



# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KC ZUNDERT

ONTWERP EN BEREKENING | 4 SEPTEMBER 2025

# COLOFON

Landschappelijke inpassing KC Zundert  
Ontwerp en Berekening

Oosterhout  
IND-496801-02D-Landschappelijk inpassingsplan KC Zundert



**Vestiging Oosterhout**  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

**Vestiging Maastricht**  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)



**Vestiging Oosterhout**  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 000

[info.nl@anteagroup.nl](mailto:info.nl@anteagroup.nl)



**Gemeente Zundert**  
Markt 1  
4881 CN Zundert  
076-599 56 00

[Gemeente@zundert.nl](mailto:Gemeente@zundert.nl)

**VRIJGAVE**  
Opsteller(s):  
Puck van Hout, Remond Baselmans, Buddy Wijnands  
Joep Boerenkamp

Goedkeuring:  
Mike Fransen

Vrijgave:  
Mark van der Poll

# INHOUDSOPGAVE

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| <b>1. BELEID</b>                          | <b>4</b> |
| 1.1 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING        | 5        |
| <b>2. SCHETSONTWERP</b>                   | <b>6</b> |
| 2.1 DOORSNEDES                            | 8        |
| 2.2 REFERENTIEBEELDEN                     | 9        |
| 2.3 KOSTENSCHATTING LANDSCHAPSINVESTERING | 10       |
| 2.4 RUIMTELIJKE SPELREGELS EN SORTIMENT   | 11       |



## 1. BELEID

1.1 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

| Landschapsinvestering op basis van gronduitgifteprijs |               |       |                |
|-------------------------------------------------------|---------------|-------|----------------|
| Bestemming                                            | waarde per m2 | m2    | waarde (€)     |
| Maatschappelijk                                       | € 185,00      | 19930 | € 3.687.050,00 |
| Totaal                                                |               |       | € 3.687.050,00 |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Landschapsinvestering 1%) | € 36.870,50 |
|---------------------------|-------------|



Landschapsinvesteringsregeling

Provincie Noord-Brabant stelt in de Omgevingsverordening aanvullend eisen voor ontwikkelingen die in het buitengebied plaatsvinden. Dit heeft als doel de kwaliteit van het landschap te verbeteren. In de landschapsinvesteringsregeling (LIR) is dit gewaarborgd. De kwaliteitsverbetering bestaat bijvoorbeeld uit een investering in het landschap, natuurontwikkeling, sloop van lelijke gebouwen, versterking van cultuurhistorische onderdelen en investering in of langs routes voor recreatie. Wanneer het niet mogelijk is voor de initiatiefnemer om deze investering te waarborgen, moet er een betaling gedaan worden aan het gemeentelijk Landschapsfonds welke aansluit op het Landschapsontwikkelingsplan Zundert.

Conform de wens van de provincie worden de kosten van de kwaliteitsverbetering berekend op basis van 1% van de gronduitgifteprijs van het gebied met de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Berekening bedrag landschapsinvestering

In het ontwerp omgevingsplan hiernaast is de bestemming ‘Maatschappelijk’ waarover de som van de landschapsinvestering berekend is zichtbaar. Het gaat in dit gebied om een stedelijke uitbreiding, waarbij gerekend wordt met 1% van de uitgeefbare grond. Op basis van een inventarisatie van grondprijzen in omliggende gemeenten is het bedrag van 185,-/m<sup>2</sup> voor gronden met een maatschappelijke bestemming vastgesteld.

De prijs van de landschapsinvestering is op basis van 1% van deze gronduitgifteprijs. De landschapsinvestering voor het gehele plangebied op basis van 1% komt uit op €36.870,-

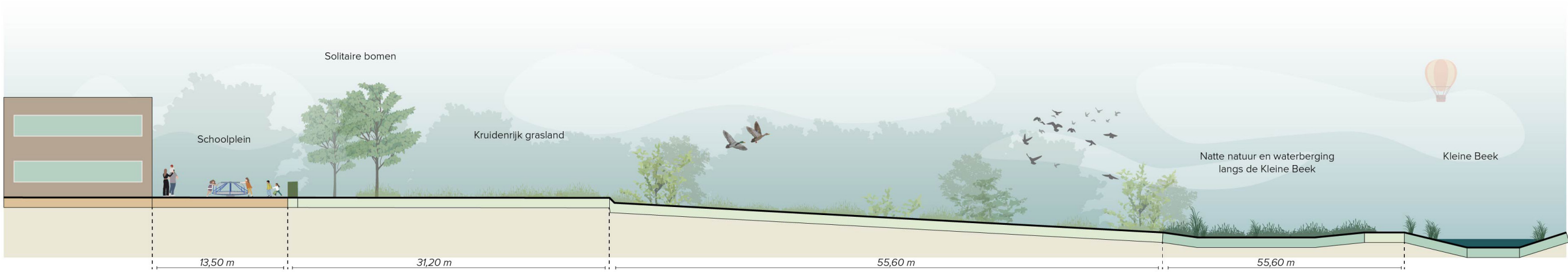


## 2. SCHETSONTWERP

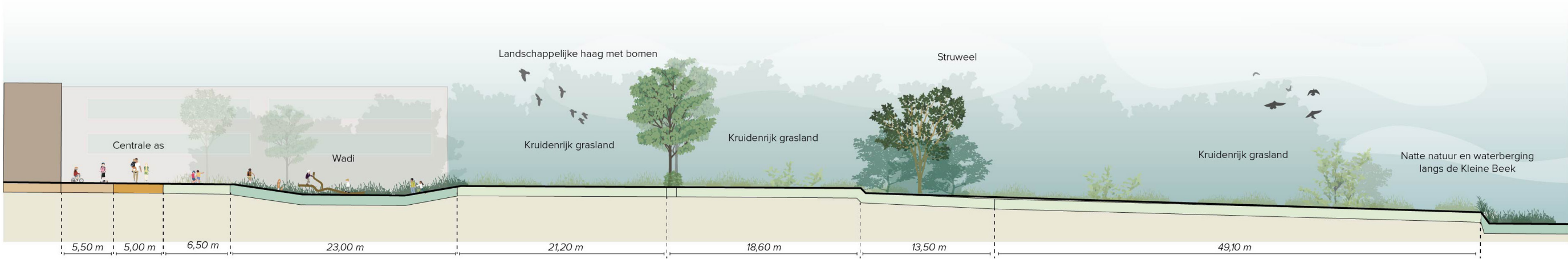


Schetsontwerp (mogelijke toekomstige natuurontwikkeling langs de beek in halftransparant) zone landschappelijke inpassing in rood omkaderd

2.1 DOORSNEDES



Profiel A-A'



Profiel B-B'

2.2 REFERENTIEBEELDEN



Spelen en veilig ontdekken  
bij de school



Natuurlijk en ruig  
langs de beek

2.3 KOSTENSCHATTING LANDSCHAPSINVESTERING

| Kosten landschapsinvestering        |           |                                   |             |                                           |                                                           |                                    |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Landschappelijk element             | aantal m² | realisatiewaarde per m² (ex. BTW) | waarde (€)  | beheerwaarde per m² o.b.v. STILA(ex. BTW) | beheerwaarde per m² voor zes jaar/cyclus o.b.v. STILA(ex. | totale beheerwaarde (o.b.v. Stila) |
| Houtsingel                          | 2902      | € 1,91                            | € 5.542,82  | € 0,31                                    | € 1,86                                                    | € 5.397,72                         |
| Struweelrand                        | 398       | € 1,34                            | € 533,32    | € 0,13                                    | € 0,78                                                    | € 310,44                           |
| Knip- en scheerheg natuurlijk       | 52        | € 20,00                           | € 1.040,00  | € 4,39                                    | € 26,34                                                   | € 1.369,68                         |
| Bomen maat 18-20 cm*                | 17        | € 350,00                          | € 5.950,00  | € 37,05                                   | € 37,05                                                   | € 629,85                           |
| Kruiden- en faunarijk grasland*     | 16092     | € 1,12                            | € 18.023,04 | € 0,13                                    | € 0,78                                                    | € 12.551,76                        |
| Totale kosten landschapsinvestering |           |                                   | € 31.089,18 |                                           |                                                           | € 20.259,45                        |

Geschatte kosten landschapsinvestering

Op basis van het eerder getoonde ontwerp kan een grove kosteninschatting gemaakt worden. Daarmee is te beoordelen of er voldaan wordt aan de vereiste landschapsinvestering als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van dit ontwerp.

Het toekomstige stedelijke gebied (gebouwen kindcentrum) mag niet meegenomen worden in de berekening van de kosten van de landschapsinvestering. Daarom wordt het rood omkaderde gebied gebruikt als uitgangspunt voor de kostenberekening van de landschapsinvestering.

Het ontwerp binnen de landschapsinvesteringszone (rood omkaderd) is daarvoor uitgezet in 6 onderdelen:

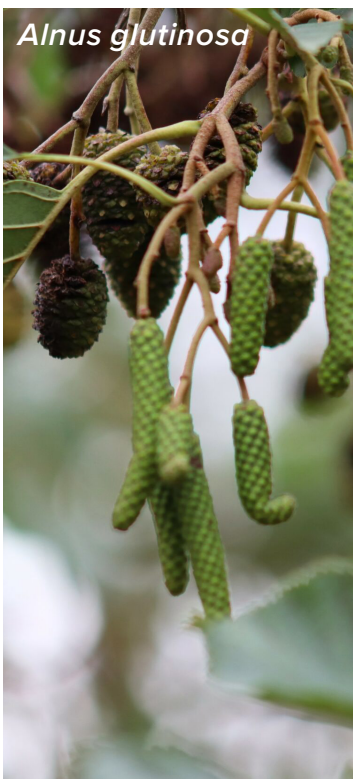
Het ontwerp binnen de landschapsinvesteringszone (rood omkaderd) is daarvoor uitgezet in 6 onderdelen. Deze staan in de tabel hiernaast met bijbehorende oppervlaktes benoemd.

- Houtsingel: ca. 8-10 meter breed, 1 stek per m2, plantafstand 1x1 m, variabel droge en natte soorten; (ca. 2902 m²)
- Struweel: ca. 1 stek per m², plantafstand 1x1 m (wilgen en natte soorten); (ca. 398 m²)
- Haag: knip- of scheerheg, ca. 1 meter breed; (ca. 52 m²)
- Bomen: 1e grootte bomen; (17 stuks)
- Kruiden- en faunarijk grasland: nader te bepalen mengsel. (ca. 16092 m²)

De berekening hiernaast laat zien dat de aanleg- en beheerkosten in totaal € 51.349 (ex. BTW) bedragen voor de landschappelijke inpassing (rood omkaderd). Daarmee wordt ruim voldaan aan de vereiste €36.870 conform de landschapsinvestering zoals deze geëist wordt door de provincie Noord-Brabant.



2.4 RUIMTELIJKE SPELREGELS EN SORTIMENT



Houtsingels | Ruimtelijke spelregels

Ruimtelijke spelregels behorende bij de houtsingels zijn:

- Een houtsingel dient ten minste uit 45.00 meter aangesloten beplanting te bestaan.
- Tussen de onderlinge singels dient minimaal 40.00 meter afstand te zijn.
- Voor de houtsingel dient een zone van 10.00 meter breedte gereserveerd te worden. De te beplanten zone is daarin ongeveer 8.00 meter, zodat er ruimte is voor overhangend groen.
- De houtsingels dienen de noord-zuidrichting in een toekomstig ontwerp te behouden. Daarbij mogen ze horizontaal verschuiven in een range van 15.00 meter. Dus 15.00 meter naar het westen of oosten ten opzichte van de ingetekende positie.

Houtsingels | sortiment

De houtsingels zijn gelegen op het gradiënt van hoog en droog naar laag en nat en vormen daardoor een ecologische verbinding tussen beide gebieden. Dit stimuleert door de diverse soorten de biodiversiteit. Dichtbij de dorpsrand bestaan de houtsingels uit ‘drogere’ soorten. Bij de Kleine Beek bestaat het uit soorten die bestand zijn tegen nattere omstandigheden. De bijhorende soorten zijn onder andere:

Nat (boomvormers): 6 stuks per 100 m2, maat 18-20, draadkluit 3xv

- Alnus glutinosa (25%)
- Prunus avium (35%)
- Prunus padus (40%)

Droog (boomvormers): 6 stuks per 100 m2, maat 18-20, draadkluit 3xv

- Betula pendula (70%)
- Quercus robur (30%)

Nat (struweel): 1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Sorbus aucuparia (20%)
- Salix cinerea (15%)
- Corylus avellana (10%)
- Ribes rubrum (30%)
- Viburnum opulus (25%)

Droog (struweel): 1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Corylus avellana (20%)
- Rhamnus frangula (40%)
- Sorbus aucuparia (40%)



### **Struweel | Ruimtelijke spelregels**

Ruimtelijke spelregels voor de struwelen zijn:

- De plukken struweel dienen minimaal een breedte en lengte te hebben van c.a 5.00 meter en een organische vorm te hebben.
- In het struweel dienen geen boomvormers aanwezig te zijn.

### **Struweel | sortiment**

De plukken struweel bevinden zich met name in de zone dicht bij de beek. Daarin wordt ingezet op versterking van de natuurwaarden en de biodiversiteit. De soorten die in deze natte natuur voorkomen zijn:

1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Cornus sanguinea (25%)
- Corylus avellana (10%)
- Ribes nigrum (25%)
- Salix cinerea (15%)
- Viburnum opulus (25%)



### ***Landschappelijke haag | ruimtelijke spelregels***

De landschappelijke haag heeft een losse, natuurlijke uitstraling. Het doel van deze haag is om een (deels) afgeschermd plek te creëren waar ruimte is voor speelnatuur bij het kindcentrum. Hiervoor zijn robuuste soorten nodig.

De ruimtelijke spelregels voor de landschappelijke haag zijn:

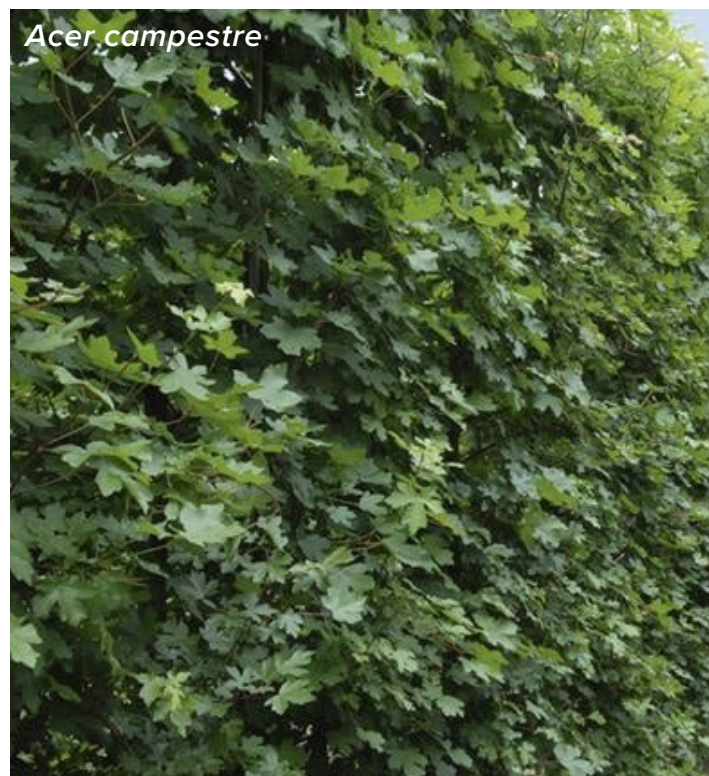
- De haag moet minimaal 3.00 meter beschikbare ruimte hebben om uit te groeien.
- Dient als een landschappelijke haag beheerd te worden.
- De landschappelijke haag dient aangesloten te zijn op de naastgelegen houtsingels, waardoor een aaneengesloten groenstructuur ontstaat.

### ***Landschappelijke haag | sortiment***

De haag bestaat uit menging van een aantal soorten:

1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Cornus sanguinea (20%)
- Crataegus monogyna (20%)
- Prunus padus (20%)
- Sorbus aucuparia (20%)
- Viburnum opulus (20%)



*Acer campestre*



*Fagus sylvatica*

### **Haag | ruimtelijke spelregels**

De knip- en scheerheg heeft als doel het school terrein te omsluiten en een duidelijke afscherming te maken tussen het speelterrein van de school en de omgeving.

Ruimtelijke spelregels voor deze knip- en scheerheg zijn:

- De heg heeft een maximale hoogte van 1.50 meter en een minimale breedte van 1.00 meter.
- Het schoolterrein dient in de richting van het landschap en de Kleine Beek omsloten te worden met een haag.

### **Haag | sortiment**

Deze haag bestaat uit één soort namelijk een van de onderstaande soorten:

7 stuks per m1, dubbele aanplant, driehoeksverband, maat 100-120, wortelgoed

- Acer campestre
- Fagus sylvatica



*M1 Kruidenrijk grasland (Cruydhoeck)*

### **Kruidenrijk grasland | ruimtelijke spelregels**

Kruidenrijk grasland bestaat uit een mengsel van verschillende grassen en kruiden. Het rijke bodemleven en de verschillende insecten en vogels zorgen in combinatie met dit grasland voor meer biodiversiteit.

Ruimtelijke spelregels voor het kruidenrijk grasland zijn:

- Het kruidenrijk grasland wordt extensief beheert
- Type mengsel past bij bodemsoort en waterpeil in het desbetreffende gebied

### **Kruidenrijk grasland | sortiment**

Het type mengsel wat bijvoorbeeld toegepast kan worden zijn:

- M1 Laag bloemrijk grasland (leverancier: Cruydhoeck)



**Vestiging Oosterhout**  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)



**Vestiging Maastricht**  
Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)



**Vestiging Oosterhout**  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 000

[info.nl@anteagroup.nl](mailto:info.nl@anteagroup.nl)