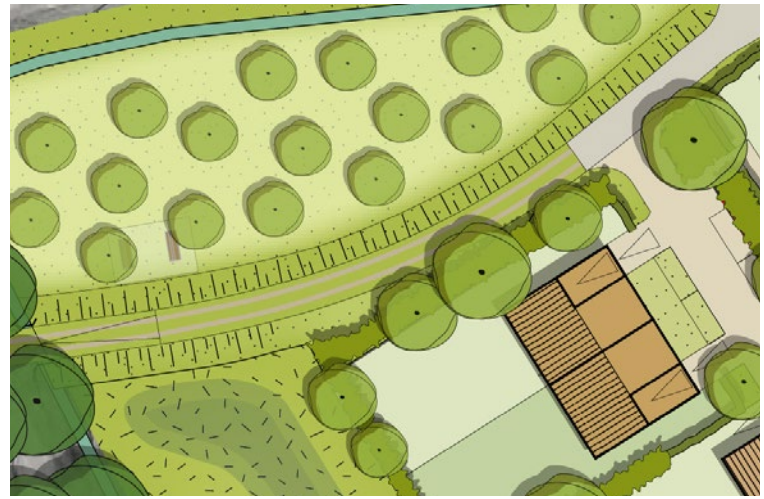








Heihoekseweg 13, Gassel | Gemeente Land van Cuijk

Inrichtingsplan en beplantingsplan | mei 2026

BURO SRO

Project

Inrichtingsplan en beplantingsplan

Heihoekseweg 13, Gassel

Gemeente Land van Cuijk

Projectnummer: 02.95.05

Initiatiefnemer

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

T

E

Datum

Mei 2026

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Huidige situatie 6

3. Ontstaansgeschiedenis 8

4. Bestaand beleid 10

Omgevingsverordening Noord-Brabant 10
Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 12
Structuurvisie Gemeente Grave 13
Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties - Gemeente Grave 14
Landschapsontwikkelingsplan - Gebiedsplan Raam 16
Uitgangspunten voor het ontwerp voortkomend uit het beleid 17

5. Schetsontwerp 18

6. Kwaliteitsverbetering 24

Referentiebeelden landschappelijke inpassing en maatregelen kwaliteitsverbetering 30
Aansluiting bij de ambassadeurssoorten van Natuurvisie Land van Cuijk 2024 tot en met 2030 - Landelijk gebied - Ambassadeurssoorten in het zandgebied 34





1. Inleiding

Het plangebied ligt ten zuiden van Gassel aan de Heihoekseweg 13 in het buurtschap Heihoek. Het betreft een bestaand vervallen erf waar in de huidige situatie er twee schuren, een voormalig woonhuis en een bedrijfswoning aanwezig zijn op het perceel.

Het is de wens van de initiatiefnemer om de agrarische opstallen te slopen en hier woningen terug te bouwen.
De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en in het kader van de beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen in het plangebied om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

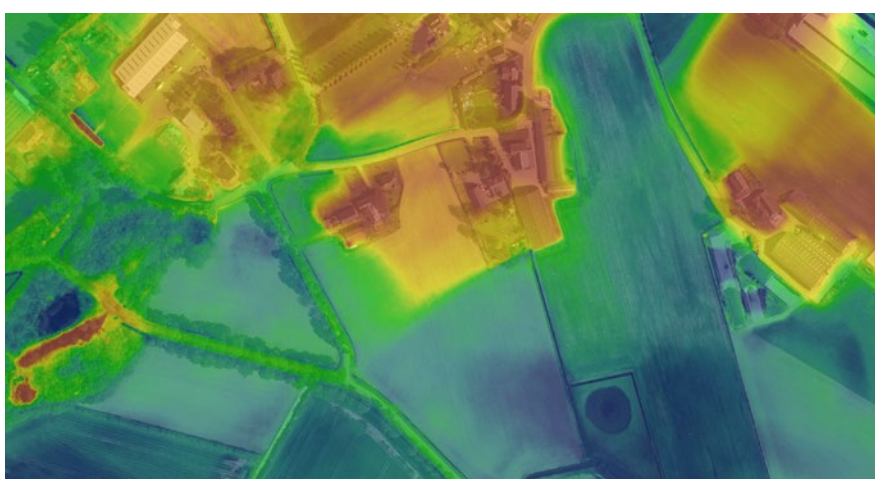
In dit rapport staat een analyse van de bestaande situatie, vigerend beleid voor de locatie en het plan voor de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage.

2. Huidige situatie

Het erf ligt aan de zuidzijde van het buurtschap Heihoek. Het buurtschap is besloten door een afwisseling van erven, bospercelen, laanbeplanting en open weiden. Ten zuiden van het erf is het landschap open en grootschaliger. Het erf is, net als de overige erven in het buurtschap op hoger gelegen grond gesitueerd. Dit zijn in oorsprong rivierduinafzettingen van de Maas. In de huidige situatie vaak aangevuld of recht getrokken om aan te sluiten bij de bouwpercelen.

De bestaande bedrijfsbebouwing is vervallen en de bestaande bedrijfswoning is van matige bouwkwaliteit waardoor verduurzaming van de woning een grote investering vraagt.

Op het terrein staat een notenboom. De fruitboom in het voorterrein leeft niet meer.



AHN







Beelden huidige situatie



3. Ontstaansgeschiedenis

De locatie is gelegen in het stroomgebied van de Beersche Maas. Een overstroombedding / rivierpolder die 's winters tijdens hoogwater onderliep en dan een tijdelijke rivier vormde. Op de kaart in 1860 is ook de dijk te zien waaraan de planlocatie is gelegen. Deze dijk is ook de scheiding tussen het besloten buurtschap en het open landschap ten zuiden daarvan. Langs de dijk zijn enkele kolken te zien die het gevolg zijn van dijkdoorbraken.

De bebouwing in het buurtschap is toegenomen en ter hoogte van het plangebied is een 2e weg gerealiseerd ten noorden van de dijk. Tussen de dijk en de weg is een fruitboomgaard gelegen.
Het open landschap is verder ontgonnen en met een meer rationele verkavelingsstructuur. De Gasselsche Dijk is aangelegd dwars door het stroomgebied van de Bergsche Maas.



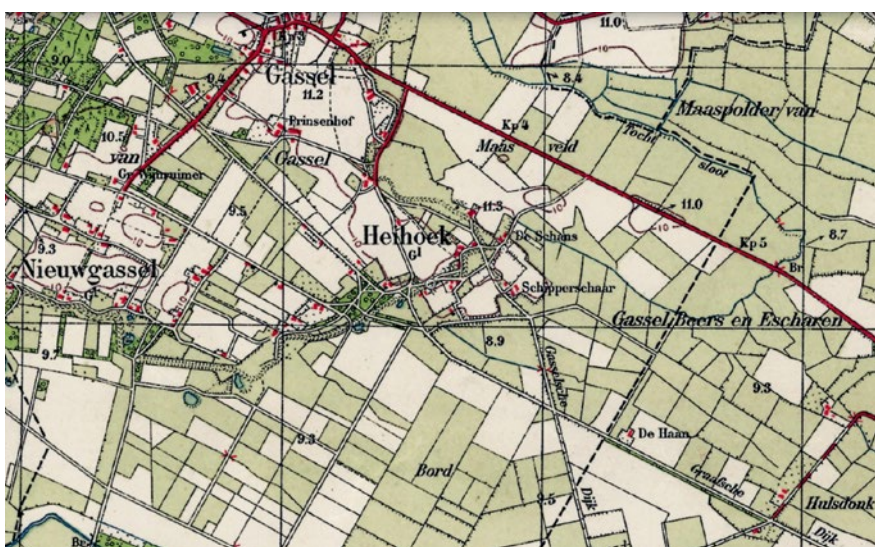
Topotijdreis 1860



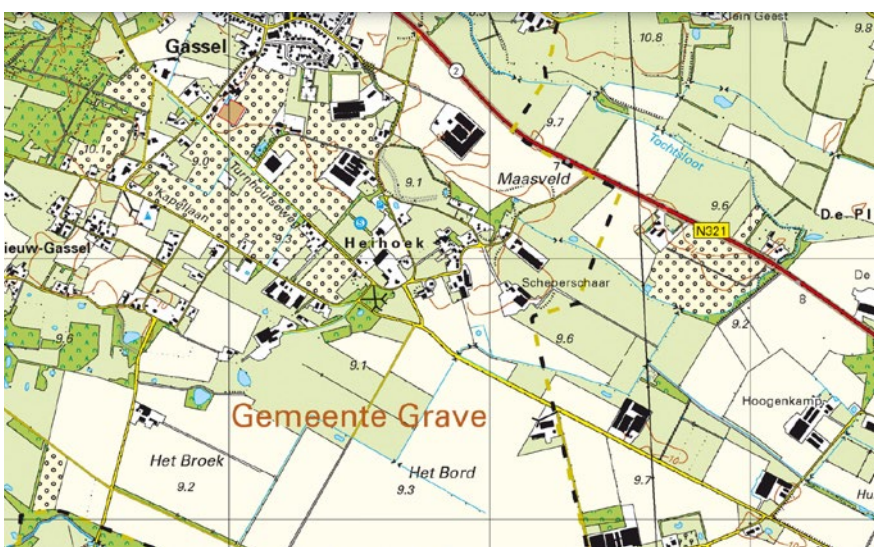
Topotijdreis 1900

De weg over de dijk is ter hoogte van het plangebied verwijderd.
De verkavelingsstructuur rechtlijniger geworden.

Veel dijken in het gebied zijn verdwenen omdat de Beersche Maas niet meer in werking is. Er is een duidelijke schaalsprong in de kavelgroottes te zien en wegen zijn verder rechtgetrokken. Ook is de omvang van de erven en de bebouwing daarop toegenomen. Een wetering zorgt voor de ontwatering van het voormalige stroomgebied van de Beersche Maas.



Topotijdreis 1950



Topotijdreis 2021

4. Bestaand beleid

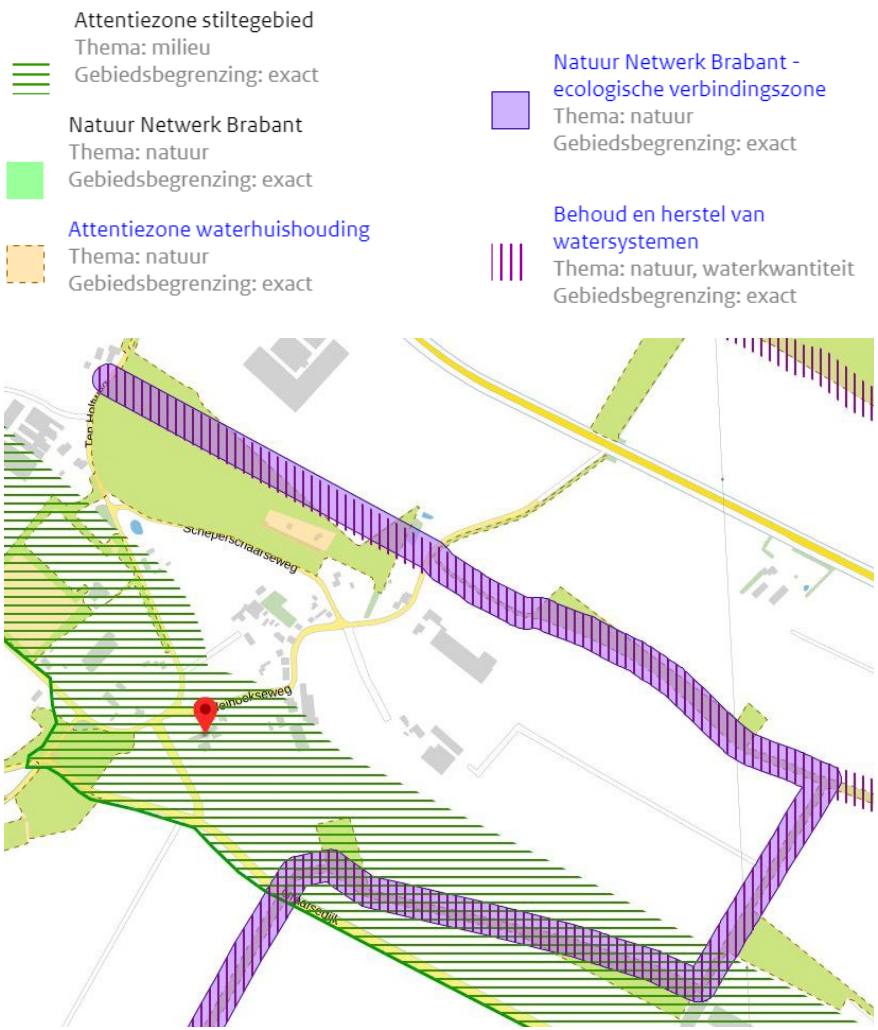
Voor voorliggende herontwikkelingsopgave gelden een aantal beleidsdoelen. Deze geven richting aan het ontwerp. Hierna worden de verschillende relevante beleidsstukken behandeld.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Als er regels nodig zijn voor onderwerpen over de fysieke leefomgeving die vanuit de doelen van de Omgevingsvisie belangrijk zijn, dan worden die opgenomen in de omgevingsverordening.

In het plangebied is geldt een attentiezone voor stiltegebied. In deze zone moet geluid zoveel als mogelijk beperkt worden.

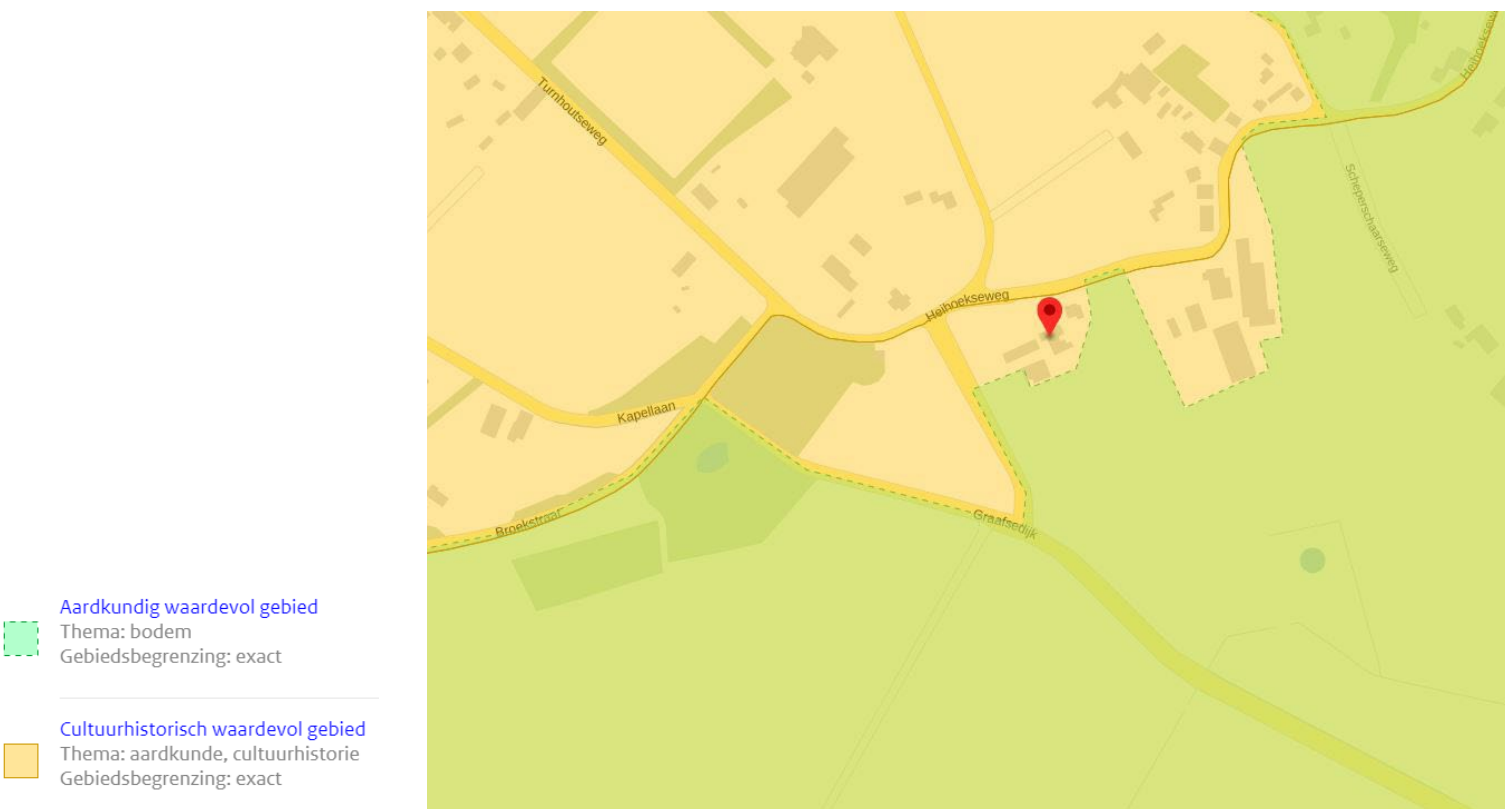
Rondom het plangebied liggen gebieden met de aanduiding Natuur Netwerk Brabant. Hiervoor geldt dat de ecologische waarden en kenmerken intact moeten blijven en eventueel worden versterkt. Daarnaast ligt ten oosten van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone.



Omgevingsverodening Noord Brabant - natuur en stiltegebied

Het plangebied is ook aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Dat houdt in dat behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken belangrijk is. Het gebied waarin de locatie gelegen is, bestaat uit laaggelegen terreinen en hogere ruggen. De laagten waren vanouds onbebouwd; op de hogere terreinen lagen de boerderijen en landgoederen. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Maas. Delen van de Peel-Raamstelling liggen in het gebied.

Ten zuiden van het plangebied hebben de gronden een aardkundige waarde. Bij ingrepen binnen deze gebieden dient rekening te worden gehouden met deze waarden: het gaat hier op historische structuren en bebouwing en bijvoorbeeld reliëfverschillen waarmee de ontstaansgeschiedenis zichtbaar is.



Omgevingsverordening Noord Brabant - stedelijk gebied

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

In juli 2022 is in een wijziging van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. Een belangrijke wijziging is de invoering van de nieuwe regeling 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant juli 2022'. Deze nieuwe regeling vervangt de zogenaamde 'rood-voor-groen-regelingen' die voorheen in de omgevingsverordening stonden, zoals de Ruimte voor-Ruimte regeling, kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties en de landgoederenregeling.

Met de nieuwe regeling wordt meer mogelijk gemaakt, er mogen meer woningen gerealiseerd worden in het buitengebied met één Ruimte-voor-Ruimte-titel, in ruil voor een tegenprestatie. Hieraan zijn voorwaarden verbonden:

- Het mag geen stedelijke ontwikkeling zijn (meer dan 11 woningen);
- Alleen in of tegen bebouwingsconcentraties, kernrand, cluster of lint.
- Passend binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied;
- Er moet sprake zijn van een fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit. De fysieke tegenprestatie is naar rato van het type woning dat wordt gebouwd.

Voor verdere uitwerking van de tegenprestatie, zie hoofdstuk 6.

Structuurvisie Gemeente Grave

Voor het toekomstbeeld van 2025 is door Gemeente Grave een structuurvisie opgesteld. De leidende principes in deze visie zijn de duurzame ontwikkeling van Gemeente Grave, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de kernen samen met het karakter van de historische vesting en daarnaast het versterken van de sociaal-economische vitaliteit.

Het plangebied ligt op de grens van het kleinschalige landschapsstructuur rivierduingebied en het open agrarische landschap.
Het noordelijke deel van de locatie ligt in het gebied waar gelet wordt op het behoud en de versterking van de kleinschalige landschapsstructuur in het rivierduingebied.
In de visie is aangegeven dat het aanplanten en/of aanvullen van de landschapselementen wenselijk is, ten behoeve van het verhogen van de landschapswaarden in het rivierduingebied.
In het zuidelijke deel van het plangebied is het behoud van de agrarische functie en versterking van het natuurlijk karakter van de voormalige Beerse Overlaat een uitgangspunt.

Op de grens van het rivierduingebied en De Beersche Maas was een dijk gelegen. Deels is dit nog herkenbaar in het landschap. Het behouden en waar mogelijk versterken van dit historisch dijktracé is een uitgangspunt in de structuurvisie.



Uitsnede structuurvisiekaart

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties - Gemeente Grave

Het beleid

Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties.
Deze beleidsnotitie dient als een totaalkader voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte-voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen) en sloop- en plantbonusregelingen.

Bebouwingsconcentraties en voorwaarden

De bebouwingsclusters waarin mag worden gebouwd zijn gesitueerd aan de (Hooge)dijk die rondom Gassel ligt. Het plangebied valt onder gebied 8: bebouwingsconcentratie Heihoek.

Bebouwingsconcentratie Heihoek is de meest oostelijk gelegen bebouwingsconcentratie van de voormalige gemeente Grave en ligt in de nabijheid van de bebouwingsconcentraties Torenstraat en Nieuw Gassel. Via de Heihoekseweg en de Ten Holtweg wordt de verbinding gelegd met de Maasveld (N321) die vervolgens aansluit op andere hogere orde wegen.



Aangewezen bebouwingsconcentraties buitengebied gemeente Grave

De bebouwingsconcentratie ligt in een gebied dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt geografisch redelijk tot hoog is gewaardeerd. De Heihoekseweg is een weg van hoge historisch-geografische waarde. De overige wegen zijn redelijk hoog gewaardeerd.

De vele onbebouwde hoeken zijn karakteristiek en zorgen voor overzichtelijke situaties. De relatie met het zuidelijke buitengebied is met name vanuit de Heihoekseweg sterk aanwezig. Aan de noordzijde zijn door het tracé van de N321 geen waardevolle zichtrelaties richting het noorden te herkennen.

Op een enkele locatie wordt het straatbeeld ter plaatse verstoord door een rommelig perceel met opslag of door een onaantrekkelijk gebouw.



Huidige situatie en analyse Heihoek

Ruimtelijk kader

De zuidelijke zichtrelaties dienen behouden te blijven, waardoor aan deze zijde geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden mogelijk zijn. De open ruimte die wordt begrensd door de Heihoekseweg, Scheperschaarseweg en de Ten Holtweg kan ruimtelijk worden versterkt door aan alle zijden extra bebouwingsmogelijkheden te bieden. Hierdoor wordt deze vierhoekige wegenstructuur eenduidiger begeleid. Het onaantrekkelijke zicht op de provincialeweg N321 wordt hierdoor deels opgeheven.

Om de overzichtelijkheid te bewaren dienen de open hoeken onbebouwd te blijven. Mede hierdoor blijft het dorpse karakter beleefbaar. Een positievere ruimtelijke beleving van de bebouwingsconcentratie kan tevens worden verkregen door de rommelige percelen op te knappen.



Ruimtelijk kader Heihoek

Landschapsontwikkelingsplan - Gebiedsplan Raam

Het erf in het plangebied ligt op hoge zandgronden naast een verdwenen stuk dijktracé.

De dekzandrug van Escharen en Gassel is een geïsoleerde opduiking die door de benedenloop van de Raam van de dekzandrug Oss-Velp wordt gescheiden.

In het programma 'Bodemverbetering Lumbricus' (intussen is dit opgegaan in Klimaatadaptatie in de praktijk) wordt ingezet op een klimaatrobuuste inrichting van het bodem- en watersysteem op de hoge zandgronden. Dit is belangrijk vanwege de lastige samenhang van de bodem en de waterhuishouding (verder dalende grondwaterstand). Het water zal zoveel als mogelijk als een spons moeten worden opgeslagen.

In de directe omgeving is daarnaast de ambitie om de bestaande natte ecologische verbindingszone uit te breiden richting de Tochtsloot.

Landschapselementen dienen te worden hersteld en beleefbaar gemaakt. Dit geldt onder andere voor de verdwenen dijken. Daarvoor kunnen nieuwe recreatieve routes gecreëerd worden, informatieborden geplaatst en waar nodig kunnen nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd worden.

Aangezien het plangebied deels op hoge zandgrond ligt, kan worden verwacht dat ook hier een klimaatrobuuste inrichting van het bodem- en watersysteem nodig is.



Landschapskaart - Gebiedsplan Raam



Ambitiekaart - Gebiedsplan Raam

Uitgangspunten voor het ontwerp voortkomend uit het beleid

- Herstel van het erf en de doorzichten;
- Herstel van de dijk en de ligging van het erf daaraan;
- Herontwikkeling van het verrommelde erf;
- Accentueren van de verhoogde ligging van het erf;
- Natuurontwikkeling en herstel van de voormalige fruitboomgaard als recreatief rustpunt;
- Plaatsen van een informatiebord over de dijk en de Beersche Maas;
- Opvangen en vasthouden van hemelwater;

5. Schetsontwerp

De historische dijk wordt hersteld zodat het erf weer aan de dijk komt te liggen. De bestaande woning wordt gesloopt of aangepast zodat de woning als hoofdgebouw van en aansluitend bij het erfensemble fungeert. Ten westen van het hoofdgebouw wordt een gemeenschappelijke plaats gesitueerd die de toegang vormt tot het erf. Hieraan worden 2 schuurachtige volumes gebouwd. In het model worden daarin per woonschuur 2 woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan er gebouwd worden voor een betaalbaarder segment. Zo is in het ontwerp ruimtelijk de grootste impact (parkeerbalans) verbeeld. Als blijkt dat hier toch geen vraag naar is, kan per 'schuur' ook 1 woning worden gerealiseerd en zal de parkeerbehoefte afnemen.

Het erf wordt groen ingepast en wordt begrensd op de bestaande hoogteverschillen. De bestaande solitaire boom ten oosten van de nieuwe woning blijft behouden. Daarnaast wordt het hoofdgebouw omringd door een geschoren haag. De schuurwoningen worden omzoomd met een vrijgroeiende haag en enkele bomen als erfafscheiding en overgang naar het landelijk gebied.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het gebied. De historische dijk wordt als langzaam verkeersroute en calamiteitenontsluiting doorgezet naar het westen. Hierdoor is het oude dijktracé weer zichtbaar en toegankelijk.

Aan de noordzijde van de herstelde dijk wordt de eerder aanwezige boomgaard hersteld, waarbij ook een rustpunt met informatiebord toegevoegd wordt. De boomgaarden zijn lager gelegen dan de dijk en het erf. Daarnaast biedt het perceel westelijk van de Ten Holtweg ruimte voor een natuurontwikkeling met bloem- en kruidenrijk grasland. Hier wordt ook gerefereerd naar een voormalige kolk in de hoedanigheid van een poel voor amfibieën.
Het erf ligt op het niveau van de dijk. Overgangen naar lagere delen worden geaccentueerd door aangrenzend laagtes te realiseren voor de opvang van hemelwater.

In overeenstemming met gemeente is gekozen voor inpandige bergruimte / garage om het schuurachtige karakter te behouden en de hoeveelheid bebouwing op het erf te beperken.
Dit betekent dat de gestelde 1.000m^3 per woongebouw inclusief 2x een bergruimte van ca. 100 m^3 (lengte 6,5m x breedte 5m x hoogte 3m = 97,5m^3) is. Met een regeling in het omgevingsplan wordt een zone opgenomen waarin bijgebouwen (ook vergunningsvrij) niet zijn toegestaan.

Definitieve erfopzet na afstemming met gemeente



1. Herstellen historische dijk
2. Erf aan historische dijk met hoofdgebouw en schuurwoningen
3. Bestaande boom
4. Aan te planten hoogstamboomgaard
5. Aan te planten strakgeschoren haag
6. Aan te planten vrijgroeiende haag
7. Aan te planten bosje
8. Bloem- en kruidenrijk grasland
9. Aanleggen wadi en poel met plasdraszone
10. Rustpunt met informatiebord

Met verschillende maatregelen wordt meerwaarde gecreëerd op gebied van landschap, water(berging), natuur, cultuurhistorie en recreatie. De belangrijkste maatregelen voor de inrichting van het terrein zijn:

Verhoogde ligging erf aan dijk

Het erf wordt op het niveau van de herstelde dijk gerealiseerd. In het gebied tussen de bestaande weg en nieuwe dijk wordt een hoogstamfruitboomgaard hersteld.



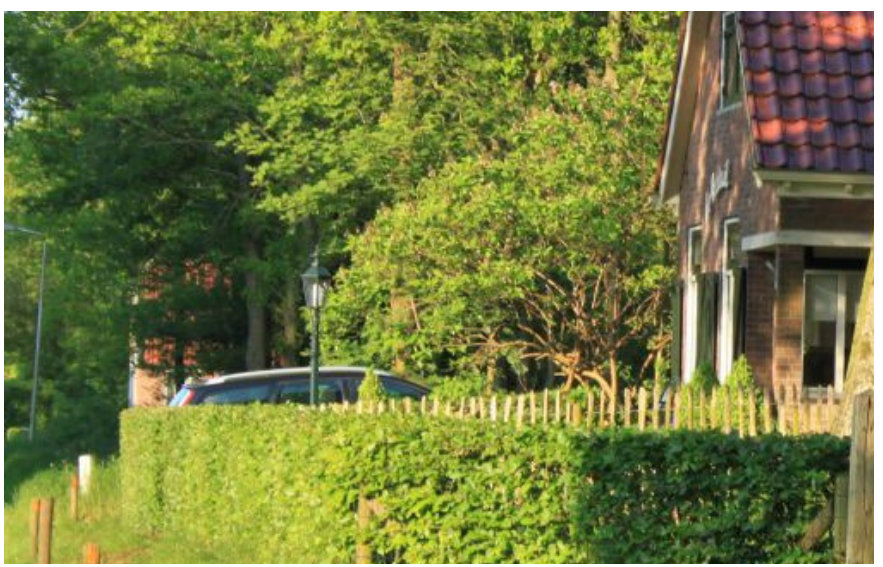
'Groene jas' van bomen en hagen rond de te bouwen woningen

Door de aanplant van bomen en hagen rond het erf worden de woningen groen ingepast. Deze groene zoom versterkt het erf als ruimtelijke eenheid en verzacht de overgang naar het landelijk gebied.





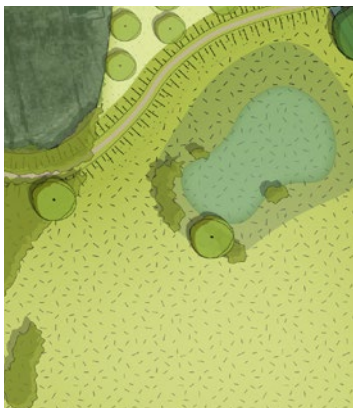
Herstellen dijktracé



Groene jas bestaand uit hagen en bomen

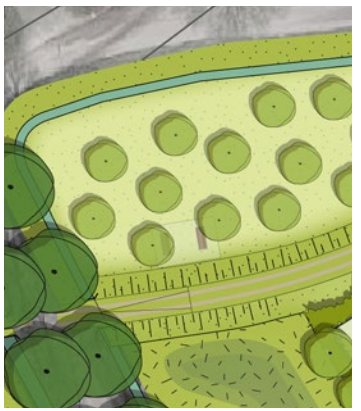
Natte biotoop & kruidenrijk grasland

Het driehoekige perceel ten westen van het erf wordt ingericht als bloemrijke weide. Een poel met een plasdraszone wordt gesitueerd op de plek waar voorheen een kolk aanwezig was als gevolg van een dijkdoorbraak. Aangrenzend aan het bos wordt nieuw soortenrijk bos aangeplant.



Openbare fruitboomgaard met rustpunt

Tussen de Heihoekseweg en de te herstellen dijk wordt een fruitboomgaard aangelegd zoals deze er ooit ook was. Een nieuw te realiseren rustpunt biedt een fraaie plek voor voorbijgangers om even te pauzeren en wat fruit te plukken.





Aanleg poel met plas-draszone en aansluitend daaraan kruidenrijke vegetatie



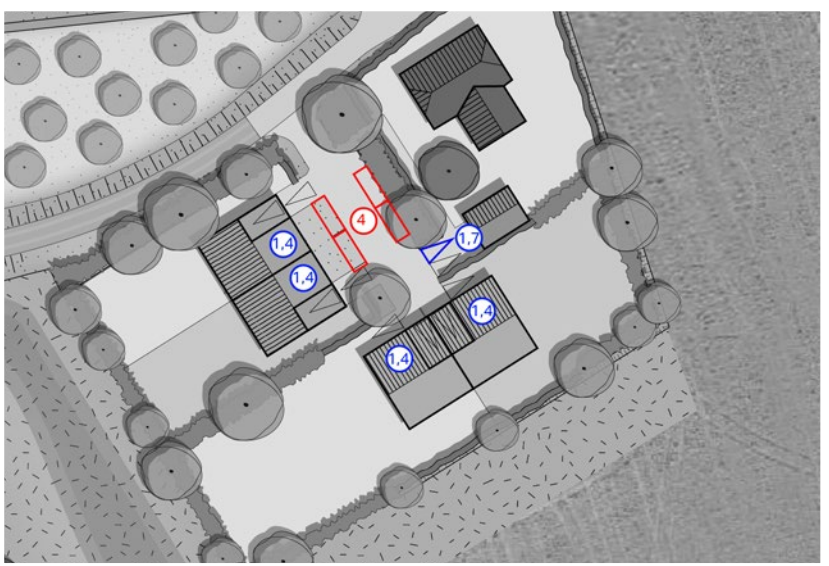
Hoogstamfruitboomgaard en rustpunt

Voor de erfopzet is ook de parkeerbalans uitgewerkt welke in bijgaande afbeelding en tabel is weergegeven. Deze laten zien dat er voldoende parkeren is gesitueerd. Voorkeur is om de parkeervakken niet of slechts heel subtiel te duiden om de informele inrichting van het erf te respecteren.

Parkeerbalans

	Parkeernorm	Benodigd
Bestaande vrijstaand	2,4	1 x 2,4 = 2,4
Twee-onder-een-kap	2,2	4 x 2,2 = 8,8
Totaal		**11,2**

Opgenomen in ontwerp:			
oplossing:	norm:	aantal:	totaal:
Dubbele oprit	(1,7)	1	1,7
Garage enkele oprit	(1,4)	4	5,6
Langsparkeerplaatsen	(1)	4	4
Totaal:			**11,3**



6. Kwaliteitsverbetering

Kwantificeren kwaliteitsverbetering

De omvang van de te behalen kwaliteitsverbetering wordt in de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant juli 2022 gekwantificeerd. Als vuistregel is daarin opgenomen dat er voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid geldt. Bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa geldt een bouwvolume van 1000m³ als absoluut maximum. Met voorliggende ontwikkeling worden er 2 schuurwoningen met ieder 2 wooneenheden extra gebouwd. Dit betekent dat er een kwaliteitsbijdrage van €250.000 nodig is. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe daar invulling aan wordt gegeven door de normen van de Stimuleringsregeling Landschap Brabant te gebruiken.

Dit wordt in de daarop volgende kaartbeelden nader toegelicht voor de onderdelen:

- Te slopen bebouwing en te verwijderen verharding
- Herbestemming van agrarisch naar natuur en de afwaardering daarvan
- Inrichtingsmaatregelen behorende bij de kwaliteitsinvestering



Toe te voegen natuurbestemming in de toekomstige situatie



De nieuwe natuurbestemming (rood) sluit aan bij aangrenzende natuur uit het natuurbheerplan Brabant

Kwaliteitsinvestering Heihoekseweg 13, Gassel

Maatwerk omgevingskwaliteit IOV Brabant

Bijdragen gerubriceerd naar onderdelen rekenmodule Maatwerk Omgevingskwaliteit:

	Te verwijderen / slopen	**bedrag**	**m²**	**m²**	**investering**	Landschap	Natuur	Cultuurhistorie	voorzieningen	Sloop	
	slopen bedrijfsbebouwing	€ 25,00	749	-250	€ 12.475,00					€ 12.475,00	Hier is 250m² te slopen bebouwing in mindering gebracht t.b.v. omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning
	verwijderen verharding	€ 5,00	610		€ 3.050,00				€ 3.050,00		Totaal te verwijderen bestaande verharding
	Waardedaling grond										
	afwaarderen naar natuurbestemming	€ 7,00	17.184		€ 120.288,00		€ 120.288,00				Het gaat hier om afwaardering van agrarische grond naar natuur. Het betreft de delen buiten de landschappelijke inpassing. Te realiseren: kruiden- / faunarijk gras, poel, bos
	Totaal				**€ 135.813,00**						
nr	**Aanleg elementen kwaliteitsbijdrage**	**eenheid**	**bedrag per eenheid excl. btw**	**aantal**	**bedrag**						
A	Fruitboomgaard boom, maat 16/18 cm, incl 2 boompalen en plantgoed	per boom	€ 78,47	30	€ 2.354,10	€ 2.354,10					Herstel van historische fruitboomgaard op deze locatie
B	Aanplanten bos met inheemse struik- en boomvormers maat 80 - 100, 1 stuks per m², planten in driehoeksverband	Stuks	€ 2,00	3885	€ 7.770,00	€ 7.770,00					Nieuw soortenrijk bos grenzend aan bestaand bos
C	Bloemrijk gras, bodemvoorbereiding inzaaien bloemrijk hooilandmengsel	1 m²	€ 0,13	11.173	€ 1.415,62		€ 1.415,62				Zaaien van hier passend kruidenmengsel (relatief rijke grond)
D	Poel met plasdraszone Graven met kantelbak en verwerken van grond in terrein	1 m³	€ 8,70	1.029	€ 8.952,30		€ 8.952,30				Graven van poel ter plaatse van eerder aanwezige kolk. Uitgaand van gemiddelde diepte van 1m betekend 1m³ / m²
E	Historische dijk herstellen Graven met kantelbak en verwerken van grond in terrein (volgens offertes gebasseerd op praktijkervaring)	1 m³	€ 8,56	1.553	€ 13.294,18			€ 13.294,18			Herstel van voormalige dijk Beersche Overlaat. Uitgaand van gemiddelde hoogte van 1m betekend 1m³ / m²
F	Oorspronkelijk pad en toerit op dijk aanleggen met aanbrengen zandbed en straten met gebakken klinkers (volgens offertes gebasseerd op praktijkervaring)	1 m²	€ 84,60	586	€ 49.575,60			€ 49.575,60			Aanleggen van oorspronkelijke toerit en voetpad op de dijk i.p. gebruik te maken van bestaande toerit
G	Rustpunt met picknickbank en informatiebord	stuk	€ 579,39	1	€ 579,39				€ 579,39		Plaatsen van rustpunt met informatiebord nabij dijk en openbaar toegankelijke boomgaard
H	Overkluisingen watergang tbv struinroute en inrit	1 m	€ 132,05	20	€ 2.641,00			€ 2.641,00			Overkluizen van bestaande watergangen t.b.v. doorgaande rijbaan / pad
	Totaal aanlegkosten kwaliteitsbijdrage				**€ 86.582,19**						
nr	**Beheer elementen**	**eenheid**	**bedrag per eenheid/6 jaar**	**aantal**	**bedrag**						
A	L8a; Solitaire boom diameter <20 cm, cyclisch beheer, onderhoud 1 keer per 6 jaar vormsnoei toepassen	per boom	€ 31,86	30	€ 955,80	€ 955,80					
B	L3a/L3b; Bos(je), houtsingel met inheemse struik- en boomvormers Jaarlijks en cyclisch beheer, onderhoud 1 keer per jaar, afzetten 1 keer in 6 jaar	1 m²	€ 3,24	3885	€ 12.602,42	€ 12.602,42					
C	G1a; Bloemrijk gras, 2x per jaar maaien en afvoeren maaisel	1 m²	€ 1,58	11.173	€ 17.682,75		€ 17.682,75				
D	L12a/L12b; Poel en klein historisch water < 175 m2 jaarlijks en cyclisch beheer, onderhoud 1 keer per jaar, baggeren 1 keer in 5 jaar	stuk	€ 1.154,87	1	€ 1.154,87		€ 1.154,87				
	Totaal beheerkosten (6 jaar)				**€ 32.395,83**						
	Totale kosten kwaliteitsinvestering				**€ 254.791,02**	€ 23.682,32	€ 149.493,54	€ 65.510,78	€ 3.629,39	€ 12.475,00	€ 254.791,02

Kosten zijn bepaald op basis van de normbedragen van Stimuleringsregeling Brabant en de geindexeerde kosten uit de uitgave 'Aanleg Kwaliteitsgroen Kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu' door Bosgroep-Zuid-NL 2011. Ontbrekende normbedragen zijn aangevuld o.b.v. ervaring uit de praktijk.

Te slopen bebouwing en te verwijderen verharding

Oppervlak te slopen bebouwing:

Schuur 1:	296 m²
Schuur 2:	231 m²
Schuur 3:	222 m²
Totaal:	749 m²

Oppervlakte te verwijderen verharding: 610 m²

Te slopen bebouwing draagt in de kwaliteitsinvestering bij voor 25,- / m².
Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning vraagt 250m². Deze is in mindering gebracht op het aantal sloopmeters. Er is in de berekening dus gerekend met een te slopen oppervlak van 749 - 250 = 499 m².





Afwaardering grond

Oppervlakte af te waarderen grond:

Deelgebied 1: 1.563 m²

Deelgebied 2: 1.680 m²

Deelgebied 3: 11.550 m²

Deelgebied 4: 2.391 m²

Totaal: 17.184 m²

Het betreft hier de gronden die in huidige situatie zijn bestemd als 'agrarisch' en in de toekomstige situatie de bestemming 'natuur' krijgen.

De gebieden worden ingericht als bos, bloemrijk gras en een poel. In het gebied tussen de dijk en de bestaande weg wort het bloemrijk gras aangevuld met hoogstamfruitbomen.

Inrichtingsmaatregelen kwaliteitsinvestering

De maatregelen voor de kwaliteitsinvestering zijn aanvullend op de landschappelijke inpassing van het erf. Deze zijn niet meegerekend in de berekening.
De maatregelen uit naastgelegen kaartbeeld zijn:

A. Herstel hoogstamfruitboomgaard met inheemse soorten:
Hoeveelheid: 30 stuks
Met deze ingreep wordt de voormalig aanwezige boomgaard hersteld en inheemse soorten toegevoegd.

B. Aanplant bos:
Hoeveelheid: 2.391 + 1.494 = 3.885m²
Hierbij wordt soortenrijk bos toegevoegd aan het vrij eenzijdige sortiment van het bestaande bos ter plaatse.

C. Bloemrijk gras:
Hoeveelheid: 7.656 + 1.620 + 1.342 + 555 = 11.173m²
Hier wordt een passend bloemenmengsel ingezaaid voor rijkere grond.

D. Graven poel met flauwe oevers
Ter plaatse van de voormalige kolk wordt een poel gegraven voor amfibieën. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde diepte van 1m / m²



E. Herstellen dijk:
Hoeveelheid: 833 + 720 = 1.553 m^2
Er wordt uitgegaan van een gemiddelde ophoging van 1m / m^2

F. Aanbrengen elementenverharding op de dijk als toerit en wandelpad:
Hoeveelheid: 371 + 215 = 586 m^2.
Met het herstel van de dijk en de aanleg van de inrit en een wandelpad hierop wordt deze ook begaanbaar. De kosten hiervan (ook van de aanleg van de toerit) kunnen worden meegerekend. De ligging van de inrit op dit tracé is bewust gekozen i.p.v. het behouden van de bestaande inrit en vraagt om extra aanlegkosten.

G. Rustpunt aanbrengen:
Ter plaatse van het dijkje en de boomgaard wordt een picknickplek en een informatiebord geplaatst over de herstelde dijk, kolk en fruitboomgaard met inheemse soorten.

H. Duiker plaatsen:
Ten behoeve van het herstel van de dijkstructuur, de struinroute en de inrit wordt een duiker geplaatst ter plekke van de bestaande watergang. De duiker heeft aan beide zijden een lengte van circa 10 meter.

Referentiebeelden landschappelijke inpassing en maatregelen kwaliteitsverbetering

Met de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt meerwaarde verkregen voor natuur, cultuurhistorie, recreatie en klimaat. Bovendien zijn ze gebaseerd op de karakteristieken uit het gebied en vormen zo ook landschappelijke meerwaarde. Hiernaast een impressie van de beoogde maatregelen.





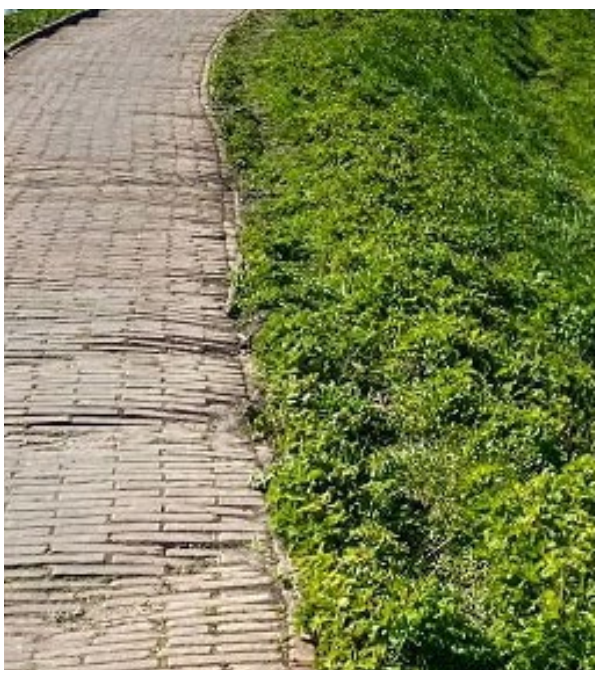
















Voorwaardelijk verplicht

De onderdelen uit de legenda zullen middels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat hier om zowel de kwaliteitsverbeterende maatregelen als om de landschappelijke inpassing.

Legenda

Groen voorwaardelijk verplicht

	Type	Maatvoering en aantal	Soort
	A. Bestaande bomen behouden	1 stuks	Walnoot (Juglans regia)
	B. Nieuwe fruitboom	30 stuks, minimaal 12-14 cm	Wilde appel (Malus sylvestris), Wilde peer (Pyrus pyraster), Zoete kers (Prunus avium), Mispel (Mespilus germanica)
	C. Nieuwe boom	20 stuks, minimaal 12-14 cm	Berk (Betula pendula), Es (Fraxinus excelsior), Lijsterbes (Sorbus aucuparia), Linde (Tilia cordata/platyphyllos), Veldesdoorn (Acer campestre), Zomereik (Quercus petraea/robur), Zwarte Els (Alnus glutinosa)
	D. Geschoren haag 0,5m breed, met snoeiwerk het zicht op Heihoekseweg behouden	90m, 2-rijig, 8 stuks / m	Beuk (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Meidoorn (Crataegus laevigata), Veldesdoorn (Acer campestre)
	E. Vrijgroeiende heg 3,5m breed	161m², 4-rijig, 1 stuks / m, 80-100 cm	Liguster (Ligustrum vulgare), Meidoorn (Crataegus laevigata), Wegedoorn (Rhamnus catharticus), Veldesdoorn (Acer campestre)
	F. Bos(je)	304m² 1 stuks / m, 80-100 cm	Liguster (Ligustrum vulgare) (20%), Meidoorn (Crataegus laevigata) (15%), Wegedoorn (Rhamnus catharticus) (10%), Hondsroos (Rosa canina) (5%), Hazelaar (Corylus avellana) (5%), Kardinaalsmuts (Euonymus europaeus) (10%), Gelderse roos (Viburnum opulus) (10%), Boswilg (Salix caprea) (15%), Vogelkers (Prunus padus) (10%)
	G. Kruidenrijk grasland	11.173 m² 150 gram per 100 m²	Kruidenrijk- / bloemenmengsel
	H. Poel met plasdraszone	1.124m² ca 1m diep	Ontgraven grond met flauw talud (maximaal 1:4)

Aansluiting bij de ambassadeurssoorten van Natuurvisie Land van Cuijk 2024 tot en met 2030 - Landelijk gebied - Ambassadeurssoorten in het zandgebied

Binnen de Natuurvisie Land van Cuijk 2024-2030 spelen ambassadeurssoorten een belangrijke rol als indicator voor de kwaliteit van het landschap en de biodiversiteit in een plan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gevraagd toe te lichten hoe de verbetering van het leefgebied van deze soorten in het plan is geïmplementeerd. In dit initiatief is zorgvuldig rekening gehouden met deze soorten door toevoeging van kwalitatieve landschapselementen die passend zijn in dit gebied en tegelijk een basiskwaliteit Natuur bieden.

De volgende ambassadeurssoorten worden aangegeven voor het landelijke gebied in het zandgebied: bosspitsmuis, patrijs, vinpootsalamander, oranje zandoogje, kleine roetbij

Bosspitsmuis

Het aanplanten van de bosschage naast een bloem- en kruidenrijk grasland zorgt voor een waardevol leef- en foerageergebied voor de bosspitsmuis. De dichte vegetatie biedt beschutting en nestgelegenheid, terwijl de ondergroei rijk is aan zaden en insecten die dienen als voedsel. Doordat de bosschage grenst aan een bestaand bosperceel, ontstaat er een aaneengesloten leefgebied waarin de bosspitsmuis zich veilig kan verplaatsen en zijn populatie zich kan uitbre





Patrijs

De patrijs heeft een voorkeur voor gevarieerd landschap met ruige dijken, slootranden, wegbermen en houtwallen. Het herstel van het historische dijktalud en de toevoeging van structuurrijke elementen zoals houtsingels, bosjes en kruidenrijk grasland versterken de biodiversiteit en bieden broedgelegenheid en foerageerplekken. Ruige dijken en slootranden voorzien de patrijs van schuilplekken tegen predatoren en extreme weersomstandigheden. Deze landschapsinrichting draagt bij aan de stabiliteit van de patrijzenpopulatie in het gebied.

Vinpootsalamander

De vinpootsalamander heeft geïsoleerd water nodig voor het voortbestaan. De aan te leggen poel biedt een veilige voortplantingsplaats en overwinteringshabitat. De aanwezigheid van insecten en andere kleine waterdieren in en rondom de poel zorgt bovendien voor een gevarieerd voedselaanbod. De geïsoleerde poel zorgt daardoor voor een geschikte habitat voor de vinpootsalamander.





Oranje zandoogje

Voor het oranje zandoogje zijn bloemrijke, ruige graslanden met beschutte en halfbeschaduwde plekken essentieel. Door het inzaaien van kruidenrijke vegetatie en de aanleg van een bosschage wordt een ideale biotoop gecreëerd. De vlinder beschikt over nectarbronnen in het kruidenrijke grasland. De bosrand fungeert daarnaast als een luwteplek waar de vlinders kunnen rusten en zich kunnen voortplanten.

Kleine roetbij

De kleine roetbij wenst droge zandgronden bij bosranden. Door het combineren van een bloemrijk grasland met de zandige delen in en rondom de bosrand van de bosschage, ontstaat een leefomgeving waarin deze solitaire bij zowel nestgelegenheid als een rijke voedselbron vindt. De diversiteit aan bloeiende planten in het bloem- en kruidenrijke grasland biedt een constante aanvoer van nectar en stuifmeel, wat ten gunste is voor de voortplanting en het voortbestaan van de kleine roetbij.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement