



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO

• Ootmarsumseweg 303 - Reutum •



Project: KGO

Afbeelding: Ontwikkeling Ootmarsumseweg 303 Reutum (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: KGO

Locatie: Ootmarsumseweg 303 Reutum

Titel rapport

RKP KGO - Ootmarsumseweg 303 Reutum

Opgesteld:

27 november 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

31 maart 2022

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie planlocatie	06
3. Nadere analyse landschap	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie planlocatie	18
6. Financiële onderbouwing	20

1. Aanleiding

Aan de Ootmarsumseweg in Reutum is de speeltuin van Morskjeft gelegen. Morskjeft is sinds jaar en dag een begrip in de regio. Aanvankelijk begonnen met een café, restaurant en (buiten)speeltuin, maar later ook met een binnenspeeltuin. Op dat moment een voorloper voor een nieuw begrip in deze wereld. Gesteld kan worden dat precies op het goede moment werd gehandeld. Juist de unieke combinatie van buiten én binnen zorgt voor een succesformule. Weliswaar ontstonden er in het afgelopen decennium talloze binnenspeeltuinen, geen van die binnenspeeltuinen heeft een combinatie met buitenspelen, café en restaurant.

Door de combinatie van binnen en buiten kan het jaarrond gebruik worden gemaakt van de speelaccommodatie. Om met name het aanbod in de wintermaanden te vergroten zijn eigenaren voornemens om de binnenspeeltuin uit te breiden. Daartoe heeft men een principeverzoek ingediend. Het plan behelst de uitbreiding van het pand, maar ook de verbetering van de parkeerplaatsen en de landschappelijke inpassing van het complex. De gemeente heeft daarop een positief principebesluit afgegeven.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Via deze regeling kan een bedrijf een uitbreiding tegemoet zien, mits een evenwichtige bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen eist voor de ontwikkeling een landschappelijke

inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie planlocatie

Het plangebied is gelegen in een gebied waar beekdalen en dekzandvlakten elkaar afwisselen. Er is sprake van een minimaal reliëf. Rondom is er nauwelijks sprake van zichtbare hoogteverschillen. Hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen en de kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes. De lagere gronden werden juist in gebruik genomen als hooilanden.

(Natte) heidelandschap

Het plangebied ligt in de heideontginning, op topografische kaarten onder meer te herkennen als de “Fleringer Heide”. Het gebied is rond de jaren ‘30 ontgonnen. In die jaren waren er meer technieken bekend voor het ontwateren van percelen en daarnaast kon men inmiddels gebruik maken van kunstmest. Daardoor kon men de aanvankelijk onbruikbare natte heidevelden agrarisch in gebruik nemen. Erven zijn relatief nieuw en liggen veelal kort aan de (hoofd) wegen en/of sporadisch verdeeld door het landschap op een hogere kop.

Het landschap

Het is een van oorsprong een open tot zeer open landschap. Direct na de ontginning zijn op enkele perceelsranden beplantingen aangebracht waarvan nu nog altijd enkele structuren zichtbaar zijn zoals aan de achterzijde van het plangebied. De veelal robuuste elementen of lijnelementen bepalen voor een belangrijk deel het landschap dat daardoor nu een open tot half open landschap geworden.

Nieuwe elementen

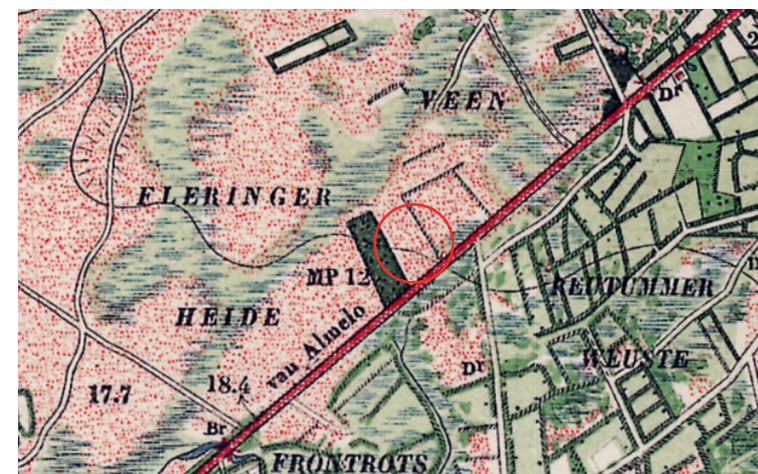
De openheid moet behouden blijven. Enkel kan bijgedragen worden aan het landschappelijk inpassen van (bestaande) functies. Het toevoegen van nieuwe landschapsstructuren is ondenkbaar.

Huidige indeling

Het erf heeft geen duidelijke cultuurhistorische of gebiedseigen opzet. Er is weliswaar sprake van een hiërarchie op het erf met een hoofdgebouw aan de voorzijde en bijgebouwen daarachter, maar de verdere opzet, de schaal en omvang van het erf zijn door de tijd op eigen wijze en door functioneel gebruik ontstaan en daardoor wat gebiedsvreemd.



Locatie plangebied tussen de kernen van Fleringen en Reutum. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Nadere analyse landschap / plangebied

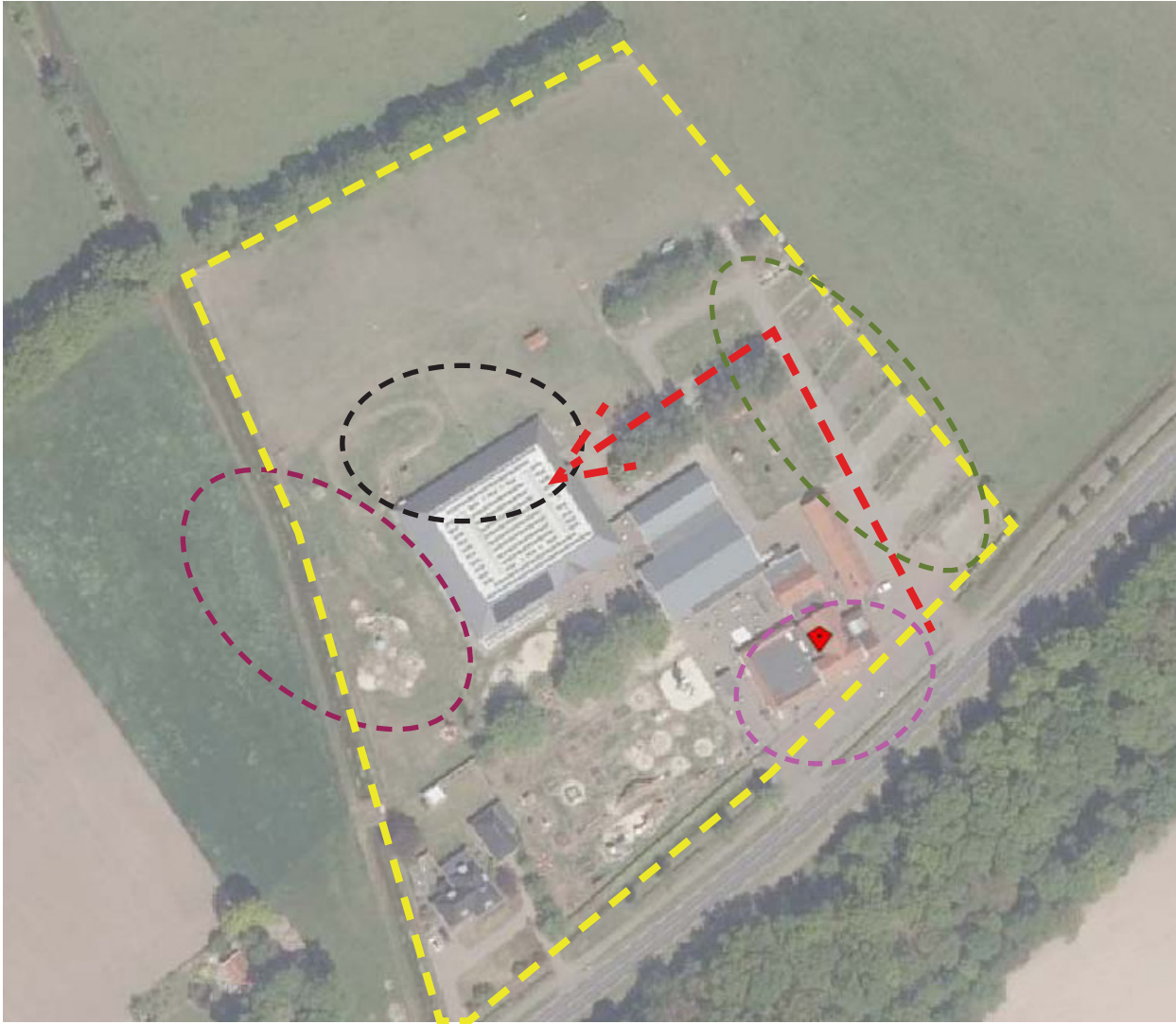
De binnen- en buitenspeeltuin van Morskieft is door jaren ontstaan. Vanaf een café / restaurant met een kleine buitenspeeltuin nam de omvang steeds verder toe. Er kwamen steeds meer gebouwen bij en er werd geïnvesteerd in een binnenspeeltuin. De combinatie blijkt de sleutel tot succes en om die reden wordt de binnenspeeltuin nu verder uitgebreid (zwarte markering op verbeelding op de rechterpagina).

Met de groei door de jaren is ook de parkeerplaats steeds met kleinere fragmenten uitgebreid (groen op de verbeelding rechts). Daardoor ontbreekt een duidelijke structuur. De nieuwe uitbreiding is een goed moment om de algehele voorzieningen goed te bekijken en te heroverwegen. Op het kaartbeeld op de rechterpagina is te zien dat men oorspronkelijk de parkeerplaatsen parallel aan de Ootmarsumseweg heeft gelegd. Gelet op de uitbreiding is het wellicht beter om de structuur nu te oriënteren op de bebouwing en niet langer op de weg of op de kavelstructuur. Door de parkeerplaatsen te koppelen aan de bebouwing ontstaat er meer rust en een betere structuur. Ook ontstaat er een kans om de inpassing aan de oostzijde beter te organiseren. Het terrein is vanaf die zijde niet of nauwelijks ingepast.

De huidige ingang bevindt zich aan de voorzijde van het complex, maar initiatiefnemers zijn voornemens om deze te verplaatsen naar de achterzijde (rode lijn). Daarmee kan de voorzijde (roze omkadering) afgeschaald worden naar hoogstens enkele (invalide)parkeerplaatsen en een kiss & ride zone. In combinatie kan de grijze omgeving aanzienlijk vergroend worden. Door de veelvoud aan verharding is er erg weinig sfeer aan de voorzijde.

Tot slot kan het complex aan de westzijde ingepast worden (paarse contour). Daar is op dit moment nog geen sprake van een inpassing. Een landschappelijke inpassing aan die zijde versterkt ook het sfeerbeeld.

Algemeen kan gesteld worden dat de algehele accommodatie aandacht verdient voor wat betreft de landschappelijke inpassing, maar dat dit zeker geen negatieve uitslag hoeft te hebben voor de sfeer en de uitstraling van het complex.



Plangebied (Bron: geo.overijssel.nl).

4. 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 en geactualiseerd in 2021. 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

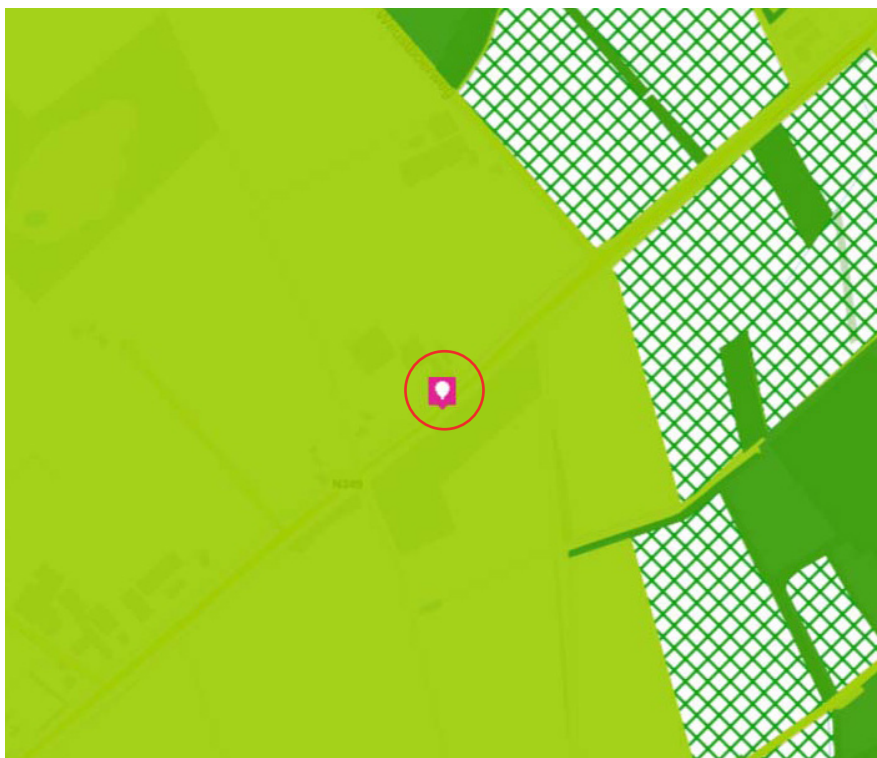
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied 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". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief, plangebieden is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). 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 is niet opgenomen; deze is 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 gelegen in een dekzandgebied met de overgang naar beekdalgebied. De locatie en omgeving kennen een minimaal reliëf. In de jaren zijn, als er al sprake van was, hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De essen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es beplant met

houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Na nieuwe technieken werden ook heidegebieden ontgonnen en geschikt gemaakt voor de landbouw. Het zijn veelal open gebieden met robuuste landschapsstructuren en nieuwe erven.

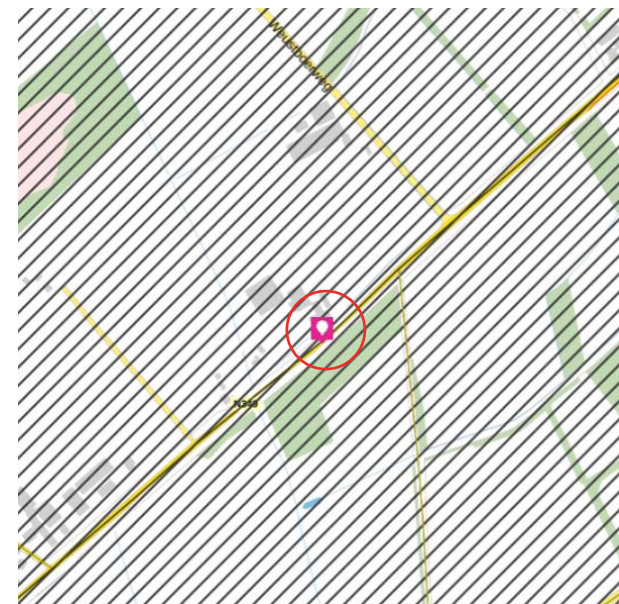
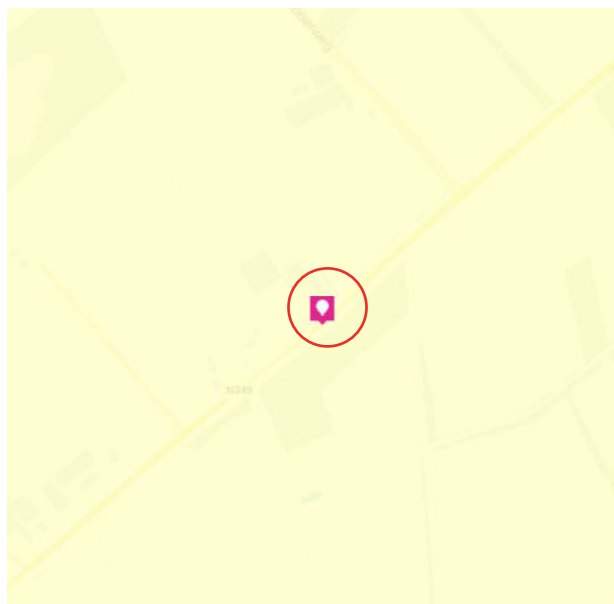
Laag van de beleving

De locatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd. Aangezien het met name om een dagactiviteit gaat kan er nauwelijks sprake zijn van lichtoverlast.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Tubbergen (KGO)

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;



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte- en ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginning". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

- 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 bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het volgende uit het KGO 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 KGO te bepalen is er een berekening opgesteld. In de basis wordt de totale gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vergroot naar 4.684 m². Teruggerekend betekent dit dat 560 m² van de uitbreiding binnen de bestemming horeca zonder bouwmogelijkheden komt te vallen en 138 m² van het gebouw binnen de bestemming horeca met bouwmogelijkheden.

Voor beide gelden andere waarden voor het berekening van de KGO investering.

A. Uitbreiding bestemming horeca met (extra) bouwmogelijkheden: Om een vergroting van de bedrijfsgebouwen tegemoet te zien wordt de bestemming daarvoor uitgebreid. Het gaat om 560 m². Volgens taxatie is de netto meerwaarde € 30,- per m², waardestijging van € 16.800,-. Er vindt ook een vergroting plaats binnen de bestaande bestemming horeca met bouwmogelijkheden. Echter, omdat daar nog ruimte is, zijn deze bouwmeten niet opgenomen in de berekening. Het gaat enkel om de berekening van de uitbreiding in de bestemming waar nu geen bouwmogelijkheden zijn.

B. Uitbreiding bestemming horeca zonder (extra) bouwmogelijkheden: Er moet een gedeelte van de parkeerplaatsen positief bestemd worden. Daarvoor moet de bestemming horeca zonder bouwmogelijkheden worden uitgebreid. Het gaat om 769 m². Volgens taxatie is de netto meerwaarde € 24,- per m². (Nieuwe waarde horeca á € 30,- minus huidige agrarische waarde á € 6,-). Een waardestijging van € 18.456,-.

C. Verkleinen bestemming horeca zonder (extra) bouwmogelijkheden: Achter de houtsingel komt de bestemming horeca zonder extra bouwmogelijkheden te vervallen en maakt plaats voor de bestemming agrarisch. Het gaat om 450 m². Volgens taxatie is de netto waardevermindering € 24,- per m². (Nieuwe waarde agrarisch á € 6,- minus huidige horeca waarde á € 30,-). Een waardevermindering van € 10.000,-.

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding recreatie:					
Vergroten bestemming horeca (bouwmogelijkheden)	A	560	m2	30	€ 16.800,00
Vergroten bestemming horeca (zonder bouwmogelijkheden)	B	769	m2	24	€ 18.456,00
Afwaardering					
Verkleinen bestemming horeca (zonder bouwmogelijkheden)	D	625	m2	-28	€ -17.500,00
Afwaardering agrarisch naar bos+natuur	E	548	m2	-4	€ -2.192,00
Verkleinen bestemming horeca (zonder bouwmogelijkheden)	F	375	m2	-24	€ -9.000,00
Afwaardering agrarisch naar bos+natuur (Ootmarsumseweg 187)		368	m2	-4	€ -1.472,00
Totaal					€ 5.092,00
Totaal					€ 5.092,00
Kosten landschapontwerp max 10% van KGO na afwaardering					€ -509,20
Kosten kwaliteitsteam					€ -250,00
Totaal te investeren (landschap, projecten en/of groenfonds):					€ 4.332,80

Links: KGO berekening voor de ruimtelijke investering. Rechts: overzicht waardevermeerdering en waardevermindering op kaart. (Bron: N+L)



D. Verkleinen bestemming horeca zonder (extra) bouwmogelijkheden: Ter plaatse van de houtsingel komt de bestemming horeca zonder extra bouwmogelijkheden te vervallen en maakt plaats voor de bestemming bos+natuur. Het gaat om 625 m2. Volgens taxatie is de netto waardevermindering € 28,- per m2. (Nieuwe waarde bos+natuur á € 2,- minus huidige horeca waarde á € 30,-). Een waardevermindering van € 17.500,-.

E. Afwaardering agrarisch naar bos+natuur: Ter plaatse van de houtsingel komt de bestemming agrarisch te vervallen en maakt plaats voor de bestemming bos+natuur. Het gaat om 548 m2. Volgens de KGO tabel is de netto waardevermindering € 4,- per m2. (Nieuwe waarde bos+natuur á € 2,- minus huidige waarde agrarisch á € 6,-). Een waardevermindering van € 2.192,-.

Tot slot is er nog een kleine afwaardering voor de ingreep aan de Ootmarsumseweg 187. Met voorgenoemde ontstaat een netto investering van € 5.092,-. Normaliter mag hierop op basis van enkele aspecten (waaronder ruimtegebrek, logistiek en veiligheid) een percentage in mindering worden gebracht. Gelet op de minimale investering is deze vorm niet opgenomen. De kosten voor het KGO plan (met een maximum van 10%) mogen wel worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. Omdat het 1 bezoekmoment betreft is dat € 250,-. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 4.332,80.

Hoewel er een forse aanplant plaats vindt nabij het bedrijf mag deze investe-

ring niet meegenomen worden. Het betreft de basisinspanning. De initiatiefnemer wil wel graag een houtwal realiseren aan de Ootmarsumseweg 187. De kosten zijn opgenomen als investering waarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid. Voor de berekening van de investering wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande casco elementen. Er staan enkele rode lijnen. Dat betekent dat deze elementen geen onderdeel zijn van het cascodebeleid en verplaatst kunnen worden, mits voldaan wordt aan de kapverordening. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

5. Nieuwe situatie planlocatie

Met uitzondering van de uitbreiding van het gebouw voor binnenspelen en opslag vindt er geen grootschalige ontwikkeling plaats. De impact is daarom relatief laag. Wel worden er aantal wijzigingen doorgevoerd. Onder meer is de wens om de (hoofd)ingang te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel.

Met het verplaatsen worden ook de parkeerplaatsen opnieuw ingericht. Meer structuur om duidelijkheid te geven aan de bezoeker en om meer auto's te kunnen herbergen. Totaal worden er 161 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er moet een duidelijke entree ontstaan waarmee dus ook de huidige entree moet worden afgeschaald. Ter plaatse wordt er daarom verharding verwijderd en wordt groen doorgezet (I/M). In combinatie worden er enkele (invalide) parkeerplaatsen aangelegd met grasbetonstenen voor bezoek van het café/restaurant.

Aan de voorzijde komen niet alle parkeerplaatsen komen te vervallen, maar het aantal zal minder worden en er worden grasbetonstenen gebruikt in plaats van elementverharding. Er komt een kiss & ride zone (Q) onder meer voor grote bussen. De parkeerplaatsen zijn daar ook niet langer haaks, maar er kan in de lengte worden geparkeerd. Het parkeren wordt ingepast met de aanplant van een gemengde haag. Gebleken is dat beukenhaag op het menu staat van de engerling en dus geen geschikt soort is.

De oostzijde van de accommodatie wordt beter landschappelijk ingepast. Er wordt een houtsingel langs en achter de parkeerplaatsen aangebracht (H) en de hoofdentree langs het parkeren wordt begeleid met de aanplant van nieuwe hagen (N). De bestaande houtsingel (G) wordt versterkt.

Aan de westzijde van de accommodatie worden op informele wijze bomen aangeplant (J). De bomen moeten geen strak geheel vormen waarbij het moet lijken op zij daar enigszins op toevallige wijze groeien. Het is ook niet de bedoeling om het pand volledig in te passen. De plantafstand is wisselend en het soortgebruik is gemengd waardoor ook diversiteit in groeiwijze ontstaat.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Herstructureren bestaande parkeerplaatsen;
- Herstructureren voorzijde / verplaatsen hoofdingang;
- Inpassen bestaande parkeerplaatsen;
- Aanplant robuuste houtsingel;
- Aanplant bomen op informele wijze.

Met de voorgenoemde maatregelen wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

- A: Bestaande bebouwing inclusief (bedrijfs)woning en bestaande bijgebouwen (B).
- C: Bestaande speelhal.
- D: Voorgenomen uitbreiding speelhal.
- E: Nieuwe (hoofd)entree.
- F: Bestaande houtopstanden binnen plangebied. Eventueel 1 of 2 bomen te vellen vanwege vitaliteit / onderstandige groei.
- G: Te herstellen/versterken houtsingel. Versterken met hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos en berk in een gelijke verhouding. Aanplant: maat 80-100 (hoogte in cm). Totaal 60 stuks.
- H: Nieuw aan te planten houtsingel. Het bestaande groen wordt geveld. De houtsingel aan de oostzijde loopt aan de noordzijde over in een robuust landschapsbosje. De houtsingel wordt aangeplant met 3 plantrijen, het bosje met 10 plantrijen. Aanplant met hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, vuilboom, zomereik en berk in een gelijke verhouding. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm). Totaal 500 stuks (bosje) en 270 stuks (houtsingel).
- I: Nieuw aan te planten beeldbepalende bomen(groep). Soort zomerlinde, walnoot en/of haagbeuk. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 8 bomen.
- J: Nieuw aan te planten bomenstructuur. De bomen zijn op een informele, toevallige wijze aangeplant. Soort zomerlinde, zomereik, zwarte els en/of haagbeuk. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 11 bomen.
- K: Gazon/gras/weiland.
- L: Buitenspelen.
- M: Bestaande haag behouden en te verlengen tot nabij karakteristieke langsgewel. Nieuwe aanplant gemengd met meidoorn, haagbeuk, beukhaag, veldesdoorn en/of liguster in de maat 80-100 (hoogte in cm). 4 stuks per m², totaal 31 meter.
- N: Nieuw aan te planten gemengde hagen met meidoorn, haagbeuk, beukhaag, veldesdoorn en/of liguster maat 80-100 (hoogte in cm). 4 stuks per m², totaal ca. 97 meter.
- O: Herinrichting parkeren. Parkeerplaatsen uitgevoerd met grasbetonstenen en rijbanen met klinkers. De aanpak is gefaseerd om de werkzaamheden/kosten te verdelen. Totaal 161 stuks. De parkeervakken voldoen aan de norm en zijn 2,5 x 5 meter.
- P: Verharding.
- Q: Voorzijde parkeren op klinkers omvormen in langsparkeren op grasbeton voor kiss & ride (8 stuks). Daarnaast nieuw aan te planten gemengde haag met meidoorn, haagbeuk, beukhaag, veldesdoorn en/of liguster maat 80-100 (hoogte in cm). 4 stuks per m², totaal 42 meter.
- R: Bestaande houtopstand buiten plangebied.
- S: Parkeren elektrische voertuigen (eventueel uit te breiden).
- T: Parkeren mindervaliden en invaliden (10 parkeerplaatsen).
- U: In- en uitrijden: de huidige situatie te handhaven.
- V: Plangebied.
- W: (Invalide)parkeren (3 stuks).
- X: Nieuwbouw van opstal t.b.v. opslag.
- Y: Bestaande haag handhaven tot rode markering, geen onderbeplanting.
- Z: Te vellen beplanting.

6. Financiële onderbouwing

In het kader van de KGO regeling moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie is daar wel sprake van, maar de diverse vormen van aanplant vallen onder het begrip basisinspanning, zie hoofdstuk 5. Deze inspanning is op voorhand reeds noodzakelijk om de uitbreiding ingepast te krijgen. Het kan derhalve geen onderdeel uitmaken van de investering die geleverd moet worden. De initiatiefnemer is voornemens om een houtwal aan de Ootmarsumseweg 187 in Albergen aan te leggen. Deze kosten kunnen wel tot de KGO opgave worden gerekend.

KGO investering: aanleggen van een houtwal (A)

Ter versterking van de landschappelijke structuur wordt een houtwal aangelegd langs de grens van het kadastrale eigendom. Hoewel ter plaatse sprake is van een open landschap draagt de aanplant bij aan de inpassing van de aanwezige erven. Er worden in totaal 225 stuks beplanting aangeplant in een aarden wallichaam. De hoogte van het wallichaam is maximaal 1 meter. De kwaliteit van de aanplant bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters). Langs de houtwal wordt een veekerend raster aangebracht. Het bedrag á € 4.430,63 kan worden opgevoerd als KGO investering.

Gelet op de grootte van de benodigde investering á € 3.025,10 kan gesteld worden dat aan het gestelde beleid wordt voldaan.



- A: Nieuw aan te brengen / aan te planten houtwal. Maximale hoogte wallichaam betreft 1.00 meter met een talud van 1:2 / 1:3. De houtwal is 5 meter breed met daarin 3 plantrijen. De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rijen. De aanplant bestaat uit hazelaar, vuilboom, Gelderse roos, meidoorn en liguster in een gelijke verhouding. De totale aanplant bedraagt 225 stuks. De kwaliteit betreft 80-100 (hoogte in centimeters).
- B: Weiland.
- C: Bestaande elzen/berkensingel.

Kostenberekening invulling KGO Ootmarsumseweg 187	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Aanleggen houtwal					
Het leveren en aanbrengen van beplanting 80-100 (hoogte in cm)	A	st	225	€ 2,25	€ 506,25
Doorfrezende huidige toplaag	A	uur	1,5	€ 87,50	€ 131,25
Leveren teeltaarde	A	m3	187,5	€ 12,00	€ 2.250,00
Aanbrengen wallichaam	A	uur	4	€ 95,00	€ 380,00
Water geven	A	totaal	1	€ 500,00	€ 500,00
Aanbrengen veekerkend raster. Palen 5 - 6 m1, 2 gladdraad	A	m1	75	€ 7,50	€ 562,50
Inboet 10%	A	totaal	10%	€ 1.006,25	€ 100,63
Totaal inclusief 9% of 21% BTW					€ 4.430,63

