



MAURIKSTRAAT 25 LANGENBOOM

LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL

31 MAART 2023

COLOFON

Titel document:

Maurikstraat 25 Langenboom

Datum:

31 maart 2023

Status:

Landschappelijke inpassing

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Maurikstraat 25

Langenboom

Gemeente Land van Cuijk

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

M: info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	6
2.3 Kwaliteiten en kansen	7
2.4 Structuurvisie gemeente	8
3 Ontwerpplan	9
3.1 Uitgangspunten	9
2.5 Inrichtingsvoorstel	9
3.2 Beplantingsplan	11
Bijlage I	
Bijlage II	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een woonvereniging aan de Maurikstraat 25 te Langenboom in gemeente Land van Cuijk is voornemens het bouwvlak ter plaatse aan te passen, zodat de schuur aan de Campagnelaan 10 bij de woonbestemming kan worden betrokken. Daarnaast worden er twee recreatiewoningen, het hobbymatig houden van paarden en een multifunctionele ruimte met atelier voor het uitvoeren van een beroep aan huis in de schuur geregeld.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld. DLV Advies uit Uden maakt hiervoor een 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 planlocatie is gelegen aan de Maurikstraat 25/ Campagnelaan 10 te Langenboom en ligt aan de noordoost kant van Langenboom in het landelijk gebied van gemeente Mill en Sint Hubert. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Mill, sectie M, nummers 905 en 907.

De locatie ligt aan de noordzijde van Langenboom, aan de rand van het jonge natuurgebied Langven en de Maurik. Het huidige perceel bestaat uit de gesplitste boerderij met schuren aan de zuidzijde van de Campagnelaan en een voormalige ligboxenstal aan de noordzijde van de Campagnelaan. De omliggende gronden rondom de boerderij zijn voornamelijk in gebruik als tuin en nabij de schuur (ligboxenstal) als paavrdenuitloop en weide. De weide vormt onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ligt buiten het plangebied.



Beeld 1. Deel van gesplitste boerderij en (woon)schuren op het erf.



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



Beeld 2. Voormalige ligboxenstal aan de Campagnelaan



Beeld 3. Paardenuitloop gebied achter de stal

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.

Aan de Maurikstraat 25 is momenteel een burgerwoning gelegen. Van oorsprong betreft dit een agrarisch bedrijf dat is beëindigd en is omgeschakeld naar een burgerwoning. Daarbij is de historische boerderij destijds gesplitst in twee wooneenheden. De afgesplitste wooneenheid aan de Maurikstraat 27 wordt buiten het voorliggend plan gelaten. Bij de aanwezige woning zijn diverse bijgebouwen aanwezig. Daarbij is een deel van de bijgebouwen in gebruik als mantelzorgwoning en een deel als recreatiewoning.

Aan de Campagnelaan 10 is momenteel een agrarisch bedrijfsgebouw in de vorm van een landbouwschuur aanwezig. Deze schuur heeft in het verleden tot het agrarisch bedrijf behoord en is met de beëindiging van het bedrijf buiten het bouwvlak komen te liggen. Daarbij is de landbouwschuur destijds onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan komen te vallen.

Ten zuidwesten van de boerderij ligt een grote tuin. De tuin is grotendeels ingericht met inheemse beplanting. Er zijn diverse elementen aanwezig, zoals een kruidentuin, pluktuin, kippenren, poel, een bleekveld en diverse groenstructuren in de vorm van singel, (struweel)haag, knotbomen en landschapsbomen. Midden in de tuin ligt een poel omringd door diverse struiken en bomen.

De ontsluiting van de boerderij ligt aan de noordzijde. Hier komt men uit de op de Campagnelaan. De schuur (voormalige ligboxenstal) ligt aan de noordzijde van 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 en 5. (bron PDOK)

Campagnelaan en dus separaat van de boerderij. Ten oosten van de schuur ligt een boomgaard omgeven door een haag (meidoorn). Aan de westzijde van de schuur ligt een uitloopgebied voor paarden. Deels is dit verhard met de oude kuilvoerplaten. Dit is zeer wenselijk voor het welzijn van de paarden. Het kan er erg nat worden in het na- en voorjaar en zo kunnen ze droog buiten bewegen.

Het erf wordt gescheiden door een houtsingel. Aan de noordzijde van de singel ligt een grote weide voor de paarden. Deze weide vormt onderdeel van ondernemende natuur vanuit de GOB-regeling. Binnen dit gebied zijn reeds afspraken gemaakt over het onderhoud en aanleg van landschapselementen. Deze grond vormt daarmee geen onderdeel van het plan.

De Campagnelaan bestaat uit een verhard pad tot achterzijde schuur. Daarna gaat deze over in een zandpad. De bermen bestaan uit gras; er staan geen laanbomen. Voorbij het erf begint een bos met noordelijk een ven.



Beeld 4. Natuurgebied 'Langven en De Maurik'



Beeld 5. Bestaande houtsingel ten noorden van de schuur



Beeld 6. Bestaande boomgaard ten oosten van de schuur



Beeld 7. Bestaande tuin ten westen van de gesplitste boerderij

2.2 Historie landschap

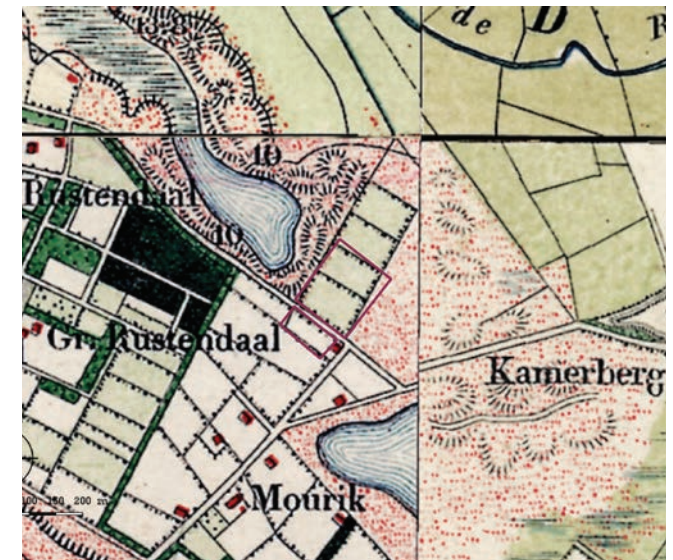
De omgeving wordt doorsneden door een aantal waterlopen die van zuid naar noord stromen. Het grondgebied helt naar het noorden toe sterk af. De bodem bestaat uit zand, dat tijdens en na de laatste ijstijd, ca. 10.000 jaar geleden, door wind en water werd afgezet. Langs de waterlopen zijn oeverwallen ontstaan, terwijl ze dalen in de bodem hebben uitgesleten. Deze dalen lopen globaal van zuidoost naar noordwest. Ten oosten van deze dalen ligt het lage Hollanderbroek. Ten westen liggen de hoge akker- en heidegebieden.

Ten noorden van Langenboom lag de grond hoog en was rond 1900 nog heidegebied. In de tweede helft van de negentiende eeuw werd middels een ontginningsnederzetting rondom het Dominicanenklooster te Langenboom het gebied ontgonnen. Er ontstond een raamwerk van rechte paden met laanbomen en een orthogonale structuur met ontginningskavels voor akkerbouw, weidegebied en naaldboutbossen. De vennen bleven liggen als waterplassen.

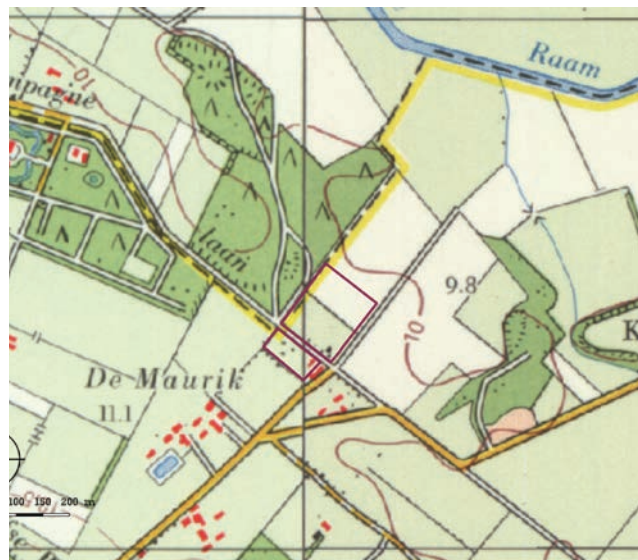
Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwingsenclave De Maurik. Dit gebied kenmerkt zich door verspreidstaande boerderijen met schuren. Op het erf stonden typische landschapselementen, zoals boomgaarden, hagen, bomen en struweel. Ten noorden van het plangebied ligt het jonge ontginningslandschap met orthogonale verkaveling. De verkaveling was efficiënt en er stond weinig landschappelijke beplanting. In de randen waar de gronden agrarisch minder interessant waren, lagen de bossen met vennen. Deze zijn nu nog steeds herkenbaar.



Historische kaart 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Historische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Historische kaart 1980 (bron: topotijdreis.nl)



Historische kaart 2022 (bron: topotijdreis.nl)

2.3 Kwaliteiten en kansen

Het perceel oogt natuurlijk, ruig en groen. Er wordt op het erf veel waarde gehecht aan rust, natuurontwikkeling en biodiversiteit. Daarnaast worden de elementen/objecten op het erf duurzaam gebruikt al dan niet hergebruikt. Er is reeds veel inheemse beplanting aanwezig en de randen zijn aangelegd met duurzame groenstructuren. Deze structuren worden ingezet als beschutting en afscherming van het privéterrein. Hierdoor ontstaat er een binnenmilieu, waar men naar eigen inzicht diverse kruiden, groente en overige planten kunnen telen en kunnen verblijven.

Daar waar men meer privacy wenst heeft men gekozen voor de aanleg van laurierhaag. Deze is met name toegepast aan de westzijde van het bijgebouw nabij de boerderij, parallel aan de Campagnelaan. Alhoewel deze beplanting niet inheems is, is deze haag ondergeschikt aan de overige inrichting en daarmee passend te noemen.

De schuur ligt parallel aan de Campagnelaan. Onlangs heeft men nieuwe inheemse gemengde (struweel) hagen aangeplant, waardoor deze schuur ingepast wordt met groen. Achter de schuur (westzijde) ligt een paardenuitloop. Aan de randen en midden in dit gebied staan hagen en singels, waardoor de paarden omringd worden door beplanting. Het beeld van de afscherming met af en toe zicht op het uitloopegebied is wenselijk. Het versterkt het landelijke gevoel, dat je als passant dichtbij de paarden en het agrarische leven kunt komen.

Aan de voorzijde (oostzijde) van de schuur ligt een boomgaard. De bomen doen het niet supergoed.

Dit komt mede door de bestaande grote eiken in de rand van de weide. De onderbegroeiing is kruidenrijk grasland, wat een meerwaarde vormt voor lokale flora en fauna.

Als we naar de naaste omgeving kijken zit het erf aan de rand van het natuurgebied 'Langven en De Maurik'. Dit is een gebied met bossen, vennen en kruiden- en faunarijk grasland. De Campagnelaan vormt de scheiding tussen het agrarische gebied (zuid) en het natuurgebied (noord). Het erf binnen het plangebied wordt echter gescheiden door deze Campagnelaan.

Kenmerkend in het agrarische landschap zijn de lanen langs de (zand)wegen, de groen ingekaderde (boeren)erven en de vergezichten over de akker- en weidegronden.



Landschapsstructuurkaart

2.4 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

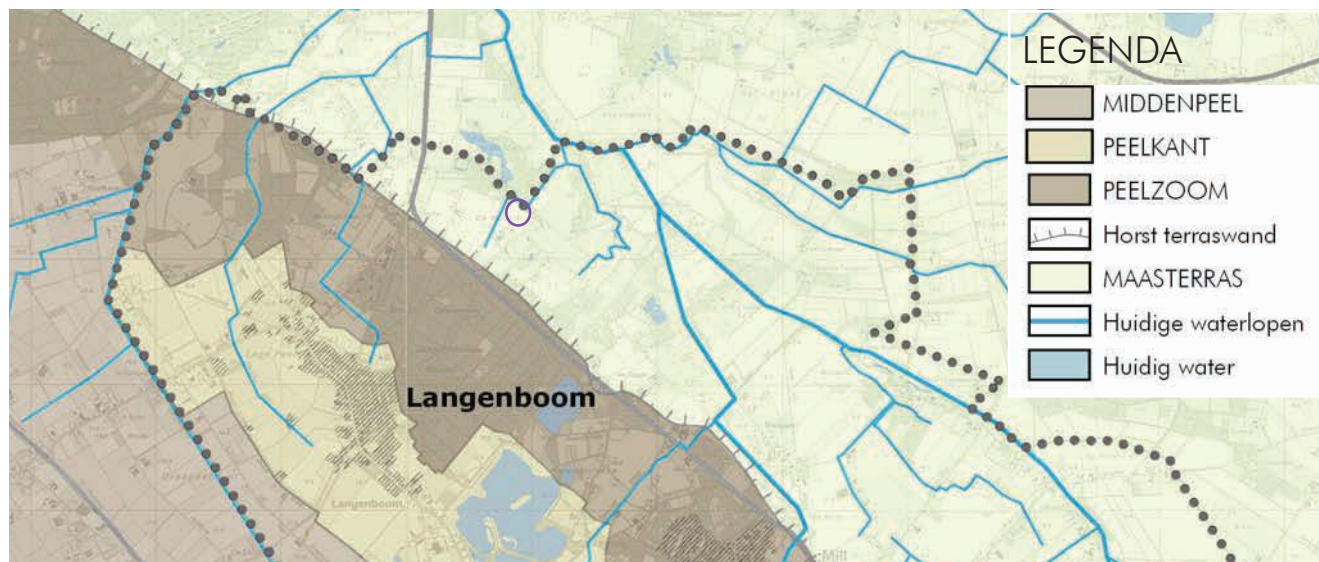
Het plangebied vormt onderdeel van de Maasterras-zone. Dit is rivieroverstromingsvlakte geprofileerd door een vechtend stelsel van oude stroomgeulen. Zo ontstond een uitgestrekt zompig broekgebied.

De hogere delen in deze zone bestaan uit restvlakken van die tussen de geulen liggende 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

De woonvereniging aan de Maurikstraat 25 te Langenboom in gemeente Land van Cuijk is voornemens het bouwvlak ter plaatse aan te passen, zodat de schuur aan de Campagnelaan 10 bij de woonbestemming kan worden betrokken. Daarnaast worden er twee recreatiewoningen, het hobbymatig houden van paarden en een multifunctionele ruimte met atelier voor het uitvoeren van een beroep aan huis in de schuur (voormalige ligboxenstal) geregeld.

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

Wensen

- Behoud van de tuin ten westen van de boerderij.
- De poel in de tuin heeft een ecologisch doel en mag daarmee ook onderdeel worden van bestemming natuur.
- Aan de oostzijde van de schuur (oude ligboxenstal) ligt de buitenruimte van de bewoner. Hier wil men ruimte voor terrasje en tuin.
- In natte periodes wordt zandgrond te nat voor de paarden. Om deze reden wil men de verharding achter de schuur behouden voor de paardenuitloop.

2.5 Inrichtingsvoorstel

Het erf rondom de boerderij bestaat uit de bijgebouwen met tuin, de verharding om te parkeren, schuur (voormalige ligboxenstal) en de paardenuitloop. Deze wordt omsloten door robuuste groenstructuren. Binnen het erf zijn diverse landschapselementen aangelegd om structuur aan te brengen of om de lokale biodiversiteit te versterken. Het is wenselijk de relatie van de boerderij met de schuur aan de overzijde van de Campagnelaan visueel te behouden.



Landschappelijke inpassing (bijlage I voor maatvast ondergrond)

Het erf wordt via twee zijden benaderd vanaf de Campagnelaan. Aan de zuidzijde ligt een binnenruimte met ruimte voor 4 parkeerplaatsen. Achter de schuur ligt een tweede inrit met ruimte voor 5 parkeerplaatsen. Dit kan op bestaande verharding.

De tuin rondom de boerderij wordt aan de zuidzijde afgeschermd door een beukenhaag. De beukenhaag gaat over in een houtsingel. Deze singel ligt in het principe rondom het 'extensieve' gedeelte van het erf zowel aan de zuid-, west-, als noordzijde. Ter hoogte van het paardenuitloop is er geen afscherming, dit komt door het gewenste toegangspad voor het naastgelegen bos. Op deze plek wordt de begrenzing gevormd door het bestaande bos. Aan de oostzijde van de schuur ligt een afscherming van een omhaagde fruitboomgaard met enkele grote landschapsbomen.

Binnen de robuuste groenstructuren liggen diverse landschapselementen in de tuin ten westen van de boerderij en rondom en in de paardenuitloop. In de tuin ligt een bestaande botanische weide en poel met diverse bomen en knotwilgen. De poel kan ecologisch gezien opgewaardeerd worden, door deze vegen/baggeren, zodat er meer bezonning aan de zuidzijde wordt gerealiseerd. Ten westen van de poel staat een bestaande gemengde haag. Deze blijft behouden en vormt een fysieke scheiding tussen de weide en poel. In de tuin staan enkele landschapsbomen. Aan de noordzijde wordt de tuin (dus ten zuiden van de Campagnelaan) afgeschermd door een houtsingel. Deze singel is aangelegd als afscherming van de tuin en blijft behouden.

De paardenuitloop wordt begeleid door twee struweelhagen met enkele landschapsbomen. De hagen hebben een ruige uitstraling door extensief onderhoud en diversiteit aan inheemse beplanting. Parallel aan de Campagnelaan wordt een nieuwe bomenrij van inheemse bomen geplant.

De schuur is reeds ingepast door diverse fruitbomen en hagen aan de Campagnelaan. Aan de oostzijde is ruimte voor een kleine tuin en terras. Vanuit de schuur wil men zicht op het achterland met de paarden. De bestaande houtsingel wordt voor een deel uitgedund. De onderbegroeiing wordt verwijderd en de bomenlaag en hoge beplanting blijft behouden. Visueel loopt de houtsingel door.



referentie houtsingel

3.2 Beplantingsplan

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

Bomenrij NIEUW

4 stuks

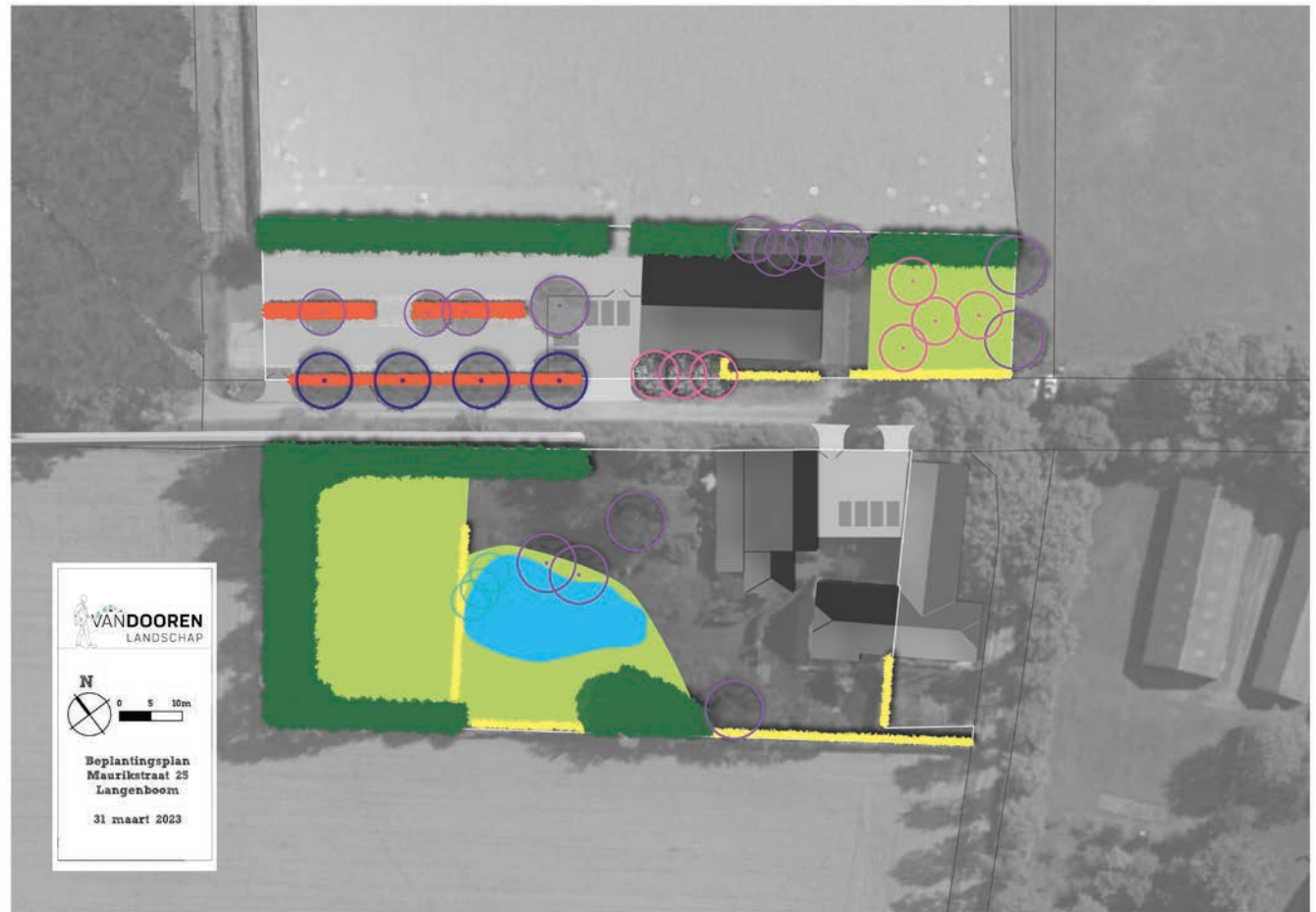
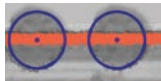
Aanleg

- Aanplant landschapsboom, minimaal maat 12-14 en goed verankeren. 1 rij met dezelfde soort op aangewezen plek tekening. Keuze uit onderstaande soorten.

1. Tilia platyphyllos (Linde)
2. Castanea sativa (Tamme kastanje)
3. Carpinus betulus (Haagbeuk)
4. Tilia cordata (linde kleinbladig)

Beheer

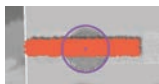
- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.



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

Struweelhaag bestaand

80x1,5m



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

Haag bestaand

158x0,5m



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.

Houtsingel bestaand

233x4 (gemiddeld)m



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;

Landschapsboom bestaand

43 stuks



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

De houtsingel wordt ter hoogte van de schuur voor een deel uitgedund. De boomvormers blijven gehandhaafd en worden onderhouden als landschapsbomen.

Fruitbomen bestaand

7 stuks



Beheer

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal in de contractperiode gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onderhoudsnoei nodig.
- De stam van de hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden. Jonge bomen in een weiland met vee zijn voorzien van een boomkorf.
- Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard, grondbewerking en maaierwerkzaamheden worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.

Knotwilgen bestand

3 stuks



Beheer

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; veldesdoorn en berk alleen tussen 1 november en 1 december.
- De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot).
- Gedurende de contractperiode wordt de knotboom minimaal éénmaal geknot.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Poel

27x15m



Beheer

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april.
- Een incidentele droogval is toegestaan in de periode 15 juni tot 15 november.
- Voor behoud van voldoende open water wordt het element periodiek opgeschoond/gebaggerd.
- Maximaal 20% van de oeverlengte bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.
- Er mogen geen vissen worden uitgezet of gekweekt.
- Er mogen geen gedomesticeerde watervogels in de poel worden gehouden.
- Er mogen geen uitheemse waterplanten in de poel worden aangeplant.

Botanische weide

1.625m²



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. Doorzaaien is, na overleg en advies van een deskundige, toegestaan om de kruidenrijkdom te vergroten.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.

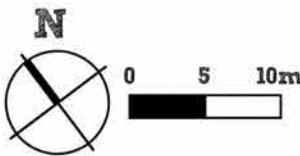
Bijlage I

Maatvastе ondergrond landschappelijke inpassing



VANDOOOREN
LANDSCHAP

N



0 5 10m

Voorstel
Maurikstraat 25
Langenboom

31 maart 2023

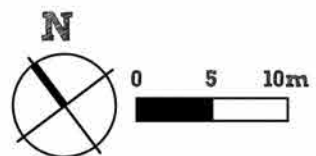


Bijlage II

Maatvaste ondergrond beplantingsplan



VANDOOREN
LANDSCHAP



Beplantingsplan
Maurikstraat 25
Langenboom

31 maart 2023

