

BEPLANTINGSPLAN
NOORDLANGEWEG 14 - DINTELOORD
GEMEENTE STEENBERGEN

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: November 2025
PROJECT: Beplantingsplan Noordlangeweg 14, Dinteloord

OPDRACHTGEVER: Koninvest Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER: 20221418

RHO ADVISEURS - Rotterdam
Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555



INHOUD

1. INLEIDING 5

2. ANALYSE 6

3. GEMEENTELIJK BELEID 9

4. STEDENBOUWKUNDIGPLAN 10

5. LANDSCHAPSPLAN 11

6. KWALITEISVERBETERING 16

7. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP 17

LIGGING



1. INLEIDING

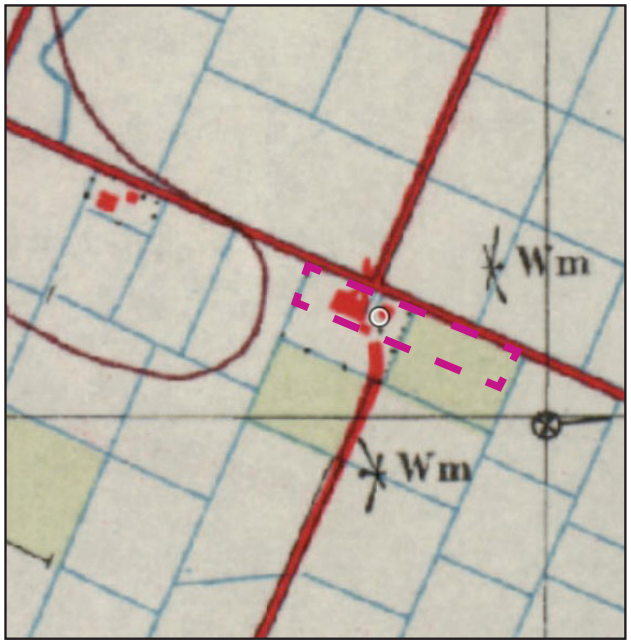
Aanleiding
De initiatiefnemer is voornemens huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Noordlangeweg 14 te Dinteloord te realiseren. De capaciteit van deze nieuwe voorziening is 400 bedden.

In de huidige situatie is een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, boomgaard en een vrijstaande woning aanwezig. Het voornemen is de huidige bebouwing te saneren en er nieuwbouw voor in de plaats te bouwen.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Ewoud Blok Architect. Aan de hand van dit ontwerp is een landschapsplan opgesteld.
Bij het opstellen van dit landschapsplan is rekening gehouden met kwaliteitsverbetering van het landschap.



2. ANALYSE
HISTORIE



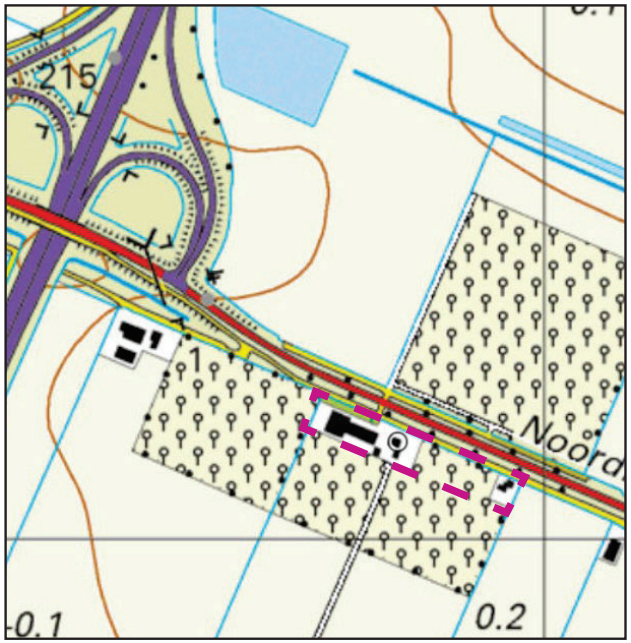
Circa 1950

- Blokverkaveling is kenmerkend voor de polder
- Enkele boerderijen zijn gevestigd aan de Noordlangeweg
- De rechte wegen staan haaks op elkaar
- Het open landschap is kenmerkend voor dit gebied



Circa 1970

- Er is geen tot nauwelijks bebouwing toegenomen aan het lint
- De openheid van de polder blijft behouden, enkel om de boomgaard staan windsingels die op enkele plekken het zicht ontnemen
- Door ruilverkaveling ontstaan er langwerpige kavels waar onder andere fruitteelt plaats vindt.
- Watergangen zijn gedempt



Circa 2012

- Door de aanleg van de A4 wordt de open polder in twee gedeeld
- Door ruilverkaveling ontstaan er langwerpige kavels waar onder andere fruitteelt plaats vindt.

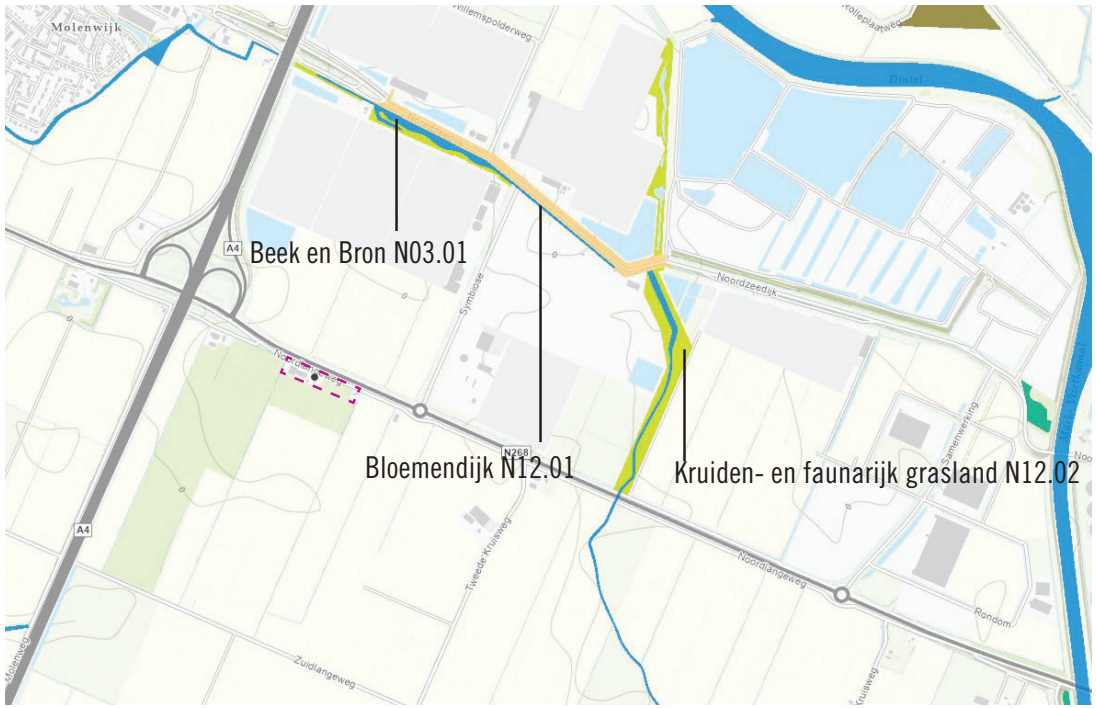
NATUUR

Natuurbeheertypen
Om de natuur te ontwikkelen en de biodiversiteit te versterken is het belangrijk om naar de omliggende natuurtypen te kijken.
De flora en fauna soorten in de omliggende gebieden zijn afhankelijk van de natuurtypen.
De verschillende natuurtypen hebben allemaal hun eigen flora en faunasoorten. Bij het opstellen van het beplantingsplan is rekening gehouden met de doelsoorten die van oorsprong voorkomen in de omgeving.

Beek en Bron N03.01
Het beheertypen Beek en Bron komt vooral voor op de zand- en lössgronden van Nederland en in de duinen. Het zijn vaak kleine stromende wateren die uiteindelijk uitmonden in de rivier in Oost- en Zuid-Nederland.
De waterkwaliteit van de beken zijn vaak niet heel goed door vermesting of vervuiling. Vissen kunnen wel ongehinderd verblijven en vervolgen zo hun route naar zee.

Kruiden- en faunarijk grasland N12.02
Onder kruiden- en faunarijk grasland vallen graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden, vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland. Kruidenrijk grasland is een erg gevarieerd grasland. Door ruigte en struweel ontstaan er verschillende gradiënten in het grasland. Het grasland wordt nauwelijks bemest en wordt extensief beweid. Bijzondere soorten komen vaak niet voor in kruidenrijke graslanden. Maar vlinders, verschillende andere insecten, vogels en kleine zoogdieren vinden hier schuil- en voedselplekken.

Bloemendijk N12.01
Bloemendijken komen het meest in Zeeland voor. Het gaat vaak om oude dijken die bestaan uit kalkhoudende, zandige klei. In de meeste gevallen hebben de dijken geen waterkerende functie meer en worden ze extensief begraasd of gehooid. Bloemendijken kunnen belangrijke cultuurhistorische monumenten zijn en zijn van belang voor graslanden en struwelen. De variatie in flora en fauna kan groot zijn door verschillen in microklimaat, afgetrapte randen langs de schapenpaadjes en vochtige delen langs de voet van de dijk.



Natuurnetwerk Brabant
Het Natuurnetwerk Brabant is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Op deze manier wordt de biodiversiteit bevorderd. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

In de omgeving hebben verschillende groenelementen de waarde NNB (Natuurnetwerk Brabant). Deze natuurstroken bestaan vooral uit watergangen en kruiden- en faunarijk grasland.
Bij het opstellen van het landschapsplan wordt rekening gehouden met de doelsoorten die verblijven in deze omgeving. Stapstenen om de NNB stroken met elkaar te verbinden is niet realistisch.

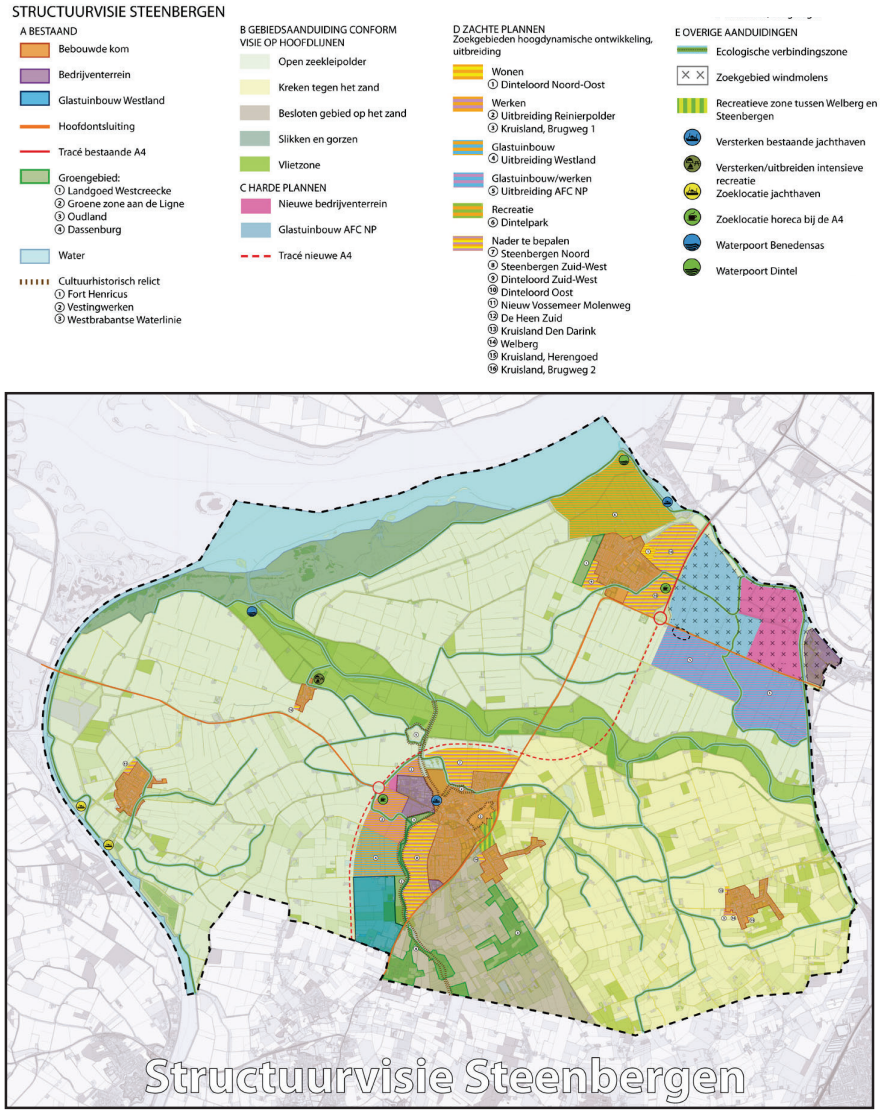


3. GEMEENTELIJK BELEID

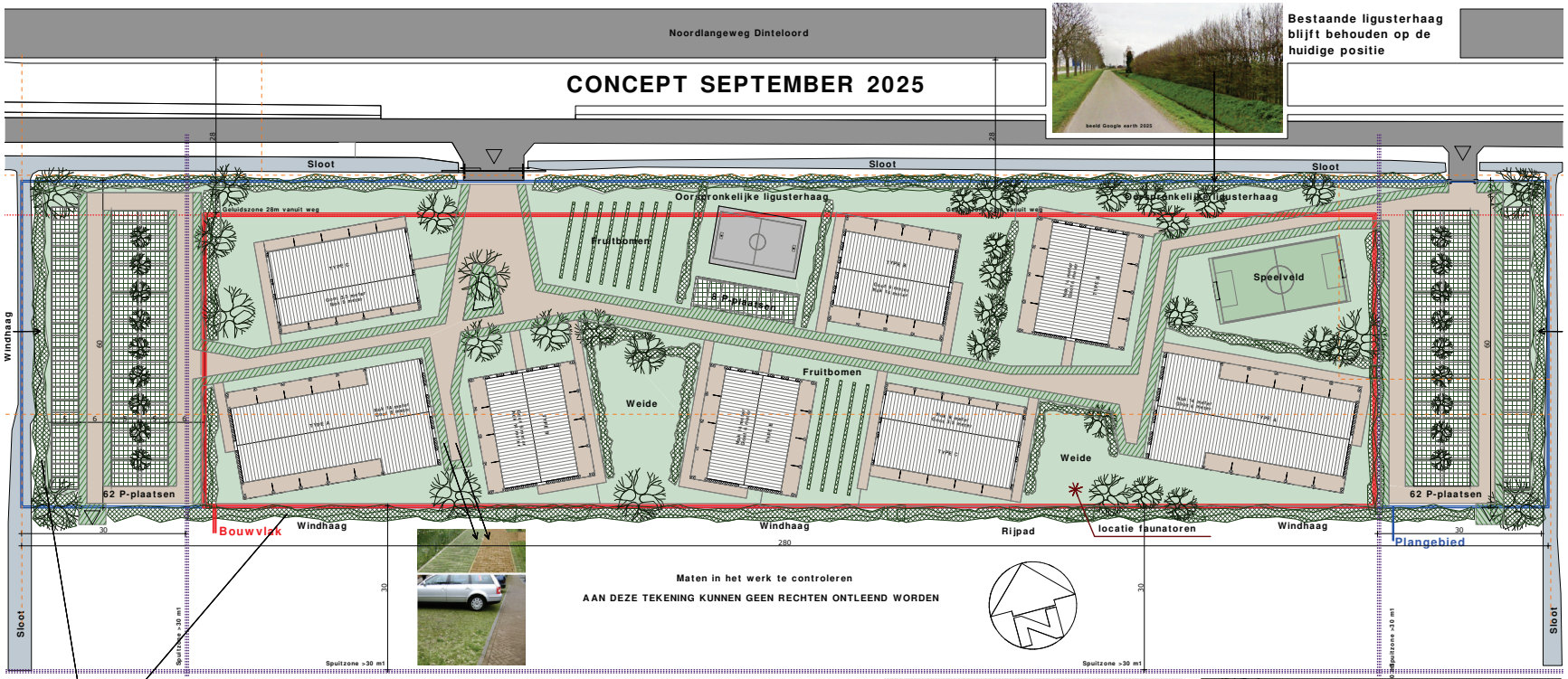
In de structuurvisie heeft de gemeente Steenbergen ruimtelijk beleid opgesteld.
De visiekaart is opgedeeld in hoogdynamische gebieden en laagdynamische gebieden.

De kaart hiernaast is opgebouwd in verschillende thema's. Het plangebied valt onder 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling / uitbreiding. In de toekomst zijn hier functies mogelijk die grote impact hebben.
Bij grootschalige ontwikkelingen is het van belang dat de landschappelijke karakteristieke behouden blijven. Aangezien de A4 hier enkele jaren terug is aangelegd, verwacht de gemeente grote ontwikkelingen tussen bestaande kernen en de Rijksweg.

Huisvesting van migranten valt niet onder een grootschalige ontwikkeling. Het landschap zal niet tot nauwelijks worden aangetast.

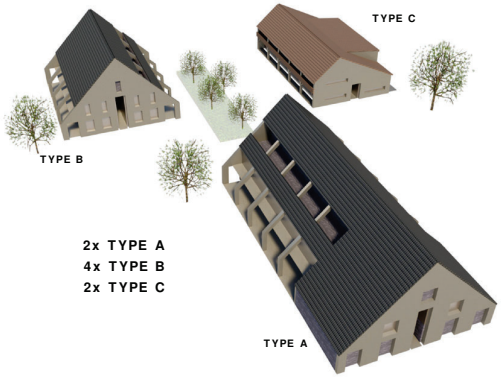


4. PLANOLOGISCH CONCEPT



WINDHAAG

- De windhaag dient minimaal even hoog te zijn als het te bespuiten fruitteelgewas en de hoogste werking zijnde spuitdop.
- De windhaag moet een horizontale aaneengeslotenheid hebben.
- De windhaag moet een verticale aaneengeslotenheid hebben met uitzondering aan de onderzijde. De onderzijde van de windhaag mag tot een hoogte van maximaal 50 cm openingen bevatten.
- De windhaag moet op de rand van het fruitperceel geplaatst zijn en tussen de windhaag en de buitenste gewasrij moet zich een rijpad bevinden.
- Alle overige maatregelen dienen te voldoen aan het project gerelateerde TAM-omgevingsplan document.



LEGENDA

Geluidszone >28 m1	
Spuitzone >30 m1	
Plangebied	
Bouwlak	
Parkeerplaats met grastegels	x 132
Haag of windhaag	
Kadastrale grens	

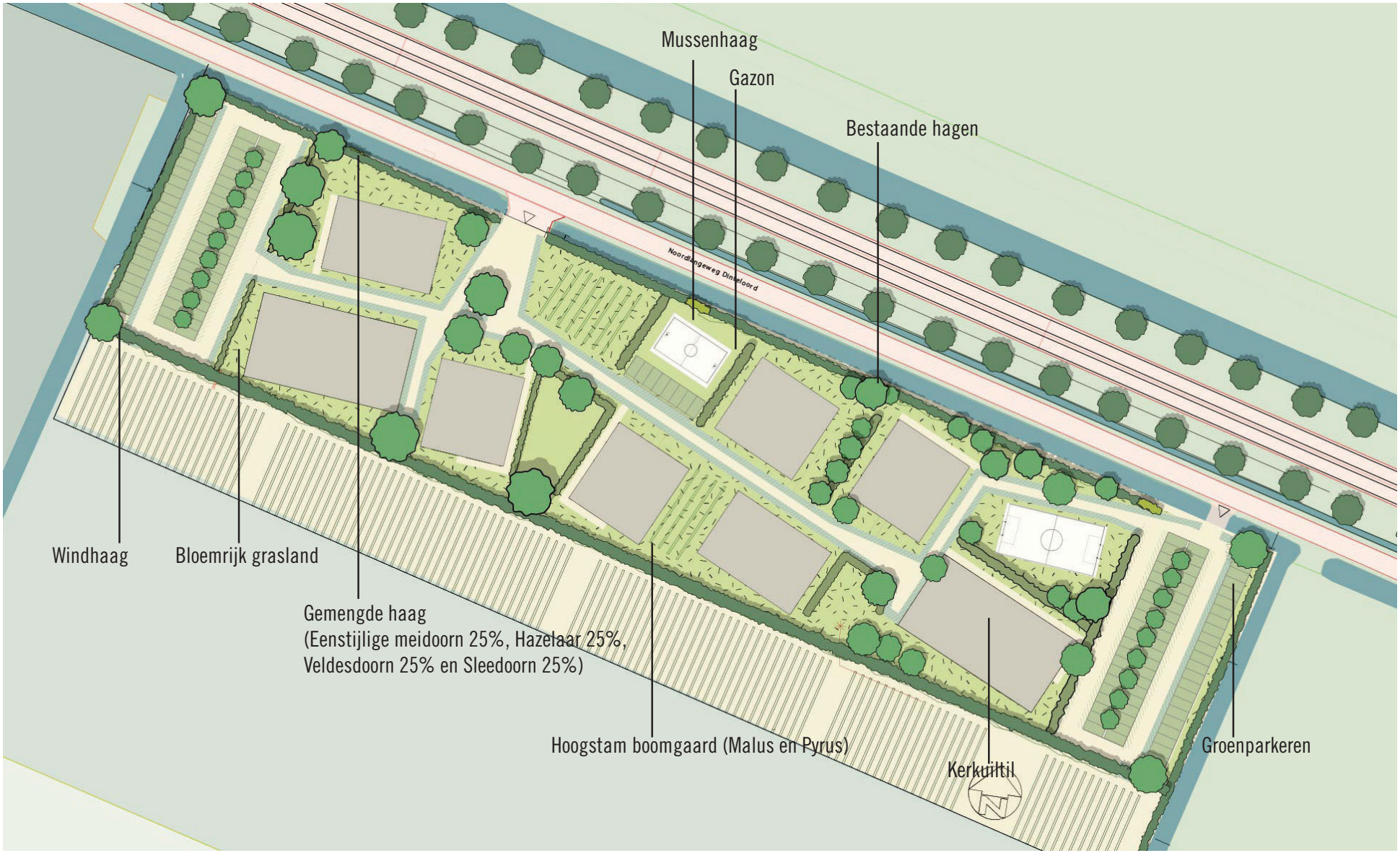
Planonderdeel	Oppervlak
Bebouwing (nieuw)	ca. 4000 m2
Parkeerplaatsen (grastegel)	ca. 1700 m2
Sportpleinen (voetb+bask)	ca. 455 m2
Verharding (wegen, stoep)	ca. 1780+570 m2
Halfverharding	ca. 1600 m2
Groenvoorziening	ca. 6470 m2



project	Human Campus Prinsenland
bouwlocatie	Noordlangeweg 14 en 14a Dinteloord
opdrachtgever	Koninvest Vastgoed B.V. Roosendaal
onderdeel	Concept stedenbouwkundige invulling september 2025.
fase	Schetsontwerp
architect	ir. Ewoud Blok
website	www.ewoudblok.nl
getekend	EA
schaal	1500
formaat	A2
project. no.	2025-013
tek. no.	A-100
datum	16-09-2025
wijziging	. a
	. b
	. c
	. d
	. e

ewoud blok architect

5. LANDSCHAPSPLAN



Het plangebied ligt in een open landschap en is vanaf de A4 zichtbaar. Bij het opstellen van de landschapsplan zijn de volgende punten gehanteerd:

- De groenelementen moet passen bij de aard van de locatie en omgeving;
- De groenelementen moet meerwaarde bieden aan de omgeving;
- De groenelementen vergroot de biodiversiteit in de omgeving;

In het plangebied worden een aantal inheemse bomen, struiken en bloemrijkgrasland toegepast. Hieronder worden deze beplantingselementen kort toegelicht.

Bomen

Zwarte Els

De zwarte els groeit in Nederland in twee ecotypen, waaronder het ecotype beekdal. Deze bomen worden over het algemeen zo'n 15 meter hoog, maar kunnen in sommige gevallen tot 25 meter hoog groeien. Ze hebben een snelle groei in de eerste levensjaren, die vervolgens afzwakt. Ook voor de biodiversiteit heeft het een meerwaarde in het gebied.

Esdoorn

De gewone Esdoorn kent een snelle groei waardoor er in korte tijd een volwaardig boom staat. De gewone esdoorn wordt over het algemeen zo'n 25 -30 meter hoog worden. De boom is een drachtboom voor bijen en draagt dus bij aan de biodiversiteit van de omgeving.

Zomereik

De zomereik is een inheemse boom in Nederland. De boom wordt veel toegepast in landschappelijke en stedelijke beplanting, maar is minder geschikt voor plaatsing in verharding. De zomereik heeft voor veel dieren eetbare vruchten.

Gemengde haag

De gemengde haag heeft een breedte van 1,5 tot 5 meter en bestaat uit meerdere soorten beplanting. Door soorten te combineren wordt zowel in het voorjaar als in de zomer een rijke bloei gerealiseerd. Deze rijke bloei trekt een grote en gevarieerde rijkdom aan insecten aan, en biedt daarmee voldoende voedselaanbod voor vogels. In de nazomer en herfst zorgt de gemengde haag weer voor een goot aanbod aan bessen.
In de gemengde haag zijn soorten zoals de meidoorn en sleedoorn een goede keuze, deze soorten zijn erg geliefd bij vogels en insecten door de besjes en de bloesem.

Eenstijlige meidoorn

De eenstijlige meidoorns hebben een grote ecologische waarden en is een waard-/drachtplant voor veel insecten. Daarnaast biedt de meidoorn een goede schuilplaats voor kleine zoogdieren en een nestplaats voor vogels. De eenstijlige meidoorn is herkenbaar aan de dichte struweelvorm en zal daarom ingezet worden voor de biodiversiteit.

Hazelaar

De Hazelaar is een struik die 6 meter hoog kan worden met

brede kroon. De eerste jaren is het een langzame groeier, maar als de Hazelaar op z'n plek staat gaat het daarna snel. De Hazelaar wordt door zijn grote concurrentiekracht iets minder vaak toegepast dan de overige struiken. Naast dat deze struik een optimale schuilplaats vormt voor kleine vogels en zoogdieren, is de hazelnoot een belangrijke voedselbron voor deze dieren.

Veldesdoorn
De Veldesdoorn heeft van april tot juni bloemen waar bijen en andere insecten graag gebruik van maken. De veldesdoorn heeft vanwege de nectarproductie een grote ecologische waarde en dus onmisbaar in het plan. In het najaar kleurt het blad helder geel dat voor een afwisselend beeld zorgt.

Sleedoorn
De Sleedoorn is herkenbaar aan zijn dichte vertakking. Met zijn hoogte van 4 meter heeft de struik een matige concurrentie-kracht. In april staat de Sleedoorn in bloei en in het najaar biedt het vruchten aan vogels en kleine zoogdieren. Naast voedsel biedt de Sleedoorn ook beschutting waar bos en weidevogels op een rustige plek nesten kunnen bouwen.

Mussenhaag
De mussenhaag heeft een breedte van 1 a 2 meter, en een maximale hoogte van 1 meter. Deze vogelvriendelijke haag is een bewust aangelegde rij struiken of kleine bomen die een gastvrije en verzorgende omgeving biedt voor vogels. De haag bestaat uit een diverse mix van inheemse of vogelvriendelijke plantensoorten die zijn gekozen vanwege hun vermogen om mussen en andere avifauna aan te trekken en te ondersteunen.


Bloemrijkgrasland


Kerkuilentil

Bloemrijkgrasland
Dit is een kruidenrijk mengsel dat aantrekkelijk is voor bijen, vlinders en kleine vogels. Bij voorkeur wordt in het late najaar gemaaid (na 15 augustus) voordat de kou inzet. In de winter kan de begroeiing dienen als schuilplaats. De zones met bloemrijkgrasland worden gefaseerd gemaaid waarbij maximaal 45% van het oppervlakte jaarlijks wordt gemaaid. Deze methode zorgt ervoor dat andere biotopen kunnen ontstaan die waardevol zijn voor insecten.

Kerkuilentil
Een kerkuilentil is een speciale constructie die is ontworpen om kerkuilen een veilige en geschikte nestplaats te bieden. De nestkast is ontworpen om de uilen te beschermen tegen roofdieren en weersinvloeden, terwijl het ook een rustige plek biedt om te broeden en hun jongen groot te brengen.

Wndhaag
Een windhaag wordt geplaatst zodat fruitgewas en fruit niet beschadigd raken bij sterke wind. Daarnaast draagt een windhaag bij aan het verbeteren van het microklimaat in een boomgaard ter bevordering van de kwaliteit en de kwantiteit van de fruitoogst. De hoogte en de dichtheid van de windhaag zijn bepalend voor de invloeden van spuitvloeistof.

De soorten die toegepast worden bij de windhaag zijn Els, haagbeuk en beuk. Deze soorten hebben een maximale plantafstand van 75 cm.
Voor een optimaal effect is het noodzakelijk om een paal of stok per boom aan te brengen. De eerste twee jaar is onkruidbestrijding nodig voor een goede weggroei.

Onderhoud
Voor de juiste dichtheid van het bladoppervlak is passend onderhoud van belang.
- Jaarlijks snoeien van de binnenzijde van de windhaag in de winter. Hierdoor neemt de vertakking van het zijhout toe;
- Minimaal 1 keer per 3 jaar de buitenzijde van de windhaag in de winter snoeien;
- Bij snoei in het zomer minimaal 25 van nieuwe scheuten laten staan of maar aan één zijde van de windhaag snoeien.



De windhaag rondom het perceel bestaat uit de soorten Els, haagbeuk en beuk

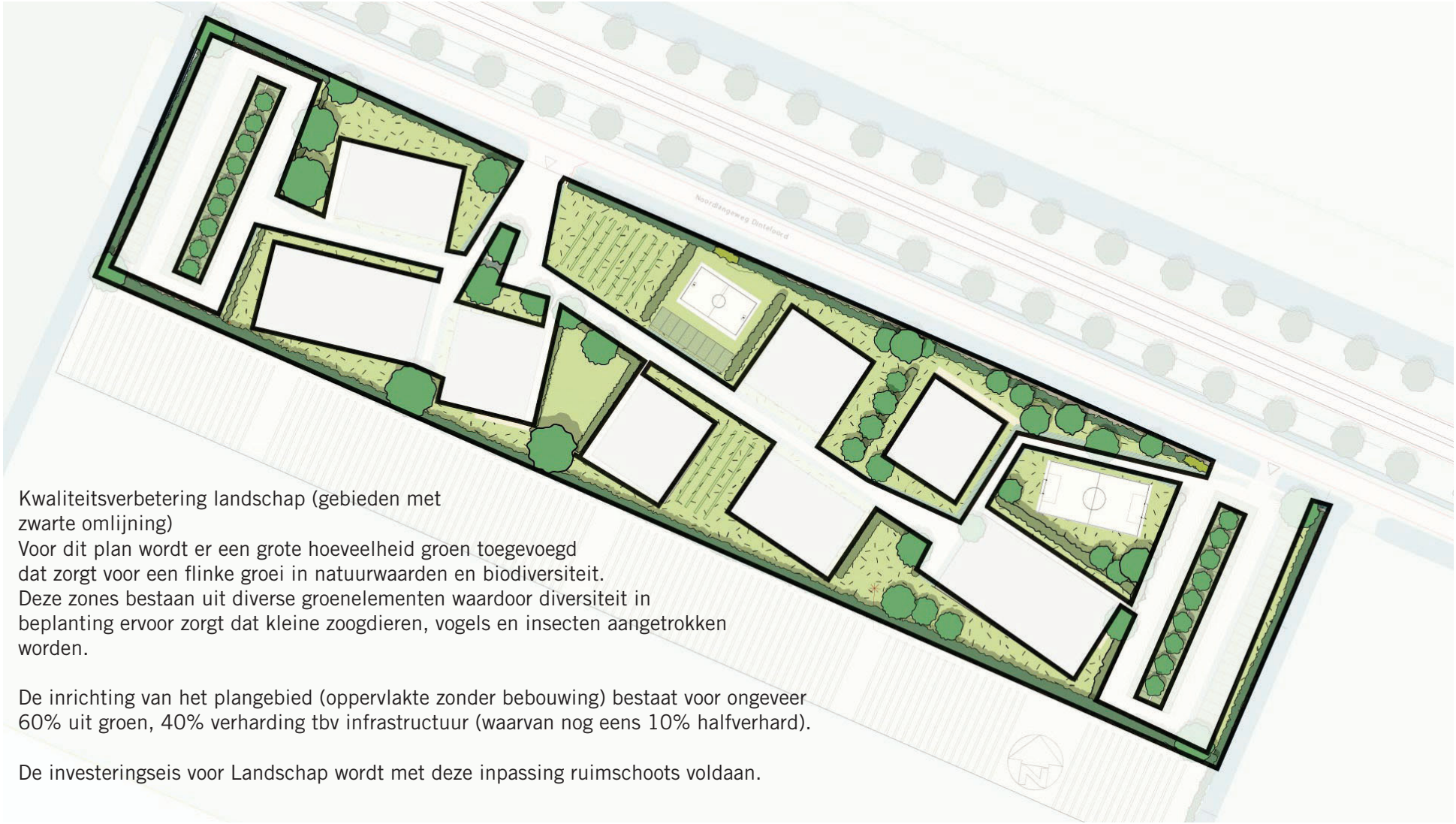
6. KWALITEITSVERBETERING

Regio West-Brabant heeft met de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt omtrent de toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap.
Kwaliteitsverbetering is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten het stedelijke gebied.

De bedragen in de tabel zijn inclusief BTW en zijn gebaseerd op het inrichtingsplan van pagina 11.
€ 101.802,03 wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering.

Onderdeel	**Eenheid**	**Aantal**	**Norm per eenheid**	**Totaal**	
Aanplant laanbomen 25-30 cm	stuks	57	€ 78,47	€ 4.472,79	
Aanplant boomgaard	ha	50	€ 78,47	€ 3.923,50	
Aanleg boompalen en - banden	stuks	57	€ 4,95	€ 282,15	
Aanplant windhaag / bosplantsoen (hoogte 100-125 cm)	stuks	296	€ 2,58	€ 763,68	(uitgaande van 2.500 st. per ha.)
Aanplant gemengde haag / bosplantsoen (hoogte 100-125 cm)	stuks	402	€ 2,58	€ 1.037,16	(uitgaande van 2.500 st. per ha.)
Aanleg bloemrijkgrasland (incl. egaliseren, klaarleggen en zaaien)	ha	0,3	€ 1.267,00	€ 380,10	
Sloop bebouwing	m2	1730	€ 40,00	€ 69.200,00	
Totaal kosten aanleg landschappelijke inpassing				**€ 80.059,38**	
Beheer voor 6 jaar	**Eenheid**	**Aantal**	**Norm per jaar**	**Totaal**	
Landschapsboom (beheer gemiddelde boom circa 25-30 cm diameter	stuks	57	€ 37,05	€ 12.671,10	
Boomgaard (aangesloten bij L1a Hahoutsingel)	ha	0,4	€ 2.565,92	€ 6.158,21	
Windhaag / bosplantsoen (aangesloten bij L1a Hakhoutsingel)	ha	0,1185	€ 638,03	€ 453,64	
Gemengde haag / bosplantsoen (aangesloten bij L1a Hakhoutsingel)	ha	0,16	€ 638,03	€ 612,51	
Bloemrijkgrasland	ha	0,3	€ 1.026,22	€ 1.847,20	
Totaal kosten onderhoud landschappelijke inpassing (6 jaar)				**€ 21.742,65**	
Totale kosten aanleg en onderhoud landschappelijke inpassing				**€ 101.802,03**	

7. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP



Kwaliteitsverbetering landschap (gebieden met zwarte omlijning)
Voor dit plan wordt er een grote hoeveelheid groen toegevoegd dat zorgt voor een flinke groei in natuurwaarden en biodiversiteit.
Deze zones bestaan uit diverse groenelementen waardoor diversiteit in beplanting ervoor zorgt dat kleine zoogdieren, vogels en insecten aangetrokken worden.

De inrichting van het plangebied (oppervlakte zonder bebouwing) bestaat voor ongeveer 60% uit groen, 40% verharding tbv infrastructuur (waarvan nog eens 10% halfverhard).

De investeringseis voor Landschap wordt met deze inpassing ruimschoots voldaan.

RHO ADVISEURS

LEEUWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN

