



RELAND
locatieontwikkeling



VANDOOREN
LANDSCHAP

KAMMERBERGWEG 3 LANGENBOOM

**LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

9 AUGUSTUS 2022

COLOFON

Titel document:
Kammerbergweg 3 Langenboom

Datum:
9 augustus 2022

Status:
Landschappelijke inpassing

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Kammerbergweg 3
Langenboom
Gemeente Land van Cuijk

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
M: info@VanDoorenLandschap.nl



Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Kwaliteiten en kansen	5
2.3 Structuurvisie gemeente	6
3 Ontwerpplan	7
3.1 Uitgangspunten	7
2.4 Inrichtingsvoorstel	7
3.2 Beplantingsplan	9
Bijlage I	11
Bijlage II	12
Bijlage III	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig in de agrarische bedrijfswoning op de locatie Kammerbergweg 3 te Langenboom. Ter plaatse is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer aan de orde zijn, bestaat het voornemen om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. Men wil de bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning, een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing slopen en een gedeelte behouden als bijgebouwen bij de woning betrekken. Dit is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

Op 14 september 2021 heeft het college van B&W besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Om de wensen mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Onderdeel van deze procedure is het opstellen van een landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Onderhavig document betreft de verantwoording van deze landschappelijke inpassing.

1.2 Locatie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op het perceel dat gelegen is aan Kammerbergweg 3 te Langenboom, in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie M, perceelsnummer 623.

De locatie liggen aan de noordzijde van Langenboom, aan de rand van het jonge natuurgebied Langven en de Maurik. Het huidige perceel bestaat voornamelijk uit het agrarische perceel met bedrijfswoning en schuren en weide met diverse landschapselementen.



Beeld 1. Huidige bedrijfswoning aan de Kammerbergweg (bron: Google.com/maps/)



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 2. Splitsing Driesprongweg en Kammerbergweg



Beeld 3. Huidige (te behouden) schuur langs de Kammerbergweg

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. De omgeving bestaat uit een half open landschap bestaande uit agrarische gronden afgewisseld met bossen en natuurgebieden. Op het gebied van functies zijn er in de directe omgeving voornamelijk burgerwoningen gelegen.

Op het perceel zijn een agrarische bedrijfswoning en een viertal bedrijfsgebouwen aanwezig, die gebruikt worden ten behoeve van privé opslag en de opslag van werktuigen. Een groot deel van het perceel is in gebruik als agrarisch grasland en akker. Daarnaast bestaat een deel van de gronden om de woning uit tuin en erfverharding. Het plangebied wordt aan alle zijden door openbare wegen ingesloten.

De bedrijfswoning betreft een voormalige boerderij, met de lange gevel aan de Kammerbergweg. Ten oosten van de boerderij staan vier schuren. Deze schuren liggen vrij in de weide. De eerste schuur (gezien vanaf de Kammerbergweg) is ontsloten aan de voor en achterzijde door middel van verharding. Achter de eerste schuur ligt parallel aan de Campagnelaan nog een oude kuilvoerplaat.

Achter de bedrijfswoning ligt een omsloten tuin. De tuin bestaat voornamelijk uit gras met bomen (Okkernoot) en enkele bloemborders. De tuin wordt begrensd door een beukenhaag. Laag aan de voorzijde en wat hoger aan de achterzijde voor beschutting.

In de berm van de Kammerbergweg staan enkele zeer grote bomen (eiken). De bomen parallel aan de schuur en ten oosten van de schuur zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Achter de schuren, tussen de Campagnelaan en de kuilvoerplaat staat een struweelhaag. Het overige deel is 'open', maar wordt begeleid door een rij eiken. Vanuit de



Plangebied in paars op luchtfoto uit 2021 met kadastrale ondergrond. De cijfers geven de locatie weer van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op pagina 3. (bron PDOK)

Kammerbergweg is goed zicht op het kapelletje die staat op de hoek van de Campagnelaan en de Kammerbergweg (vormt geen onderdeel van het plangebied).

Tussen de Driesprongweg en de weide ligt een houtsingel. De houtsingel gaat nabij de tuin de 'hoek om', zodat het driehoekige perceel wordt gesplitst in twee delen.

Ten westen van deze houtsingel en tuin ligt een driehoekig perceel, die aan de zijde van de openbare weg is beplant met een rij essen. Op deze rij bomen rust een kwalitatieve verplichting. Behoud van de bomenrij is vastgelegd. Het agrarisch perceel wordt vaak ingezaaid met graan. Met behulp van oude agrarisch werktuig wordt het graan hobbymatig gemaaid en verwerkt.

Bij de splitsing Driesprongweg Kammerbergweg is een rustplekje voor recreanten (niet in eigendom). De hoek van het perceel wordt gemarkeerd door een Kastanjeboom (wel in eigendom).

2.2 Kwaliteiten en kansen

Het perceel oogt verzorgd en groen. De schuren zijn eenvoudig en praktisch. Alle randen van het plangebied zijn ingericht met verschillende landschapselementen. Deze elementen bestaan uit inheemse beplanting en passen binnen het type landschap waar het plangebied is gelegen. Behoud van deze elementen is zeer wenselijk.

Aan de oostzijde ligt een oude struweelhaag. Deze houdt echter halverwege het perceel op. De landschappelijke lijn doorzetten tot aan de hoek Campagnelaan-Driesprongweg is een kans.



Beeld 4. Bomenrij naast Kammerbergweg en erfinrichting achter de schuren



Beeld 5. Rechts bestaande struweelhaag naast kuilvoerplaat. Achterzijden van de te slopen schuren



Beeld 6. Bestaande houtsingel naast Driesprongweg



Beeld 7. Bestaande weide/akker met bomenrijen (Es) naast Driesprongweg en Kammerbergweg

2.3 Structuurvisie gemeente

Op 29 september 2011 heeft de gemeente Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief, Structuurvisie Mill en Sint Hubert' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt het toekomstig beleid van de gemeente voor het buitengebied vastgelegd.

Landschapskennmerken

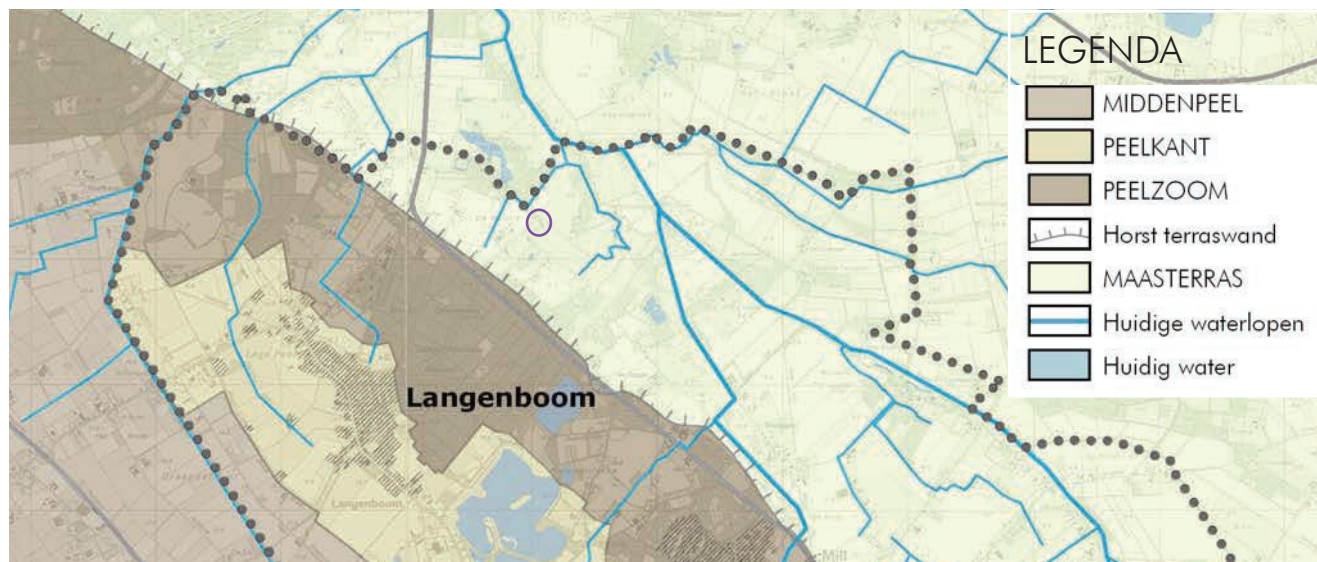
Het plangebied vormt onderdeel van de Maasterras-zone. Dit is rivieroverstromingsvlakte geprofileerd door een vechtend stelsel van oude stroomgeulen. Zo ontstond een uitgestrekt zompig broekgebied.

De hogere delen in deze zone bestaan uit restvlakken van die tussen de geulen liggen en uit verstoven dekzandruggen. Op de hoge delen zijn de eerste nederzettingen ontstaan en daar hebben de eerste landbouwontginningen plaatsgevonden.

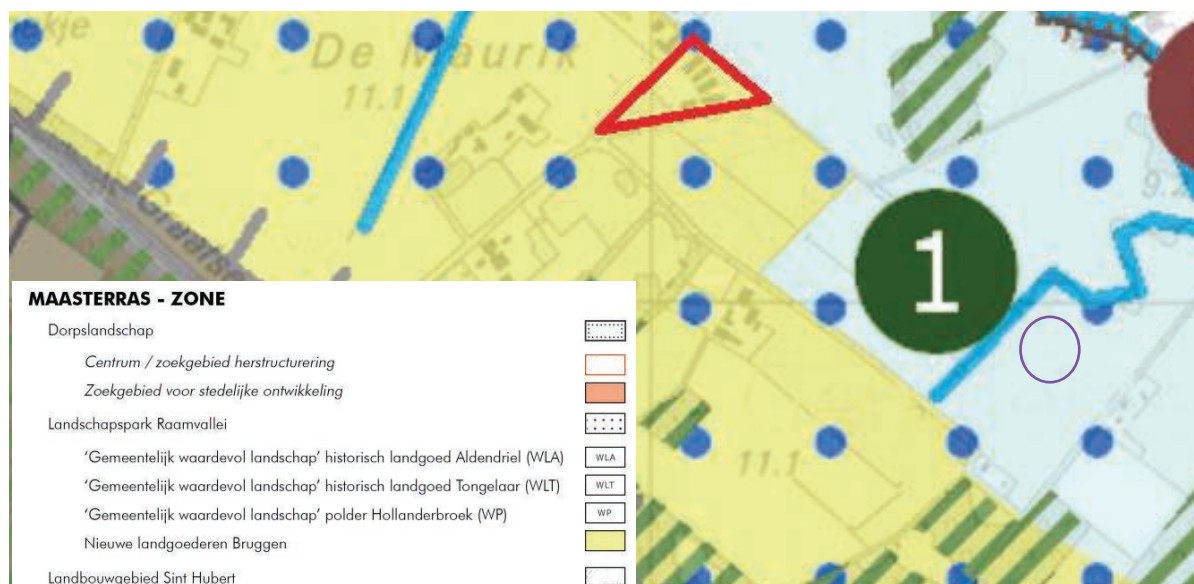
Visie

Het gemeentelijk waterbeheer van de toekomst richt zich op het vasthouden van water in het landschap. Dit wordt nader uitgewerkt in een integrale gebiedsaanpak 'Landschapspark Raamvallei'. Binnen het landschapspark wordt agrarische gebruik gecombineerd met natuurontwikkeling. Doel is de sponswerking van het landschap te herstellen.

Het plangebied vormt onderdeel van het gebied 'Nieuwe Landgoederen Bruggen'. Dit gebied vertegenwoordigt een bijzonder stukje cultuurhistorisch erfgoed. Het is de bedoeling de hoge cultuurhistorische waarde in de toekomst meer toeristisch-recreatief te benutten. De bestaande kwaliteiten moeten zoveel mogelijk worden behouden en verbeterd. Dit laatste kan door versterking van het huidige landschap met gebiedseigen beplanting en elementen.



Gebiedsindeling Structuurvisie (planlocatie paars)



Visie Mill (planlocatie paars)Uitsnede structuurkaart Structuurvisie

3 Ontwerpplan

3.1 Uitgangspunten

Het voornemen is om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de drie meest noordelijke stallen met asbest dakplaten te slopen. De stal naast de Kammerbergweg, met een oppervlakte van circa 466 m², wordt als bijgebouw bij de woning betrokken. Dit bijgebouw zal dienst doen ten behoeve van statische opslag, privéopslag en opslag van hobbymatig gebruik van oude agrarische werktuigen. Doordat de agrarische bestemming gewijzigd wordt en er geen agrarische bedrijvigheid meer plaatsvindt, worden (naast de overtollige bebouwing) ook de kuilvoerplaat en de overtollige erfverharding geamoveerd.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie zijn enkele wensen gesteld vanuit de initiatiefnemers opgesteld.

Wensen

- Mogelijkheid behouden voor het bewerken van de gronden door middel van oude agrarische werktuigen (graan oogsten e.d.);
- Aan de voor- en achterzijde van het toekomstige bijgebouw de verharding behouden ivm in- en uitrijden van (agrarische) voertuigen.

2.4 Inrichtingsvoorstel

De bestaande woonboerderij met naastgelegen bijgebouw blijven gehandhaafd. De twee inritten aan de Kammerbergweg blijven liggen voor het in- en uitrijden van (agrarisch) voertuigen. Tevens is er voldoende ruimte om te manoeuvreren.

Achter de woning ligt de bestaande tuin, omgeven door de bestaande beukenhaag. In de tuin staan enkele Okkernoten, die worden aangemerkt als landschapsbomen.



Landschappelijke inpassing (bijlage I voor maatvast ondergrond)

Tussen het bijgebouw en de Kammerbergweg staan drie grote eiken. Deze blijven gehandhaafd als begeleiding van de weg. De eiken in het verlengde van deze drie, richting het kapelletje blijven eveneens gehandhaafd. Hierdoor ontstaat er een mooie begeleiding langs de Kammerbergweg en tevens afscherming van het perceel.

De struweelhaag langs de Campagnelaan wordt verlengd tot aan de houtsingel langs de Driesprongweg. De bestaande (jongere) eiken blijven gehandhaafd. Voor de aanleg van de nieuwe haag is enige aandacht voor aanplant noodzakelijk (zie beplantingsplan).

De houtsingels blijven gehandhaafd. Naast de houtsingel wordt een kruidenrijke zoom aangelegd om de biodiversiteit te versterken.

De bomenrij in het voorste gedeelte blijft gehandhaafd. Indien de bomen dood gaan als gevolg van de essentaksterfte kan men kiezen voor een andere inheemse soort ter vervanging. In het beplantingsplan wordt hier nader op ingegaan.



3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing zijn diverse bestaande en nieuwe elementen aangeduid. Onderstaand en op de navolgende pagina's een beschrijving van de aanplant en het onderhoud van zowel bestaande als nieuwe elementen.

Struweelhaag nieuw

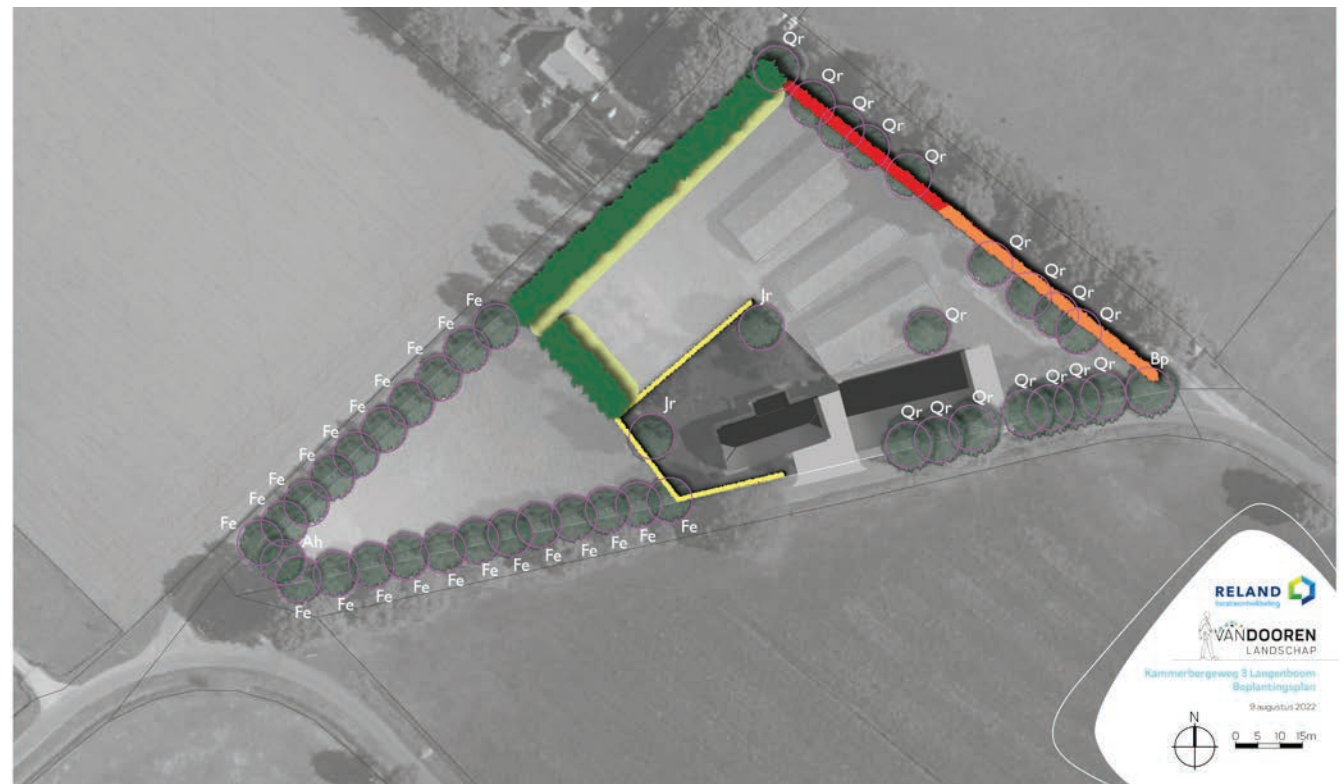
44x1,5m, 132st

Aanplant

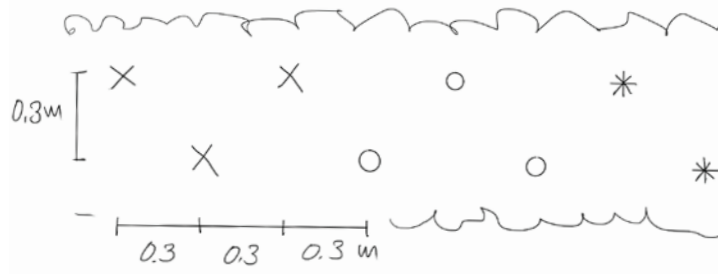
- Aanplant met 2- en/of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:
 - 50% Crataegus monogyna - Meidoorn
 - 15% Sambucus nigra - Gewone vlier
 - 20% Acer campestre - Veldesdoorn
 - 15% Cornus mas - Gelde Kornoelje
- Het betreft een tweerijig element met een plantafstand in de rij van 0,3 meter. Bosplantsoen groepsgewijs in kruisverband aanplanten (zie detail en profiel).
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweid wordt.

Beheer

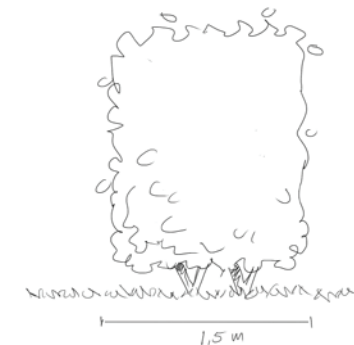
- Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter.
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het snoeihout moet afgevoerd worden. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.



Beplantingsplan landschappelijke inpassing (zie voor bijlage II op maatvastе ondergrond)



Principedetail en -profiel voor aanleg struweelhaag



- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheerseenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

ADVIES

Door enkele bestaande eikenbomen zal de nieuwe haag ter hoogte van deze bomen moeite hebben om te groeien. Advies is de grond goed los te maken (middels grondboor of kraantje) zonder grote schade aan de wortels van de bomen te veroorzaken. Na aanleg een watervoorziening maken (bijvoorbeeld druppelslang) om de beplanting te voorzien van water in droge tijden.

Struweelhaag bestand

60x1,5m



Beheer

- Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter.
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het snoeihout moet afgevoerd worden. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheerseenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Haag bestand

89m

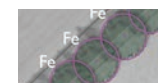


Beheer

- De haag 2x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7m en maximale hoogte van 1,0m voor de voorgevel en minimale hoogte van 0,7m en maximale hoogte van 1,8m achter de voorgevel;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Landschapsboom bestand

43 stuks



Onderstaand assortiment staan binnen het plangebied.

Code refereert naar code op beplantingsplan:

- Qr - 17 st Quercus robur - eik
- Bp - 1 st Betula pendula - berk
- Jr - 2 st Juglans regia - Okkernoot
- Fe - 22 st Fraxinus excelsior - Es
- Ah - 1st Aesculus hippocastanum - Kastanje

Beheer

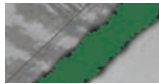
- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

ADVIES

Indien de essen door Essentaksterfte dood gaan is het mogelijk een alternatieve bomen te herplanten. De boomsoort is inheems en komt voor in de lijst van STILA. Zie bijlage III.

Houtsingel bestand

110x4m



Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 10 overstaanders gehandhaafd mogen worden;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Kruidenrijke zoom

110x3m

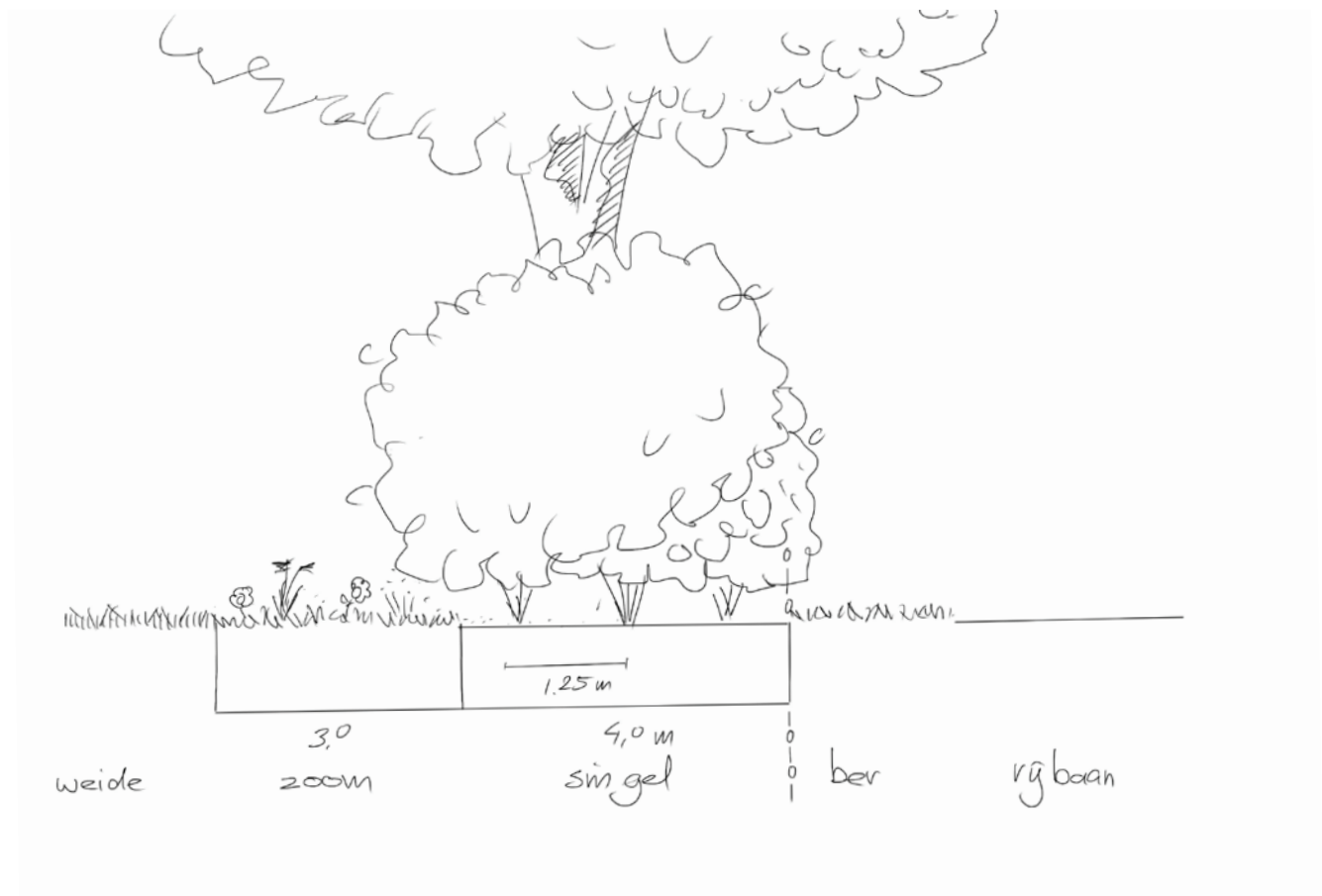


Aanleg

- Indien in de rand 4 indicatorsoorten aanwezig zijn kan vanuit deze uitgangssituatie het beheer gestart worden.
- Indien er geen 4 indicatorsoorten in de rand voorkomen wordt de rand eenmalig ingezaaid met een zaadmengsel waarin minimaal de volgende indicatorsoorten in opgenomen zijn: duizend- blad, knoopkruid, gewone margriet, gewone rolklaver, witte klaver.

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd;
- De rand wordt niet beweide;
- De rand wordt niet bemest;
- De rand mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid.



Principeprofiel bestaande houtsingel in combinatie met een Kruidenrijke zoom

Bijlage I

Maatvastе ondergrond landschappelijke inpassing

- Nieuwe struweelhaag
- Te slopen bebouwing
- Bestaande struweelhaag
- Bestaande landschapsboom
- Bestaande houtsingel
- Tuin
- Bestaand bijgebouw
- Bestaande woning
- Bestaande haag
- Agrarische weide/akker
- Bestaande laangbomen

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Kammerbergweg 3 Langenboom
Voorstel

9 augustus 2022



0 5 10 15m

Bijlage II

Maatvastе ondergrond beplantingsplan Van den Bogaardweg



RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Kammerbergweg 3 Langenboom
Beplantingsplan

9 augustus 2022



0 5 10 15m

Bijlage III

Lijst inheemse beplanting STILA

Laanbomen: Een van de volgende bomen: Zomereik (*Quercus robur*); Wintereik (*Quercus petraea*); Grauwe abeel (*Populus canescens**); Ruwe berk (*Betula pendula*); Beuk (*Fagus sylvatica*); Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus**); Haagbeuk (*Carpinus betulus*); Iep, diverse klonen (*Ulmus**); Tamme Kastanje (*Castanea sativa*); Zoete Kers (*Prunus avium*); Kleinbladige Linde (*Tilia cordata**); Grootbladige Linde (*Tilia platyphyllos*); Hollandse Linde (*Tilia vulgaris*); Noot (*Juglans regia*); Zwarte Populier (*Populus nigra**) ; Populier'Canadapopulier' (*Populus x canadensis**); Schietwilg (*Salix alba*); Inheemse Hoogstamfruitbomen

*Bij deze soorten worden de volgende cultivars als inheems aangemerkt: *Populus canescens* 'De Moffart en Witte van Haamstede'; *Acer pseudoplatanus* 'Negenia en Rotterdam'; *Ulmus* 'Dodoens Clusius en Lobel'; *Tilia cordata* 'Erecta en Roelvo'; *Tilia vulgaris* 'Pallida'; *Populus x canadensis* 'div. cultivars'; *Populus nigra* 'div. cultivars m.u.v. Italica'; *Salix alba* 'Liempde, Belders'.