

Landschappelijke inpassing KGO

Wijziging bestemming Leijerweerdsdijk 6

Tubbergen, 12 juni 2015 - definitief

...in balans met de natuur



Project: Wijziging bestemming

Locatie: Leijerweerdsluis 6 - Enter

Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Bron: (Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing KGO

Project: Wijziging bestemming Locatie: Leijerweerdsdijk 6 - Enter

Titel rapport: Landschappelijke inpassing KGO - Leijerweerdsdijk 6

Opgesteld: 8 mei 2015, Tubbergen

Gewijzigd: 12 juni 2015

Status: Voorlopig

Opdrachtgever: De heer G. Meenks en mevrouw J.J. Meenks - Bloemendal
Leijerweerdsdijk 6
7468 PW Enter
0547-381414
coby.meenks@leijerweerd.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	20
5. Plan	22
6. KGO Maatregelen	24





1. Aanleiding

De eerste vermeldingen van het erf 't Leijerweerd dateren van 1475. Vanaf dan hebben diverse families het erf bewoond en zijn er door de jaren heen diverse veranderingen geweest. Zo heeft er een buitenhuis c.q. herenhuis bestaan met een aangelegde tuin met theehuis en sterrebos evenals een boerderij. Tot en met de bewoning van het erf door de toenmalige burgemeester van de gemeente Wierden (dhr. Joan Wilhelm Putman Cramer 1841-1880) is het erf vanaf 1880 haar meest karakteristieke bebouwing en indeling verloren. In een kaartfragment rond 1848 (zie rechterpagina) is dan ook nog een groot gedeelte van de oorspronkelijke indeling zichtbaar.

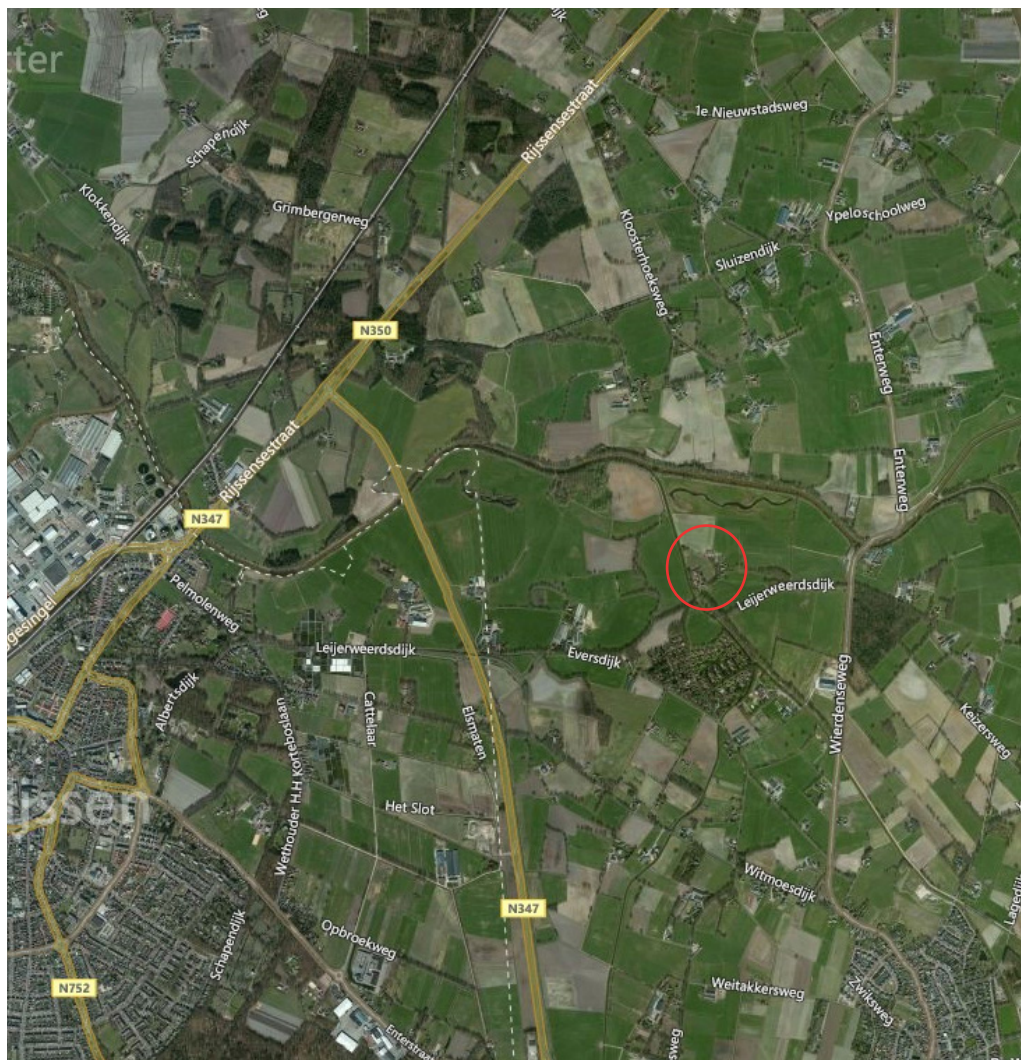
Het erf wordt nu bewoond door de familie Meenks - Bloemendal en bestaat uit een voormalige boerderij met daaraan een woning met inwoning gebouwd. Het erf heeft daarnaast een bijzonder karakteristieke schuur en aantal ondergeschikte bijgebouwen. Ondanks het verdwijnen van eerdere karakteristieke bebouwing heeft het erf door haar ligging en aankleding een cultuurhistorische uitstraling.

Het voornemen bestaat om de woning met inwoning dusdanig te bestemmen dat er sprake is van twee woonbestemmingen. Daardoor ontstaan er meer vrijheden en kan men inzetten op mantelzorg. Om de wijziging door te kunnen voeren wordt er gebruik gemaakt van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Kortweg betekent dat een ontwikkeling in het buitengebied wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit - bij voorkeur in de directe omgeving - in evenwicht blijft met de voorgenomen ontwikkeling.

De taxatie van de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd door Snelder Zijlstra Makelaars. Hoewel de verschijningsvorm nauwelijks

kan worden aangetast is de conclusie van een vernieuwde bestemming dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 45.000,- euro. Dat betekent dat een bedrag van gelijke hoogte geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Hannink Landschapsvormgeving 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. Ad Fontem Juridisch Bouwadvies verzorgt het wijzigingsplan voor de bestemming.



Locatie erf fam. Meenks aan de Leijerweerdijk 6 (Bron: bing maps)



Locatie erf fam. Meenks aan de Leijerweerdijk 6 (Bron: bing maps)



Fragment van 't Leijerweerd uit 1848. (Bron: watwaswaar.nl)



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 moderne landbouw en/of de grootschalige ontginning van is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat relatief vlak is geworden.

Oude hoeven- en kampenlandschap

Het plangebied ligt in het oude hoeven- en kampenlandschap dat na de in gebruikname van de grootschalige essen (het essenlandschap) behoort tot de oudste landschappen van Nederland. Door de ligging tegen de jonge heideontginning in combinatie met de hogere dekzandkopjes was het ideaal boeren. De plaggen werden gebruikt in het podstalsysteem waarbij de plaggen, vermengd met de uitwerpselen van het vee werden verspreid over de kleine dekzandkoppen. Deze werden kampen genoemd of ook wel eenmansesjes. De verspreiding van de vele erven had tot gevolg dat er talloze weggetjes wegen waren aangelegd om bij de diverse erven te kunnen komen. Veel (zand)wegen zijn echter al verdwenen en in gebruik door de agrarische sector.

Het landschap

Het landschap rondom het erf is altijd erg gesloten geweest. De vele houtsingels en houtwallen markeerden de wegen, de percelen en de beekdalen. Naast de lijnvormige elementen bestond het gebied uit een aantal kleinere boscomplexen. Hoewel de situatie met name ten noorden van het erf behoorlijk is toegenomen in grootschaligheid hebben overige delen het oorspronkelijke (kleinschalige) karakter behouden. Van de eerdere landschapsbosjes is weinig meer over; het overgrote

gedeelte is in gebruik genomen als bouw- of weiland. De van oorsprong brede houtsingels rondom de gronden van het erf waren grotendeels verdwenen, maar de familie heeft onlangs een groot gedeelte hersteld door de aanplant van nieuw bosplantsoen. Er liggen nog kansen aan de noordzijde van het erf om ook het komvormige hoogteverschil aan te zetten met beplanting en daarmee de oorspronkelijke situatie te herstellen. Het karakteristieke hoogteverschil is dus nog aanwezig, de beplanting is echter grotendeels verdwenen.

Nieuwe elementen

Op grond in eigendom van de familie Meenks - Bloemendal, zijn er alleen mogelijkheden om gedeeltelijk verdwenen elementen te herstellen en opnieuw aan te leggen. Doordat de kleinschaligheid grotendeels bewaard is gebleven bestaan er geen mogelijkheden om nieuwe elementen aan te leggen.

Herstel is overigens niet alleen cultuurhistorisch en landschappelijk interessant; door de landelijke ligging en de aangrenzende toeristische route kent het herstel ook een recreatieve meerwaarde.



Verandering landschap rondom het erf rond 1891, 1922 en 1935. (Bron: watwaswaar.nl)



Erfopzet

Het huidige erf, gelegen aan de Leijerweerdsdijk 6 in Enter, bestaat uit een boerderij met woning, schuur en bijgebouwen. Het erf kent met name aan de achterzijde een grote cultuurhistorische waarde. De tuin aan de voorzijde is open met meerdere (fruit)bomen. Het aangrenzende perceel is in eigendom en wordt begrensd door een karkarakteristieke steilrand.

A - Woonhuis (woning met inwoning)

B - Boerderij

C - Cultuurhistorische schuur

D - Perceel in eigendom (perceel ten zuidwesten ook in eigendom)

De mogelijkheden van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden aangegrepen om twee zelfstandige wooneenheden te krijgen. Om dit te kunnen dient de meerwaarde geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit om tot een evenwicht te komen. Hoewel de huidige verschijningsvorm van de bestemming niet direct zal veranderen is het evenwicht voor de toekomst gewaarborgd als dit wel het geval zou zijn.



Opzet erf fam. Meenks met aan de zuidzijde de Leijerweerdslijk (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 "Mixlandschap". Dat betekent dat wonen, werken, toerisme en landbouw een goede buur van elkaar moeten (kunnen) zijn met een ruime aandacht voor behoud en herstel van het landschap en de natuur. Indien de voorgenomen ontwikkeling en de landschappelijke inpassing bijdragen aan de kwaliteit en versterking van de kenmerken van het omliggende landschap 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 groengelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als "mixlandschap". (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. Grote delen van Overijssel bestonden uit gebieden met dekzandvlakten, beekdalen en natte laagtes. De reliëfverschillen zijn vaak beperkt en door zandverstuivingen, het ontginnen van heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw vaak nagenoeg verdwenen. Het gebied is aangeduid als beekdal en natte laagtes.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Hoewel men vroeger het landschap in heeft gedeeld naar functionaliteit en niet na dacht over de schoonheid van het landschap, zijn wij die ingrepen nu juist gaan waarderen. Toen de grotere essen bezet waren voor de landbouw werden op de hogere zandkopjes de eenmansesjes gesticht. Dit had een veel kleinschaliger karakter tot gevolg ten opzichte van het open essenlandschap. Het erf van de familie Meenks - Bloemendal ligt in een dergelijk landschap. De contouren ervan zijn minder herkenbaar geworden. De (nieuwe) erven dienen opgenomen te worden en onderdeel uit maken van het landschap. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het herkenbaar maken van het landschap.

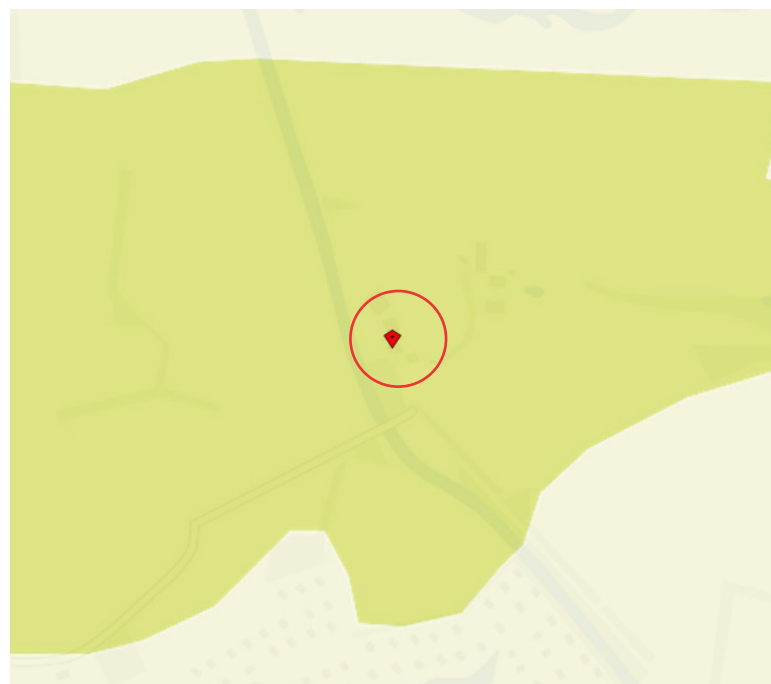
3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De gemeenten Wierden heeft een beleidslijn KGO opgesteld in sa-

menwerking met de overige WT4 gemeenten en staat daarmee open voor toepassing van het instrument KGO. Men heeft een beleidslijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te kunnen maken om zodoende het gevraagde evenwicht te kunnen investeren. Naast een basisinspanning - welke noodzakelijk is bij iedere ontwikkeling in het buitengebied - dient een initiatiefnemer aanvullend te investeren.

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar gebiedskenmerken (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 oude hoeven- en kampenlandschap. Daarin wordt gestreefd om de kleinschaligheid en de herkenning waar mogelijk te herstellen en te versterken.

KGO is van toepassing in die gevallen dat het om nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding gaat in het buitengebied. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische functies is er sprake als de uitbreiding meer dan 1,5 ha bedraagt. Bij een niet agrarische functie spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of bestaand bestemmingsvlak tot gevolg heeft, en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft. Omdat er in dit geval sprake gaat zijn van de wijziging van één woonbestemming naar twee woonbestemmingen zal de nieuwe woonbestemming per definitie meer zijn dan 50 m². De KGO is daarom van toepassing. Bij uitvoering binnen het KGO moet er voldaan worden voldaan aan de volgende aspecten:



Links: Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "beekdalen en natte laagtes" met daarom delen "dekzandgebied". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "hoevenland-
schap" met daarom heen het "jonge heide- en broekontginningslandschap". (Bron: omgevingsvisie.nl)

- Gemeentelijke visie en/of beleid;
- Generiek beleid van de provincie (ook de gebiedskenmerken);
- Voldoen aan sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen;
- Verlies van ecologische / landschappelijke waarden worden gecompenseerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (evenwicht).

De voorgenomen ontwikkeling dient te voldoen aan onder andere de structuurvisie van de gemeente Wierden, het landschapsontwikkelingsplan en het natuurgebiedsplan Zuidwest Twente. Daarnaast dient het plan te voldoen aan het eerder genoemde beleid van de provincie Overijssel. Door de voorgenomen plannen in het kader van de mantelzorg is het plan ook sociaaleconomisch en maatschappelijk verantwoord. Opmerkelijk is dat nagenoeg de totale meerwaarde van de nieuwe bestemming gecompenseerd dient te worden zonder dat de verschijningsvorm niet of nauwelijks zal veranderen. Het instrument KGO is immers opgesteld om een evenwicht te kunnen vinden tussen de investering en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heeft de familie al behoorlijk geïnvesteerd door de aanleg van houtsingels.

Rekenmethode

De gemeente Wierden hanteert een rekenmethode waarbij het verschil tussen de oorspronkelijke waarde wordt gebruikt als basis. Op basis van het eerder opgestelde taxatierapport betekent dat € 45.000,-. Daarnaast zijn er meerdere wegingsfactoren van toepassing waarbij er getoetst wordt op gebiedseigen of gebiedsvreemd, groot of kleinschalig en eigen belang of maatschappelijk belang. (Zie tabel rechterpagina. De getallen worden bij elkaar opgeteld waarmee het bedrag

van de meerwaarde wordt aangepast. In dit geval geldt er een totaal van 70% van het totaalbedrag. Doordat de ontwikkeling geen invloed heeft op de huidige woonsituatie kan gesteld worden dat de ontwikkeling "gebiedseigen" is. De impact zal geen gevolgen hebben voor de omgeving waardoor het getal van "klein" gehanteerd kan worden. Daarnaast is er sprake van een "beetje maatschappelijk belang" vanwege de voorgenomen mantelzorgsituatie en het behoud en herstel van een cultuurhistorische schuur. Omdat de advies- en legeskosten afgetrokken kunnen worden van het totaal dient de initiatiefnemer € 20.750,- te investeren.

3.3 Structuurvisie Wierden

De structuurvisie van de gemeente Wierden geeft inzicht over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Niet alleen wat de gemeente wil bereiken, ook hoe de gemeente dat wil bereiken. De algehele ambitie: een actieve, ondernemende en zelfbewuste gemeente met kwaliteit hoog in het vaandel. Een groene, recreatieve gemeente met een mooie woon- en leefomgeving. De visie voor het landelijk gebied:

Het streven naar een goede ontwikkelingsmogelijkheid voor agrarische bedrijven en een bredere landbouw. Er is ruimte voor functieverandering voor VAB, natuurbeheer en nieuwe landgoederen. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Er is daarnaast ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid optimaal is gebleven. Volgens de structuurvisie kan het landelijk gebied inspelen op de verbrede landbouw, landschapsversterking en verhogen van bele-

KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
Meerwaarde (Verschil oude en nieuwe bestemming)				
Totaal			€	45.000,00
Percentage berekening conform tabel gem. Wierden				
Afwegingsfactor 70% van totaal		-30%	€	-13.500,00
Subtotaal A			€	31.500,00
Aftrekposten (afgerond naar hele getallen)				
Bestemmingsplankosten en beeldkwaliteitsplan			€	4.700,00
Kosten landschappelijk advies			€	2.050,00
(Leges)kosten gemeente Wierden			€	4.500,00
Taxatiekosten			€	710,00
Subtotaal B			€	11.960,00
Totaal te investeren (Subtotaal A - subtotaal B):			€	19.540,00

Percentageberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering	

Links: KGO Berekening vóór investering. Rechts: Afwegingstabel gemeente Wierden. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving en Beleidslijn toepassing KGO gem. Wierden)



vingswaarden bij onder andere nieuwe ontwikkelingen. Maar moet het ook alert zijn op stoppende agrariërs en functieverandering waardoor het behoud onder druk kan komen te staan.

Belangrijkste ontwikkelingsrichtingen (relevant):

- Ontwikkeling voor wonen met zorg en welzijn (ook aan huis);
- Groene en Blauwe diensten implementeren (subsidieregeling);
- Herstel en behoud cultuurhistorische landschapselementen;
- Herstel en behoud van kwaliteiten;
- Steilranden behouden;
- Versterking contrast open en kleinschalig landschap.

Op basis van de structuurvisie zijn er geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De gemeente Wierden heeft een LOP op laten stellen. De visie in hoofdlijnen heeft als uitgangspunten:

- Behouden en versterken herkenbaarheid en diversiteit van landschappen en landschapstypen;
 - Behouden en versterken van de (kern)kwaliteiten van het gebied (zoals kenmerkende macro- en microreliëf, de kleinschalige variatie en het natuurlijke watersysteem;
 - Het bieden van ruimte aan nieuwe ontwikkelingen, binnen een landschappelijk kader (ontwikkelingsgerichte benadering).
- Voor de oude cultuurlandschappen betekent dat kortweg dat de visie gericht is op behoud en herstel van de kwaliteiten van het

oude landschap zoals het kleinschalig karakter, de ruimtelijke en ecologische variatie, de verschillende landschapselementen en de historische structuren. Belangrijk is dat aandacht wordt besteed aan de positionering, schaal en architectuur van uitbreidingen en nieuwbouw. Een gebiedseigen invulling en landschappelijke inpassing zijn vereisten.

Het gebied Leijerweerd behoort tot deelgebied 11: Leijerweerd - Kartelaarshoek - Bullenaarshoek. Opgaven vanuit het LOP:

- Aanbrengen en versterken van groenblauwe dragers in het gebied, langs beken en watergangen;
- Stimulering aanleg landschapselementen (Erfbeplanting, singels)
- Landschappelijke voorwaarden stellen aan toenemende ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en burgererven;
- Behoud en herstel van kleinschalige en afwisselende structuur en identiteit van oude cultuurlandschap;

De voorgenomen ontwikkeling voldoet, waar mogelijk, aan de voorgestelde opgaven vanuit het LOP.





4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Bestemming van woning met inwoning naar twee zelfstandige wooneenheden.

Uitgangspunten gemeente Wierden:

- Evenwicht tussen ontwikkeling en het omliggende landschap.
- Behoud en/of versterking cultuurhistorische schuur.
- Versterken landschappelijke structuur.
- Invulling volgens beleidslijn KGO, Structuurvisie Wierden en LOP.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

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



5. Het Plan

Door de wijziging van bestemming zal de uitstraling van het erf niet direct veranderen. Indirect is het mogelijk dat het erf in de toekomst een verandering ondergaat onder meer door de mogelijkheid om een aanbouw te realiseren. Het is echter uitgesloten dat de toekomst een mogelijkheid biedt voor twee vrijstaande woningen. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Er is een bestaande situatie met een ruimtelijk evenwicht. Hoewel de ontwikkeling geen directe gevolgen lijkt te hebben voor de omgeving dient de initiatiefnemer € 31.500,- te investeren op basis van de toegenomen waarde van het plangebied. Van een basisinspanning is geen sprake; er verandert immers niets aan de huidige opzet. Wel wordt er een aanvullende inspanning (KGO) verwacht.

Zeer recent is er een houtsingel (N) aangeplant rondom het zuidelijke eigendom. Door de houtsingel is de cultuurhistorie krachtig hersteld en ontstaat er weer een kleinschalig landschap. Voor de aanplant zijn inheemse soorten gebruikt, passend bij het kampenlandschap. Naast de houtsingel is er een haag aangeplant (L) die voor een aangenaam karakteristiek beeld zorgt. Aan de noordzijde van het plangebied bestaat een mogelijkheid om een gedeelte cultuurhistorie te herstellen. De houtsingel (F) markeert bovendien een hoogteverschil tussen de percelen. Totaal zal de houtsingel ca. 4 meter breed worden, waarbij de voorzijde af wordt gerasterd met niet verduurzaamde palen.

Doordat de initiatiefnemer bij draagt aan het versterken van het landschap wordt waardevolle landbouwgrond ingenomen voor de aanleg en aanplant van houtsingels. Om behoud van de houtsingels te kunnen garanderen naar de toekomst bestemd de initiatiefnemer de ondergrond als bos/natuur. Nadelig is dat daarmee de waarde

van de grond zal dalen. Omdat de houtsingels (F/N) bijdragen aan de cultuurhistorie en de ruimtelijke kwaliteit, wordt de afwaardering in overleg met de gemeente gedeeltelijk in mindering gebracht op de KGO bijdrage. De afwaardering bedraagt € 6.750,- (op basis van een gemiddelde waardedaling van € 2,- per m² over 3375 m². De afwaardering van agrarisch naar natuur bedraagt normaliter ca. € 4,- per m²). Element F en N worden afgewaardeerd. De elementen D/E/M worden niet afgewaardeerd omdat de elementen voor de ontwikkeling al aanwezig waren.

Uit een eerdere rapportage van Snelder Zijlstra Makelaars is gebleken dat de waarde van het bouwperceel toeneemt met € 45.000,-. Een taxatie op de overige gronden heeft niet plaatsgevonden, omdat de bestaande situatie geen invloed heeft op de hernieuwde bestemming. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is noodzakelijk binnen de KGO waardoor er een directe relatie ontstaat tussen het bouwperceel en de omgeving. Op basis van het hierbovengestelde is er sprake van een restinvestering van € 12.790,- (70% van € 45.000,- minus kosten en de afwaardering) om een evenwicht te bereiken tussen ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer voert de kosten voor het plantgoed van element F op. Het reeds aangebrachte plantgoed in element N wordt niet opgevoerd. De overige kosten worden besteed aan het opknappen van de bestaande cultuurhistorische schuur (B). De schuur heeft met name in de dakconstructie herstel nodig om te blijven behouden. Zowel de landschappelijke elementen als de schuur hebben een directe invloed op de ruimtelijke kwaliteit.



Algemeen plan van Meenks schaal 1:2000 (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. KGO Maatregelen

Voor de aanvullende kwaliteitsimpuls wordt element F (Zie vorige pagina) ingeplant met een inheems assortiment. Totaal worden er drie rijen beplanting aangebracht over een lengte van 115 meter. De totale oppervlakte wordt daardoor 575 m². De plantafstand bedraagt overal 1,5 x 1,5 meter en wordt aangeplant in een driehoeksverband. Het totaal aantal planten bedraagt 225.

Houtsingel (KGO investering)

Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
Quercus robur	Zomereik	60 - 100	75
Betula pendula	Ruwe berk	60 - 100	25
Corylus avellana	Hazelaar	60 - 100	25
Viburnum opulus	Gelderse Roos	60 - 100	25
Rhamnus frangula	Vuilboom	60 - 100	50
Crataegus monogyna	Meidoorn	60 - 100	25

In de tabel op de rechterpagina zijn de kosten voor het leveren van plantgoed opgenomen, de kosten voor het leveren van een raster en de daarbij behorende arbeid. Door de kosten voor de inplant blijft er netto € 8500,- (afgerond) over. Deze kosten worden besteed aan de renovatie van de cultuurhistorische schuur. Onder meer zal een gedeelte van de kapconstructie vervangen moeten worden net als een gedeelte van de dakpannen. De kosten voor de schuur overschrijden ruim de gestelde 8500,-. Hiervoor wordt verwezen naar de separaat opgestelde offerte.

De KGO bijdrage wordt ruimschoots overschreden. Daardoor kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in evenwicht is. De ontwikkeling kan doorgang vinden op basis van het gestelde beleid.

Kostenberekening invulling KGO	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Aanbrengen bosplantsoen					
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	F	st	225	€ 1,25	€ 281,25
Arbeid inplanten bosplantsoen	F	uur	3	€ 40,00	€ 120,00
Aanbrengen rasters					
Het leveren gekloofde palen á 115 meter	F	st	29	€ 7,00	€ 203,00
Het leveren van toebehoren	F	totaal	1	€ 50,00	€ 50,00
Arbeid	F	uur	14	€ 40,00	€ 560,00
Onderhoud					
Inboeten verzorging beplanting 1 - 4 jaar	F	totaal	35	€ 1,75	€ 61,25
Arbeid inplanten bosplantsoen	F	uur	0,75	€ 40,00	€ 30,00
Beheersen onkruidvegetatie (5 jaren)	F	manuur	6	€ 40,00	€ 240,00
Water geven met trekker en tank (1e jaar)	F	uur	2	€ 65,00	€ 130,00
Totaal inclusief 6% of 21% BTW					€ 1.675,50

De KGO kostenberekening voor het omvormen van het terrein.

