

KGO-plan

Bedrijfsuitbreiding Klaas BV Vriezenveenseweg 87 te Geesteren



Datum: 13 oktober 2014
Status: definitief



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: KGO-plan Bedrijfsuitbreiding Klaas BV – Vriezenveenseweg 87 te Geesteren
Plantype: **KGO-plan**
Status: **definitief**

Datum: 13 oktober 2014

Projectnummer: 13JA084

Opdrachtgever: Building Design Architectuur BV
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2550722
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: dhr. J. Klompmaker



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	4
2	HET UITBREIDINGSPLAN	4
3	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	5
	GENERIEK BELEID	6
	BASISINSPANNING EN KWALITEITSIMPULS	7
	BEREKENING KGO-INVESTERING	8
4	LANDSCHAPSPLAN	9
5	CONCLUSIE	11
	BIJLAGEN	11
	1. SCHETSPLAN BEDRIJFSUITBREIDING KLAAS BV DOOR BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV	11
	2. LANDSCHAPSPLAN KLAAS BV DOOR HANNINK LANDSCHAPSVORMGEVING	11

1 Aanleiding

De firma Klaas BV is gevestigd aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren en levert vanaf deze locatie al meer dan 40 jaar maatwerkoplossingen in metaalbewerking voor elke bedrijfstak, industriesector en eindverbruiker. Klaas BV is al geruime tijd (vanaf 2004) bezig een noodzakelijke uitbreiding van haar bedrijf in het buitengebied van Geesteren vergund te krijgen. Het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Tubbergen ('Bestemmingsplan Buitengebied 2006') laat dit echter niet toe. Middels het in 2013 vastgestelde KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)-beleid worden er – onder voorwaarden - mogelijkheden geboden aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Een van de voorwaarden is dat er tegelijkertijd met de ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In december 2013 heeft Ad Fontem namens Klaas BV burgemeester en wethouders van Tubbergen verzocht van deze beleidsruimte gebruik te maken.

Bij brief van 21 maart 2014 (zaaknummer 13.18560) hebben burgemeester en wethouders te kennen gegeven bereid te zijn medewerking te verlenen onder de voorwaarden dat:

- de uitbreiding passend binnen de Gebiedskenmerken, het Kwaliteitskader Gebiedskenmerken en het Landschapsontwikkelingsplan wordt uitgevoerd;
- de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast;
- er op basis van het gemeentelijke KGO beleid geïnvesteerd wordt in de groene omgeving.

In onderhavig KGO Bedrijfsuitbreidingsplan zijn deze randvoorwaarden en de plannen van Klaas BV geïntegreerd. De doelstelling van dit plan is om te komen tot een akkoord over de landschappelijke inpassing van de uitbreiding en de benodigde (extra) investering in ruimtelijke kwaliteit. Wanneer alle betrokken partijen akkoord zijn met dit KGO-plan kan een KGO-overeenkomst worden gesloten. Daaropvolgend kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart, opdat de beoogde uitbreiding en de landschappelijke inpassing ook planologisch wordt vastgelegd.

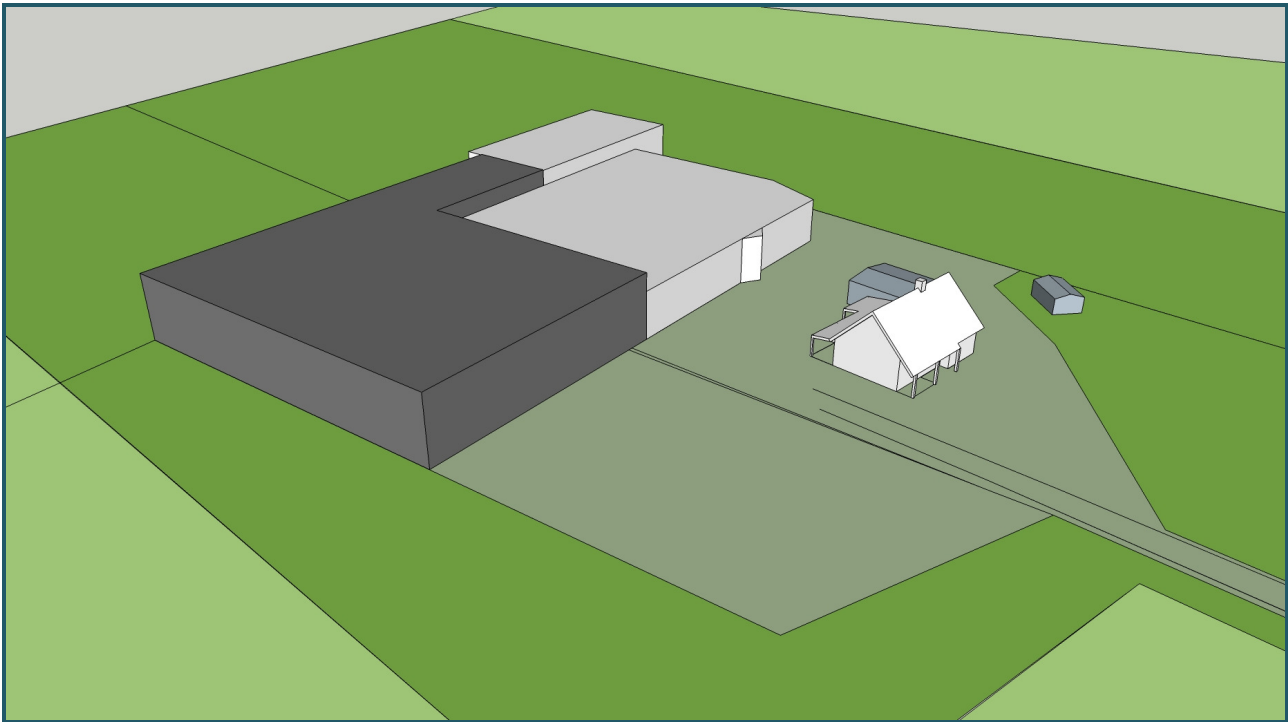
In dit document wordt achtereenvolgens ingegaan op het uitbreidingsplan, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, het generieke beleid, de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls, de berekening van de KGO-investering en het landschapsplan.

2 Het uitbreidingsplan

Het bedrijf Klaas BV is voornemens haar bedrijfsvoering op haar perceel aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren te optimaliseren. Hierdoor kan de bestaande bedrijfsvoering verbeterd worden en kunnen de logistieke processen beter op elkaar afgestemd worden. Om deze optimalisatie te kunnen realiseren is uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk.

De plannen bestaan er uit om de bedrijfshal (huidige oppervlakte 1.683 m²) in oostelijke richting uit te breiden met 1.428 m², waarmee Klaas BV over een bedrijfshal van 3.111 m² komt te beschikken. De vormgeving van het nieuwe pand sluit qua bouwhoogte, ligging en materiaalgebruik naadloos aan op het huidige bedrijfspand. Onderstaande visualisatie geeft hiervan een indruk (figuur 1).

Met deze uitbreiding wordt een beslag gelegd op de groene omgeving. Een (daartoe bestemd) agrarisch terrein met een oppervlakte van 2.557 m² wordt namelijk omgezet naar een bedrijfsfunctie. Vanwege deze uitbreiding en aantasting van de groene omgeving dient invulling te worden gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Figuur 1: 3D-vogelvlucht impressie uitbreiding (donker) vs. bestaande opstallen (lichtgrijs) Klaas BV (bron: Building Design Architectuur BV).

3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een gemeentelijk beleidsinstrument, welke op basis van provinciaal beleid is opgesteld. Met dit instrument wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (waarvoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is) moet er náást de basisinpassing ook geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Hierbij geldt dat er tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de benodigde investering van het bedrijf in de ruimtelijke kwaliteit een balans dient te worden gevonden. Middels KGO kan dus ontwikkelingsruimte worden geboden indien daarvoor voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving, hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid.

Als hoofdregel voor de toepassing van KGO geldt dat de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van zijn/haar ontwikkelingsplannen geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota KGO kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardebepaling en dus welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Wanneer het plan van Klaas BV in cijfers en getallen wordt omgezet levert dit het volgende resultaat op (figuur 2). Onderstaande afbeelding (met legenda) is ook als bijlage (1) in groot formaat toegevoegd.



Figuur 2: Impressie uitbreiding (geel), bestaande bebouwing (oranje), basisinspanning (lichtgroen) en kwaliteitsimpuls (groen) bij Klaas BV, Vriezenveenseweg 87 te Geesteren (bron: Building Design Architectuur BV).

Hieronder wordt allereerst op het generieke beleid ingegaan, waarna het plan van Klaas BV wordt gespecificeerd tot de KGO-kwaliteitsimpuls en er een KGO-berekening op wordt losgelaten.

Generiek beleid

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat er nieuwbouw plaatsvindt. De bestaande situatie, voornamelijk de bestaande bedrijfsbebouwing, op het perceel van Klaas BV voldoet niet aan de wensen vanuit de markt en de geldende normen van nu doordat er onvoldoende ruimte wordt geboden. De bestaande situatie en bebouwing wordt reeds in de huidige situatie maximaal benut en feitelijk overbelast, uitbreiding is dan ook noodzakelijk. De plannen van Klaas BV voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Vriezenveenseweg 87 doen geen afbreuk aan dit gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving is het perceel van Klaas BV aan de Vriezenveenseweg 87 gelegen in het gebied aangewezen als 'Buitengebied, accent productie'. Dit zijn gebieden waarbinnen de modernisering van de landbouw de ruimte krijgt. De betreffende locatie is tevens gelegen in een 'Landbouwontwikkelingsgebied'. In deze gebieden ligt het accent op het vasthouden en versterken van het eigen karakter van elk gebied en het neerzetten van een landschappelijk raamwerk in relatie met de schaalvergroting van de landbouw.

De plannen van Klaas BV doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving. De gronden van Klaas BV zijn niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000.

Gebiedskenmerken

De gronden van Klaas BV zijn volgens de omgevingsvisie gelegen in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte' en 'jonge heide en broekontginningslandschap' voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De dragende structuren in dit soort gebieden worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Ter bescherming van het bestaande landschap hanteert de gemeente Tubbergen een zogenaamd casco beleid waarin is vastgelegd welke landschapselementen in principe niet verwijderd mogen worden. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt verder ingegaan op de gebiedskenmerken en de invulling van de percelen van Klaas BV in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Hannink Landschapsvormgeving heeft een landschapsplan opgesteld met in achtneming van de gebiedskenmerken van het landschap. Dit landschapsplan is als bijlage bij dit KGO-plan toegevoegd

Geconcludeerd kan worden dat de plannen van Klaas BV zodanig worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de kaders van het van toepassing zijnde generieke beleid. Het landschapsplan dat hierin voorziet wordt hierna verder besproken en toegelicht.

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

In de gemeentelijke beleidsnota KGO wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "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 is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KiGO en het landschapsontwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Vriezenveenseweg 87 voorziet in de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel van Klaas BV. Als richtlijn wordt hierbij aangehouden alle landschappelijke inpassingen binnen 10 meter rondom het bedrijfsperceel. De bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast middels de aanleg van een 10 meter brede groenstrook langs de oostzijde en noordoostzijde van het bedrijfsperceel. Zie voor de volledige landschappelijke inpassing en een uitgebreide onderbouwing hiervan de paragraaf 'Landschapsplan'.

Kwaliteitsimpuls

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van een grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%). Dit wordt aangeduid als de zogenaamde 'maatwerkclausule'.

Voor Klaas BV geldt dat de drie aspecten werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek op de situatie van toepassing zijn. Hierdoor is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 85% gerechtvaardigd.

Het gaat hierbij om de volgende maatwerkclausules:

- Werkgelegenheid; enerzijds dient het plan voor de continuïteit van de werkgelegenheid en anderszijds biedt het plan mogelijkheden om in de toekomst een verwachte toenemende vraag te beantwoorden. Dit kan de inzet van extra arbeidskrachten met zich mee brengen.
- Ruimtegebrek; de ligging en de begrenzing in het landelijk gebied van Geesteren heeft tot gevolg dat het bedrijf op geen enkele wijze uitgebreid kan worden. De beschikbare ruimte in de hal en op het verharde terrein er omheen is te klein. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de groei van het bedrijf, maar ook omdat de machines steeds groter worden. Deze omstandigheden brengen nadelige gevolgen met zich mee zoals buitenopslag hetgeen niet wenselijk is (aanzicht/uitstraling, kwaliteitsverlies door weersinvloeden en veiligheid).
- Logistiek; machines worden op pallets gezet om telkens naar behoefte goede werkplekken te creëren binnen de beschikbare ruimte. Arbo-technisch is dit niet ideaal. In logistiek opzicht kost dit elke keer weer veel kostbare tijd.

Met een verruiming van het bedrijf op de hier beschreven wijze, ontstaan er betere werkomstandigheden en kan het bedrijf zich gereed maken voor de toekomst.

Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Klaas BV in een bedrag van € 50,- per m². Het bouwblok van Klaas BV wordt met 2.557 m² uitgebreid. Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Klaas BV van € 50,- x 2.557 m² = € 127.850,-.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt er 14.808 m² agrarische grond omgezet naar natuur, wat een waardedaling voor Klaas BV van € 4,- x 14.808 m² = € 59.232,- met zich meebrengt.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Klaas BV als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 127.850,- minus de afwaardering van € 59.228,- = € 68.618,-. Dit is de netto waardestijging van de percelen van Klaas BV en staat gelijk aan de bruto KGO-investering. Dit bedrag dient zoals hierboven aangegeven in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit. Echter, zoals hierboven aangegeven is het gerechtvaardigd de maatwerkclausule toe te passen, waarmee dit bedrag met 15% kan worden verlaagd. Het in ruimtelijke kwaliteit te investeren bedrag komt daarmee op € 58.325,-.

Tenslotte mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van maximaal 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering, evenals de kosten voor de inzet van het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Klaas BV op een bedrag van **€ 51.993,-**.

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

Eerst wordt de waardestijging berekend als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Dit vindt plaats op basis van de waardestijging van de grond door herziening van het bestemmingsplan en geeft de bruto waardestijging weer. Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan mag hierop in mindering worden gebracht. De uitkomst is de netto waardestijging van de percelen.

Waardestijging wegens

uitbreiding bedrijfsbestemming
(Agrarisch naar bedrijf)

2.557 m² € 50,- € 127.850,-

Afwaardering wegens

omzetting gronden
(Agrarisch naar natuur)

14.808 m² € 4,- € 59.232,-

Bruto waardestijging percelen Klaas BV

€ 68.618,-

De netto waardestijging is gelijk aan de bruto KGO-investering. In verband met specifieke omstandigheden kan maximaal 25% nog in mindering worden gebracht op grond van de maatwerkclausule. Voor de onderhavige locatie spelen de aspecten werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek een rol.

Van toepassing zijnde KGO-percentages: 100%

Bruto KGO-investering: € 68.618,-

Toepassing maatwerkclausule

Werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek
(Per aspect 5 % van de KGO investering)

-/- 15 %

-/- € 10.293,-

KGO investering

€ 58.325,-

Van het laatst genoemde bedrag mogen nog kosten in mindering worden gebracht. Het gaat hierbij om kosten die betrekking hebben op de inzet van het Kwaliteitsteam en advieskosten. Aftrek van deze posten resulteert in de netto KGO-investering.

Aftrekposten

Advieskosten (10% van de bruto KGO investering)

-/- **€ 5.832,-**

Kosten Kwaliteitsteam (2 bijeenkomsten a € 250,-)

-/- **€ 500,-**

Netto KGO-investering

€ 51.993,-

4 Landschapsplan

Door Hannink Landschapsvorming is een landschapsplan (zie figuur 3 en bijlage 2) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat het perceel van Klaas BV landschappelijk fraai wordt ingepast, namelijk middels de omzetting van bijna 1,5 hectare aangrenzend weiland (14.808 m²) naar natuur, waarvan 1.232 m² kan worden gezien als basisinspanning en het restant (13.576 m²) als KGO-investering moet worden beschouwd.

Deze 13.576 m² agrarische grond wordt met kwalitatief hoogwaardig bosplantsoen ingericht. In de bijlage is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Aangegeven hierin is dat de in dit gebied overblijvende en/of nieuw aan te leggen elementen een robuust karakter meekrijgen. Het beoogde eindresultaat is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Deze keuze is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie. Bestudering van een luchtfoto van het gebied rondom de betreffende locatie laat zien dat er verspreid in de omgeving structureel verspreid meerdere bossen gelegen zijn, voor welke structuur het nu geplande bosgebied een fraaie versterking betekent.

Uit het landschapsplan blijkt dat de kosten voor het uitvoeren van het inrichtingsplan **€ 52.002,-** bedragen. Hieruit volgt dat de te verrichten KGO-investering volledig wordt behaald met de aanleg c.q. uitvoering van dit landschapsplan. Zie ook onderstaand schema.

Te verrichten KGO-investering
Daadwerkelijke KGO-investering

€ 51.993,00
€ 52.002,00

Te storten in KGO fonds

€ 0,00

Het landschapsplan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. Op 16 juli 2014 heeft het Kwaliteitsteam geoordeeld dat met de voorgestane inrichting van de betreffende gronden kan worden ingestemd.

5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Klaas BV op haar perceel aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Tubbergen. Het bedrijfsuitbreidingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Klaas BV als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan heeft geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Vriezenveenseweg 87. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en is tenslotte van een dusdanige omvang dat een storting in het KGO fonds overbodig is.

Bijlagen

1. Schetsplan bedrijfsuitbreiding Klaas BV door Building Design Architectuur BV
2. Landschapsplan Klaas BV door Hannink Landschapsvormgeving

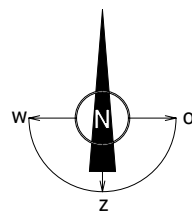
Bijlage 1

Schetsplan bedrijfsuitbreiding Klaas BV Vriezenveenseweg 87 te Geesteren



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES



situatie schaal 1:1000
Vriezenveenseweg 87 te Geesteren
kad. bek. gemeente Tubbergen
sectie K, nr. 8798



	bestaande hal:	1683 m ²
	uitbreiding hal:	1428 m ²
	uitbreiding bestemming:	2557 m ²
	Extra investering kwaliteitsimpuls groene omgeving (13575 m ²)	
	Basisinspanning (1232 m ²)	

Uitbreiding bedrijfsbestemming:		
van agrarisch grond naar niet agrarisch (bedrijventerrein):	€50,- x 2557 m ²	€ 127.850,-
Afwaardering: Waardevermeerdering: - € 4,- x 14807 m ² € 59.228,- -		
van agrarisch naar bos/natuur:	100% KGO investering	€ 68.622,-
Maatwerkclausule:		
Werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek (per aspect 5% van de KGO investering)	15%	€ 10.293,-
	85% KGO investering	€ 58.329,-
Aftrekposten:		
Advieskosten (10% van de KGO investering)		€ 5.833,-
Kosten Kwaliteitsteam (2 bijeenkomsten a €250,-)		€ 500,- -
	KGO investering	€ 51.996,-
Kosten inrichtingsmaatregelen Kwaliteitsimpuls (zie bijlage landschapsplan door Hannink Landschapsvormgeving)		
		€ 58.003,50
	Te storten in KGO fonds	€ 0,-

Bijlage 2

**Landschapsplan Klaas BV,
Vriezenveenseweg 87 te Geesteren**



ad fontem

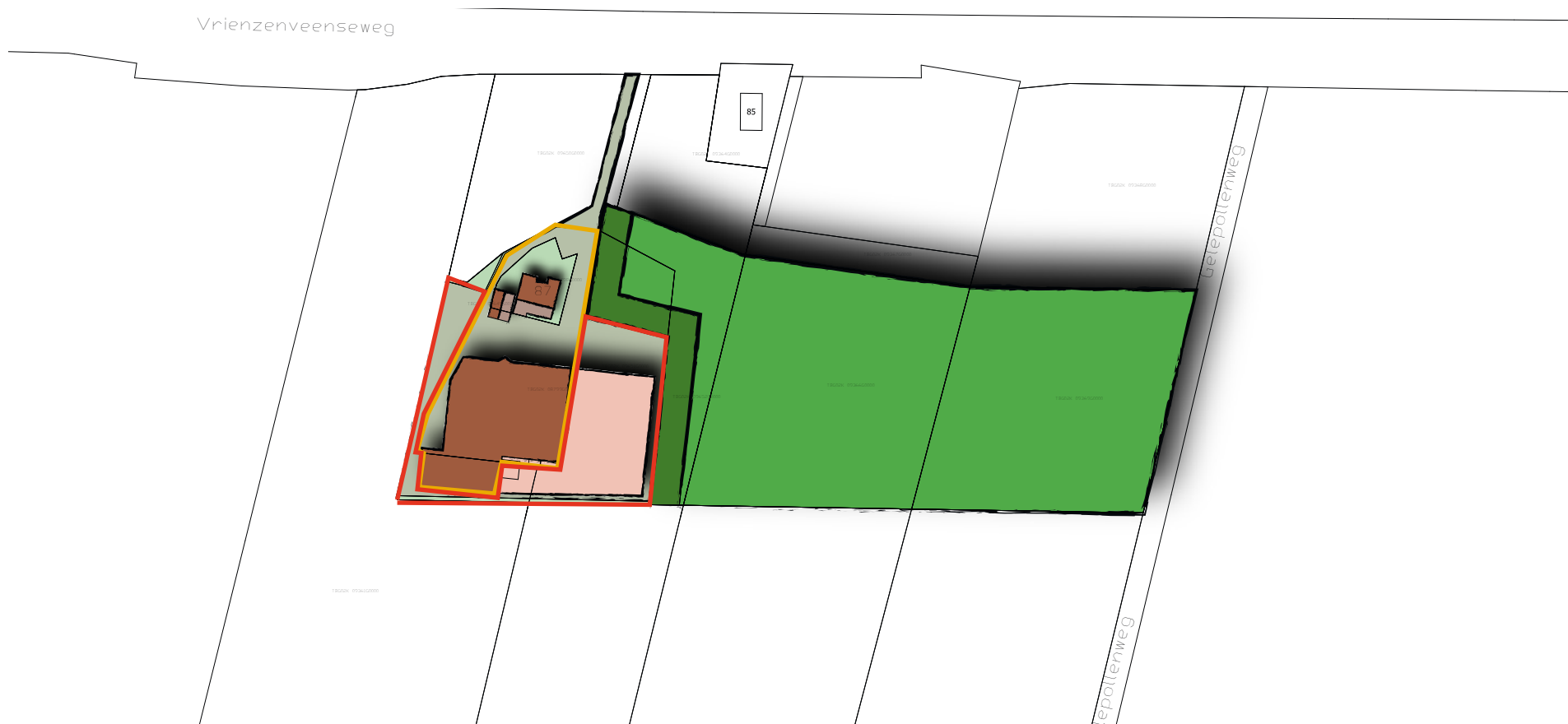
JURIDISCH BOUWADVIES

Landschappelijke inpassing KiGO

Uitbreiding metaalbedrijf Klaas B.V.

Tubbergen, 10 oktober 2014 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Uitbreiding Klaas B.V.

Locatie: Vrienzenvenseweg 87 - Geesteren

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Klaas B.V. Hannink Landschapsvormgeving - Ad Fontem Juridisch Bouwadvies

Landschappelijke inpassing KiGO

Project: Uitbreiding Klaas B.V. Locatie: Vriezenveenseweg 87 - Vriezenveen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing KiGO - Klaas B.V.

Opgesteld: 26 april 2014, Tubbergen

Gewijzigd: 10 oktober 2014

Status: Definitief

Opdrachtgever: Building Design Architectuur BV / Ad Fontem Juridisch
Bouwadvies
Dhr. B. ten Voorde
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
www.buildingdesign.nl
www.ad-fontem.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



...in balans met de natuur



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Beplantingsplan	24





1. Aanleiding

Aan de Vriezenveenseweg 87 tussen Geesteren en Vriezenveen is al meer dan 40 jaar het metaalbedrijf Klaas B.V. gevestigd. Door de korte en heldere lijnen binnen de organisatie is Klaas B.V. in staat snel te informeren en kan een korte levertijd gegarandeerd worden. De klant bespaard in dat proces kosten, kan efficiënter produceren en krijgt extra kwaliteit. Door bepaalde machines kan het bedrijf bijzonder klantgericht werken. Genoemde factoren zorgen ervoor dat Klaas B.V. zich kan onderscheiden. Om zich blijvend te kunnen onderscheiden is een uitbreiding noodzakelijk.

Om de bestaande hal met circa 1400 m² uit te kunnen breiden dient het bouwblok (bestemming niet agrarisch bouwblok) uitgebreid te worden met circa 2500. Voor deze uitbreiding dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Naast de basisinspanning is de extra Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KiGO) van kracht. Hannink Landschapsvormgeving, in opdracht van Building Design Architectuur B.V., is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. 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 kwaliteitsimpuls groene omgeving.



Locatie metaalbedrijf Klaas B.V. aan de Vriezenveenseweg (Bron: bing maps)



Locatie metaalbedrijf Klaas B.V. aan de Vriezenveenseweg (Bron: bing maps)



2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

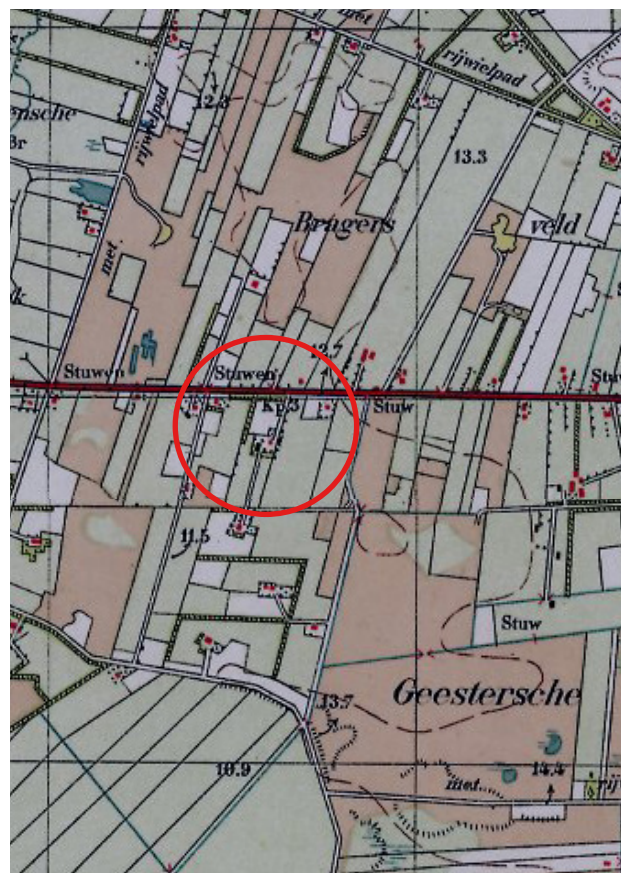
Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Zowel ten zuiden als ten westen van het plangebied grenst het tegen een veenontginningslandschap aan. Eerder was dit zichtbaar door een zandrug welke tussen beide lag. De namen rondom het bedrijf van Klaas B.V. verraden de vroegere situatie. Zo worden begrippen gebruikt als “Geestersche heide”, “Huyerense veld” en “Bragersveld”. Namen die de vroegere heidegronden aanduiden. Al rond 1904 is het erf op kaarten weergegeven.

Het landschap

Het landschap rondom het erf heeft altijd een zekere openheid gekend. Met name rondom het plangebied zijn na de ontginning relatief veel houtwallen aangelegd. In andere delen rondom het gebied juist niet. Een gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is nu nog zichtbaar. Met name door de schaalvergroting zijn veel houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de houtwal sterk verminderd. Door de schaalvergroting worden het aantal elementen bovendien sterk terug gedrongen. De begrenzing van de kavels wordt groter in de gevallen waar dat mogelijk is.

Nieuwe elementen

De overblijvende en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechtlijnige en blokachtige verkavelingen. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.



Verandering landschap rondom Klaas B.V. rond 1904, 1935 en 1965. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het bedrijf van Klaas B.V. gelegen aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren. Het erf bestaat uit een bedrijfshal en een woning. In de afbeelding hiernaast is het erf weergegeven met aan de noordzijde de Vriezenveenseweg.

A - Woonhuis

B - Huidige vertoning van de bedrijfshal

C - Eigendom

Het erf heeft niet zozeer een bijzonder cultuurhistorische opzet, maar past door zijn karakter en verschijningsvorm prima in het jonge heideontginningslandschap.



Opzet erf Klaas B.V. met aan de noordzijde de Vriezenveenseweg (Bron: Bingmaps.com)



3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

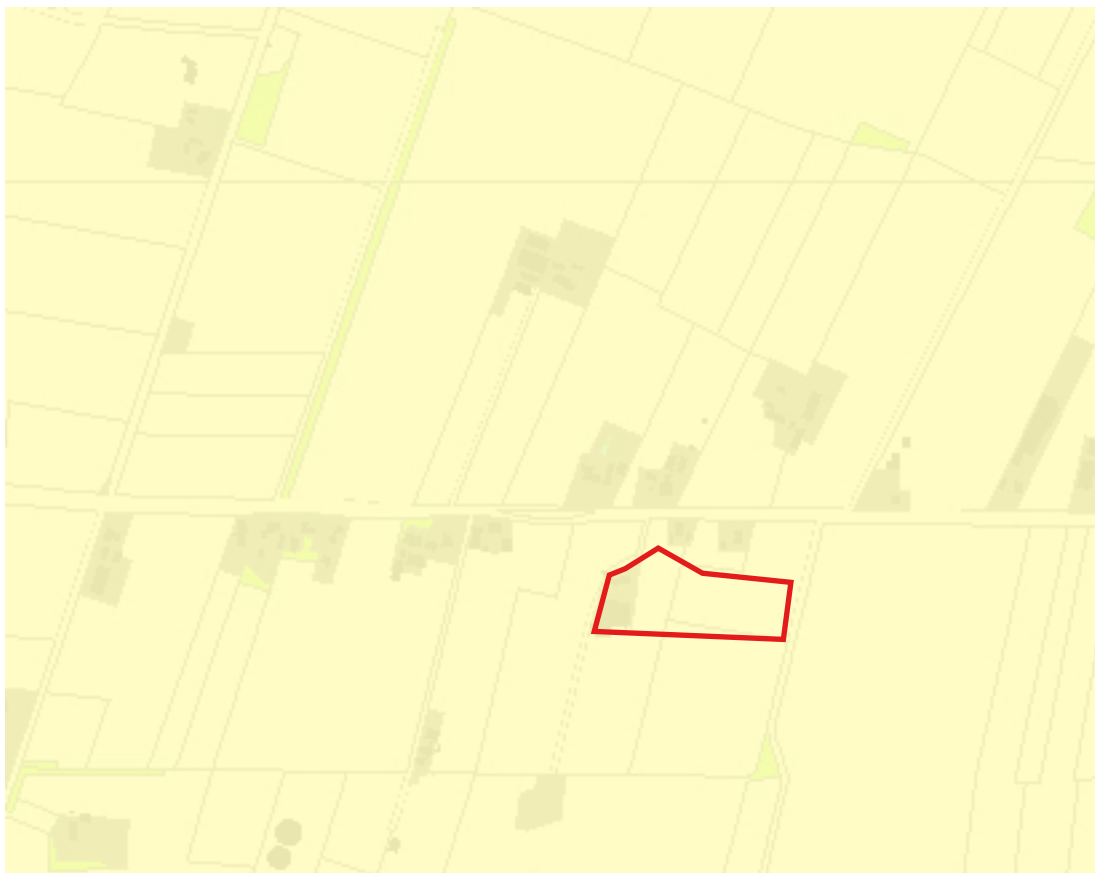
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Buitengebied accent productie". Dat betekent dat het gebieden voor landbouw betreft welke bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij. (LOG gebied). Indien de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen past deze ontwikkeling in het betreffende gebied.

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 lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden 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 lust en leisurelaag zijn niet opgenomen; zij zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal gelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als Landschapsontwikkelingsgebied.
(Bron: omgevingsvisie.nl)



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. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen.

Laag van cultuurlandschap

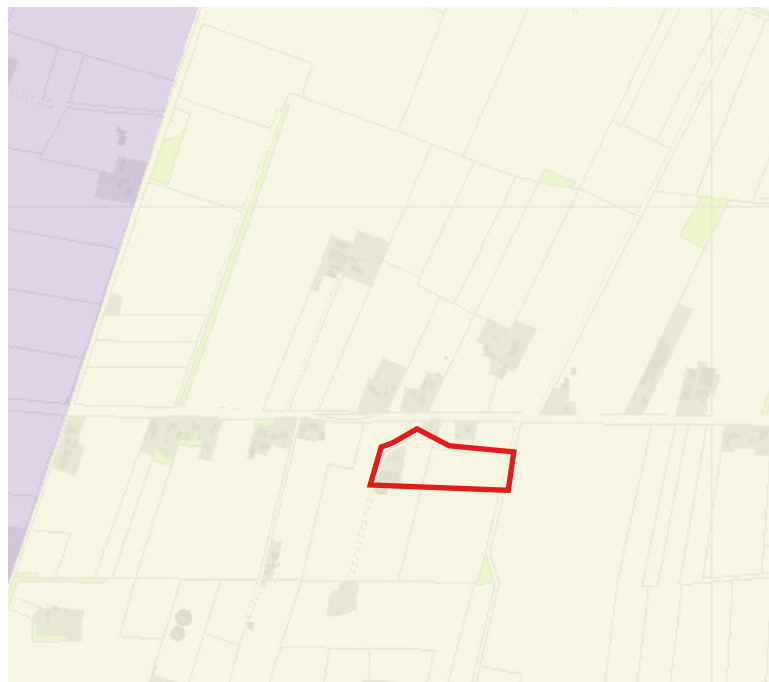
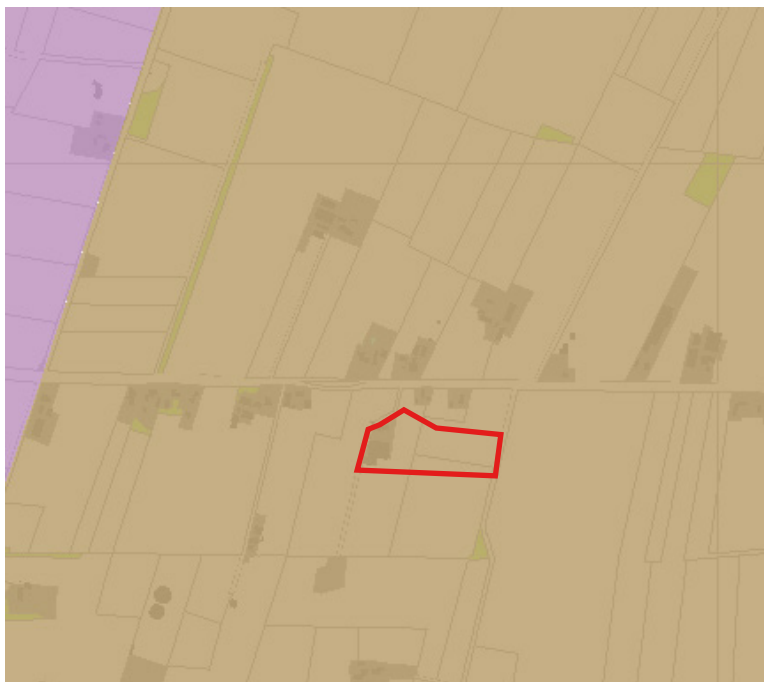
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien het open landschap en de blokverkaveling wordt gerespecteerd.

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;
- 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 lust en leisure laag. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Daarin wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.



Links: Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginningslandschap".
(Bron: omgevingsvisie.nl)



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. De bijdrage is opgesteld door de waardevermeerdering als gevolg van de uitbreiding van het niet agrarisch bouwblok. De afwaardering van de gronden om te vormen naar bos / natuur kunnen afgetrokken worden van de waardevermeerdering. Indien aantoonbaar kan worden gemaakt mogen voor nader te onderbouwen aspecten als werkgelegenheid, logistiek en ruimtegebrek telkens 5% in mindering worden gebracht. Met deze uitbreiding voldoet Klaas B.V. aan de aspecten werkgelegenheid, logistiek en ruimtegebrek waardoor 15% in mindering kan worden gebracht.

Door de kosten van het rapport, maar ook de kosten van de architect ten behoeve van het KGO plan en het kwaliteitsteam in mindering te brengen volgt het eindbedrag. Dit plan volstaat met een investering van circa € 51.993,-. Voor de investering in het jonge heideontginnings-landschap vraagt men versterkingen van de (beplantings)hoofdstructuren voor een robuust landschappelijk raamwerk. Robuust door de aanplant van brede houtsingels, laanbeplantingen en boscomplexen. De grote ruimten moeten behouden blijven, en de blokverkavelingen moeten duidelijk zichtbaar blijven. Indien er natuur ontwikkeld wordt dan dient deze zich te richten op heide, bos en vennen, waar mogelijk combineren met een recreatief netwerk.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen 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. Hoewel veel cultuurhistorische elementen en erfbeplantingen als geen onderdeel casco zijn aangegeven is de benadering wel logisch en in de lijn van de KiGO. Conform de visie vanuit de KiGO moet er ruimte zijn voor robuuste verbindingen. Het open karakter moet worden benadrukt evenals de grotere perceelsomvang.



KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding buiten bouwblok:					
Vergroting bouwblok	2557	m2	50	€	127.850,00
Afwaardering:					
Van agrarisch naar natuur	14808,00	m2	-4	€	-59.232,00
Totaal				€	68.618,00
Totaal				€	68.618,00
Maatwerkclausule werkgelegenheid en ruimtegebrek 3 x 5% = - 15%				€	58.325,30
Kosten landschapsontworp - 10% van KGO na afwaardering				€	52.492,77
Kosten kwaliteitsteam				€	500,00
Totaal te investeren:				€	51.992,77

Links: Een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Rechts: Voorgestelde KGO berekening.
(Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bedrijfssituatie met 1428 m².
- Het uitbreiden van het bouwblok met 2557 m².

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform KiGO en Casco beleid.
- Robuuste landschapselementen in de jonge heide ontginning.
- Blokverkaveling behouden en versterken open ruimte.
- Bos uitvoeren met berken-zomereikenbos of elzen-eikenbos.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Extra investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.





5. Het Plan

De voorgenomen uitbreiding heeft tot gevolg dat de bestaande bedrijfshal met een oppervlakte van 1683 m² uitgebreid wordt naar een totaal oppervlakte van 3111 m². Een toename van 1428 m². De uitbreiding vindt plaats in het jonge heideontginningslandschap. Daarmee moet een inpassing voldoen aan het robuuste karakter van haar omgeving. Bovendien moet de inpassing de blokkenverkaveling versterken. Het gebied behoort tot de zogeheten matig dynamische heideontginning. Daarin zijn kavelgroottes van 5 - 10 ha gewenst met aandacht voor opgaande groene elementen langs de infrastructuur, de kavelgrenzen en kleine heide en bosrestanten.

Om de ontwikkeling samen te laten hangen met de ruimtelijke kwaliteit is er gekeken naar de directe omgeving van het bedrijf en de cultuurhistorische situatie. Jonge ontginningsgebieden zijn van oorsprong nagenoeg open. Dat geldt ook voor de directe omgeving van Klaas BV.

Rond 1900 was echter het plangebied gesloten tegenover de open gebieden daarom heen. De afbeelding op de rechterpagina laat dat in detail zien. Het plangebied (oranje) ligt temidden van een gesloten structuur van houtopstanden. Er was dus een contrast; er waren open gebieden tegenover meer gesloten gebieden. Daardoor ontstaat er een afwisselend landschap met robuuste elementen als houtwallen, houtsingels en bossen tegenover open ruimten al dan niet ingevuld met heide. Juist het contrast kan een element robuuster maken. Rondom het bedrijf ligt een agrarisch gebied waarmee de verwachting is dat de schaal rondom verder wordt vergroot.

Die schaalvergroting is weer te zien in de landschappelijke veranderingen rondom Klaas BV. De dichtheid die het gebied kent rond 1900 is naar de toekomst open geworden. Veel houtopstanden zijn verdwenen door de schaalvergroting in de landbouw. Het gebied is van agariërs waarbij de kans op herstel van elementen bijzonder klein is. Het gebied zal daarom nog meer open worden naar de toekomst.

In totaal is er bijna 1,5 ha beschikbaar aan de oostzijde van het bedrijf. Het is ecologisch en landschappelijk niet waardevol om de bovenlaag te ontgraven om opnieuw heide te ontwikkelen of andere vormen met voedselarme beginselen. Rondom wordt er immers intensief verbouwd waardoor het gebied geïsoleerd zou komen te liggen. De oppervlakte is dus te kleinschalig en in de directe omgeving is de verwachting op aansluiting of uitbreiding in de toekomst bijzonder laag.

In plaats van de ontwikkeling van heide is het landschappelijk wel verantwoord om een bos aan te planten. Het bos draagt bij aan de robuuste structuur van het omliggende landschap. Bovendien benadrukt het de rechtlijnige blokverkavelingen en de open ruimte eromheen. Van oorsprong komen meerdere (kleinschalige) boscomplexen voor in het open heideontginningslandschap op willekeurige locaties. Het aanbrengen van een kleine houtwal of houtsingel zou tegenstrijdig zijn met de doelstelling en het streefbeeld vanuit de KiGO waarmee deze optie is uitgesloten.



...in balans met de natuur - 21

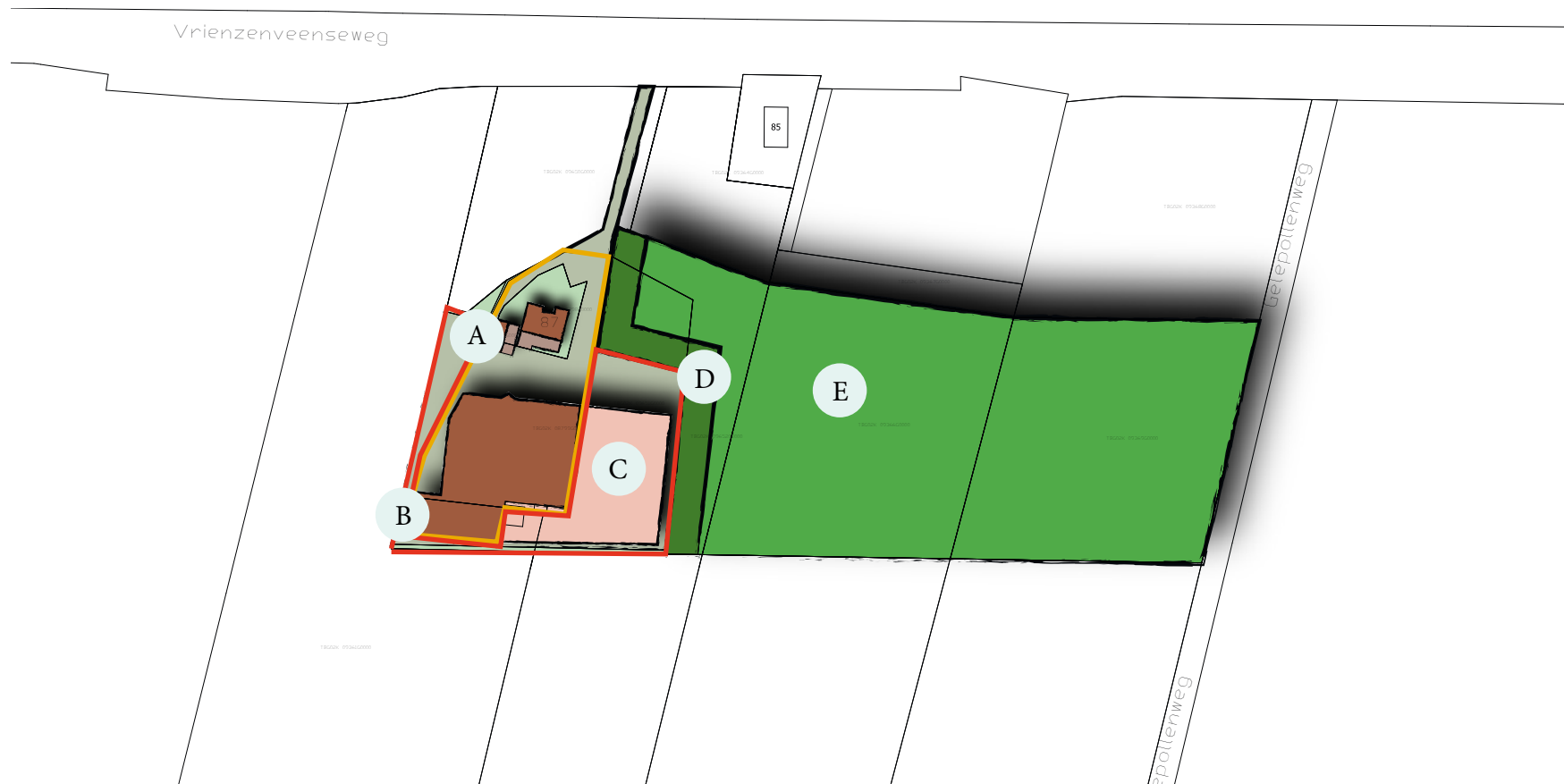
Zoals eerder aangegeven is de omvang van het bos een kleine 1,5 ha en wordt een gedeelte gezien als de nodige basisinspanning voor de uitbreiding. Voor het beplanten van het bos wordt de bovenlaag van het bouwland afgegraven en wordt de totale oppervlakte beplant met een assortiment dat hoofdzakelijk bestaat uit berken en eiken. Ook de grove den kan daarin met mate voorkomen. Aan de randen worden wat andere soorten geplant om wat diversiteit te creëren. Door het afgraven wordt de meest nutriëntenrijke laag weggenomen. Daarmee ontstaat ook op de bodem van het bos de kans voor diversiteit in de kruidenlaag.

De ontwikkeling volgt daarmee gedeeltelijk de casco kaart. Ook daarin wordt gekozen om het landschap op de betreffende locatie minder open te maken, getuige de blauwe compensatie lijn welke van west naar oost loopt.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

- A Oorspronkelijke bouwblok (oranje lijn)
- B Uitbreiding bouwblok 2557 m² (rode lijn)
- C Uitbreiding bedrijfshal 1428 m²
- D Basisinspanning bosrand 1232 m²
- E Extra inspanning bos 13575 m²





Algemeen plan metaalbedrijf Klaas B.V. schaal 1:2000. (Bron: Ad Fontem Juridisch Bouwadvies / Hannink Landschapsvormgeving)

6. Beplantingsplan

Zowel de basisinspanning als de extra kwaliteitsimpuls wordt aangeplant met eenzelfde assortiment. De aantallen van de basisinspanning mogen echter niet meegeteld worden met de extra kwaliteitsimpuls. De totale oppervlakte wat meegerekend mag worden met de KiGO bedraagt 13.575 m². Een rand van een 3 meter met beplanting als hazelaar, gelderse roos, vuilboom en meidoorn volstaat voor diversiteit en extra ecologische mogelijkheden. Op het bosperceel zelf wordt eik, berk en grove den aangeplant. Een deel van de eiken wordt zwaarder aangeplant om direct te kunnen concurreren met de harder groeiende berken. De plantafstand in het bos bedraagt 1,5 x 1,5 meter en in de bosstrook 1 x 1 meter. Beide worden aangeplant in een driehoeksverband.

De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voornamelijk het afgraven van de grond, het inplanten van het bos en de bosstroken en het daarop voortvloeiende onderhoud voor de eerste vijf jaren. De kostenberekening is op de pagina hiernaast weergegeven.

Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
Quercus robur	Zomereik	8-10	200
Quercus robur	Zomereik	60 - 100	1800
Betula pendula	Ruwe berk	60 - 100	1600
Pinus sylvestris	Grove den	60 - 100	1600
Corylus avellana	Hazelaar	60 - 100	350
Viburnum opulus	Gelderse Roos	60 - 100	350
Rhamnus frangula	Vuilboom	60 - 100	300
Crataegus monogyna	Meidoorn	60 - 100	300



Kostenberekening invulling KiGO	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Ontgraven en afvoeren bovenlaag (0.15 cm)				
Uren rupskraan	uur	24	€ 75,00	€ 1.800,00
Transport rupskraan	totaal	1	€ 250,00	€ 250,00
Uren inzet trekker met dumper	uur	24	€ 70,00	€ 1.680,00
Afvoeren grond naar depot	m3	2000	€ 6,00	€ 12.000,00
Aanbrengen beplanting				
Leveren eiken 8-10	stuks	200	€ 35,00	€ 7.000,00
Leveren teeltaarde (zak 50 liter)	zak	80	€ 4,50	€ 360,00
Leveren boompalen en toebehoren	stuks	100	€ 7,50	€ 750,00
Arbeid inplanten bomen	manuur	50	€ 40,00	€ 2.000,00
Leveren bosplantsoen (bos) 60-80	stuks	5000	€ 1,65	€ 8.250,00
Leveren bosplantsoen (bosstrook) 60-80	stuks	1300	€ 1,25	€ 1.625,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	manuur	85	€ 40,00	€ 3.400,00
Aanbrengen raster om de 5m1 over 430 m1				
Leveren gekloofde palen	stuk	86	€ 7,00	€ 602,00
Leveren toebehoren	totaal	1	€ 300,00	€ 300,00
Aanbrengen raster	manuur	40	€ 40,00	€ 1.600,00
Inboet en onderhoud eerste 5 jaren				
Inboet bomen	stuks	20	€ 35,00	€ 700,00
Inboet heesters	stuks	650	€ 1,50	€ 975,00
Arbeid inplanten bomen	manuur	10	€ 40,00	€ 400,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	manuur	12	€ 40,00	€ 480,00
Beheersen onkruidvegetatie	manuur	50	€ 40,00	€ 2.000,00
Rugmaaier en toebehoren	totaal	1	€ 150,00	€ 150,00
Water geven met trekker en tank	uur	30	€ 65,00	€ 1.950,00
Zaagwerkzaamheden (dunnen berken na 4-5 jaar)	manuur	64	€ 40,00	€ 2.560,00
Zaag en toebehoren	totaal	1	€ 150,00	€ 150,00
Verwijderen boompalen naast eiken	manuur	8	€ 40,00	€ 320,00
Vrijgekomen afval verwijderen	totaal	1	€ 225,00	€ 225,00
Versnipperen vrijgekomen takken	uur	5	€ 95,00	€ 475,00
Totaal inclusief 6 of 21% BTW				€ 52.002,00

De KiGO kostenberekening voor het aanleggen van het bos.

