



SLEYDAL FASE 5

LANDSCHAPPELIJK COMPENSATIEPLAN

Opdrachtgever:	Sleydal BV
Projectnr:	MAG072
Datum:	14 mei 2025

SLEYDAL FASE 5

LANDSCHAPPELIJK COMPENSATIEPLAN

Opdrachtgever:	Sleydal BV
Projectnr:	MAG072
Rapportnr:	20250514-MAG072-LCP-1.0
Status:	Definitief
Datum:	14 mei 2025

Opsteller:
PSa

Verificatie:
BZ

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING SLEYDAL FASE 5	5
2.1	Locatiekeuze compensatie	6
3	KERNKWALITEITEN EN LANDSCHAPSANALYSE	8
3.1	Kernkwaliteiten.....	8
3.1.1	Kernkwaliteiten - Rivierdal algemene kenschets.....	9
3.1.2	Ontwikkelingsvisie.....	10
3.1.3	Uitgangspunten ontwerp.....	11
3.1.4	Conclusie kernkwaliteiten.....	11
3.1.4.1	Locatie Sleydal fase 5.....	11
3.1.4.2	Locatie compensatieperceel.....	11
3.2	Landschapsanalyse locatie Sleydal fase 5.....	12
3.2.1	Geomorfologie.....	12
3.2.2	Bodem.....	12
3.2.3	Hoogte.....	13
3.2.4	Cultuurhistorie	14
3.2.5	Ruimtelijk beeld.....	19
3.3	Landschapsanalyse compensatiepercelen.....	20
3.3.1	Geomorfologie.....	20
3.3.2	Bodem.....	21
3.3.3	Hoogte.....	21
3.3.4	Cultuurhistorie	22
3.3.5	Ruimtelijk beeld.....	25
4	COMPENSATIE	27
4.1	Inrichting compensatiegebied.....	27
4.2	Inrichtingsvoorstel.....	27
4.3	Beheer.....	28

BIJLAGEN

B1	BESCHIKBARE RUIMTE COMPENSATIEPERCEEL
B2	INRICHTINGSVOORSTEL COMPENSATIEPERCEEL

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om over te gaan tot de ontwikkeling van Sleydal fase 5. Ter plaatse zijn 15 woningen voorzien met bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling vormt de afronding van het project Sleydal.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De voorliggende rapportage geeft hieraan invulling.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling van Sleydal fase 5 kort beschreven. In hoofdstuk 3 is een landschapsanalyse opgenomen van het plangebied van Sleydal fase 5 en het compensatiegebied. In hoofdstuk 4 is tot slot de beoogde compensatie uitgewerkt.

2 PLANBESCHRIJVING SLEYDAL FASE 5

Het plangebied van Sleydal fase 5 ligt aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158. Ter plaatse is de ontwikkeling van 15 levensloopbestendige woningen voorzien, met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. Sleydal fase 5 vormt de afronding van het project Sleydal in Heel, gemeente Maasgouw.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



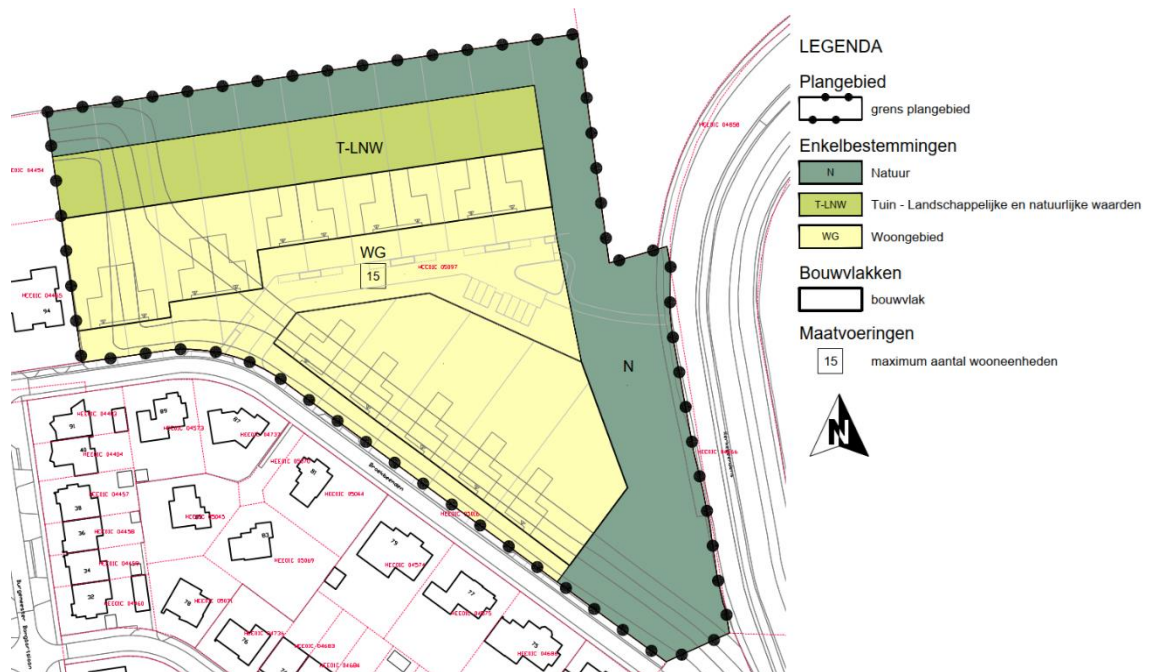
Afbeelding 1: Globale ligging plangebied Sleydal fase 5, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart

De beschikbare ruimte binnen het plangebied van Sleydal fase 5 bedraagt 18.461 m² en wordt verdeeld in de volgende onderdelen:

- Natuur 5.808 m²
- Tuin/landschap 2.425 m²
- Woongebied 10.228 m²

Omdat voor het deel tuin/landschap de huidige natuurlijke begroeiing mogelijk verloren gaat, zal deze oppervlakte in het te compenseren gebied opgenomen worden. Dat brengt de totale te compenseren oppervlakte op 12.653 m².

Op de navolgende afbeelding is de exacte begrenzing van het plangebied, met inbegrip van de beoogde bestemmingen, weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied en beoogde enkelbestemmingen

2.1 Locatiekeuze compensatie

De gemeente preferert een compensatieperceel in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04865. De bestaande parkeervoorzieningen blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m². Hiervan is 3.878 m² bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel kan 2.259 m² als compensatie oppervlakte meegenomen worden.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m²) is na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel in te vullen. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m² (zie bijlage 1).



Afbeelding 3. Globale ligging compensatiegebied, middels een pijl aangeduid op een topografische kaart.

3 KERNKWALITEITEN EN LANDSCHAPSANALYSE

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de brongroene landschapszone). Zoals beschreven in hoofdstuk 1, die voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden compensatie plaats te vinden.

In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 3.1 allereerst ingegaan op de kernkwaliteiten. Vervolgens is in paragraaf 3.2 de landschapsanalyse van het plangebied voor Sleydal fase 5 weergegeven, waarna in paragraaf 3.3 een landschapsanalyse van het compensatiegebied is opgenomen. De uitwerking van de daadwerkelijke compensatie wordt beschreven in hoofdstuk 4.

3.1 Kernkwaliteiten

In artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende kernkwaliteiten genoemd voor de groenblauwe mantel:

- a. het groene karakter;
- b. het visueel-ruimtelijk karakter;
- c. het cultuurhistorisch erfgoed;
- d. het reliëf;
- e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal

De kernkwaliteiten zijn vervolgens verder uitgewerkt in bijlage VIII bij de omgevingsverordening. In de navolgende tabel zijn de voor Noord- en Midden-Limburg relevante aspecten weergegeven.

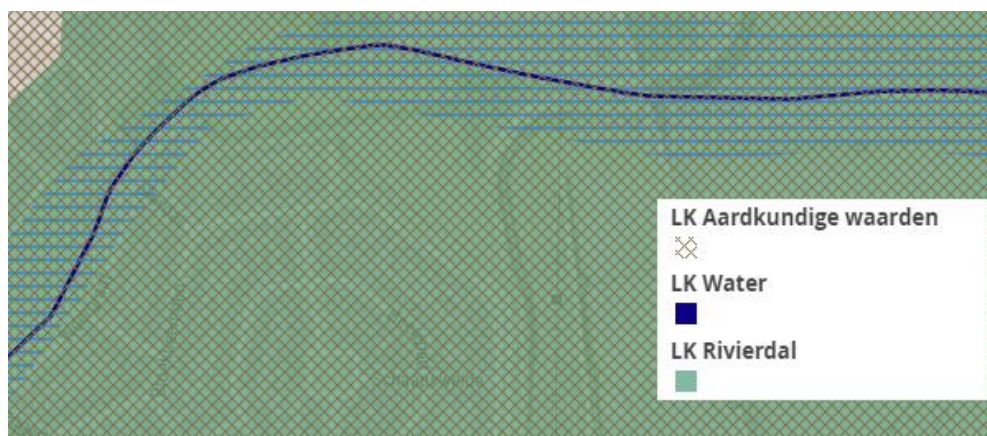
Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Groene karakter	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Landschapsecologie'	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg
Visueel-ruimtelijk karakter	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Visueel-ruimtelijk'	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen. Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'cultuurhistorie'	Vooraf punt, lijnlocaties en ensembles Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg

Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'landschapkenmerken' en 'Landschapsecologie' en deel b kaart 4 onder landschapselementen.	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg
---------------	---	---

Voor diverse aspecten wordt in de Omgevingsverordening Limburg voor wat betreft de kernkwaliteiten en de belangrijke aspecten verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. In de navolgende subparagrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.1.1 Kernkwaliteiten - Rivierdal algemene kenschets

Op basis van de kaart 'Bouwsteen: Natuurlijk fundament' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg ligt het plangebied voor Sleydal fase 5 binnen een rivierdal. Het rivierdal is de belangrijkste structuurdrager van het landschap. In feite zijn de Maas en de wind de belangrijkste scheppers van het landschap van Noord- en Midden-Limburg. Het rivierdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als rivierdal. In de praktijk is dit een strook van tussen de nul meter en 6 kilometer breed, direct grenzend aan de Maas en de Roer. Binnen het rivierdal zijn naast de rivierbedding zelf met haar stromende water ook laagtes met oude graslanden en opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en zowel oude als nieuwe stads- en dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen te vinden.



Afbeelding 4: Kaart 'Bouwsteen: Natuurlijk fundament' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Natuurlijk

Dit landschap dankt haar originaliteit aan haar natuurlijk fundament, dat de Maas hier gedurende tienduizenden jaren heeft ingesleten en neergelegd. Het rivierdal van de Maas bestaat uit drie verschillende verschijningsvormen. In de eerste plaats de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. Deze zijn vaak nog herkenbaar door hun lagere ligging. De terrasranden zelf zijn op veel plekken nog herkenbaar als steilranden in het landschap. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg. Ten slotte ligt er rond Roermond het Maasplassengebied, ontstaan als gevolg van grootschalige grindwinning. Het Roer- en Maasdal hebben een bijzondere betekenis als kerngebied

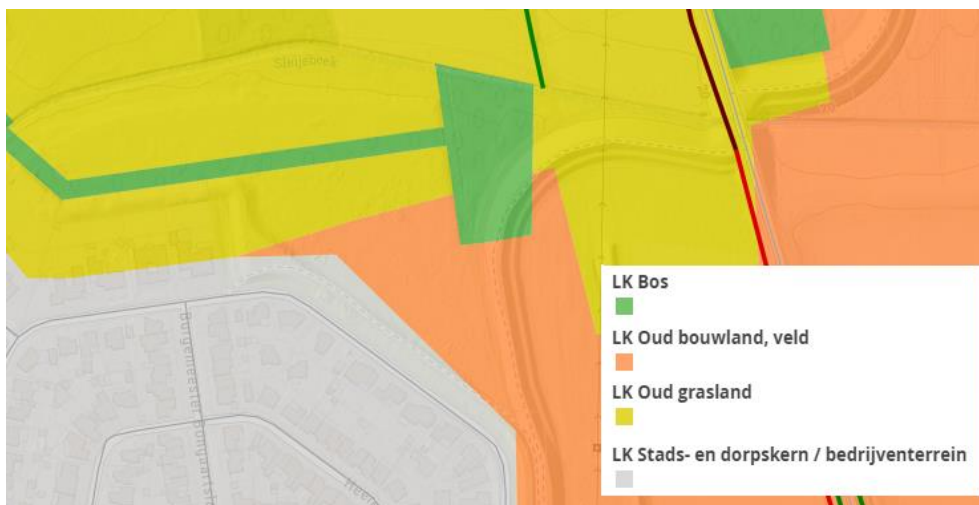
voor allerlei natuurwaarden en als ecologische verbindingszone met onder andere verlandingsvegetaties, bronmilieus, rivierduinen, stroomdalgraslanden en ooibossen.

Cultuur(historie)

Vanuit cultuurhistorisch opzicht is het rivierdal eveneens van bijzondere betekenis. De vruchtbare gronden werden al vroeg door de mens in gebruik genomen, voornamelijk als (oud) grasland, waarbij op de hogere delen velden en kampen ontstonden. Daarnaast was de Maas een belangrijke handelsroute, waarvan verschillende kastelen en nederzettingen vandaag de dag nog de stille getuigen zijn. Een bijzonder landschap vanuit cultuurhistorische optiek ten slotte is het Maasheggengebied. Hier is als gevolg van de aanleg van een heel fijnmazig stelsel van hagen, die dienden als veekering, een heel bijzonder kleinschalig landschap ontstaan.

Visueel-ruimtelijk

Over het algemeen is het rivierdal half open van karakter en worden de randen van de open gebieden bepaald door groene elementen. Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers. De ontwikkeling van de Maasplassen heeft geleid tot het ontstaan van één van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden en steden, welke besloten van karakter zijn. De oude bouwlanden die als veld bekend zijn vormen relatief open ruimtes binnen de rivierdalen. Het maasheggenlandschap in het noorden kenmerkt zich echter juist door een grote mate van beslotenheid.



Afbeelding 5: Kaart 'Bouwsteen: Gebruik en patroon in de tijd' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

3.1.2 Ontwikkelingsvisie

Het doel van de ontwikkeling van het rivierdal is zowel het vergroten van de herkenbaarheid van het rivierdal als landschappelijk structurerende eenheid, als het vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende onderdelen van het rivierenlandschap door:

- kenmerkende reliëfvormen zoals terrasranden (steilranden) en oude maasmeanders herstellen dan wel beter herkenbaar maken;
- in de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur;
- oude bouwlanden herkenbaar laten of maken door karakteristieke openheid te bewerkstelligen en passend agrarisch gebruik te stimuleren.

Ruimtegebruik

Binnen het rivierdal zijn verschillende vormen van ruimtegebruik mogelijk die de karakteristiek van het rivierdal ondersteunen. Hierbij is de volgende duidelijke tweedeling na te streven:

- grasland, hooiland, natte natuurontwikkeling en ruimte voor water in de lagere delen;
- akkers en fruitteelt op de hogere delen.

Voorts moet er rekening mee gehouden worden dat de hoofdfunctie van een rivierdal van origine bestaat uit het verzamelen en afvoeren van water.

Landschapselementen

Twee landschapselementen, die zeer karakteristiek te noemen zijn voor het Maasdallandschap, worden behouden dan wel gestimuleerd. Dit zijn de maasheggen en de solitaire bomen op de kribben van de Maas, die ook wel bakenbomen genoemd worden. Ook elders langs de Maas en de Roer komen typische heggen voor in die delen van het landschap die in gebruik zijn en blijven als weide en/of hooiland. In de lagere delen zijn elementen wenselijk die passen bij natte natuurontwikkeling en/of open grazige vegetaties, zoals kleine bosjes, poelen, natuurvriendelijke oevers, knotbomen, heggen en bloemrijke gras en hooilanden. Langs de akkercomplexen en boomgaarden komen kruidenrijke akkerranden en singels goed tot hun recht. Aan de randen van de rivierdalen en rond bestaande bebouwing wordt bovendien ingezet op het stimuleren van treeigen erfbeplanting en het versterken van groenstructuren.

Bebouwing

Bebouwing op de lager gelegen delen binnen dit landschapstype is niet wenselijk. Dit is een belangrijk uitgangspunt ten aanzien van de bebouwing. Op de hogere delen kan incidentele bebouwing mogelijk zijn, maar hierbij hangt de wenselijkheid van bebouwing af van allerlei lokale afwegingen. Bij eventuele nieuwbouw moet bij voorkeur aansluiting gezocht worden in vorm en ligging bij bestaande bebouwing.

3.1.3 Uitgangspunten ontwerp

- Kenmerkende reliëfvormen (terrasranden, oude maasmeanders) versterken
- Ruimte geven aan water
- Oude bouwlanden respecteren

3.1.4 Conclusie kernkwaliteiten

3.1.4.1 Locatie Sleydal fase 5

Vanuit het kernkwaliteiten Noord- en Midden Limburg inzetten op compensatie van natte graslanden langs de Sleijbeek en open extensieve bouwlanden binnendijs. Dit waren namelijk van oudsher de ontwikkelingen op de locatie van het uitbreidingsplan, maar door de jaren heen zijn deze kernkwaliteiten vervaagd of verdwenen. De belangrijkste oorzaken zijn te benoemen als terreinophoging (voor uitbreidingswijk) en het verleggen van het dijklichaam in kader van de gehele dijkverzwaring langs de Maas. Hierdoor is een perceel ontstaan dat te gering van omvang is voor een rendabele agrarische exploitatie.

3.1.4.2 Locatie compensatieperceel

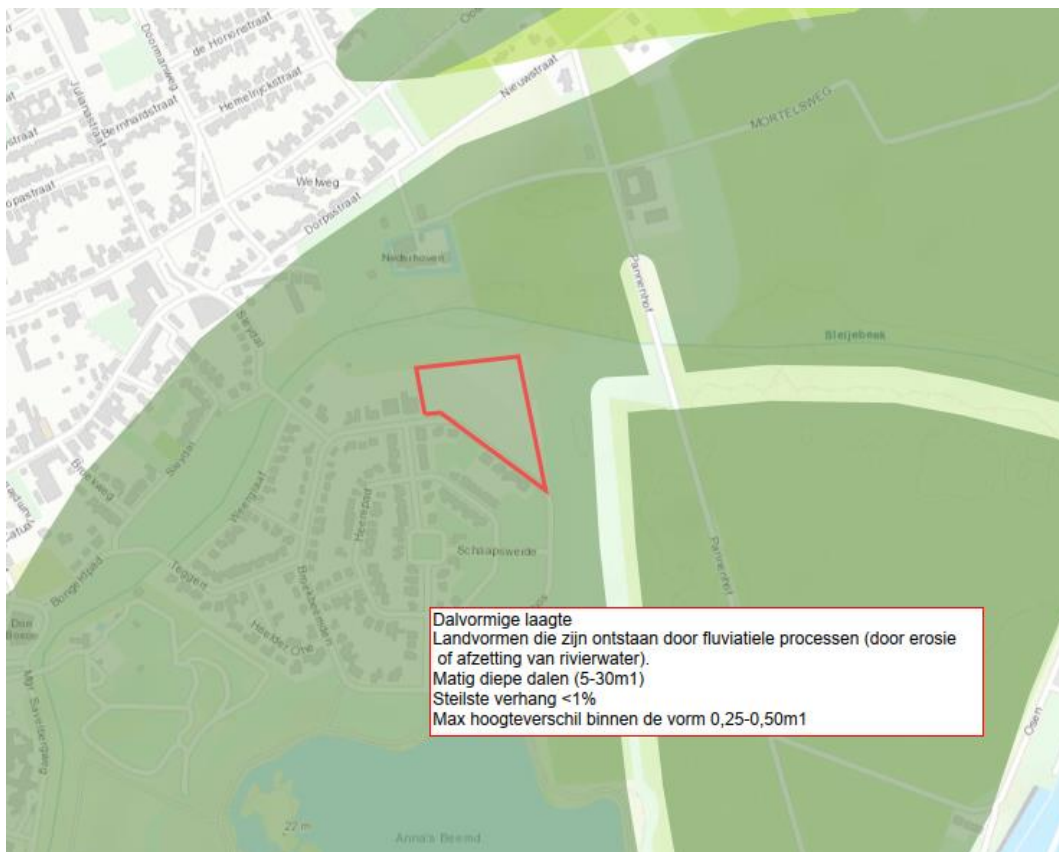
Vanuit de kernkwaliteiten Noord- en Midden Limburg inzetten op compensatie van extensieve bouwlanden. De oude bouwlanden herkenbaar laten of maken door karakteristieke openheid te handhaven en passend agrarisch gebruik te stimuleren (kruiden- en faunarijke akker). Dit waren van oudsher ook de ontwikkelingen in het compensatiegebied echter door de jaren heen zijn de

kernkwaliteiten vervaagd of verdwenen. De belangrijkste oorzaak zijn de realisatie van dijken, uitbreiding van stichting St-Anna en het aanbrengen van beplanting in dit oorspronkelijke open gebied.

3.2 Landschapsanalyse locatie Sleydal fase 5

3.2.1 Geomorfologie

Het plangebied voor Sleydal fase 5 is gelegen in het Maasdal. De dalvormige laagte is gevormd door fluviatiele processen door erosie en afzetting van het rivierwater. In het Laagterras van de Maas is het verhang beperkt tot <1% en liggen de maximale hoogteverschillen tussen de 0,25-0,50m.



Afbeelding 6: Geomorfologische kaart met plangebied van Sleydal fase 5

3.2.2 Bodem

Het gebied ligt in een stroomgebied van een oude Maasmeander, waar in het laagste deel een waterloop ligt. Vanoudsher was deze bekend onder de naam de Weegraaf, maar vanaf de realisatie van het kanaal Wessens-Nederweert is dit de Sleijbeek geworden. De bodemsamenstelling bestaat uit een kalkloze ooivaaggrond van zware zavel tot lichte klei. In de bodemopbouw is de scheiding tussen het laagterras en het Middenterras duidelijk te herkennen. Op het Middenterras bevinden zich de oude hoge bruine enkeerdgronden die uit leemarm tot zwak lemig fijn zand bestaan.



Afbeelding 7: Bodemkaart met plangebied

3.2.3

Hoogte

De locatie van het uitbreidingsplan heeft een gemiddelde hoogte van 21.50m+NAP. De gemiddelde hoogte van het laagterras ligt rond de 20.00-20.50m+NAP en de beekloop ter plaatse heeft een hoogte van ongeveer 19.75m+NAP. Hieruit valt te concluderen dat het hele gebied van de uitbreidingswijk met ongeveer 1,0 meter opgehoogd is. De openheid van het Maasdal uit oudere tijden is op locatie beperkt door de realisatie van het nieuwe dijklichaam, hoogte 23.75m+NAP. De hoogte van de oude dijk bedraagt ongeveer 21.15m+NAP. In Heel bedraagt het verschil in hoogte tussen het laagterras (20.25m+NAP) en Midenterras (27.25m+NAP) van de Maas ongeveer 7,0 meter.



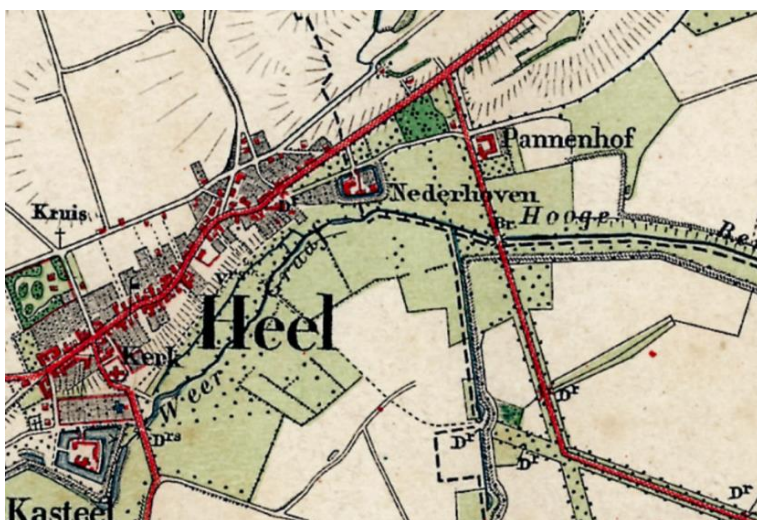
Afbeelding 8: Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN4) met plangebied

3.2.4 Cultuurhistorie

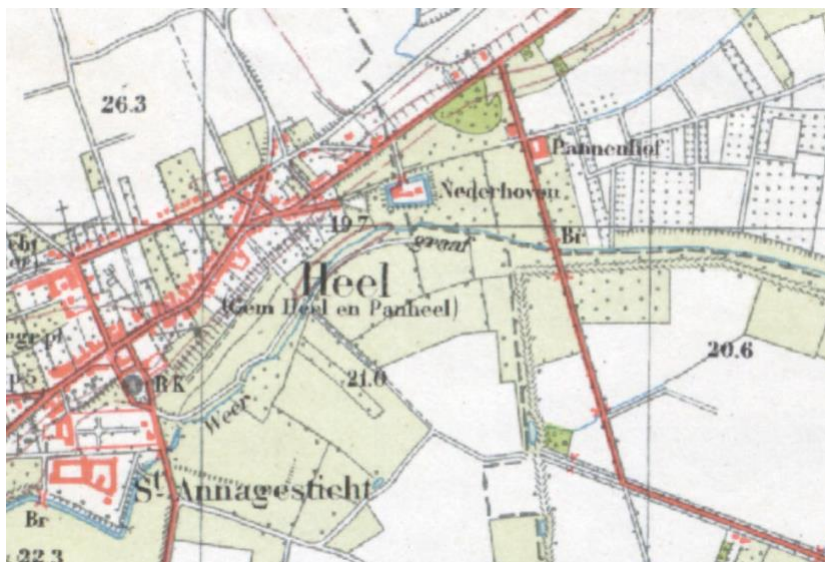
Op de topografische afbeelding van 1850 is duidelijk de opbouw te zien van het Maasdal landschap. In de oude Maasmeander stroomt de Weergraaf met aan beide oevers natte graslanden die door een hegge structuur omzoomd zijn. Op de iets hogere delen liggen de voedselrijke bouwlanden. Deze bouwlanden zijn van een andere kwaliteit dan de bouwlanden op het Midenterras van de Maas. Door de zware zavel/lichte klei structuur en hogere grondwaterstanden moeten deze op ander tijden bewerkt worden, maar daar staat tegenover dat deze minder droogtegevoelig zijn. Deze structuur verandert op de locatie van de uitbreiding nagenoeg niet tot 1985.



Afbeelding 9: Topografische kaart 1840 plangebied.



Afbeelding 10: Topografische kaart 1905 plangebied.



Afbeelding 11: Topografische kaart 1945 plangebied.

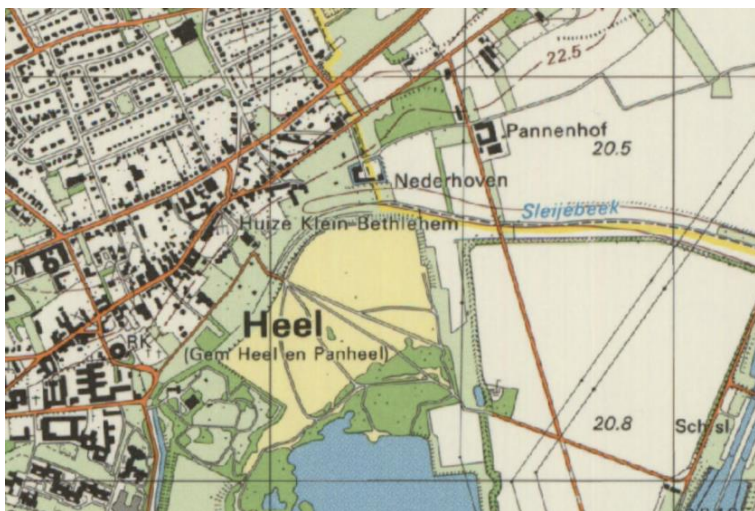


Afbeelding 12: Topografische kaart 1965 plangebied.

Rond 1985 wordt het gehele gebied zuidelijk van de Sleijbeek opgehoogd voor de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk. Om deze nieuwe wijk wordt een dijklichaam aangebracht (vanaf 2005). Rond 2015 wordt de nieuwe robuuste dijk met een hoogte van 23,75m+NAP aangebracht, waardoor de oude dijk en de dijk om de uitbreidingswijk niet meer noodzakelijk zijn.



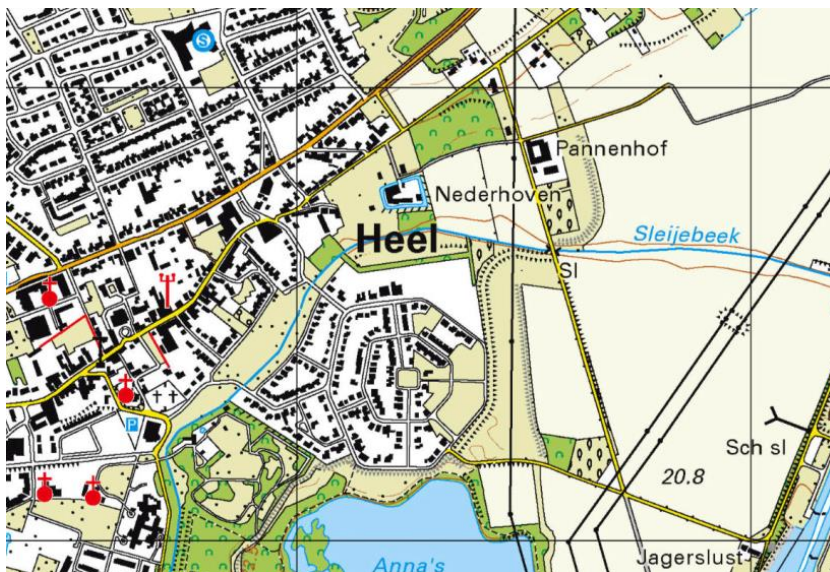
Afbeelding 13: Topografische kaart 1985 plangebied.



Afbeelding 14: Topografische kaart 1995 plangebied.



Afbeelding 15: Topografische kaart 2010 plangebied.



Afbeelding 16: Topografische kaart 2015 plangebied.

Op de topografische kaart en luchtfoto van 2020 is de locatie van het uitbreidingsplan aangegeven als grasland/ruigte. De tijdelijke dijk om de uitbreidingswijk ligt er nog maar wordt in het uitbreidingsplan geëffend. De singelbeplanting aan de noordzijde doet herinneren aan de omzoomde natte graslanden van weleer. Deze moet in stand gehouden worden, evenals de kleine bosschage.



Afbeelding 17: Topografische kaart 2020 plangebied.



Afbeelding 18: Luchtfoto 2020 met plangebied.

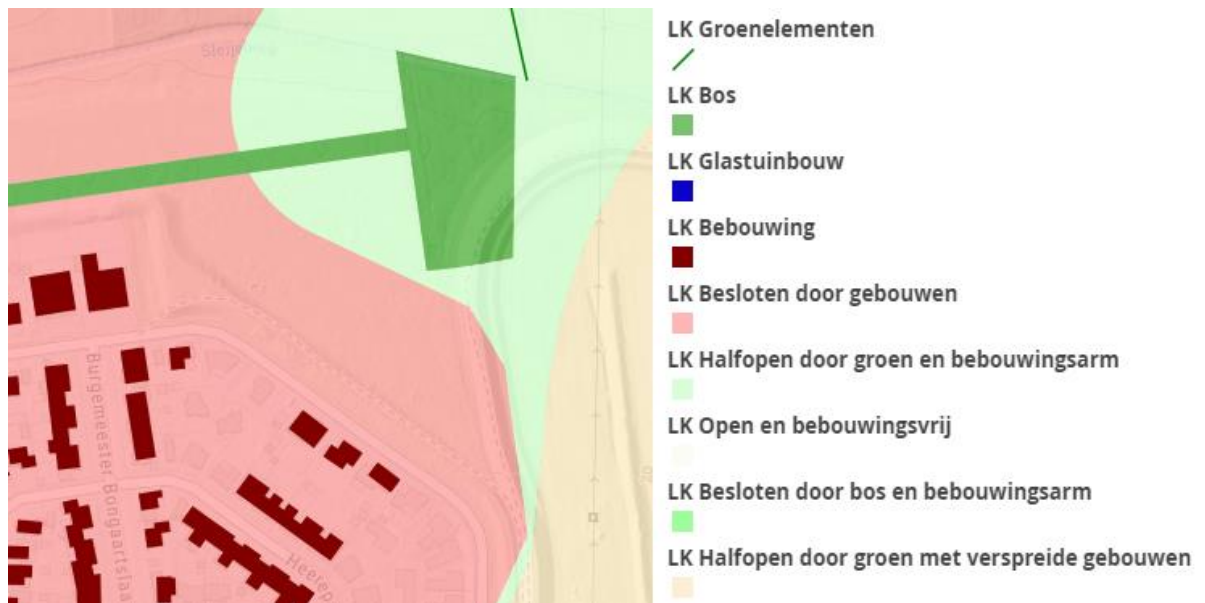
3.2.5 Ruimtelijk beeld

Op de ruimte-massa kaart (afbeelding 19) is duidelijk te zien dat de kernkwaliteiten van een oude bouwland met zijn karakteristieke openheid niet haalbaar zijn. Door de ophoging van het gebied is een onnatuurlijke hoge ligging in het Laagterras van de Maas gerealiseerd. Deze openheid wordt verder ontnomen door de realisatie van het nieuwe hoge dijklichaam en door de begroeiing van de singelbeplanting, die de natte graslanden omzoomd. Door de ontwikkeling van de uitbreidingswijk is het betreffende perceel van een zodanige afmeting dat van openheid geen sprake meer is.



Afbeelding 19: Ruimte-massa kaart 2020 met plangebied.

Op basis van de kaart 'ruimte-massa huidige situatie' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg blijkt dat een groot deel van het plangebied is aangewezen als 'besloten door gebouwen' en voor een klein deel als 'halfopen door groen en bebouwingsarm' en als 'bos'.

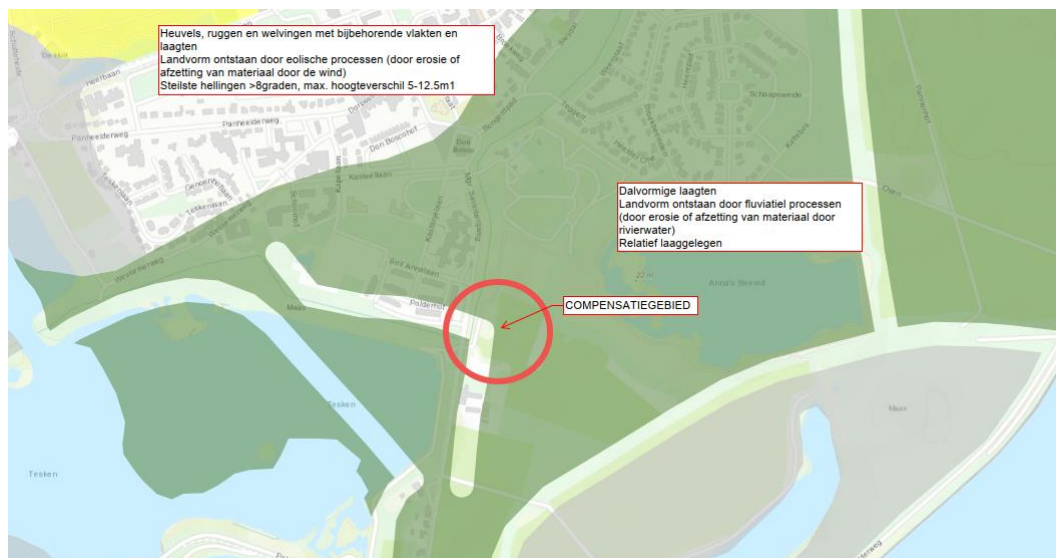


Afbeelding 20: Kaart "Ruimte-massa situatie" uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

3.3 Landschapsanalyse compensatiepercelen

3.3.1 Geomorfologie

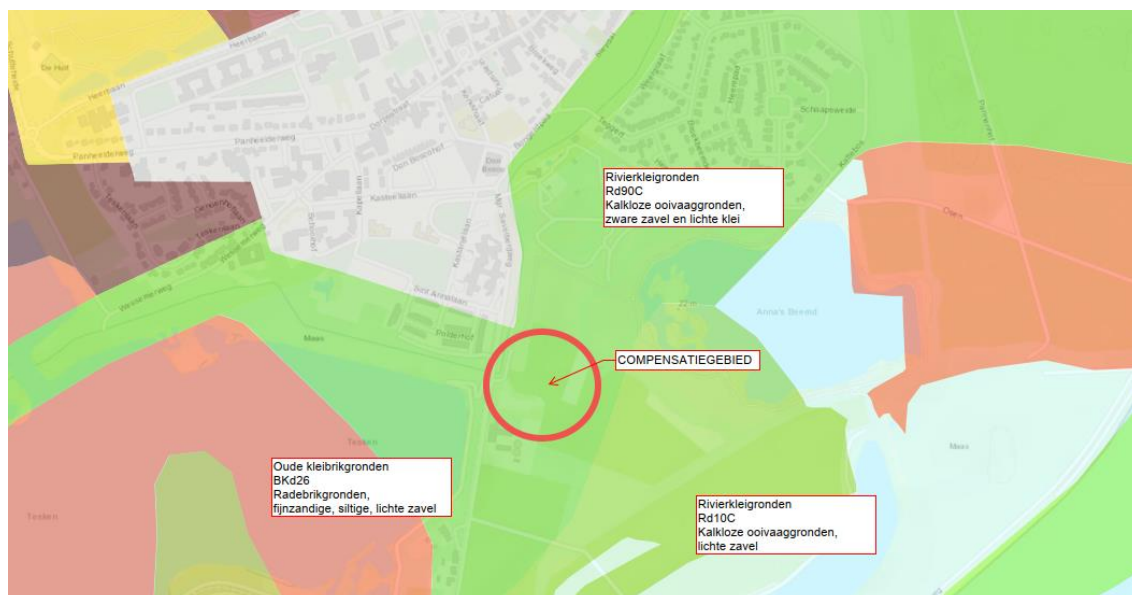
Het beoogde compensatiegebied is gelegen in een dalvormige laagte van het Middenteras van de Maas. Deze laagte is ontstaan door fluviaal processen als erosie en afzetting van materiaal door rivierwater. Deze gronden zijn relatief laag gelegen en hebben nauwelijks hoogteverschillen. Aan de noordzijde worden deze gronden begrensd door heuvels, ruggen en welvingen met de bijbehorende vlakten en laagten. Deze gronden zijn echter door eolische processen tot stand gekomen. Dit zijn processen als gevolg van erosie of afzetting van materiaal door de wind.



Afbeelding 21: Geomorfologische kaart met compensatiegebied

3.3.2 Bodem

De manier van afzetting en het verdere grondgebruik van de mens heeft volgende bodemontwikkeling tot stand gebracht. Het compensatiegebied ligt in een rivierkleigrond behorend tot de klasse van kalkloze ooivaaggronden en bestaat uit een zware zavelgrond tot een lichte kleigrond. Naarmate de gronden dicht bij de Maas liggen gaan ze over naar een lichte zavelgrond. De gronden noordelijk van Heel bestaan uit lemige fijn zandige gronden als gevolg van de manier van het afzetting van materiaal.



Afbeelding 22: Bodemkaart met compensatiegebied

3.3.3 Hoogte

Uit de hoogtekaart (afbeelding 23) blijkt dat de gemiddelde hoogte van het Middenteras van de Maas rond NAP 22.00m+ ligt. Het Hoogterras bij het dorp Heel heeft een hoogte van NAP 28.00m+. Het Laagterras van de Maas (ligt noordelijk in de kaart) heeft een gemiddelde hoogte van rond de NAP 19.00m+.



Afbeelding 23: Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN4) met compensatiegebied

De hoogtes in het compensatiegebied liggen voor de agrarische gronden rond de NAP 22.00m+ (hoogte van het Middenteras). Opvallende verhogingen zijn de kades en het grondlichaam om het depot van de gemeentewerken. De hoogtes van de dijken van de Maas liggen rond NAP 24.25m+ en het grondlichaam rondom heeft een hoogte van NAP 23.55m+. De afwerking van de oeverzones van de natuurplas Anna's Beemden ligt rond NAP 19.90m+, afgestemd op de waterstand van de plas.



Afbeelding 24: AHN4 compensatiegebied

3.3.4 Cultuurhistorie

Op de topografische kaart van 1840 ligt het compensatiegebied op het vlakke Middenteras van de Maas binnen een akkercomplex. De voedselrijke hogere gronden waren als akkerland uitermate geschikt. De graslanden lagen voornamelijk op de lagere gronden van het Laagterras langs de Maas. Nabij het compensatiegebied zijn twee kastelen gelegen. Het oostelijk gelegen kasteel Oosden wordt in de dertiger jaren afgebroken in eerste instantie voor de realisatie van een stuwencomplex ten

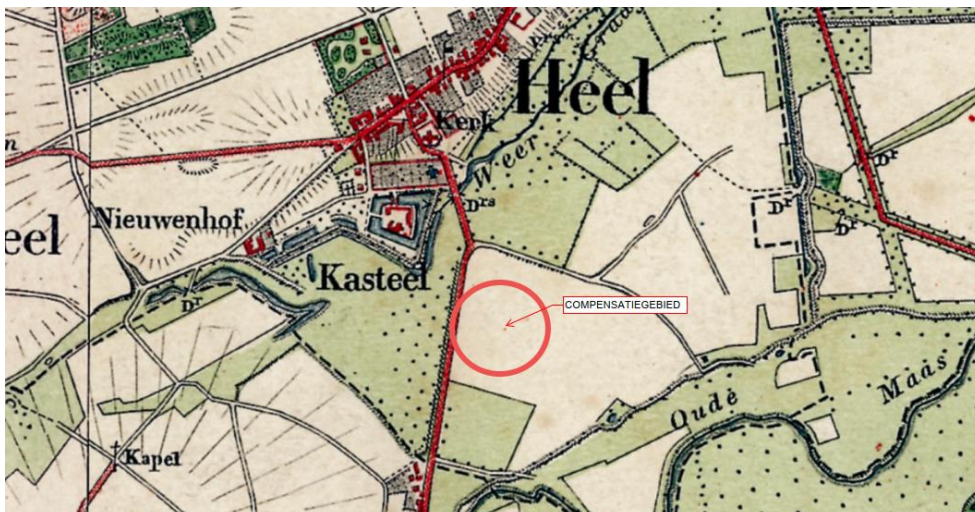
behoefte van een afkorting van een Maasmeander. In een later stadium (zeventiger jaren) wordt het Lateraalkanaal gerealiseerd.

Het dorp Heel ligt op de rand van het Hoogterras/Middenteras als een lintbebouwing. Het Hoogterras ter plaatse bestaat uit grote akkercomplexen. Ten zuiden van Heel ligt het gehucht Pol op een hoger deel van het Middenteras. Langs de verbindingsweg van Heel naar Pol bevindt zich het huidige compensatiegebied.

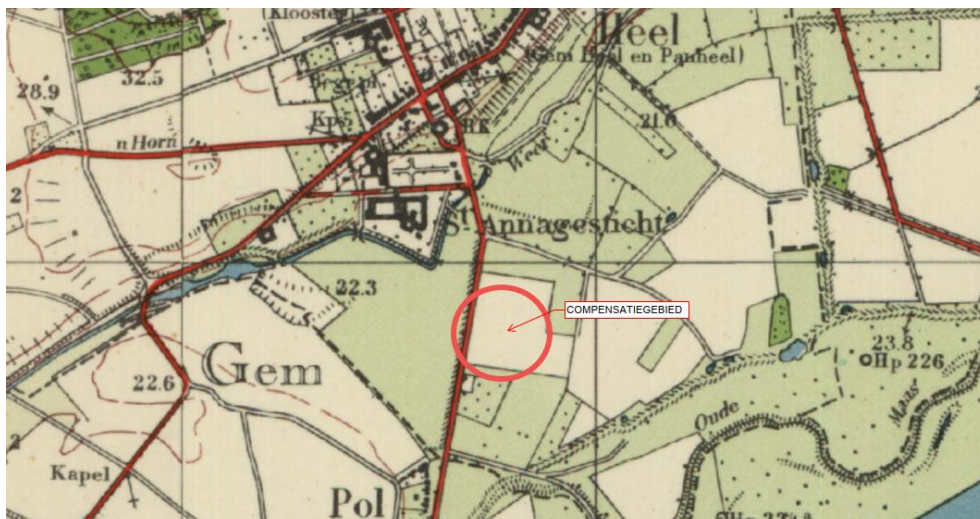


Afbeelding 25: Topografische kaart 1840 met compensatiegebied

In de eerste zeventig jaar van de 20^{ste} eeuw blijven de veranderingen beperkt en zal het compensatiegebied de hele tijd in gebruik blijven als agrarische grond. Het kasteel wordt omgevormd naar een gesticht (St-Anna gesticht) en breidt zich gedurende deze periode verder zuidelijk uit. Voor het dorp Heel beperken de uitbreidingen van bebouwing zich aan de noordzijde. In de jaren zeventig wordt gestart met de grootschalige zand- en grindwinning in het stroomgebied van de Maas wat zijn invloed heeft op een gebied oostelijk van het compensatiegebied.



Afbeelding 26: Topografische kaart 1905 met compensatiegebied



Afbeelding 27: Topografische kaart 1955 met compensatiegebied



Afbeelding 28: Topografische kaart 1975 met compensatiegebied

Eind jaren tachtig wordt het depot voor de gemeentewerken gerealiseerd als grootste verandering in het compensatiegebied. Het overige gebied blijft in gebruik als agrarische gronden. Rond deze tijd wordt gestart met het bouwrijp maken van het bestemmingsgebied Sleydal. Door het bestemmingsplan Sleydal en de verder uitbreiding van St-Anna is de karakteristieke lintbebouwing van Heel geheel verdwenen. De waterplas aan de oostzijde kan zich ontwikkelen tot natuurgebied, Anna's Beemd. Aan de westzijde van het compensatiegebied wordt over de jaren zand en grind gewonnen.



Afbeelding 29: Topografische kaart 1995 met compensatiegebied



Afbeelding 30: Topografische kaart 2020 met compensatiegebied

3.3.5 Ruimtelijk beeld

Alle voorgaande invloeden leiden tot het huidige ruimtelijk beeld. De gronden langs de Maas hebben vanuit zichzelf een redelijk open karakter. Echter invloeden als de uitbreiding van StAnna, dijken, beplantingsingels en bossen zorgen ervoor dat dit gebied een kleinschalig karakter heeft gekregen. De openheid ligt meer naar het oostelijk gebied echter deze wordt ook beperkt door de dijken van het Lateraalkanaal. De uitbreiding van de bebouwing van Heel op het Midenterras heeft ook een negatieve werking op de openheid.



Afbeelding 31: Ruimte-massa kaart met compensatiegebied

Voor het compensatiegebied, dat een kleinschalig karakter heeft, zijn de dijken en bestaande beplanting rondom het depot gemeentewerken en aan de noordzijde de omkadering van het gebied. Uitbreidingen van St-Anna hebben geen visuele invloed op het compensatiegebied.



Afbeelding 32: Ruimte-massa kaart compensatiegebied

4 COMPENSATIE

4.1 Inrichting compensatiegebied

Uit voorgaande landschapsanalyse blijkt dat het oorspronkelijk open agrarische gebied met in de hoofdzaak akkerbouw over een periode van 100-150 jaar langzaam is dichtgeslibd of afgegraven. Het huidige beeld wordt bepaald door de dijken langs de Maas en de dijken rondom de grote waterplassen. Het resterende kleine gebied is als agrarisch gebied in gebruik gebleven, hoofdzakelijk akkerbouw.

Rondom het depot van de gemeentewerken is op het grondlichaam beplanting aangebracht. Deze bestaande natuur beïnvloed het oorspronkelijke open karakter van de landbouwgronden. Echter het verwijderen van deze beplanting zal geen noemenswaardige verbetering van het open karakter opleveren. Het zal echter ten koste gaan van ecologische waarde van de huidige bosopstand.

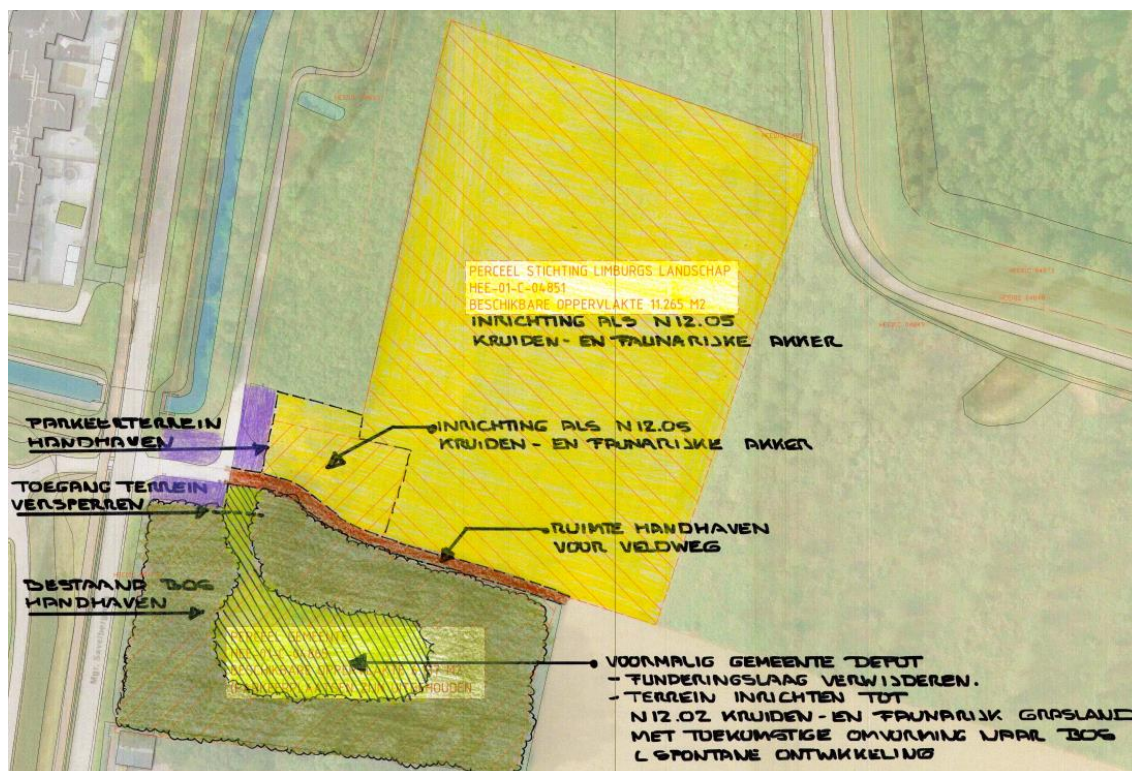
4.2 Inrichtingsvoorstel

Voor de inrichting van het compensatiegebied zijn de volgende richtlijnen aangehouden;

- Bestaande bosopstand depot gemeentewerken handhaven.
- Toegang tot middenterrein depot gemeentewerken versperren.
- Middenterrein depot gemeentewerken (als bestaande fundering is verwijderd) het terrein inrichten als een N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. Dit middenterrein kan middels spontane ontwikkeling zich verder ontwikkelen als een bosopstand (beheersmaatregel).
- Bestaande parkeervoorzieningen handhaven en structuren.
- Bestaande akkerperceel inrichten als N12.05 Kruiden- en faunarijke akker. Dit betreft het perceel van Stichting Limburgs Landschap en een deel van het perceel van de gemeente.
- Tussen het toekomstige akkerperceel en het depot gemeentewerken een veldweg aanbrengen voor toegang tot de overige percelen.

De navolgende afbeelding geeft de beoogde uitwerking van de compensatie weer. Een versie op schaal is te raadplegen in bijlage 2.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap reeds overeenstemming hebben bereikt over de beschreven compensatie op het perceel in eigendom van Stichting Limburgs Landschap. Ook door de gemeente Maasgouw is ambtelijk aangegeven dat men akkoord is met de voorgestelde compensatie.



Afbeelding 33: Weergave beoogde compensatie

4.3 Beheer

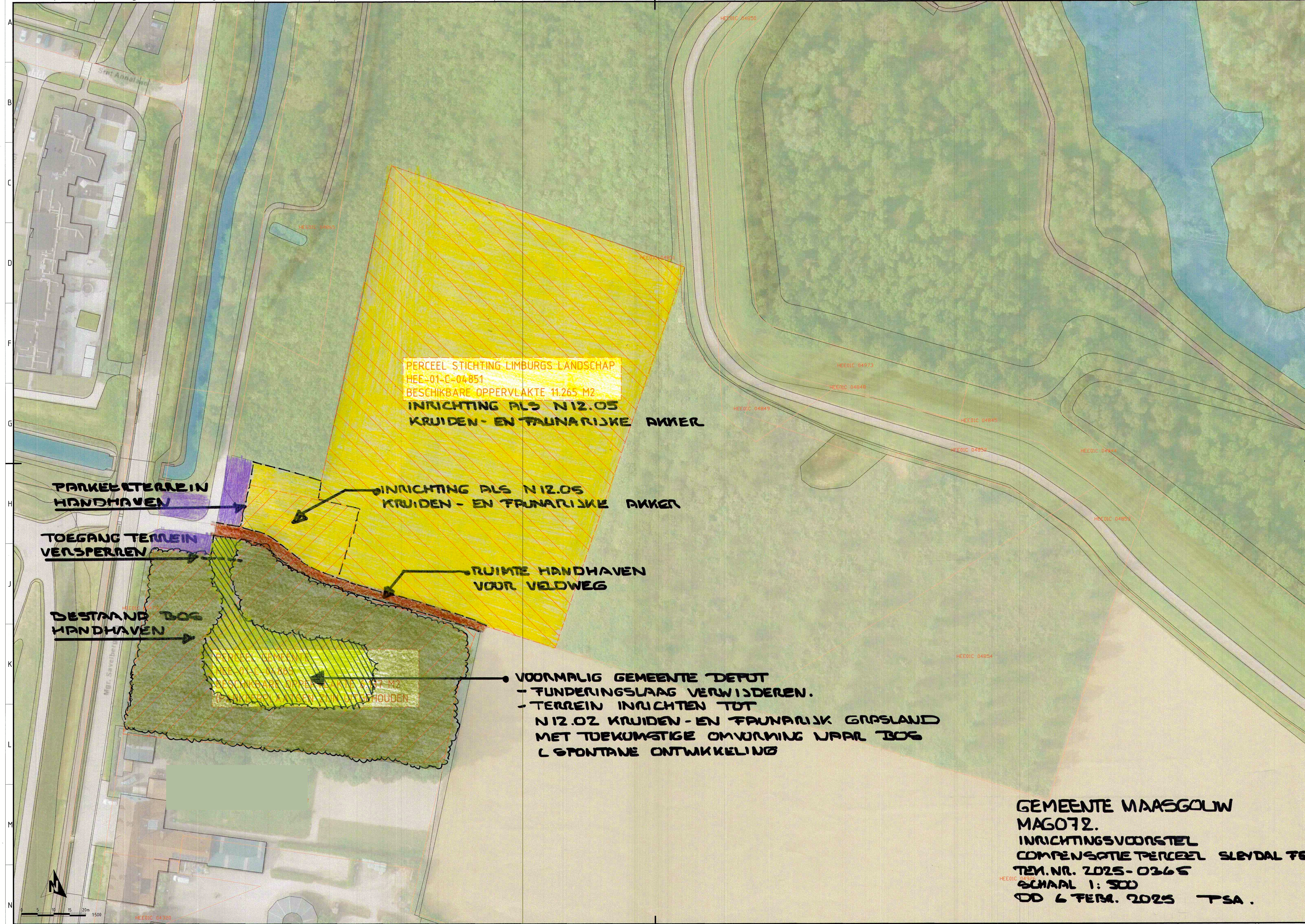
In de overeenkomst tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap is vastgelegd dat Stichting Limburgs Landschap zorgt voor de aanleg en duurzame instandhouding van de compensatie op de gronden in eigendom van Stichting Limburgs Landschap. Het perceel van Stichting Limburgs Landschap zal duurzaam als kruiden- en faunarijke akker beheerd worden.

Voor wat betreft de in gemeentelijk eigendom zijnde gronden ter hoogte van het voormalige depot van de gemeentebedrijven, is overeengekomen dat de gemeente het beheer verzorgt. Het beheer voor het terrein van het voormalige gemeentedeput is gericht is op de instandhouding van de houtopstand rondom het voormalige depot, waarbij op termijn door natuurlijke opslag van struweel en bomen dit perceel zal dichtgroeien met bosopslag.

BIJLAGEN

B1 BESCHIKBARE RUIMTE COMPENSATIEPERCEEL

B2 INRICHTINGSVOORSTEL COMPENSATIEPERCEEL



PERCEEL STICHTING LIMBURGS LANDSCHAP
HEE-01-C-04851
BESCHIKBARE OPPERVLAKTE 11.265 M2
INRICHTING ALS N12.05
KRUIDEN- EN FAUNARISKE AKKER

PARKEERTERREIN
HANDHAVEN

TOEGANG TERREIN
VERSPERREN

BESTAAND BOS
HANDHAVEN

INRICHTING ALS N12.05
KRUIDEN- EN FAUNARISKE AKKER

RUIMTE HANDHAVEN
VOOR VELDWEG

PERCEEL GEMEENTE
HEE-01-C-04851
BESCHIKBARE OPPERVLAKTE 6.117 M2
PARKEREN, ANDEREN ZIJN OETHOUDEN

- VOORMALIG GEMEENTE DEPOT
- FUNDERINGSLAAG VERWIJDEREN.
- TERREIN INRICHTEN TOT
N12.02 KRUIDEN- EN FAUNARISCH GRASLAND
MET TOEKOMSTIGE OMVORMING NAAR BOS
(SPONTANE ONTWIKKELING)

GEMEENTE MAASGOLW
MAG072.
INRICHTINGSVOORSTEL
COMPENSATIEPERCEEL SLEVDAL 76
TEN.NR. 2025-0365
SCHAAL 1: 500
DD 6 FEBR. 2025 TSA.