

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Oude Deurningerstraat 4a - Deurningen

Tubbergen, 14 april 2020 - definitief



Project: KGO Locatie: Oude Deurningerstraat 4-a te Deurningen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling (Bron: Hannink LV en Mirjam Wiggers Tekenstudio)

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Project: KGO

Locatie: Oude Deurningerstraat 4a - Deurningen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - KGO Oude Deurningerstraat 4a - Deurningen

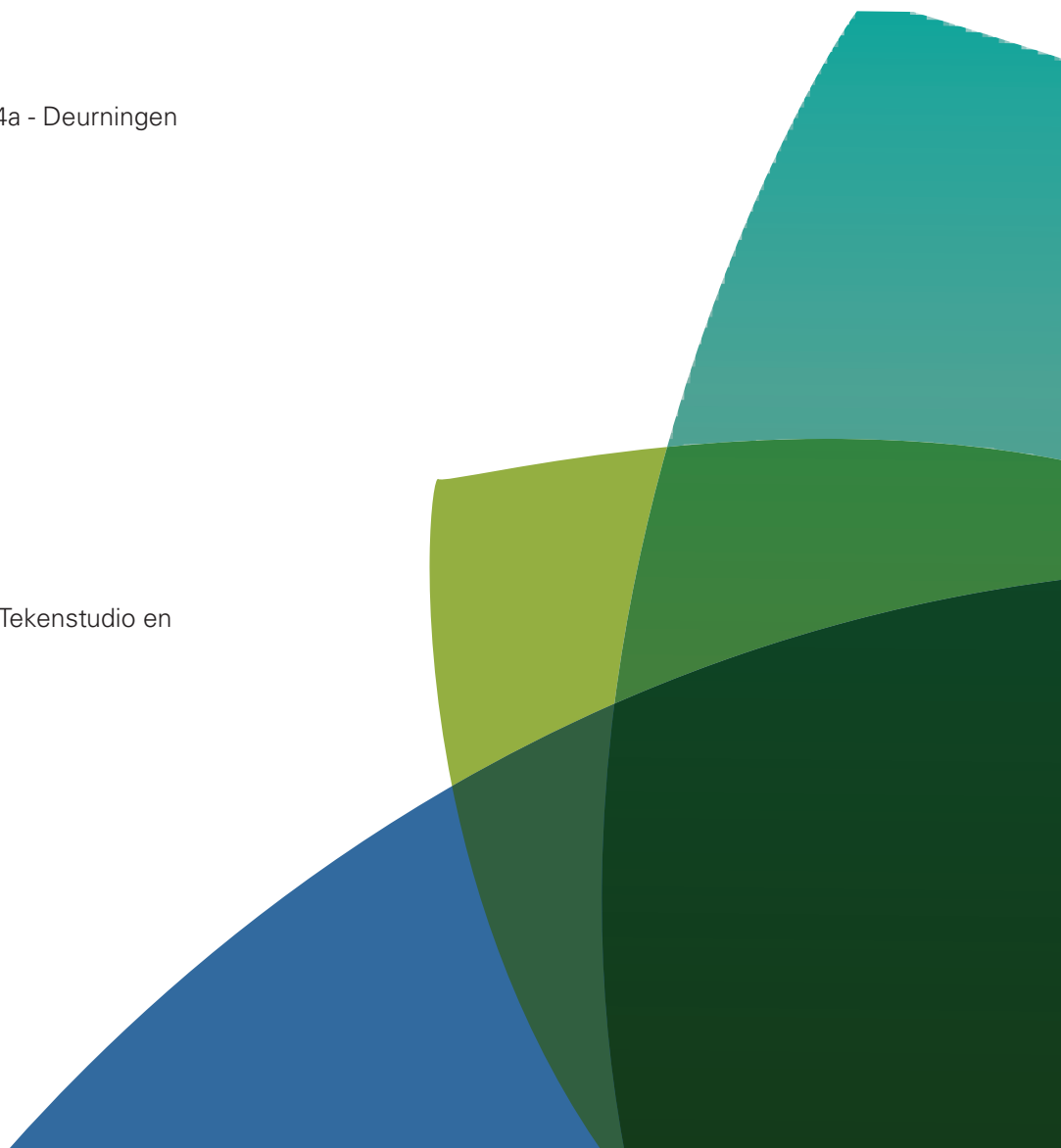
Opgesteld: 10 januari 2019, Tubbergen

Gewijzigd: 14 april 2020

Status: Definitief

Opdrachtgever: Lanko Timmerfabriek B.V.
Oude Deurningerstraat 4-a
7561 PJ Deurningen
074-2776418
www.lanko.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Mirjam Wiggers Tekenstudio en
Ad Fontem Juridisch BA
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	20
5. Plan oude Deurningerstraat 4-a	22
6. Plan Beekdorpweg 9	24
7. Berekening kosten	26





1. Aanleiding

Aan de Oude Deurningerstraat is timmerfabriek Lanko gevestigd. Het bedrijf dat gestart werd door Henk Lansink en later over is genomen door Koen Lansink is een begrip in de bouw. Het bedrijf voorziet onder meer in alle soorten schaaftwerk op maat met de nodige profileringen, het vervaardigen van (houten) kozijnen, ramen en deuren inclusief hang- en sluitwerk en trappen. Daarnaast verwerkt het bedrijf andere aanvragen, mits de vraag niet in het vermogen van het bedrijf ligt. Niet alleen bedrijven, maar ook particulieren kunnen bij het bedrijf terecht.

Het bedrijf heeft in de jaren een goede naam opgebouwd door het continu leveren van kwaliteit. Met name het meedenken met de klant zorgt ervoor dat de timmerfabriek in staat is om te zorgen voor de beste oplossingen en details. Het opbouwen van een goede naam is gepaard gegaan met een enorme groei van het bedrijf. Er is meer personeel, de vraag is groter en de machines zijn groter geworden. De combinatie van de genoemde factoren zorgt ervoor dat het niet mogelijk is om binnen de huidige mogelijkheden het bedrijf veilig voort te zetten. Er is een gebrek aan ruimte.

Het bedrijf heeft daarom ingezet op een uitbreiding van de bestaande oppervlakte. Het bedrijf heeft goed, ervaren en gemotiveerd personeel. Dat wil men graag zo houden. Met de uitbreiding ontstaat er een veiliger, ruimere en betere situatie. De uitbreiding kan alleen tot stand komen door de regeling kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Via deze regeling kan een ondernemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.



Locatie plangebied ten zuiden van Weerselo en ten westen van Oldenzaal (Bron: geo.overijssel.nl)



Situering bedrijf (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met (minimale) hoogteverschillen en beekdalgebieden. De gebieden zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen zijn afgevlakt door zandverstuivingen. Daarnaast zijn hoogteverschillen verdwenen door de ontginning en de moderne landbouw. Het plangebied ligt in een landschap dat hoogteverschillen kent, maar waarbij kenmerkende (steil)randen zijn verdwenen.

Essenlandschap

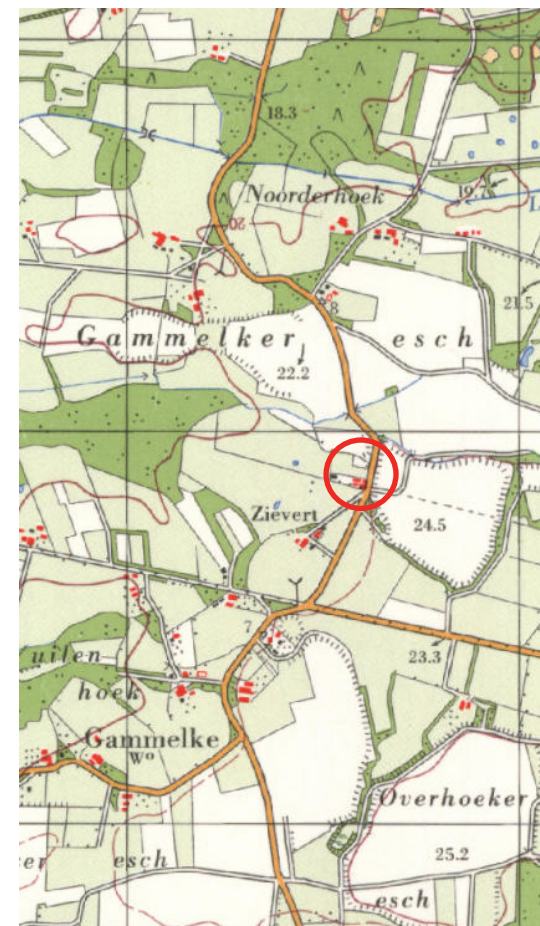
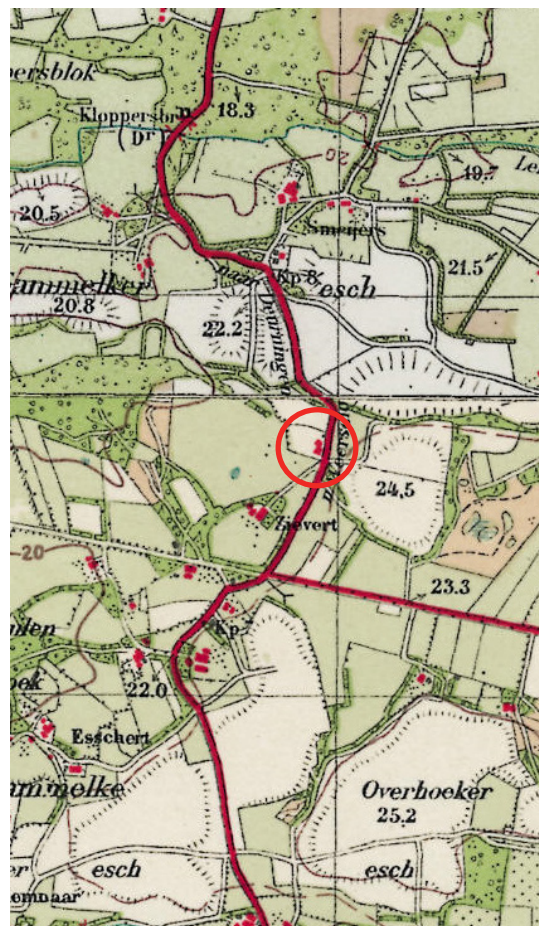
Het plangebied ligt in het oude kampen- en essenlandschap. Het erf lag aan een es dat onderdeel uit maakt van de 'Gammelker Esch'. Het is een gebied met meerdere kampen en essen dat vele herkenbare landschapselementen had. Rondom het essencomplex lagen meerdere boerderijen. De wegen lagen als een spinnenweb door het landschap en lopen dan ook van boerderij naar boerderij om de kampen heen. Er is aanvankelijk sprake van een open karakter op de individuele kamp in een besloten gebied door de vele esrandbeplantingen. Het gebied is echter veel opener geworden waardoor het gevoel van een es overheerst in tegenstelling tot het gevoel van een kamp.

Het landschap

Het gebied is aanvankelijk relatief besloten geweest, maar de landinrichting en/of de modernisering van de landbouw heeft ervoor gezorgd dat het gebied veel grootschaliger is geworden. Het karakter van een kleinschalig landschap met een veelvoud aan individuele kampen is verdwenen en heeft plaats moeten maken voor een open landschap. Het gevoel van één grote es overheerst, omdat veel landschapselementen als singels en houtwallen zijn verdwenen.

Nieuwe elementen

De openheid is een kenmerk van dit gebied geworden. Bestaande beplanting moet behouden blijven, maar er moet terughoudend om worden gegaan met het toevoegen van nieuwe beplanting. Nieuwe beplanting kan alleen grootschalig aangepakt worden met medewerking van meerdere landeigenaren. Het aanplanten van fragmenten beplanting is voor (de herkenning van) dit landschap nadelig.



Verandering landschap rondom slooplocatie rond 1900, 1935 en 1965. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Er is geen sprake van een cultuurhistorische opzet van het bedrijf. Erven in het kampen- en essenlandschap zijn doorgaans de oudste erven. Deze erven lagen niet op de delen waar volop landbouw werd bedreven en zeker niet op de hoogste delen in het landschap. Het erf verschijnt pas rond 1935 op kaarten en ligt nagenoeg op het hoogste deel van het gebied. Het erf bestaat nu uit een bedrijfswoning (A), een bedrijfshal (B), enkele opstallen voor opslag (C), parkeren (D), de oude Deurningerstraat (E) en een huidige landschappelijke inpassing (F).



Situering bedrijf (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de

EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving).



De locatie is aangeduid als lichtgroen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is omschreven als dekzandvlakten. Met name aan de noord- en oostzijde is er sprake van hoogteverschillen, richting het zuiden wordt het relatief vlak. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw afgenomen. Desondanks zijn de hoogteverschillen nog altijd herkenbaar, al zijn herkenbare steilranden verdwenen. Aan de zuidkant van het plangebied zijn nauwelijks hoogteverschillen waarneembaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het erf ligt in het kampen- en essenlandschap. Tijdens het ontstaan heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het essenlandschap kenmerkt zich door de openheid (de es zelf) en de beslotenheid

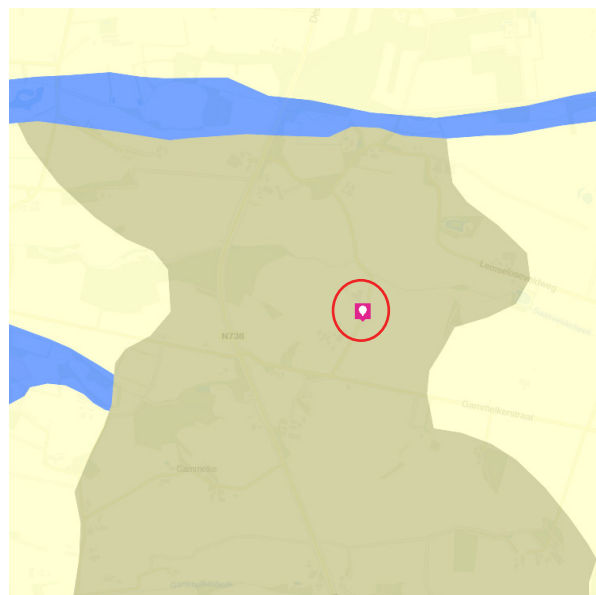
daarom heen. Rondom de es lagen de boerderijen die met elkaar verbonden waren door wegen en veel opgaand groen als houtwallen, bosjes en houtsingels. Voorheen was het gebied opgebouwd uit vele kampen. Door diverse invloeden is het gebied grootschaliger geworden. De openheid is toegenomen en daardoor is het gebied minder goed herkenbaar gebleven. Veel belangrijke landschappelijke dragers zijn verdwenen. Via de meest recente ruilverkaveling wil men langs de Saasvelderbeek een houtsingel terugbrengen. De aanplant is reeds verricht, maar de groei van het element gaat uiterst moeizaam. Door de toegenomen openheid is het moeilijk om met nieuwe elementen bij te kunnen dragen aan de herkenning. Als dat gebeurt, dan zal dat grootschalig moeten gebeuren met de medewerking van meerdere grondeigenaren. De verwachting is dat de kleinschaligheid niet meer toe kan nemen.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met de herkenning (openheid) van het kampen- en essenlandschap.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;



Links: Natuurlijke laag, de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandgebieden". Rechts: Laag van Cultuurlandschap, locatie is omschreven als "essenlandschap", (Bron: overijssel.tercera.nl)

- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de laag van de beleving. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer een bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:

“Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.”

Om de bijdrage KiGO te bepalen is er een berekening opgesteld. Doordat de uitbreiding zowel in een bestaande bestemming als een uit te breiden plaats gaat vinden is deze niet eenvoudig. De vergroting van het bouwblok bedraagt 1087,86 m². Daarom moet het bedrijf € 54.392,76 investeren. Een deel van de uitbreiding valt binnen de bestaande bestemming. De initiatiefnemer moet daarom 25% van

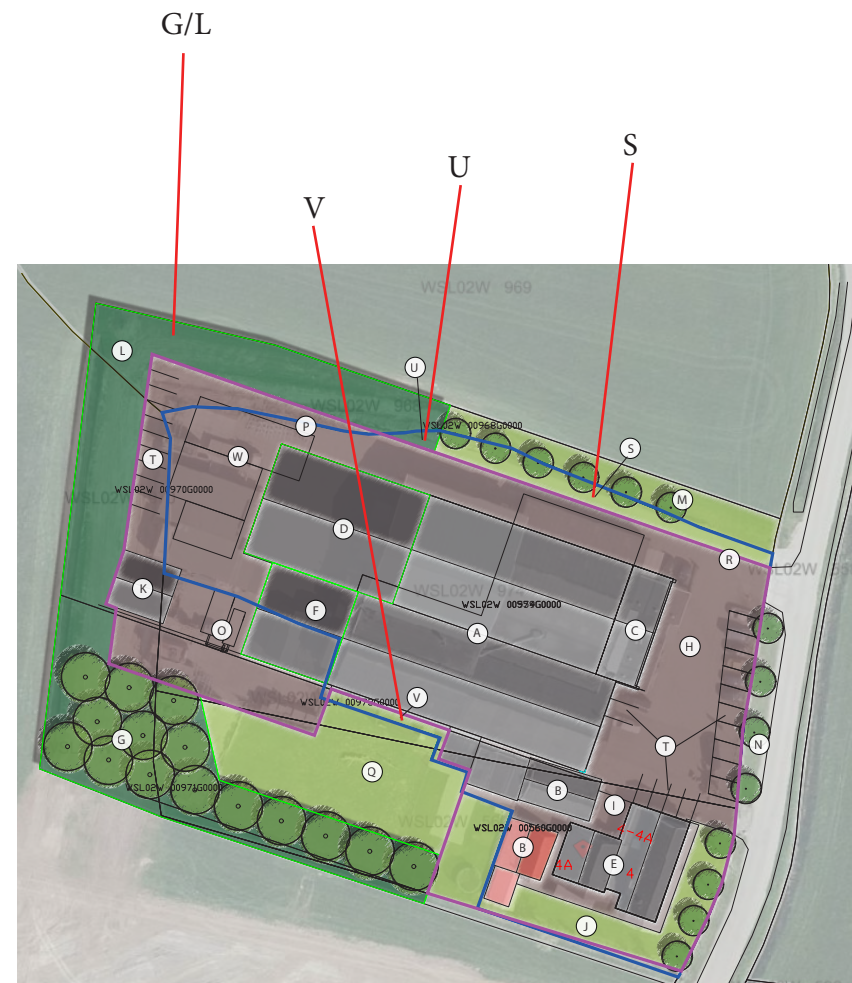
de bouwkosten investeren voor dat deel dat binnen de bestaande bestemming valt. De bouwkosten mogen op basis van het beleid gesteld worden op € 20,- per te bouwen m³. Totaal moet er daarom € 20.578,51 extra geïnvesteerd worden. De totale waarde ligt daardoor op € 74.971,27. Overeengekomen in het principeverzoek is een eenmalige mindering van € 4.500,-. Daarom bedraagt de investering voor aftrekposten € 70.471,27.

Afwaarderingen mogen in mindering worden gebracht. Het gaat in dit geval om het verkleinen van het bouwblok, het afwaarderen van het bouwblok naar bos/natuur en het aanpassen van het bouwblok op de kadastrale situatie. De aanpassingen zijn op de rechterpagina in beeld gebracht. Daarnaast is gebleken dat het bouwblok op meerdere punten over het bestaande kadastraal eigendom ligt. Dat wordt in de nieuwe situatie gecorrigeerd. Inclusief afwaardering en overeenkomstig het principeverzoek dient er dan nog € 48.960,49 in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd te worden.

De initiatiefnemer mag een korting tegemoet zien als dat onderbouwd kan worden. In dit geval wordt de uitbreiding aangevraagd voor meer werkgelegenheid, is er ruimtegebrek waardoor ook de veiligheid in het geding is evenals de logistieke afwikkeling. Totaal kan er 20% af worden getrokken. Daarnaast mogen de kosten van het landschapsonderwerp (met een maximum van 10%) en de kosten van het kwaliteits-team in mindering worden gebracht. Dat levert een eindinvestering op van € 34.751,55 (afgerond). De investering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Men heeft enkele mogelijkheden gevonden voor een KGO investering. Daarvoor is een investering van € 15.983,11 nodig. € 3.695,50 op eigen locatie en € 12.290,61 aan de Beekdorpweg 9. Deze investering wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. Men dient

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding buiten bouwblok:					
Vergroting bouwblok van agrarisch naar bedrijf	938,50	m2	€ 50,00	€ 46.925,02	
Vergroting bouwblok van agrarisch naar bedrijf	149,35	m2	€ 50,00	€ 7.467,74	
Uitbreiding binnen bouwblok			100%	25%	
Uitbreiding D (25% van bouwkosten in m3)	3252	m3	€ 65.038,32	€ 16.259,58	
Uitbreiding F (25% van bouwkosten in m3)	864	m3	€ 17.275,71	€ 4.318,93	
In mindering op basis van principeverzoek (vanwege ontbreken mogelijkheid á 100 m2 op basis van een wijzigingsbevoegdheid.				€ -4.500,00	
SUBTOTAAL INVESTERING				€ 70.471,27	
Afwaardering:					
Verkleinen bouwblok van bedrijf naar agrarisch (V)	42,45	m2	€ -50,00	€ -2.122,72	
Verkleinen bouwblok van bedrijf naar bos+natuur (U)	18,22	m2	€ -54,00	€ -983,80	
Verkleinen bouwblok naar agrarisch (S)	199,77	m2	€ -50,00	€ -9.988,50	
Afwaardering agrarisch naar bos/natuur (G/L)	1838,81	m2	€ -4,00	€ -7.355,25	
Aanpassen bouwblok aan kadastraal (naar agrarisch)	21,21	m2	€ -50,00	€ -1.060,50	
Subtotaal				€ 48.960,49	
Totaal				€ 48.960,49	
Maatwerkclausule werkgelegenheid, logistiek, ruimtegebrek en veiligheid 4 x 5% = 20%				€ 9.792,10	
SUBTOTAAL				€ 39.168,39	
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering				€ 3.916,84	
Kosten kwaliteitsteam				€ 500,00	
Totaal te investeren:				€ 34.751,55	

KGO berekening voor de ruimtelijke investering.



Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving, Mirjam Wiggers Tekensstudio)

voor de overige € 18.768,44 andere doeleinden te zoeken.

Hoewel er nadrukkelijk gezocht is naar meer mogelijkheden voor een ruimtelijke investering zijn deze niet gevonden. De initiatiefnemer maakt daarom gebruik van de mogelijkheid om het (rest)bedrag in het groenfonds van de gemeente Dinkelland te storten. De initiatiefnemer mag maximaal 20% van de totale eindinvestering gebruiken voor maatschappelijk rood. Voor de overige is een project aangedragen betreft behoud en ontwikkeling van 'T Stift.

- € 6.950,31 blijft twee jaar lang beschikbaar voor de plaatselijke voetbalvereniging "D.S.V.D. Deurningen". Het geld wordt ingezet voor de aanleg van kunstgrasvelden. De club kan een verzoek voor uitbetaling bij de gemeente indienen. De gemeente toetst vervolgens de aanvraag en de dan ingediende plannen. Eist de voetbalvereniging het bedrag niet op binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dan zal het geld beschikbaar komen om in te kunnen zetten voor aanleg, behoud en versterking van het landschap in de gemeente Dinkelland.
- Het restbedrag (€ 11.818,13) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit in of rondom Saasveld. Aangedragen is het project voor behoud en ontwikkeling van 'T stift. Er worden nadere voorwaarden verbonden aan dit project via een overeenkomst. Als het restbedrag niet binnen twee jaar

na

het

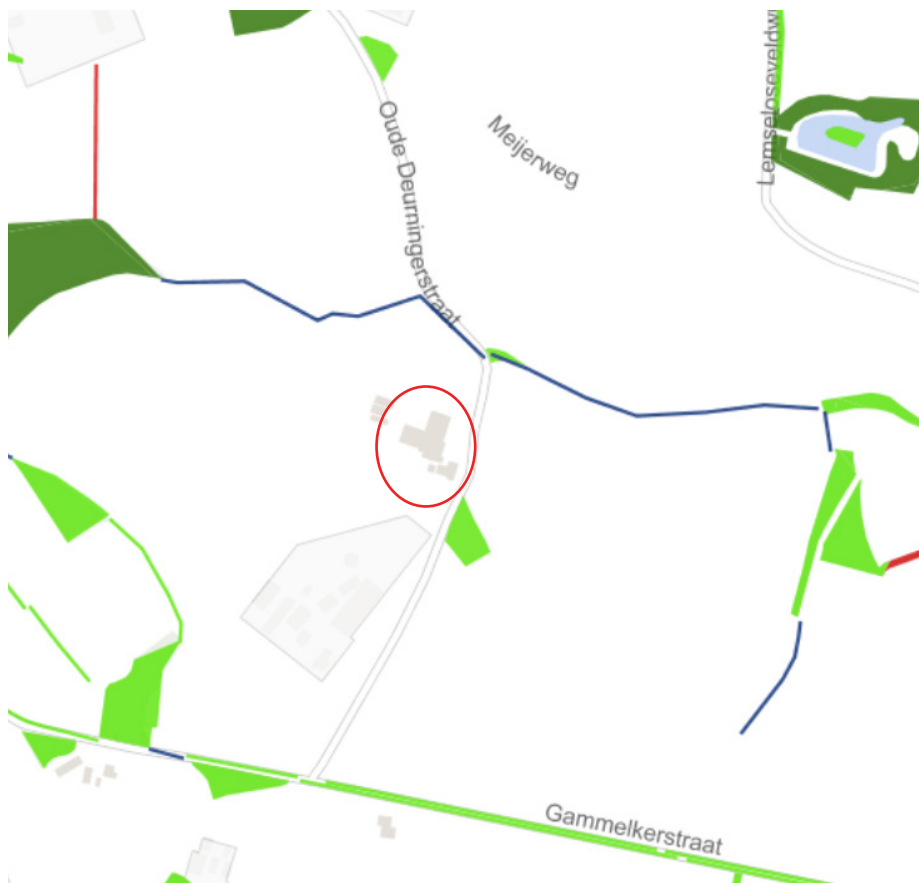
vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt dan komt

geld vrij voor ruimtelijke initiatieven binnen de gehele gemeente

Dinkelland (gemeentelijk groenfonds).

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. Het casco beleid streeft het behouden van de openheid na, waarbij het mogelijk is om de grootschaligheid met gepaste maatregelen te laten afnemen. De voorgestelde aanleg vanuit het casco beleid (blauwe lijn) is reeds via de landinrichting gerealiseerd.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT.
(Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten te formuleren.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bedrijfsbestemming.
- Het uitbreiden van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van het bedrijf.
- Ontwikkeling conform KGO en Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan - Oude Deuringerstraat 4a

Hoewel het bedrijf een uitbreiding aanvraagt blijft de omvang van het terrein nagenoeg ongewijzigd. Een groot deel wordt reeds gebruikt voor wat opslag. Wel neemt de oppervlakte bebouwing toe wat gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande bedrijfshallen (A) wordt verlengd (D en F). Daarnaast komt er een los gebouw (F) te staan voor een kachelhuis en de opslag van houtsnippers. Deze wordt losgekoppeld om het gevaar voor brand te beperken. De huidige opstallen (W) ten behoeve van opslag worden verwijderd en de verharding wordt deels uitgebreid (H). Het bedrijf is in de huidige situatie ingepast met een laurierhaag. Om aan de ruimtelijke kwaliteit te kunnen voldoen en om de nieuwe bebouwing goed in te passen wordt de laurier verwijderd en wordt een nieuwe houtsingel aangeplant (L) met daarin inheemse soorten als hazelaar, berk, meidoorn, eik, Gelderse roos, zomereik en veldesdoorn. Totaal worden er 415 exemplaren aangeplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. De kosten worden niet meegerekend met de KGO investering. Het betreft een basisinspanning.

Naast de houtsingel worden er beuken of linden aangeplant (M). De bomen hebben de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en worden aangeplant met twee boompalen. Ook deze bomen worden aangeplant als basisinspanning en vormen samen met de bestaande aanplant (N) een fraaie inpassing vanuit de oude Deurningerstraat gezien. Om de uitbreiding van het bedrijf een goed evenwicht te geven met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit wordt er een erfbos (G) aangeplant. Totaal worden er 15 eiken aangeplant in de maat 12-14 (omtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen. Bij het aantal is gelet op de gebruikelijke plantafstand. Voorkomen moet worden dat bomen te dicht op elkaar staan waardoor bomen zich

niet of slecht kunnen ontwikkelen. Doorgaans worden bomen te dicht op elkaar aangeplant. Eveneens is rekening gehouden met de wettelijke afstand tot de perceelsgrens. De kosten voor de aanplant zijn verwerkt in de tabel op pagina 27.

Het bedrijf heeft beperkt eigendom. Om de landschappelijke inpassing mogelijk te maken heeft het bedrijf grond in eigendom kunnen krijgen door het aan te kopen van de buurman. Daarmee behoort de volledige inpassing tot het (nieuwe) eigendom. De aanplant van landschappelijke beplantingen buiten de eigendommen is uitgesloten. Het open karakter moet gehandhaafd blijven. Het terugbrengen van een kleinschaliger landschap is mogelijk, maar alleen op grote schaal. Dat ligt buiten de macht en is daarom niet mogelijk. Om de elementen G en L te beschermen wordt indien nodig een raster geplaatst om het element te beschermen tegen vraat- en tredschaad. In het geval dat er geen beweiding plaats gaat vinden, wordt er geen raster geplaatst.

De uitstraling van het bestaande deel van het bedrijf verandert ook, maar dat is reeds mogelijk via de bestaande bestemming c.q. een omgevingsvergunning. Een aanvraag voor deze wijziging is parallel aan deze procedure verzonden.

Met de voorgestelde inpassing voldoet het plan aan het gestelde beleid. Het bedrijf wordt maximaal ingepast door de aanplant van robuuste elementen.

6. Het plan - Beekdorpweg 9

De eigenaar van de Beekdorpweg 9 heeft kenbaar gemaakt om rondom het erf het landschappelijke karakter te versterken. De eigenaar zocht mogelijkheden en advies via Hannink Landschapsvormgeving. Aan de andere kant zocht timmerfabriek Lanko mogelijkheden om te investeren. Om die reden zijn beide projecten met elkaar verbonden.

Het erf aan de Beekdorpweg maakt onderdeel uit van het kleinschalige kampenlandschap. Veel landschappelijke structuren in combinatie met hoogteverschillen zorgen nog altijd voor een herkenbaar landschap. Hoewel de kenmerken van het ten noorden liggende matenlandschap ernstig is aangetast, is er nog altijd sprake van een kleinschalig kampenlandschap. Het bestaande erf (A) blijft ongeroerd net als veel bestaande houtopstanden (K) en een hoogstamfruitboomgaard (B).

De bestaande erfbeplanting wordt mogelijk breder (P), maar dit vormt geen onderdeel van de KGO investering. Aan de zuidzijde wordt langs de perceelsgrens een belangrijk cultuurhistorisch landschapselement grotendeels hersteld. Het element krijgt een organische vorm mee. Het wordt dus niet exact 3 of 4 rijen breed, maar varieert van 2 tot 5 rijen inheemse beplanting. De aanplant bestaat uit Gelderse roos, hondsroos, meidoorn, lijsterbes, sleedoorn, hazelaar en krent. De maat van aanplant bedraagt 60-80 (hoogte in centimeters) en de planten worden gemengd aangebracht. In de houtsingel worden 10 winterlinden onregelmatig aangeplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De soort bomen zorgen voor diversiteit en dragen bij aan het leefgebied van de bij.

De singel wordt de eerste jaren door gezaaid met een bloemrijk kruidenmengsel. Daardoor slaat beplanting beter aan, maar krijgt de houtsingel onmiddellijk een ecologische functie. Het bloemrijk kruidenmengsel heeft een grote kans van slagen doordat er niet meer bemest wordt. De grond verschaald waardoor er sprake blijft van diversiteit. Ook het restant van het weideperceel wordt ingezaaid met een soortgelijk mengsel, maar dit zal, in overleg met het kwaliteitsteam, niet als KGO investering worden opgenomen. Nabij het erf is sprake van een bestaande poel. Deze poel functioneert in geen geval op de bestaande plek. De poel ligt te hoog (niet in een laagte) en daarnaast kan er weinig zonlicht in de poel komen. De nieuwe poel komt daardoor in de laagte te liggen, waardoor er water kan blijven staan. Daarnaast zorgt de positionering voor zonlicht in de poel.

Tenslotte wordt er een raster geplaatst van gekloofde eiken palen. Het raster dient voornamelijk ter bescherming van de landschapselementen. Met name aan de zuidzijde moet voorkomen worden dat het gebruik aldaar nadelige gevolgen heeft voor de nieuwe aanplant. Dat geldt ook voor het behoud van een prachtige knoteik van tenminste 150 jaar oud.

Met de investering en de aanleg van de genoemde elementen wordt voldaan aan het beleid. Op pagina 27 worden de kosten uitgelegd.



- A: Bestaande erf.
 B: Bestaande fruitboomgaard.
 C: Nieuw aan te brengen struweel beplanting. Aanplant voornamelijk met roos, lijsterbes, meidoorn, Gelderse roos en sleedoorn voor versterking leefomgeving vogels. Geen KGO.
 D: KGO: Te versterken houtstructuren met onder meer Gelderse roos (bottel)rozen, Meidoorn, Lijsterbes, Sleedoorn, Hazelaar en Krent. Versterking aan de zuidzijde om gedachte van voormalige esbeplanting te herstellen. Er worden onregelmatig enkele lindebomen en eiken toegevoegd. De linde brengt diversiteit en past bij de doelstelling om een algehele versterking voor flora en fauna aan te brengen. De bomen hebben de maat 14-16 en worden voorzien van twee boompalen. Totaal worden er 475 stuks bosplantsoen aangeplant. De aanplant wordt in combinatie met een graanmengsel gedaan.
 E: Bestaande knoteik á 150 - 200 jaar.
 F: KGO: Nieuwe poel graven. De poel komt uit de steilrand te liggen in het lage gedeelte. De huidige poel in de steilrand op het hogere gedeelte heeft geen functie door de ligging onder de bomen. Bovendien zijn de oevers te steil en is de poel te diep. De plek voor de huidige poel is niet geschikt. De nieuwe poel komt in een meer open gedeelte van de bestaande houtsingel. Daarmee krijgt de poel voldoende zonlicht.
 G: Zone met kruidenrijk/bloemrijk grasland. Beheer 1 tot 2 x per jaar. Geen KGO.
 H: Beekdorpweg.
 I: Te vellen boom i.v.m. vitaliteit. Geen KGO.
 J: Gras, frequent gemaaid.
 K: Bestaand groen.
 L: Gronden in agrarisch gebruik (deels niet in eigendom).
 M: Kwekerij (niet in eigendom).
 N: KGO: Bloemrijke zone voorlangs de houtsingel en rondom de poel.
 O: Te plaatsen rasters.
 P: Te versterken erfbeplanting. Geen KGO.
 Q: Te slopen schuren in het kader van de schuur voor schuur regeling.
 R: Woning (bestaand).
 S: Bijgebouw (bestaand).
 T: Bestaande schuur met werkatelier tot een maximum van 50m2.

Fragment uit algeheel plan. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)



7. Berekening kosten

De basisinspanning mag geen onderdeel uitmaken van de noodzakelijke investering in het kader van de KGO. Daarom mag bij de erfinpassing aan de Oude Deurningerstraat alleen het erfbos mee worden genomen. De overige aanplant valt onder de basisinspanning. Voor wat betreft de Beekdorpweg is uitvoerig overleg gevoerd met de gemeente en het kwaliteitsteam om tot een juiste afweging te komen. Daardoor is de berekening tot stand gekomen als op de rechterpagina weergegeven.

Kostenberekening invulling KiGO	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
<i>Aanplant bomen nabij erf (buiten basisinspanning)</i>					
Leveren bomen 12-14 inclusief boompalen en toebehoren	G	st	15	€ 120,00	€ 1.800,00
Minikraan voor graven gaten t.b.v. boom	G	uur	6	€ 67,50	€ 405,00
Arbeid aanplant bomen	G	uur	20	€ 47,50	€ 950,00
Water geven 1e na aanplant	G	uur	8	€ 47,50	€ 380,00
Inboet beplanting na 1e jaar	G	totaal	10%	€ 1.575,00	€ 157,50
<i>Aanplant houtsingel (Nijhuis)</i>					
Leveren bosplantsoen t.b.v. aanplant houtsingel	D	st	475	€ 1,35	€ 641,25
Leveren bomen 14-16 (linden) t.b.v. aanplant houtsingel	D	st	10	€ 175,00	€ 1.750,00
Leveren akkerrandenmengsel t.b.v. aanplant houtsingel	D	totaal	1	€ 125,00	€ 125,00
Arbeid loonwerk t.b.v. voorbereiden aanplant	D	uur	5	€ 72,50	€ 362,50
Minikraan voor graven gaten t.b.v. boom	D	uur	5	€ 67,50	€ 337,50
Arbeid aanplant bomen	D	uur	18	€ 47,50	€ 855,00
Arbeid aanplant bosplantsoen	D	uur	4	€ 47,50	€ 190,00
Water geven 1e jaar na aanplant	D	uur	8	€ 47,50	€ 380,00
Inboet beplanting na 1e jaar	D	totaal	10%	€ 2.391,25	€ 239,13
<i>Aanleg poel (Nijhuis)</i>					
Ontgraven en profileren poel volgens tekening met kraan	F	uur	12	€ 82,50	€ 990,00
Trekker met dumper voor vervoer grond	F	uur	8	€ 72,50	€ 580,00
Afvoeren grond	F	m3	250	€ 9,00	€ 2.250,00
<i>Aanleg raster met gekloofde palen (Nijhuis)</i>					
Het leveren en aanbrengen van raster	O	m1	495	€ 7,25	€ 3.590,24
	Totaal inclusief 9% of 21% BTW				€ 15.983,11

Berekening kosten ruimtelijke kwaliteit (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

