



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Landschappelijke inpassing
en kwaliteitsbijdrage -
Weimerstraat
Gemeente Zundert**

colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage - Weimerstraat
Gemeente Zundert**

datum
29 mei 2026

projectnummer
P08335

opdrachtgever
Thuisvester

BRO
projectleider
LV

projectteam
PD, TS

bron kft/colofon
BRO/Thuisvester

review
TS

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





Flex-locatie Weimerstraat

Huidig beeld flex-locatie Weimerstraat te Wernhout



- Aanwezige functies zoals de kassen worden in het kader van een grotere ontwikkeling van Schoenmakers gesloopt en maken plaats voor woningbouw.
- Plan flexwoningen houdt rekening met totale ontwikkeling en vormt in zijn geheel een nieuwe overgang van dorp naar landschap.
- De locatie is zichtbaar vanaf de doorgaande Wernhoutsestraat.
- Weimerstraat is ingericht als landweg en dient te worden verbreed voor beide ontwikkelingen.
- Sluitroute naar de Weimerweg benutten voor langzaamverkeer.
- Zoveel mogelijk afstand en groene inpassing met de bestaande rand, indien verschillende bouwhoogten de hoogste zo ver mogelijk van de bestaand dorpsrand.
- Kansen zijn er voor het opwaarderen van de Weimerstraat, relatie met de totale gebiedsontwikkeling en de kansrijke sluitroute naar het Weimerpad en een robuuste inpassing met de bestaande dorpsrand met ruimte voor groen en water.

Figuur 1: Beelden van het locatiebezoek

Definitief ontwerp Weimerstraat

Programma totaal 30 flexwoningen

- 15 duo woningen (2 bouwlagen)
- 15 family 3 slaapkamers (2 bouwlagen)
- 30 bergingen van 6 m² (2x3 meter)

Parkeerbehoefte

- grondgebonden woningen x 1,6 pp
- behoefte is 48, aanbod 48

Oppervlaktestaat

- plangebied 9.930 m²
- totaal programma incl bergingen 1.710 m² (17%)
- totaal verharding 2.885 m² (29%)
- totaal wadi 1.275 m² (13%)
- totaal grondwallen 790 m² (8%)
- totaal overig groen 3.270 m² (33%)

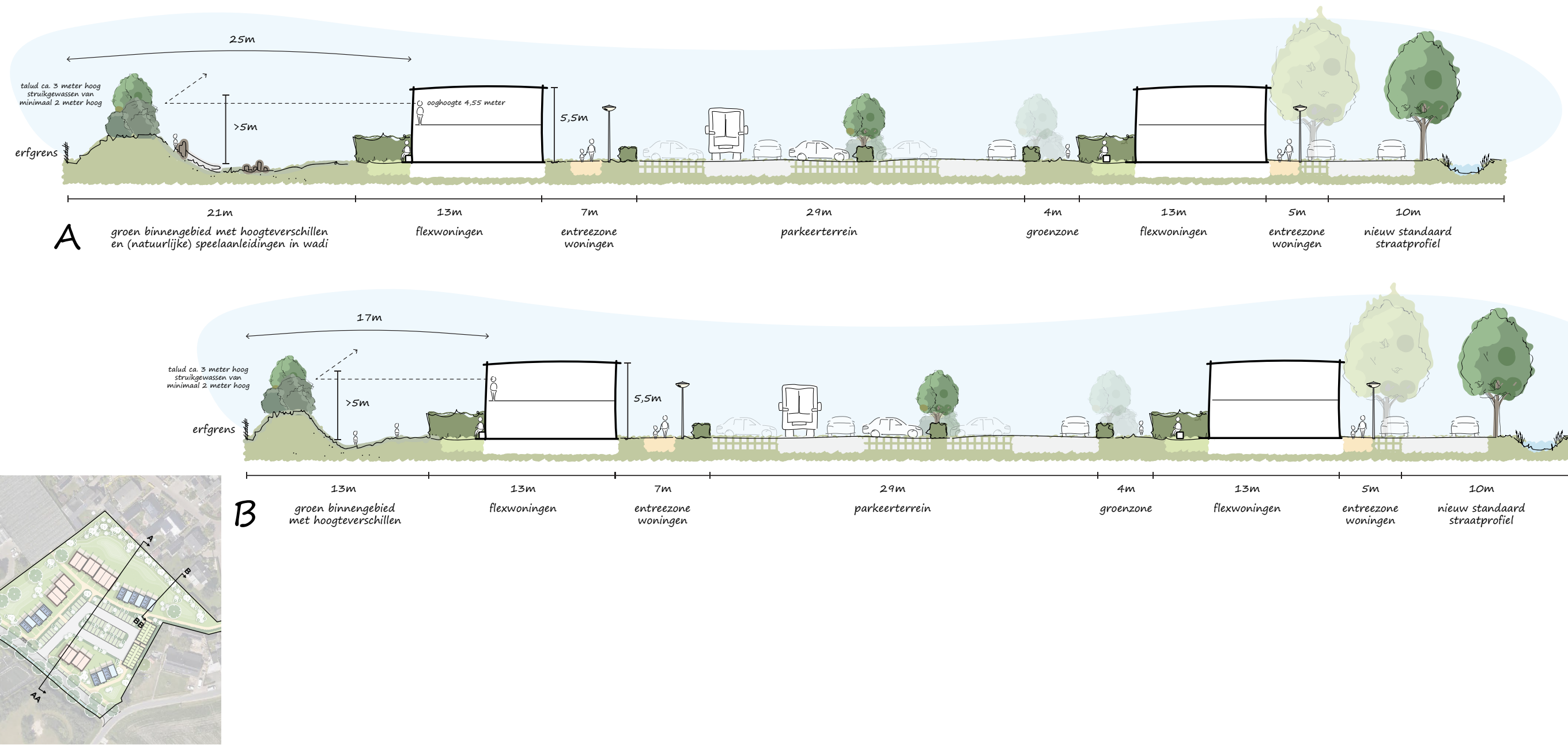
Waterberging

- waterbergingseis 70 mm
- gemiddelde peilstijging wadi 0,4 m
- bruto/netto voorziening 75%
- totaal benodigd ruimtebeslag 1.100 m²
(waterbergingseis / (peilstijging * % netto/bruto waterberging))
- beschikbaar oppervlak wadi 1.275 m²

Trafo compact station t.h.t. loods met vrije ruimte van ca. 7x4 meter (locatie loods bloemencorso)



Dwarsprofielen flex-locatie Weimerstraat te Wernhout





Inpassingsmaatregelen Weimerstraat

- ① **Aanleg grondwal met struikgewassen (745m2/ 596 stuks, in wildverband)**
Voor een robuuste afscherming met gebiedseigen heestersoorten, denk aan Hulst, Lijsterbes, Eenstijlige Meidoorn, Hazelaar, Gele kornoelje, Liguster en Veldesdoorn.

Beheer: snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 14 maart, overhangende takken aan de zijkanen mogen daarbij maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.
- ② **Aanplant meerstammige bomen tussen parkeerplaatsen (3 stuks) en aanplant *Hypericum calycinum* in plantvakken (39m2 -273 st. - 7st./m2)**
Meerstammige bomen bestaande uit gebiedseigen soorten, zoals het Krentenboompje.

Beheer: de bomen mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over de parkeerplaatsen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- ③ **Aanplant (blok)haag rondom parkeervoorziening (307m2/ 2.149 stuks - 7st./m2)**
Voor het inpakken van de parkeerplaats wordt gebruik gemaakt van een Beukhaag/ Haag combinatie, aangeplant in twee rijen met een driehoeksverband.

Beheer: snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen mei en augustus. In de eerste drie jaar meerdere keren per jaar snoeien geeft een positief effect op de dichtheid en structuur van de haag.
- ④ **Aanplant kruipende bodembedekker (195m2/ 1.170 stuks - 6st./m2)**
Voor deze groenstrook wordt een *Cotoneaster dammeri* aangeplant. Deze sterke bodembedekker is wintergroen en wordt max. 20cm hoog, sierwaarde: witte bloemen in het voorjaar, rode bessen in de herfst

Beheer: Om de plant in vorm te houden, kun je in het voorjaar en/of de zomer de lange scheuten terugsnoeien, zodat de gewenste vorm behouden blijft.
- ⑤ **Groen binnengebied met wadi (1.361 m2)**
De wadi's worden ingezaaid met een mengsel die zowel water als droogte kunnen verdragen, denk aan gras- en kruidachtigen. Dit is aantrekkelijk voor het oog, maar bevordert ook de biodiversiteit.

Beheer: het kruidenrijk grasland wordt éénmaal per jaar gemaaid. Maaiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 1 maart. Indien er gespeeld wordt, kan er naar wens vaker worden gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.
- ⑥ **Plaatsen solitaire, (meerstammige) bomen in en nabij wadi's (12 stuks)**
Het aanplanten van solitaire,(meerstammige) bomen zorgt voor een natuurlijke afscheiding, zonder volledig af te sluiten. Variatie in hoogte en structuur creëert een aantrekkelijk beeld. Denk aan, Krentenboompje, Wilde Kardinaalsmuts, Els en Wilg (toepassing in de wadi).

Beheer: de bomen mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- ⑦ **Aanplant bomen bij hoofdtoegang via de Weimerstraat (21 stuks)**
Gebiedseigen soorten van eerste grootte, zoals Zomer-eik

Beheer: de bomen worden maximaal éénmaal per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom.
- ⑧ **Aanplant solitaire bomen in (blok)hagen (5 stuks)**
Gebiedseigen soorten van eerste grootte, zoals Linde, Valse Christusdoorn,Veldesdoorn, Berk of vergelijkbaar inheems.

Beheer: de bomen worden maximaal éénmaal per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom.
- ⑨ **Aanplant struiken (210 m2/ 168 stuks)**
Gebiedseigen soorten, zoals Gewone Sering, Vlier, Gewone Kornoelje, Gele kornoelje en Sleedoorn of vergelijkbaar inheems, aanplanten in groepen van 5-7 van dezelfde soort in wildverband.

Beheer: de struiken mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien.Takken die over hangen en de doorwaadbaarheid van het terrein verstoren mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.

Bijdrage kwaliteitsverbetering Weimerstraat, te Wernhout

Kwaliteitsbijdrage	Aantal kavels		Uitgifteprijs per woonkavel	Totaal
Totale uitgifteprijs woonbestemming	30		€ 20.000	€ 600.000,00
Kwaliteitsverbetering 1% uitgifteprijs	6.000,00			
Tegenprestatie	Omvang	Eenheid	Norm	Totaal
<i>Aanleg/ aanplant</i>				
Aanplant bomen in/ nabij wadi	12	st.	€ 114,29	€ 1.371,48
Struiken (210m2)	168	st.	€ 3,69	€ 619,92
bomen bij parkeerterrein	8	st.	€ 114,29	€ 914,32
Wadi mengsel (zaaien)1.361 m2)	0,1361	ha	€ 1.626,24	€ 221,33
Totaal aanleg/ aanplant:				€ 3.127,05
<i>Beheer</i>				
Beheer bomen	20	st.	€ 37,92	€ 758,40
Beheer struiken	210	m2	€ 1,46	€ 306,60
Beheer wadi mengsel	0,1361	ha	€ 1.026,22	€ 139,67
Totaal beheer over 1 jaar:				€ 1.204,67
Totaal beheer over 6 jaar:				€ 7.228,01
Totale tegenprestatie aanleg + beheer				€ 10.355,06

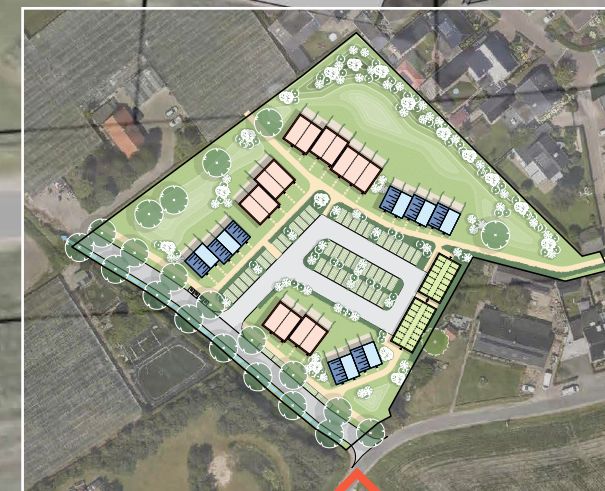
Voorlopig ontwerp Weimerstraat

Ten aanzien van de totale gebiedsontwikkeling

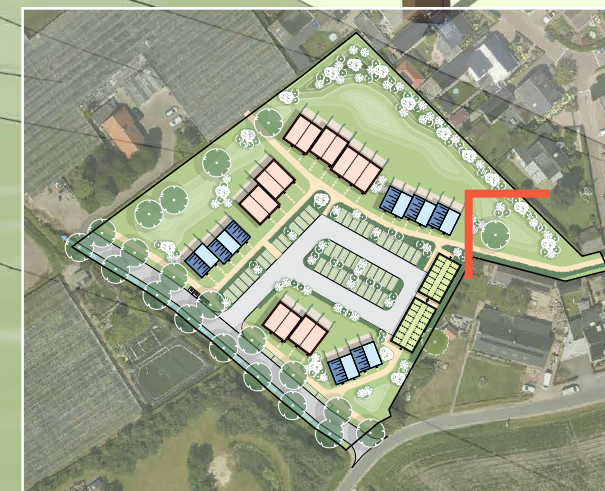


Sfeerbeelden flex-locatie Weimerstraat te Wernhout











Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

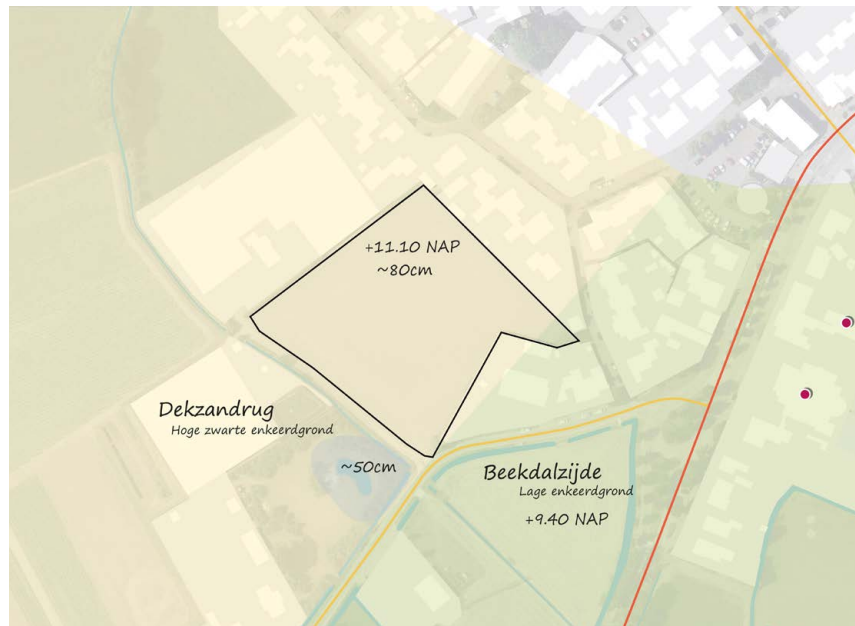
info@bro.nl
www.bro.nl

3.1 Locatie 1 - Weimerstraat ong. te Wernhout

3.1.1 Omgevingskwaliteit

Laag 1: de ondergrond: De locatie ligt nog net op een Dekzandrug, ten oosten van het plangebied ligt een glooiing van een beekdalzijde, van het beekdal van de Aa of Weerij. Het landschap loopt naar beneden richting deze waterloop. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt rond de 80cm op het perceel zelf, maar ligt hoger bij de vijver op het perceel ten zuiden van het plangebied. Met het planvoornemen zal de omvang verhard oppervlak ter plaatse toenemen, daarom zal de infiltratiecapaciteit en mogelijkheden verder moeten worden onderzocht. De Weimerstraat heeft een redelijk hoog cultuurhistorische waarde en de Wernhoutseweg staat nog hoger op de lijst van historische geografische lijnen in het landschap.

Conclusie: Vanuit de ondergrond is dit een geschikte locatie voor woningbouw, aangezien deze op hoger gelegen dekzandrug ligt. In het plan dient rekening te worden gehouden met de waterbergingsopgave. Er worden op de laag ondergrond geen negatieve effecten verwacht.



Figuur 9: Ondergrondlaag Weimerstraat

Laag 2: netwerken:

Langs de locatie loopt een route van een regionaal wandelnetwerk. Er loopt geen fietsroute in nabije omgeving, maar die bevindt zich wel in de kern van het dorp. Langs de zuidelijke perceelgrens loopt een A-watgang, die aan de noordkant wordt begeleid door bomen/opgaande beplanting. In het plangebied of nabije omgeving ligt geen NNN of natura 2000. Het perceel is te bereiken via een zandpad aan de zuidzijde, deze zou deels gedeeld moeten worden met het glastuinbedrijf.

Conclusie: Het is van belang dat de ontwikkeling op een goede wijze aansluit op de bestaande infrastructuur, mogelijk kan er een langzaam verkeersroute worden aangesloten op het wandelnetwerk. In de planvorming dient rekening te worden gehouden met onderhoudsstrook van de A-watgang. De groenstructuur langs de watgang biedt potentie om in het plangebied te verlengen, waarmee een verbinding richting de Aa of Weerij kan worden gemaakt. Dit kan dan tevens als een groenblauwe zoom rondom de kern dienen. Verder worden er geen negatieve effecten verwacht op de laag 'netwerken'.

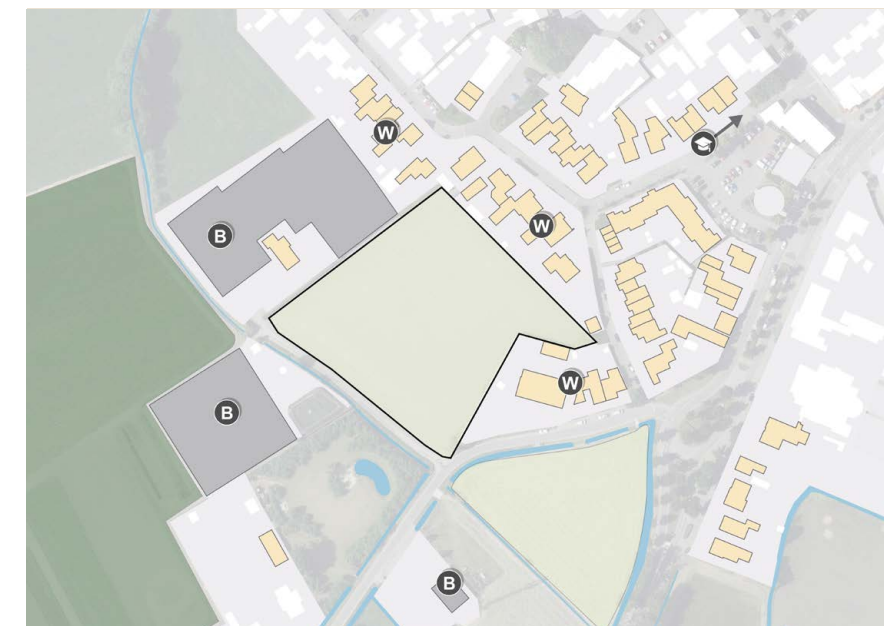


Figuur 10: Netwerklaag Weimerstraat

Laag 3: de occupatielaag

De locatie grenst aan de kern van Wernhout en sluit aan op achterkanten van woningen aan de noordoostzijde. Aan de westzijde grenzen twee glastuinbouw bedrijven die het gebied afschermen van het grotere agrarische landschap. Het perceel ligt hiermee op de overgang van het dorp naar het open landschap. Het gebied zelf fungeert nu als akker, net als het perceel ten zuiden hiervan aan de overzijde van de Weimerstraat. In de directe omgeving is een kerk met begraafplaats, een school en een corsobouwplaats te vinden. De locatie ligt op de oude escomplexen dichtbij de overgang naar het beekdal.

Conclusie: De aanwezige agrarische percelen zullen uit productie worden genomen en maken plaats voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Op basis van de occupatielaag is woningbouw op deze locaties voorstelbaar. De planlocaties kruisen de landschappelijke structuren niet, er kan dus in lijn met deze structuren worden gebouwd. Door het bebouwen van deze percelen gaat het half-open landschap deels verloren.



Figuur 11: Occupatielaag Weimerstraat

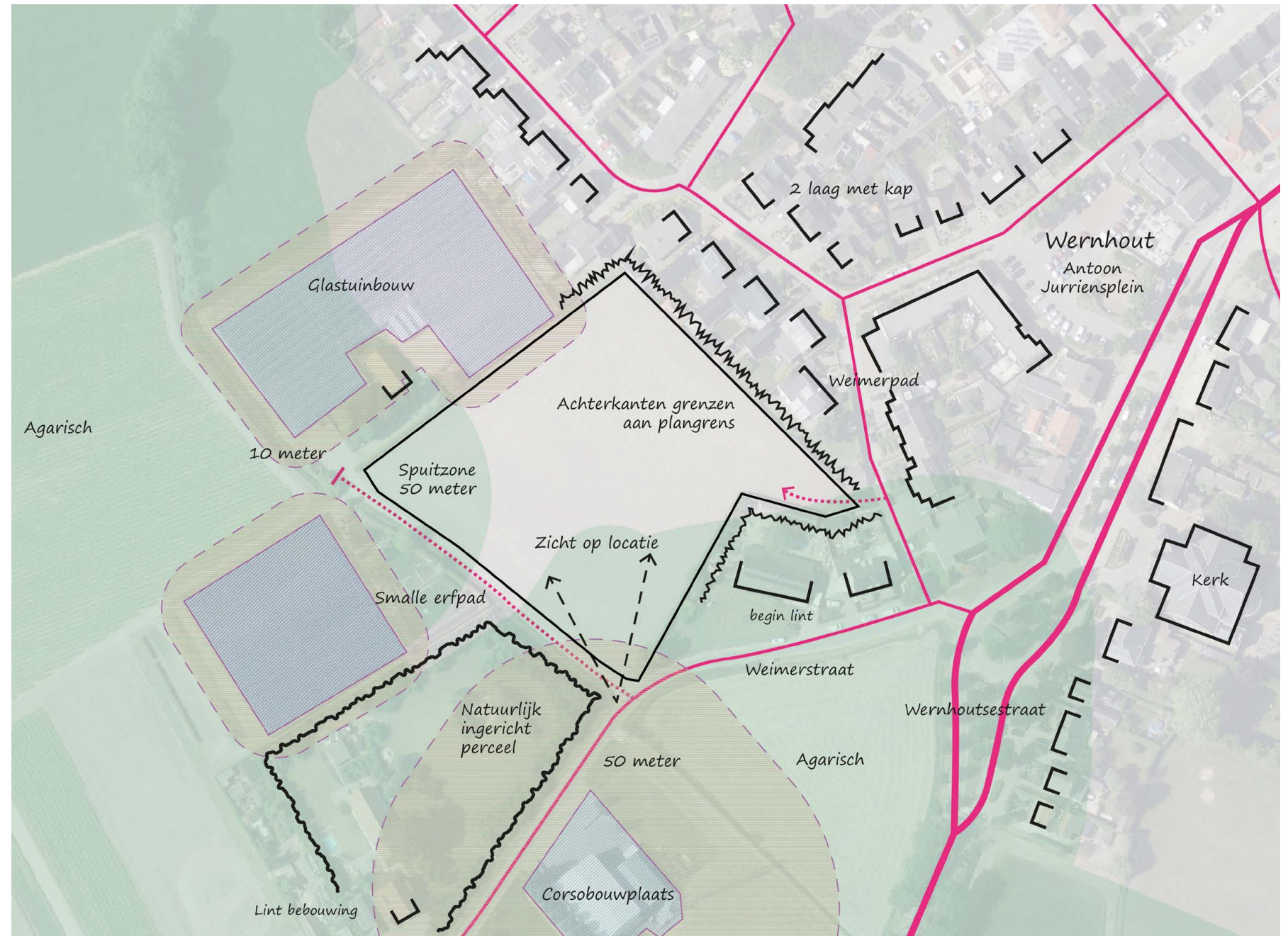
3.1.2 Bouwen op de juiste plek

Locatie gelegen tegen de bestaande dorpsrand aan de zuidwestzijde van Wernhout. De Wernhoutseweg is de hoofdweg van het dorp, de Weimerstraat is een aftakking in de vorm van een landweg die het buitengebied bereikbaar maakt. Een smal pad loopt aan de zuidwest zijde van het plangebied om het glastuinbedrijf te kunnen bereiken. Het aangrenzend perceel is natuurlijk ingericht met een dichte groenstrook rondom, hierdoor is het plangebied vanaf het lint niet overal zichtbaar. Aan de noordoostzijde zijn achterkanten gelegen. Langs de Weimerstraat staat een boerderijwoning licht gedraaid ten opzichte van de weg dat hierdoor fungeert als begin van het lint dat een afwisseling heeft met bebouwingsclusters en doorzichten naar de omliggende akkers. Aandachtspunten voor het ontwerp zijn:

- De ontwikkeling zal leiden tot een nieuwe dorpsrand waarbij met name de zuidhoek goed zichtbaar is vanaf het lint.
- Inpassing met de omgeving.
- Weimerstraat is ingericht als landweg, er is geen voetpad aanwezig.
- Sluiproute naar de Weimerpad aanwezig voor langzaamverkeer.

3.1.3 Voorzieningen

De locatie ligt op loopafstand van het Antoon Jurriensplein, waar de meeste voorzieningen van het dorp zich bevinden. Dit plein biedt gemakkelijke toegang tot dagelijkse behoeften en diensten, wat een groot voordeel is voor de bewoners. Daarnaast is er een sluiproute via de Weimerpad, die een extra verbinding biedt voor langzaam verkeer en de bereikbaarheid van de voorzieningen verder verbetert. De bushalte Wernhout Oude Baan ligt op ongeveer 550 meter afstand, wat neerkomt op een wandeling van ongeveer 8 minuten, waardoor het openbaar vervoer goed bereikbaar is.



Figuur 12: Analysekaart Weimerstraat