

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Boerderijcampus Erve Meinders - Westenveldweg 13 te Tilligte'



.....

KGO-plan laatst gewijzigd op 21 juni 2021



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Boerderijcampus Erve Meinders- Westenveldweg 13 te Tilligte'

Opdrachtgever:

Boerderijcampus Erve Meinders

Adres Westenveldweg 13
7634 PW Tilligte
Telefoon +31 (0)541 - 700 228
Website www.boerderijcampus.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 2021 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

1.1. Aanleiding en opdracht	4
-----------------------------	---

2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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
2.1.5 Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 - 9
2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'	10 - 11

Bijlage: Landschapsontwerp

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De initiatiefnemers zijn voornemens om een nieuwe zorgboerderij te realiseren op het huidige erf aan de Westenveldweg 13 in Tilligte. Dit KGO plan voorziet in een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de zorgboerderij op het erf.

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.*



Figuur 2. Bestaande zorgboerderij op de achtergrond (links)



Figuur 1. Plangebied - context

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 investeringsbedrag is in overleg met de gemeente bepaald. De initiatiefnemers dienen 25% van de totale waardevermeerdering (onderbouwd middels een taxatierapport) te investeren in het landschap. Een tweetal aftrekposten (advieskosten en kosten Kwaliteitsteam) zorgen ervoor dat het definitieve investeringsbedrag uit komt op € 18.625.

Berekening KGO investering				
BoerderijCampus - zorgboerderij Tilligte				21-6-21
	aantal	€ / eenh		Totaal
Waardevermeerdering conform taxatierapport			€	85.000,00
Principeverzoek				
Investering KGO 25% van waardevermeerdering			€	-63.750,00
subtotaal investering			€	21.250,00
Advieskosten KGO plan	-10%	€ 21.250,00	€	-2.125,00
Kosten kwaliteitsgroep	2	€ 250,00	€	-500,00
totaal KGO berekening			€	18.625,00

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 toont dat aangrenzend aan het erf diverse casco landschapselementen aanwezig zijn die instand gehouden moeten worden. Er zijn geen direct aangrenzende locaties waar nieuwe elementen wenselijk zijn.

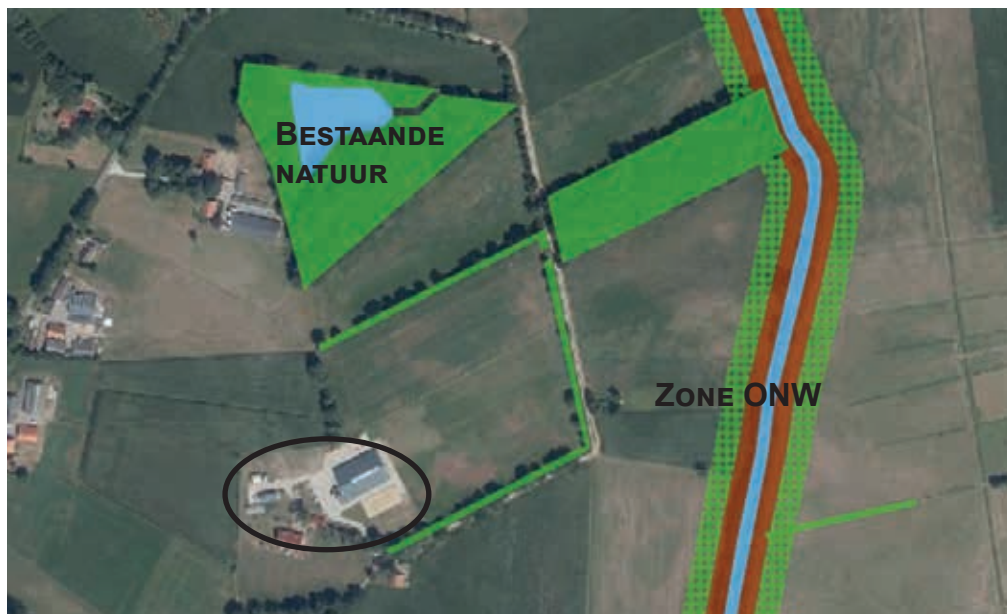


Figuur 4. Cascokaart - Westenveldweg 13 te Tilligte

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 een ONW gebied maar de houtsingels rondom het erf maken onderdeel uit van de natuurkaart. Aan weerszijden van de Dinkel is een zone ONW aanwezig.



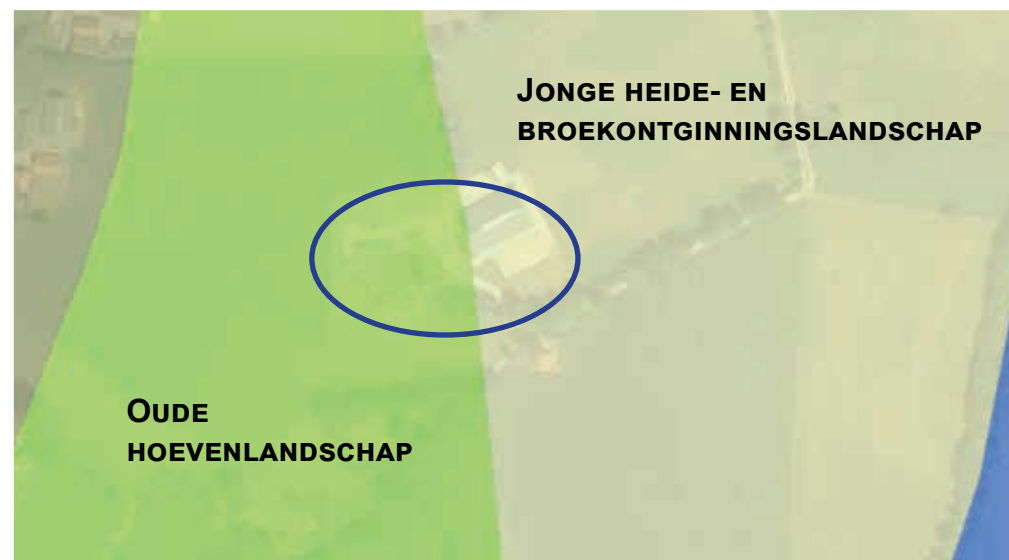
Figuur 5. Landschapselementen onderdeel uitmakende van natuur

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het erf ligt op de overgang van het Oude hoevenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningslandschap. Hieronder een omschrijving van de beide landschapstypen.

Een omschrijving van het oude hoevenlandschap: 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 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 / jonge heide- en broekontginningslandschap

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

In tegenstelling tot het oude hoevenlandschap is de belangrijkste eigenschap van het jonge heide- en broekontginningslandschap de openheid én rechtlijnige verkavelingsstructuren.



Figuur 7. Historische kaart jaar 1910



Figuur 8. Historische kaart jaar 1955



Figuur 9. Historische kaart jaar 1976

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 het erf zich door de jaren heen heeft ontwikkeld tot een vrijliggend erf. In figuur 7 is goed te zien dat de diverse boerderijen waren verbonden middels (half)verharde wegen, begeleidende door houtopstanden. Naarmate de landbouw grootschaliger werd zijn de percelen ook vergroot waardoor de kleinschaligheid grotendeels is verdwenen. Op de kaart van 1910 is duidelijk te zien dat het erf op de overgang ligt van een kleinschalig oude hoevenlandschap naar een open ontginningenlandschap. De veldschuur aan de overzijde van de weg is op de kaarten te zien vanaf 1976.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

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



Figuur 10. Streefbeeld oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap 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 oude hoevenlandschap. 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 12 staat het KGO plan weergegeven. De realisatiekosten van het landschapsonwerp exclusief de basisinspanning komen uit op € 19.034,00 excl. btw. Het te investeren bedrag komt op basis van de taxatie uit op € 18.625 euro.

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



Projectnaam: Boerderijcampus Meinders
Datum: 21-6-21

Blad: 1/2

BESTEK POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
1	LANDSCHAPSELEMENT A t/m J - basisinspanning					
2	HOOGSTAM FRUITBOOMGAARD - ELEMENT 1					
20010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	3,0	V € 80,00	€ 240,00	1
20020	Levering bodemverbetering	m3	4,0	V € 50,00	€ 200,00	1
20030	Leverantie bomen + boompalen	st	14,0	V € 100,00	€ 1.400,00	2
20040	Arbeid inplanten	uur	12,0	V € 50,00	€ 600,00	1
3	BOMENRIJ - ELEMENT 2					
30010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	1,0	V € 80,00	€ 80,00	1
30020	Levering bodemverbetering	m3	2,0	V € 50,00	€ 100,00	1
30030	Leverantie bomen + boompalen	st	5,0	V € 100,00	€ 500,00	2
30040	Arbeid inplanten	uur	4,0	V € 50,00	€ 200,00	1
4	AFRATERING ELEMENT 1 + 2					
40010	Levering gekloofde boompalen + 2x gladder.	m1	100,0	N € 3,00	€ 300,00	1
40020	Arbeid plaatsen afrastering	uur	16,0	V € 50,00	€ 800,00	1
5	BOMENGROEP - ELEMENT 3 (niet doorberekend ivm herplantverplichting fase 1)					
50010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	1,0	V € 80,00	€ -	1
50020	Levering bodemverbetering	m3	1,5	V € 50,00	€ -	1
50030	Leverantie bomen + boompalen	st	3,0	V € 100,00	€ -	2
50040	Arbeid inplanten	uur	3,0	V € 50,00	€ -	1
6	STRUWEEL - ELEMENT 4					
60010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0	V € 80,00	€ 320,00	1
60020	Levering bodemverbetering	m3	3,0	V € 50,00	€ 150,00	1
60030	Leverantie bosplantsoen	st	100,0	V € 2,00	€ 200,00	2
60040	Arbeid inplanten	uur	5,0	V € 50,00	€ 250,00	1
7	GRONDWERK NATUURLIJK INRICHTEN TERREIN - ELEMENT 5					
70010	Frezen bouwland - 3.600m2	uur	4,0	V € 80,00	€ 320,00	1
70020	Hydraulische kraan	uur	10,0	V € 80,00	€ 800,00	1
70030	Transport teelaarde - 2x tractor+dumpers	uur	10,0	V € 160,00	€ 1.600,00	1
70040	Cultuurtechnisch afwerken - hydr. Kraan	uur	8,0	V € 80,00	€ 640,00	1
70050	Afvoerkosten grond	m3	600,0	V € 7,00	€ 4.200,00	1
8	STRUWEEL - ELEMENT 6					
80010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0	V € 80,00	€ 320,00	1
80020	Levering bodemverbetering	m3	3,0	V € 50,00	€ 150,00	1
80030	Leverantie bosplantsoen	st	120,0	V € 2,00	€ 240,00	2
80040	Arbeid inplanten	uur	6,0	V € 50,00	€ 300,00	1

Figuur 11a. Begroting realisatie landschapsonwerp

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
9	STRUWEEL - ELEMENT 7					
90010	Grondvoorbereiding hydr. Kraan	uur	4,0 V	€ 80,00	€ 320,00	1
90020	Levering bodemverbetering	m3	3,0 V	€ 50,00	€ 150,00	1
90030	Leverantie bosplantsoen	st	150,0 V	€ 2,00	€ 300,00	2
90040	Arbeid inplanten	uur	7,0 V	€ 50,00	€ 350,00	1
10	TERREINAFWERKING NIEUW TERREIN					
101010	* Frezen en egaliseren terrein (3.600m2)	uur	5,0 V	€ 80,00	€ 400,00	1
101020	* Levering graszaad	kg	72,0 V	€ 12,00	€ 864,00	2
101030	* Grasmengsel inzaaien - machinaal	uur	5,0 V	€ 80,00	€ 400,00	1
11	ONDERHOUDSNOEI 1E T/M 6E JAAR					
11010	* Begeleidingssnoei bomen - 1x per jaar	uur	20,0 V	€ 50,00	€ 1.000,00	1
11020	* Snoeien en dunnen bosplantsoen -1x /3jaar	uur	14,0 V	€ 50,00	€ 700,00	1
11030	* Uitmaaïen rasterwerk - 2x per jaar	uur	10,0 V	€ 50,00	€ 500,00	1
11040	* Afvoeren maaisel	ton	4,0 V	€ 35,00	€ 140,00	1
	SUBTOTAAL EXCL. BTW				€ 19.034,00	
	BTW code 1	21%			€ 3.261,30	1
	BTW code 2	9%			€ 315,36	2
				TOTAAL	€ 22.610,66	

Figuur 11b. Begroting realisatie landschapontwerp



Figuur 12. Landschapontwerp Boerderijcampus Erve Meinders

		Project Boerderijcampus 2e Zorgwoning Westenveldweg Tilligte	
Ontwerper Niels Borgerink Locatie project op 05-04-2021 Datum 15-09-2019 Regio A2 liggend Schaal 1 : 750	Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumestraat 133 7634 PH Tilligte Contact: Telefoon: (0541) 725 005 Mobiel: (06) - 531 988 54 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl www.borgerinkgroendesign.nl		