

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

‘Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum’



KGO-plan laatst gewijzigd op 26 mei 2015 - DEFINITIEF

Opdrachtgever:

Erve Fakkert - dhr. Weusthof

Adres:

Everlostraat 3
7596 MP Rossum

Contact:

T: 0541 - 625789
E: info@erve-fakkert.nl
W: www.erve-fakkert.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:

Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte

Contact:

T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel:
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
'Erve Fakkert - Everlostraat 3 te Rossum '

Uitgave:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Planvorming:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Fotografie/auteur/vormgeving:
N.H.J. Borgerink

Oplage:
1e druk - 2 exemplaren - mei 2015

Borgerink Groentechnisch Adviesburo
N.H.J. Borgerink
Ootmarsumsestraat 189
7634PP Tilligte
T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Disclaimer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo heeft dit rapport met de grootst mogelijk zorgvuldigheid samengesteld, doch aanvaardt het geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijk fouten en/of onjuistheden. Voor de juistheid en volledigheid van deze informatie (feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten daarvan) noch van andere informatie kan Borgerink Groentechnisch Adviesburo niet instaan. Borgerink Groentechnisch Adviesburo geeft geen garantie, verklaring of toezegging omtrent genoemde juistheid en volledigheid, noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	7
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	7
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	9
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	9
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	11
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	11
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	12 t/m 15
	Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken - essenlandschap	
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	15
2.1.7	Stap 7 - 'Bouwsteen'	16 + 17
	Begroting aanleg + onderhoud	18





Figuur 1. Situering vakantieappartement

1. Inleiding

1.1. Opdracht

Dhr. Weusthof - van Erve Fakkert - heeft ons benaderd om een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-plan) rapportage op te stellen voor de te plaatsen vakantieappartementen op het erf.

Het KGO-plan is van toepassing omdat Erve Fakkert voornemens is middels een bestemmingsplan wijziging een vakantieappartement op het erf wil plaatsen. Dit KGO plan voorziet een correcte landschappelijke inpassing van het gebouw.

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

In dit rapport zal het KGO-plan in stappen worden uitgewerkt.

Het plan wordt ondersteund met een beplantingsplan incl. bestellijst en de kosten voor aanleg én onderhoud.



Figuur 2. Situering plangebied

2. 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?

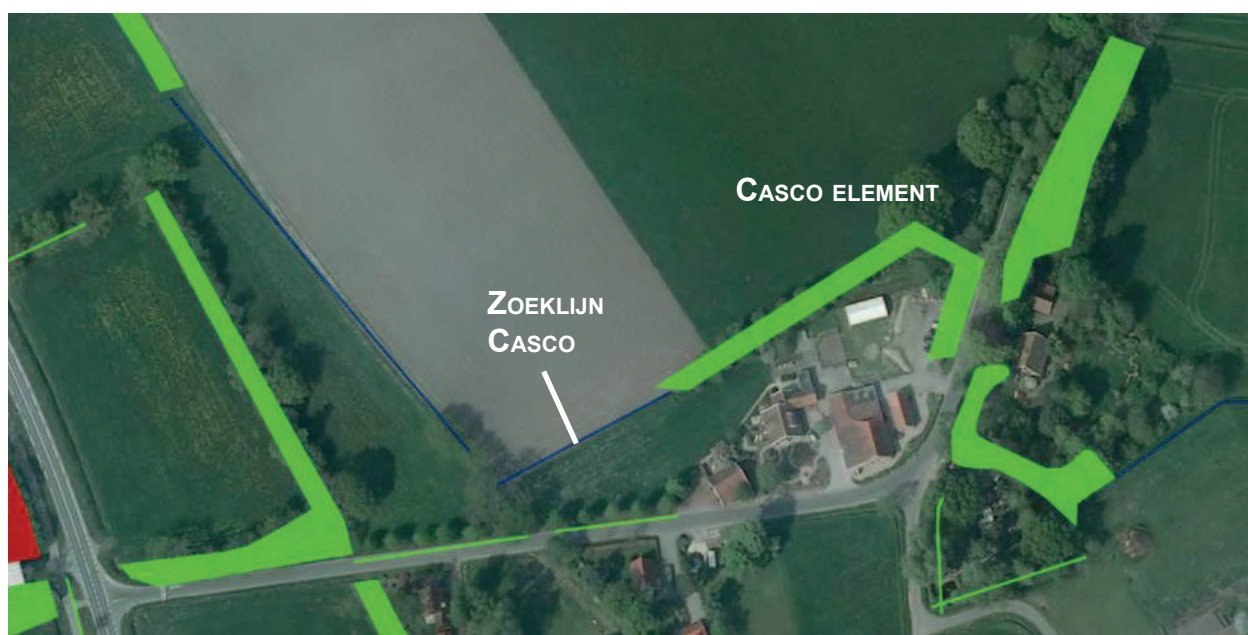
Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?





Figuur 3. Zoekgebied Kwaliteitsimpuls - perceel waarop de investering plaats kan vinden



Figuur 4. De aanwezige casco-elementen, vallende buiten het zoekgebied



2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

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

Erve Fakkert wil het perceel rondom de woning en het Bed & Breakfast gebruiken om de kwaliteitsinvestering uit te voeren. Op deze wijze is hij van plan om het perceel aantrekkelijker en representatief in te richten voor zijn gasten. Figuur 3 geeft het desbetreffende perceel weer.

Bij het bepalen van de hoogte van de investering kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering door de ontwikkelingsplannen. De huidige bestemming van het perceel bestaat uit 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Recreatie'. Het nieuwe bestemmingsplan zal een verandering met zich meebrengen namelijk dat het noordoostelijk deel van het erf - daar waar de nieuwe kapschuur met appartementen komt te staan de bestemming 'Recreatie' krijgt.

De waardevermeerdering van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' bestaat uit 1.055 m² á + € 9,00 per m².

De waarde van agrarische grond is vastgesteld op € 6,-- per m². De waarde van gronden met een recreatieve bestemming (in dit geval voor een appartement/chalet) is € 15,--. De waardevermeerdering van agrarisch naar recreatie is € 9,--.

De oppervlakte waarvoor de waardevermeerdering geldt is 1055 m². Het bedrag van de waardevermeerdering bedraagt 1055 m² x € 9,-- = € 9.495,--.

Er is geen sprake van waardevermindering van gronden omdat de overige gronden de agrarische bestemming behouden. De toekomstige inrichting van het perceel valt binnen de agrarische doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan "Buitengebied" 2010 van de gemeente Dinkelland. Gezien de situatie van de grootschalige ontwikkeling die functioneel aan het buitengebied gebonden is zal 25% van het investeringsbedrag moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het bouwen van een aantal recreatieappartementen is een functioneel aan het buitengebied gebonden activiteit wat eveneens onderbouwd dat het percentage van 25% hier op zijn plaats is.

Het totaal te investeren bedrag komt hierbij uit op € 2.373,75. Hier van af halende de advieskosten max. 10% (€ 237,38) en kosten voor het Kwaliteitsteam á 2 keer € 250,00 (€ 500,00).

Totaal te investeren bedrag is € 1636,37.

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

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

De cascokaart toont meerdere elementen, welke onderdeel zijn van het casco.

Eén element bevindt zich op het perceel van Erve Fakkert. Het gaat om een bomenrij ten noorden van het perceel en een aansluitende houtsingel evenwijdig langs de Everlostraat.

Op het erf bevindt zich eveneens een blauwe lijn, welke als zoeklijn is aangemerkt. De kwaliteitsinvestering zal onder andere op deze blauwe lijn ingevuld dienen te worden. Figuur 4 toont deze elementen (kleur groen is cascolijn en de blauwe lijn is het zoekgebied voor invulling casco).





Figuur 5. ONW overzichtskaart



Figuur 6. Overzicht landschapstypen



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 EHS (Ecologische Hoofdstructuur) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de EHS 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 EHS, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde EHS - 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 buiten de ONW zonering. De dichtstbijzijnde ONW zonering ligt circa 200 meter ten westen van het plangebied.

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'.

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 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.





Figuur 7. Historische kaart 1900 - De beplanting langs de es is intact



Figuur 8. Historische kaart 1950 - De beplanting langs de es is deels verdwenen

2.1.5 Stap 5a - 'Analyse'

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

Het landschapstype 'essenlandschap' heeft een aantal landschappelijke kenmerken, zoals ook al in paragraaf 3.1.4. is besproken. In het schema hieronder wordt schematisch weergegeven welke landschappelijke kenmerken aanwezig zijn, welke waarden ontbreken en kenmerken/elementen niet thuis horen in het huidige landschapstype.



2.1.5 Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken: Essenlandschap

Een korte toelichting van het onderstaand schema. In het kort staan hieronder de aanwezige, de niet-wenselijke én de ontbrekende landschappelijke kenmerken behorende bij het essenlandschap. Kolom 1 geeft de wenselijke kenmerken weer, kolom 2 de aanwezige én niet-wenselijke kenmerken en kolom 3 geeft een korte opsomming van de verbeterpunten die gedaan kunnen worden om het huidige landschapstype kunnen versterken. Kolom 4 geeft de verwijzingen weer naar de Casco uitwerking.

Schematische weergave landschapskenmerken: essenlandschap			
Kenmerken / streefbeeld essenlandschap	Kenmerken in de huidige situatie aanwezig ?	Verbeterpunten versterken landschapstype	Verwijzing naar uitwerking Casco - figuur 11
- Versterken van het kleinschalig reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen	Steilrand is deels verdwenen	1. Steilrand opnieuw aanbrengen/herstellen 2. Singel met bomen uitdunnen zonder onderbeplanting	Element 1
- Versterken van het open karakter van de kampen	De oorspronkelijke beplanting langs de es is deels verdwenen	1. De beplanting langs de esrand wordt hersteld	Element 1
- Versterken van de ruimtelijke variatie en kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages	De oorspronkelijke beplanting langs de es is deels verdwenen	1. De beplanting langs de esrand wordt hersteld	Element 1 en 2
- Beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden	Ja, deels aanwezig	1. De bestaande groenstructuur langs de esrand wordt versterkt	Element 1
- Het erf onderdeel laten zijn van het landschap door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende belanting of door erfbeplanting een aanzet te geven	nee	1. Het aanbrengen van boomgroepen op het erf 2. Versterken van bestaande groenstructuren	Element 2, 3 en 4 Element 1, 4 en 6
- Zichtbaar maken van beeklopen	nee, geen beekloop aanwezig	Geen beekloop aanwezig	-

Figuur 9. Schematische weergave landschapskenmerken - essenlandschap





Figuur 10. Streefbeeld en ambitie 'essenlandschap'

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

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.

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.

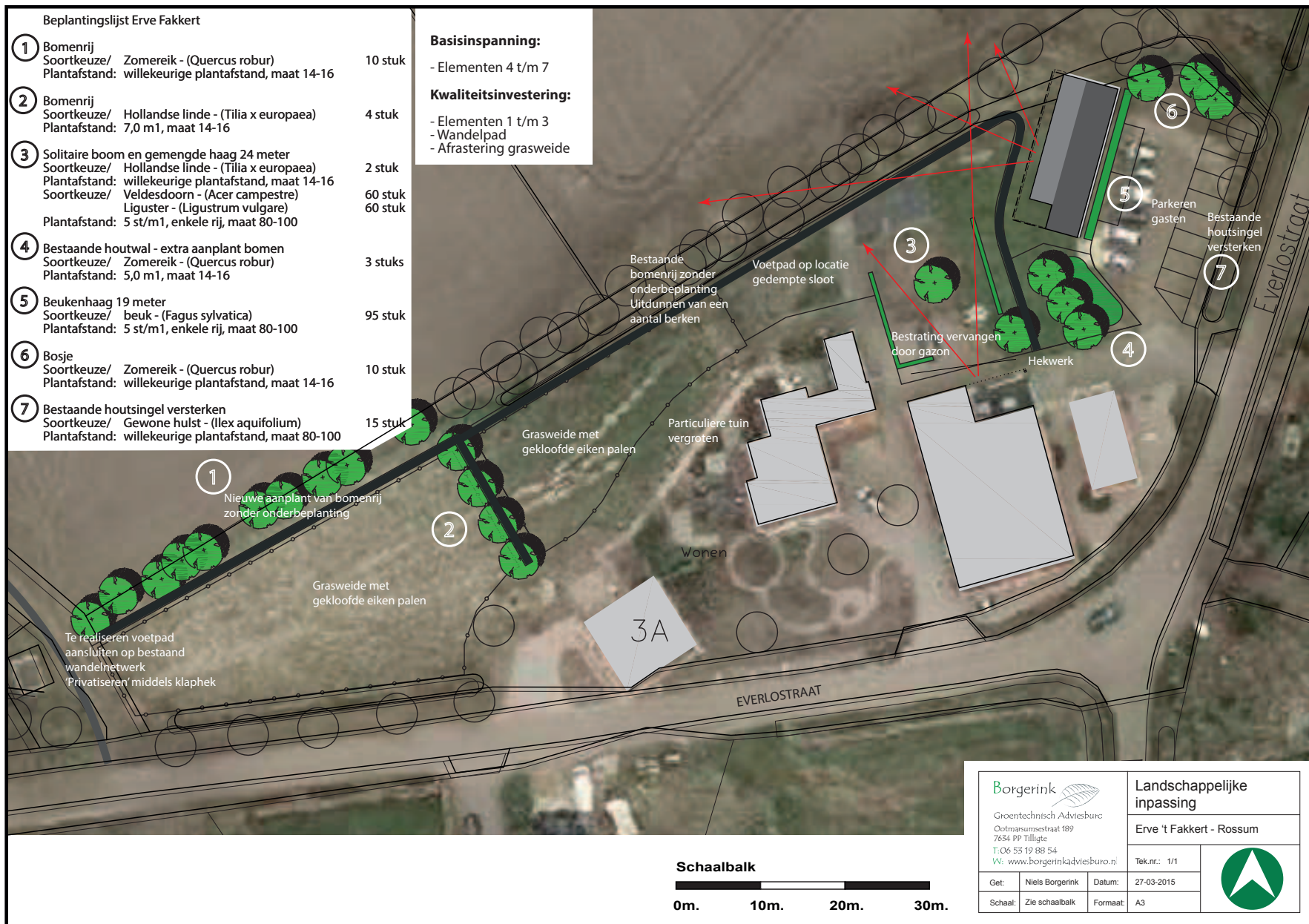
Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen. Door aanplant van beplanting in de vorm van houtsingels op de steilranden worden de kampen weer visueel hersteld. Het plangebied ligt, zoals te zien op de historische kaart - jaar 1935 - in figuur 8 op een voormalige es. Het gewas op de es kan bestaan uit rogge, tarwe, vlas etc.

2.1.7 Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

De uitwerking van het KGO-plan voor Erve Fakkert weergegeven in figuur 11 en toont een landschappelijke verbetering van het erf zodat het een passende invulling krijgt in het essenlandschap. De wijze van aanplant en de variatie in beplantingssoorten zal deze landschapstypen accentueren. De basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls wordt hieronder stap voor stap toegelicht. Alle elementen binnen een straal van 10 meter binnen de nieuwe bedrijfsbestemming is gerekend onder de basisinspanning.





Figuur 11. Uitwerking KGO-plan Erve Fakkert

Basisinspanning.

Element 4 t/m 7.

Deze elementen behoren tot de basisinspanning

Extra kwaliteitsimpuls.

Element 1 t/m 3, evenals de aanleg van de wandelpaden en het plaatsen van de eiken gekloofde afrastering langs de weiden.

De aanleg en onderhoudskosten van deze kwaliteitsinvestering staat weergegeven in figuur 12.

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE KGO PLAN					
Element 1	Aanplant bomenrij					
1_1	Zomereik maat 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	10,0 V 10,0 V	€ 135,00 € 35,00	€ 1.350,00 € 350,00	2 1
Element 2	Aanplant bomenrij					
2_1	Hollandse linde 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	4,0 V 4,0 V	€ 145,00 € 35,00	€ 580,00 € 140,00	2 1
Element 3	Aanplant bomen en gemengde haag					
3_1	Hollandse linde 14-16 leveren - draadkluit Arbeid inplanten	st uur	2,0 V 4,0 V	€ 145,00 € 35,00	€ 290,00 € 140,00	2 1
3_2	Gemengde haag leveren * Veldesdoorn * Liguster Arbeid inplanten	st st uur	60,0 V 60,0 V 5,0 V	€ 2,00 € 2,00 € 35,00	€ 120,00 € 120,00 € 175,00	2 2 1
Voetpad	Realiseren voetpad 175 m1 x 1 m1					
	Grondwerk uitgraven cunet	uur	8,0 V	€ 55,00	€ 440,00	1
	Grond verwerken in terrein					
	Aanbrengen menggranulaat	uur	6,0 V	€ 47,50	€ 285,00	1
	Leveren menggranulaat	m3	25,0 V	€ 19,50	€ 487,50	1
Gekloofde palen	Afrasteren weide - 2 stuks - 220 meter Leveren en aanbrengen gekloofde palen en dubbele draad	m1	220 V	€ 8,50	€ 1.870,00	1
Onderhoud bomen	Onderhoudssnoei eerste 5 jaar <i>Jaarlijks 1 dag</i>	uur	40,0 V	€ 35,00	€ 1.400,00	1
	SUBTOTAAL				€ 7.747,50	
	TOTAAL					
	BTW code 1	21%			1110,38	
	BTW code 2	6%			147,60	
				TOTAAL	€ 9.005,48	

Figuur 12. Investering realisatie en onderhoud KGO-plan



Groente technisch Adviesbureau