



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

RECREATIEPARK ZUNDERT

Opdrachtgever:
Projectnr:
Datum:

Exploitatie Recreatiepark Zundert B.V.
ZUN020-0002
21 mei 2026

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

RECREATIEPARK ZUNDERT

Opdrachtgever:	Exploitatie Recreatiepark Zundert B.V
Projectnr:	ZUN020-0002
Rapportnr:	20260521-LAN-RAP-landschappelijke inpassing
Status:	Definitief
Datum:	21 mei 2026

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



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

Opsteller:
PV

Verificatie:
KP

Validatie:
CVDH



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	Doel	7
1.2	Leeswijzer	7
2	DE HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	De ligging.....	9
2.2	Huidige inrichting	9
3	HET LANDSCHAPPELIJK KADER	11
3.1	Ontstaansgeschiedenis landschap	11
3.2	Het beleid.....	12
3.2.1	Landschapsvisie Zundert	12
3.2.2	Landschappelijke inpassing 2002 en 2012	16
3.2.3	Het bestaande groene raamwerk.....	17
3.3	De gebiedsgerichte benadering	17
3.4	De landschappelijke effecten van de ontwikkeling.....	18
4	HET LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	19
4.1	Uitgangspunten nieuwe inrichting	19
4.2	De indicatieve inrichtingsschets	20
4.3	De landschappelijke inpassing, de beplanting.....	20
4.3.1	Beplanting van het singels (erfbeplanting)	21
4.4	De kwaliteitsverbetering van de bestaande singels	23
4.5.1	Het beheer van het inpassingsplan.....	23
4.4.2	Conclusie huidige situatie.....	23
4.4.3	Beoogde doelstellingen	26
5	HET BEHEER	29
5.1.1	Regulier onderhoud deelgebieden.....	29
5.1.1.1	Regulier onderhoud verharde wegen en padenstructuur.....	29
5.1.1.2	Regulier onderhoud extensieve delen, de singels	29
5.1.1.3	Regulier onderhoud centraal parkgebied, ontvangstgebied/entreegebied en centrale parkzone.....	30
5.1.2	Overig regulier onderhoud gehele terrein.....	30
5.1.2.1	Boomonderhoud	30
5.1.2.2	Zwerfvuil	31
5.1.2.3	Terreinmeubilair	31

BIJLAGEN

B1	INDICATIEVE INRICHTINGSSCHETS
B2	ONDERBOUWING CATEGORIE 3

1 INLEIDING

Tussen Zundert en Rucphen ligt aan de Rucphenseweg (N638) de Camping Internationaal Priem. De camping bestaat al langere tijd en is planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Camping International" van de gemeente Zundert.

De camping is in het verleden door de provincie geselecteerd als pilot voor een actieve stimulans voor het realiseren van herstructureringen of aanpassingen.

Door de nieuwe exploitant, Exploitatie Recreatiepark Zundert B.V., van de camping zijn plannen ontwikkeld om te komen tot een kwaliteitsverbetering en een verdere ontwikkeling van het recreatieve aanbod. De kwaliteitsverbetering is gericht op verbetering van de kwaliteit van het gehele park inclusief nieuwe recreatieverblijven en de centrale voorzieningen. Door een transformatie van de standplaatsen voor stacaravans en het vervangen door grondgebonden verblijven, kan de groene kwaliteit van het terrein worden behouden en verhoogd en daarmee wordt de inpassing in het huidige landschap behouden.

Met de realisatie van een **maximaal 149 recreatieverblijven** zal de toekomst van het park worden verzekerd.

Omdat het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan de gewenste kwaliteitsverbetering en ontwikkeling niet volledig toestaat, is een herziening van het planologisch regime noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling wordt via een zogeheten TAM-IMRO plan mogelijk gemaakt.

In de volgende paragrafen worden het plangebied en de gewenste landschappelijke verbeteringen toegelicht.

1.1 Doel

Het doel van het inrichtingsplan is om de stedenbouwkundig-ruimtelijke kaders voor de verdere planuitwerking van het hieronder afgebeelde plangebied te vertalen in een eerste inrichtingsschets.

Deze notitie is in opdracht van Exploitatie Recreatiepark Zundert B.V. door Kragten, in samenwerking met BR-Project bv opgesteld.

Naast het inrichtingsplan zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en een plankaart/verbeelding gemaakt voor het nieuwe bestemmingsplan. Doel van het voorliggende inrichtingsplan is dat er een goed beeld wordt gegeven van het gehele terrein op basis waarvan verschillende nadere ontwerpkeuzes kunnen worden gemaakt en kan worden getoetst.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bespreekt de huidige situatie van het plangebied, de huidige camping.

Hoofdstuk 3 gaat in op het landschappelijk kader.

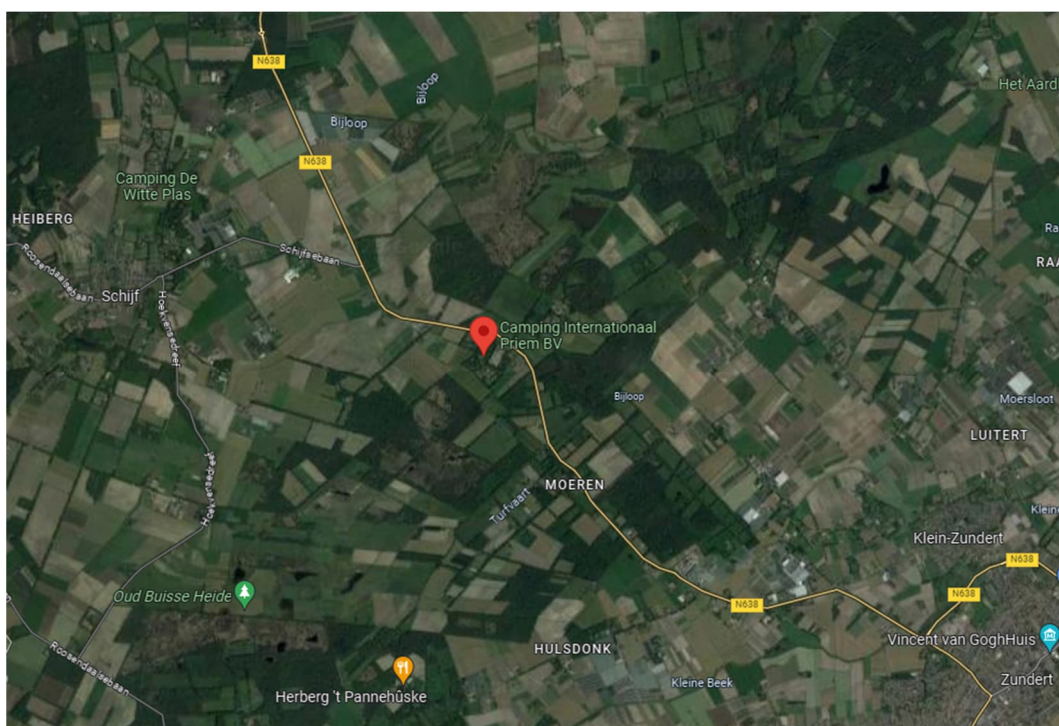
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het landschappelijk Inpassingsplan.

Hoofdstuk 5 tot slot bespreekt het beheer van het recreatiepark

2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 De ligging

Camping Internationaal is gelegen aan de zuidwestzijde van de Rucphenseweg tussen de kernen Rucphen en Zundert. In de naaste omgeving bevinden zich onder meer de natuurgebieden van de Oude Buissche Heide, De Moeren met aansluiting op de Pannenhoef, Lange Maten en Hazemerden. Op enige afstand liggen het natuurgebied Rucphense Bosschen en op grotere afstand de Kalmthoutse Heide. De camping is in feite omgeven door natuurgebieden en is daarmee van bijzondere betekenis zijn voor recreanten. In de directe nabijheid ligt de Abdij Maria Toevlucht. De gronden van de camping sluiten aan de zuidwestzijde aan op eigendommen van Landgoed De Moeren. Nabij het terrein liggen woningen en een agrarisch bedrijf alsmede het terrein van Du Bois Sierbestrating en Tuintechniek.



2.2 Huidige inrichting

In de huidige situatie heeft het plangebied reeds een recreatieve bestemming. Ter plaatse van het plangebied is 'Camping Internationaal Priem' gelegen. De camping is momenteel voorzien van 150 vaste jaarplaatsen en maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen met bijbehorende voorzieningen, zoals sport- en spelvoorzieningen, een horecavoorziening, onderhoudsruimten en toiletgebouwen. De standplaatsen en bijhorende voorzieningen worden met elkaar verbonden door een interne wegenstructuur op het terrein. Bij de entree aan de Rucphenseweg is, tegenover de horecagelegenheid, een bedrijfswoning aanwezig. De camping wordt ontsloten via de Rucphenseweg. In de huidige situatie is de planologische ruimte die het vigerend bestemmingsplan biedt, niet volledig benut.

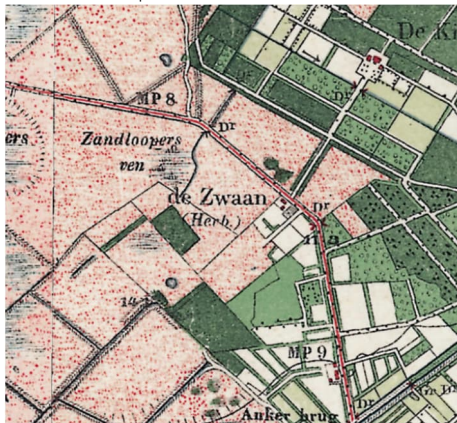
Het terrein wordt omzoomd door een ruime groenstrook. Daarnaast is het terrein zelf ook voorzien van groenstructuren. De aanwezige kampeerplaatsen worden van elkaar gescheiden door hagen en struwelen.



3 HET LANDSCHAPPELIJK KADER

3.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

Het landschap



1905



1935



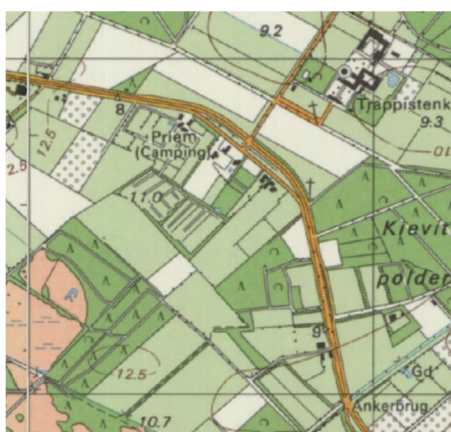
1965



1975



1985



1995



2020

De gemeente Zundert heeft een fraai en afwisselend buitengebied. Kleinschalige landschappen wisselen af met grote open gebieden. Dan weer is het landschap besloten, even verder kijk je kilometers ver weg. De dooradering met beekdalen zorgt voor markante hoogteverschillen. Langs de westgrens ligt een band met bijzondere landgoederen als Wallsteyn, De Oude Buisse Heide en De Moeren. In het zuiden ligt natuurgebied De Matjens en tegen de oostgrens De Krochten en Lange Gooren. Van Rijsbergen tot voorbij Achtmaal is de boomteelt een belangrijke vorm van grondgebruik. Dit geeft het Zundertse landschap een unieke aanblik.

Het landschap in de gemeente Zundert is sinds de 19de eeuw sterk veranderd. Toch kent het op een hoog schaalniveau nog altijd een heldere structuur van verschillende landschapstypen. Langs de west- en oostflank van de gemeente, op de hoogste gronden liggen bossen, natuurgebieden en landgoederen. Midden tussen beide flanken, heel opvallend door het sterke reliëf, ligt het dal van de Aa of Weerij dat vooral vanaf de zuidwestzijde door tal van zijbeken (Schrobbe, Kleine Beek, Raamloop, Goudbergsche Leij en Bijloop) wordt gevoed. Langs de westkant van het dal van de Aa of Weerij ligt een band met oude bouwlanden (essen). Daarlangs oude kamptongingen en verder naar het oosten en westen jonge veen- en heideontginningen. In paragraaf 3.2.3. wordt nader ingegaan op de landschappen/kaartbeelden en de ligging van het plangebied conform landschapsvisie.

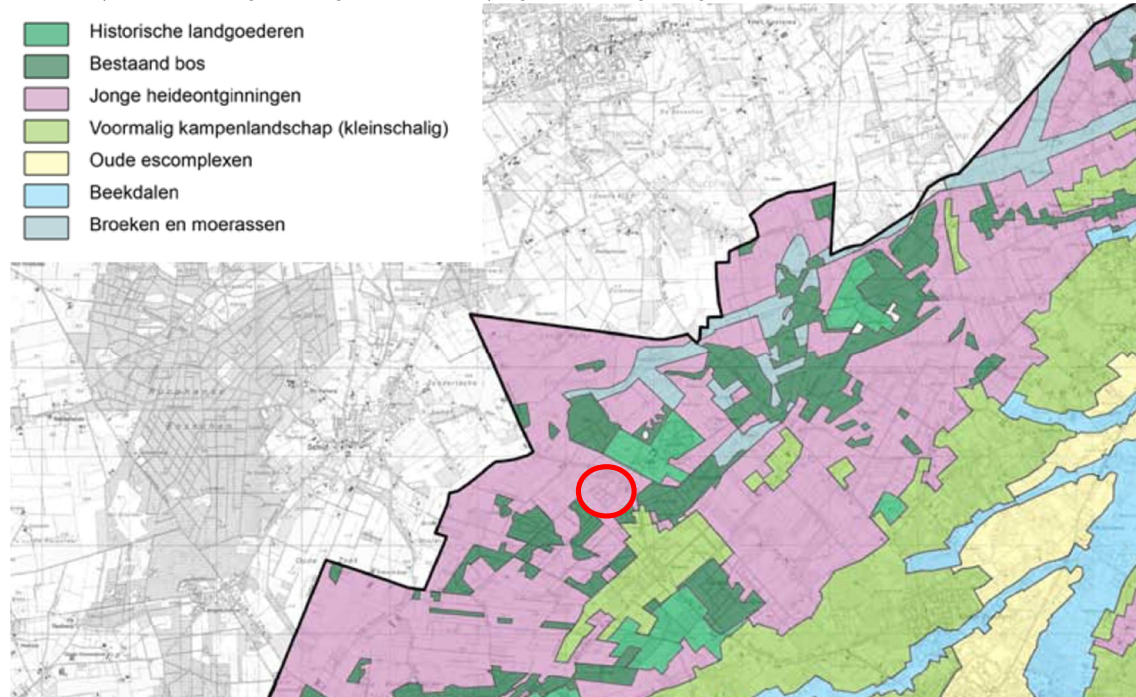
3.2 Het beleid

3.2.1 Landschapsvisie Zundert

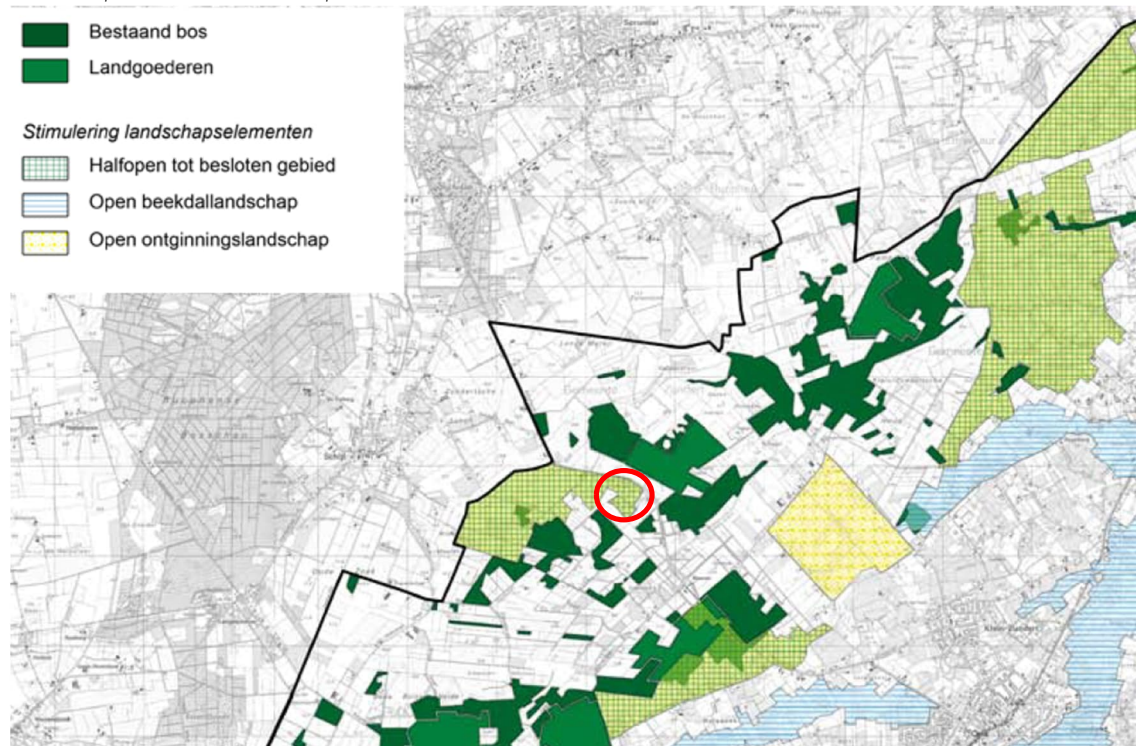
Het TAM-HMRO plan bevat een uitgebreide motivering op welke wijze met deze basisprincipes bij de planontwikkeling rekening is gehouden. Kort samengevat is vanuit deze basisprincipes voor het voorliggende plan van de landschappelijke inpassing van belang dat wordt aangesloten bij de resultaten van de lagenbenadering en dat sprake is van een meerwaardecreatie. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit maakt deel uit van deze meerwaardecreatie.

Onder de kwaliteitsverbetering wordt verstaan dat de ontwikkeling van activiteiten in Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Met het voorliggende plan voor de landschappelijke inpassing wordt hier invulling aan gegeven.

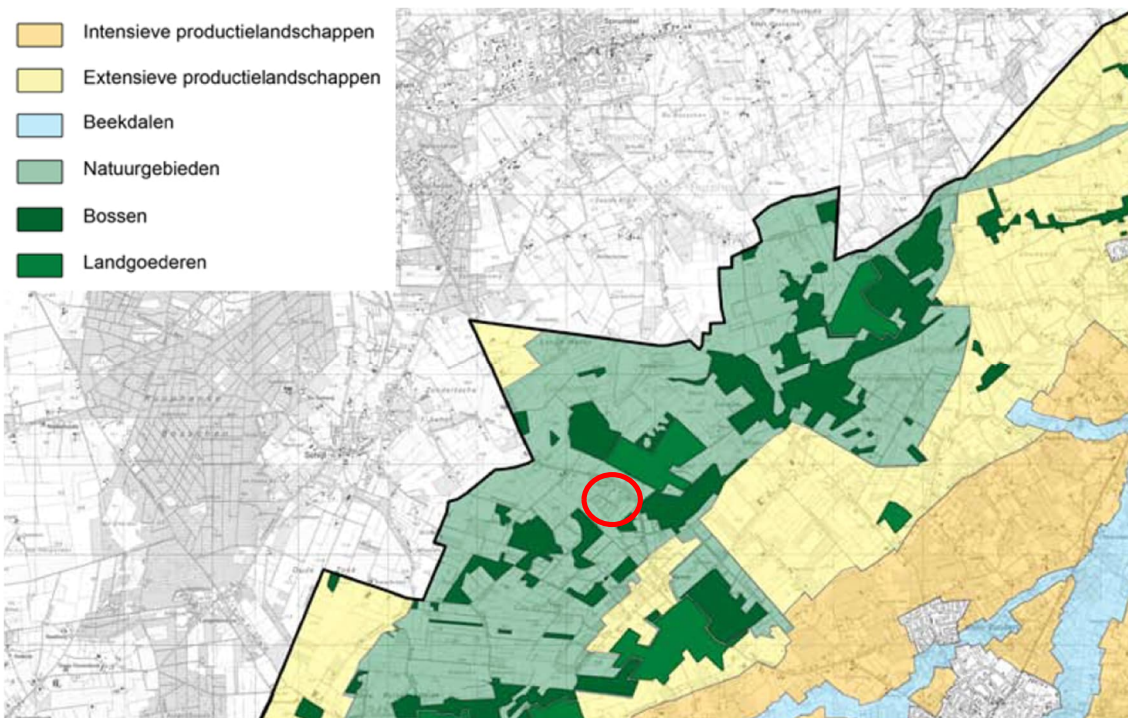
Recreatiepark Zundert ligt in het gebied met de jonge heideontginningen zoals in onderstaande kaart is te zien.



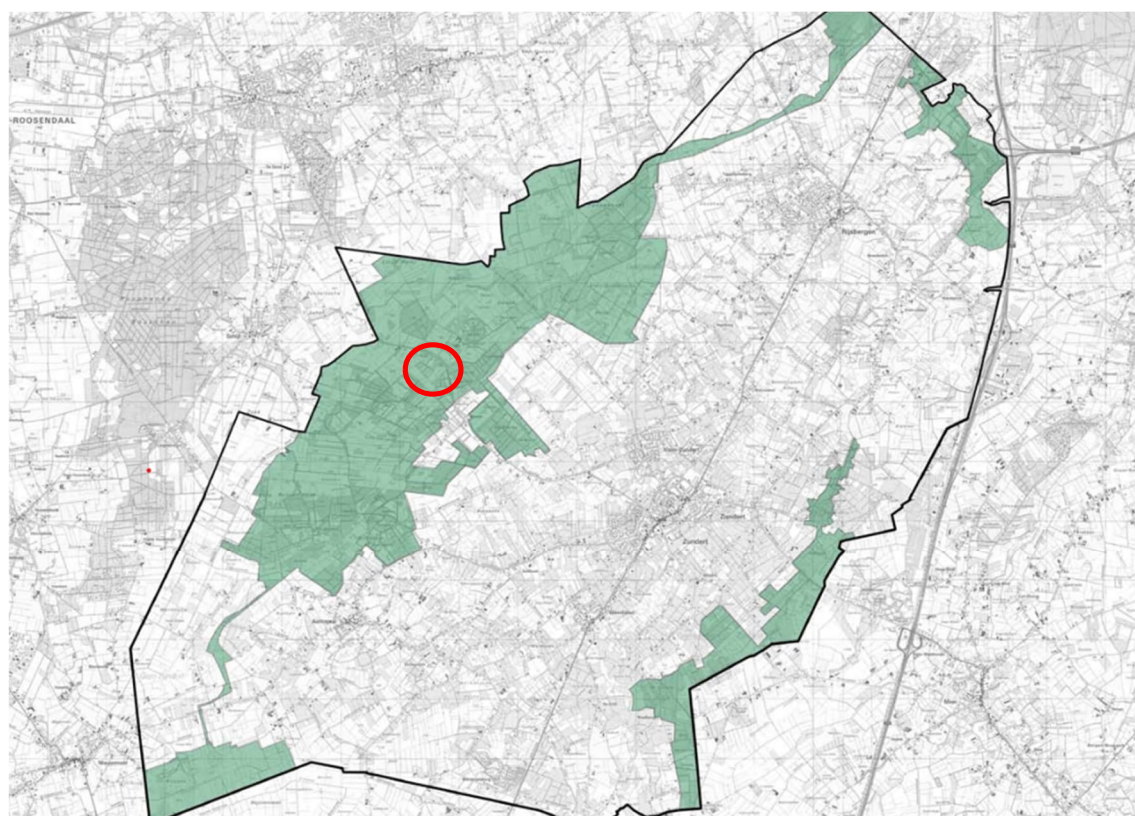
Uitsnede plankaart uit landschapsvisie Zundert



Uitsnede plankaart uit Landschapsvisie Zundert



Uitsnede plankaart uit Landschapvisie Zundert



Uitsnede plankaart uit Landschapvisie Zundert, deelgebied beekdalen

De landschapvisie zegt het volgende over dit deelgebied binnen de gemeente Zundert:

De hogere gronden in het oosten en westen van de gemeente. Langs de westgrens de historische landgoederen Wallsteyn, De Oude Buisse Heide en De Moeren en bijbehorende bos- en natuurgebieden. In het zuiden, noorden en oosten natuurgebieden als De Matjens, Hellegat, De Krochten en Lange Gooren.

Het Streefbeeld

In het hele deelgebied 'natuurgebieden' / 'beekdalen' staan natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden voorop. De historische landgoederen in het oosten, bestaande uit passende bebouwing, afwisselende en structuurrijke bossen en natuurgebieden, vormen een aaneengesloten gebied. Veel agrarische gronden op de landgoederen zijn omgezet naar natuur. De overgebleven agrarische gronden op de landgoederen worden extensief beheerd en gaan natuurlijk, middels akkerranden en bosmantels, over in de bossen.

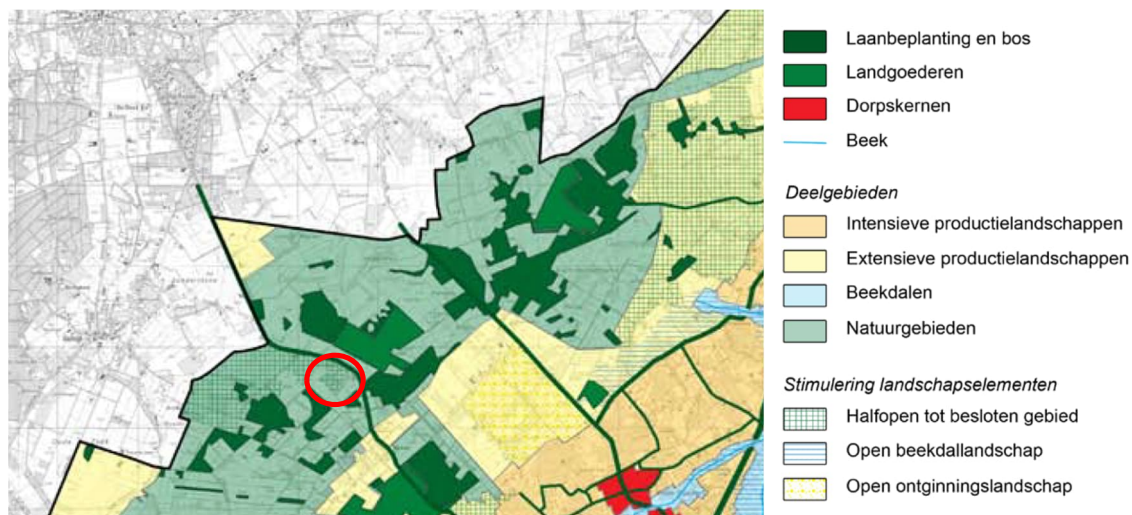
Het beheer en onderhoud van de landgoederen is ook naar de toekomst toe duurzaam geregeld en ze zijn recreatief toegankelijk. De natuurgebieden in het zuiden, noorden en oosten van de gemeente kennen een hoge biodiversiteit. Deze natuurgebieden vormen samen met de landgoederen een aaneengesloten robuuste verbinding. Tussen de bossen en natuurgebieden liggen kleinschalige agrarische gronden, daar waar mogelijk als grasland of akkerland in extensief beheer. Op perceelsgrenzen en wegen komen kleinschalige landschapselementen voor. Cultuurhistorische elementen als turfvaarten liggen beleefbaar in het landschap.

Het Gebruik

Veel gronden zijn in gebruik als natuur, bos en/of landgoed. Het agrarisch gebied is bij voorkeur grasland. Hier en daar komen veehouderijen en agrarische hobbybedrijven voor.

De Landschapsontwikkeling

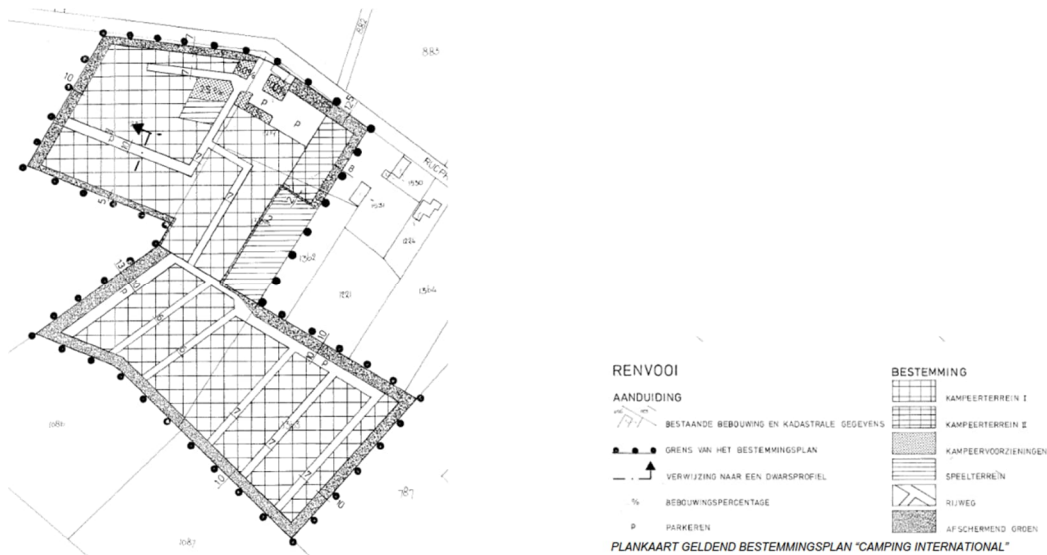
Natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden worden zo veel mogelijk gemaximaliseerd. Hier en daar kan nieuwe passende bebouwing in de landgoederen de grandeur van landgoederen versterken en zorgen voor een duurzame economische drager voor beheer en onderhoud. In bestaande natuurgebieden worden beheersmaatregelen uitgevoerd gericht op het vergroten van de biodiversiteit. Delen van de voormalige EHS, nu het Natuurnetwerk Nederland (NNN), die momenteel nog in agrarisch gebruik zijn worden ontwikkeld. Cultuurhistorische objecten, als de turfvaarten en andere relictten van de turfwinning, worden behouden en daar waar mogelijk beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt.



Uitsnede visiekaart Landschapvisie Zundert, Recreatiepark Zundert maakt onderdeel uit van deelgebied natuurgebieden waar de landschapselementen bijdragen aan een halfopen tot besloten karakter.

3.2.2 Landschappelijke inpassing 2002 en 2012

In de bestemmingsplannen daterend 2002 en geactualiseerd is 2012 is een landschappelijk inpassing voor de camping opgenomen met een groene singel die past binnen de landschapsvisie van de gemeente Zundert van januari 2012.



Verbeelding/ plankaart 2002



Verbeelding/ plankaart bestemmingsplan 2012

Het groene raamwerk uit 2012 is basis voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van het gebied aangezien de begrenzing niet is gewijzigd.

In het bestemmingsplan van 2012 is het volgende opgenomen:

De groenzone (G) rond het terrein en de groenbegeleiding langs de terreintjes vormen heldere en duidelijke groenstructuren en groendragers van het terrein en vormt een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid van de camping. Handhaving van de groenstructuren staat voorop bij de beoogde kwaliteitsverhoging.

In de doelstellingen van het bestemmingsplan 2002/2012 is hiervoor destijds reeds opgenomen dat de groenstructuur wordt versterkt. (pagina 23 toelichting bestemmingsplan 2012)

De groenstructuur zal waar mogelijk worden versterkt wat neerkomt op zorgvuldig onderhoud van het bestaande groen en versterking. De inrichting zal bestaan uit gebiedseigen plantensoorten. De natuurwaarden van het gebied worden hierdoor versterkt en het beleven van de natuur zal een van de kenmerken van de camping worden (pagina 24 toelichting bestemmingsplan 2012)

3.2.3 Het bestaande groene raamwerk

Het bestaande netwerk is op onderstaande afbeelding nogmaals weergegeven.



3.3 De gebiedsgerichte benadering

Bij een nieuwe ontwikkeling/ nieuwe inrichting van het park wordt er gewerkt vanuit een gebiedsgerichte benadering en de beleidskaders die het vigerende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn gesteld samen met de structuren van het landschap.

We hebben hier te maken met een bestaande camping waarin in vorige bestemmingsplannen en landschappelijke analyses, randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd.

Zo is de groene rand (erfplanting, aangeduid met G in de verbeelding) rond de locatie een uitvloeisel van een de landschappelijke inpassing die sinds 2012 is gerealiseerd.

Deze rand zal in zijn geheel worden gerespecteerd en onaangetast als landschappelijke structuur voor zowel het park en als onderdeel van het *groene netwerk*.

3.4 De landschappelijke effecten van de ontwikkeling

Met de vernieuwing van de recreatieverblijven zal de invloed beperkt blijven tot deze bouwwerken met bijbehorende ontsluiting.

De *groene en blauwe structuren* worden aangepast om deze aan de laatste wet- en regelgeving te laten voldoen qua waterberging, klimaatbestendigheid en een bijdrage leveren aan het vergroten van de biodiversiteit. Een van deze aanpassingen is de aanpassing aan de contour van het NNB gebied dat binnen het park ligt (randzones).

De huidige camping Internationaal Priem.

De oorspronkelijke camping met staanplaatsen voor tenten en tentwagens en trekkershutten en de wijziging in 2012 met 150 houten recreatieverblijven met vaste fundering, 25 toerplaatsen en 15 vakantieappartementen, speelvoorzieningen en een restaurant voldoet niet meer aan de wensen van de huidige recreanten.

De onderbouwing naar andere type verblijven met een goede bedrijfsvoering wordt in een ander document toegelicht. De ruimtelijke impact zal hier worden toegelicht.

Naast goede verblijven is de directe en indirecte omgeving ook onderdeel van de totaalbeleving van de gast.

Belangrijk bij de transformatie van het park is:

- dat bestaande en grotendeels volwassen beplanting meer bijdraagt aan de beleving van de gast dan nieuwe jonge aanplant. Daarom is het behouden van zoveel mogelijk bestaande beplanting en bomen uitgangspunt en kaderstellend voor het nieuwe inrichtingsplan
- het professioneel en bedrijfsmatig exploiteren van de nieuwe verblijven en dus ook het beheren en onderhouden van het aanwezige terrein inclusief groen zorgt ook voor een hernieuwde levendigheid op het park.

4 HET LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

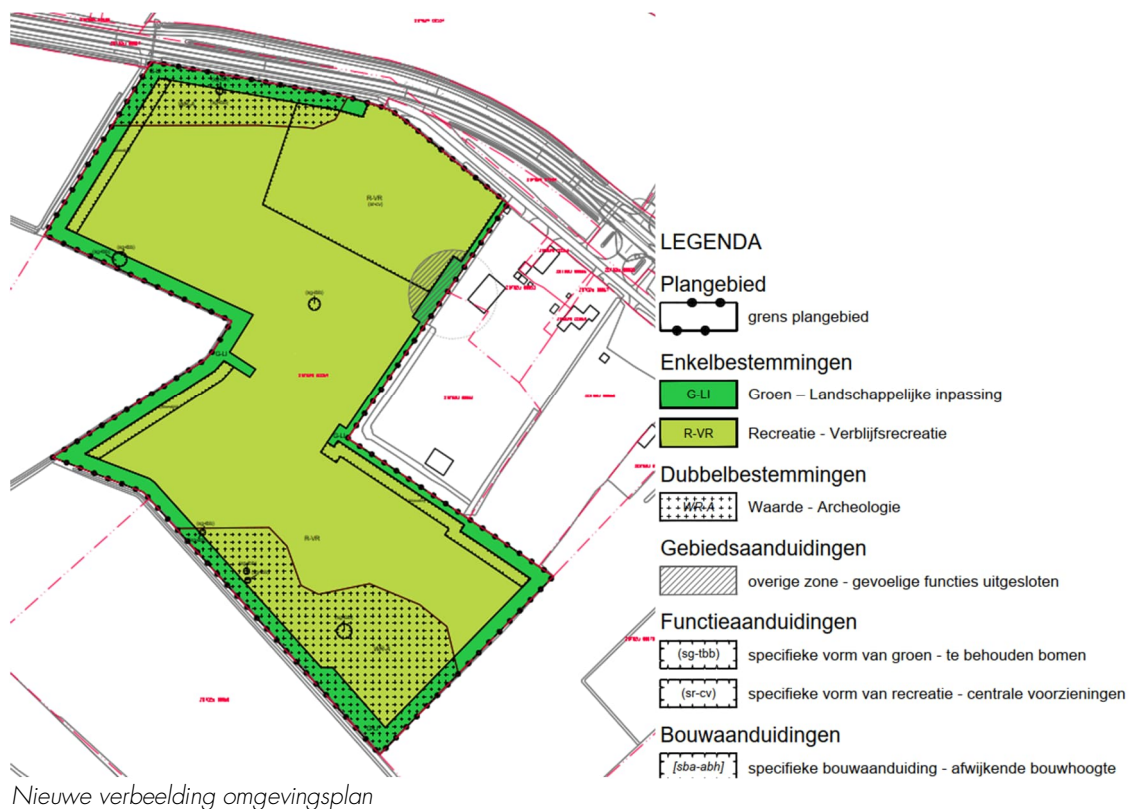
4.1 Uitgangspunten nieuwe inrichting

Voortbordurend op eerdere plannen:

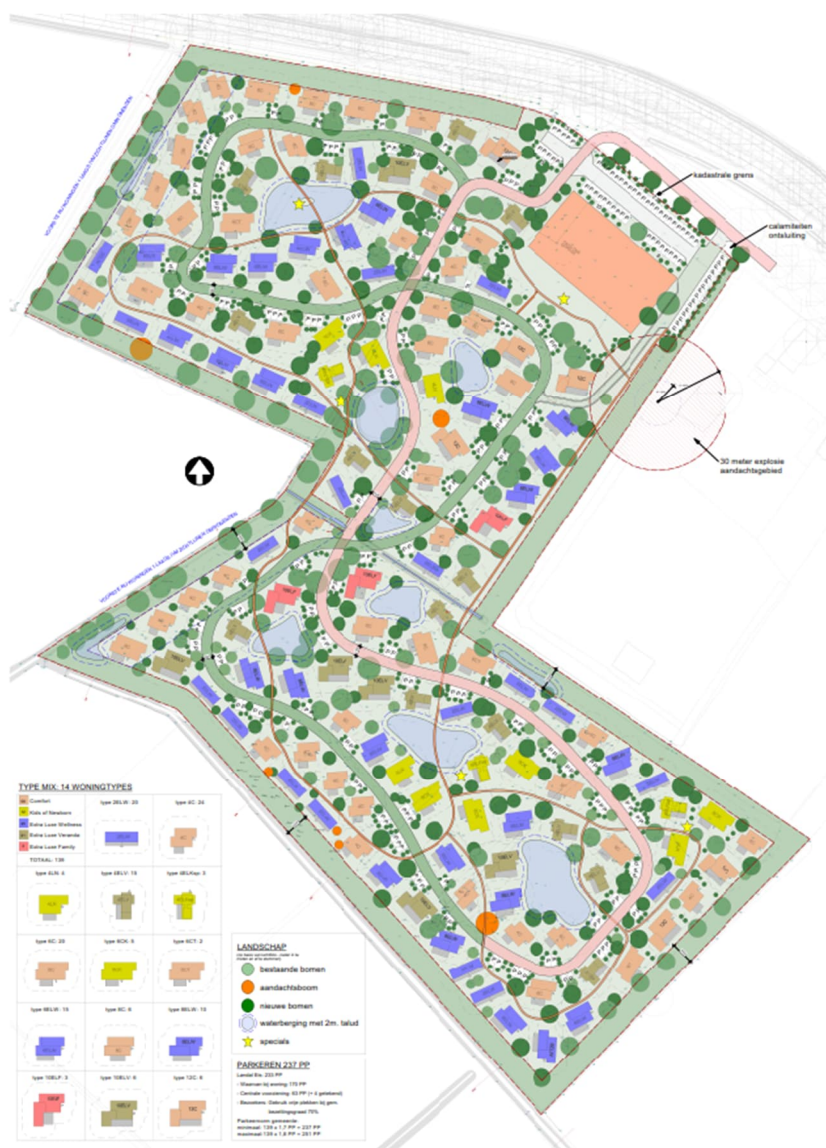
- blijven de bestaande groene singels, deels ook NNB beschermingsgebied, rond het plan behouden en weer bedrijfsmatig en zorgvuldig onderhouden. De grens van de beschermde randzone wordt hierop aangepast
- bestaan de beplanting uit gebiedseigen plantensoorten die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit
- worden de natuurwaarden van het gebied hierdoor versterkt en blijft het beleven van de natuur een van de kenmerken van de het recreatieterrein
- worden de bomen die niet behouden kunnen worden op het terrein gecompenseerd
- blijft de oorspronkelijke entree van de camping behouden
- worden de inrichting met de receptie, vakantieappartementen restaurant gerenoveerd en/of volledig vernieuwd
- worden de spelvoorzieningen waar nodig vervangen in het nieuwe inrichtingsplan ingepast
- vindt versterking van de omgevingskwaliteit plaats

De transformatie van de camping is met name gericht op de realisatie van de 149 recreatieverblijven en de hierbij horende groenstructuur en infrastructuur. De groenstructuur (erfbeplanting) in de rand zal blijft behouden en de bomen op het terrein blijven eveneens zoveel mogelijk worden behouden.

Er worden geen nieuwe ontsluitingen, anders dan een nieuwe noodzakelijke calamiteitenontsluiting, vanaf het terrein het gebied ingevoerd om de aanwezige flora en fauna niet te verstoren.



4.2 De indicatieve inrichtingsschets



Indicatieve inrichtingsschets van The-Modular Movement d.d. 01-04-2025

De indicatieve inrichtingsschets betreft een schets die met inachtneming van de uitgangspunten vele invullingen mogelijk maakt.

4.3 De landschappelijke inpassing, de beplanting

Binnen de bestaande inpassing van de Camping vindt een landschapsversterking plaats ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zoals hiervoor geschetst.

In het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) West-Brabant van 8 december 2014 is de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de Regio West-Brabant' (afgekort Afsprakenkader) vastgesteld. Deze notitie bevat eenduidige afspraken die de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk hebben gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap. We hanteren voor dit plan Categorie 3.

Bijlage 2 omvat een beplantingsplan en raming van de geleverde compensatie waarin onderbouwd is op welke wijze in het kader van deze ontwikkeling wordt voldaan.

Versterking vindt plaats door de bestaande singels aan te vullen met bosplantsoen.

4.3.1 Beplanting van het singels (erfbeplanting)

De meeste erven in het jonge heideontginningen landschap zijn ruim van opzet. Deze singels van deze erven vragen om een royale beplanting, zoals brede houtsingels en een aantal grote solitaire bomen.

De beplanting die bij dit landschapstype van oorsprong thuishoort en aansluit bij de groeiomstandigheden.

De houtsingels hebben niet de minimale breedte van 5 meter maar in dit plan een planologisch beschermde breedte van circa **10 meter**, in de zuidzijde gedeeltelijk 15 meter corresponderende met de beschermingszone NNB, bestaan o.a. uit:

- zomereik
- ruwe berk
- zwarte els
- lijsterbes
- zoete kers
- walnoot

en struiken zoals:

- meidoorn
- veldesdoorn
- boswilg
- hondsroos
- Gelderse roos
- inheemse hulst

Deze beplanting kan worden aangevuld met een mantelbeplanting bestaande uit o.a.:

- hazelaar
- vuilboom
- inheemse hulst
- kamperfoelie.

Deze mantel met een ruigterand van 2 à 3 meter verhoogt de ecologische waarde.

De houtsingels staan op een ruime afstand (minimaal 3 meter) van de bebouwing en op minimaal 1,5 meter uit de erfgrans. Solitaire bomen op het park zijn ook een enkele berk, fruitbomen als sierappel of -peer. De fruitbomen hebben een onderlinge plantafstand van 5-12 meter en staan minimaal 4 meter uit een raster en minimaal 1,5 meter uit de erfgrans.



Zomereik



Ruwe berk



Zwarte els



Lijsterbes



Zoete kers



Walnoot



Meidoorn



Veldesdoorn



Boswilg



Hondsroos



Gelderse roos



Inheemse hulst

4.4 De kwaliteitsverbetering van de bestaande singels

In de bestaande singels is mede vanwege de jarenlange verwaarlozing door de voormalige eigenaar en de recente overdracht naar de nieuwe eigenaar met plannen om de voormalige camping te transformeren naar een nieuw recreatiepark beperkt onderhoud gepleegd.

De kwaliteitsverbetering is geënt op meerdere aspecten:

1. Wegwerken van achterstallig onderhouds- en begeleidingssnoei
2. Vervangen van slecht groeiende beplanting
3. Toevoegen van nieuwe gebiedseigen en biodiverse beplanting

Daarnaast zorgt een onderhouds- en beheersplan ervoor dat deze beplanting in de toekomst in stand kan worden gehouden en zich duurzaam en langjarig kan ontwikkelen.

4.5.1 Het beheer van het inpassingsplan

Het terrein van recreatiepark is te onderscheiden in globaal twee gebieden.

Het **groene centraal parkgebied** is het gebied waar de recreatieverblijven worden gerealiseerd. Daarnaast hebben we te maken met de **groene singels** (erfbeplanting) die onder de landschappelijke inpassing vallen. Het beheer van deze inpassing omvat de landschappelijke singels.

4.4.2 Conclusie huidige situatie

Over het algemeen laten de singels geen goed verzorgd en gesloten beeld zien waarbij deze groene landschappelijke beplanting niet goed tot zijn recht komt. Het onderhoud is zoals gezegd over het algemeen niet structureel en tijdig uitgevoerd. De singel biedt door het behoud van de volwassen bomen en heesters een goed casco om de kwaliteit te verbeteren qua zichtbaarheid/ afscherming en ook met betrekking tot de ecologie en biodiversiteit.

Over het gehele singel is een uniform beeld te zien met een beperkte variatie in type beplanting en de hoogte van de verschillende begroeiing, met uitzondering van de noordoostelijke rand.



De noordelijke singelrand



De westelijke singelrand



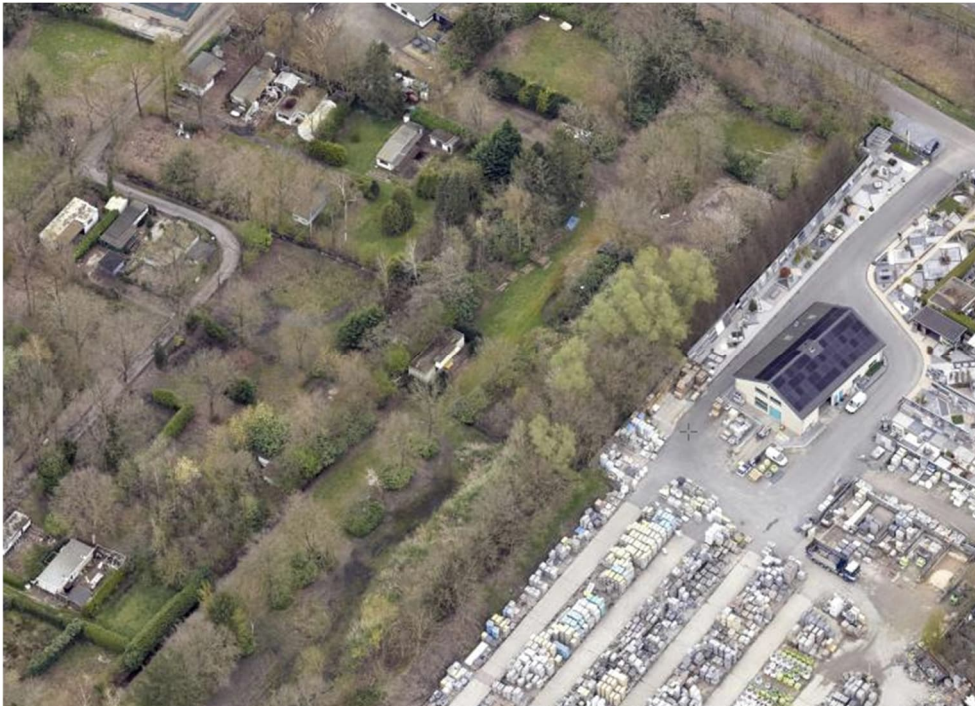
De zuidelijke singelrand (westelijk gedeelte)



De zuidelijke singelrand (oostelijk gedeelte)



De oostelijke singelrand (zuidelijk gedeelte)



De oostelijke singelrand (noordelijk gedeelte)

Beelden Kragten Geokragt Viewer

4.4.3 Beoogde doelstellingen

1. Stimuleren extensieve recreatie - beleving

De beplanting op het park, met uitzondering van de gesloten randzones en het gebied met de bescherming NNB, worden extensief gebruikt door de bezoekers/gasten die van de rust en landelijke omgeving willen genieten. Dit betekent dat de inrichting goed begaanbaar, overzichtelijk, veilig en verzorgd moet zijn. De gasten/bezoekers kunnen niet via de groene randzones direct van de landelijke omgeving genieten. De hoofdentree met het centrale gebouw waar de bezoekers worden ontvangen dient ook een verzorgd en uitnodigende uitstraling te hebben. Hetzelfde geldt voor het omliggende terrein en tuinen van de recreatieverblijven.

2. Vergroten van biodiversiteit

Het park biedt hiervoor verschillende mogelijkheden. Om deze mogelijkheden te benutten dient het beheer van het park afgestemd te worden op deze doelstelling.

De biodiversiteit wordt onder meer vergroot door:

- gedifferentieerd maai- en snoei beleid van de verschillende soorten vegetatie
- maaien van de randen van de paden bij gebieden die minder intensief gemaaid kunnen worden ter bevordering van de variatie in vegetatie (conform sinus maaibeheer)
- tijdelijk laten liggen en uitschudden van maaisel in de randzone voorkomen dit om een verruiging en groei van stikstof minnende planten te voorkomen
- laten ontstaan/behouden van verruigde plekken op moeilijk bereikbare locaties (overhoeken) ter bevordering van schuilt, voedsel- en voortplantingsplekken voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten
- ontwikkeling van een zoom- en mantelvegetatie (gevarieerde en geleidelijk verlopende singelranden) als extra leefgebied voor insecten, kleine zangvogels en kleine marterachtigen
- gaten in de buitensingels vanwege het beperken van zicht op de recreatieverblijven voorkomen door aanvulling en vernieuwing van de beplanting

3. Bijdrage aan educatie

De aanwezige natuur in het park met de biodiversiteit die in de toekomst verder vergroot zal worden biedt, i.c.m. aanwezige nieuwe elementen, verschillende mogelijkheden om bezoekers (waaronder kinderen) te informeren over de natuur in en om recreatiepark Zundert. Er worden verschillende informatieborden op het terrein aangebracht met informatie over de lokale flora en fauna en de geschiedenis van het gebied.

Door het toepassen van de juiste beheermaatregelen op het juiste moment, komen we uiteindelijk tot het gewenste beeld en gebruik en dragen we bij aan de beoogde doelstellingen van het terrein zoals in het bovenstaande omschreven.

In de volgende paragraaf gaan we verder in op de maatregelen die we voorzien om de doelstellingen te verwezenlijken.

5 HET BEHEER

5.1.1 Regulier onderhoud deelgebieden

Deze paragraaf omschrijft op hoofdlijnen de maatregelen die wij voorzien om te komen tot het gewenste beeld en gebruik met de doelstellingen uit het vorige paragrafen als uitgangspunt. In het kader van gedifferentieerd en doelmatig beheer sluiten we met het formuleren van onze maatregelen aan op deze structuren.

Naast de Omgevingswet zijn de wettelijke kaders voor groenbeheer van toepassing. Binnen het groenbeheer hebben we te maken met twee vormen van de wettelijke zorg. De eerste is de zorgplicht met betrekking tot de *veiligheid* voor de leefomgeving. Binnen dit kader controleren, snoeien en/of rooien wij onze bomen zodat het risico op schade voor de omgeving zo beperkt mogelijk is. De tweede vorm van zorgplicht hebben wij ten opzichte van de *bescherming* en instandhouding van wilde planten en dieren (voormalige Wet natuurbescherming nu Omgevingswet).

5.1.1.1 Regulier onderhoud verharde wegen en padenstructuur

De verharde padenstructuur betreft alle primaire en secundaire verharde paden die voor alle gebruikers, inclusief rolstoelgebruikers toegankelijk moeten zijn. Naast dat deze paden veilig en toegankelijk moeten zijn ook voor de mindervalide gebruikers, dienen de paden een verzorgd beeld te hebben met uitzicht op de omgeving. Het is daarom van belang om de beplantingsstroken en grasvelden direct aan het pad in een breedte van circa een halve meter breed kort te houden.

Wat betreft de ruigere grasvelden die verder dan 1 meter van het pad liggen hoeft minder frequent gemaaid te worden. Ten behoeve van de (lokale inheemse) biodiversiteit en de verspreiding van zaden is aan te bevelen om dit maaisel één week te laten liggen voordat het geruimd wordt.

Wat betreft de verharding zelf moet voorkomen worden dat elementenverharding en/of asfalt beschadigd raak door opdruk of ontoegankelijk wordt door onkruid dat door de bestratingen en/of het asfalt naar boven komt. De rijbanen en elementenverhardingen in de wegen en parkeerplaatsen dienen eveneens van een hoge (beeld)kwaliteit te zijn, kwaliteit A zoals de wandel en overige paden rond de woningen en de centrale parkzonen. In het park volstaat kwaliteitsniveau B, en enkele paden C of zelfs D. Het is van belang om oneffenheden te voorkomen en om de veiligheid en toegankelijkheid te waarborgen. Het jaarlijks controleren, al dan niet via de algehele weginspectie is aan te raden om eventuele gevaarstelling voor te zijn.

Wij voorzien de volgende maatregelen op en rond de verharde paden:

Berm direct naast paden, 1 m breed maaien en zuigen	4 keer/jaar	Mrt. - Nov.
Maaien rond obstakels	2 keer/jaar	Jan. - Dec.
Overige ruige gras/bloemenvelden	1 keer/ jaar	Mrt.
Asfalt en elementenverhardingen, klein onderhoud na inspectie	1 keer/ jaar	Jan. - Mrt.
Onkruidbestrijding op verharding (borstelen en/of branden)	4 keer/ jaar	Mrt. - Nov.
Groot onderhoud	1 keer/10 jaar	Jan - Dec.

5.1.1.2 Regulier onderhoud extensieve delen, de singels

De singels en langs de randen van het park vormen de grens met de omgeving. Voor de afscherming van het terrein en de luwe situatie binnen het landschap van open en gesloten landschapselementen worden de randen begroeid en gesloten gehouden. Naar binnen toe wordt een gelijkmatige overgang gecreëerd in de vorm van een zoom zodat er variatie ontstaat in soort en hoogte van vegetatie. In de randen van het singels worden enkel dood hout en exoten verwijderd. De struiken worden eens per 10 jaar in delen teruggesnoeid, waarbij telkens een ander deel wordt meegenomen ter bevordering van de biodiversiteit.

Aan de binnenzijde van het terrein worden de paden vrijgehouden van overgroeïende takken. De randen die

tegen de verharde paden zijn gelegen worden intensiever onderhouden. Wat betreft de open delen worden deze gerenoveerd, aangelegd met nieuwe biodiverse beplanting en plantvakken en grasvelden hersteld.

We voorzien de volgende maatregelen:

Singels en randen van het park en de 'tuinen', dunnen bosplantsoen	1 keer/jaar	10%	Jan. - Dec.
Monitoring exoten en verwijderen	1 keer/jaar		Jan. - Apr.
Terugsnoeien bosplantsoen in kern	1 keer/jaar	33%	Jan. - Dec.
Maaien extensief gras /bloemenweide	2 keer/jaar	50 %	Mrt – Nov.
Verwijderen dood hout in singels	1 keer/jaar		Jan. - Apr.

5.1.1.3 Regulier onderhoud centraal parkgebied, ontvangstgebied/entreegebied en centrale parkzone

Het nieuwe park rond de recreatieverblijven en het verblijfsgebied nabij het centrale gebouw is het gebied dat het intensiefst gebruikt wordt waar met name gasten en bezoekers zich (relatief) langer begeven en waar meerder functie zijn gesitueerd.

In deze gebieden gebied dient onderhoud intensief uitgevoerd te worden aangezien de verblijfsfunctie hier een grotere rol spelen dan in bijvoorbeeld de randzone. Het aanwezige gras, een eventuele speelplek en de verharde paden en de beplanting dient volgens kwaliteitsniveau A/B te worden onderhouden. In de overige groengebieden volstaat kwaliteitsniveau B/C. De verharde terrassen en pleintjes dienen vlak, toegankelijk en veilig gehouden te worden. Daarbij dient ook het onkruid op deze verharding regelmatig verwijderd te worden ten behoeve van een verzorgde uitstraling.

Maatregelen die worden voorzien:

Maaien gras	20 keer/jaar		Mrt. - Nov.
Maaien rond obstakels	8 keer/jaar		Jan. - Dec.
Klein onderhoud n.a.v. inspectie verhardingen	1 keer/jaar		Jan. - Mrt.
Onkruidbestrijding op verhardingen (borstelen en/of branden)	4 keer per jaar		Mrt. - Nov.
Groot onderhoud verhardingen	1 keer/10 jaar		Jan. - Dec.
Knippen haag	1 keer/jaar		Mrt. - Nov.
Onkruidvrij maken haagvoet	2 keer/jaar		Apr. - Nov.
Terugsnoeien struiken (soort specifiek)	1 keer/2 jaar		Jan. - Apr.

5.1.2 Overig regulier onderhoud gehele terrein

De voorgaande paragrafen omschrijven het reguliere onderhoud dat specifiek is afgestemd op de structuren ten behoeve van het gewenste gebruik en een gedifferentieerd beeld van het park en de singels. Deze paragraaf omschrijft de maatregelen die voor het gehele terrein gelden en die niet samenhangen met een specifieke structuur. Dit overige reguliere onderhoud heeft betrekking op de volgende zaken:

5.1.2.1 Boomonderhoud

Terugkerende inspecties en (veiligheids)controles

Het terrein dient regelmatig geïnspecteerd te worden om benodigd onderhoud tijdig vast te stellen en de veiligheid te waarborgen. Zo dient de verharding minimaal eens per twee jaar te worden geïnspecteerd. Daarnaast dient er geregeld een VTA-inspectie op de bomen uitgevoerd te worden waarbij bomen eens per drie jaar gecontroleerd worden.

Onderhoud aan de bomen verspreid over het park

Verspreid over het terrein staan bomen en worden bomen geplant die onderhouden dienen te worden. In de randen van het terrein is onderhoud vaker nodig dan langs de paden, in het recreatieve gebied en bij de entree. Naast onderhoud dat uit de VTA voortkomt is er een aantal maatregelen die regelmatig uitgevoerd dienen te worden.

Maatregelen boomonderhoud:		
Inspecties en (veiligheids)controles VTA (boomveiligheidscontrole)	1 keer/4 jaar	Jan. - Apr.
Inspectie verhardingen i.v.m. wortelopdruk	1 keer/2 jaar	Jan. - Apr.
Algemene schouw openbare ruimte	2 keer/jaar	Jan. - Dec.
Onderhoud aan de bomen verspreid over het park		
Inboet bomen (kappen dode bomen)	1 keer/jaar	Okt. - Dec.
Onderhoud naar aanleiding van VTA	1 keer/3 jaar	Jan. - Apr.
Begeleidings- en onderhoudssnoei bomen	1 keer/3 jaar	Jan. - Mrt.
Stamschot verwijderen	1 keer/jaar	Feb. - Apr.

5.1.2.2 Zwerfvuil

Over het gehele terrein dient regelmatig (minimaal 12 keer per jaar) het zwerfvuil geruimd te worden om een verzorgd beeld te houden. Aanwezigheid van zwerfvuil trekt nieuw afval aan en versnelt de achteruitgang van het park. Daarnaast dienen de paden en de drukker bezochte delen regelmatig vrij te worden gemaakt van natuurlijk afval zoals takken en bladen. Zo blijven de paden begaanbaar en het beeld verzorgd. In de singels, het bosplantsoen en de extensieve grasvelden en bloemenweiden is ruimen van natuurlijk afval niet noodzakelijk.

Maatregelen zwerfvuil en natuurlijk afval:		
Ruimen zwerfvuil over hele terrein	12 keer/jaar	Jan. - Mrt.
Ruimen natuurlijk afval: paden en intensieve gebieden	2 keer/jaar	Nov. – Nov.

5.1.2.3 Terreinmeubilair

Verspreid over het park is en wordt terreinmeubilair geplaatst. Hierbij gaat het voornamelijk om hekwerken, poortjes, zitbankjes, afvalbakken, afschermpaaltjes en informatieborden. Dit onderhoud is vooral nodig om de veiligheid en de functionaliteit te waarborgen, maar ook om een verzorgd beeld te behouden. Naast de reparaties die uit de bovengenoemde schouw voortkomen, is er aantal maatregelen die regelmatig uitgevoerd dienen te worden.

Tot slot wordt aanbevolen om het terrein twee keer per jaar te controleren op overige gebreken aan onder meer het meubilair, de hekwerken en andere onderdelen.

Maatregelen onderhoud aan terreinmeubilair:		
Reparaties naar aanleiding van algemene schouw	2 keer/jaar	Jan. - Apr.
Schoonmaken/ verwijderen aanslag	2 keer/jaar	Jan. - Dec.

BIJLAGEN

B1 INDICATIEVE INRICHTINGSSCHETS

B2 ONDERBOUWING CATEGORIE 3



Legenda

Het sortiment waarmee gewerkt wordt bestaat uit onderstaande soorten.			+20%	+90%	+100%
Quercus robur - Zomereik	60-100, wg.	10%	261 st.	135 st.	303 st.
Betula pendula - Ruwe berk	60-100, wg.	10%	261 st.	135 st.	302 st.
Alnus glutinosa - Zwarte els	60-100, wg.	10%	261 st.	135 st.	302 st.
Sorbus aucuparia - Lijsterbes	60-100, wg.	5%	131 st.	67 st.	151 st.
Prunus avium - Zoete kers	60-100, wg.	5%	131 st.	67 st.	151 st.
Juglans regia - Walnoot	60-100, wg.	5%	131 st.	67 st.	151 st.
Crataegus monogyna - Meidoorn	60-100, wg.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Acer campestre - Veldesdoorn	60-100, wg.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Salix caprea - Boswilg	60-100, wg.	10%	261 st.	134 st.	302 st.
Rosa canina - Hondсроos	60-100, wg.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Viburnum opulus - Gelderse roos	60-100, wg.	10%	261 st.	134 st.	302 st.
Ilex aquifolium - Hulst	60-80, mkl.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Corylus avellana - Hazelaar	60-100, wg.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Frangula alnus - Vuilboom	60-100, wg.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Lonicera periclymenum - Kamperfoelie	60-100, wg.	5%	130 st.	67 st.	151 st.
Totaal:			2.608	1.343	3.021 6.972 st.

Voor het verdichten van de houtsingel zijn drie gradaties dichtheden bepaald a.d.h.v. huidige dichtheid: +20% over de gehele houtsingel, +90% op halfopen plekken en +100% op (bijna)open plekken.

 **Houtsingel.** Over totale oppervlakte verdichten met 20% dichtheid. Dit komt neer op 1 stuk(s) per vierkante meter * 0,2 (totale oppervlakte 13.042 m2) in driehoeksverband. Totaal ca. 13.042 * 0,2 = 2.608 stuk(s).

 **Houtsingel.** Over totale oppervlakte verdichten met 90% dichtheid. Dit komt neer op 1 stuk(s) per vierkante meter * 0,9 (totale oppervlakte 1492 m2) in driehoeksverband. Totaal ca. 1492 * 0,9 = 1.343 stuk(s).

 **Houtsingel.** Over totale oppervlakte verdichten met 100% dichtheid. Dit komt neer op 1 stuk(s) per vierkante meter (totale oppervlakte 3021 m2) in driehoeksverband. Totaal ca. 3021 * 1 = 3.021 stuk(s).

2	12-02-2026	Wijziging oppervlakte	LBRI		PV		PV	
1	08-09-2025	Aantallen	LBRI		RVHE	RVHE	RVHE	RVHE
0	28-08-2025		LBRI		RVHE	RVHE	RVHE	RVHE
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Herontwikkeling Camping Intern. Priem

Beplantingsplan

BR Projects B.V

Fase: Projectnummer: ZUN020
Formaat: A3 Tekeningnr.: 2025-1774
Schaal: 1:2000 Doc. nr.: nvt.



088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



2026 Beplantingslijst landschappelijke inpassing	
Projectomschrijving:	Beplantingsplan Herontwikkeling Camping de Priem
Projectnummer:	ZUN020
Opdrachtgever:	
Datum:	dinsdag 10 februari 2026
Projectleider:	RVHE
Opsteller(s):	RVHE
Fase:	Definitief
Datum prijspeil:	dinsdag 10 februari 2026

Huidige situatie	Aantal	Eenheid	Tarief	Waarde	Opmerking
Recreatie (bebouwd)	11.725	m²	€ 40,00	€ 469.000	conform gemeentelijke regeling / gemeente Waalwijk
Recreatie (onbebouwd)	56.970	m²	€ 15,00	€ 854.550	conform gemeentelijke regeling / gemeente Waalwijk
Bedrijfswooning	500	m²	€ 200,00	€ 100.000	conform gemeentelijke regeling
Groen	13.400	m²	€ 1,00	€ 13.400	conform gemeentelijke regeling
Totaal				€ 1.436.950,00	

Nieuwe situatie	Aantal	Eenheid	Tarief	Waarde	Opmerking
Recreatie (bebouwd)	14.750	m²	€ 40,00	€ 590.000	conform gemeentelijke regeling / gemeente Waalwijk
Recreatie (onbebouwd)	54.303	m²	€ 15,00	€ 814.545	conform gemeentelijke regeling / gemeente Waalwijk
Bedrijfswooning	500	m²	€ 200,00	€ 100.000	conform gemeentelijke regeling
Groen	13.042	m²	€ 1,00	€ 13.042	conform gemeentelijke regeling
Totaal				€ 1.517.587,00	

Toename waarde				
Omvang tegenprestatie (+20% waardevermeerdering)				
Totaal				€ 16.127,40

Tegenprestatie	Aantal	Eenheid	Tarief	Waarde	Opmerking
Bosplantsoen; conventioneel geteld en autochtone-herkomst (excl. (dijk)taluds) / t.b.v. houtsingel	6.972	stuks	€ 2,00	€ 13.944,00	conform https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641265/10
Totaal				€ 13.944,00	

Beheerkosten	Aantal	Eenheid	Tarief	Frequentie	Waarde	Opmerking
L11a Struweelrand - jaarlijks beheer (6 jaar)	1.755	ha.	€ 20,86	per jaar	€ 219,66	conform https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641265/10
Totaal:					€ 219,66	

Totaal sloopkosten, tegenprestatie & beheer:	€ 14.163,66
---	--------------------

Saldo € 14.163,66

COLOFON

Opdrachtgever:

Exploitatie Recreatiepark Zundert B.V

Auteur:

