



Groentechnisch Adviesburo

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

'Loon- en grondverzetbedrijf Wassink - Hoofdstraat 7 te Lattrop-Breklenkamp'



KGO-plan laatst gewijzigd op 15 december 2016 - DEFINITIEF

Opdrachtgever:

Ad Fontem

Adres:

Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Contact:

T: 074-2557029
E: i.scharenborg-lesker@ad-fontem.nl
W: www.ad-fontem.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:

Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte

Contact:

T: 0541 - 725005
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel:
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
'Loon- en grondverzetbedrijf Wassink - Hoofdstraat 7 te Lattrop-Breklenkamp'

Uitgave:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Planvorming:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Fotografie/auteur/vormgeving:
N.H.J. Borgerink

Oplage:
1e druk - 2 exemplaren - december 2016

Borgerink Groentechnisch Adviesburo
N.H.J. Borgerink
Ootmarsumsestraat 189
7634PP Tilligte
T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Disclaimer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo heeft dit rapport met de grootst mogelijk zorgvuldigheid samengesteld, doch aanvaardt het geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijk fouten en/of onjuistheden. Voor de juistheid en volledigheid van deze informatie (feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten daarvan) noch van andere informatie kan Borgerink Groentechnisch Adviesburo niet instaan. Borgerink Groentechnisch Adviesburo geeft geen garantie, verklaring of toezegging omtrent genoemde juistheid en volledigheid, noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdracht	
2.	Samenvatting	7
3.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	9
3.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	9
3.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	11
3.1.2	Stap 2 - 'Casco'	11
3.1.3	Stap 3 - 'ONW'	12-13
3.1.4	Stap 4 - 'KGO'	12-13
3.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	14-15
3.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	14-15
3.1.7	Stap 7 - 'Begroting'	16-17
	Landschapsontwerp + begroting	18-19





Figuur 1. Situering uitbreiding bouwvlak



1. Inleiding

1.1. Opdracht

Wij zijn benaderd door Ad fontem om een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-plan) rapportage op te stellen voor de geplande uitbreiding van Loon- en grondverzetbedrijf Wassink in Lattrop-Breklenkamp.

Het KGO-plan is van toepassing omdat Loon- en grondverzetbedrijf Wassink voornemens is middels een bestemmingsplan herziening hun bestaande bouwvlak te vergroten met circa 1.575 m².

Dhr. Wassink is voornemens om de bestaande bebouwing uit te breiden. Dit KGO plan moet ervoor zorgen dat de schuren landschappelijk worden ingepast.

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

In dit rapport zal het KGO-plan in stappen worden uitgewerkt.

Het plan wordt ondersteund met een beplantingsplan incl. bestellijst en de kosten voor aanleg én onderhoud.

2. Samenvatting

De uitwerking van het KGO-plan voor Loon- en grondverzetbedrijf Wassink staat weergegeven in figuur 11 en toont een landschappelijke verbetering passende in het kampenlandschap. De wijze van aanplant en de variatie in beplantingssorten zal deze landschapstypen accentueren. De invulling van de basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls wordt met een vijftal landschapselementen ingevuld.

Alle elementen binnen een straal van 10 meter binnen de nieuwe bedrijfsbestemming is gerekend onder de basisinspanning.

De basisinspanning wordt ingevuld met een aantal eikenbomen rondom het perceel. Een bomengroep ter hoogte van de nieuwe uitbreiding en een aantal solitaire bomen langs de bestaande schuur. De kwaliteitsinvestering wordt ingevuld middels de aanplant van een eikenboomgaard langs de Hoofdstraat, ten oosten van de bestaande schuur. Door de eikenboomgaard worden de schuren landschappelijk ingepast.

De uitbreiding van het loonbedrijf wordt op deze wijze landschappelijk ingepast.

De investering in het groen á € 14.446,20 is meer dan de verplichte investering. Het KGO bedrag wordt op de locatie ingevuld.



Figuur 2. Situering plangebied



3. 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.

3.1 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?





Figuur 3. Zoekgebied Kwaliteitsimpuls - Hoofdstraat



Figuur 4. Bestaande schuren Hoofdstraat



Figuur 5. De aanwezige casco-elementen, één blauw element valt binnen het zoekgebied



3.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

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

Loon- en grondverzetbedrijf Wassink heeft de mogelijkheid om op het perceel nabij de bedrijfshal de kwaliteitsinvestering uit te voeren. Figuur 3 geeft het desbetreffende perceel naast de bedrijfshal weer.

Financiële investering:

Bij het bepalen van de hoogte van de investering kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering door de ontwikkelingsplannen.
De huidige bestemming is 'Agrarisch'. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar 'Bedrijf' zal de grond in waarde toenemen met € 50,00 per m². Totaal een oppervlakte van 1.571 m².

Berekening KGO investering				
Loon- en grondverzetbedrijf Wassink				27-11-2016
	aantal	€ / eenh	totaal	
vermeerdering (m ²)	1571	€ 50,00	€	78.550,00
25% investeren KGO			€	-58.912,50
subtotaal investering				€ 19.637,50
advieskosten	-10%	€ 19.637,50	€	-1.963,75
Kosten kwaliteitsgroep	3	€ 250,00	€	-750,00
totaal KGO berekening				€ 16.923,75
toe te kennen aan initiatief binnen de kern	20%		€	3.384,75
				€ 13.539,00

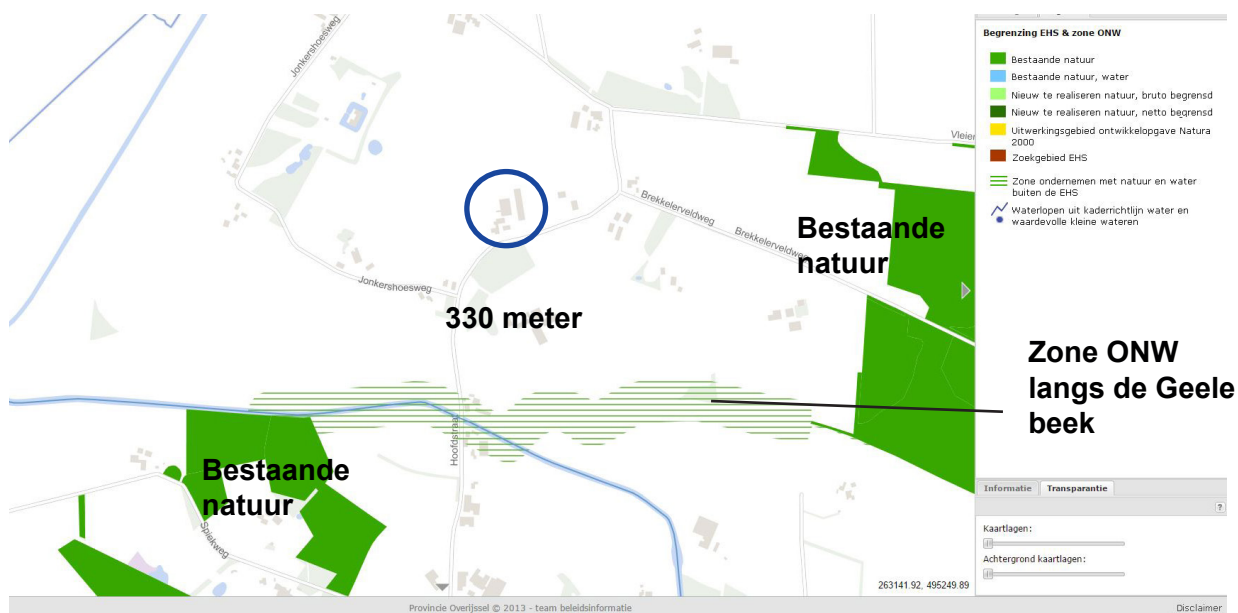
Hiertegen over staat de investering in het groen á € 14.446,20 De investering die wordt gedaan is meer dan de verplichte investering. Het KGO bedrag wordt op de locatie ingevuld.

3.1.2. Stap 2 - 'Casco'

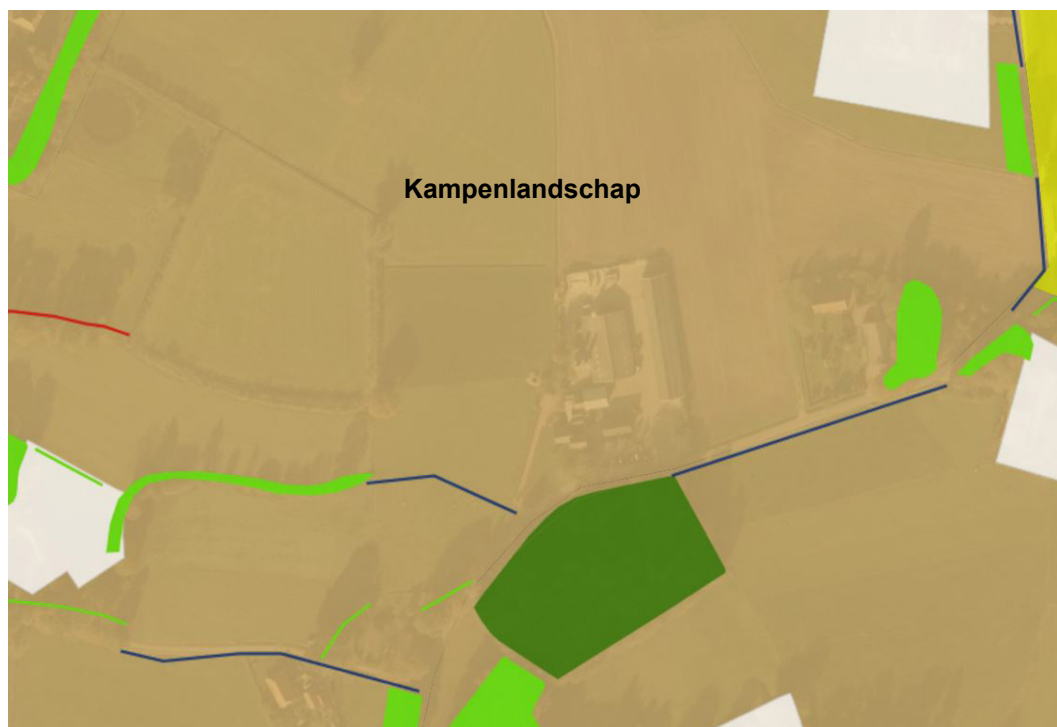
Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart in figuur 4 toont één blauw element welke valt binnen het projectgebied. De cascokaart in figuur 3 toont geen cascoelementen.





Figuur 6. ONW overzichtskaart



Figuur 7. Overzicht landschapstype - kampenlandschap



3.1.3 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 EHS (Ecologische Hoofdstructuur) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de EHS 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 EHS, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde EHS - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat agrarische ondernemers geen schade leiden door deze nieuwe zonering. Dit omdat omdat landbouw de ondernemer, eigenaar en beheerder is van deze gebieden. Ondernemen en economische ontwikkeling gaan in de zone samen met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Ondernemers en initiatiefnemers worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden als deze gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Een kwaliteitsimpuls die gericht is op de natuur, landschap en water opgave. In de praktijk is hier sprake van maatwerk. De reguliere agrarische bedrijfsuitoefening ondervindt van deze zone geen beperking.

Zoals illustratie 6 laat zien valt het plangebied buiten de ONW zonering. De dichtstbijzijnde ONW zonering ligt circa 330 meter ten zuiden van het plangebied, rondom de Geele Beek.

3.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 7 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'kampenlandschap'. De uitbreiding vindt plaats in het kampenlandschap. Hieronder een omschrijving van beide landschapstypen.

Een omschrijving van het kampenlandschap: Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmansesjes 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 het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.





Figuur 8. Historische kaart 1900

14



Figuur 9. Historische kaart 1950



3.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

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

Kijkende naar de historische kaarten in figuur 8 en 9 is te zien dat er rond 1900 nog geen activiteiten aanwezig waren aan de Hoofdstraat 7 te Lattrop-Breklenkamp. Op de locatie waren een aantal houtsingel en houtwallen aanwezig met een aantal vennetjes. Noordelijk van de Hoofdstraat 7 lagen een aantal essen. In 1950 is het bosperceel verdwenen en de grond omgevormd naar agrarische grond.

3.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls plaats vindt in het kampenlandschap wordt hieronder het streefbeeld van het landschapstype beschreven.

Het 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.





Figuur 10. Streefbeeld en ambitie 'Kampenlandschap'

3.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 11 staat het KGO plan weergegeven.

De basisinspanning wordt ingevuld met een aantal eikenbomen. Een bomengroep ter hoogte van de nieuwe uitbreiding en een aantal solitaire bomen langs de bestaande schuur. Het doel van deze aanplant is het camoufleren van de schuur. Door het aanplanten van de eiken wordt de totale lengte van de schuur verzacht.

De kwaliteitsinvestering wordt ingevuld middels de aanplant van een eikenboomgaard langs de Hoofdstraat, ten oosten van de bestaande schuur. Het idee erachter is om de zuidelijk liggende groenopstand te 'spiegelen' langs de schuren. Door de eikenboomgaard worden de schuren landschappelijk ingepast.

De te graven ontwateringssloot ten noorden van de eikenboomgaard moet ervoor zorgen dat de boomgaard fysiek afgeschermd wordt.



Figuur 11. Uitwerking KGO-plan Loon- en grondverzetbedrijf Wassink

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE KGO					
1	GRONDBEWERKING					
10010	Plantklaar maken van de beplantingsstroken					
	* Hydraulische kraan grond omzetten	uur	16,0 V	€ 80,00	€ 1.280,00	1
	* Frezen van de plantstroken	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
2	Element 1 - Basisinspanning					
20010	Bomenrij					
	* Plantgat maken met kraan	uur	8,0 V	€ 80,00	€ -	1
	* Quercus robur leveren 12-14	st	8,0 N	€ 100,00	€ -	2
	* Teelaarde leveren	m3	8,0 V	€ 55,00	€ -	1
	* Planten van de bomen	uur	4,0 V	€ 40,00	€ -	1
	* Leveren van 10 boompalen en band	st	16,0 N	€ 10,00	€ -	1
	* Plaatsen boompalen	uur	4,0 V	€ 40,00	€ -	1
3	ELEMENT 2 - KGO					
30010	Eiken boomgaard					
	* Plantgat maken met kraan	uur	16,0 V	€ 80,00	€ 1.280,00	1
	* Quercus robur leveren 12-14	st	16,0 N	€ 100,00	€ 1.600,00	2
	* Teelaarde leveren	m3	16,0 V	€ 55,00	€ 880,00	1
	* Planten van de bomen	uur	16,0 V	€ 40,00	€ 640,00	1
	* Leveren van 10 boompalen en band	st	32,0 N	€ 10,00	€ 320,00	1
	* Plaatsen boompalen	uur	8,0 V	€ 40,00	€ 320,00	1
4	AFWATERINGSSLOOT ONTGRAVEN					
40010	Nieuwe sloot ontgraven					
	* Hydraulische kraan - grond verwerken in terrein	uur	8,0 V	€ 80,00	€ 640,00	1
5	ONDERHOUDSNOEI 1E T/M 6E JAAR					
50010	Onderhoud eiken boomgaard					
	* Begeleidingssnoei - 1x per jaar	uur	48,0 V	€ 40,00	€ 1.920,00	1
	* Afvoeren snoeisel				€ 500,00	1
	* Maaien onderbegroeiing/gras - 1x per jaar	uur	48,0 V	€ 40,00	€ 1.920,00	1
	* Afvoeren maaisel				€ 500,00	1
	SUBTOTAAL				€ 12.141,00	
	TOTAAL					
	BTW code 1	21%			€ 2.209,20	
	BTW code 2	6%			€ 96,00	
	BTW code 3	0%			€ -	
				TOTAAL	€ 14.446,20	