

Landschappelijk inpassingsplan

- Wijnroemer 6, Gassel



Opdrachtgever

Buelens Ruimte
Tennisstraat 32
4818TN Breda

Ralf Buelens
Ralf@buelens.nl
06-45 27 21 87

Auteur

Orbis
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Contactpersoon

Hester Berns
Hester@orbis.nl
06-86810003



Datum: 28 september 2022

Versie: 4

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving huidige situatie	5
2.1	Beschrijving omgeving	5
2.2	Aansluiting op de beheertypen	7
2.3	Bodem	8
3.	Landschappelijke inpassing	10
3.1	Inrichtingsplan	10
3.2	Landschapselementen	10
3.3	Ecologische waarden landschappelijke inpassing	12
4.	Kostenraming	13
	<i>Bijlage 1</i> Landschappelijke investering	14

1. Inleiding

Dit landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor de ontwikkeling van de percelen van locatie Wijnroemer 6 in Gassel.

1.1 Voorgeschiedenis

Buelens Ruimte is voornemens om het huidige woonbestemmingsvlak aan Wijnroemer 6 te Gassel te verplaatsen en de omliggende agrarische bestemming om te zetten naar natuur. De locatie van de nieuwe woning past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de nieuwe woning op een ander deel van het perceel mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ook voor het overige deel van het perceel is een andere bestemming noodzakelijk, namelijk Natuur en/of Bos.

Orbis is gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan te maken voor Wijnroemer 6 te Gassel (hierna het projectgebied genoemd). Op 22 december 2021 is er een bezoek en overleg met de initiatiefnemers en Orbis geweest. Tijdens dit overleg zijn wensen en voorwaarden besproken waaraan de landschappelijke inrichting moet voldoen.

Vanuit de gemeente zijn kaders aangegeven waaraan de inrichting moet voldoen. In het principebesluit heeft de voormalige gemeente Grave aangegeven dat de landschappelijke inpassing moet passen binnen het 'kleinschalig landschap/landschapswaarden'. In de structuurvisie van Grave is het projectgebied aangewezen waar het kleinschalige landschapsstructuur rivierduingebied behouden en versterkt dient te worden waar bovendien ecologische waarden beschermd moeten worden.

Voor het wijzigen van de bestemming moet voor de waardevermeerdering een compensatie gedaan worden in de vorm van een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Compensatie door investering in het landschap is hier echter niet nodig aangezien de waarde van het nieuwe bestemmingsplan lager komt te liggen dan de waarde van het huidige bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de huidige situatie. Met kaartbeelden wordt de situatie ter plaatse toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie op het perceel. De landschappelijke inpassing wordt beschreven aan de hand van een beschrijving van de verschillende landschapselementen (inrichting). Hierbij wordt ook ingegaan op het beheer en onderhoud van deze elementen. Hoofdstuk 4 geeft tot slot de uitgewerkte kostenraming weer.

2. Beschrijving huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Allereerst wordt de omgeving van de projectlocatie beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van de projectlocatie zelf.

2.1 Beschrijving omgeving

De projectlocatie ligt binnen de gemeente Land van Cuijk. De projectlocatie bestaat uit verschillende kadastrale percelen, deze zijn in tabel 1 opgenomen.

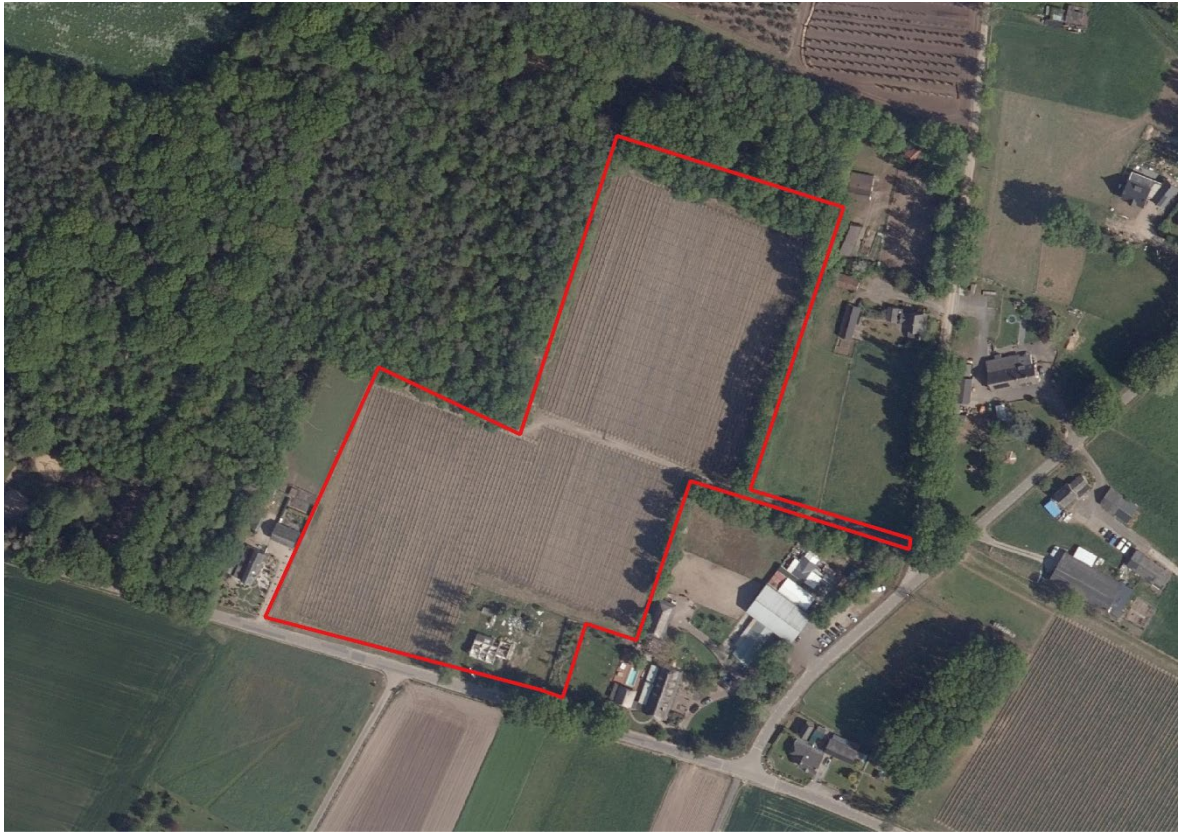
Tabel 1: Percelen betrokken bij ontwikkeling

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte (m ²)
Grave	L	1007	21518
Grave	L	1763	1671
Grave	L	1764	326
Grave	L	444	3887
Grave	L	445	2635
Grave	L	446	2602

De projectlocatie ligt aan de Wijnroemer 6. Op afbeelding 1 is de projectlocatie rood omkaderd op een topografische kaart van de omgeving. Op afbeelding 2 is de projectlocatie rood omkaderd op een luchtfoto van de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie in de omgeving



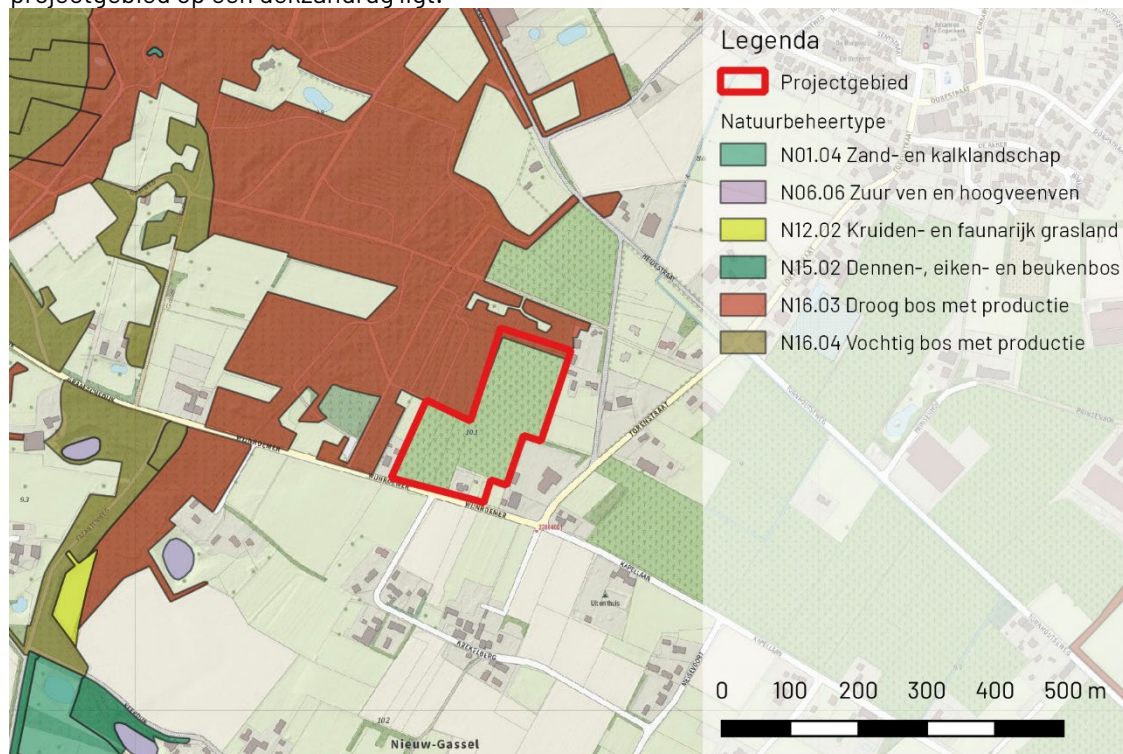
Afbeelding 2: Projectlocatie op luchtfoto

De omgeving

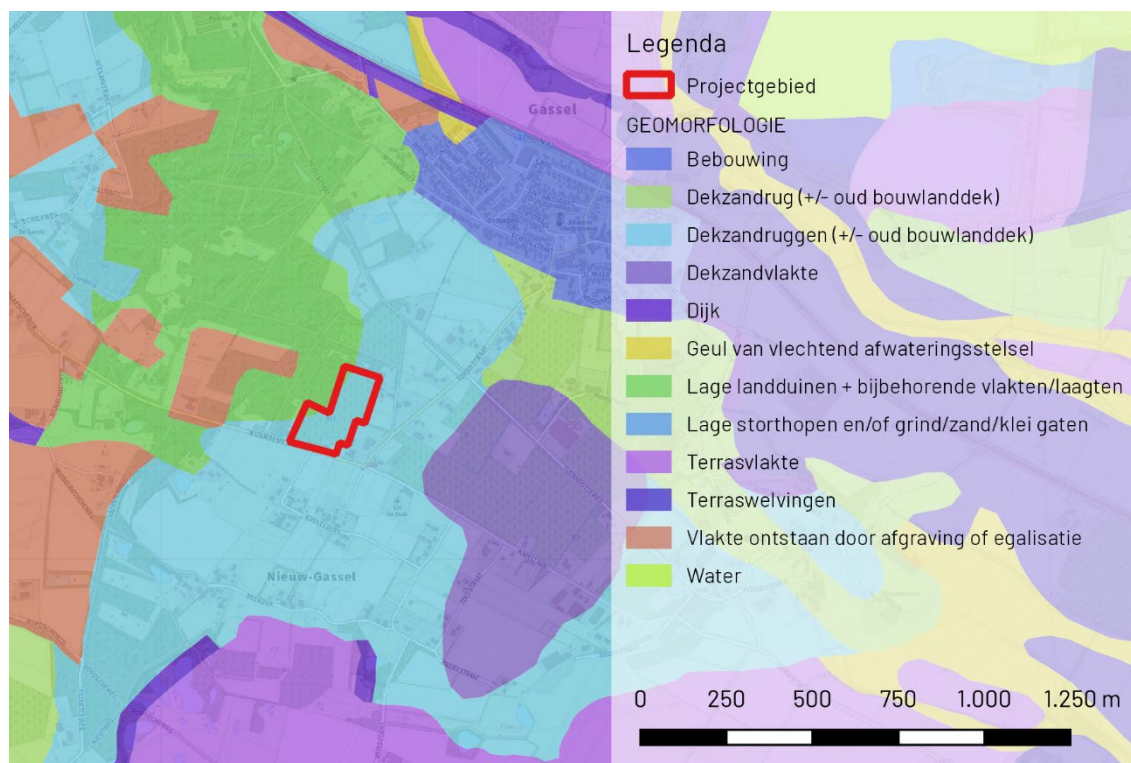
De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit droog bos met productie, bebouwing en agrarisch gebied. Aan de oostkant van het perceel staat een bomenrij die het perceel scheidt met het aangrenzende perceel. Het gebied ligt ongeveer 500 meter ten zuiden van Gassel en zo'n twee kilometer ten oosten van Grave. Aan de andere kant van de weg ligt een kleine camping. Ongeveer 700 meter ten zuiden van de projectlocatie liggen de Broekse wielen die omringt zijn door bos. De meest voorkomende landschapsskenmerken direct rondom het projectgebied bestaan echter uit agrarische grond en productiebos.

2.2 Aansluiting op de beheertypen

Direct grenzend ter noord- en westkant aan het projectgebied ligt een N16.03 droog bos met productie natuurbeheertype gebied (afbeelding 3). Ten oosten en zuiden van het projectgebied bestaan de percelen voornamelijk uit agrarische grond en bebouwing. Op afbeelding 4 is te zien dat het projectgebied op een dekzandrug ligt.



Afbeelding 3: Natuurbeheertype rondom het projectgebied



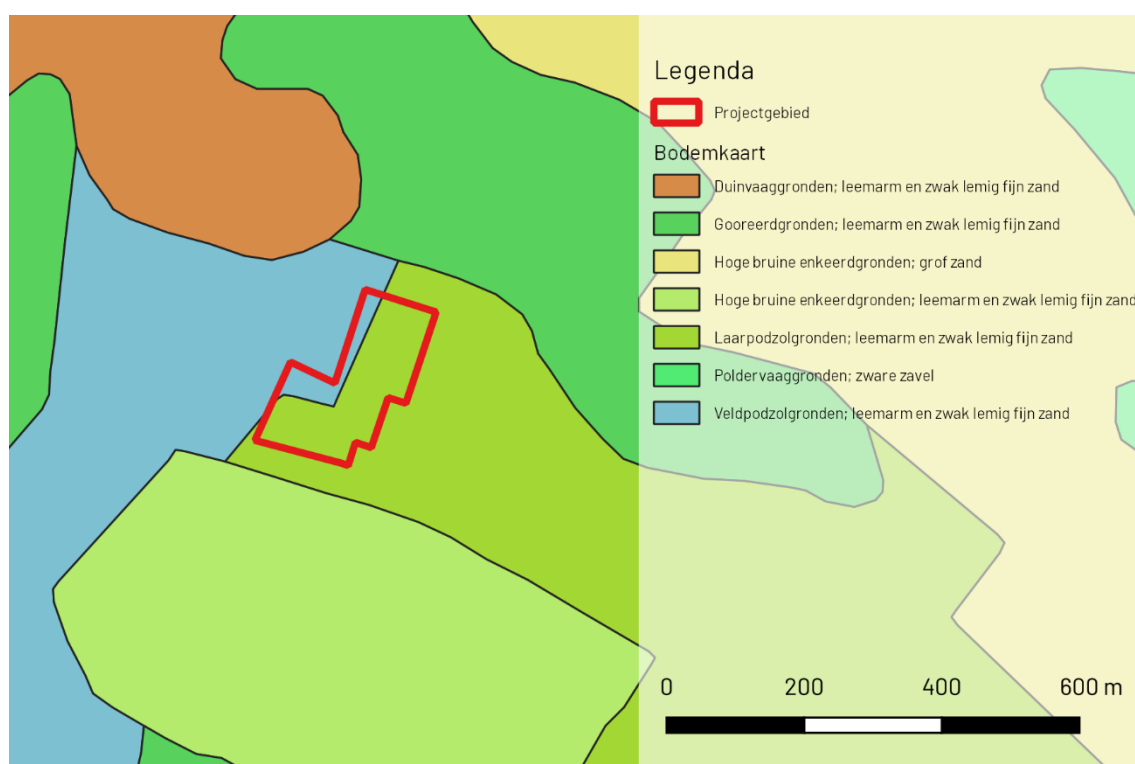
Afbeelding 4: Geomorfologische kaart

2.3 Bodem

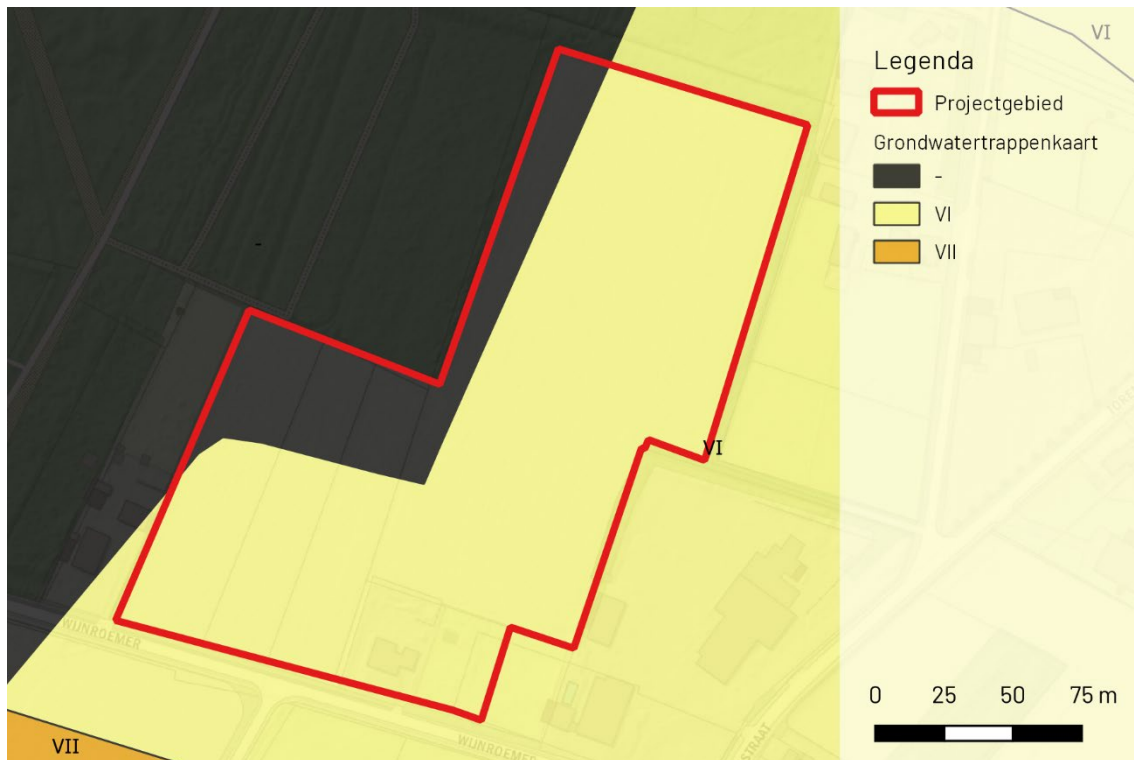
Het projectgebied ligt grotendeels op een laarpodzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand (afbeelding 5). Een kleiner deel van het gebied ligt op een veldpodzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand.

Laarpodzolgronden behoren tot de gewone hydropodzolgronden. Deze gebieden zijn in het verleden permanent of periodiek verzadigd geweest met water. De bovenste 30 tot 50 cm is een podzool laag dat deels door plaggebemesting is ontstaan. De laag daaronder bestaat voornamelijk uit humus.

Veldpodzolgronden hebben ook hydromorfe kenmerken hoog in het profiel. Deze gronden worden vooral aangetroffen in jonge heideontginningen en liggen vaak in de lagere delen van het landschap, zoals op lage ruggen of laagtes, met van nature relatief hoge grondwaterstanden. In dit geval zijn de grondwaterstanden laag, namelijk grondwatertrap VI en VII (afbeelding 6). Dit betekent dat het gebied vroeger in het veen heeft gelegen wat ooit afgegraven is. Na de afgraving is de grondwaterspiegel gezakt waardoor de grondwaterspiegel laag ligt.



Afbeelding 5: Bodemkaart



Afbeelding 6: Grondwatertrap

Beschrijving projectlocatie

Momenteel verkeert de huidige woning op perceel 1007 zich in slechte toestand. De initiatiefnemer wil graag de oude woning slopen en een nieuwe woning bouwen verderop in het perceel. Dit plan is echter in strijd met het bestemmingsplan "buitengebied Grave, herziening 2018". Zo heeft de oude locatie van het gebouw een enkelbestemming "wonen". De nieuwe plek waar het huis gebouwd wordt heeft de dubbelbestemming Agrarisch gebruik en archeologie 4. Hierdoor valt dit project in categorie drie van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

3. Landschappelijke inpassing

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing op de projectlocatie. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aandachtspunten bij de aanleg van de landschapselementen en op het beheer en onderhoud.

3.1 Inrichtingsplan

De inrichting moet vallen binnen de gebiedsaanduiding 'kleinschalig landschap', 'groenblauwe mantel', en 'cultuurhistorie/archeologie'. Binnen de projectlocatie worden diverse landschapselementen aangelegd. Deze elementen zorgen voor een versterking van de ecologische karakteristieken van het landschap en zullen hierdoor de ecologische hoofdstructuur verbeteren. Een duurzaamheidsambitie van de voormalige gemeente Grave is om de biodiversiteit te vergroten, en dit is dus ook het doel. Aangrenzend aan het bestaande productiebos wordt het bos uitgebreid op perceel 1007. Aan de randen van dit bos wordt een mantel en zoomvegetatie aangelegd om voor een betere natuurwaarden te zorgen en biodiversiteit te vergroten. In het midden van perceel 1007, ten zuiden van het nieuwe bos, worden twee poelen met brede natuurvriendelijke oevers aangelegd. Aan de zuid-oostkant van perceel 1007 wordt een houtwal aangelegd die doorloopt naar de straat. Tot slot worden er verspreid over het projectgebied groepen bomen geplaatst. De rest van de grond wordt omgezet naar kruiden- en faunarijk grasland. Het doel is om de huidige situatie boomkwekerij en agrarische grond om te zetten naar een landschap met een hogere natuurwaarden. In bijlage 1 is een tekening te zien van het inrichtingsplan van het projectgebied.

3.2 Landschapselementen

Het inrichtingsplan van het projectgebied geeft een hogere ecologische- en esthetische waarde. Dankzij de inheemse florasoorten die worden aangelegd ontstaat er een leefgebied voor de doelsoorten.

Hieronder worden de landschapselementen beschreven die op het perceel toegevoegd worden. De nummering van deze elementen komt overeen met de nummering op de inrichtingsschets in bijlage 1.

1 *Waterelement en natuurvriendelijke oever*

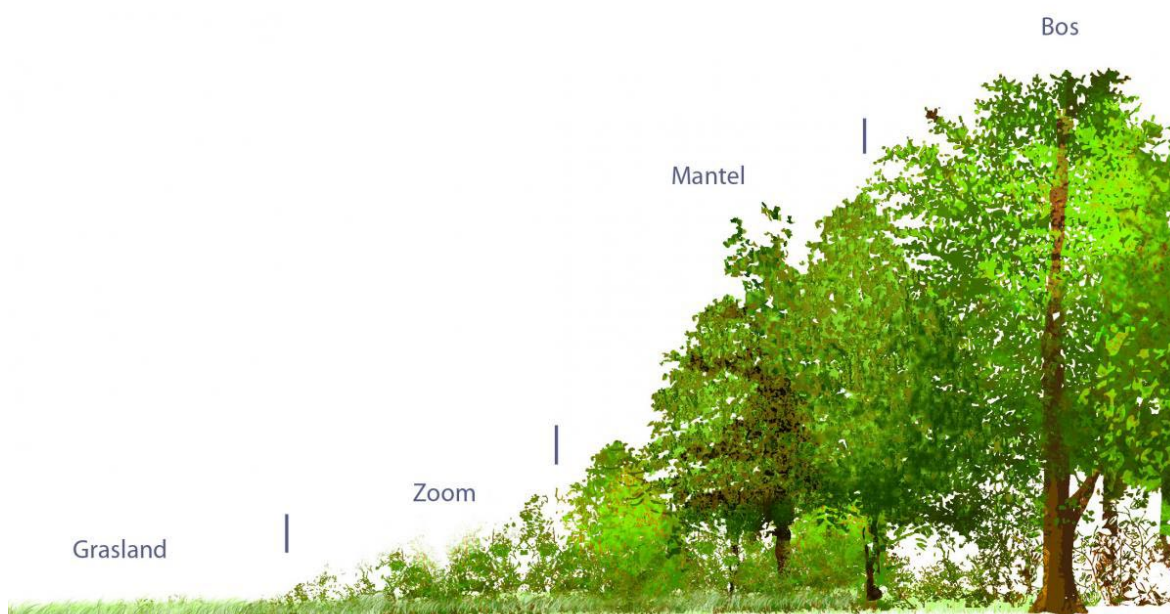
Er is voor gekozen om twee poelen aan te leggen die voor veel doelsoorten van het gebied zoals boomkikkers en kamsalamander ten goede komt. Voor de kamsalamander mag de poel in de zomer niet droogvallen. Voor de boomkikker is dit niet gunstig, maar geen groot probleem. Daarnaast is het belangrijk dat er geen vissoorten in de poel terecht komen om te voorkomen dat er predatie is op larven en eieren van amfibieën. Om de perfecte leefomstandigheid te creëren voor deze twee soorten wordt er een ruime oeverplantzone van 25 meter breed om de poel aangelegd.

De poelen zullen een mooie opbreuk maken in het eentonige landschap van weilanden en hierdoor een goede toevoeging zijn. Zo'n 700 meter ten zuiden van de aan te leggen poel bevinden zich de Broekse Wielen waardoor migratie tussen de poelen mogelijk is. Ook ligt er op 1.5km afstand een groot meer en achter dit meer de Maas. De migratie afstand voor amfibieën is hier vrij groot, maar het kan in de toekomst met nog een tussenstap zorgen voor migratiemogelijkheden tussen de Broekse wielen en de Kraaijenbergse plassen. De maatregelen voor de boomkikker en kamsalamander komen ook ten goede voor de poelkikker.

2 Dennen-, eiken- en beukenbos

De minder voedselrijke delen van droog bos met productie word gedomineerd door de den, eik en beuk en de voedselrijkere delen bestaan voornamelijk uit beuk, douglas, lariks en spar. Dit type bos is de productievariant van de 15.02 dennen-, eiken- en beukenbos. Nu het bos uitgebreid zal worden met natuurontwikkeling in gedachten, zal er dus een 15.02 dennen-, eiken- en beukenbos worden gerealiseerd. Binnen dit bos wordt een plantdichtheid aangehouden van 0,64 planten per vierkante meter en zal een kruislinks plantverband aangehouden worden. Aangezien dit bostype behoorlijk eentonig is en weinig mogelijkheden bied voor ondergroei is het belangrijk dat de zoom- en mantelvegetatiezone goed wordt aangelegd (afbeelding 7). De combinatie van het bos en de zoomvegetatie zorgt voor mogelijkheden voor veel vogelsoorten maar ook voor kleine zoogdieren zoals de eekhoorn, wezels en de hermelijn. Een paar vogelsoorten die in de omgeving voorkomen en gebruik kunnen maken van deze landschapsinrichting zijn:

- Appelvink (zeer zeldzaam maar wel aanwezig in omliggend gebied);
- Boomklever;
- Geelgors;
- Groene specht;
- Kleine bonte specht;
- Zwarte specht;
- Wielewaal (zeldzaam);



Afbeelding 7: Mantel- en zoomvegetatie

3 Struweel

De struwelen in de mantelzoom aangrenzend aan het bos bieden goede habitattypen voor zangvogels, kleine zoogdieren, reptielen en geleedpotigen. De struwelen zorgen voor schuilmogelijkheden en nestgelegenheid. Ook kan een struweel een bron zijn van voedsel aangezien veel planten hier bessen bevatten. Naast de standaard beplanting is er ruimte in de mantelzoom voor de zeldzame inheemse soorten:

- Fijne kervel
- Kleine kaardebol
- Kruisbladwalstro
- Torenkruid
- Welriekende agrimonie.

De mantel van het struweelgedeelte geeft mogelijkheden voor de inheemse soorten:

- Sleedoorn
- Eenstijlige meidoorn
- Hazelaar
- Lijsterbes
- Hondсроos
- Egelantier
- Rode kornoelje
- Katwilg
- Vuilboom

Een aantal vogels dat gebruik maakt van struwelen zijn merels, koolmezen, pimpelmezen, heggenmussen en braamsluipers. Zoogdieren als de das, muizen, spitsmuizen, egels en bunzingen maken ook gebruik van de struwelen. Voor zowel in het bos als in de mantelzoom wordt een plantdichtheid gebruikt van 0,64 bomen of struiken per vierkante meter en worden de planten in een kruislinks plantverband aangeplant.

4 Houtwal

De houtwal in het gebied geeft een habitat voor kleine vogels zoals de heggenmus, winterkoning en zwartkop. Ook profiteren zoogdieren zoals de eekhoorn, wezels en hermelijnen er van. De houtwal zal bestaan uit verschillende struiksoorten zoals de sleedoorn, meidoorn, gele kornoelje, veldesdoorn, lijsterbes en de hazelaar. De houtwal wordt 6 meter breed en zal bestaan uit 0,64 planten per vierkante meter.

5 Solitaire bomen

Verspreid over het projectgebied en naast de weg wordt een aantal solitaire bomen geplant om de kale plekken op te vullen maar ook om een ecologische waarde toe te voegen. De bomen dienen als nestplaatsen voor vogels en als vliegroutes voor vleermuizen.

6 Kruiden en faunarijk grasland

Het grootste stuk van het plangebied wordt omgevormd tot natuurdoeltype N12.02 kruiden- en faunarijk grasland. Dit type is van nature te vinden op droge tot vochtige, matig voedselrijk tot voedselrijke graslanden. Deze graslanden bestaan grotendeels uit schrale typen kamgrasweiden tot redelijk voedselrijke witbolgraslanden. Planten die in dit type gebied voorkomen zijn merendeels algemene soorten die weinig abiotische eisen stellen. Om deze reden is flora en vegetatie niet bepalend voor de kwaliteit van dit beheertype. De milieu- en watercondities zijn slechts in beperkte mate bepalend voor de kwaliteit van dit beheertype.

Het is wel belangrijk dat er gestreefd wordt naar een variatie in voedselrijkdom en vochtigheid. De verschillen in vochtigheid zijn te creëren door de aanleg van de poelen.

Naast bodemeigenschappen is het belangrijk dat kruiden- en faunarijk grasland voldoende variatie heeft in hoge en lage vegetatie. Dit komt ten goede voor onder andere dagvlinders en andere insecten, reptielen, vogels en kleine zoogdieren. De ideale samenstelling is als er minimaal 5% en maximaal 20% hoog struweel staat, minimaal 1% en maximaal 5% solitaire bomen staan.

3.3 Ecologische waarden landschappelijke inpassing

Door de aanleg van verschillende landschapselementen ontstaat er een diversiteit van soorten en habitatype in het projectgebied. Dit sluit goed aan bij de karakteristieken van het kleinschalig landschap gebiedstype waardoor de ecologische waarde vergroot wordt. De poelen zorgen voor het nodige waterelement in een verder droge omgeving. De aan te planten flora in de mantelzoom en houtwal bevatten veel bessen en bloemen die als voedselbron dienen voor veel faunasoorten zoals vogels, zoogdieren en insecten. Ook het kruiden- en faunarijk grasland zorgt voor een foerageer- en rustplaats voor vogels en zoogdieren. Om deze redenen wordt de ecologische waarde een stuk hoger dan die van de huidige landschapsindeling.

4. Kostenraming

In de onderstaande tabel is de waarde te zien van de oude situatie en de vernieuwde situatie. Hier is te zien dat de waarde van de nieuwe situatie lager ligt dan de waarde van de oude situatie. Het omzetten van agrarische grond naar natuurgrond is al voldoende om te voldoen aan de investering kwaliteitsverbetering. Dit komt door de verandering van agrarisch gebied, dat zes euro per m² waard is, naar natuur, dat 1 euro per m² waard is. Dit in combinatie met het weghalen van het oude bestemmingsvlak 'wonen', vangt de complete compensatiewaarden van het nieuwe bestemmingsvlak 'wonen' op.

De totale waarden van de huidige inpassing is 473.127 euro. De waarde van het nieuwe inpassingsplan is 467.254 euro. Aangezien hier alle agrarische grond wordt omgezet naar natuurgrond, en de initiatiefnemer graag in de natuur komt te wonen, is de wens om hier als nog een passend stuk natuur aan te leggen dat past binnen het kleinschalig landschap.

Het inpassen van het natuurontwikkelingsplan is dus vrijwillig. Hiervoor word de subsidie 'natuur paragraaf 3, aanleg landschapselementen en herstel cultuurhistorisch landschapselement' aangevraagd.

Berekening investering				
Wijnroemer 6, Gassel				
<i>Huidige situatie</i>	Opp. (m ²)		Waarde (€)	Totaal
Wonen	1.451	x	200	= € 290.200
Bos	405	x	1	= € 405
Groen - Landschapselement	530	x	1	= € 530
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	30.319	x	6	= € 181.914
Oppervlakte plangebied (Kadastrale percelen 444, 445, 446, 1763, 1764, 1007)	32.705			€ 473.049
<i>Beoogde situatie</i>	Opp. (m ² / m ³)		Waarde (€)	Totaal
Wonen (42 x 42 m)	1.764	x	200	= € 352.800
- Inhoud woning ≥ 750 m ³ (totaal 1.000 m ³)	250	x	200	= € 50.000
- Inhoud bijgebouwen ≥ 100 m ² (totaal 150m ²)	50	x	200	= € 10.000
Wonen (oprit van weg naar huis, 3x40m)	120	x	200	= € 24.000
Natuur	30.941	x	1	= € 30.941
Oppervlakte plangebied	32.705			€ 467.741
<i>Waardevermeerdering</i>	€ 467.741	-	€ 473.049	= € -5.308
<i>Benodigde investering</i>	€ -5.308	x	20%	= € -1.062
Totale benodigde investering kwaliteitsverbetering				€ -1.062

Conclusie

Ondanks dat de inpassing niet verplicht is heeft de initiatiefnemer wel interesse in de ontwikkeling van natuur binnen het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de initiatiefnemer vrij is om het gebied in te delen naar wens, mits het past in het kleinschalig landschapstype.

Dit rapport heeft een voorstel gedaan naar de inrichting van het gebied om het passend te maken binnen de vereiste kaders. Voor het uitvoeren van dit vervolgproject word een subsidie aangevraagd onder subsidie natuur paragraaf 3, aanleg landschapselementen en herstel cultuurhistorisch landschapselement. Bij goedkeuring van deze subsidie worden de maatregelen uitgevoerd.

Bijlage 1 Landschappelijke investering



Legenda

- Bebossing
- Mantelzoom vegetatie
- Bomenrij en solitaire boom
- Bestaande bomen
- Poel en kleinhistorisch water
- Natuurvriendelijke oever
- Kruiden- en faunairijk grasland
- Houtwal
- Bestemmingsvlak Wonen
- Bebouwing
- Opritt/weg

Locatie overzicht schaal 1:20.000



Project: Wijnroemer 6 Gassel

Opdrachtgever: Buelens Ruimte
Versie: Conc 2
Coördinaten: X 51.735884
Y 5.771370
Datum: 10-10-2022
Formaat: A3
Schaal: 1:1000
Getekend: RM

