



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Landschappelijke inpassing
en kwaliteitsbijdrage -
Van Mensvoortpad
Gemeente Zundert**

colofon

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

datum
29 mei 2026

projectnummer
P08336

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

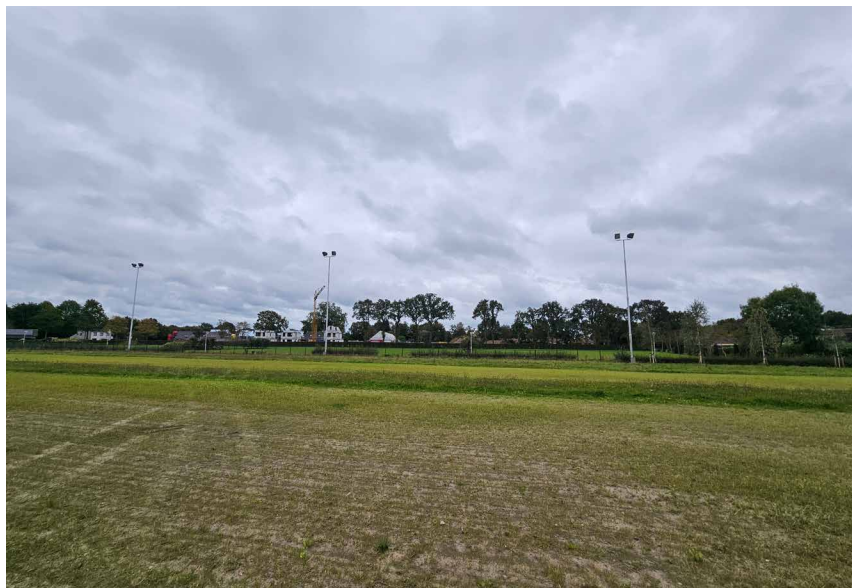
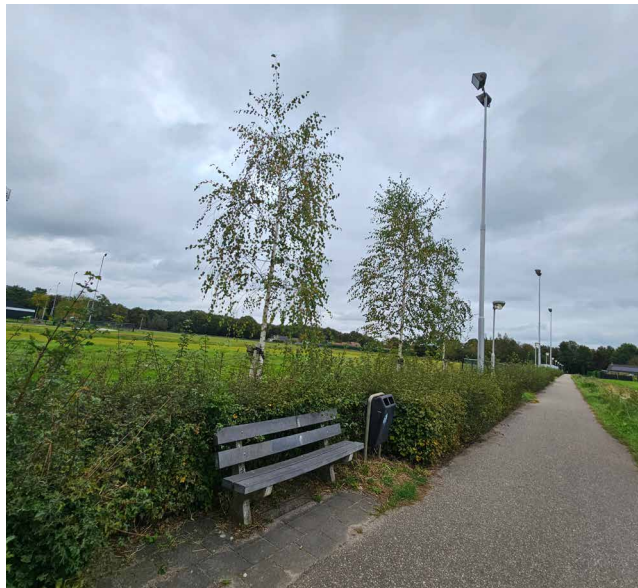


BRO | a movares
company



Flex-locatie Van Mensvoortpad

Huidig beeld flex-locatie Van Mensvoortpad te Rijsbergen



Figuur 1: Beelden van het locatiebezoek

- Aanwezige functies zoals een museum, scouting en kinderboerderij zijn ontsloten via het Armanduspad. Parkeren en ontsluiting blijken nu al een heikel punt.
- Het Van Mensvoortpad is een goede langzaamverkeersroute aan de zuidzijde van het plangebied en vormt een verbinding met de Laguitensebaan, waaraan onder andere sportpark De Laguiten is gelegen. Door de geringe oriëntatie naar het pad is sociale veiligheid een punt van aandacht.
- Rondom het plangebied is veel groen aanwezig met bomenlanen en kleine bosjes. In het noorden, aan de Tiggeltsebergstraat, is een bosstructuur aanwezig en ten zuiden de waterloop Goudbergsche Leij en wat verderop een robuuste bomenrij.
- Het plangebied zelf heeft een open structuur binnen de al genoemde groene randen en is momenteel in gebruik door de ponyvereniging.
- Kansen zijn er voor een goede ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid, sociale veiligheid en een groenblauwe inpassing.



Definitief ontwerp Van Mensvoortpad

Programma totaal 40 flexwoningen

- 8 duo woningen (2 bouwlagen)
- 12 appartementen (totaal 2 bouwlagen gestapeld)
- 20 family woningen (2 bouwlagen)
- 40 bergingen van 6 m² (2x3 meter)

Parkeerbehoefte

- grondgebonden woningen 1,6 pp per woning
- appartementen 1,4 pp per appartement
- behoefte is 62 pp, aanbod binnen plan 88 pp (+26)
- plus parkeren in groenstrook westzijde circa 22 pp
- extra parkeer capaciteit (ca. 48 pp) voor omliggende functies zoals de scouting en kinderboerderij

Oppervlaktestaat

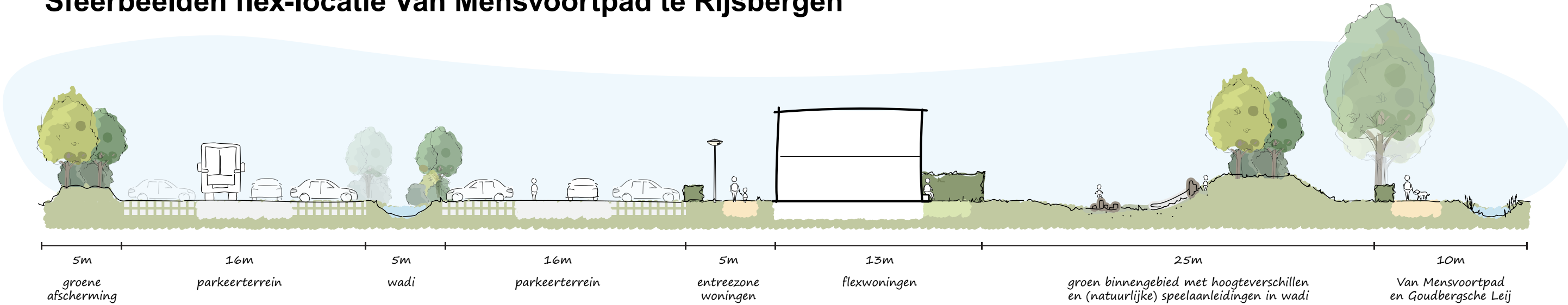
- plangebied 12.700 m²
- totaal programma incl bergingen 2.137 m² (17%)
- totaal verharding 4.110 m² (32%)
- totaal wadi 1.655 m² (13%)
- totaal grondwallen 770 m² (6%)
- totaal overig groen 4.028 m² (32%)

Waterberging

- waterbergingseis 70 mm
- gemiddelde peilstijging wadi 0,4 m
- bruto/netto voorziening 75%
- totaal benodigd ruimtebeslag 1.460 m²
(waterbergingseis / (peilstijging * % netto/bruto waterberging))
- beschikbaar oppervlak wadi 1.655 m²

Trafo compact station t.h.t. parkeerhof met vrije ruimte van ca. 7x4 meter

Sfeerbeelden flex-locatie Van Mensvoortpad te Rijsbergen





Inpassingsmaatregelen Van Mensvoortpad

- 1 **Aanleg grondwal met struikgewassen (830m2/ 664 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 zijanten mogen daarbij maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.

- 2 **Aanplant meerstammige bomen tussen parkeerplaatsen (13 stuks) en aanplant Hypericum calycinum in plantvakken (39m2 -273 st. - 7st./m2) m.u.v. vakken noordelijke parkeerplaats, hier kruidenrijk grasland doortrekken tussen parkeervakken**

Meerstammige bomen bestaande uit gebiedseigen soorten, zoals het Krentenboompje, wilde kardinaalsmuts en valse christusdoorn of vergelijkbaar inheems.

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 (233m2/ 1.631 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.

Beheer: Om de plant in vorm te houden, kun je in het voorjaar en/of de zomer de lange scheuten terugsnijden, zodat de gewenste vorm behouden blijft.

- 4 **Groen binnengebied met wadi (1.265 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.

- 5 **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 van toepassing in de wadi.

Beheer: de heesters mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.

- 6 **Aanplant bomen bij hoofdtoegang via Van Mensvoortpad (12 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.

- 7 **Aanplant knip- en scheerhaag langs Van Mensvoortpad (100 m2/700st - 7st./m2)**
Gebiedseigen soort, zoals Veldesdoorn

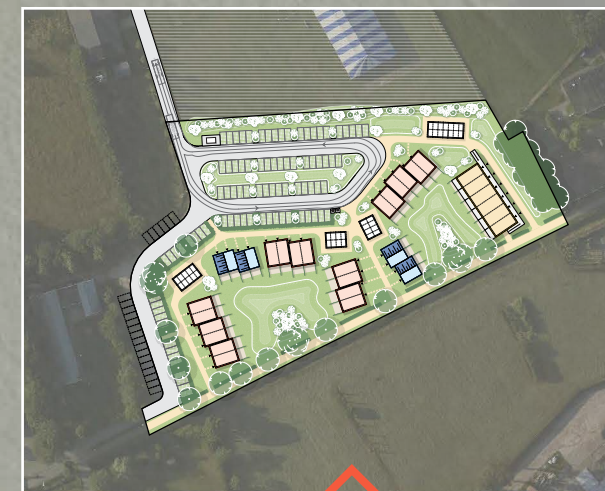
Beheer: Om de plant in vorm te houden, kun je in het voorjaar en/of de zomer de lange scheuten terugsnijden, zodat de gewenste vorm behouden blijft.

- 8 **Aanplant struiken (130 m2/ 104 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 Van Mensvoortpad, te Rijsbergen

Kwaliteitsbijdrage	Aantal kavels		Uitgifteprijs per woonkavel	Totaal
Totale uitgifteprijs woonbestemming	34		€ 20.000	€ 680.000,00
Kwaliteitsverbetering 1% uitgifteprijs	6.800,00			
Tegenprestatie	Omvang	Eenheid	Norm	Totaal
<i>Aanleg/ aanplant</i>				
meerstammige bomen parkeerterrein	13	st.	€ 114,29	€ 1.485,77
Bomen in en nabij wadi's	12	st.	€ 114,29	€ 1.371,48
Heesters (bosplantsoen)	104	st.	€ 3,69	€ 383,76
wadimengsel	0,1265	ha	€ 1.626,24	€ 1.626,24
Totaal aanleg/ aanplant:				€ 4.867,25
<i>Beheer</i>				
Beheer bomen	25	st.	€ 37,92	€ 948,00
Beheer struiken	130	m2	€ 1,46	€ 189,80
Beheer wadi mengsel	0,1265	ha	€ 1.026,22	€ 129,82
Totaal beheer over 1 jaar:				€ 1.267,62
Totaal beheer over 6 jaar:				€ 7.605,70
Totale tegenprestatie aanleg + beheer				€ 12.472,95











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

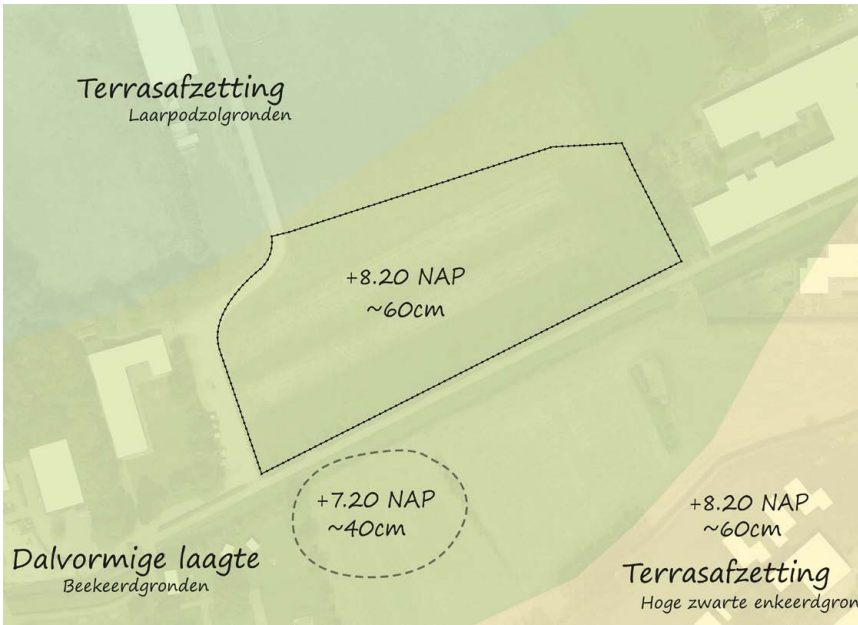
info@bro.nl
www.bro.nl

3.3 Locatie 3 - Mensvoortpad ong. te Rijsbergen

3.3.1 Ruimtelijke analyse

Laag 1: de ondergrond: Geomorfologisch gezien bevindt het perceel zich in een dalvormige laagte geflankeerd door terrasafzettingen. Dit duidt op een waterloop (de Goudbergsche Leij) die ten zuiden van het perceel loopt. Richting het zuiden loopt het perceel af, maar grote hoogteverschillen zijn alleen te zien buiten het gebied direct ten zuiden, de grond ligt hier een meter lager met een hogere waterstand. Er bevinden zich geen elementen van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving.

Conclusie: Doordat het in een laagte ligt, is het gebied vatbaar voor hogere waterstanden bij hevige buien. Bij het ontwikkelen van woningbouw dient hier rekening mee te worden gehouden. De laagtes en beeekeerdgronden zijn van oorsprong iets minder geschikt als de dekzandruggen om te bouwen.



Figuur 19: Ondergrondlaag Mensvoortpad

Laag 2: netwerken: Het perceel heeft maar een toegang aan de noordzijde via het Amanduspad, maar moet deze delen met andere bedrijven/functies. Het Van Mensvoortpad aan de zuidkant fungeert als fietspad. De A-waterloop die het landschap heeft gevormd, staat bekend als de Goudbergsche Leij en vormt de begrenzing van het gebied aan de zuidzijde. Aan de noordzijde van het gebied vindt men een bos, dit is een uitloper van een groter natuurgebied genaamd Pannenhoef.

Conclusie: Voor woningbouw op deze locatie is het wenselijk dat de toegangsweg, het Amanduspad, verbreed wordt. Toegang tot het perceel met de auto is via de andere routes niet mogelijk. Verder lopen er geen belangrijke groene structuren door het gebied, wel kan men toenadering zoeken tot de bosstructuur aan de noordzijde. De Goudbergsche Leij biedt ook mogelijkheden tot het versteken van de groenblauwe structuren. De bereikbaarheid van het perceel is dus een aandachtspunt.



Figuur 20: Netwerklaag Mensvoortpad

Laag 3: de occupatielaag: In de directe omgeving bevinden zich weinig woningen, wel zien we dat nieuwe woningen worden gebouwd aan de zuidoostkant, de richting van het dorp. Andere functies zijn hier wel te vinden, zoals een kinderboerderij, zorgcentrum, museum, ponyvereniging en een bedrijventerrein. Hierdoor ligt de locatie vrij afgesloten van het dorp. Deze locatie ligt net als de Berkstraat in het voormalig kampenlandschap. Dit is een halfopen landschap.

Conclusie: Het perceel ligt relatief afgelegen van de dorpskern en is omringd door allerlei andere functies en agrarische percelen. De recente ontwikkeling van woningen aan de zuidoost zijde zorgt voor een uitbreiding van de dorpskern naar deze locatie. Woningbouw kan het half-open karakter van de directe omgeving verstoren. Op basis van de occupatielaag lijkt woningbouw hier minder voor de hand liggend.



Figuur 21: Occupatielaag Mensvoortpad

3.3.2 Bouwen op de juiste plek

De locatie bevindt zich aan de noordwestrand van de kern Rijsbergen en is onderdeel van het buitengebied. De toegang tot het plangebied verloopt via de Tiggeltsebergstraat met de auto en via het Armanduspad. Voor fietsers is het oost-west georiënteerde Van Mensvoortpad beschikbaar. Samen met het aangrenzende agrarische perceel aan de zuidzijde vormt het een open gebied tussen bospercelen, bomenrijen en bedrijvigheid. Langs het Van Mensvoortpad stroomt de waterloop Goudbergse Leij. Enkele aandachtspunten zijn:

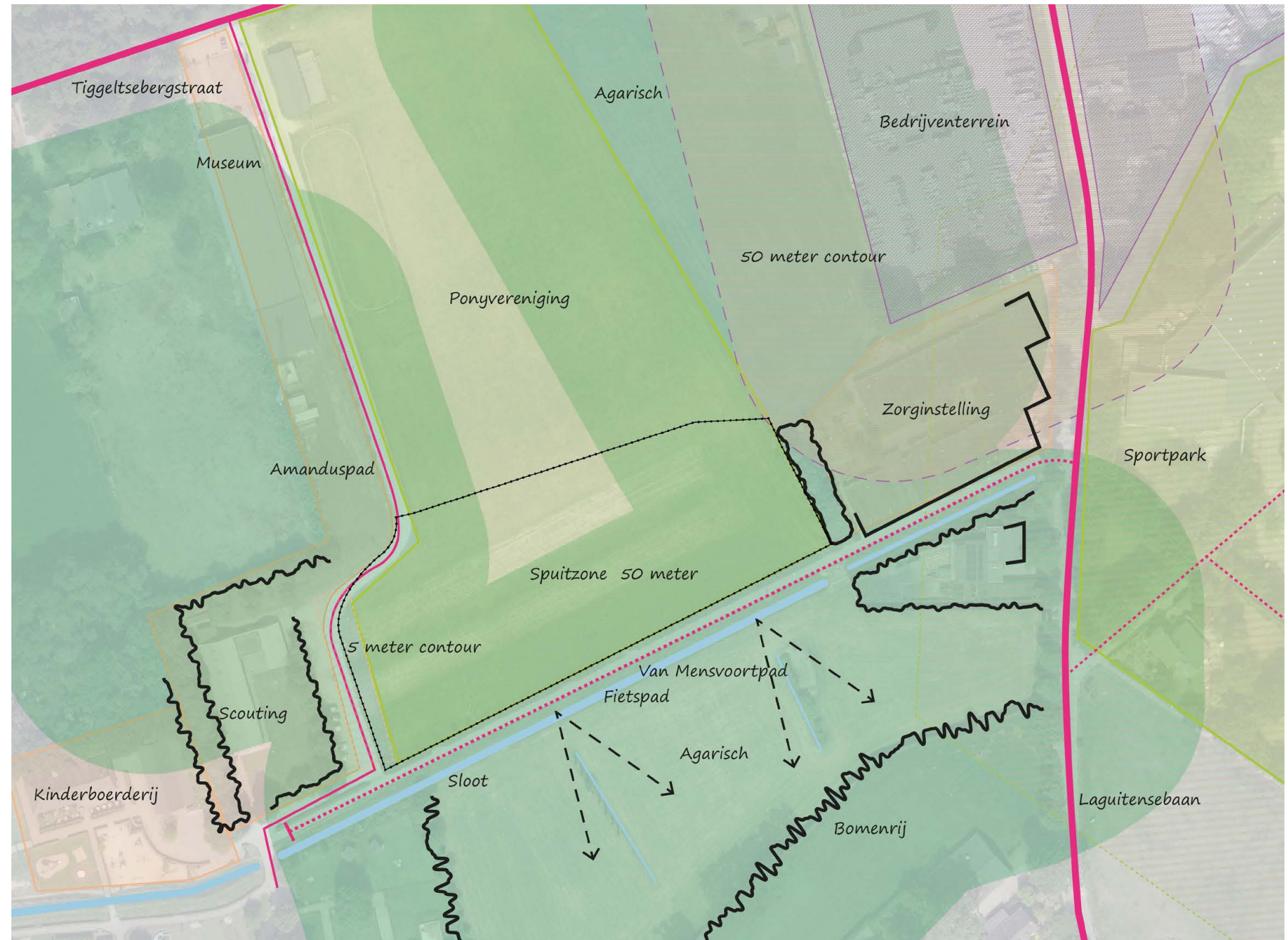
- Ontsluiting van het autoverkeer via Armanduspad/Tiggeltsebergstr.
- Derelatie met het zuidelijke deel, waar de Goudbergse Leij en een fraai vormgegeven agrarisch perceel met bomenrijen te vinden zijn.
- Stimuleren zicht en relatie met het Van Mensvoortpad t.b.v. meer sociale veiligheid van de langzaamverkeer verbinding.
- Het Armanduspad is ingericht als landweg en erg smal.

3.3.3 Voorzieningen

In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen zoals bedrijventerrein Waterman, Sportpark de Laguiten en instellingen rondom de Gouwberg. Direct naast het plangebied bevinden zich een tijdelijke zorginstelling, een scouting en een kinderboerderij. Het plangebied wordt momenteel gebruikt door de ponyvereniging, wat beperkt zal worden door de ontwikkeling. Nabijgelegen voorzieningen zijn aan de Gommerstraat (11 minuten lopen naar huisarts) en Sint Bavostraat (20-25 minuten lopen voor dagelijkse boodschappen). De bushalte Gommerstraat ligt op 16 minuten lopen.

3.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Aan de oostzijde is een bestratingsmaterialen bedrijf gevestigd, de bijbehorende contour van 50 meter raakt het plangebied net niet. Dit geldt ook voor het sportpark. Aan de westzijde is de scouting gelegen met een contour dit 5 meter binnen het plangebied valt. Dit kan logischerwijs worden opvangen met parkeervoorzieningen, waarvoor de gronden nu ook veelal worden gebruikt op piekmomenten.



Figuur 22: Analysekaart Mensvoortpad