

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

‘fam. Tijink - Dorpsstraat 20 te Lattrop’



.....

KGO-plan laatst gewijzigd op 3 juli 2019



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

‘fam. Tijink - Dorpsstraat 20 te Lattrop’

Opdrachtgever:

Autobedrijf Tijink

Adres Dorpsstraat 20
7635 NC Lattrop
Telefoon +31 (0)541-229600
Website www.autobedrijftijink.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2019 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	5
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	5
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	6
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	6
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	6 - 7
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	7 - 8
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 t/m 9
2.1.7	Stap 7 - 'Begroting'	10 - 11

Bijlage: Landschapsonwerp

1. Inleiding

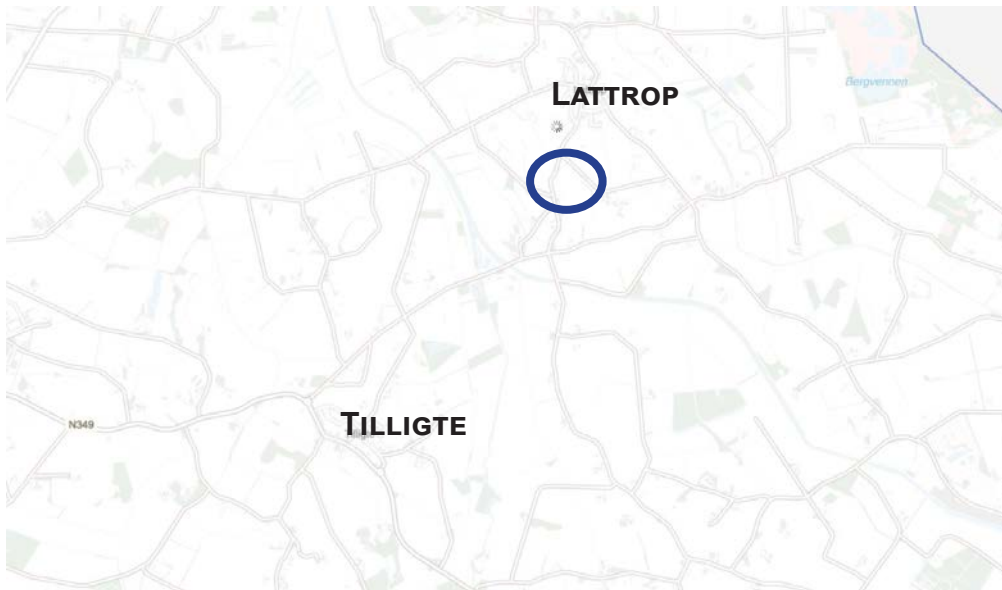
1.1. Aanleiding en opdracht

De familie Tijink heeft een autobedrijf in Lattrop. Door een brand is het pand volledig vernield. In overleg met de gemeente is er een afweging gemaakt om te onderzoeken of een nieuwbouw aan de overzijde van de Dorpsstraat mogelijk is. Dit KGO plan voorziet in een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het autobedrijf.

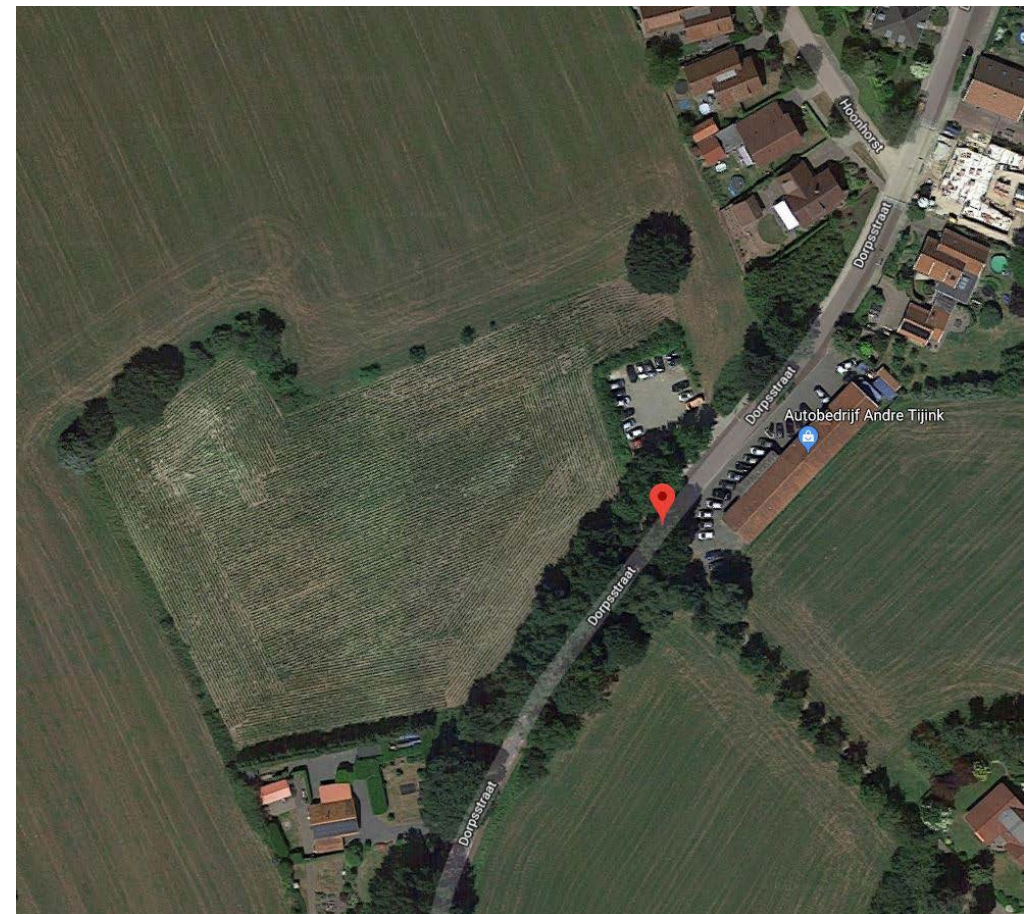
Dit plan toont aan dat er wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsinvestering.

Onze taak: *een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2. Planlocatie met aan de oostkant van de Dorpsstraat de vernielde locatie en de westkant de gewenste locatie van de nieuwbouw.

2. Uitwerking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten zijn daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/ het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

Wanneer de gemeente bepaald heeft dat er een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is bij de aangevraagde voorgenomen ontwikkeling moet er een landschapskwaliteitsplan worden opgesteld. Het KGO-plan vormt de leidraad voor het op te stellen landschapskwaliteitsplan.

Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?

Het huidige autobedrijf heeft een perceelsgrootte van 1.100 m² en de gewenste locatie is 3.300 m² groot. Deze omzetting van bestemmingsplan agrarisch naar niet agrarisch bouwblok, in combinatie met de kernrandzone zorgt voor een investeringsbedrag van € 55.000. Een tweetal aftrekposten (advieskosten en kosten Kwaliteitsteam) zorgen ervoor dat het definitieve investeringsbedrag uit komt op € 48.500. Van dit bedrag kan 20% worden ingezet binnen de bebouwde kom.

Berekening KGO investering				
Autobedrijf Tijink Lattrop				5-6-2019
	aantal	€ / eenh		Totaal
Huidig perceel: niet agr. Bouwblok > agrarisch	1.100	€	-50,00	€ -55.000,00
Nieuw perceel: agrarisch > niet agr. Bouwblok	3.300	€	50,00	€ 165.000,00
Kernrandzone 100% > 50% investering			€	-55.000,00
subtotaal investering			€	55.000,00
advieskosten	-10%	€	55.000,00	€ -5.500,00
Kosten kwaliteitsgroep	4	€	250,00	€ -1.000,00
Subtotaal investering			€	48.500,00
In zetten binnen de kern € 6.000 en op locatie € 42.500				
totaal KGO berekening			€	48.500,00

Figuur 3. Tabel met het investeringsbedrag

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart in figuur 4 groene landschapselementen én rode elementen. De groene casco elementen dienen behouden te worden en de rode landschapselementen mogen verwijderd worden.

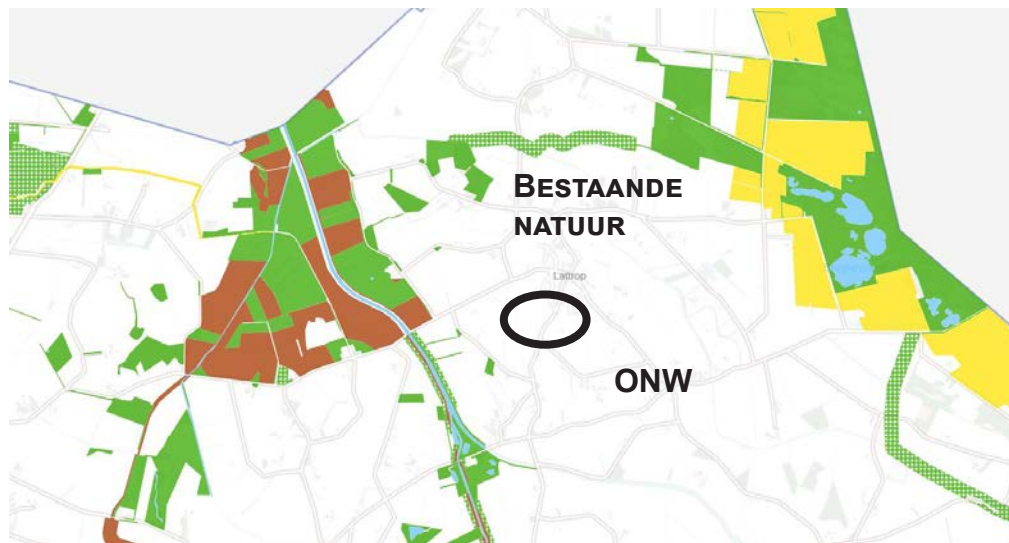


Figuur 4. Cascokaart - Dorpsstraat 20 te Lattrop

2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de NNN (Natuurnetwerk Nederland) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de NNN blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de NNN, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Zoals te zien is in figuur 5 ligt het plangebied niet in de directe omgeving van een NNN en ONW gebied.



Figuur 5. Zone Ondernemen met Natuur en Water

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'oude hoevenlandschap / kampenlandschap'. Hieronder een omschrijving van het landschapstype.

Een omschrijving van het kampenlandschap: Op de smallere hogere rugen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmancesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij eveneens sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat



Figuur 6. Landschapstypenkaart - oude hoevenlandschap / kampenlandschap

het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.



Figuur 7. Historische kaart jaar 1900



Figuur 9. Historische kaart jaar 1960

8



Figuur 8. Historische kaart jaar 1919-1935

2.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Kijkende naar de historische kaarten in figuur 7, 8 en 9 is te zien dat de es minder prominent in het landschap is komen te liggen.

De kaart van 1900 toont veel landschapselementen die door de jaren heen op grote schaal zijn verdwenen. Op de kaart van 1960 is activiteit te zien op de huidige locatie aan de Dorpsstraat 20. De es - althans de kenmerkende beplanting - is verdwenen.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls plaats vindt in het oude hoevenlandschap / kampenlandschap wordt op de volgende pagina het streefbeeld van het landschapstype beschreven.



Figuur 10. Streefbeeld Kampenlandschap

Het oude hoevenlandschap / kampenlandschap zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Het behouden en versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Het versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;
- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen;
- Het versterken van een natuurlijke waterhuishouding door het vasthouden van water in het gebied en water vertraagd af te voeren door het landschap.

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

- 1: Versterken van de herkenbaarheid van het kleinschalige reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen.
- 2: Versterken van het open karakter van de kampen.
- 3: Versterken van de ruimtelijke variatie en het kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages.
- 4: Versterken en herstellen van de beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden.
- 5: Het erf onderdeel van het landschap laten zijn door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende beplanting of door erfbeplanting een aanzet te geven.
- 6: Zichtbaar maken van beeklopen.

Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden, houtwallen en laagtes van beekdalen.

2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 13 staat het KGO plan weergegeven. De realisatiekosten van het landschapsonderwerp exclusief de basisinspanning komen uit op € 43.406 excl. btw. Om te komen aan het te investeren bedrag wordt er een bedrag geschonken aan de buurtschapsraad van Lattrop-Breklenkamp. Zij besteden de € 6.000 aan de realisatie van een loop- en wandelpad langs het strooiveld in de bebouwde kom van Lattrop. Een ondertekende overeenkomst is bijgevoegd in figuur 12 op pagina 11.

In figuur 11a en 11b staat een specificatie van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van het landschapsonderwerp.



Projectnaam: KGO Autobedrijf Tijink Lattrop
Datum: 27-6-2019

Blad: 1/2

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
1	ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN - basisinspanning					
10010	Snoeien bestaande houtwal + bomen					
10020	* Boomploeg	uur	48,0 V	€ 45,00	€ -	1
10030	* Versnipperaar	uur	16,0 V	€ 50,00	€ -	1
10040	* Afvoeren houtsnippers	ton	7,5 V	€ 35,00	€ -	1
2	GRONDWERK T.B.V. STEILRAND ES - basisinspanning					
20010	Frezen bestaande graszode	uur	3,0 V	€ 75,00	€ -	1
20020	Levering teelaarde	m3	400,0 V	€ 15,00	€ -	1
20030	Hydraulische kraan - aanbrengen teelaarde	uur	20,0 V	€ 85,00	€ -	1
20040	Transport teelaarde - 2x tractor+dumpers	uur	20,0 V	€ 115,00	€ -	1
20050	Spitten (storende laag voorkomen)	uur	4,0 V	€ 75,00	€ -	1
20060	Cultuurtechnisch afwerken - hydr. Kraan	uur	12,0 V	€ 85,00	€ -	1
3	ELEMENT 1 - basisinspanning					
30010	* Bomen leveren 14-16	st	2,0 N	€ 120,00	€ -	2
30020	* Transport bomen	uur	1,0 V	€ 45,00	€ -	1
30030	* Planten van de bomen	uur	2,0 V	€ 45,00	€ -	1
30040	* Leveren van 4 boompalen en band	st	4,0 N	€ 11,50	€ -	1
30050	* Plaatsen boompalen	uur	1,0 V	€ 45,00	€ -	1
4	ELEMENT 2 - basisinspanning					
40010	* Bomen leveren 14-16	st	3,0 N	€ 120,00	€ -	2
40020	* Transport bomen	uur	1,0 V	€ 45,00	€ -	1
40030	* Planten van de bomen	uur	3,0 V	€ 45,00	€ -	1
40040	* Leveren van 6 boompalen en band	st	6,0 N	€ 11,50	€ -	1
40050	* Plaatsen boompalen	uur	1,0 V	€ 45,00	€ -	1
5	ELEMENT 3 + 4 - Kwaliteitsinvestering					
50010	* Bomen leveren 14-16	st	8,0 N	€ 120,00	€ 960,00	2
50020	* Transport bomen	uur	1,0 V	€ 45,00	€ 45,00	1
50030	* Planten van de bomen	uur	8,0 V	€ 45,00	€ 360,00	1
50040	* Leveren van 16 boompalen en band	st	16,0 N	€ 11,50	€ 184,00	1
50050	* Plaatsen boompalen	uur	4,0 V	€ 45,00	€ 180,00	1
50060	* Leveren bosplantsoen 80-100	st	90,0 V	€ 2,50	€ 225,00	2
50070	* Planten van bosplantsoen	uur	4,0 V	€ 45,00	€ 180,00	1
6	OPRUIMWERKZAAMHEDEN - BEPLANTING OP DE ES - Kwaliteitsinvestering					
60010	Snoeien bestaande houtwal + bomen					
60020	* Boomploeg	uur	20,0 V	€ 45,00	€ 900,00	1
60030	* Versnipperaar	uur	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
60040	* Afvoeren houtsnippers	ton	3,0 V	€ 35,00	€ 105,00	1
60050	* Hydraulische kraan verwijderen stobben	uur	2,0 V	€ 85,00	€ 170,00	1
60060	* Afvoeren boomstobben	ton	5,0 V	€ 35,00	€ 175,00	1
7	BOMEN UITRUSTEREN - Kwaliteitsinvestering					
70010	Leveren/plaatsen Post&Rail kastanje	m1	72,0 V	€ 56,00	€ 4.032,00	1

Figuur 11a. Begroting realisatie landschapsonderwerp

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
8	GRONDWERK T.B.V. HERSTEL ES - Kwaliteitsinvestering					
80010	Frezen bouwland	uur	1,0 V	€ 75,00	€ 75,00	1
80020	Levering teelaarde	m3	150,0 V	€ 15,00	€ 2.250,00	1
80030	Hydraulische kraan - aanbrengen teelaarde	uur	12,0 V	€ 85,00	€ 1.020,00	1
80040	Transport teelaarde - 2x tractor+dumpers	uur	10,0 V	€ 115,00	€ 1.150,00	1
80050	Spitten (storende laag voorkomen)	uur	1,0 V	€ 75,00	€ 75,00	1
80060	Cultuurtechnisch afwerken - hydr. Kraan	uur	6,0 V	€ 85,00	€ 510,00	1
9	BESTAANDE PARKEERPLAATS OPRUIJEN					
90010	* Laurierhaag met kettingzaag afzagen	uur	16,0 V	€ 45,00	€ 720,00	1
90020	* Versnipperaar	uur	8,0 V	€ 50,00	€ 400,00	1
90030	* Afvoeren houtsnippers	ton	4,0 V	€ 35,00	€ 140,00	1
90040	* Hydraulische kraan verwijderen stobben	uur	4,0 V	€ 85,00	€ 340,00	1
90050	* Afvoeren stobben	ton	3,0 V	€ 35,00	€ 105,00	1
90060	* Verharding+zand - hydr. Kraan	uur	12,0 V	€ 85,00	€ 1.020,00	1
90070	* Afvoeren puin + zand (500m2)	ton	225,0 V	€ 10,00	€ 2.250,00	1
90080	* Transport puin + zand - 2x tractor+dumpers	uur	12,0 V	€ 70,00	€ 840,00	1
90090	* Hydraulische kraan - aanvullen cunet+sloot	uur	8,0 V	€ 85,00	€ 680,00	1
90100	* Levering teelaarde	m3	200,0 V	€ 15,00	€ 3.000,00	1
11	BESTAANDE LOCATIE OPRUIJEN - EXCL. GEBOUW					
11010	* Verharding+zand - hydr. Kraan	uur	12,0 V	€ 85,00	€ 1.020,00	1
11020	* Afvoeren puin + zand (600m2)	ton	250,0 V	€ 10,00	€ 2.500,00	1
11030	* Transport puin + zand - 2x tractor+dumpers	uur	14,0 V	€ 70,00	€ 980,00	1
11040	* Hydr. kraan - aanvullen cunet + spitten	uur	12,0 V	€ 85,00	€ 1.020,00	1
11050	* Levering teelaarde	m3	250,0 V	€ 15,00	€ 3.750,00	1
11060	* Leveren en plaatsen gekloofde palen + 3dr.	m1	130,0 V	€ 18,00	€ 2.340,00	1
12	TERREINAFWERKING NIEUW - BESTAAND TERREIN					
12010	* Frezen en egaliseren terrein (2.600m2)	uur	8,0 V	€ 75,00	€ 600,00	1
12020	* Levering graszaad	kg	65,0 V	€ 12,00	€ 780,00	2
12030	* Grasmengsel inzaaien - machinaal	uur	4,0 V	€ 75,00	€ 300,00	1
13	ONDERHOUDSNOEI 1E T/M 6E JAAR					
13010	* Begeleidingssnoei bomen - 1x per jaar	uur	45,0 V	€ 45,00	€ 2.025,00	1
13020	* Snoeien en dunnen bosplantsoen - 1x /3jaar	uur	14,0 V	€ 45,00	€ 630,00	1
13030	* Versnipperaar	uur	12,0 V	€ 50,00	€ 600,00	1
13040	* Afvoeren houtsnippers	ton	4,0 V	€ 35,00	€ 140,00	1
13050	* Uitmaaien rasterwerk - 2x per jaar	uur	80,0 V	€ 45,00	€ 3.600,00	1
13060	* Afvoeren maaisel	ton	18,0 V	€ 35,00	€ 630,00	1
	SUBTOTAAL				€ 43.406,00	
	BTW code 1	21%			8825,46	
	BTW code 2	9%			176,85	
				TOTAAL	€ 52.861,46	

Figuur 11b. Begroting realisatie landschapsonwerp



Dorpsstraat 20 7635 NC Lattrop
Telefoon 0541-229600
Ootmarsumseweg 326 7667 PC Reutum
Telefoon 0541-297186
info@autobedrijftijink.nl
www.autobedrijftijink.nl
IBAN nr. NL85 RABO 0 127 2086 90
Handelsregister 06062997
O.B. nr. NL 804845773B01

Buurtchapsraad Lattrop-Breklenkamp

Datum: 04-06-2019,

Betreft: Bijdrage pad strooiveld.

In overleg met - Herman Hofste - (voorzitter van buurtchapsraad)
Lattrop-Breklenkamp is besproken dat wij een bijdrage van €6000,-
toekennen aan de realisatie van een loop- en wandelpad langs het
strooiveld. Het strooiveld is gelegen binnen de bebouwde kom van
Lattrop.
Wij - Autobedrijf Tijink - doen deze bijdrage als onderdeel van de
KGO inspanning waar wij aan moeten voldoen als voorwaarde voor
de realisatie van het nieuwe autobedrijf. Het looppad wordt
gerealiseerd in 2019.

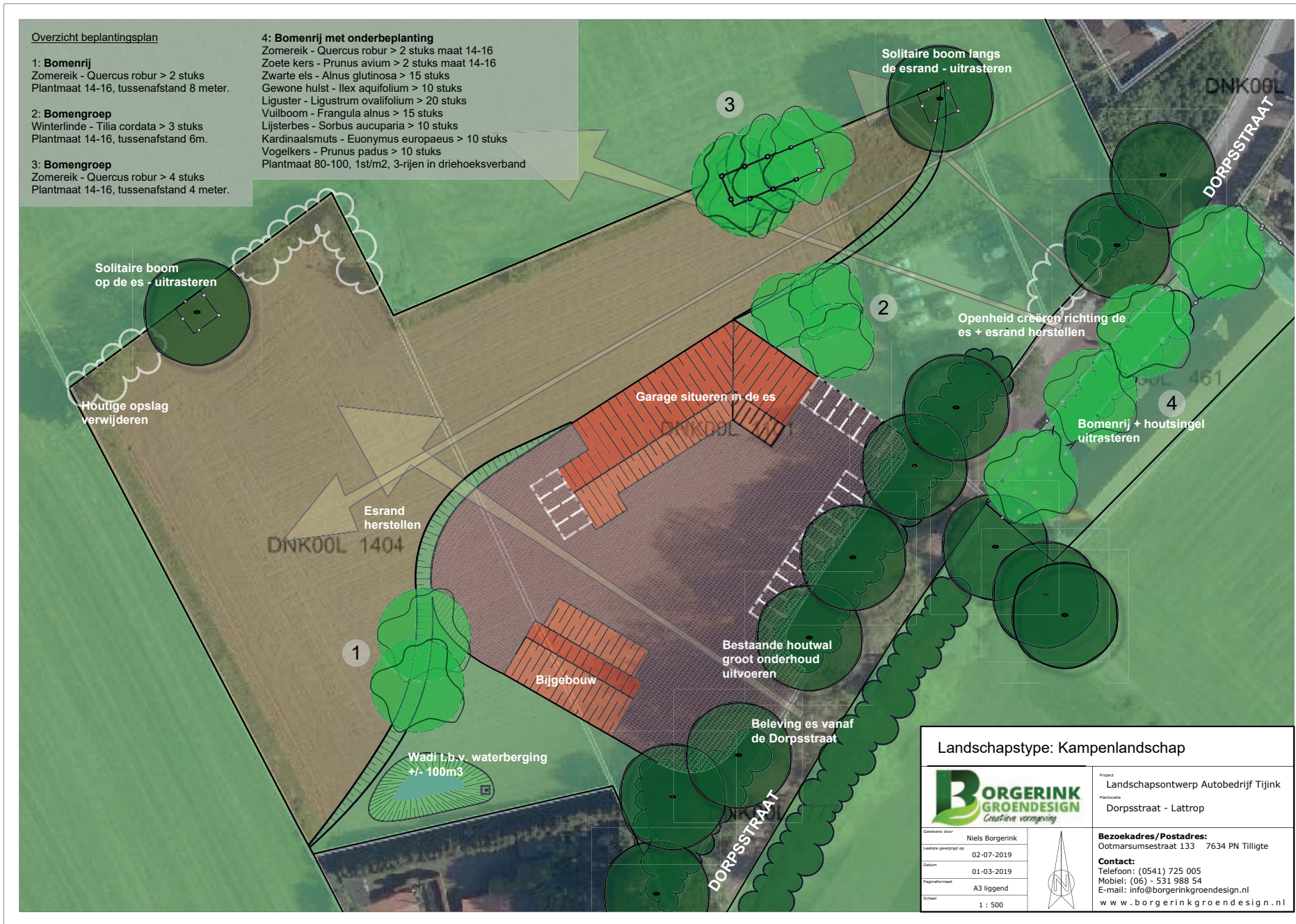
Autobedrijf Tijink

Andre Tijink

Buurtchapsraad Lattrop-Breklenkamp

Herman Hofste

Figuur 12. Overeenkomst bijdrage KGO investering - looppad strooiveld kern Lattrop



Figuur 13. Landschapsonwerp KGO Autobedrijf Tijink Lattrop