

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

‘fam. Borghuis - Deurningerstraat 22 te Deurningen’



.....

KGO-plan laatst gewijzigd op 10 juni 2020



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

‘fam. Borghuis - Deurningerstraat 22 te Deurningen’

Opdrachtgever:

BJZ.nu

Adres	Twentepoort Oost 7609 RG Almelo
Telefoon	+31 (0)546-706564
Website	www.bjz.nu

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres	Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Bezoekadres	Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Telefoon	+31 (0)6 53 19 88 54 +31 (0)541 527 007
Email	info@borgerinkgroendesign.nl
Website	www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur	Ing. Niels Borgerink



Copyright 2020 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	5
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	5
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	6
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	7
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	7
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	8
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 t/m 10
2.1.7	Stap 7 - 'Begroting'	10

Bijlage: Landschapsontwerp

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De familie Borghuis verhuurt ruimten in een voormalige kippenschuur voor bedrijven. De totale oppervlakte van deze ruimten overschrijden de in het huidig bestemmingsplan opgenomen oppervlakenormen. Deze oppervlakte moet worden verruimd. Middels de KGO regeling wil de gemeente er aan mee werken.

Dit plan toont aan dat er wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsinvestering.

Onze taak: *een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2. Aanwezige groenstructuur achterop het erf (boven), luchtfoto van het perceel (onder)

2. Uitwerking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten zijn daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/ het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

Wanneer de gemeente bepaald heeft dat er een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is bij de aangevraagde voorgenomen ontwikkeling moet er een landschapskwaliteitsplan worden opgesteld. Het KGO-plan vormt de leidraad voor het op te stellen landschapskwaliteitsplan.

Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?

De familie Borghuis verhuurt een gedeelte van de kippenshuur aan bedrijven. Toegestaan door de gemeente wordt 500 m² tegenover 1.947 m² in werkelijkheid. Dit is een overschrijding van 1.447 m². Om de meerwaarde te bepalen dient een vergelijking te worden gemaakt tussen wat legaal is toegestaan en wat wordt aangevraagd.

Op basis van het gemeentelijke beleid is het toegestaan op 500 m² van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken ten behoeve van andere functies (niet agrarische bedrijvigheid). Buiten deze 500 m² mag bebouwing worden gebruikt ten behoeve van opslag van goederen. In feite mag de familie Borghuis de kippenshuur verhuren aan een bedrijf (500 m²) en ten behoeve van opslag (resterende 1.447 m²). Een en ander vindt dan allemaal plaats binnen de bestaande bebouwing.

De familie Borghuis wil echter de volledige kippenshuur kunnen verhuren aan bedrijven (reeds bestaande situatie).

De verhuuropbrengsten van de kippenshuur aan een bedrijf of aan derden ten behoeve van opslag, verschilt niet van elkaar. Het blijft immers dezelfde kippenshuur met dezelfde 'faciliteiten' op dezelfde locatie. Hierbij wordt tevens in ogenschouw genomen dat de kippenshuur geen vooraanstaande hoogwaardige zichtlocatie voor een bedrijf is, wat ook in dat opzicht de waarde van de locatie onveranderd laat.

Op basis van het vorenstaande resulteert het voornemen niet in een verrekenbare waardevermeerdering van de kippenshuur. De verhuuropbrengsten zullen daarnaast tevens onveranderd blijven. In dat kader is een aanvullende KGO-investering niet aan de orde.

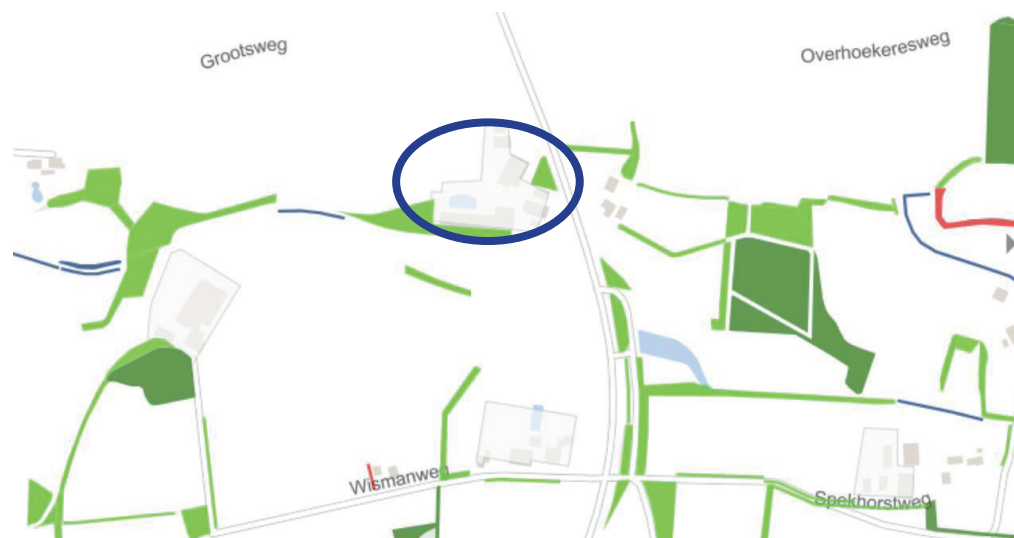
Er is geen sprake van een waardevermeerdering, waardoor uitsluitend de onderstaande afspraken worden opgelegd als basisinspanning. Schriftelijk worden de onderstaande maatregelen vastgelegd die als kwaliteitsinvesteringen op het erf worden gerealiseerd. De onderstaande investeringen worden gerealiseerd.

- 1 - De reclame uitingen bij het inrit dient te worden verminderd. Met name de reclamedoeken bevestigd aan de op te knappen schuur;
- 2 - Minimale dunning erfbos, in verband met de historische waarde;
- 3 - Voorzijde van het erf evenwicht in aanbrengen door aanplanten van bomen;
- 4 - De waterpoel op het erf opschonen door het verwijderen van de laurierplanten.

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart in figuur 4 toont één blauw element welke valt buiten het projectgebied. Rondom het erf zijn diverse casco elementen, zie de groene kleur.

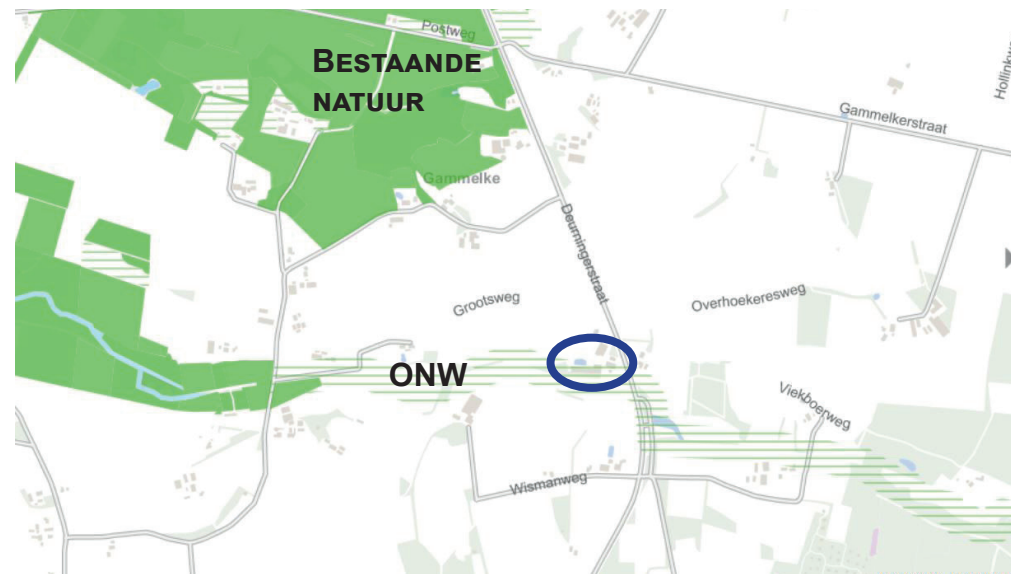


Figuur 4. Cascokaart - Deurningerstraat 22

2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de NNN (Natuurnetwerk Nederland) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de NNN blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de NNN, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat



Figuur 5. Zone Ondernemen met Natuur en Water

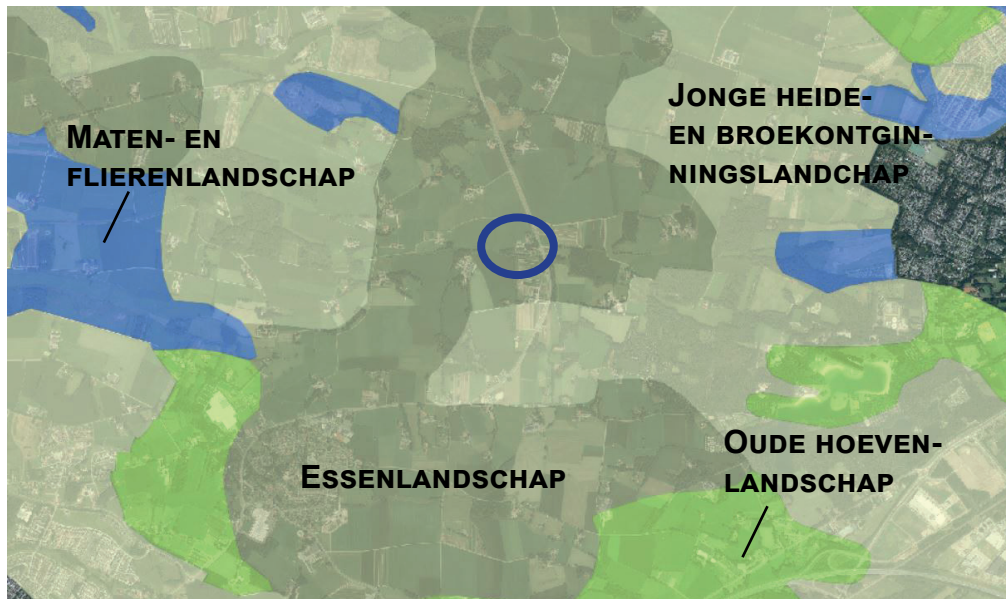
wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat agrarische ondernemers geen schade leiden door deze nieuwe zonering. Dit omdat omdat landbouw de ondernemer, eigenaar en beheerder is van deze gebieden. Ondernemen en economische ontwikkeling gaan in de zone samen met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Ondernemers en initiatiefnemers worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden als deze gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Een kwaliteitsimpuls die gericht is op de natuur, landschap en water opgave. In de praktijk is hier sprake van maatwerk. De reguliere agrarische bedrijfsuitoefening ondervindt van deze zone geen beperking. Zoals illustratie 5 laat zien valt het plangebied deels binnen de ONW zonering van de Gammelkerbeek.

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'essenlandschap'. Hieronder een omschrijving van het landschapstype.

Een omschrijving van het essenlandschap: Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmansesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij eveneens sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht



Figuur 6. Landschapstypenkaart - essenlandschap

en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.

2.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Kijkende naar de historische kaarten in figuur 7 en 8 is te zien dat er veel is veranderd in de omgeving.

Het erf vormde in het jaar 1900 nog een knooperfje met omliggende boerderijen en kijkende naar de kaart van 1950 wordt hetzelfde erf opgesplitst door de aanleg van de Deurningerstraat.

De kaart van 1900 toont veel landschappelijke elementen zoals houtwallen, houtsingels, bospercelen en essen.

Rond 1950 zijn veel van deze landschapselementen verdwenen. Het kleinschalige landschap is in de huidige situatie niet meer zichtbaar.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls plaats vindt in het essenlandschap wordt hieronder het streefbeeld van het landschapstype beschreven.

Het essenlandschap zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Het behouden en versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Het versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;
- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen;
- Het versterken van een natuurlijke waterhuishouding door het vasthouden van water in het gebied en water vertraagd af te voeren door het landschap.



Figuur 7. Historische kaart jaar 1900



Figuur 8. Historische kaart jaar 1950



Figuur 9. Het erf is nog steeds groen ingekapseld met oude erfbosjes.



In figuur 10 staat het streefbeeld van het essenlandschap. De nummering correspondeert met de onderstaande cijfers.

- 1: Versterken van de herkenbaarheid van het kleinschalige reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen.
- 2: Versterken van het open karakter van de kampen.
- 3: Versterken van de ruimtelijke variatie en het kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages.
- 4: Versterken en herstellen van de beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden.
- 5: Het erf onderdeel van het landschap laten zijn door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende beplanting of door erfbeplanting een aanzet te geven.
- 6: Zichtbaar maken van beeklopen.

Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden, houtwallen en laagtes van beekdalen.

2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 12 staat het KGO plan weergegeven met de basisinspanning.

De fam. Borghuis kan volstaan met een basisinspanning. Wel dient er schriftelijk te worden vastgelegd dat er een aantal kwaliteitsinvesteringen op het erf worden gerealiseerd. In hoofdstuk 2.1.1. 'Waarde' wordt toegelicht welke investeringen dit betreft.

In figuur 11 staat een specificatie van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van het landschapsonwerp. De kosten voor het opknappen van de schuren én het verwijderen van het asbest vallen buiten deze optelling.

Figuur 10. Streefbeeld essenlandschap

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE LANDSCHAPSONTWERP					
1	ONDERHOUD WATERPOEL					
10010	* Verwijderen laurier - hydraulische kraan	uur	3,0 V	€ 85,00	€ 255,00	1
	* Arbeid - 2 man incl. versnipperen	uur	8,0 N	€ 40,00	€ 320,00	1
	* Rooien stobben	uur	2,0 N	€ 85,00	€ 170,00	1
	* Afvoerkosten stobben + snippers	ton	2,0 V	€ 45,00	€ 90,00	1
	* Tractor met dumper	uur	2,0 V	€ 65,00	€ 130,00	1
2	ONDERHOUD ERFBOSJE					
20010	* Huur hoogwerker	uur	8,0 V	€ 60,00	€ 480,00	1
	* Arbeid - 2 man incl. versnipperen	uur	16,0 V	€ 40,00	€ 640,00	1
	* Afvoerkosten snippers	ton	2,0 V	€ 45,00	€ 90,00	1
3	LANDSCHAPSELEMENT 1					
30010	* Leveren walnoot 14-16	st	1,0 V	€ 175,00	€ 175,00	2
	* Leveren accessoires	st	1,0 V	€ 25,00	€ 25,00	1
	* Inplanten bomen	uur	2,0 N	€ 40,00	€ 80,00	1
4	LANDSCHAPSELEMENT 2					
40010	* Leveren hollandse linde 14-16	st	3,0 V	€ 175,00	€ 525,00	2
	* Leveren accessoires	st	3,0 V	€ 25,00	€ 75,00	1
	* Inplanten bomen	st	4,0 N	€ 40,00	€ 160,00	1
5	TERREINAFWERKING					
50010	* Terrein schoon opleveren	keer	1,0 V	€ 100,00	€ 100,00	1
	SUBTOTAAL				€ 3.315,00	
	TOTAAL					
	BTW code 1	21%			549,15	
	BTW code 2	9%			63,00	
	BTW code 3	0%			0,00	
	TOTAAL				€ 3.927,15	

Figuur 11. Kostenoverzicht realisatie landschapsonwerp.



Figuur 12. Landschapsonwerp Deurningerstraat 22 te Deurningen