



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing
Baarskampstraat, Kessel

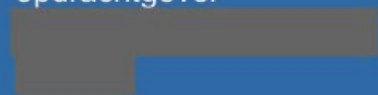
colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
Supermarkt Baarskampstraat
48, Kessel**

datum
24-09-2025

projectnummer
P05348

opdrachtgever



BRO
projectleider
MO

projectteam
AR

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
	Bestemmingsplan	4
	Omgevingsvisie Peel en Maas	5
1.3	Kenschets landschap	6
	Landschapstype	6
	Historie	6
1.4	Huidige situatie	8
2	Inpassingsplan	9
2.1	Inrichtingsmaatregelen landschappelijke inpassing: Basiskwaliteit	10
2.1.1	Aanleg waterberging aan noordwestzijde	10
2.1.2	Aanplanten strook bosplantsoen	10
2.1.3	Aanplanten robuuste blokhaag	10
2.2	Inrichtingsmaatregelen: Aanvullende kwaliteit	10
2.2.1	Voorzijde plantvak aanplanten met vaste planten	10
2.2.2	Aanplanten plantvak met lage heesters, ca. 1 meter hoog	10
2.2.3	Aanplanten klimbeplanting	10
2.2.4	De parkeervakken in waterdoorlatende verharding	10
2.2.5	Aanleggen infiltratiestrook met beplanting en bomen	11
2.3	Beplantingsindicatie	11
2.3.1	Beheer en onderhoud	11
2.4	Uitwerking kwaliteitskader Peel en Maas	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op de hoek van de Beeselseweg en de Baarskampstraat te Kessel ligt supermarkt 'Phicoop'. De eigenaar van supermarkt Phicoop wil de supermarkt vergroten en moderniseren zodat deze met haar service aan de huidige marktvraag van de consument kan tegemoet komen. De bestaande winkel heeft een oppervlakte van 950 m² wvo. Dit is te klein om de bedrijfsactiviteiten toekomstbestendig voort te kunnen zetten. Op de huidige locatie kan niet worden voorzien in een vergroting van de bestaande supermarkt inclusief de daarbij benodigde buitenruimte voor o.a. parkeren en bevoorrading. De supermarkt zal daarom naar een andere locatie aan dezelfde straat worden verplaatst, waarna op de huidige locatie ruimte vrijkomt voor woningbouw. Dit voornemen biedt kansen om te komen tot een invulling die past bij de wensen en kaders van het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de kruising Rijksweg, Heldenseweg en Baarskampstraat. Het plangebied ligt deels binnen de kern (roze vlak op kaart) en deels in het buitengebied. Door de verbinding met het centrum is dit een van de hoofdentree's van het dorp. In de nabije omgeving in het buitengebied bevinden zich voornamelijk clusters van boerderijen / agrarische bedrijven en enkele campings.

Planvoornemen

De eigenaar heeft het plan opgevat een nieuwe supermarkt met lunchroom en Primera van ongeveer 1.500 m² wvo te lokaliseren op de percelen van Anytime fitness aan de Baarskampstraat 48, Bakkerij

Peeters aan de Baarskampstraat 44 (incl. woning) en het aan voornoemde percelen aangrenzend gelegen agrarisch perceel richting de voormalige Boerenbond. Hierbij ligt een herontwikkeling van Anytime, alsmede de bouw van twee woningen in de rede. Om het beoogde programma te kunnen vestigen zullen de volgende percelen in de ontwikkeling worden betrokken:

- KSL00 - E – 552
- KSL00 - E – 554
- KSL00 - E – 1414
- KSL00 - E – 555 (gedeeltelijk)

Op 22 februari 2022 heeft een informatief gesprek met de gemeente Peel en Maas plaatsgevonden. De gemeente heeft aangegeven positief te staan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en geeft tevens een aantal uitgangspunten mee die bij de planvorming van zowel de huidige als nieuwe locatie betrokken dienen te worden.



Figuur 1: Ligging plangebied

Deze uitgangspunten vormen een belangrijke basis voor de uitwerking van het initiatief in een stedenbouwkundig schetsplan op zowel de huidige als nieuwe locatie dat na overeenstemming met de gemeente als principeverzoek aan het college zal worden voorgelegd ter besluitvorming.

Bestemmingsplan

Conform de vigerende bestemmingsplannen 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' en 'Buitengebied Peel en Maas' gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Horeca', 'Detailhandel', 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Het gehele plangebied valt daarnaast ook binnen de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 4'. Ook valt een gedeelte van het plangebied onder de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze gasleiding doorkruist het plangebied en loopt van de zuidwestzijde naar de noordoostzijde. Tot slot gelden er voor het plangebied nog een aantal gebiedsaanduidingen.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

Voor het gedeelte van het plangebied grenzend aan de Baarskampstraat geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor het beschermen van de functie als werktuig van de Sint Antoniusmolen in Kessel en als landschapsbepalend element. Volgens de bouwregels mag binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden gebouwd, hoger dan 4,5 meter.

Voor het gedeelte van het plangebied dat valt onder het buitengebied geldt naast de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' de navolgende gebiedsaanduidingen, te weten: 'Kernrandzone', 'Reconstructiewetzone - verweingsgebied', 'Wro zone – wijzigingsgebied 1 ob'. Ter plaatse van de aanduiding 'Kernrandzone' zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen. Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verweingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verweingsgebied. Ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden. De bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' kunnen in beginsel niet worden gebruikt ten behoeve van de beoogde supermarkt/sportcentrum en de woningen. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.

Omgevingsvisie Peel en Maas

In 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. Met de omgevingsvisie wil de gemeente bereiken dat Peel en Maas aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. Dat kan door de waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. Er wordt ruimte gegeven voor ontwikkelingen die bijdragen aan de waarden en opgaven. Bij de waarden gaat het om de vraag wat kenmerkend is voor Peel en Maas en wat Peel en Maas uniek maakt. Dit zijn algemene waarden en waarden per landschappelijk deelgebied. Het plangebied ligt net in het landschappelijke

gebied Oude verdichte bouwlanden tegen de kern van Kessel. De gebiedskwaliteiten en te versterken waarden van deze bouwlanden worden hier genoemd.

Gebiedskwaliteiten

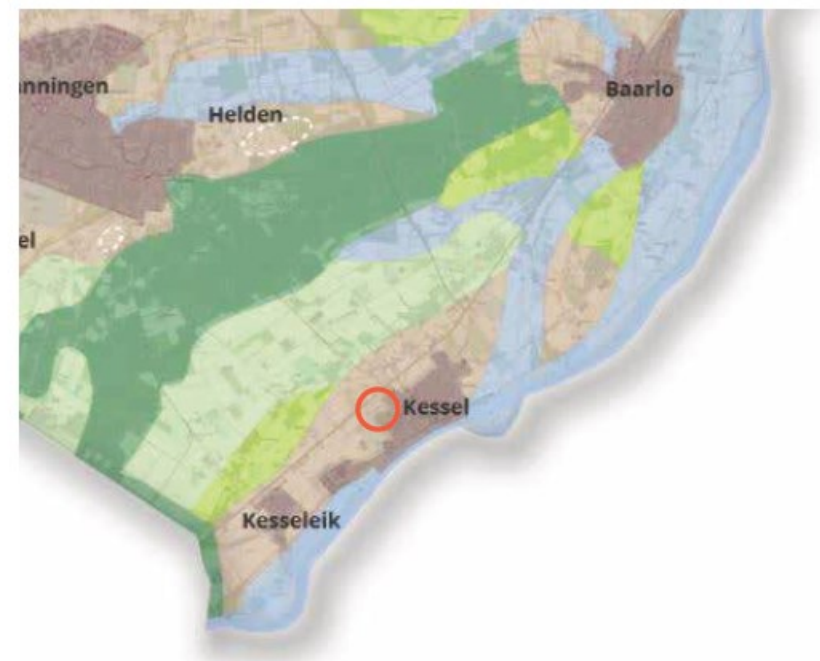
- De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten.
- De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging.
- De oudste ontginningen met dorpen en bebouwingslinten.
- Er zijn uitwaaiende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai.
- Verspreid over het gebied liggen tal van cultuurhistorische objecten.

Te versterken waarden

- Versterking van cultuurhistorische identiteit (ontginningshistorie, bolle akkers) waardoor de aantrekkingskracht voor toeristen toeneemt; kansen voor agrotourisme en extensieve recreatie.
- Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden.
- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.
- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen.
- Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,
- Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

Kessel

Kessel is ontstaan op een hoge rand in de buitenbocht van de Maas en is al in de 10de eeuw ontstaan bij een wachttoren. Kessel is een historisch Maasdorp. Dat is goed zichtbaar in de parallelle bebouwingsstructuur aan de Maas, de historische bebouwing aan de Markt en het Veers en het hoogteverschil rond de Keverberg.



Figuur 3: Landschappelijke deelgebieden (lichtbruin = oude verdichte bouwlanden), bron: Omgevingsvisie Peel en Maas

1.3 Kenschets landschap

Landschapstype

Kampen en oude graslanden

De oude verdichte en besloten bouwlanden liggen voornamelijk rond de oudere kernen, zoals Kessel. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgonnen voor akkerbouw. De lagere gronden waren hier-voor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. Het is een kleinschalig landschap. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen.

In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. De oude bouwlanden werden bemest door middel van het potstalsysteem. Daardoor kwamen de gronden in de loop der eeuwen nog hoger te liggen. Er ontstonden zo bolle akkers. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging. Hierdoor is op de zandgrond een dikke eerdlaag ontstaan.

In deze van oudsher bewoonde en vroeg ontgonnen delen van Kessel zijn nu de enkeerdgronden te vinden. De gronden waren oorspronkelijk in gemeenschappelijk gebruik, waardoor de eenheden groter en meer open waren. Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstype ontstond, met een min of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger uit rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

Landschapskenmerken

De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig met een kronkeling wegenpatroon. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld. Functioneel worden de gebieden vooral gebruikt voor akker- en tuinbouw.

Doel

Binnen dit landschap gaat de aandacht uit naar de versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten. Dus het versterken van de kleinschaligheid, waarbij de houtwallen kunnen worden ingezet als raamwerk en realisatie van weg- en erfbeplantingen. De cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers dienen zoveel mogelijk behouden te worden.

Historie

Op de historische kaarten is te zien dat de Baarskampstraat en de Rijksweg zijn oude wegen, waar langs verschillende boerderijen waren gelegen. Later ontstond er meer lintbebouwing ten noorden van de Baarskampstraat, ter hoogte van het plangebied. De gronden werden vooral gebruikt als akkers en graslanden.

Later, rond 2000, werden de woningen en boerderijen aan het lint steeds vaker vervangen door bedrijven. Zoals ten noorden van het plangebied, de Boerenbond, en op het plangebied zelf een fitnesscentrum en een bakker. Hier is toen ook erfbeplanting aangeplant rondom een deel van het perceel.

Ten oosten van het plangebied staat de Sint Anthoniusmolen, deze dateert uit het bouwjaar 1800.



Figuur 4: 1900 (Bron: topotijdsreis)



Figuur 6: 1950 (Bron: topotijdsreis)



Figuur 8: 2000 (Bron: topotijdsreis)



Figuur 5: 1930 (Bron: topotijdsreis)



Figuur 7: 1970 (Bron: topotijdsreis)



Figuur 9: 2022 (Bron: topotijdsreis)

1.4 Huidige situatie

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een molen met molenbiotop afstanden (100m., 150m., 200m.) Aan de noordzijde ligt de voormalige boerenbond en tussen de voormalige boerenbond en het plangebied ligt de smalle onverharde weg Broek als laanstructuur met volgroeide bomen. Aangrenzend aan het plangebied zijn recentelijk aan de Roode Eggeweg vier woonkavels uitgegeven.

Binnen het plangebied ligt de huidige bebouwing van Anytime Fitness en bebouwing van bakkerij Peeters met een sterk verspringende rooilijn met daarom heen grote verharde delen voor parkeren. Achter de woning op Baarskampstraat nr. 42 bevindt zich een groen achterperceel bestaande uit struweel met laag tot middelhoge begroeiingen. In het noordwesten staan twee oude eikenbomen die onderdeel uitmaken van de bomenstructuur aan de Rijksweg.



Figuur 10: Zicht vanaf de kruising Rijksweg en Baarskampstraat (Bron: Google Streetview)



Figuur 11: Zicht vanaf de Baarskampstraat (Bron: Google Streetview)



Figuur 12: Zicht vanaf de Rijksweg met links de voormalige Boerenbond en rechts de twee eikenbomen (Bron: Google Streetview)



Figuur 13: Zicht vanaf het Broek (Bron: Google Streetview)



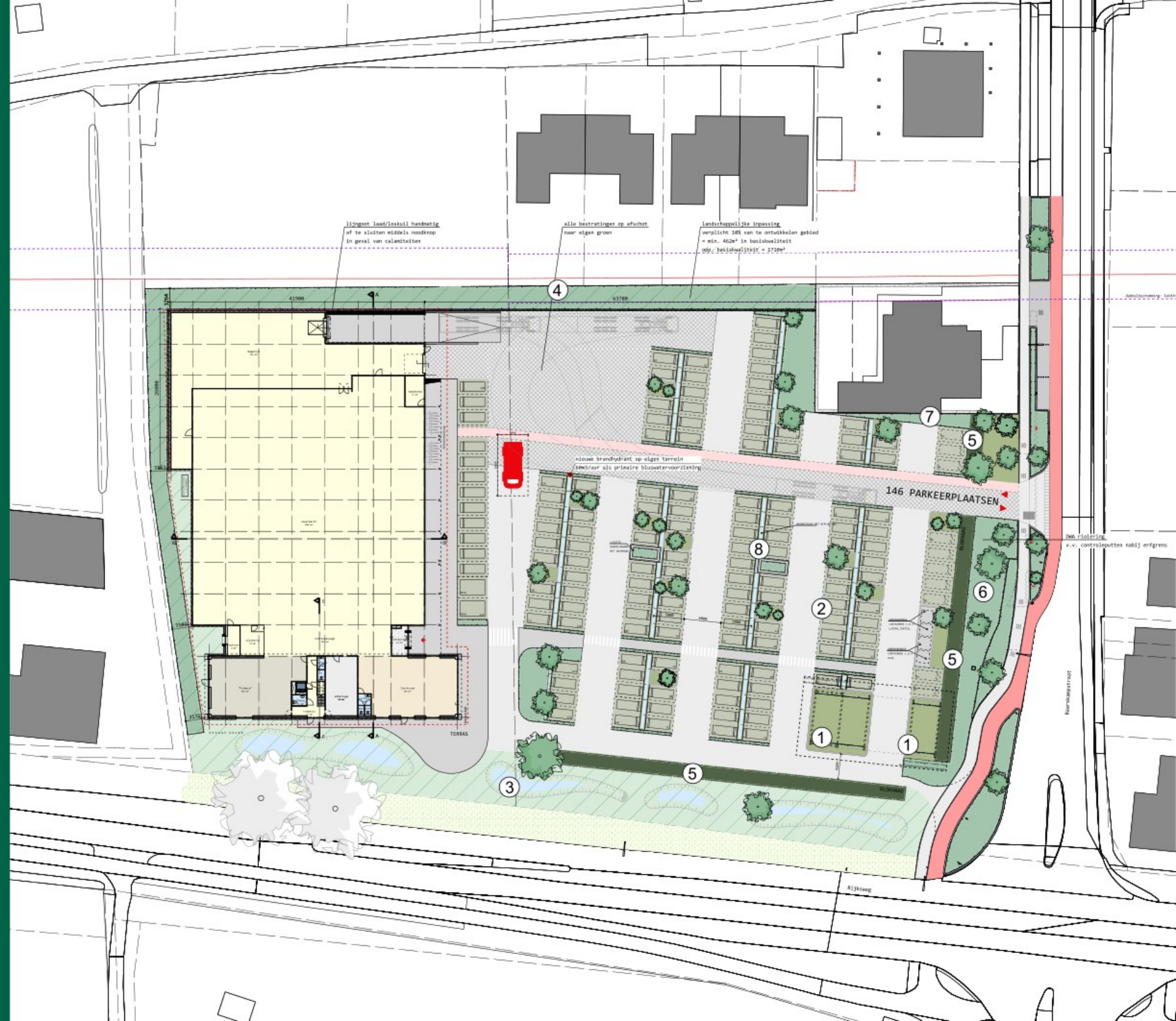
Figuur 14: Zicht vanaf de Roode Eggeweg, waar nieuwe woonkavels komen (Bron: Google Streetview)

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets (opgesteld door Janssen- Wuts) illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. De inpassingsmaatregelen zetten in op het versterken van de aanwezige landschappelijke elementen, het creëren van een representatieve voorkant van de supermarkt en een zorgvuldige inpassing tussen de woonpercelen en de supermarkt. Daarnaast dient er door de toename van verharding genoeg waterberging te worden gerealiseerd.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aan de voorzijde wordt een pergola gerealiseerd. Bij de pergola wordt Blauwe regen aangeplant als klimbeplanting.
2. De parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding met lavapakket voor waterberging.
3. Ten behoeve van de opvang van hemelwater wordt er een waterberging aangelegd.
4. Aan de zuidoostzijde wordt een groenstrook aangeplant met bosplantsoen t.b.v. een robuuste inpassing naar de omliggende woonkavels.
5. Aanplanten robuuste blokhaag parallel aan Rijksweg.
6. Aan de voorzijde wordt een organisch plantvak ingeplant met vaste planten.
7. Bij het woonperceel in de zuidoosthoek worden lage heesters aangeplant, ca. 1 meter hoog.
8. Infiltratiestroken op parkeerplaats van 1 meter breed met beplanting en bomen.



2.1 Inrichtingsmaatregelen landschappelijke inpassing: Basiskwaliteit

2.1.1 Aanleg waterberging aan noordwestzijde

Het initiatief zorgt voor een forse uitbreiding in het verharde oppervlak. Dit dient gecompenseerd te worden door het toepassen van maatregelen waarbij het hemelwater kan worden opgevangen. Zie hieronder de berekening voor de benodigde waterberging:

Toename verhard oppervlak

- bebouwing: 2.758 m²
- parkeerplaatsen (70% door halfverharding): 1.847 m²
- overige verharding (wegen en paden): 3.468 m²
- **Totaal:** 8.083 m²

Benodigde waterberging

De verwachte toekomstige verharding bedraagt 8.083 m². Conform het beleid van de gemeente dient hiervoor ca. 376,4 m³ hemelwaterberging voor aangelegd te worden. Aansluiting op het oppervlaktewater is ter plaatse niet mogelijk. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Bij overloop van de benodigde hemelwaterverwerking dient dit oppervlakkig naar openbaar gebied plaats te vinden. Er mag bij een bui van T=100 geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan.

Aan de noordwestzijde is ruimte voor waterberging rondom de parkeerplaats en bebouwing. In deze zone worden 4 wadi's aangebracht. De wadi's variëren van vorm, waardoor er een gepaste dynamiek ontstaat en diverse pioniersbeplantingen zich kunnen vestigen. De wadi's hebben een totaaloppervlak van 370 m² en een aanlegdiepte van 0,5 m. Het bergend vermogen bedraagt hiermee 122 m³. Naast de wadi's wordt er een lavapakket onder de wadi's aangebracht. Deze maatregel is goed voor 195 m³ extra bergend vermogen. Ook worden de groenstroken tussen de parkeerplaatsen voorzien van een lavapakket. Dit biedt 59,5 m³ bergend vermogen. In totaal kan er op het terrein 376,5 m³ water worden geborgen. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde watercompensatie van 376,4 m³.

2.1.2 Aanplanten strook bosplantsoen

Aan de zuidoostzijde wordt een strook (ca. 4 m breed) aangeplant met bosplantsoen. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten. De strook zorgt voor een inpassing tussen de supermarkt en de woonkavels aan de oostzijde.

2.1.3 Aanplanten robuuste blokhaag

Parallel aan de Rijksweg en de Baarskampstraat ter hoogte van de parkeerplaats wordt een robuuste blokhaag aangeplant. De blokhaag heeft een hoogte van ca. 1,2 meter en is 1 meter breed.

2.2 Inrichtingsmaatregelen: Aanvullende kwaliteit

2.2.1 Voorzijde plantvak aanplanten met vaste planten

Aan de voorzijde, rondom de pergola, wordt een organisch vormgegeven plantvak aangeplant met vaste planten. De vaste planten bestaan zorgen met een kleuraccent voor een uitnodigende voorkant. De vaste planten worden in een mix van soorten aangeplant met minimaal 8 stuks van dezelfde soort bij elkaar.

2.2.2 Aanplanten plantvak met lage heesters, ca. 1 meter hoog.

Twee vakken in de zuidoosthoek van de parkeerplaats worden met laagblijvende heesters aangeplant. De heesters worden ca. 1 meter hoog en worden in een mix van 3 soorten geplant. Per soort worden minimaal 8 stuks bij elkaar geplant.

2.2.3 Aanplanten klimbeplanting

Aan de voorzijde wordt een pergola gerealiseerd. Een pergola vormt een hoogteaccent. De pergola staat aan de voorzijde, welke zorgt voor een representatief accent aan de voorkant. Bij de staanders van de pergola wordt Blauwe regen aangeplant die langs de pergola omhoog kan groeien.

2.2.4 De parkeervakken uitvoeren in waterdoorlatende verharding met lavapakket

Door de parkeervakken uit te voeren in een waterdoorlatende verharding (grasbeton) met een lavapakket eronder kunnen de parkeervakken als waterberging fungeren. Daarnaast kan de toepassing van bijvoorbeeld grasbetontegels zorgen voor een groenere uitstraling van de parkeerplaats.

2.2.5 Aanleggen infiltratiestrook met beplanting en bomen

Tussen twee rijen parkeervakken in wordt een infiltratiestrook van 1 meter gerealiseerd, hierdoor worden de parkeervakken 4,5 meter en kan de neus van de auto deels over de strook heen staan. Tussen de parkeervakken en de strook ligt steeds een stootband. De parkeervakken lopen af richting de strook, waardoor het hemelwater hier naar toe stroomt. De stroken worden ingericht met beplanting, er worden soorten gekozen die goed tegen natte voeten kunnen. Daarnaast worden er om de 15 meter een boom in de strook geplaatst.



Figuur 15: Voorbeeld infiltratiestrook met beplanting tussen parkeervakken en stootbanden

Er is gekozen voor *Alnus glutinosa* (Zwarte Els), deze is goed bestand tegen natte voeten.

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid.

2.3.1 Beheer en onderhoud

Bomen

Het onderhoud voor bomen betreft een beheers-cyclus, waarbij de bomen 1x per 2 à 3 jaar worden gecontroleerd op schade, dood hout en stabiliteit (VTA).

De bomen worden waar nodig gesnoeid/gedund aan de hand van het

beeld/uitgangspunten op dat moment. Dit dient zo'n 1x per 2 à 3 jaar te worden uitgevoerd, wanneer de boom gevaarlijke kenmerken vertoont, zal het onderhoud eerder plaatsvinden. Daarnaast zullen de bomen worden voorzien van water, bij jonge aanplant, in droge zomers.

Struweel

Het onderhoud voor struweel zal machinaal of met de hand worden verricht. Hierbij worden diverse takken teruggesnoeid (bij voorkeur gefaseerd en buiten broedseizoen). Intensieve soorten (opslag), zoals bra-men en Amerikaanse vogelkers worden verwijderd. Daarnaast uitmaaien in eerte jaren om de groei van jonge struiken te stimuleren. Snoeien vind 1 x in de 2 à 3 jaar plaats. Uitmaaien 2 à 3 keer per groeiseizoen in eerste jaren na aanplant.

Groen rondom parkeerplaatsen: geschoren hagen

Het groen rondom de parkeerplaatsen wordt afgezet met behulp van een heggenschaar, het vrijgekomen materiaal zal worden opge-ruid en afgevoerd. Om optimale groei te stimuleren wordt onkruid aan de haagvoet verwijderd. De haag zal 2x per jaar (eind juni na broedsei-zen) en evt. nogmaals in september worden gesnoeid.

Extensief maaibeheer: bloemenweide

Rondom de wadi aan de noordzijde en oostzijde van het perceel wordt het grasland extensief beheerd. Er wordt twee keer per jaar gemaaid. Het grasland wordt niet bemest, maaisel dient te worden afgevoerd voor verschraling. Ongewenste soorten worden verwijderd. Wanneer er ga-ten ontstaan in de bloemenweide zal worden bijgezaaid.

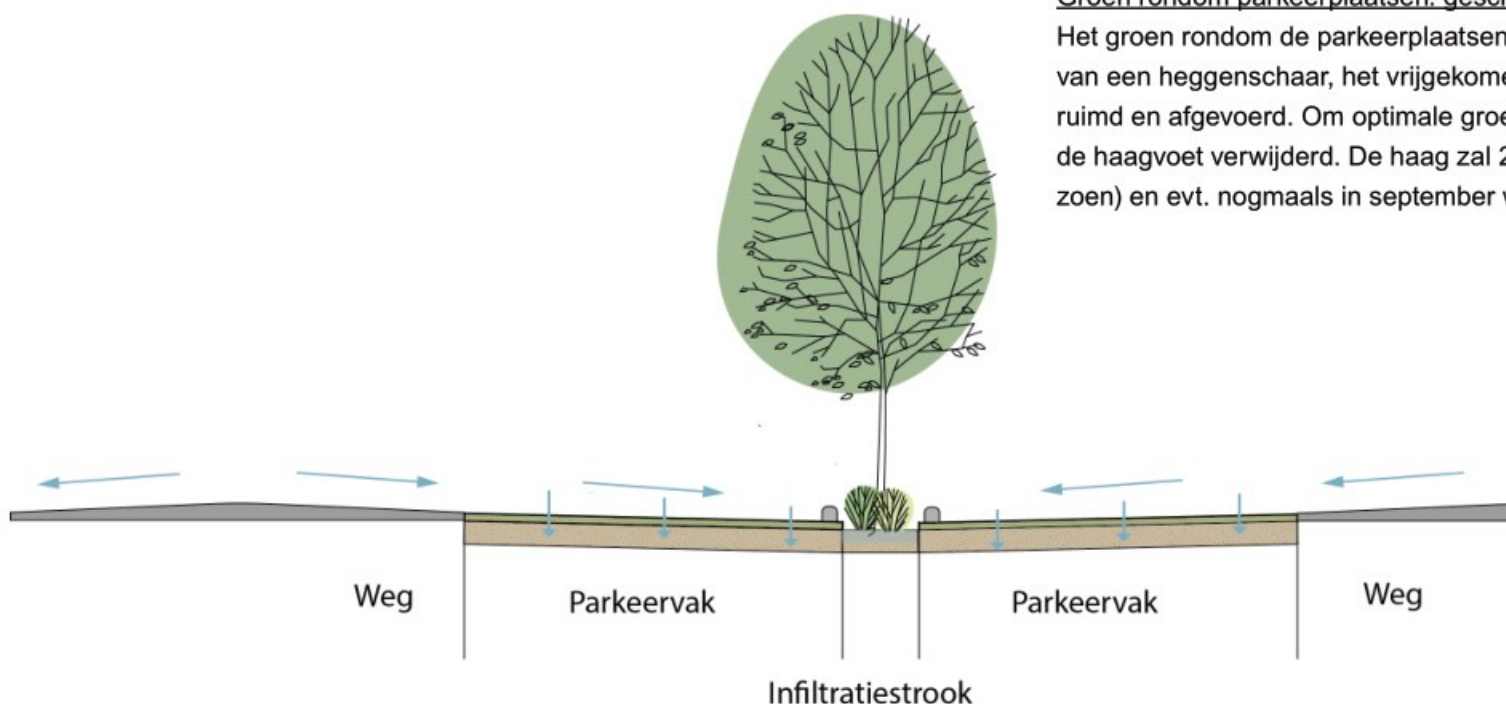
Vaste plantenborders

De borders worden regelmatig gecontroleerd op onkruidgroei (maande-lijks in groeiseizoen), ook worden delen teruggesnoeid in het voorjaar voor een optimale groei van de planten (1x per jaar). Daarnaast zullen de planten worden voorzien van water in droge perioden.

Klimplanten

Klimplanten kunnen snel groeien, door snoeien blijft de klimplant be-heerst groeien zonder te overwoekeren. Snoei vindt 1 - 2 x per jaar plaats in de maanden maart/ april en evt. zomercorrectie.

Zie het volledige beheer- en beplantingsplan (bron: Herman Vaessen) in bijlage 3. Hier is tevens een uitsplitsing gemaakt van het aan te planten sortiment.



Figuur 16: Principeprofiel waterdoorlatende verharding (grasbeton) en lavapakket

2.4 Uitwerking kwaliteitskader Peel en Maas

Indien er in het buitengebied een ontwikkeling plaatsvindt, dienen er meestal door de initiatiefnemer compenserende maatregelen getroffen te worden. De grootte van deze kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling en van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Hieruit blijkt dat voor onderhavige ontwikkeling 'Basiskwaliteit Plus' met Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) toegepast dient te worden. De maatregelen die hiervoor gelden gaan verder dan een reguliere landschappelijke inpassing. Met de voorgestane verbeteringen aan de voorzijde van het terrein en de toepassing van de bouwstenen aan de achterzijde wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering mogelijk gemaakt. Of dit pakket maatregelen in voldoende mate aansluit bij de vereisten van het kwaliteitskader wordt bepaald aan de hand van een berekening.

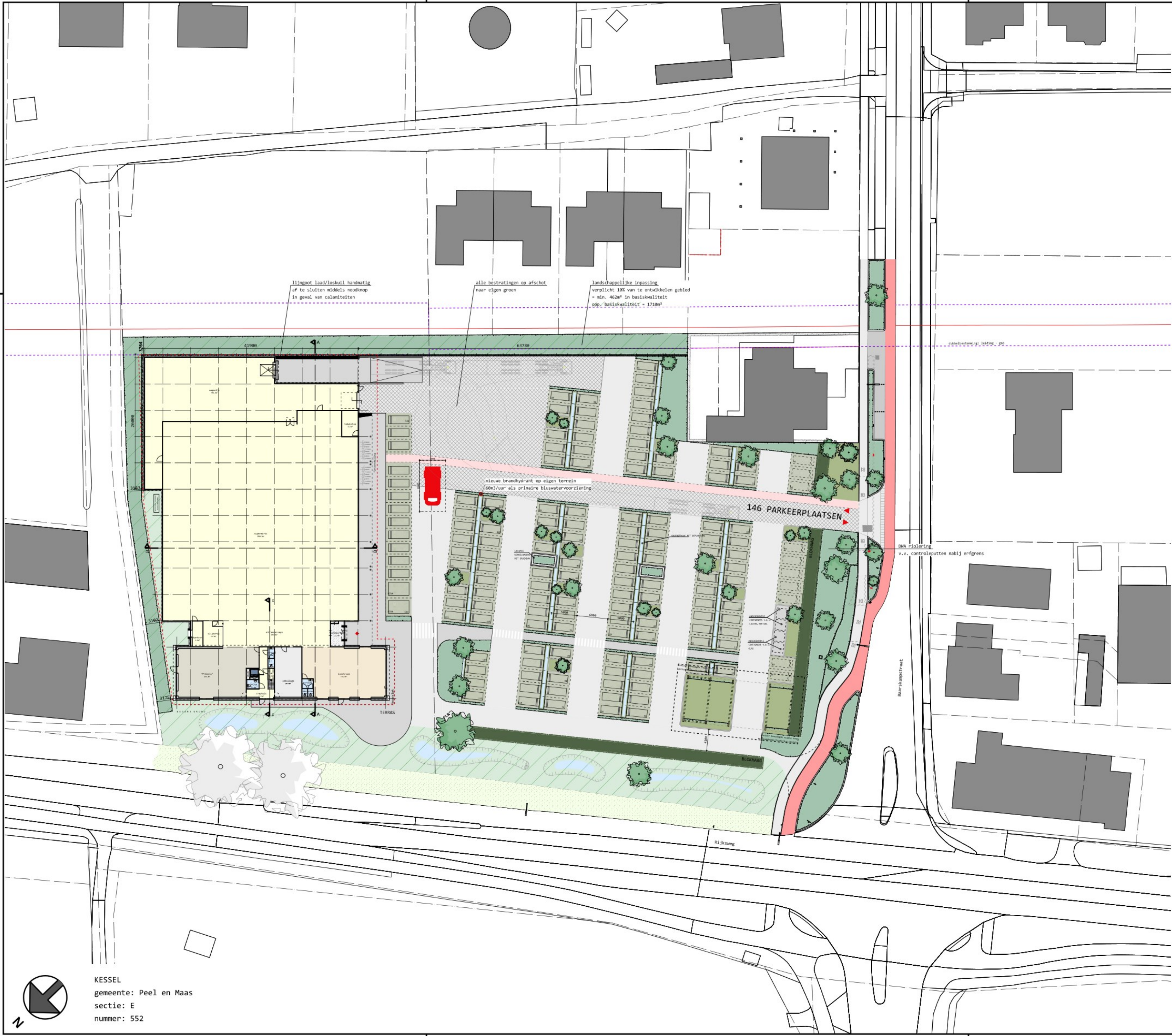
Basiskwaliteit Plus

Voor Basiskwaliteit Plus geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Onderhavig plangebied ligt voor een gedeelte in het buitengebied, het overige deel behoort tot de kernen Kessel en Kessel-Eik. Het gedeelte van het bouwvlak dat in het buitengebied ligt, bedraagt in de beoogde situatie ca. 3.016m².

Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK)

Het kwaliteitskader van Peel en Maas gaat uit van een standaardbedrag van 35 euro per vierkante meter aanvullende bedrijfsbestemming. Zie in de bijlage de opgestelde kwaliteitsberekening van Janssen Wuts.

Bijlage 1 - Inpassingsplan



OPPERVLAKTESTAAT BUITENRUIMTE	
KAVEL	10.920m²
BOUWVLAK NIEUWE SUPERMARKT	3.816m²
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	2548m²
OVERBOUWDE OPPERVLAKTE	210m²
LAAD/LOSKUIS	147m²
BESTRATING	
looppaden/terras	524m²
parkeervakken	1847m²
rijwegen	1784m²
rijweg vrachtauto's	1170m²
GROEN	2900m²
GROENE GEVEL	ca. 374m²
BEGROEIDE GELUIDWAL	ca. 255m²
HOUDEN GEVELBEKLEDING	ca. 825m²

opdrachtgever:
Holding OG Nabben
Kessel b.v.
Hout 9
5995 PP Kessel
tel.: 06-54922876

project:
Nieuwbouw supermarkt
a/d Baarskampstraat/
Rijksweg te Kessel
gemeente Peel en Maas

situatie:
SITUATIETEKENING
situatie

aanvullingen:
07.04.25 best. sit
20.06.25 aanvullingen
30.04.25 opm. veiligheidsregio
02.05.25 opm. verwerkt
03.09.25 opm. lands inp.
22.05.25 19.09.25 installaties

JANSSEN WUTS
ARCHITECTEN

probleem: JI
schaal: 1:500
datum: 20.02.25
formaat: A2
werknr: 23028
bladz: S.10
aantal bladen: 1

Napoleonbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
Tel (077) 4771529
E-mail info@janssenwuts.nl
www.janssenwuts.nl

maten in millimeters

KESSEL
gemeente: Peel en Maas
sectie: E
nummer: 552

Bijlage 2 - Kwaliteitsbijdrage

Kostenverhaal en compensatie

Gezamenlijke notitie aangaande het aspect kostenverhaal en de mogelijkheden voor compensatie in de plangebieden A en B, behorende bij de realisatie van een nieuwbouw supermarkt (plan Supermarkt) en een appartementengebouw en fysio/fitnesscentrum (plan Nabben).

Plangebied A:

Onderdeel van de anterieure overeenkomst zijn financiële afdrachten in een fonds. Hiervoor staan de volgende kengetallen die van toepassing zijn:

- Kwaliteitskader buitengebied – bedrijven:	€	35,- per m ²
- Fonds infrastructurele werken – bedrijven:	€	16,- per m ²

Percelen in huidige toestand:

KSL-E-1729 – nieuw woonhuis adres Baarskampstraat 44

KSL-E-1730 – voormalige tuin van voormalig woonhuis Baarskampstraat 42

KSL-E-553,554 – voormalige bakkerij met parkeergelegenheden

KSL-E-552 – bestaande fitness met parkeergelegenheden

KSL-E-1414 – braakliggend perceel met agrarische bestemming

De percelen die bij de toekomstige ontwikkeling van de nieuwbouw supermarkt komen te horen:

KSL-E-1730

KSL-E-553,554

KSL-E-552

KSL-E-1414 ged. : van perceel 1414 (huidig 6721m²) wordt 4621m² afgesplitst t.b.v. de ontwikkeling

Oppervlakte totaal te ontwikkelen grond: 10.920 m²

Calculatie

De bedragen die van toepassing zijn op het aspect kostenverhaal, gelden voor het aantal m² toekomstig bouwvlak, wat op dit moment gelegen is op een perceel in het buitengebied.

Bouwvlak t.b.v. nieuwe supermarkt: 3.016 m²

3.016 x €35,- = €105.560,-

3.016 x €16,- = € 48.256,-

€153.816,-

Compensatie kan worden gevonden in:

- Versterking en verfraaiing van het landschap;
Van het gebied ter grootte van 10.920m² wordt 2.900m² groen ingericht. Dat is 26,6%.
- Sloop van bestaande bebouwing en/of verhardingen;
- Aanleg van natuur;
- Verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- Extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik;
Het hoofdvolume van het gebouw wordt bekleedt met houten planken, om zo de vorm van agrarische schuur in het buitengebied kracht bij te zetten. Daarnaast heeft de begroeide pergola op de hoek van de parkeerplaats een bijzondere architectonische kwaliteit. Twee van de vier gevels van de supermarkt worden voorzien van een systeem om ze te laten begroeien, wat de landschappelijke aanblik van het gebouw versterkt.
- Extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen;
- Investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied.
Zie investeringen in architectonische kwaliteit.

Versterking en verfraaiing van het landschap mag worden gerekend à €6,- per m².

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING NIEUWE LOCATIE SUPERMARKT: 2.900 m²
10% van nieuw te ontwikkelen grond (huidig buitengebied) is een verplichte bijdrage, de zogeheten "basis kwaliteit". Dit aantal m² bedraagt: 0,1 x 4621m² = 462m²
Daardoor resteert: 2.438 m²
2.438 x €6,- = € 14.628,-

Extra toevoeging architectonische kwaliteit mag worden gerekend:

Groene gevel; draadmat op RVS palen: 374 m²

374 x €60,- = € 22.440,-
beplating à €35,- per m¹

68 x €35,- = € 2.380,-
excl. beregeningssysteem

Begroeid geluidscherm: 255 m²

255 x €120,- = € 30.600,-
beplating à €35,- per m¹

64 x €35,- = € 2.240,-
excl. beregeningssysteem

Houten planken gevelbekleding: 825 m²

825 x €250,- = €212.500,-

Begroeide pergola met footprint:

184 m²

Grondwerk en fundering:

Post grondwerk: € 2.500,-

Post uitzetten: € 1.000,-

Wapening t.b.v. fundering: € 950,-

Betonfundering ca. 13,5m³: € 1.755,-

Post wapenen/storten: € 880,-

€ 7.085,-

Houtbouw CLT-elementen

Casco: € 44.750,-

Stelpost hijsvoorzieningen: € 500,-

Thermisch verzinkt ankerwerk: € 1.200,-

Willems ankers: € 3.120,-

Montage: € 12.840,-

Kraan: € 9.600,-

€ 72.010,-

Kabelsysteem met begroeiing ca. 104m² à €75,-
excl. berekeningssysteem

€ 7.800,-

TOTAAL INVESTERING PERGOLA:

€ 86.895,-

EXTRA TOEVOEGING ARCHITECTONISCHE KWALITEIT:

€ 22.440,-

€ 2.380,-

€ 30.600,-

€ 2.240,-

€ 212.500,-

€ 86.895,-

= €357.055,-

Overzicht kostenverhaal Plangebied A

Kostenverhaal		Compensatie	
Kwaliteitskader buitengebied	€105.560,-	Landschappelijke inpassing	€14.628,-
Fonds infrastructurele werken	€48.256,-	Extra architectonische kwaliteit	€357.055,-
TOTAAL			
	€153.816,-		€371.683,-

Plangebied B:

Onderdeel van de anterieure overeenkomst zijn financiële afdrachten in een fonds. Hiervoor staan de volgende kengetallen die van toepassing zijn:

1,2 aantal niet gerealiseerde aantal sociale huurwoningen à €15.000,-

- Huisvestingsfonds – wonen: € 18.000,-

Compensatie kan worden gevonden in:

- Versterking en verfraaiing van het landschap;
Van het gebied ter grootte van 2.850m² wordt 969m² groen ingericht. Dat is 34,0%.
- Sloop van bestaande bebouwing en/of verhardingen;
- Aanleg van natuur;
- Verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- Extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik;
- Extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen;
- Investing in (beleef)kwaliteit van het buitengebied;
- Voldoen aan het criterium "2/3 deel betaalbare woningen". Voor het plangebied betreft dit 3 van de 4 woningen.
Dit resulteert in een compensatie van €15.000,- per woning. Dat is €45.000,- in totaal.

Groene invulling mag worden gerekend à €6,- per m².

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING HERINVULLING LOCATIE: 969 m²

10% hiervan is een verplichte bijdrage, daardoor resteert: 872 m²

872 x €6,- = € 5.232,-

POST EXTRA KWALITEIT PARKACHTIG GEBIED:

= €25.000,-

Overzicht kostenverhaal Plangebied B

Kostenverhaal		Compensatie	
Huisvestingsfonds	€18.000,-	2/3 betaalbare woningen	€45.000,-
		Landschappelijke inpassing	€5.232,-
		Post extra kwaliteit parkachtig gebied	€25.000,-
TOTAAL			
	€18.000,-		€75.232,-

Kostenverhaal		Compensatie	
Kwaliteitskader buitengebied	€105.560,-	Landschappelijke inpassing	€14.628,-
Fonds infrastructurele werken	€48.256,-	Extra architectonische kwaliteit	€357.055,-
Huisvestingsfonds	€18.000,-	2/3 betaalbare woningen	€45.000,-
		Landschappelijke inpassing	€5.232,-
		Post extra kwaliteit parkachtig gebied	€25.000,-
TOTAAL	€171.816,-		€446.915,-

Parkeren plangebied B

Parkeernorm Gemeente Peel en Maas – rest bebouwde kom

<i>Functie</i>	<i>Eis</i>	<i>Aantal</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Appartement (verhuur)	1,8pp/appartement	4	7,2pp
Fysiotherapie	2,0pp/behandelkamer	9	18,0pp
Fitnesscentrum	5,6pp/100m ² BVO	3,88	21,7pp
TOTAAL BENODIGD			47,0pp

Parkeernorm Crow – rest bebouwde kom

<i>Functie</i>	<i>Eis</i>	<i>Aantal</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Appartement (verhuur)	1,5pp/appartement	4	6,0pp
Fysiotherapie	1,7pp/behandelkamer	9	15,3pp
Fitnesscentrum	4,3pp/100m ² BVO	3,88	16,7pp
TOTAAL BENODIGD			38,0pp VOLDOET

Parkeernorm Gemeente Peel en Maas – centrum

<i>Functie</i>	<i>Eis</i>	<i>Aantal</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Appartement (verhuur)	1,6pp/appartement	4	6,4pp
Fysiotherapie	1,4pp/behandelkamer	9	12,6pp
Fitnesscentrum	1,6pp/100m ² BVO	3,88	6,2pp
TOTAAL BENODIGD			26,0pp

Parkeernorm Crow – centrum

<i>Functie</i>	<i>Eis</i>	<i>Aantal</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Appartement (verhuur)	1,0pp/appartement	4	4,0pp
Fysiotherapie	1,1pp/behandelkamer	9	9,9pp
Fitnesscentrum	0,9pp/100m ² BVO	3,88	3,5pp
TOTAAL BENODIGD			18,0pp

In bovenstaande tabellen is een vergelijking gemaakt tussen enerzijds de geldende parkeernorm in de gemeente Peel en Maas en anderzijds de geldende parkeernorm volgens het CROW. Daarnaast is er een vergelijking tussen de aanduidingen “rest bebouwde kom” en “centrum”.

In een eerste oogopslag valt op dat de aantallen behoorlijk uiteen lopen. Formeel gezien staat de ‘centrumzone’ van Kessel aangeduid middels de contour zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: centraandauiding Kessel vlgs. parkeernota Gemeente Peel en Maas

Vandaar dat in de bovenste twee tabellen de aanduiding “rest bebouwde kom” is aangehouden. Volgens de parkeernota gemeente Peel en Maas komt het afgeronde aantal parkeerplaatsen dan uit op 47 stuks voor de gehele ontwikkeling. Ter vergelijking is dezelfde berekening gemaakt volgens de kengetallen uit de CROW normering. Hier komt een aantal van 38 parkeerplaatsen uit naar voren.

De ontwikkeling is echter dicht bij de centrumzone van het dorp Kessel gelegen. De telsom met aanduiding “centrum” resulteert in 26 respectievelijk 18 parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeernota en de CROW.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 41 parkeerplaatsen. 29 stuks hiervan zijn gelegen in de directe nabijheid van zowel de appartementen alsook het gezamenlijke fysio/fitnesscentrum. De overige 12 parkeerplaatsen zijn gelegen op een perceel aan de Kromstraat, welke in eigendom is van initiatiefnemer. Het gemeentelijke perceel langs dit perceel zal in samenspraak met de gemeente aangepakt kunnen worden, teneinde de mogelijkheid te geven om hier 12 parkeerplaatsen te realiseren die eveneens door bewoners/gebruikers van de appartementen en het fysio/fitnesscentrum gebruikt kunnen worden.

Bijlage 3 - Beheerplan

Struweelhaag, bestaande uit: soorten: Liguster (15%), sleedoorn (15%), hondsroos (15%), veldesdoorn (10%), vuilboom (10%), gelderse roos (10%), vierbes (10%), kardinaalsmuts (10%), lijsterbes (5%), 2 rjen, plantafstand 0,5 m (2 st/m² per rij), aanplantmaat: 80-100 cm, 1+2

Hedera hibernica in hekwerk (geluidsreducerend)

Hedera hibernica tegen gebouw

1750 m² Arcering basiskwaliteit

Meerjarig bloemenmengsel inheems

Struweelhaag, bestaande uit: soorten: liguster (15%), sleedoorn (15%), hondsroos (15%), veldesdoorn (10%), vuilboom (10%), gelderse roos (10%), vierbes (10%), kardinaalsmuts (10%), lijsterbes (5%), 2 rjen, plantafstand 0,5 m (2 st/m² per rij), aanplantmaat: 80-100 cm

Plantvak in groepen van (5-7 m²)

Meerjarig bloemenmengsel inheems speciaal voor wadi
bv. Staygreen 7 Wadi Advanta (type mengsel nader te bepalen a.d.h.v. grondsoort)

Meerjarig bloemenmengsel inheems, bv. Staygreen 9
Bloemrijk van Advanta (type mengsel nader te bepalen a.d.h.v. grondsoort)

2x Quercus robur bestand

Pyrus cal. 'Chanticleer' bestand

Plantvak in groepen van (5-7 m²)

Fagus sylvatica haag bestand

Plantvak in groepen van (5-7 m²)

Blokhaag Carpinus betulus
aanplantmaat 60-80 cm, kniphogte 100 cm
Meerjarig bloemenmengsel inheems, bv. Staygreen 9
Bloemrijk van Advanta (type mengsel nader te bepalen a.d.h.v. grondsoort)

Pyrus cal. 'Chanticleer' bestaande laanstructuur doorzetten

Plantvak in groepen van (2-4 m²)

Groeiplaats
hoogstamboom 500x500 cm

Sedumdak

Beheer gemeente

Beheergrens gemeente/Ph
Beheer Phicoop

Plantvak

Blokhaag Carpinus betulus (Cb)
hoogte 80-100 cm, kniphogte 100 cm

Grasmengsel in grasbetontegels
(bv. Resilient Blue Lawn van Barenbrug)

Haag Ligustrum vulgare 'Lodense' (LVL) 5
st/m², aanplantmaat 40-60 cm, kniphogte 80 cm

Klimplanten, soorten: Akebia quinata,
Humulus lupulus, Wisteria sinensis
'Prolific', Lonicera japonica 'Halliana' en
Aristolochia macrophylla
plantafstand 2-3 stuks per m²,
aanplantmaat 100-125 cm

Meerjarig bloemenmengsel inheems, bv. Staygreen 9
Bloemrijk van Advanta (type mengsel nader te bepalen a.d.h.v. grondsoort)

Liquidambar bestand
Blokhaag Carpinus betulus (Cb)
hoogte 80-100 cm, aanplantmaat 60-80 cm, kniphogte 100 cm

Plantvak door gemeente

SAMENSTELLING PLANTVAKKEN:

PV1:
- Sesleria autumnalis (10%)
- Deschampsia cespitosa 'Goldtau' (10%)
- Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster' (10%)
- Geranium 'Rozanne' (10%)
- Nepeta faassonii 'Grol' (10%)
- Kalimeris incisa 'Madiva' (10%)
- Philomis russelliana (10%)
- Persicaria 'Lisan' (10%)
- Rudbeckia fulgida 'Goldsturm' (10%)
- Symphytum grandiflorum 'Wiseley Blue' (10%)

PV2:
- Sesleria autumnalis (40%)
- Nepeta faassonii 'Grol' (20%)
- Salvia nemorosa 'Ostfriesland' (20%)
- Philomis russelliana (20%)

PV3:

- Sesleria autumnalis (40%)
- Salvia nemorosa Schneehugel' (20%)
- Geranium 'Rozanne' (20%)
- Persicaria 'Lisan' (20%)

PV4:

- Sesleria autumnalis (40%)
- Rudbeckia fulgida 'Goldsturm' (20%)
- Geranium 'Rozanne' (20%)
- Kalimeris incisa 'Madiva' (20%)

PV5:

- Sesleria autumnalis (40%)
- Kalimeris incisa 'Nana Blue' (15%)
- Verbera bonariensis 'Lolipop' (15%)
- Lythrum salicaria 'Blush' (15%)
- Persicaria 'Lisan' (15%)

(aanplantmaat: P9)

BOMENLIST:

Hoogstambomen:

- Mk = Magnolia kobus
- Pp = Parrotia persica
- Pcc = Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- SjR = Styphnolobium japonicum 'Regent'
- Zs = Zelkova serrata
(aanplantmaat: 18-20 cm, drk.)

Meerstamige bomen:

- Al = Amelanchier lamarckii
- PaR = Prunus serrulata 'Royal Burgundy'
- Kp = Koeleruteria paniculata
- Cj = Cercidiphyllum japonicum
(aanplantmaat: 300-350 cm, drk.)

Plantvakken randzone t.b.v. Basis-Kwaliteit landschappelijke inpassing	Opp. M2	Sortiment	Omvang/st	Plantmaat	Plantverband	Eindhoogte	Totaal
Strook randzone	1710						
Struweelhaag	614				2 rijen		
		Liguster	15,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Sleedoorn	15,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Hondsroos	15,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Veldesdoorn	10,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Vuilboom	10,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Gelderse Roos	10,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Vlierbes	10,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Kardinaalsmuts	10,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
		Lijsterbes	5,00%	80-100cm	2st/m1/rij	3-4m1	
Wadi	345						
		Meerjarig bloemenmengsel inheems bv. Staygreen 7 wadi - Advanta*					
Bermen en bomen	751						
		Meerjarig bloemenmengsel inheems bv. Staygreen 9 Bloemrijk - Advanta*					
		Zwarte Els (Ag)	1	18-20cm		15m1	

* : mengsel n.b.t. a.d.h.v. bodemsamenstelling/grondsoort



Inleiding

Dit beheerplan beschrijft het onderhoud en de verzorging van verschillende groenelementen binnen het beheersgebied. Het doel is om met gerichte en gestructureerde maatregelen bij te dragen aan een aantrekkelijke, veilige en ecologisch waardevolle buitenruimte.

De opgenomen beheergroepen variëren van bomen en hagen tot bloemenweides, vaste plantenborders en gazons. Elke beheergroep vraagt om een eigen benadering qua frequentie, beheermaatregelen en aandachtspunten. Naast esthetische en functionele aspecten is er in dit plan ook nadrukkelijk aandacht voor biodiversiteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Dit document dient als praktisch hulpmiddel voor beheerders, aannemers en uitvoerders. Door het vastleggen van beheerdoelen en werkwijzen wordt het onderhoud beter planbaar, controleerbaar en uitvoerbaar. Tevens vormt het een basis voor monitoring en eventuele bijsturing op termijn.

Het beheerplan is opgebouwd uit de volgende onderdelen per beheergroep:

- Doelstelling: Wat willen we bereiken met dit onderdeel?
- Beheermaatregelen: Wat moet er concreet gebeuren?
- Frequentie: Hoe vaak wordt dit uitgevoerd?
- Opmerkingen: Bijzondere aandachtspunten of ecologische randvoorwaarden.

Door deze aanpak streven we naar een evenwichtige combinatie van beeldkwaliteit, functionaliteit en natuurwaarde.

1. Bomen

Doel: Gezonde, veilige en toekomstbestendige bomen met een verzorgde uitstraling.

Beheermaatregelen:

- Boomveiligheidscontrole (VTA) – visuele inspectie op schade, dood hout, stabiliteit.
- Snoei (vormsnoei, begeleidingssnoei, onderhoudssnoei of veiligheidssnoei, opkronen i.v.m. doorrijhoogte parkeerplaats).
- Verwijderen van dode of gevaarlijke bomen.
- Water geven bij jonge aanplant in droge periodes.

Frequentie:

- VTA: 1× per 2 à 3 jaar (vaker bij risicobomen).
- Snoei: Afhankelijk van soort en locatie (gemiddeld 1× per 3–5 jaar).
- Jonge bomen: nazorg 3 jaar, incl. water geven, boompalen controleren/verwijderen.

2. Hagen (geschoren hagen)

Doel: Dichte, strakke hagen met een nette uitstraling.

Beheermaatregelen:

- Knippen (machinaal of handmatig).
- Verwijderen onkruid in haagvoet.
- Controle op zwerfafval of ziektes.

Frequentie:

- 2× per jaar (eind juni na broedseizoen en evt. nogmaals in september).
 - Maandelijks in groeiseizoen onkruidbeheer in haagvoet.
-

3. Struweelhagen (losse, natuurlijke hagen met inheemse soorten)

Doel: Biodiversiteit en natuurlijke afscheiding.

Beheermaatregelen:

- Knippen (machinaal of handmatig)
- Terugsnoeien (bij voorkeur gefaseerd, om variatie in leeftijdsopbouw te behouden).
- Opschonen ongewenste opslag (zoals bramen of Amerikaanse vogelkers).
- Uitmaaïen in eerste jaren na aanplant (om concurrentie van gras en kruiden weg te nemen, zodat de jonge struiken goed kunnen aanslaan).

Frequentie:

- 1× per 2 à 3 jaar, bij voorkeur in delen snoeien voor biodiversiteit.
- Uitmaaïen 2 à 3 keer per groeiseizoen in eerste jaren na aanplant.

Opmerkingen:

- Snoei bij voorkeur gefaseerd, niet alles tegelijk, voor schuil- en nestgelegenheid.
-

4. Klimophagen (Hedera)

Doel: Dichte groene afscheiding, eenvoudig onderhoud.

Beheermaatregelen:

- Snoeien van zijtakken en bovenkant om vorm te behouden.
- Controle op doorgroei in goten of gevels.

Frequentie:

- 2× per jaar (mei/juni en september).

Opmerkingen:

- Klimop niet volledig wegsnoeien, behoud ecologische functie.
-

5. Bloemenweide

Doel: Verhogen biodiversiteit, ecologische waarde.

Beheermaatregelen:

- Maaien (1–2× per jaar) en afvoeren maaisel.
- Inzaaien/bijzaaien waar nodig.

Frequentie:

- Maaien in juli (na bloei) en evt. 2e keer in september.

Opmerkingen:

- Geen bemesting.
 - Afvoeren maaisel voor verschraling.
 - Monitoring op ongewenste soorten.
-

6. Vaste plantenborders

Doel: Aantrekkelijke en kleurrijke borders met langdurige bloei.

Beheermaatregelen:

- Verwijderen onkruid (handmatig).
- Terugsnoeien afgestorven delen (voorjaar).
- Water geven bij droogte.

Frequentie:

- Maandelijks in groeiseizoen onkruidbeheer.
- Jaarlijks voorjaarsonderhoud (terugsnoeien bij voorkeur mulchen).
- Bemesten in voorjaar.

Opmerkingen:

- Afgestorven planten laten staan in de winter voor structuur & biodiversiteit.
-

7. Klimplanten (tegen gevels of constructies)

Doel: Verticale vergroening, verkoeling en biodiversiteit.

Beheermaatregelen:

- Snoeien (beheersen groei, weg van ramen/daken).
- Bevestigingsconstructie controleren.

Frequentie:

- 1–2× per jaar (maart/april en evt. zomercorrectie).

Opmerkingen:

- Let op vogels en vleermuizen bij gevelgroen.
-

8. Uitmaaïen van de wadi

Doel: Waterbergend vermogen behouden en verruiging voorkomen.

Beheermaatregelen:

- Maaïen van begroeiing (geen houtige opslag).
- Verwijderen maaïsel.
- Controle op afwatering en slibvorming.

Frequentie:

- 1× per jaar (najaar), evt. 2× als vegetatie snel groeit.

Opmerkingen:

- Behoud van structuur- en insectvriendelijke zones.
 - Geen bemesting.
 - Ecologisch maaibeheer (gefaseerd maaïen, rustzones laten staan).
-

9. Grasbetontegels (parkeerplaatsen)

Doel: Functionele en groene verharding met voldoende draagkracht en waterdoorlatendheid.

Beheermaatregelen:

- Onkruid verwijderen.
- Maaïen grasdelen.
- Controle op verzakkingen en schade.

Frequentie:

- Maaïen: 1–2× per maand in groeiseizoen; inspectie 1× per jaar.

Opmerkingen:

- Voorkom dichtslibbing.
- Herstel verzakkingen tijdig voor veiligheid en afwatering.



1. Bomen

Doel: Gezonde, veilige en toekomstbestendige bomen met een verzorgde uitstraling.

Beheermaatregelen:

- Boomveiligheidscontrole (VTA) – visuele inspectie op schade, dood hout, stabiliteit.
- Snoei (vormsnoei, begeleidingssnoei, onderhoudssnoei, veiligheidssnoei, opkronen bomen).
- Verwijderen van dode of gevaarlijke bomen.
- Water geven bij jonge aanplant in droge periodes.

Frequentie:

- VTA: 1× per 2 à 3 jaar (vaker bij risicobomen).
 - Snoei: Afhankelijk van soort en locatie (gemiddeld 1× per 3–5 jaar).
 - Jonge bomen: nazorg 3 jaar, incl. water geven, boompalen controleren/verwijderen.
-

2. Hagen (geschoren hagen)

Doel: Dichte, strakke hagen met een nette uitstraling.

Beheermaatregelen:

- Knippen (machinaal of handmatig).
- Verwijderen onkruid in haagvoet.
- Controle op zwerfafval of ziektes.

Frequentie:

- 2× per jaar (eind juni na broedseizoen en evt. nogmaals in september).
 - Maandelijks in groeiseizoen onkruidbeheer in haagvoet.
-

3. Vaste plantenborders

Doel: Aantrekkelijke en kleurrijke borders met langdurige bloei.

Beheermaatregelen:

- Verwijderen onkruid (handmatig).
- Terugsnoeien afgestorven delen (voorjaar).
- Water geven bij droogte.

Frequentie:

- maandelijks in groeiseizoen onkruidbeheer.
- Jaarlijks voorjaarsonderhoud (terugsnoeien bij voorkeur mulchen).
- Bemesten in voorjaar.

Opmerkingen:

- Afgestorven planten laten staan in de winter voor structuur & biodiversiteit.
-

4. Gazon

Doel: Strak, verzorgd grasveld voor recreatief of esthetisch gebruik.

Beheermaatregelen:

- Maaien.
- Randafwerking langs paden en borders.
- Bemesten (optioneel, afhankelijk van gebruik).
- Verticuteren en doorzaaien (indien nodig).
- Herstellen kale plekken.

Frequentie:

- Maaien: 1–2× per week in groeiseizoen (april–oktober).
- Bemesten: 2× per jaar (voorjaar en zomer).
- Verticuteren: 1× per jaar (voorjaar).

Opmerkingen:

- Maaihoogte rond 3–5 cm.
- In droge periodes: beperkt maaien en eventueel beregenen.
- Niet maaien tijdens langdurige droogte.

5. Grasbetontegels (parkeerplaatsen)

Doel: Functionele en groene verharding met voldoende draagkracht en waterdoorlatendheid.

Beheermaatregelen:

- Onkruid verwijderen.
- Maaien grassdelen.
- Controle op verzakkingen en schade.

Frequentie:

- Maaien: 1–2× per maand in groeiseizoen; inspectie 1× per jaar.

Opmerkingen:

- Voorkom dichtslibbing.
- Herstel verzakkingen tijdig voor veiligheid en afwatering.



1. Leibomen

Doel: Strakke, functionele bomen met een vaste leivorm (bijv. voor zonwering of afscheiding).

Beheermaatregelen:

- Vormsnoei (behoud van leivorm en structuur).
- Controle op aanbindingen, leidraden en groei.
- Verwijderen ongewenste scheuten of waterloten.
- Water geven in de eerste jaren na aanplant.

Frequentie:

- 2× per jaar snoei (voorjaar en zomer).
- Jaarlijkse controle van leiconstructie.

Opmerkingen:

- Controleer op schade aan boomband, beugel of draad.
-

2. Blokhagen

Doel: Dichte, strakke hagen met een nette uitstraling.

Beheermaatregelen:

- Knippen (machinaal of handmatig).
- Verwijderen onkruid in haagvoet.
- Controle op zwerfafval of ziektes.

Frequentie:

- 2× per jaar (eind juni na broedseizoen en evt. nogmaals in september).
- Maandelijks in groeiseizoen onkruidbeheer in haagvoet.

3. Grasbetontegels (parkeerplaatsen)

Doel: Functionele en groene verharding met voldoende draagkracht en waterdoorlatendheid.

Beheermaatregelen:

- Onkruid verwijderen.
- Maaien grasdelen.
- Controle op verzakkingen en schade.

Frequentie:

- Maaien: 1–2× per maand in groeiseizoen; inspectie 1× per jaar.

Opmerkingen:

- Voorkom dichtslibbing.
- Herstel verzakkingen tijdig voor veiligheid en afwatering.

