

Memo – Kwaliteitsverbetering van het landschap

Project: De Hooghe Weide

Werknummer: 212350

Datum: 30-04-2026

III SCHOENMAKERS III

Inleiding

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is de gemeente Zundert gehouden aan de verplichting tot het leveren van een aantoonbare fysieke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze verplichting is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en nader uitgewerkt in de *Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap – De rood-met-groen koppeling* (Provincie Noord-Brabant, 2011) en het *Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap regio West-Brabant*.

Casus

De beoogde ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke uitbreiding binnen het buitengebied van de gemeente Zundert. Binnen dit plangebied wordt circa 4,1 hectare uitgeefbare woongrond gerealiseerd. Conform de handreiking wordt voor stedelijke ontwikkelingen een minimale basisinspanning gehanteerd van 1% van de uitgiftewaarde van de woongrond.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in dit geval ingevuld door:

- de aanleg van de Ecologische verbindingszone (EVZ), ter hoogte van de groenblauwe waarde;
- een landschappelijke inpassing als landschapszone
- het sloop van diverse kassen, bedrijfsgebouwen en voorzieningen (waterbassin)

Berekening

De berekening van de kwaliteitsverbetering bestaat uit drie onderdelen:

1. Waardevermeerdering stedelijke ontwikkeling

In het eerste gedeelte van de berekening wordt de waardevermeerdering van de stedelijke ontwikkeling berekend, met een basisinspanning van 1 %. Voor de uitgiftewaarde wordt een gemiddelde grondprijs van € 285,- per m² gehanteerd.

2. Waardevermindering EVZ

In het tweede gedeelte van de berekening is de waardevermindering van de afwaardering van de gronden van agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel naar Groen-Landschapselement berekend. Deze gronden zijn gelegen in de Ecologische Verbindingszone, waardoor hiervoor een basisinspanning van 100 % mag worden gerekend.

In de bijlage is op de verbeelding met nr. 2 aangegeven, welke gronden hieronder vallen.

3. Aanleg- en beheerkosten (STILA-normen)

Het laatste gedeelte van de berekening bestaat uit de investering in het landschap, in bijlage 2 het document landschappelijke inpassing toegevoegd. In dit document is de landschappelijke invulling van de EVZ en landschappelijke inpassing van de landschapszone uitgewerkt en is een berekening toegevoegd voor de aanlegkosten voor de landschappelijke elementen en de onderhoudskosten voor een periode 6 jaar berekend volgens STILA (Stimuleringsregeling Landschap). Deze kosten zijn vanuit het landschapsplan overgenomen in de berekening.

In de bijlag is op de verbeelding met nr. 3 de gronden aangegeven, welke bestemd zijn met de functie 'Groen-Landschapselement'.

Berekening kwaliteitsberekening van het landschap plan De Hooghe Weide

30-apr-26

	Waardevermeerdering	aantal	eenheid	€/eenheid	basisinspanning
1	Waarde stedelijke ontwikkeling	46785	m ²	€ 285,00	€ 13.333.725,00 € 13.333.725,00
	Waardeverandering				€ 13.333.725,00
	Minimale basisinspanning			1 %	€ 133.337,25 = € 133.337,25

	Waardevermindering EVZ	aantal	eenheid	€/eenheid	basisinspanning
2	Waarde Agrarisch - Groenblauwe mantel	1959	m ²	€ 7,00	€ 13.713,00 € 13.713,00
	Waarde Groen-Landschapselement (EVZ)	1959	m ²	€ 1,00	€ 1.959,00 € 1.959,00
	Waardevermindering				€ 11.754,00-
	Minimale basisinspanning			100 %	€ -11.754,00 = € 11.754,00-

Totale investering = € 121.583,25

	Investering in het landschap	m ²	vergoeding €/m ²	
3	Sloop bebouwing	300	€ 25,00	€ 7.500,00
	Sloop kassen	3820	€ 5,00	€ 19.100,00
	Sloop verharding/overige voorzieningen	1550	€ 5,00	€ 7.750,00
	Aanleg- en onderhoudskosten landschapsinvestering (zie bijlage 2)			€ 34.779,92
				€ 69.129,92 = € 69.129,92

Minimale basisinspanning	€ 121.583,25
Investering	€ 69.129,92
Kwaliteitswinst	€ 52.453,33-

Conclusie

De uitgevoerde berekening geeft aan dat er niet voldoende kwaliteitswinst wordt behaald, het overige gedeelte wordt gestort in het groenfonds.

Bijlage 1 verbeelding met onderverdeling



Bijlage 2 Weide

Landschappelijke inpassing De Hooghe



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING DE HOOGHE WEIDE

Opdrachtgever:

Schoenmakers Advies
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Datum:

12 juni 2026

Door:

PLANGroen
Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ Achtmaal
info@plangroen.nl

Inhoud

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Landschappelijke inpassing – kwaliteitsverbetering van het landschap | 4 |
| 2. | Beplantingsplan Landschappelijke inpassing | 6 |





1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP



1. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

1.1 Kwaliteitsverbetering

In het kader van de omgevingsverordening Noord-Brabant dient er toepassing worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het plan De Hooghe Weide wordt de realisatie van een gedeelte van de ecologische verbindingszone en een landschapszone, langs de Kleine Beek, beschouwd als kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaande afbeelding is het gedeelte waar dit betrekking op heeft aangegeven. Voor de totale benadering van de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt verwezen naar de memo kwaliteitsverbetering van het landschap behorende bij het omgevingsplan ‘De Hooghe Weide’.



Afbeelding : realisatie EVZ/landschapszone

In het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant zijn eenduidige afspraken gemaakt over de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. In het afsprakenkader is verwoord wat wordt verstaan onder kwaliteitsverbetering: landschappelijke inpassing, toevoegen, versterken of herstellen van landschappelijke elementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen, zoals poelen, worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Groen- of landschappelijke structuren die onderdeel uitmaken van een stedelijke uitbreiding/ontwikkeling of de inrichting van (recreatieve) bedrijfspercelen worden hier niet toe gerekend.

In het gebied worden vier landschappelijke elementen volgens de STILA toegepast: landschapsbomen, kruidenrijk grasland, struweelhagen en een poel.

1.2 Investerings landschappelijk inpassing

De fysieke tegenprestatie voor de landschappelijke inpassing is berekend met behulp van de STILA-methode. Daarbij is per landschapspakket zowel de vergoeding voor de aanleg als voor het onderhoud over een periode van zes jaar meegenomen. In de onderstaande tabel zijn de toe te passen landschapspakketten weergegeven, die binnen de EVZ zijn gesitueerd, zoals in de bovenstaande afbeelding met rode omkadering is aangegeven.

Het overige deel van de landschappelijke inpassing van de woonwijk – dat in het kader van de beeldkwaliteit wordt gerealiseerd – is buiten deze berekening gelaten. Het totaalbedrag geeft daarmee de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap weer, uitgedrukt in euro's.

Zie tabel hieronder:

Investering in het landschap	lengte	aantal m²	aantal m³	aantal	vergoeding aanleg			Totale vergoeding	onderhoud	vergoeding onderhoud (6 jr)						
Landschapspakketten in de EVZ naast De Kleine Beek																
L8:Landschapsboom				28	€	90,22	per/st	€	2.526,16	€	37,05	per bm/per kr	€	6.224,40	€	8.750,56
KG1 Kruidenrijk grasland		9942			€	0,15	per/ha	€	1.491,30	€	1.318,86	per ha/per jr	€	7.993,86	€	9.485,16
L6A:Struweelhaag	280	1530		4590	€	2,30	per/st	€	10.557,00	€	1,22	per mtr/ per jr	€	2.049,60	€	12.606,60
L12C: Poel > 175 m²		390	312		€	5,51	per/m3	€	1.719,12	€	38,04	per st/jr	€	228,24	€	1.947,36
L7A: Knip-Scheerheg	56			224	€	2,30	per/st	€	515,20	€	4,39	per mtr/ per jr	€	1.475,04	€	1.990,24
															€	34.779,92



**2 BEPLANTINGSPLAN
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**



Bepantingsplan Landschapsbomen – Landschappelijke inpassing



Kleur	Soort	Nederlandse naam	Maat	Stuks
Donkerblauw	<i>Tilia cordata</i>	Kleinbladigeline	20-25	6
Geel	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	18-20	1
Rood	<i>Quercus robur</i>	Zomer eik	20-25	5
Roze	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	20-25	3
Groen	<i>Salix alba</i>	Schietwilg	18-20	8
Lichtblauw	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es	20-25	5

Bepantingsplan Struweelhagen - Landschappelijke inpassing



1.530 M² Struweelhagen, Oranje gearceerd

Soort	Nederlandse naam	Maat	Stuks	%
Prunus spinosa	Sleedoorn	60/100	743	15
Corylus avellana	Hazelaar	60/100	918	20
Viburnum opulus	Gelderse roos	60/100	918	20
Rosa canina	Hondsroos	60/100	742	15
Acer campestre	Veldesdoorn	60/100	918	20
Ribes nigrum	Zwarte bes	60/100	495	10

Beplantingsplan Kruidenrijk grasland - Landschappelijke inpassing



10102 M² Kruidenrijke vegetatie, geel gearceerd

Om de ontwikkeling van een soortenrijke grasvegetatie te stimuleren, wordt bewust ruimte geboden aan de natuurlijke pioniersfase. Deze fase vormt een belangrijk onderdeel van de ecologische successie, waarbij open, schrale omstandigheden het ontstaan van een gevarieerde, structuurrijke vegetatie bevorderen. Door de bodem niet te bemesten en de natuurlijke kolonisatie door inheemse soorten de ruimte te geven, ontstaat een dynamisch ecosysteem met een hoge ecologische waarde.

De eerste begroeiing bestaat voornamelijk uit pioniersoorten die zich snel kunnen vestigen op open bodem. Deze soorten verbeteren de bodemstructuur, bieden schuil- en foerageermogelijkheden voor insecten en leggen zo de basis voor verdere vegetatieontwikkeling. Het gefaseerd maaibeheer dat aansluit op de natuurlijke groei- en bloeicycli ondersteunt deze ontwikkeling en voorkomt verruiging. Met deze aanpak wordt een duurzaam en biodivers vegetatietype nagestreefd dat past binnen het natuurlijke karakter van het gebied en aansluit bij de aanwezige flora en fauna