastgelegen afbeelding (zie afb. 11) met een ster gemarkeerd, is gesitueerd op een verhoging in het landschap die goed te zien is op het AHN. Het erf dat op de kaart lichter groen kleurt heeft een hoogte tussen 10,0 tot 12,0 m1+NAP.

Uit inmeting op locatie bedraagt het maaiveld bij de bedrijfswoning 11,15m1+NAP. Het maaiveld van de weides en het maisland die daar omheen liggen, is zeker een meter lager, dus 9,0 tot 10,0 m1+NAP. De verhoogde ligging geeft het erf een bijzondere landschappelijke waarde die de realisatie van de boerderij op deze plek in de 18^e eeuw verklaart.

GROEN

De laanstructuren zoals de noordelijk gelegen laan geflankeerd door een dubbele rij eiken die tot aan de achterzijde (de westzijde) van het erf leidt, de kastanjelaan die tot aan de oostzijde van het erf loopt en de laanstructuur ten zuiden van het erf, vormen zogenaamde groene kamers met op het kruispunt van de lanen het erf van De Nieuwenhof. Een deel van de lanen verbindt de hoger gelegen gronden met elkaar. Ook deze groene kamers vormen een waardevol landschappelijk element dat alleen door onderhoud en herplant van uitgevallen bomen behouden kan worden.

TOEGANKELIJKHEID

Vanuit de NSW rangschikking van het landgoed, zijn de lanen en paden op De Nieuwenhof toegankelijk voor het publiek. De Nieuwenhof vormt een schakel in de omringende landgoederen die met elkaar een netwerk aan wandelpaden vormen die bijdragen aan het beleefbaar maken van het buitengebied van Cuijk.

BEBOUWING

Van de huidige opstallen is slechts het bakhuis aangeduid als karakteristiek. Het ensemble van hoofdhuis (de bedrijfswoning) en bijgebouwen die allen een duidelijke agrarische vormtaal hebben en rond een centraal gelegen erf zijn gesitueerd, bestaat al sinds het begin van de 19^e eeuw.

Het agrarische gebruik van het erf is beëindigd. Daarmee doet de vraag zich voor hoe het complex van opstallen gebruikt kan worden waarmee het landgoed niet aan betekenis verliest.

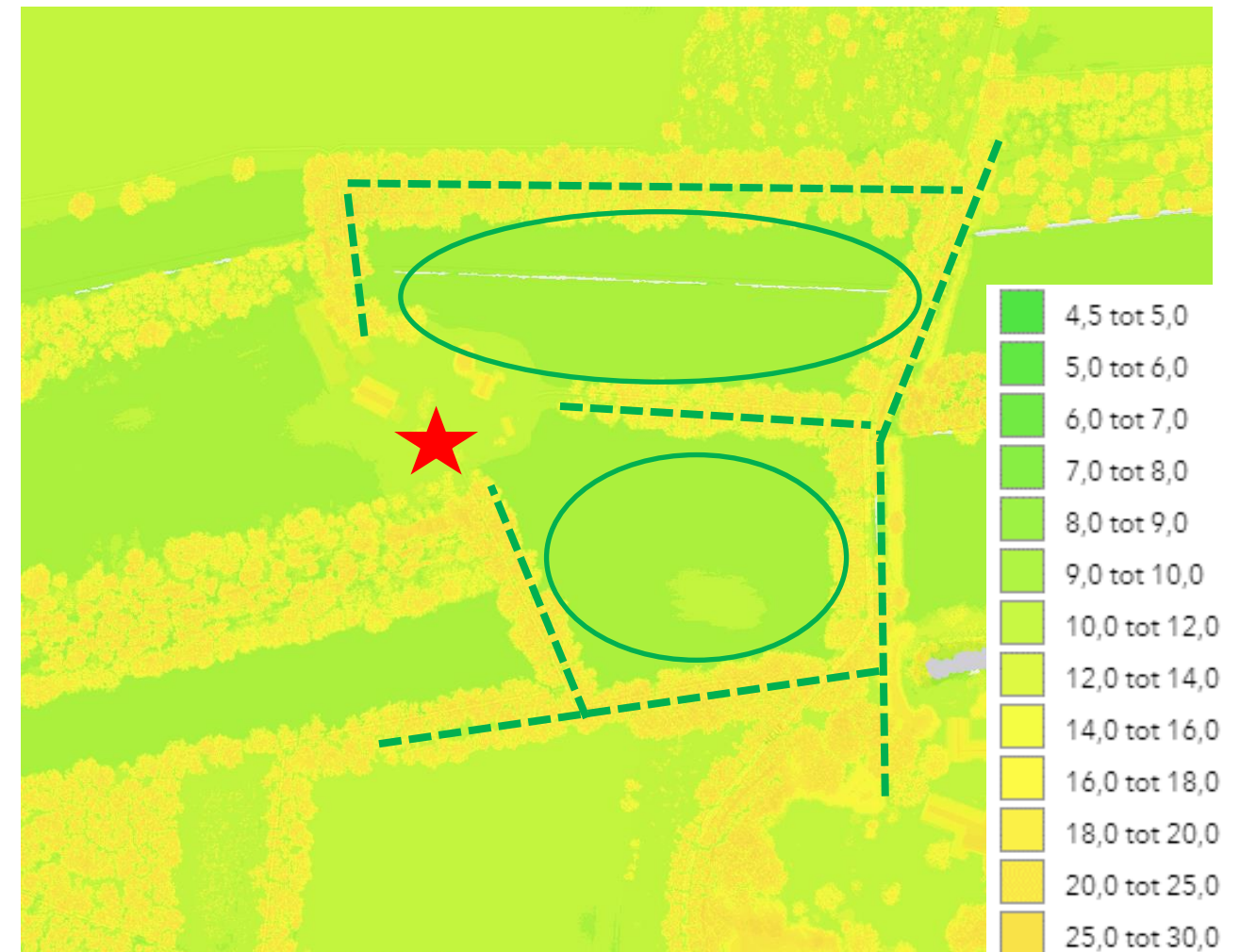
HOOFDHUIS

Het ligt het meest voor de hand om de functie van bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Het gebruik als woning en de daarmee gepaard gaande effecten op de omgeving sluiten het beste aan op het oude gebruik.

Het huidige huis is een eenvoudig gebouw uit de jaren 1960 dat niet meer voldoet aan de huidige energieprestatie. Onderzocht moet worden of het gebouw vanuit het oogpunt van duurzaamheid behouden kan worden. Uit recent sonderingsonderzoek blijkt dat de huidige fundering niet geschikt is voor de aanwezige ondergrond met schade aan de gevels tot gevolg. Herstel of aanpassing van de bouwkundige staat maakt een onlosmakelijk deel uit van de herbestemmingsopgave van het complex.

BAKHUIS

Dit bijgebouw is vanaf de openbare weg goed zichtbaar en vormt daarmee een belangrijke factor in de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. Bij de inventarisatie die heeft plaatsgevonden in



Afb 11:

Uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

De omcirkelde gebieden zijn de zgn. 'groene kamers' die door de historische laanstructuren, de groene stippellijnen, worden omsloten.

De lanen op het landgoed komen bij elkaar op het centraal gelegen erf (met een rode ster aangeduid)

2011, kreeg dit bijgebouw de kwalificatie van 'schuur'. Door de huidige gevelopening met stalen overheaddeur in de kopgevel is die kwalificatie als schuur te begrijpen. Op een archieffoto (zie afb. 12) is nog te zien dat op het dak van dit bijgebouw een schoorsteen staat wat betekent dat er een oven of een haard aanwezig was.



Afb 12:
Op deze luchtfoto is de schoorsteen (rood omcirkeld) op het bijgebouw zichtbaar dat de functie van bakhuis bewijst.

De ligging van het bijgebouw ter hoogte van het woongedeelte van de boerderij, het voorhuis, maakt dat het aannemelijker is dat het niet om een schuur gaat maar om een bakhuis. Die functie sluit beter aan bij het voorhuis. De bedrijfsfuncties zoals schuren liggen vanuit het gebruik aan de bedrijfskant van de boerderij, de kant van de deel. Verder zijn er op de foto een waterput en een moestuin te zien die samen met een bakhuis gerelateerd zijn aan de woonfunctie. Traditioneel ook wel als het domein van de boerin bestempeld.

De bouwkundige staat van het bakhuis vraagt om een ingrijpende restauratie. Het dak dat gedekt was met golfplaten van asbest is recentelijk gesaneerd. Bij de restauratie zou het bakhuis weer gedekt kunnen worden met passende keramische dakpannen. Storende gevelopeningen zoals de stalen garagedeur zullen worden verwijderd.

Het bakhuis kan weer een relatie krijgen met de woning en worden voorzien van een oven met een gemetselde schoorsteen.



Afb 13:
Het bakhuis gefotografeerd in 1986. In de kopgevel is nog een houten deurstel te zien. (auteur: Wies van Leeuwen)

LANDBOUWSCHUUR

De huidige landbouwschuur (zie afb 14) die achter de bedrijfswoning en het bakhuis staat, dateert uit de jaren 1920.

Tegen de landbouwschuur staan een silo, een mestkelder en een inmiddels ingestorte kippenschuur.



Afb 14:
De landbouwschuur vanuit het noorden gezien.



Afb 15:
Het interieur van de landbouwschuur heeft een
voornamelijk hoogte en vrije plattegrond met spanten.

211202 Haalbaarheidsonderzoek De Nieuwenhof, Heuf 12 in Beers

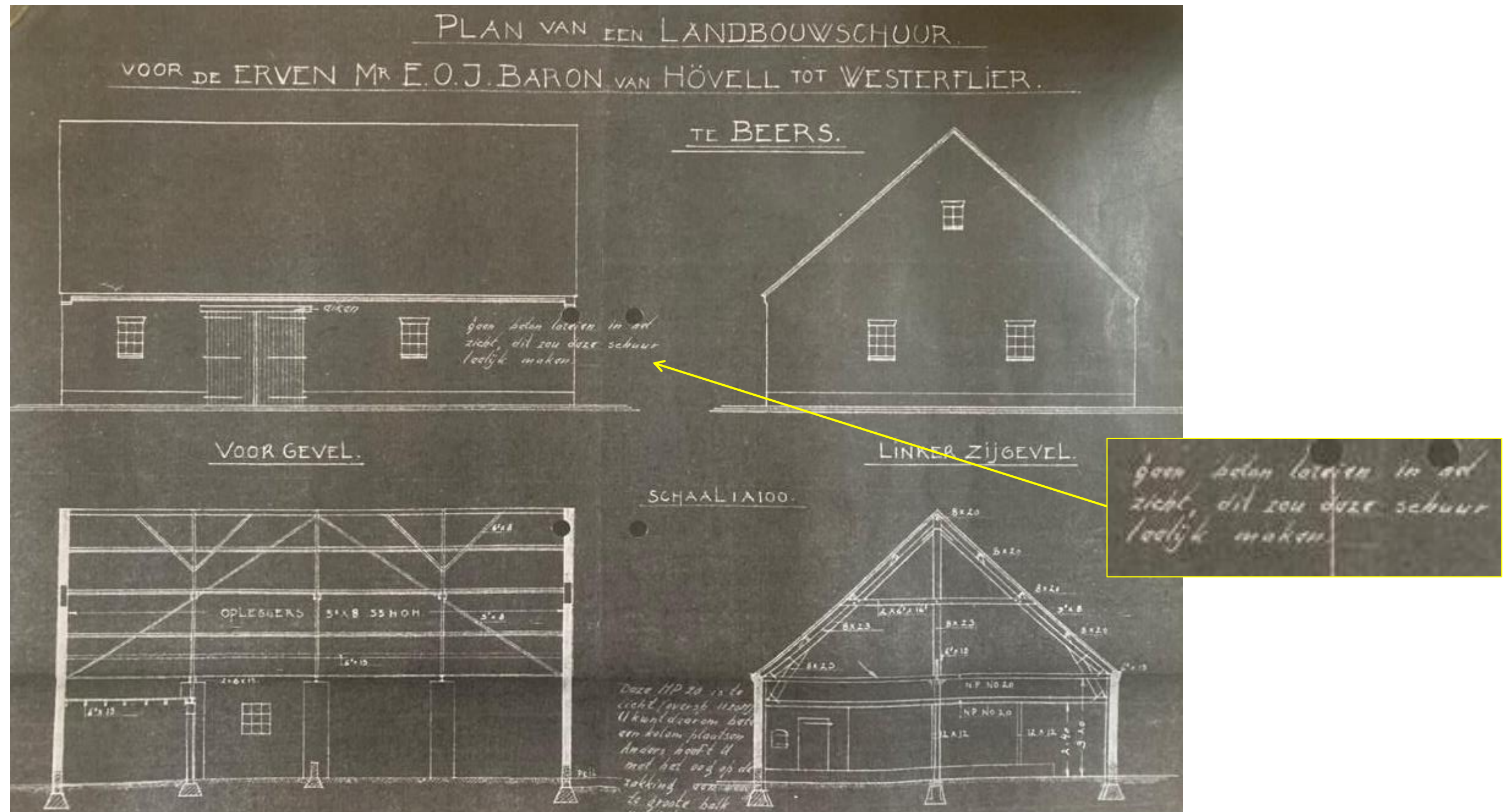


Afb 16:
De landbouwschuur vanuit het westen gezien met silo op de voorgrond.



Afb 17:
De oostelijke kopgevel van de landbouwschuur met op de voorgrond de
restanten van de kippenschuur.

Het gebouw heeft een sobere vormgeving met een grote inrit in de voorgevel (noordelijke langsgevel). Men heeft er bij het ontwerp naar gestreefd het gebouw een traditioneel uiterlijk te geven met traditionele materialen zoals baksteen en hout. Op de bouwtekening (zie afb. 18) zijn de aantekeningen zichtbaar die vermoedelijk van de opdrachtgevers, de erven van Baron van Hövell tot Westerflier, afkomstig waren waarin werd aangegeven dat er geen betonlateien in het zicht mochten komen. "Dit zou de schuur leelijk maken".



Afb 18:
Ontwerptekening van de schuur uit de jaren 1920 (afkomstig uit het familiearchief, ongedateerd).

Net als de overige opstallen op het erf moet de schuur ingrijpend gerestaureerd worden omdat ook hier de fundering voor de aanwezige ondergrond niet geschikt blijkt te zijn met alle gebreken in de gemetselde gevels tot gevolg.

Vanuit de beeldwaarde van het ensemble is het wenselijk om dit bijgebouw te herstellen en te voorzien van een nieuwe functie die aansluit bij de functie van het hoofdhuis zoals bewoning.

OVERKAPPINGEN EN LOODSEN

Op het erf zijn de nodige opstallen gerealiseerd die samenhangen met de fruitteelt die op het landgoed plaatsvond. Van deze opstallen zijn recentelijk de asbestdaken gesaneerd vooruitlopend op de verdere sloop ervan als onderdeel van de gewenste ontwikkelingen op De Nieuwenhof.

Vanuit de ruimtelijke en bouwkundige kwaliteit hebben deze bijgebouwen geen toegevoegde waarde (zie afbeeldingen 19 en 20).



Afb 19:

De oostelijk gelegen loodsen achter de bedrijfswoning liggen tegen de rand van de akkers.



Afb 20:

De overkappingen oostelijk gelegen achter de bedrijfswoning. Op deze foto is een gedeelte van de golfplaten dakbedekking al verwijderd. Op de voorgrond staan eikenbomen van de historische laanstructuur naar de noordelijke laan.

Beleidskaders

- Rijksbeleid

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een lange termijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI komen onderwerpen zoals klimaatverandering, energietransitie, bereikbaarheid en woningbouw aan de orde. Prioriteit ligt bij klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit zijn onderwerpen die ook van toepassing zijn of raken aan de ontwikkelingen op De Nieuwenhof.

Water langer vasthouden is één van de maatregelen die wordt voorgesteld in het licht van klimaatadaptatie. Door de stikstofproblematiek staan de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw onder druk. Vanuit het Rijk wordt ingezet op een herindeling van het landelijk gebied met een kringlooplandbouw die in evenwicht is met natuur en landschap. Voor de toekomst wordt in de nabijheid van kwetsbare natuur, maar ook elders, natuurinclusieve kringlooplandbouw als de gangbare praktijk gezien. Alternatieve inkomsten kunnen verkregen worden uit recreatie, zorg en landschapsbeheer. Ook bij nieuwe bouw-ontwikkelingen is natuurinclusieve ontwikkeling de norm. Culturele en cultuurhistorische kwaliteiten zoals het cultureel erfgoed, landschappen en nationale parken blijven belangrijk. In gebieden waar bijzondere opgaven spelen die een bovenregionale uitstraling hebben en/of de draagkracht van de regio te boven gaan, worden Regio Deals gesloten waarin Rijk en regio samenwerken aan het verbeteren van de economische, sociale en ecologische opgaven. Het doel van deze Regio Deals is het toekomstbestendig maken van economie, leefomgeving en bestuur.

- Provinciaal beleid

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Brabantse omgevingsverordening.

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte heeft de provincie opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed onder voorwaarden. Daarbij dient de ontwikkeling te leiden tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudelijke waarden en kenmerken.

- Gemeentelijk beleid

In lid 5.7.10, onderdelen f en g, van het vigerende bestemmingplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' is het volgende opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De woningen mogen geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

In de Welstandsnota Land van Cuijk wordt in art. 9.3 van die nota onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen. De Nieuwenhof valt onder 'G3 Agrarisch buitengebied', deelgebied 'G3f oude rivierenlandschap', dat wordt gekenmerkt door een zuidoost-noordwest georiënteerd patroon van smalle geulen en ruggen. De inrichting van het landschap is voortgekomen uit een specifieke geomorfologie. De gebiedskenmerken hebben consequenties voor de wijze van bouwen en ontsluiten gehad en geven de kaders aan voor nieuwe bouwwerken in het gebied.

Beers ligt op de grens van het Oeverwallenlandschap en het oude rivierenlandschap.

Voor materiaalgebruik geldt dat te harde, gladde materialen en te harde of heldere hoofdkleuren de samenhang van bebouwing en erfinrichting op erven zullen verstoren en om die reden niet gewenst zijn. Voor de grotere (bedrijfs)gebouwen zijn donkere, matte materialen uitgangspunt.

In art 9.4.3. van de Welstandsnota staat dat het Landgoederencluster "De Beerse Landgoederen" waaronder De Ossenbroek, De Dennen, De Hiersenhof, De Barendonk en De Nieuwenhof een belangrijke toeristische trekpleister is vanwege de grote rijkdom aan landschapselementen en historische bebouwing. Bewaren van de gebiedskarakteristiek is uitgangspunt.

Met de voorgenomen functiewijziging van De Nieuwenhof en het ambitieniveau daarbij, wordt aangesloten op beleid van Rijk, provincie en gemeente. Door het staken van de agrarische bestemming wordt bijgedragen aan de reductie van stikstofdepositie. Ook worden aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden en verbeterd. Met de NSW status voor De Nieuwenhof wordt de toegankelijkheid voor bezoekers zoals wandelaars voortgezet. De Nieuwenhof blijft hiermee als schakel in het Landgoederencluster "De Beerse Landgoederen" behouden als toeristische trekpleister. Verduurzaming van de te behouden opstallen vormt een onlosmakelijk onderdeel van de herbestemmingsopgave.

Kansen

Met de herbestemming van het erf en de opstallen ontstaat er weer een economische drager waarmee een duurzame toekomstbestendige exploitatie te realiseren is.

Op het erf zijn er vanuit het gebruik in het verleden ontwikkelingen ontstaan, zoals de loodsen en overkappingen aan de westelijke rand van het erf, die voor verrommeling en aantasting zorgen van de historische structuur zoals de eikenbomen die de toegangslaan flankeren.

De positionering van de westelijke opstallen heeft ook tot gevolg dat de visuele relatie van het erf met de westelijk gelegen akkers verloren is gegaan. Die relatie wordt hersteld als deze opstallen worden verwijderd.

Als er gezocht moet worden naar een locatie voor een nieuw bijgebouw ten behoeve van het stallen van materieel en auto's op het erf, dan maakt de locatie van deze opstallen een goede kans.

Het centrale erf en de historische lanenstructuur vormen daarbij het vertrekpunt. Qua vormgeving is het aan te bevelen dat een nieuw te realiseren volume aansluit bij het agrarische karakter. Gedacht kan worden aan een kapschuur op het achtererf.



Afb 21:

De loodsen en overkappingen ten westen van het erf belemmeren de zichtrelatie tussen het erf en de akkers (met gele pijlen gemarkeerd). Sloop ervan biedt de kans om die relatie te herstellen.

Bedreigingen

Toename van verkeersbewegingen als gevolg van een nieuwe bestemming dient zo veel mogelijk beperkt te worden. Het valt echter te verwachten dat het aantal verkeersbewegingen met zwaar materieel, die een fysieke belasting op groenstructuren vormen, enorm zal afnemen en het nieuwe gebruik daarmee een verbetering zal inhouden voor de omgeving.

De onderlinge samenhang van bebouwing en de centrale erfgedachte dient behouden te worden en waar mogelijk hersteld. Dat kan alleen vanuit een gezamenlijke visie op de instandhouding van het erf en het omliggende gebied. Het is onwenselijk dat erfbegrenzings zoals hekken en schuttingen ten behoeve van privacy worden aangebracht omdat die de eenheid van het erf aantasten. Bij herstel en invulling van de bestaande en mogelijk nieuwe volumes dient rekening gehouden te worden met de wens om de onderlinge samenhang te handhaven.

Ambitieniveau

Met de herbestemming van De Nieuwenhof is het de ambitie om natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden te herstellen en verbeteren.

Aan de bestaande monumentale bomen op De Nieuwenhof, waarvan de Hollandse Linde uit de 17^e eeuw al de status 'verwaarloosd' heeft gekregen in het Landelijk Register Monumentale Bomen, wordt het hoog nodige onderhoud gepleegd.

Het ambitieniveau wordt aan de hand van referentiebeelden of referentieprojecten geïllustreerd. Door terugbrengen van een boomgaard met hoogstamfruit kan een deel van de beeldkwaliteit en natuurwaarden vanuit het oorspronkelijke agrarische gebruik hersteld worden in plaats van maisvelden die in het seizoen het zicht op het landschap verstoren en buiten het seizoen een kaal beeld opleveren.

Beplanting die traditioneel op boerenerven te vinden is, kan ingezet worden voor de realisatie van privacy of beschutting. Te denken valt aan leilindes die de woning tegen de hitte in de zomer zal beschermen of een zgn vogelbosje waarachter functies zoals parkeren weggevoerd kan worden. Andere bomen zoals een notenboom, traditioneel ingezet om vliegen te weren, kunnen ook weer een plek krijgen.

Met ruig gras en gemaaide paden of tuinstructuren ontstaat een bloemenrijk erf dat de biodiversiteit zal ondersteunen (zie afb. 25).



Afb 25:
Met gemaaide paden in het gras wordt de biodiversiteit ondersteund en ontstaat een informele inrichting buiten het erf.



Afb 23:
Hoogstamfruit siert het landschap gedurende het hele jaar.



Afb 24:
Een notenboom als solitaire tegen vliegen en leilindes als zonnenscherm bij het voorhuis van de boerderij worden traditioneel ingezet op agrarische erven.

Het open en losse karakter van het erf naar de omgeving dient zo goed mogelijk behouden te blijven. Passende beplanting als beuken- en meidoornhagen kunnen ingezet worden als erfafscheiding of een overgang tussen openbaar en privé markeren.

Daar waar erfafscheidingen bouwkundig opgelost moeten worden, voor het houden van hobbydieren of honden, kan gedacht worden aan kastanje-houten afscheidingen die binnen het agrarische karakter passen (zie afb. 26).



Afb 26:
Als erfafscheidingen nodig zijn, dan bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Verharding op het erf zal zo veel mogelijk bestaan uit waterdoorlaatbare soorten zoals grind, padvast of graskeien. Waar het vanuit het gebruik zoals (rolstoel-) toegankelijkheid wenselijk is om een vlakke ondergrond te hebben, moet gedacht worden aan traditionele klinkerverharding.



Afb 27:
Halverharding als grind en handvorm klinkers



Qua bebouwing op het erf is het uitgangspunt om de bestaande karakteristieke bebouwing zoals het bakhuis en de landbouwschuur te handhaven en herstellen. De bedrijfswoning is onderwerp van studie waarbij gekeken wordt of gebruik gemaakt kan worden van de bouwkundige kern en deze na transformatie geschikt zal zijn voor het nieuwe gebruik qua omvang en energieprestatie. Gekeken wordt naar toepassing van natuurlijke materialen zoals riet en hout.

Als er een nieuw bijgebouw nodig is zoals een berging voor de opslag van materieel, fietsen en auto's, kan gedacht worden aan een eigentijds volume die verwijst naar een agrarisch verleden. Materialen zoals zink en houten gevelbekleding zijn denkbaar. Er zou ook voor een meer traditioneel bijgebouw gekozen kunnen worden zoals een kapschuur met een open en afsluitbaar gedeelte.



Afb 28:
Nieuw te realiseren bijgebouwen kunnen zowel eigentijds als traditioneel vormgegeven worden.

Aanbevelingen

Met dit haalbaarheidsonderzoek zijn de kwaliteiten en historische context in kaart gebracht zodat er een goed vertrekpunt is voor plannen voor herbestemming van De Nieuwenhof.

Het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek van BRO (bijlage 1) ging nog uit van alleen de herbestemming van de bedrijfswoning tot burgerwoning vooruitlopend op de verkoop ervan. Behoud van de overige bijgebouwen was daarbij niet overwogen. Door voortschrijdend inzicht is de opgave veranderd. Het is de bedoeling dat De Nieuwenhof in eigendom blijft en het landgoed toekomstbestendig ontwikkeld wordt. De landbouwschuur en het bakhuisje maken vanuit de benadering van het (voormalige) agrarische erf een onlosmakelijk onderdeel uit van de herbestemmingsopgave.

De conclusies die uit het haalbaarheidsonderzoek van BRO getrokken worden voor de bedrijfswoning op grond van juridisch-planologische kaders en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die de herbestemming ervan met zich meebrengt, zijn ook van toepassing op het bakhuis en de landbouwschuur. Wij adviseren om die bebouwing te handhaven en in de herbestemmingsopgave mee te nemen.

Als het bakhuis gerestaureerd wordt, kan het dienst doen als bijgebouw bij de woning in de voormalige bedrijfswoning.

Met name de herbestemming van de landbouwschuur tot woning vormt een economische drager die nodig is om het achterstallige onderhoud op het complex te kunnen uitvoeren. Met het uitvoeren van achterstallig onderhoud is men overigens al begonnen door de asbest daken van opstallen te laten saneren en het onderhoud aan de monumentale bomen en lanen uit te voeren.

Wij adviseren om de gemeente Cuijk te vragen om de bedrijfswoning en de landbouwschuur te mogen aanpassen naar burgerwoning. Aansluitend daarop kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor transformatie van de voormalige bedrijfswoning.

De transformatie van de bedrijfswoning zal een nieuwe impuls aan het landgoed geven waarmee het landgoed verder hersteld kan worden. Een landschapsherstelplan en plan voor herbestemming van de landbouwschuur tot woning zullen nog gemaakt moeten worden waarbij de beschreven ambities in dit haalbaarheidsonderzoek als vertrekpunt zullen gelden.

Opgesteld door ir E.P.G. Prent (architect)

Bijlage 2: beschrijving van karakteristieke bebouwing volgens het bestemmingsplan

Actualisatie lijst karakteristieke objecten		Gemeente Oude
Adres	Heuf 12	
Plaats	Beers	
x/y coördinaten	185.015/413.608	
Code	MK008-000515	
Naam object		
Type	Schuurtje	
Bouwjaar	19e eeuw	
Bijzonderheden	-Baksteen -Topgevels met vlechtingen -Zadeldak, golfplaat -Bij een nieuw complex gelegen	
		