

Landschapsplan

in het kader van

Bevestiging en inpassing van woningen Bosakkerweg 1 en 2 Kessel



Bosakkerweg 1



Bosakkerweg 2

Colofon**Locatie:**

Adres: Bosakkerweg 1 en 2
Plaats: Kessel

RO-adviseur:

Bedrijf: Arvalis Advies

Dossiergegevens

Titel

Bevestiging inpassing woningen Bosakker 1
en Bosakkerweg 2 Kessel
Plan 11-11-2025

Document

Status

Eindplan

Versie

11-11-2025

Opsteller



1. Inleiding

De initiatiefnemers, Bosakkerweg 1 en Bosakkerweg 2 hebben als burens beiden een zeer fraaie woonplek. Op Bosakkerweg 1 is een fraaie woonboerderij gelegen met bijgebouwen in een fraai decor van een boerderij-erf. Binnen deze fraaie boerderij zijn 2 recreatiewoningen opgenomen. De locatie Bosakkerweg 2 is een mooie woning met bijgebouw in een landgoedachtig groen decor.

Voor de toekomst hebben de eigenaren besloten dat een bestemming Wonen op de locatie beter past. Dus de gemeente heeft aangegeven dat het past om de bestemming van Agrarisch-grondgebonden/agrarische bedrijfswoning om te zetten naar de bestemming Wonen.

De gemeente Peel en Maas heeft hierbij de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing ook een all inclusive landschapsplan voor de beide locaties toegevoegd dient te worden. Aangezien er al veel mooi groen aanwezig is zal het voor beide locaties een bevestiging zijn m.b.t. het behoud en het beheer van het bestaande groen, daar het nu al een mooie groene oase is, waarin de beide woningen en bijgebouwen zijn gelegen. Wellicht enkele aanvullende verbeterpunten om het tot een nog fraaier geheel te maken en waarde te creëren tbv de biodiversiteit.

Bosakkerweg 1:

Op deze locatie zal er woonfunctie van 5.300m² met 1.544m³ op de verbeelding en planregels worden opgenomen. Vanuit de gemeente Peel en Maas is in het kader van het Kwaliteitskader bepaald dat 10 % van de woonfunctie dient te bestaan uit kwalitatief goed landschappelijk groen, dit is op deze locatie dus 530 m². Daarnaast dient er een aanvullende kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd voor het aantal m³ boven de 1000m³. Hiervoor geldt dat er een fysieke maatregel met een waarde van €15 per m³ extra uitbreiding moet worden gerealiseerd.

Voor de locatie dient er dus voor 544 m³ met een waarde van €8.170. Als sloop wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een normbedrag voor sloopkosten van €25 per m². Als groen wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een bedrag van €6 per m². Op de locatie wordt er 190m² gesloopt, wat een waarde vertegenwoordigt van €4.750. Er dient €3.420/€6=570m² aan kwalitatief groen landschappelijk groen worden gerealiseerd.

Zoals in het landschapsplan is beschreven is er 1.100m² aan kwaliteitsgroen aanwezig en of dient te worden ontwikkeld. Hiermee wordt er voldaan aan het KwaliteitsKader buitengebied.

Bosakkerweg 2:

Op deze locatie zal er woonfunctie van 6.200m² met 1.600m³ op de verbeelding en planregels worden opgenomen. Vanuit de gemeente Peel en Maas is in het kader van het KwaliteitsKader bepaald dat 10 % van de woonfunctie dient te bestaan uit kwalitatief goed landschappelijk groen, dit is op deze locatie dus 620m². Daarnaast dient er een aanvullende kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd voor het aantal kuubs boven de 1000m³. Hiervoor geldt dat er een fysieke maatregel met een waarde van €15 per m³ extra uitbreiding moet worden gerealiseerd.

Voor de locatie dient er dus voor 600m³ met een waarde van €9.000. Als groen wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een bedrag van €6 per m². Er dient €9.000/€6=1.500m² aan kwalitatief groen landschappelijk groen worden gerealiseerd.

Zoals in het landschapsplan is beschreven er 5.300m² aanwezig of dient er te worden ontwikkeld. Hiermee wordt er voldaan aan het KwaliteitsKader buitengebied.

Tenslotte doorkruist de hoogspanning de locatie en hier dient de beplanting niet te hoog te worden.

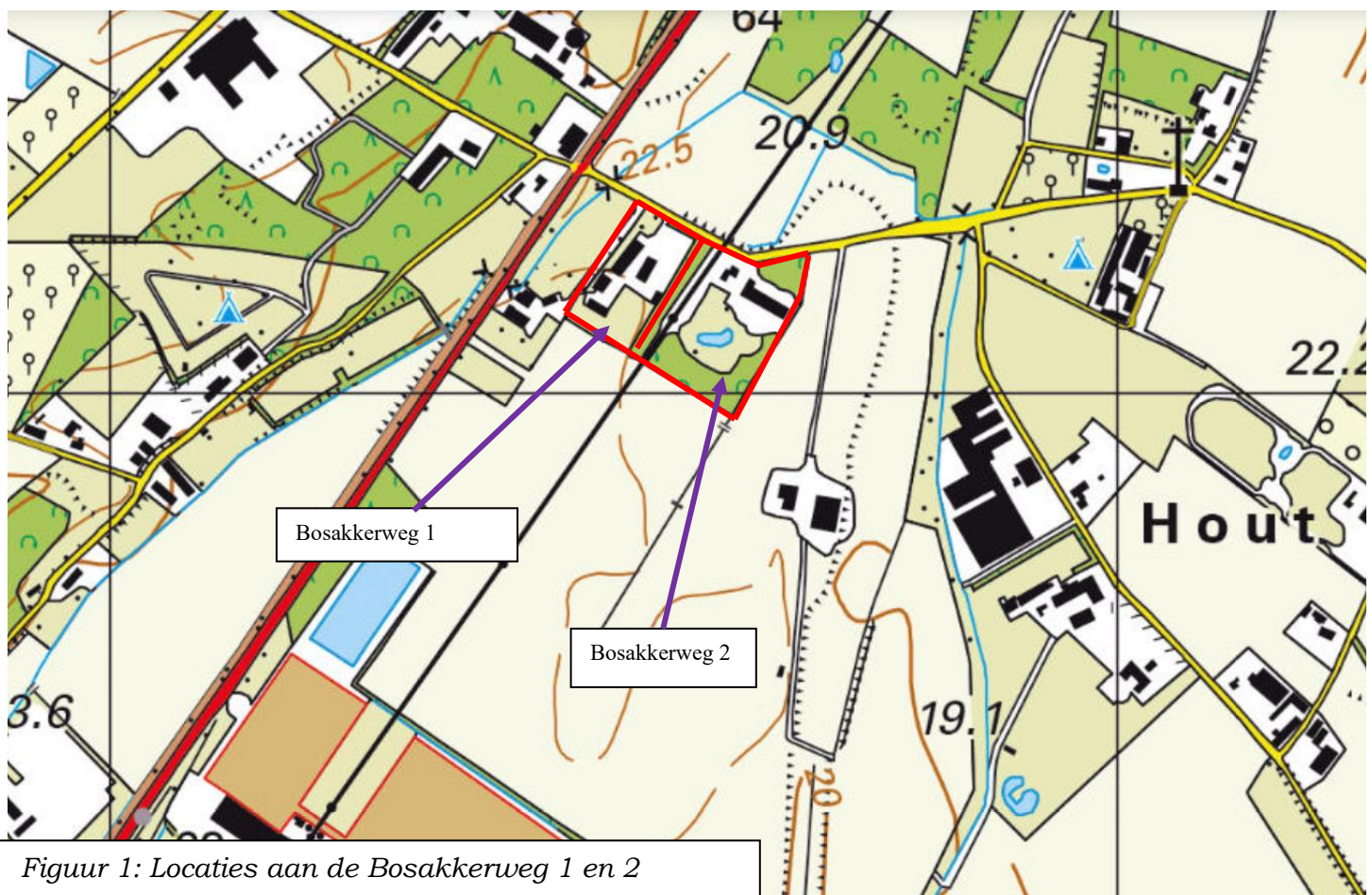
Beide eigenaren (nummer 1 en 2) hebben de afgelopen jaren zeer veel energie gestoken om deze groene oases te creëren. Vandaar zijn beide inpassingsplannen gericht op het behoud van de mooie inpassingen en een duurzaam beheer. Mogelijk een aanvullend verbeterpunt, gericht op het in de randzone bevorderen van landschappelijk inheems sortiment en de biodiversiteit op het erf. Daarnaast enkele adviezen om met minder beheer, juist meer biodiversiteit en meer groene beleving te verkrijgen.

Met dit als basis is er een totaal inpassingsplan (met onderverdeling naar beide locaties) opgesteld met bijbehorend beheer, zodat het geheel een groene parel in het landschap blijft.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locaties staan onder weergegeven op figuur 1.



2. Locatie en situatie

De locaties zijn gelegen in een fraai agrarisch cultuurlandschap. Een oud cluster bebouwing met navolgend wat nieuwere bebouwing, gelegen op de grens van de open akker, de lagere beekdalen en de hogere rivierduinruggen aan de overzijde Napoleonsweg. Een erg mooie plek. Beide locaties worden omgeven door de omliggende landbouwgronden en liggen zo mooi in het landschap.

Bosakkerweg 1: De locatie heeft naast de woonboerderij, waarbinnen 2 recreatiewoningen zijn opgenomen, een 3-tal grotere bijgebouwen en een kleiner tuinschuurtje. Een van de grotere gebouwen (versleten schuur) verdwijnt. Op en rond deze gebouwen een fraai boerenerf met hagen en hoogstam bomen.

Bosakkerweg 2: De locatie bestaat uit een fraai huis met een grotere schuur en een kleiner bijgebouw. Ook hier een zeer fraaie landschapstuin/erf en verder omgeven door een bosrijke beplanting als kader.

Onderstaand geeft de basisinfo, bevestigingsvisie en beheermaatregelen weer. Mogelijk wat aanvullende punten om het nog fraaier te maken. Het plan (voor beide locaties) en de bevestiging qua groen met beoogd beheer zijn onderdeel van de bestemmingswijzigingen naar Wonen. Voor eenieder is er hiermee de garantie dat de landschappelijke mooie plek een duurzaam bestaan heeft.

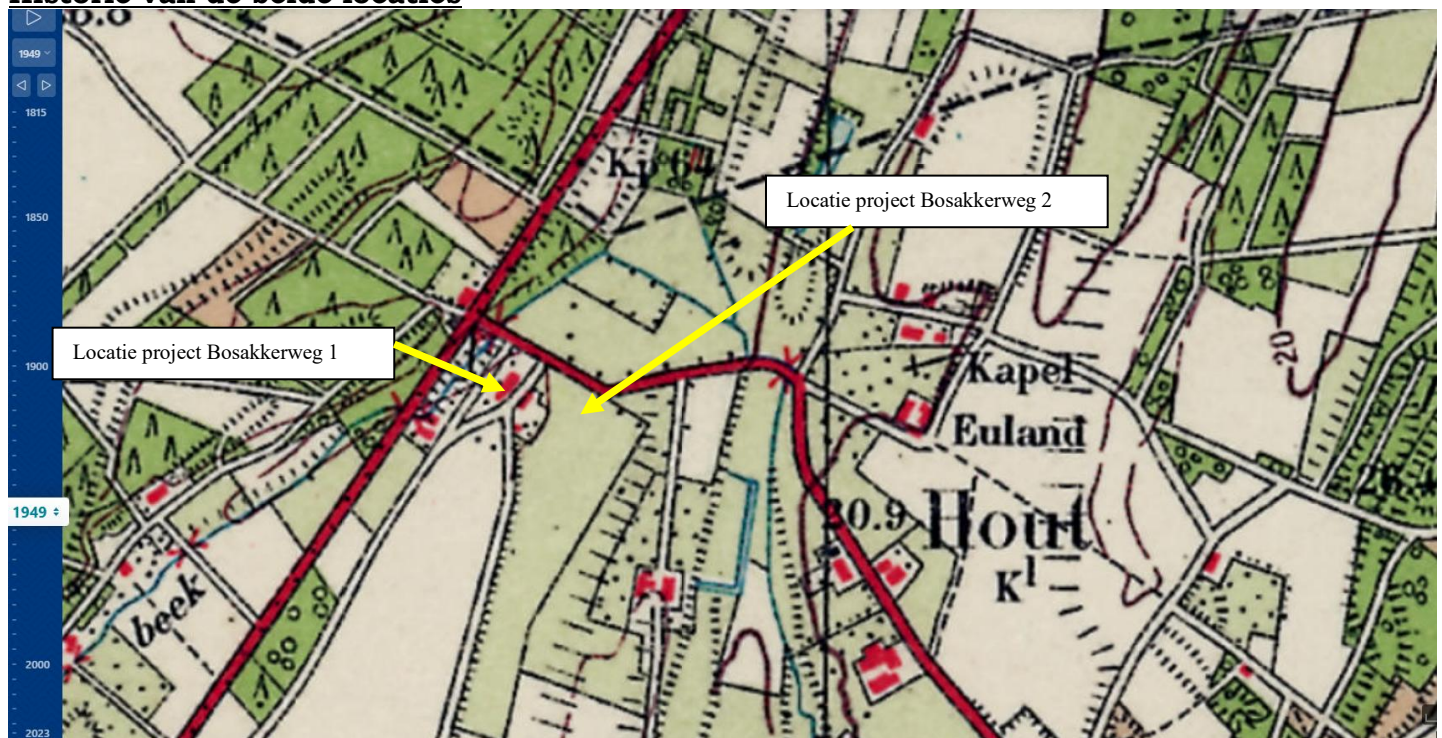
3. Basisinfo

De beide erven en landschap op deze plek dienen een duurzame meerwaarde te behouden voor de landschappelijke omgeving en de biodiversiteit. Met een beheeradvies is gegarandeerd dat het fraai behouden blijft. Een beheer dat ook veel minder werk vraagt en juist meer rustiekheid en rust geeft rond het erf. Het voorgestelde beheer zal dit positief sturen.

Vandaar is de situatie van beide plekken goed bekeken en staat ook op foto's aan de voorzijde weergegeven. Verder zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen extra inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren en hier te behouden.

Historie van de beide locaties



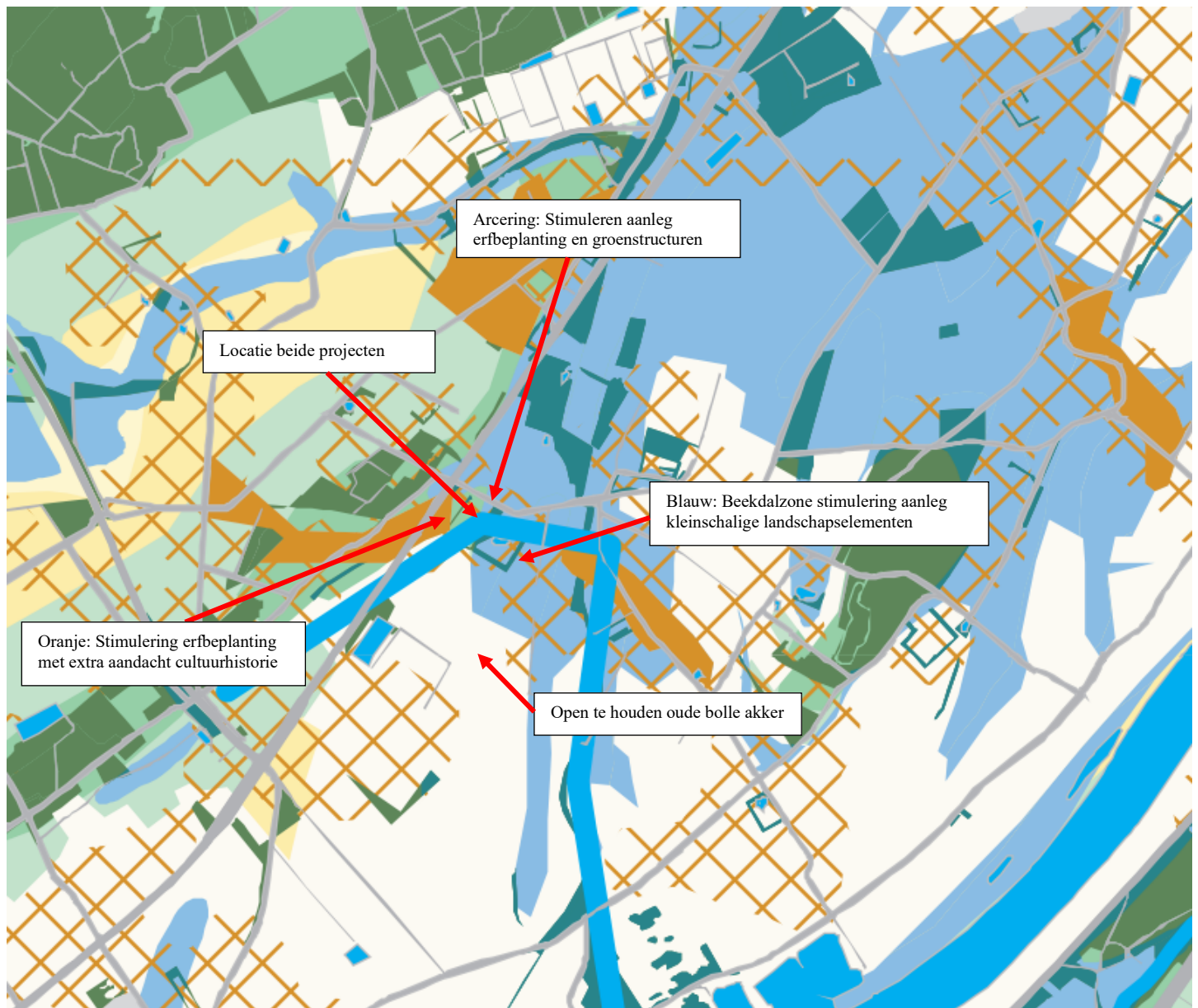
Figuur 2: Locatie van project op kaart 1949

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locaties terug in de tijd zijn geweest. Destijds was Bosakkerweg 1 onderdeel van een oud gehucht, omgeven door de open akker en de lagere weilanden rond de Tasbeek. De locatie Bosakkerweg 2 is later toegevoegd op de rand van deze omliggende lagere weilanden.

Helder te zien is dat het cluster bebouwing omgeven was met hagen en bomen en natuurlijk ook hoogstamweitjes rond het erf. De oude zandpaden zijn vanuit de Ruilverkaveling verdwenen.

De basis van het oude landschap is op de locaties van beide nog mooi herkenbaar.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Hierbij nabij Bosakkerweg 1 de nadruk op cultuurhistorie en Bosakkerweg 2 aan de rand beekdal Tasbeek op de stimulering aanleg landschapselementen. Een mooie tegenhanger/differentiatie met de achterliggende open te houden oude bolle akker.

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op bovenstaande figuur 4 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder.

Bosakkerweg 1: Een boerenerf met hierbinnen de woonboerderij en bijgebouwen. Weergegeven de te saneren schuur. Verder grotendeels omkaderd met hagen, deels Beuk, deels Laurier en bomen en op erf een grote hoeveelheid Hoogstamfruit met veelal gazon. Aan de achterzijde het paardenweitje, dat in verbinding staat met de te handhaven mooie open schuur.

Bosakkerweg 2: Een zeer bosrijke plek. Het kader met een bosrijke beplanting en het middendeel de landschapstuin met vijver, bomen en andere beplanting. Rond de woning de tuin en voorzijde de Haagbeukenhagen, die het mooi omkaderen.

Aan de straatzijde staan in het bosgebied in de rand de kerstsparren welke versleten zijn. Verder aan de oostrand de opgaande dichte bomenrij met Italiaanse populieren.

Mogelijk kan het beheer van dit project bijdragen aan de verduurzaming van het moois op deze plek en zorgdragen voor wat minder werk.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

Bosakkerweg 1:

De visie is om het bestaande groen duurzaam te behouden. De mooie hagen en hoogstam zijn al een mooi vertrekpunt. Door de hoogstam met enkele bomen aan te vullen en binnen het erf met beheer een differentiatie aan te brengen van tuingazon en hoogstamweidevegetatie, geeft het minder werk en een impuls biodiversiteit. Daarnaast het verbeterpunt de omvorming laurierhaag naar een gemengde haag en het verder afronden gemengde haag nabij weitje, maakt het prachtige erf af! Dus een prachtplek welke met beheer met meer biodiversiteit nog mooier wordt en minder werk vraagt! Het gedifferentieerde beheer zal ook qua beleving erf een impuls geven. Meer variatie, wellicht een gemaaid paadje door de boomgaard, geeft een gevarieerd en rustieke plek.

Bosakkerweg 2:

Ook hier de visie om het mooie opgaande groen duurzaam te behouden en te beheren. Met in de randen een natuurlijkbeheer en de landschapstuin een intensiever beheer is er een verhoging van de biodiversiteitswaarden. Door de kerstsparren weg te halen krijgt dit bosje een mooie struikenrand en krijgen ook de loofbomen in de rand ruimte om mooi uit te groeien. Tenslotte de uitdunning Italiaanse populieren, geeft de toekomstbomen ruimte en is ook fijn voor de aangrenzende agrariër.

Voorgaande beheer leidt ook tot minder werk en meer biodiversiteit. Een groene oase met tuin bij huis, een meer natuurlijker erf en een bosrijke natuurlijke buitenrand.

6. Tips inrichting en beheer groenelementen op en rond het erf

Tien tips voor een natuurerf

1. Plant hagen en gevarieerd struweel aan met inheemse besdragende soorten
2. Plant een (hoog)stamboomgaard en nootdragende beplanting aan
3. Realiseer zon-beschenen overgangen tussen hoog opgaande en lage begroeiing
4. Realiseer een lange 'bloeiboog' voor insecten door o.a. aanleg kruidenstroken
5. Creëer een waterelement door de aanleg poel/vijver
6. Maak takkenrillen en/of rommelhoekjes op het erf
7. Hang nestkasten op voor vogels
8. Maak een bijen-/insectenhotel of realiseer natuurlijke nestgelegenheid
9. Zorg voor ecologisch gevarieerd beheer: niet te netjes, niet alles hetzelfde beheren en in een keer uitvoeren
10. Gebruik geen bestrijdingsmiddelen

Figuur 5: Tips vanuit Landschapsbeheerbrochure

Deze voorgaande tips versterken de visie en laten zien hoe je de bestaande mooie erven vanuit de biodiversiteit nog interessanter kunt maken. Vele zaken gebeuren al, dus is prijzenswaardig. Goede tips die samen met voorgaande planvisie leiden tot een mooi natuurlijker erf en een strakke tuin! Mooi gedifferentieerd en minder werk in de toekomst.



**Figuur 6: Landschapsplan
Bosakkerweg 1 en 2**

7. Het Landschapsplan en beheerparagraaf

De visie heeft geresulteerd in onderstaande plan voor beide locaties. Met een juist beheer ontstaat er een meerwaarde voor de ecologische waarden.

Bosakkerweg 1:



A) *Bestaande beukenhagen rond boomweide en kaders tuin (130 meter= 65 m2 groen)*

Deze jonge Beukenhagen vormen een mooi kader! Door de 1x per jaar te snoeien na de langste dag, is de snoei slechts 1 x per jaar en is het een meer erfhaag!



B) *Erf met bomen (10x2= 20 m2 groen)*

Deze bomen op het achter-zij-erf fraai behouden en verder een minimale snoei. Wellicht een dode tak of schuurtak weghalen, maar niet kandelaberen.



C) Boomgaard aanvullen en beheer deels extensiveren (800 m² groen)

Om de boomgaard te vervolmaken de aanplant van 5 hoogstamfruitbomen. Dit zijn als voorstel bomen met aanplantmaat 12-14:

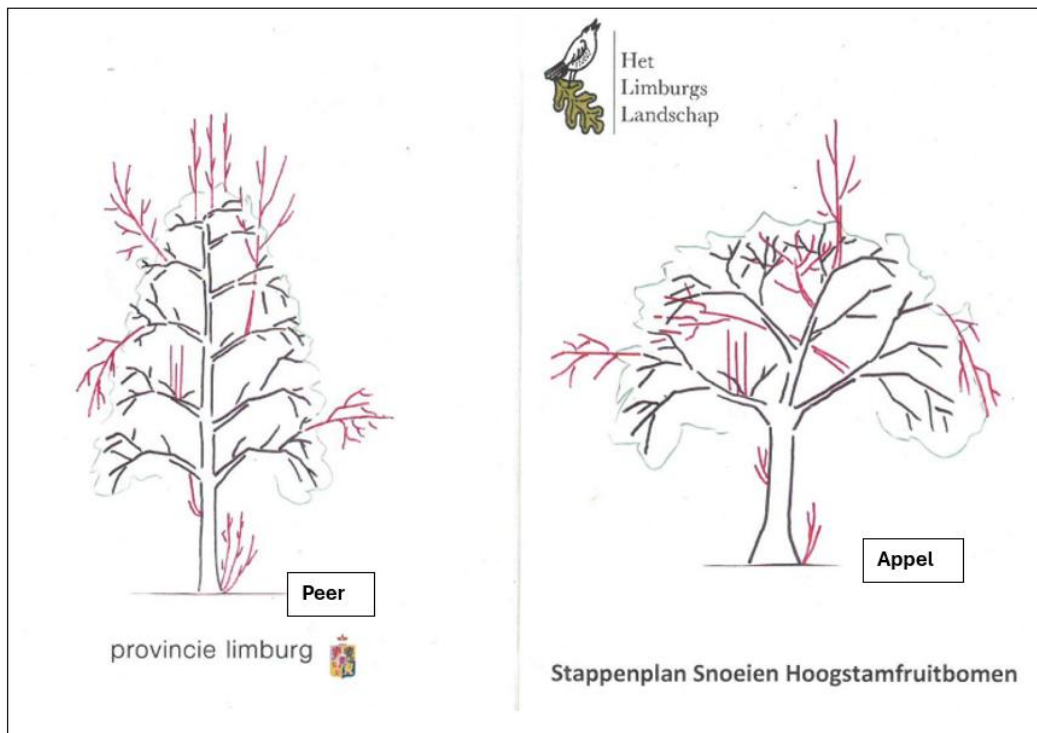
- 1 Prunus "Van"
- 1 Prunus "Regina"
- 1 Malus "Ecolette"
- 1 Pyrus "Concorde"
- 1 Mespilus germanica

Verder is de eis van het kwaliteitskader om een boomgaard te voorzien van een kruidenrijkere vegetatie. Wellicht wat wennen, maar geeft op erf veel meer variatie en juist een impuls aan biodiversiteit.



Deze hoogstamfruitbomen beheren op een landschappelijke wijze, dus de kroon opener maken, maar verder geen vormsnoei.

Onderstaand komt uit de cursus vanuit Steunpunt Landschapsbeheer en aan te bevelen (wil de eigenaar ook) om een cursus te volgen, dat erg fijn zou zijn!



D) Omvormen laurier naar gemengde haag met bestaande bomen (80 meter haag en bomen met bonus = 160 m²)

De gemengde haag wordt na rooien laurier met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd (gelijk sortiment als bestaande haag achter) en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,50 meter, zodat deze een groene rand vormt en je toch de bebouwing luchtig ziet.

Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit. Wellicht kan een zijde 1 x per 2 jaar geknipt worden.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
25 %	Cornus mas	Gele kornoelje
25 %	Viburnum opulus	Gelderse roos
25 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje



E) Aanleg gemengde haag met 2 =bomen (50 m= 54 m2 groen)

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd (gelijk sortiment als bestaande haag achter) en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,50 meter, zodat deze een groene rand vormt en je toch de bebouwing luchtig ziet. Is ook als afscherming naar de omgeving.

Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit. Wellicht kan een zijde 1 x per 2 jaar geknipt worden.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
25 %	Cornus mas	Gele kornoelje
25 %	Viburnum opulus	Gelderse roos
25%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje

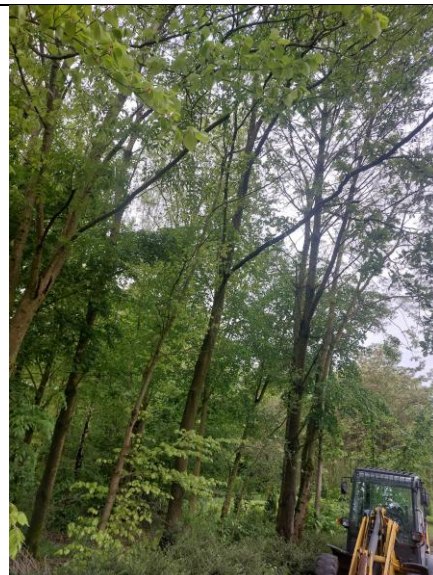
In de haag een tweetal Lindes aan te planten met maat 16-18 zijnde:

1 Tilia cordata

1 Tilia platyphyllos

Deze bomen enige begeleidingsnoei, maar verder hun mooie eindhabitus laten ontwikkelen en zeker niet kandelaberen.

<u>Bosakkerweg 2:</u>





F) Bestaande boszone 4700 m² groen

Nu al een mooie bosrijke zone. Qua beheer het wat makkelijker maken en door de bomen wat te dunnen het stimuleren van de ondergroei, waarmee de ruimte voor flora en fauna ook toenemen. De houtrillen, overhoeken en leuke padjes maken het tot een erg aantrekkelijke bosrijke zone!





G) *Beheer randzone gazon leiden naar meer bloei en beleving (400 m² groen)*

Een ingreep om het beheer te vergemakkelijken is de randzone iets meer natuurlijker te beheren. Minder werk en voor de biodiversiteit een grote meerwaarde. Onder de hoogspanning de verplichte snoei ivm hoogte en verder het mooi laten ontwikkelen en een leuk paadje behouden, zorgt voor een fijne beleving.



H) *Bestaande hagen (100 meter is met haagbeuk 50 m² groen)*

Deze hagen vormen een mooi kader. Het beheer 2 x per jaar snoei na de langste dag en begin september, zorgt dat deze meer strakker is bij de strakkere tuin. Nabij bosje is 1 x per jaar snoei afdoende.



I) *Verspreid de fraaie erfbomen (24 m² groen)*

Op het erf-landschapstuin staan enkele mooie bomen. De inheemse tellen mee en door deze minimaal te snoeien zijn het nu en in de toekomst mooie exemplaren in een fraai erf-tuinlandschap!



J) Weghalen kerstspennen en creëren struweelrand (Onderdeel van het bosgebiedje)

De kerstspennen zijn geheel versleten en door deze weg te halen, creëert men ruimte voor de bestaande loofbomen en zal de rand langzaam een struikenzone worden, dat erg waardevol zal zijn.

Vakkundig uitvoeren, wellicht takken verwerken als houtril en verder mooi laten ontwikkelen en iedere 8 jaar wat terugsnoei om overkoken te voorkomen.



K) Uit te dunnen Italiaanse Populierenrij Bestaande hagen (60 meter is 120 m2)

Deze staan erg dicht op mekaar en gaan overhangen. Vandaar 50 % van de bomen weghalen en de andere krijgen meer ruimte. Bleswerk vakkundig laten uitvoeren en takken of verwerken of na snipperen afvoeren.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beschrijving beheer laat zien dat de kwaliteit voor beide locaties zeer goed zijn:

Bosakkerweg 1 ca. 1100 m2 aan kwaliteitsgroen aanwezig en te ontwikkelen

Bosakkerweg 2 ca. 5300 m2 aan kwaliteitsgroen aanwezig en te ontwikkelen

Voorgaande geeft aan dat het hiermee zeer ruim voldoet en de eigenaren een nu al erg mooie plek brengt. Met enkele puntjes op de i en juist beheer zal het genieten juist toenemen. Maar ook minder werk vergen en meer ruimte voor de vlinders en de bijen!