



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Frensdorferweg 22 Lattrop-Breklenkamp | Concept d.d. maart 2023



ad fontem

COLOFON

Titel	Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO
Opgesteld	januari 2022
Datum laatst gewijzigd	maart 2023
Status	Concept
Opdrachtgever	Cosmos en Bossem Frensdorferweg 7635 NK Lattrop-Breklenkamp
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



INHOUDSOPGAVE

Introductie	5
Huidige situatie	7
Gewenste situatie	8
Beleidsanalyse	9
Ruimtelijk kwaliteitsplan	12

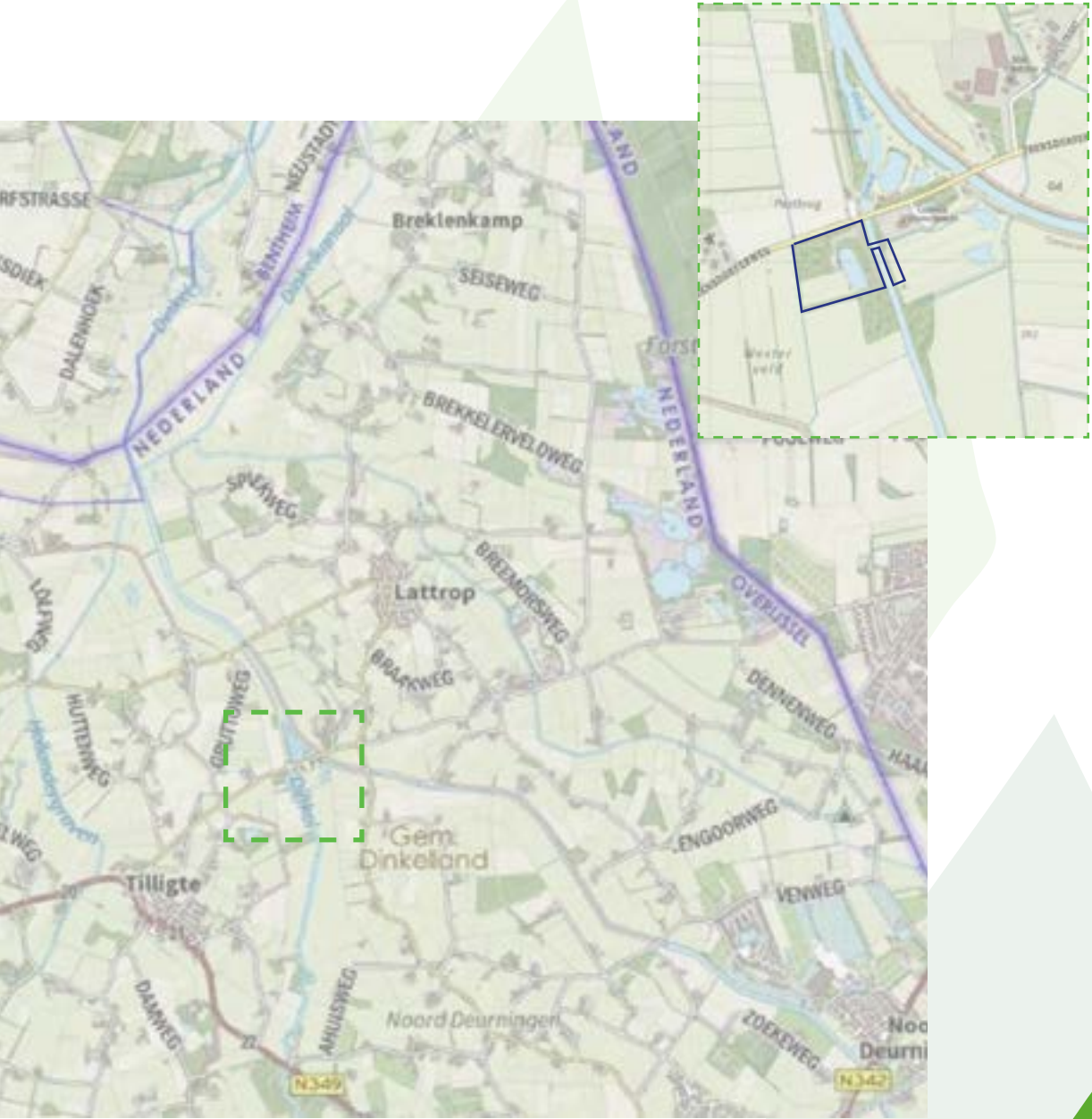
INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen van de Cosmos Sterrenwacht en erfgoed Bossem te Lattrop-Breklenkamp.

De Cosmos Sterrenwacht krijgt geen subsidie meer en derhalve is het voor Cosmos van groot belang om meer inkomsten te verwerven door middel van meer bezoekers. De zoektocht naar een andere samenwerkingspartner heeft geleid tot Erfgoed Bossem, dat op 200 meter van de sterrenwacht ligt. Erfgoed Bossem heeft een in Europa uniek concept van Sterrenkubussen ontwikkeld, waarvoor veel belangstelling blijkt te bestaan. Men kan 's nachts in deze 'tiny houses' verblijven en daarbij naar de sterren kijken door een groot venster in het dak. Veel van hun gasten brengen tevens een bezoek aan Cosmos sterrenwacht. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een aantal Sterrenkubussen aan beide zijden van de Dinkel, een unieke beleving voor gasten van beide partijen.

De provincie Overijssel biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is neergelegd in de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Door deze regeling wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen of gecompenseerd. Op gemeentelijk niveau is het beleidskader verder uitgewerkt in 'Buitengebied met kwaliteit'. Met dit beleidskader wordt aangegeven (1) bij welke ontwikkelingen de kwaliteitsimpuls van toepassing is en (2) wanneer de investeringen in evenwicht zijn.

De gemeente Dinkelland heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. Voorliggend document voorziet in de uitwerking van een KGO plan met landschappelijke inpassing verzorgd door Bijkerk C.S. Aangetoond wordt dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.



Figuur 1 Locatie plangebied in het buitengebied van de gemeente Dinkelland (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Huidige situatie

Ligging

De Cosmos Sterrenwacht is gelegen ten zuiden van de kern Lattrop-Breklenkamp, tussen de Dinkel en het Omleidingskanaal. Het plangebied bevindt zich zowel ten oosten als ten westen van de Dinkel. De Frensdorferweg grenst aan het plangebied. Naast agrarische bedrijvigheid, verspreid liggende woningen, komt ook recreatieve bedrijvigheid voor. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het huidige bedrijfsperceel en uitbreidingslocatie

De familie Gosemeijer is de grondlegger voor de Volkssterrenwacht Twente, nu Cosmos Sterrenwacht Dinkelland geheten. Begin jaren negentig werd de sterrenwacht verplaatst van Denekamp naar de huidige plek in Lattrop-Breklenkamp. De sterrenwacht beschikt over verschillende expositieruimtes, een filmzaal, een planetarium, parkeerplaatsen voor bezoekers. Naast de sterrenwacht ligt de fraai aangelegde Sterrentuin.



Figuur 3 Luchtfoto met plangebied groen omkaderd (bron: eigen bewerking atlasvanoverijssel.nl)

Op bovenstaand figuur is een luchtfoto opgenomen waarbij de Sterrenwacht te zien is. Het geel omlijnde gedeelte geeft indicatief de locatie van de nieuwe ontwikkelingen weer. Hier

zullen de kubussen en andere gebouwen en voorzieningen toegevoegd worden aan het terrein.

Landschap

Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Noordoost Twente voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. Het brede Dinkeldal tussen grofweg Ootmarsum en de DuitsNederlandse grens en van Breklenkamp tot Denekamp/Mekkelhorst is in het Laat-Weichselien opgevuld door dekzanden die in de vorm van kleine dekzandruggen en dekzandkopjes zijn afgezet. De Dinkel en haar voormalige zijbeken doorsneden dit beekdal-landschap. Zodoende ontstond een kleinschalig, reliëfrijk en sterk geaccentueerd maaiveld.

Het plangebied kenmerkt zich als het maten en flierenlandschap, aangrenzend aan het heideontginningslandschap waar de nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Het maten- en flierenlandschap kenmerkt zich als een keinschalig landschap langs de beek met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Het heideontginningslandschap kenmerkt zich met een half open tot open landschap met rationele structuren. Bepanting is aanwezig in singels op perceelranden en in lanen langs wegen; daarnaast enkele bos- en heide-restanten.

Planologische regime

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de bestemmingen 'Cultuur en Ontspanning - Sterrenwacht' ter plaatse van de sterrenwacht en de bijbehorende gronden, 'bos en natuur' ter plaatse van de overige in het plangebied. Daarnaast bestaat er de dubbelbestemming 'waarde - ecologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan met in groen de 'bos en natuur' bestemming en in roze de gronden behorende bij de Sterrenwacht (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt plaats op gronden bestemd tot 'bos en natuur'. Op de tot 'bos en natuur' bestemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd en derhalve is de ontwikkeling niet mogelijk binnen de huidige kaders. De inrichtingsmaatregelen in het plangebied ten behoeve van de inpassing en de versterking van de natuur zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bij recht toegestaan.

Figuur 2 Luchtfoto Sterrenwacht Lattrop (bron: cyclomedia.nl)

Gewenste situatie

Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van onder andere sterrenkubussen, houtwalkubussen en een zonnetempel. Onderstaand zijn de diverse elementen van het plan weergegeven.

Kwaliteitsprestaties

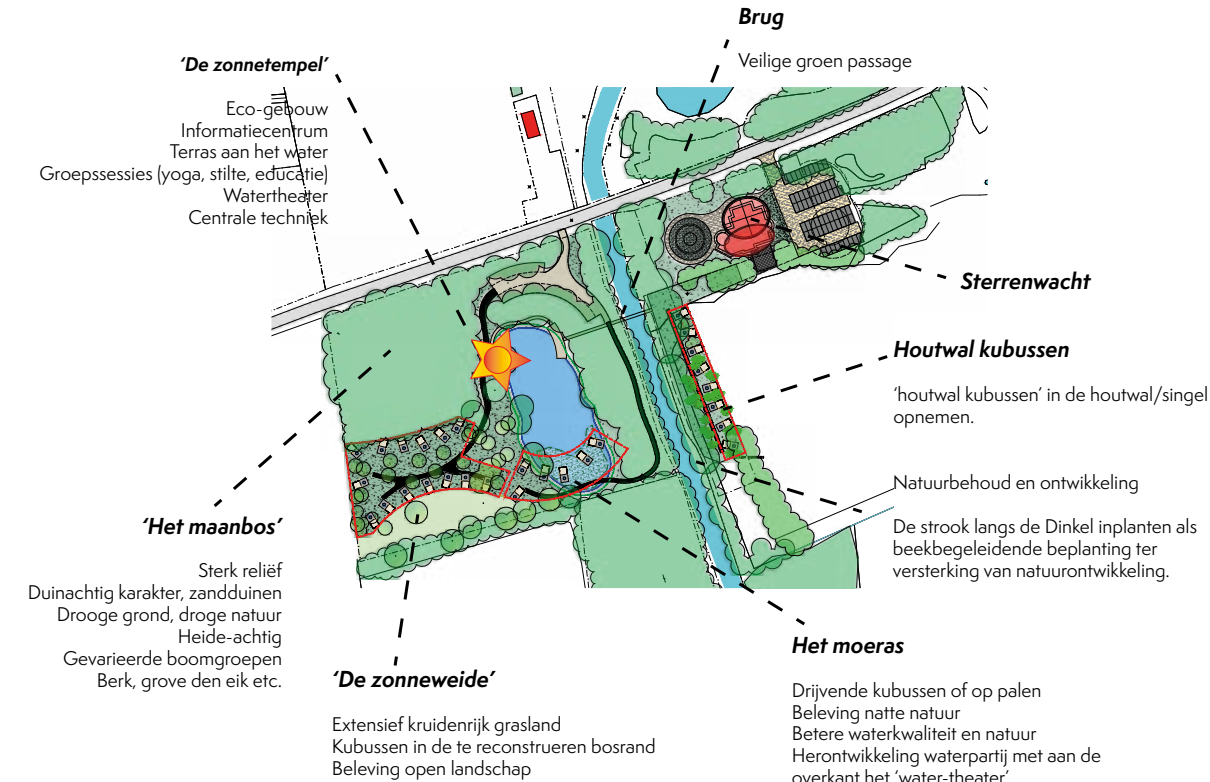
Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat voor iedere ontwikkeling minimaal een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf wordt toegepast(basisinspanning). Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).

Basisinspanning

De basisinspanning bestaat uit de landschappelijke inpassing van de Sterrenwacht en de nieuwe elementen behorende bij het concept van de sterrenkubussen. De toe te voegen bebouwing wordt ingepast door het toevoegen van inheemse beplanting. Daarnaast worden de bestaande structuren in het gebied versterkt. De concrete maatregelen worden uiteengezet in de landschappelijke inpassing opgesteld door Bijkerk C.S.

Aanvullende inspanning

Bij een uitbreiding van een perceel en de gedeeltelijke omschaling naar een andere 'overige functie' wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). Dit



vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen, of gecompenseerd. Indien het (gedeeltelijk) toestaan van een andere 'Overige functie' aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering, uit te voeren op basis van een taxatie. Naast de basisinspanning dienen er extra inspanningen verricht te worden.

De verplichte extra inspanning bestaat uit investeringen in het landschap grenzend aan de Dinkel en het bos ten noorden van de sterrenkubussen. Hier worden uiteenlopende inrichtingsmaatregelen getroffen ter versterking van de beekloop, de vijver en de omliggende natuur. Deze inrichtingsmaatregelen als aanvullende inspanning worden nader beschreven in paragraaf 'Landschappelijke inpassing' onder het kopje 'aanvullende maatregelen'. Het volledige KGO-landschapsplan dat is opgesteld door Bijkerk C.S. is opgenomen als bijlage 1 bij dit KGO-plan.

Beleidsanalyse

Provinciaal beleid

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend.

Uitgangspunten hiervoor zijn : Ontwikkelingen dragen bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Agrarische cultuurlandschap: Jong heide- en broekontginningslandschap

Het plangebied ten westen van de Dinkel wordt getypeerd als het jong heide- en broekontginningslandschap. Het landschap dat wij nu typeren als jong heide- en broekontginningslandschap bestond vroeger uit uitgestrekte heidevelden en natte laagtes. De hoger gelegen drogere delen van deze woeste gronden werden gebruikt voor de beweiding van schapen en het steken van plaggen voor de bemesting van de essen. De grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. De structuur van het landschap is ontstaan ten tijde van technische, medische en chemische uitvindingen (zoals kunstmest) in de 18e en

19de eeuw, die de ontginning van moerige gronden en heidevelden rendabel maakten. Er ontstond een rationeel boerenland met de lange rechte wegen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouwkavels en de regelmatige verspreide boerderijen. Een grootschalig landschap gericht op de landbouw met dragende structuren gevormd door groene en blauwe raamwerken. Het plangebied kenmerkt zich met perceelrandbegroeiing, beekbegeleidend groen, begroeiing langs de Frensdorfweg en bosrestanten. Een deel hiervan is opgenomen als casco element conform het Cascobeleid van de gemeente Dinkelland (zie het figuur bij het gemeentelijke casco beleid).

Maten- en flierenlandschap

De gronden rondom de sterrenwacht zijn gelegen in het Dinkeldal, met een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding - daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend - was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingsstelsel. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Voor de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Nieuwe dragers als biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging, particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

Figuur 5 Voorgenomen ontwikkeling (bron: Bijkerk C.S.)

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). Omdat het plangebied bestaat uit gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, moet het initiatief getoetst worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland. Uit deze toets moet blijken of sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. De Natuurnank Overijssel heeft deze toets uitgevoerd in het document ‘Toetsing Natuurnetwerk Nederland’ voor de locatie ‘Sterrenwacht en omgeving te Lattrop’. Mits nieuw areaal wordt toegevoegd aan het NNN, en dit gebied bestemd en beheerd wordt als natuur, wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het beleid.

Binnen het plangebied kan niet voldaan worden aan de vergroting van het areaal NNN. De oppervlakte NNN wordt verminderd met 3750 m2 vanwege de uitbreiding van de recreatieve bestemming en 2764 m2 zal binnen het plangebied worden omgezet naar NNN, wat leidt tot een vermindering van het areaal NNN binnen het plangebied. Derhalve is een locatie nabij het plangebied aan de Horstweg aangewezen als perceel om om te zetten naar NNN. Nabij het bos waar het om gaat is reeds een bosperceel aanwezig die aangewezen is tot NNN. Dat perceel (groen) evenals het toe te voegen perceel (donker groen omkaderd) aan de NNN is onderstaand weergegeven.



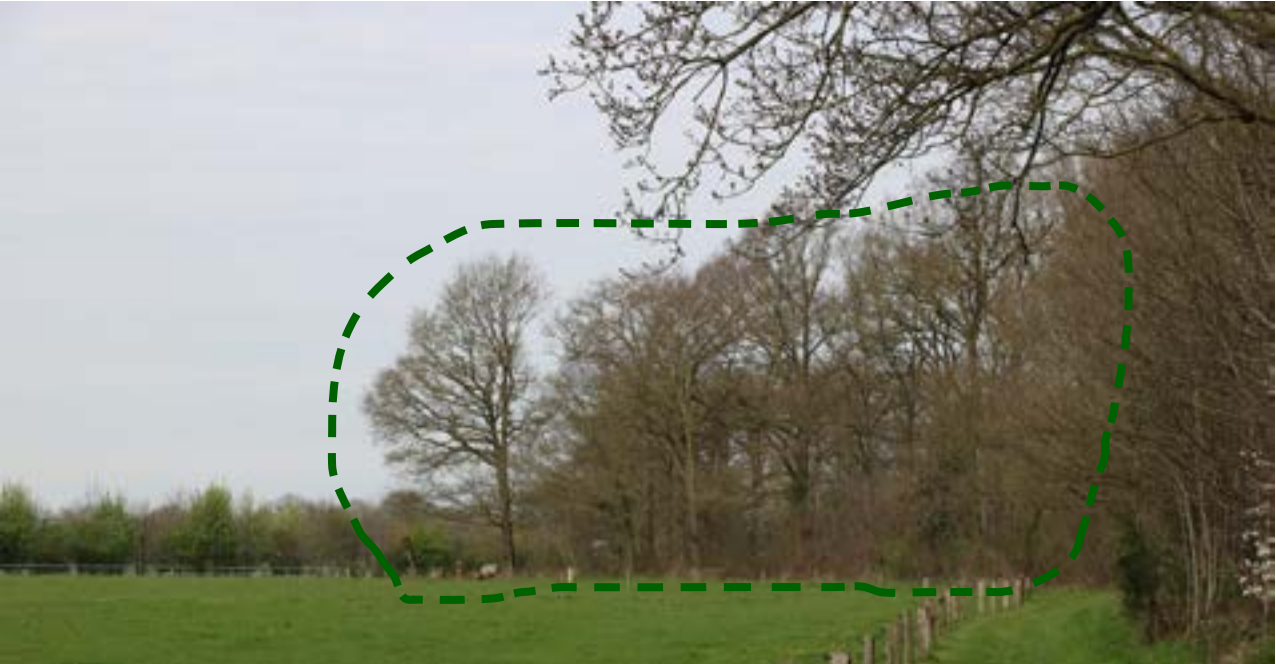
Figuur 6 NNN kaart (bron: Atlasoverijssel.nl)

Het betreft een gedeelte van perceel 1277, sectie L te Denekamp. De oppervlakte toe te voegen NNN betreft 1735 m2. Het bosperceel bestaat hoofdzakelijk uit eiken met een ondergroei van inheems bosplantsoen. Het bos kan als bos worden beheerd. Er wordt op toekomstbomen geselecteerd en bij het ontstaan van open plekken worden bijgeplant met eik. De houtwal begrenst het perceel. Naast het bos ligt een karrenspoor met daarnaast de afrastering voor het weiland. Het initiatief zorgt voor een toename van het areaal NNN.

Figuur 7 Bosperceel dat onderdeel zal worden van het NNN (bron: Ad Fontem)



Figuur 8 Bosperceel dat onderdeel zal worden van het NNN (bron: Ad Fontem)



Gemeentelijk beleid

Buitengebied met kwaliteit *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Het buitengebied van Dinkelland kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies en nieuwe functies vragen om ruimte. De gemeente Dinkelland streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. Het beleid ‘buitengebied met kwaliteit’ is voor onderhavige ontwikkeling van toepassing. De regels en voorwaarden in het beleid zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Bij de ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij het uitbreiden van een bestaand perceel in het (gedeeltelijk) omschalen naar een andere ‘overige functie’ dient men naast een basisinspanning een extra investering aan te bieden.

Generiek beleid

In dit onderhavige gemeentelijke beleid wordt vastgesteld dat afwijking van bestaande regels mogelijk is ten behoeve van economische ontwikkelingen die naar aard en omvang passend zijn op de locatie, mits passend binnen het provinciaal- en rijksbeleid (zoals zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), deze passen bij de gebiedskenmerken en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Educatieve functies gelieerd aan het buitengebied, evenals recreatieve functies worden gezien als passende functies in het buitengebied. Qua omvang gaat het om de verhouding tussen de grootte van de ontwikkeling ten opzichte van de specifieke locatie, te weten de gebiedskenmerken van het type landschap. In het landschapsplan is onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

Evenwicht

Er is een basis gevonden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de

vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing: vorm en situering van gebouwen, erfbeplantingen.

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1) is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;

Het toevoegen van verblijfsrecreatieve functies in combinatie met educatieve functies is passend in het buitengebied. Het sterrenkubussen concept is gebaat bij een locatie waar de donkerte in de nacht heerst.

2) wat is de schaal van de impact op de omgeving; *Het toevoegen van kleinschalige verblijfsrecreatie heeft een kleine impact op de omgeving. Dit is gemotiveerd in het landschapsplan van Bijkerk C.S.*

3) wel of niet functioneel aan het buitengebied gebonden; *In onderhavig plan is er sprake van een aan het buitengebied functioneel gebonden activiteit. Er zal naast de basisinspanning 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.*

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren, zal het bedrag gestort worden in het KGO-fonds.

Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Normaliter wordt uitgegaan van basisbedragen, echter vanwege het gedeeltelijk intensiveren van de recreatieve bestemming wordt middels een taxatie de toegenomen waarde bepaald.

Taxatie

In onderhavige ontwikkeling vindt er een wijziging van de bestemming plaats. In dit geval is een taxatierapport opgesteld om de waardesprong te kunnen bepalen, omdat de vraag niet overeenkomt met de standaardtabel als opgenomen in het KGO beleid. Aarnink makelaardij (taxatie- en makelaarskantoor) heeft een taxatie uitgevoerd. De waardevermeerdering betreft € 95.000,-

De voorgenomen ontwikkeling is functioneel aan het buitengebied verbonden. 25% van de waardevermeerdering dient ingezet worden voor de compensatie ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geeft een te investeren bedrag van 23.750,-. Daarnaast kunnen de kosten voor het KGO plan a € 2.375,- (met een maximum van 10%) worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. Omdat het 2 bezoekenmomenten betreft is dat € 500,-. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 20.875,-

Cascobeleid gemeente Dinkelland

De gemeente Dinkelland 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. De bestaande casco elementen worden niet aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen. De bestaande structuren worden juist versterkt door onder andere nieuwe aanplant.



Figuur 9 Cascobeleidskaart (bron: Atlasoverijssel.nl)

Landschappelijk inrichtingsplan

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Met toepassing van het KGO - Buitengebied met kwaliteit beleid kunnen de voorgenomen ontwikkelingen van onder andere het plaatsen van diverse verblijfsrecreatieve objecten, in de vorm van houtwalkubussen en sterrenkubussen, en een zonnetempel plaatsvinden. De ontwikkeling vindt plaats in bos en natuur bestemd gebied naast de sterrenwacht. Het streefbeeld bestaat uit het behouden van de bestaande kwaliteiten en waar mogelijk de robuuste landschappelijke structuur te versterken.

De invulling van de landschappelijke inpassing wordt nader belicht in het rapport van Bijkerk c.s. Tuin- en Landschap-sarchitecten, dat tevens als bijlage is toegevoegd. De natuurwaarden op de plekken waar de kubussen zijn gepland en op welke wijze deze gecompenseerd worden is uiteengezet in het rapport. Samenvattend heeft het plan door toepassing van de landschapsmaatregelen geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het project.

Op basis van de voorgaande paragrafen is het bedrag berekend dat, naast de verplichte basisinspanning, geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze investering of kwaliteitsimpuls kan op verschillende manieren worden ingezet. Er is voor gekozen de investeringen in de omgeving van het plangebied toe te passen.

Gebieden

- Het plangebied kent een aantal gebieden die elk een specifiek plan van aanpak vragen. De gebieden zijn:
2. De Brug
 3. De strook tussen Dinkel en houtwalkubussen
 4. Het gebied tussen Dinkel en vijver
 5. De vijver en omgeving
 6. Het bos
 7. De bosrandkubussen
 8. De kubussen in de weide
 9. De entrée
 10. Wandelpad
 11. Wandelpaden in het plangebied
 12. Natuurontwikkeling en compensatie

De basisinspanning bestaat uit de maatregelen in de gebieden 5, 7, 8, 9 en 11. De aanvullende inspanning bestaat uit de maatregelen in de gebieden 2, 3, 4, 6 en 10.

Basisinspanning

De vijver en omgeving

De waterkwaliteit van de vijver is slecht als gevolg van de aanwezigheid van teveel vis. Een deel van de vijver kan als ondieper moerasgebied worden ontwikkeld. In dit moeras kunnen enkele ‘waterkubussen’ en bijzondere plek krijgen. De vissen worden verwijderd nadat de overeenkomst met vissers beëindigd kan worden.

De bosrand

Dit gebied bestaat uit opslag van berk, lijsterbes en populier. Er bevindt zich een ondergroei van adelaarsvaren. Het betreft ca. 2000 m2. De aanwezige beplanting bestaat uit berg en ratelwilg. Dit is in elk geval geen duurzaam bos met enige toekomstverwachting. Het is een pioniersvegetatie. Het plan is dat er een zestal kubussen een plek vinden inclusief halfverharde paden. Het rooien van de pioniersvegetatie kan als grondwerk worden gezien. De aanleg van het pad zal bestaan uit het aanleggen van een eenvoudig zandcunet met daarop een lichte halfverharding.

Kubussen in de weide

Dit gebied is vrijwel onbegroeid en bestaat vnl. uit weide. Er wordt gespit tot een diepte van ca. 40 cm. De kubussen worden geplaatst en het pad kan worden aangelegd. De kubussen worden zonder fundering geplaatst. In het gehele gebied kan passen bosplantsoen worden geplant. De kubussen zijn in het groen ingebed. De afstanden tussen de kubussen zullen minimaal 9 meter en maximaal 12 meter zijn m.u.v. enkele solitaire exemplaren. De weide wordt beheerd het beheersadvies zoals beschreven in het provinciaal beleid conform N12.02 Bloem en kruidenrijke graslanden.

De entree en parkeren

Er is van oudsher een open ruimte daar waar de inrit het terrein ontsluit. Hier kan op eenvoudige wijze een extensief opgezette parkeersituatie worden aangelegd. Het verdient aanbeveling dat er tussen de openbare weg enige afscheiding wordt aangebracht. Dat kan in de vorm van eenvoudige eikenhouten palen (ca. 1,2 m1.) en grootmazig schapengaas. Op de volgende pagina wordt een schets getoond die aangeeft dat binnen de bestaande open ruimte voldoende parkeervoorziening kan worden gerealiseerd.

Aanvullende inspanning

De brug

De oevers van de Dinkel vallen onder het beheer van het Waterschap. Deze oevers bestaan vnl. uit eiken. Deze hangen sterk over de beekloop. Dit geeft een bijna romantisch beeld van de beek. Overleg met het waterschap is noodzakelijk om een goede aansluiting met de te ontwikkelen gebieden te krijgen. Op deze locatie wordt een brug aangelegd. Het doel is dat er een loopverbing komt tussen Sterrenwacht en het plangebied. De brug bestaat uit een stalen draagconstructie met een houten opbouw.

De strook tussen Dinkel en houtwalkubussen

Dit gebied bestaat uit een langgerekte laagte die op gezette momenten zelfs onder water staat. Het uitgangspunt is dat de kubussen benaderd worden vanaf een extensief pad zo dicht mogelijk bij de entrees. Het pad is maximaal 1,5 meter breed. De bestaande houtwal/singel wordt hier en daar afgezet maar niet gerooid. Op de volgende pagina wordt verbeeld wat gemiddeld de afstand tussen de kubussen zal zijn. Hiernaast wordt de in te planten beplanting beschreven. Er wordt een struweel aangeplant tussen het toegangs pad en de laagte aan de Dinkelijde. Ook tussen de kubussen zal dit struweel worden aangeplant. Dat struweel zal bestaan uit inheems bosplantsoen en zal als hakhout worden beheerd.

Gebied tussen Dinkel en vijver

Dit gebied bestaat vnl. uit eiken. Er is een grote verscheidenheid aan diktes en kwaliteiten. Het bestand sluit aan op de eiken langs de oever van de Dinkel. Om onduidelijke redenen zijn er bergen grond gestort, daar waar de oever van de vijver begint. Het gebied beslaat globaal 3000 m2. Langs de beek loopt een zandpad dat als ontsluitingspad heeft gediend.

Het bos wordt gedund op toekomstbomen zodat er meer licht en lucht t.b.v. een gevarieerde bosvegetatie kan ontstaan. De bergen grond worden uitgevlakt. Er wordt inheems bos- en oeverplantsoen in het gehele gebied aangeplant. Het zandpad wordt geminimaliseerd. Uitsluitend t.b.v. beheer.

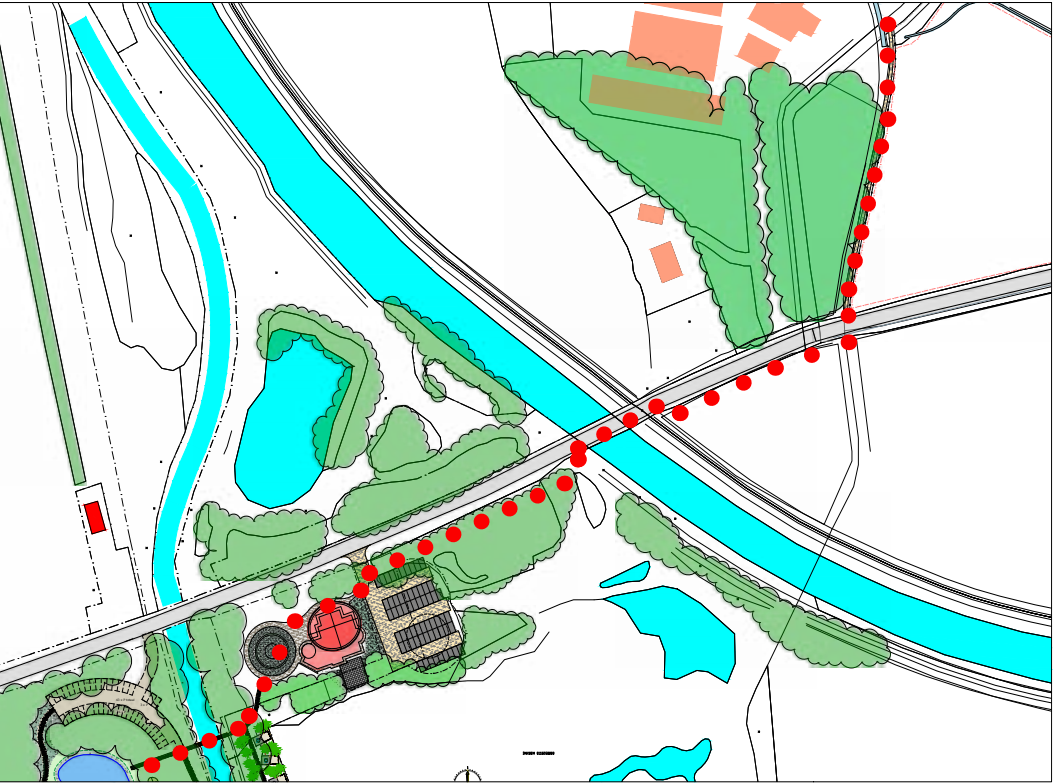
Verbetering bos

Aangrenzend aan de Frensdorferweg ligt een bos waarin naast diverse fraaie en gezonde eiken een veelheid van rommelige opslag aanwezig is. Het betreft een gemengd bos met vnl. eik, es, grove den, els, berk, hazelaar, meidoorn, lijsterbes, vuilboom. Het bos wordt enigszins geschoond, met behoud van de kroonlaag. Er wordt op toekomstbomen geselecteerd. Alle bestaande soorten verdienen het te worden gehandhaafd. In de kroonlaag zijn de gewenste hoofdsoorten eik, grove den, berk en els. Els kan waar nodig worden afgezet en kan weer uitstoelen. Na de werkzaamheden kan er natuurlijke verjonging plaats vinden. Het beheer bestaat, indien nodig, uit het bestrijden van Amerikaanse vogelkers.

Wandelpad

Om een goede verbinding tussen erve Bossem en de Sterrenwacht en omgeving te realiseren wordt een wandelpad aangelegd zoals hieronder is gevisualiseerd. Het pad ten oosten van de Sterrenwacht tot aan de Dinkel is reeds bestaand, dit zal uitgebreid worden door het pad deels over agrarische gronden te laten lopen richting erve Bossem. Op die manier zal ook de verkeersveiligheid toenemen. Het zal een licht halfverhard pad zijn met aan de weidekant eikenhouten palen met draad. De breedte van het pad is 1,50 m1. De materialisering zal van een fijne fractie metselwerkkorrelmix zijn. Als afscheiding naar de weide worden eikenhouten palen met draad geplaatst.

Figuur 10 Wandelpad (Bijkerk C.S.)



Werkbeschrijving en kostenraming aanvullende inspanning

	WERKBESCHRIJVING EN RAMING KUBUSSEN				
		KOSTEN EX BTW	BTW 21%	BTW 6%	
2	AANLEG BRUG	€ 35.000,00	€ 7.350,00	€ 0,00	
3	DE STROOK TUSSEN HOUTWALKUBUSSEN EN DINKEL	€ 875,00	€ 152,25	€ 9,00	
4	GEBIED TUSSEN DINKEL EN VIJVER	€ 3.150,00	€ 588,00	€ 21,00	
5	RENOVATIE VIJVER	€ 37.200,00	€ 7.812,00	€ 0,00	
6	HET BOS	€ 4.000,00	€ 840,00	€ 0,00	
10	WANDELPAD BOSSEM-STERRENWACHT	€ 3.860,00	€ 653,10	€ 4.558,10	

Uit de taxatie en de KGO berekening blijkt een benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit € 20.875,-. De kosten voor het uitvoeren van de aanvullende inspanning bedragen in totaal € 84.085,- ex BTW. Er wordt ruim voldaan aan de KGO-plicht.