

Landschappelijk inpassingsplan

Noordstraat 31 Landhorst



Landschappelijk inpassingsplan Noordstraat 31 Landhorst



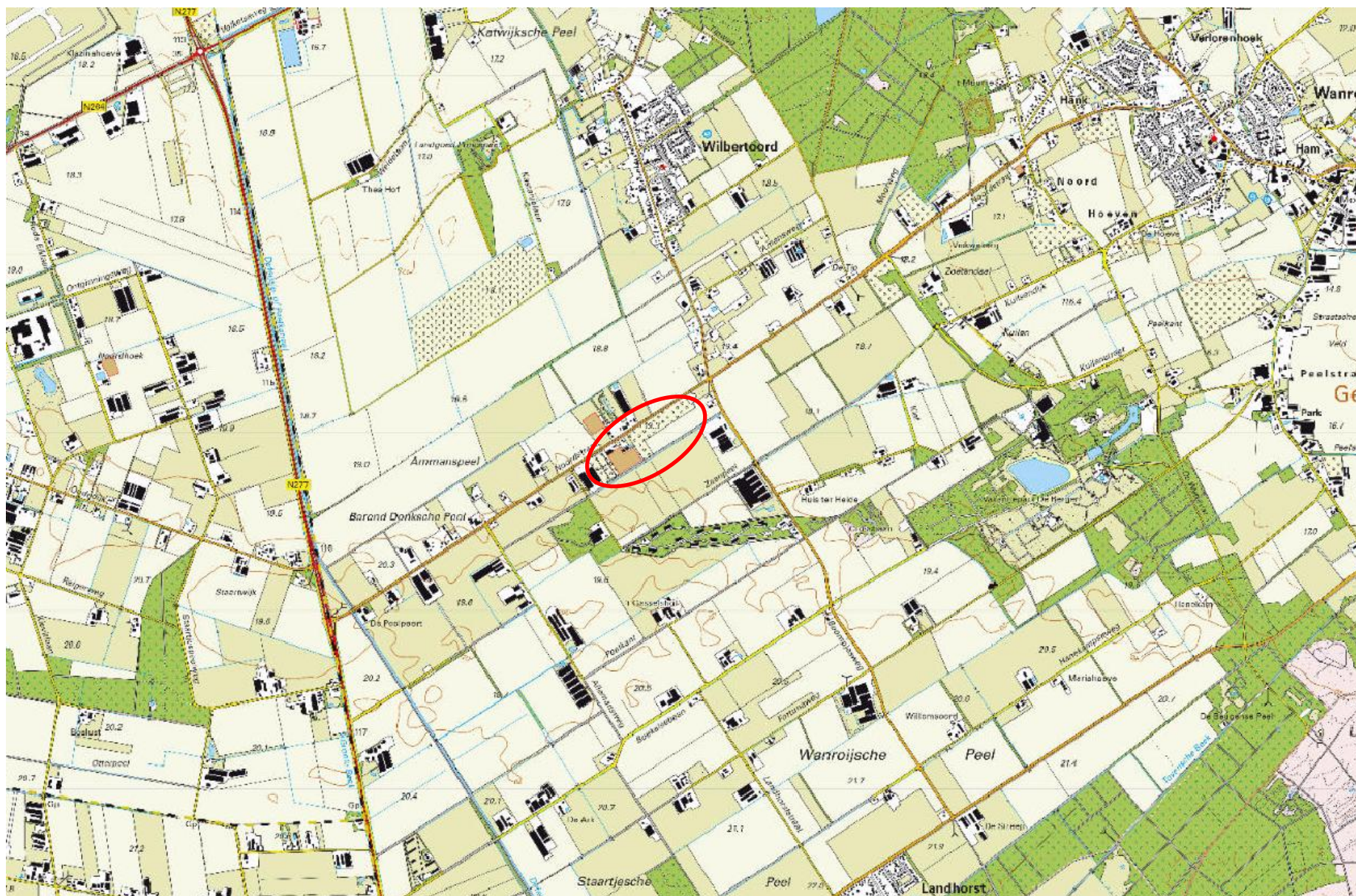
Colofon

Arvalis

Adviseur omgeving

20 februari 2026

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH



Inhoudsopgave

1. Aanleiding 5

2. Beleid 6

3. Cultuurhistorie en landschap 8

4. Erfinrichtingsplan 9

1. Aanleiding

Aan de Noordstraat 31 te Landhorst is het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer gelegen. Initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijf verder uit te breiden om de toekomstbestendigheid te waarborgen. Hiervoor wordt aansluitend aan de huidige kas een nieuwe gebouwd, deze is voorzien op de huidige containervelden aan de zuidwestzijde van het plangebied. Daarbij is initiatiefnemer voornemens om aan de noordoostzijde van het plangebied nieuwe containervelden aan te leggen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk middels een ruimtelijke procedure.

Het provinciaal beleid in de Omgevingsverordening stelt als voorwaarde dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Met onderhavig landschappelijk inpassingsplan wordt aan de hand van relevante beleidsstukken en een (historische) landschapsanalyse een erfbeplantingsplan opgesteld waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ligging plangebied

Het plangebied aan de Noordstraat 31 te Landhorst is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Het is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van de komgrens van Wilbertoord. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wanroij, sectie M, nummers 35, 605, 645, 659, 732 en 733.



Figuur 1-1: luchtfoto locatie en omgeving

2. Beleid

De gemeente Cuijk heeft op 17 juni de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023 vastgesteld. In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is opgenomen dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een daadwerkelijk fysieke kwaliteitsimpuls, of in de vorm van een financiële bijdrage. Hierover zijn Brabant-brede werkafspraken gemaakt waarin ruimte voor maatwerk is voor de afzonderlijke gemeenten. In de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Land van Cuijk', is binnen de Brabant-brede werkafspraken en uitgangspunten het wenselijk maatwerk voor de gemeente Land van Cuijk verwerkt.

Of er een kwaliteitsverbetering wordt gevraagd gekoppeld aan een ontwikkeling en wat daarvan de omvang is, is afhankelijk van het effect dat de betreffende ontwikkeling heeft op het landschap. In de afspraken is hiervoor een schaal van ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld, waaraan gelijk ook de benodigde kwaliteitsimpuls gekoppeld is. Hiervoor wordt de volgende categorie indeling aangehouden:

- **Categorie 1:** geen aanvullende inpassing. Initiatieven binnen deze categorie hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap. Voor deze ontwikkelingen is geen aanvullende inpassing vereist voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- **Categorie 2:** een goede landschappelijke inpassing. Ontwikkelingen binnen deze categorie zijn relatief kleinschalige ontwikkelingen met een beperkt impact op de omgeving. Een voorwaarde voor deze ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing, op basis van een goedgekeurd landschapsplan. Belangrijk hierbij is dat uitvoering, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn.
- **Categorie 3:** De initiatieven die binnen deze categorie vallen, zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Een voorwaarde voor dit type ontwikkelingen is, dat er een kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden ter waarde van minimaal 20% van de waardevermeerdering van de bestemming. De berekening vindt plaats op basis van forfaitaire bedragen. Betaling kan in natura plaatsvinden, hiervoor worden de normbedragen in de STILA-regeling aangehouden.

Onderhavige ontwikkeling met een vergroting van een bouwvlak van meer dan 1,5 hectare geldt volgens de regeling als categorie 3 ontwikkeling. Dit houdt in dat er een investering gedaan moet worden in de kwaliteitsverbetering op basis van forfaitaire bedragen. In de tabel op de volgende pagina is de berekening van de waardevermeerdering van de gronden weergegeven. In de berekening zijn enkel de functies die wijzigen opgenomen. Het gedeelte van het bedrijf dat gelijk blijft aan de huidige situatie is niet meegenomen in de berekening.

Berekening waardevermeerdering t.b.v functieverandering			
Huidige situatie			
Functie	Oppervlakte in m ²	€ per m ²	Waarde
Glastuinbouw onbebouwd	6000	€ 15,00	€ 90.000,00
Agrarisch onbebouwd	15000	€ 8,00	€ 120.000,00
Totaal waarde			€ 210.000,00
Beoogde situatie			
Glastuinbouw bebouwd	6000	€ 25,00	€ 150.000,00
Glastuinbouw buiten bouwvlak	15000	€ 15,00	€ 225.000,00
Totaal waarde			€ 375.000,00
Totaal waardevermeerdering			€ 165.000,00
20% investering kwaliteitsverbetering			€ 33.000,00

3. Cultuurhistorie en landschap

De locatie aan de Noordstraat 31 te Landhorst is gelegen in een grootschalig open landschap. Er is sprake van een overwegend agrarische dynamiek bestaande uit voornamelijk agrarische gronden met verspreid gelegen agrarische bedrijven.

Er is sprake van een jong ontginningenlandschap. Aan het begin van de vorige eeuw was het gebied nog onderdeel van de Peel. Dit landschap kenmerkt zich door een rechtlijnig en rationeel wegen- en verkavelingspatroon. Het landschap heeft een open uitstraling die scherp begrenst wordt door omliggende bosgebieden. Oorspronkelijk waren de kavels relatief klein en rechthoekig. De percelen werden gescheiden door kavelsloten voor een goede afwatering van het gebied. Op plekken waar geen kavelsloten nodig waren werden percelen afgescheiden door houtwallen en/of struweelhagen. Door verbeterde technieken en door de ruilverkaveling in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw zijn de percelen groter geworden. De rationele verkavelingsstructuur is daarin wel behouden gebleven.

De groenstructuren in de omgeving bestaan met name uit bomenlanen langs de wegen en beplantingsstructuren rondom de (agrarische) erven. Ook kwamen in de omgeving regelmatig groenstructuren in de vorm van struweelhagen, houtwallen en andere groene strookvormige elementen voor op de perceelscheidingen. Verder had het gebied een hoofdzakelijk open karakter.

In de omgeving van het plangebied liggen kansen om de oorspronkelijke structuren te herstellen. Er liggen met name kansen in de versterking van de aanwezige bomenlanen, de aanleg van struweelhagen of houtwallen op de perceelsgrenzen en structuren die het bedrijf aan het zicht van het landschap onttrekken.



1900



1940



1980



heden

4. Erfinrichtingsplan

Langs de Noordstraat wordt een bomenrij (zomereik) aangeplant. In totaal zullen er 16 bomen aangeplant worden met een plantafstand van circa 10 meter. Hierdoor ontstaat langs aan de Noordstraat ter hoogte van het plangebied een dubbele bomenlaan die bijdraagt aan de kenmerkende structuren in het open jonge ontginningenlandschap.

Aan de oostzijde van de kassen zijn twee knip- en scheerhagen van beuk met daarnaast een rij knotwilgen aangeplant. In totaal hebben de hagen een gezamenlijke lengte van 170 meter, per strekkende meter worden 3 planten aangeplant. In totaal worden er circa 510 beuken in de haag aangeplant. Bij de hagen worden tevens in totaal 33 knotwilgen aangeplant met een plantafstand van circa 5 meter. Omdat dit element bestaand is en geldt als perceelsinrichting is deze niet meegenomen in de berekening van de kwaliteitsverbetering.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een struweelhaag aangeplant over een lengte van 180 meter en met een breedte van circa 15 meter. De haag breekt het zicht op het intensieve landbouwbedrijf. In het verleden werden dergelijke hagen vaak gebruikt als perceelsafscherming, het aanplanten van de struweelhaag draagt daarmee bij aan het terugbrengen van een oorspronkelijke structuur in het landschap. De haag wordt aangeplant met zoom-mantel vegetatie die bijdraagt aan de biodiversiteit van het element. In de mantel worden enkele hoger uitgroeiende struiken aangeplant, met de zoom wordt een overgangszone gecreëerd van het intensieve gebruik naar het open landschap. De planten worden kruislings aangeplant met een plantafstand van circa 1,25 x 1,25 meter. Het bosplantsoen bestaat uit een combinatie van de volgende soorten:

- Mantel
 - o Ruwe berk (*Betula pendula*)
 - o Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 - o Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - o Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 - o Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
 - o Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
 - o Hondсроos (*Rosa canina*)
- Zoom
 - o Bosanemoon
 - o Vingerhoedskruid
 - o Valse salie

Daarnaast wordt de struweelhaag tussen de aanplant ingezaaid met een kruidenrijk mengsel voor algemene soorten op droge zandgronden. Het inzaaien van de rand zorgt voor een versterking van de biodiversiteit en een overgangszone tussen de struweelhaag en het open gebied, hierdoor ontstaat een robuust element. De kruidenrijke rand wordt over de volledige lengte van 170 meter met een breedte van 6 meter naast de struweelhaag ingezaaid.

Landschappelijk inpassingsplan Noordstraat 31 Landhorst

Aan de zuidzijde van het nieuwe containerveld wordt een infiltratiegreppel aangelegd. Deze greppel is bedoeld om het overtollige hemelwater dat valt op het containerveld op te vangen en te laten infiltreren naar het grondwater. De aanleg en het beheer zal plaatsvinden op basis van de voorwaarden van landschapspakket L14a in het Stila. Omdat de infiltratiegreppel verplicht is volgens de regels van het waterschap is deze niet meegenomen in de berekening van de kwaliteitsverbetering.

Aanlegkosten				
Landschapselement Stika	aantal	eenheid	€/eenheid	totaal €
Bomenrij L8C	16	stuks	€ 78,47	€ 1.255,52
Kruidenrijke zoom	0,102	ha	€ 1.267,00	€ 129,23
Struweelhaag L6A	2500	stuks	€ 2,00	€ 5.000,00
Totaal				€ 6.384,75

Beheerkosten					
Landschapselement Stika	aantal	eenheid	€/eenheid	totaal €	€ beheerperiode 6 jaar
Bomenrij > 60 cm - cyclisch beheer	16	stuks	€ 84,63	€ 1.354,08	€ 2.708,16
Struweelhaag L6A - beheer per jaar	180	meter	€ 1,22	€ 219,60	€ 1.317,60
Kruidenrijke zoom	0,102	ha	€ 1.318,86	€ 134,52	€ 807,14
Totaal					€ 4.832,90

Totale investering kwaliteitsverbetering	€ 11.217,66
Storting landschapsfonds	€ 21.782,34
20% van waardevermeerdering	€ 33.000,00

Erfbeplantingsplan Noordstraat 31 Landhorst



Legenda

- Amfibieënpool (bestaand)
- Bomenrij
- Knip- en scheerhaag met knotwilgen (bestaand)
- Struweelhaag
- Infiltratiegreppel
- Nieuw Containerveld
- Betonpad
- Kruidenrijke zoom

