

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

██████████ - Linderdijk 5 - Volthe'



.....

KGO-plan laatst gewijzigd op 30 juni 2022



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

[REDACTED] - Linderdijk 5 - Volthe'

Opdrachtgever:

[REDACTED]

Adres

Telefoon

[REDACTED]

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres

Bezoekadres

Telefoon

Email
Website
Auteur

[REDACTED]



Copyright 2022 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

1.1. Aanleiding en opdracht	4
-----------------------------	---

2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	5
2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'	6
2.1.2 Stap 2 - 'Casco'	6
2.1.3 Stap 3 - 'ONW'	6 - 7
2.1.4 Stap 4 - 'KGO'	7
2.1.5 Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 - 9
2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'	10

Bijlage: Landschapsonwerp

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

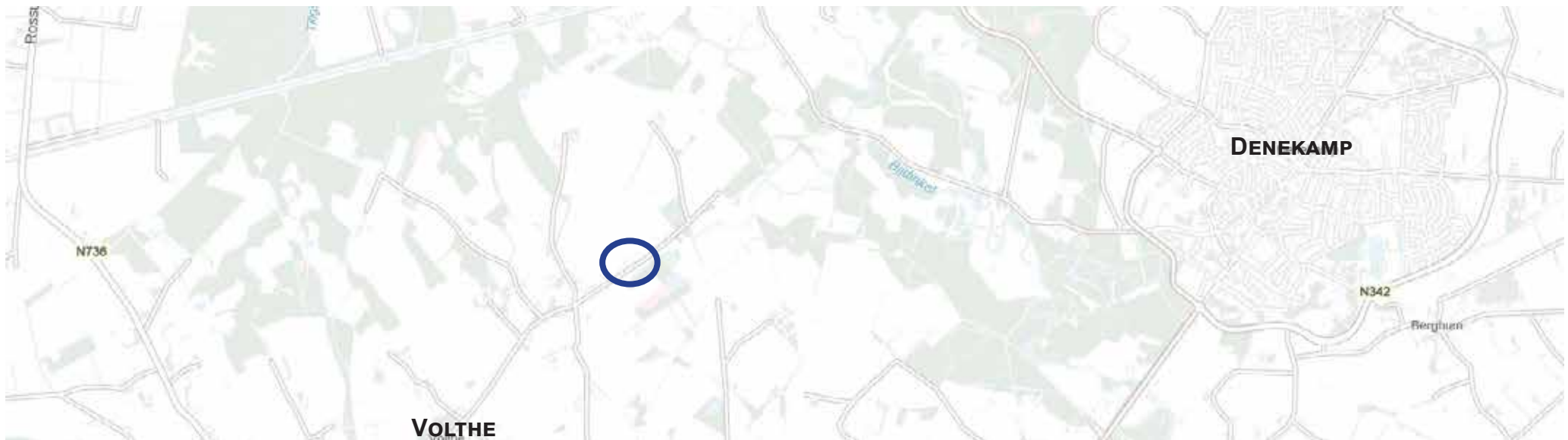
De initiatiefnemer is voornemens om op het achtererf een drietal vakantieappartementen te realiseren. Het erf is gelegen aan de Linderdijk 5 te Volthe. Dit KGO plan voorziet in een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de zorgboerderij op het erf.

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.*



Figuur 2. Achter op het erf worden de 3 vakantieappartementen gerealiseerd.



Figuur 1. Plangebied - context

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?

Het investeringsbedrag is in overleg met de gemeente bepaald. De initiatiefnemers dienen 25% van de totale bouwkosten te investeren in het landschap. Een tweetal aftrekposten (advieskosten en kosten Kwaliteitsteam) zorgen ervoor dat het definitieve investeringsbedrag uit komt op € 23.912,50.

Berekening KGO investering				
Appartementen - 3 stuks				1-3-21
	aantal	€ / eenh	€	Totaal
Bouwkosten 3 appartementen			€	108.500,00
Principeverzoek				
Investering KGO 25% van de bouwkosten			€	-81.375,00
subtotaal investering				€ 27.125,00
Advieskosten KGO plan	-10%	€ 27.125,00	€	-2.712,50
Kosten kwaliteitsgroep	2	€ 250,00	€	-500,00
Subtotaal investering				€ 23.912,50
In te zetten binnen de kern (20%) is € 4.782 en op locatie € 19.130				
totaal KGO berekening				€ 23.912,50

Figuur 3. Tabel met het investeringsbedrag

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 dat de bomenrij ten noorden van het erf als cascolijn staat aangegeven evenals de bospercelen langs de Linderdijk.

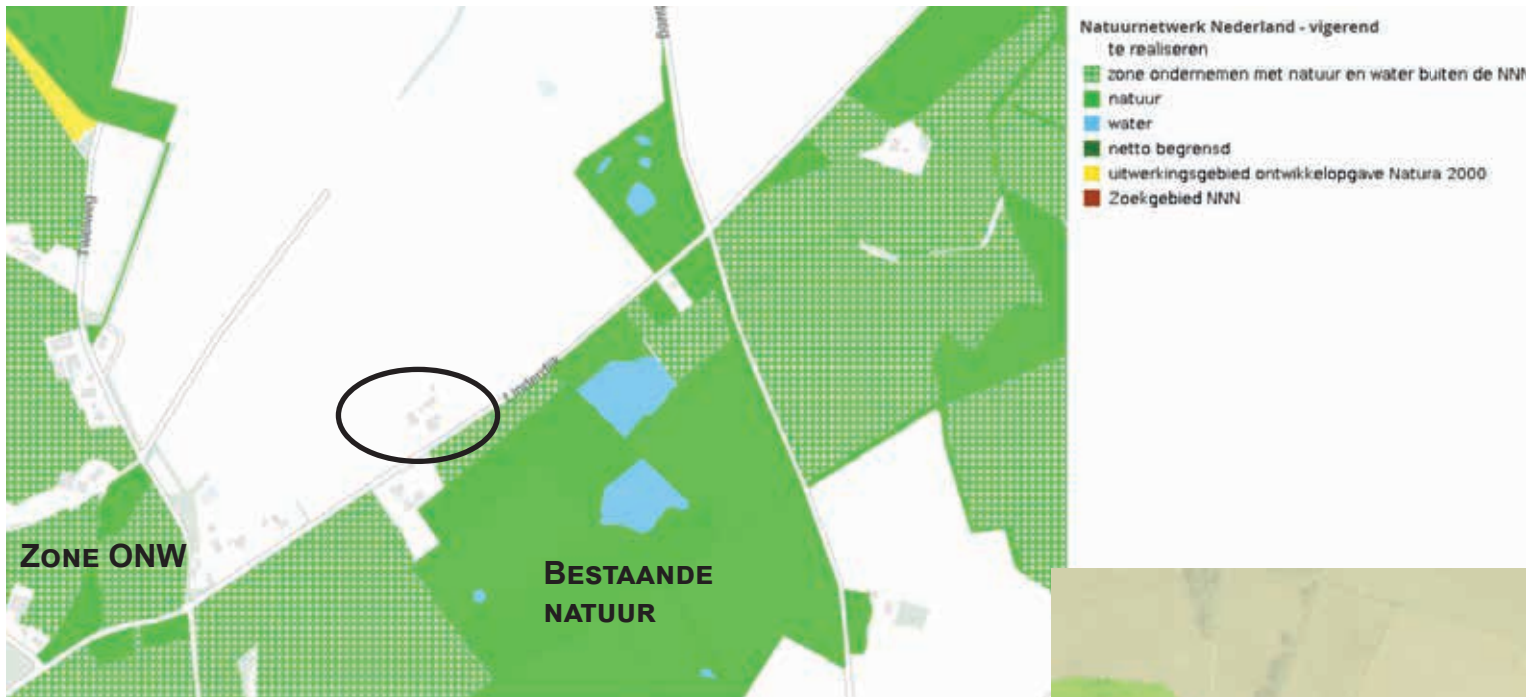


Figuur 4. Cascokaart - Linderdijk 5 te Volthe

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. Zoals te zien is in figuur 5 ligt het plangebied niet in een ONW gebied maar zijn er diverse e houtsingels rondom het erf maken onderdeel uit van de natuurkaart. Aan weerszijden van de Dinkel is een zone ONW aanwezig.



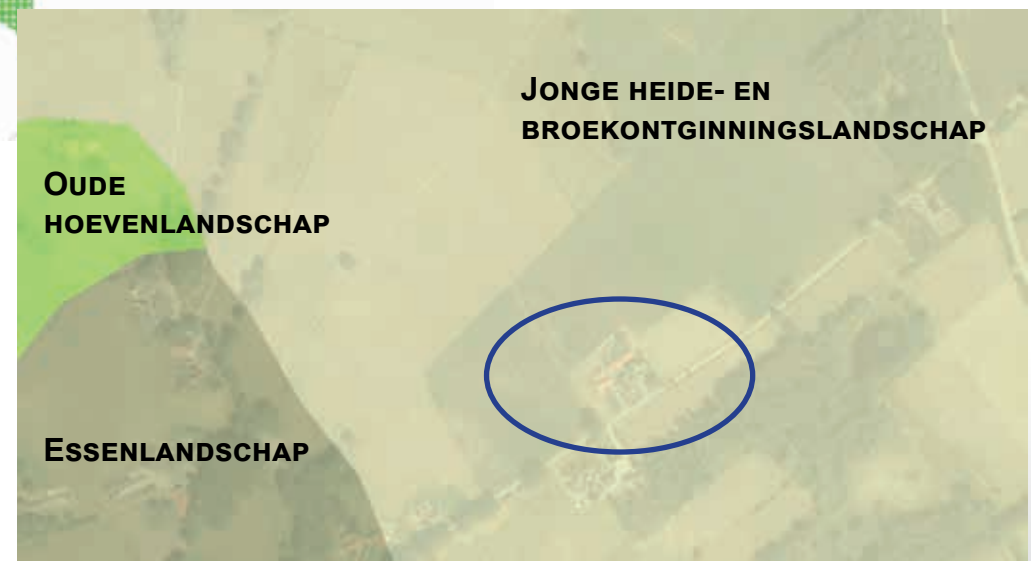
Figuur 5. Landschapselementen onderdeel uitmakende van natuur

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het erf ligt in het Jonge heide- en broekontginningslandschap. Hieronder een omschrijving van het landschapstype.

Oorspronkelijk bestond het landschapstype uit grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren



Figuur 6. Landschapstypenkaart - oude hoevenlandschap / jonge heide- en broekontginningslandschap



Figuur 7. Historische kaart jaar 1900



Figuur 8. Historische kaart jaar 1960



Figuur 9. Historische kaart jaar 1970

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, 8 en 9 is te zien dat het erf in het jaar 1900 nog niet aanwezig was. Op de kaart van 1960 zijn alle heidevelden in de omgeving verdwenen en is de plek van het erf op kaart waarneembaar.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls plaatsvindt in het Jonge heide- en broekontginningslandschap wordt op de volgende pagina het streefbeeld van het landschapstype beschreven.

Van oorsprong heeft het landschapstype de volgende waarden/kenmerken:

- Wegenpatroon op hogere rug
- Plaatselijke laagtes in heideveld, vennen
- Moerassig
- Beken en waterlopen aan de rand van heideontginningslandschap
- Halfopen tot open grootschaliger landschap - ook gebruikt voor potstallen, schapen
- Vlakheid van het landschap

- Rationele regelmatige blokverkaveling - contrast van open en dicht
- Robuuste beplanting in singels op perceelsranden en in lanen langs wegen
- Aarden wallen zijn niet gewenst in dit landschapstype
- Enkele bos/heide restanten
- Nieuwe erven langs hoofdwegen gesitueerd
- Wandel- en fietsroutes op bestaande wegen



Figuur 10. Streefbeeld Jonge heide- en broekontginningslandschap

Het Jonge heide- en broekontginningslandschap zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Versterken hoofdstructuren door beplanting langs hoofdwegen en waterlopen
- Behouden en versterken grote open ruimte en lange zichtlijnen
- Versterken en accentueren rechtlijnige blokverkaveling
- Stimuleren weidevogelbeheer
- Accentueren van landschappelijke hoogteverschillen

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

- 1: Realiseren van groene robuust omzoomde compacte erven die aansluiten op de orthogonale, rationele en grootschalige structuur van het landschap
- 2: Versterken van een ruim en robuust landschappelijk raamwerk, vooral het raster, de randen, de openheid en grote maat van de velden als contrast tussen de dichtere, kleinschaligere randen langs escomplexen en beekdalen
- 3: Realiseren van natuurgerichte waterhuishouding door vasthouden van water in het gebied, waterretentie en vertraagd afvoeren van water door het landschap
- 4: Realiseren van recreatief netwerk van fiets- en wandelpadening een aanzet te geven.

2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 12 staat het KGO plan weergegeven. De realisatiekosten van het landschapsontworp exclusief de basisinspanning komen uit op € 23.999,60. Het te investeren bedrag komt op basis van de taxatie uit op € 23.912,50 euro.

In figuur 11 staat een specificatie van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van het landschapsontworp.

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
1	LANDSCHAPSELEMENT A t/m E - basisinspanning					
2	BOMENRIJ LANGS PERCEELSRAND - ELEMENT 1					
20010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 85,00	€ 340,00	1
20020	Levering bodemverbetering	m3	7,0 V	€ 50,00	€ 350,00	1
20030	Leverantie bomen + boompalen	st	7,0 V	€ 160,00	€ 1.120,00	2
20040	Arbeid inplanten - 2man - 4 uur	uur	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
3	BOMENRIJ - ELEMENT 2					
30010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 85,00	€ 340,00	1
30020	Levering bodemverbetering	m3	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
30030	Leverantie bomen + boompalen	st	8,0 V	€ 160,00	€ 1.280,00	2
30040	Arbeid inplanten - 2man - 3 uur	uur	6,0 V	€ 50,00	€ 300,00	1
4	BOMENRIJ - ELEMENT 3					
40010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	6,0 V	€ 85,00	€ 510,00	1
40020	Levering bodemverbetering	m3	10,0 V	€ 50,00	€ 500,00	1
40030	Leverantie bomen + boompalen	st	10,0 V	€ 160,00	€ 1.600,00	2
40040	Arbeid inplanten - 2man - 4 uur	uur	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
5	AFRATERING LANDSCHAPSELEMENT 1 + 3					
50010	Levering gekloofde boompalen + 2x gladdr.	m1	295,0 N	€ 5,00	€ 1.475,00	1
50020	Arbeid plaatsen afrastering - 3man - 8 uur	uur	24,0 V	€ 50,00	€ 1.200,00	1
6	WANDELPAD 160 METER					
60010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	12,0 V	€ 85,00	€ 1.020,00	1
60020	Levering menggranulaat 16/32 (fundatie)	m3	24,0 V	€ 85,00	€ 2.040,00	1
60030	Arbeid aanbrengen menggranulaat + trillen	uur	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
60040	Levering graszaad	kg	6,0 V	€ 15,00	€ 90,00	2
60050	Levering Twents hekwerk	st	1,0	€ 475,00	€ 475,00	1
60060	Plaatsen hekwerk - 2man - 4 uur	uur	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
7	ONDERHOUDSNOEI 1E T/M 6E JAAR - 25 bomen					
70010	* Begeleidingssnoei bomen - 1x per jaar	uur	50,0 V	€ 50,00	€ 2.500,00	1
70020	* Uitmaaien rasterwerk (590m2) - 2x per jaar	uur	50,0 V	€ 55,00	€ 2.750,00	1
70030	* Afvoeren takafval / maaisel	ton	10,0 V	€ 35,00	€ 350,00	1
	Kosten inclusief brandstoftoeslag					
	SUBTOTAAL EXCL. BTW				€ 20.240,00	
	BTW code 1	21%			€ 3.391,50	1
	BTW code 2	9%			€ 368,10	2
				TOTAAL	€ 23.999,60	

Figuur 11. Begroting realisatie landschapsonwerp

