



Groentechnisch Adviesburo

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

‘Loonwerk en Transport Postel - Wiemselweg 5 te Tilligte’



KGO-plan laatst gewijzigd op 26 april 2015

Opdrachtgever:

Loonwerk en Transport Postel

Adres:

Wiemselweg 5
7634 PX Tilligte

Contact:

E: marcel@postel.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:

Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte

Contact:

T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel:
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
'Loonwerk en Transport Postel - Wiemselweg 5 te Tilligte'

Uitgave:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Planvorming:
Borgerink Groentechnisch Adviesburo

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

Oplage:
1e druk - 2 exemplaren - november 2013

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.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	7
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	7
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	9
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	9
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	11
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	11
2.1.5	Stap 5 - 'Analyse'	13
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	15
2.1.7	Stap 7 - 'Bouwsteen'	17
	Begroting aanleg + onderhoud	18-19



Figuur 1. Situering plangebied KGO locatie

1.1. Opdracht

Het KGO-plan is van toepassing omdat het bedrijfsperceel is uitgebreid buiten het bestemmingsvlak én dat niet alle activiteiten binnen de geldende bestemming passen.

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

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



Figuur 2. Perceel voor kwaliteitsinvestering groen

2. 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 is 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?





Figuur 3. Perceel waarop de investering plaats kan vinden



Figuur 4. De landschappelijke elementen - onderdeel van de Cascokaart

2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

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

Dhr. Postel bezit een aangrenzend perceel, welke in gebruik is als maisland. Dit perceel is geschikt voor de groene kwaliteitsinvestering, waaraan Dhr. Postel moet voldoen. Foto 3 geeft het perceel weer.

Financiële investering:

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 worden genomen. Er wordt uitgegaan van basisbedragen.

In deze situatie wordt er gerekend met € 50,00 per m². Het bedrijfsp perceel is uitgebreid met 1478 m². De investering zal zijn: $1478 \times € 50,00 = € 73.900,00$

Een aantal aspecten kunnen in mindering worden gebracht op de investering zoals de aspecten "sociale kwaliteit" en "logistiek". Van de vereiste investering kan 15% in mindering worden gebracht, uitkomende op € 62.815,--.

Als onderdeel van de totale investering zal de waardedaling van de grond - agrarische grond naar natuur - in mindering worden gebracht op de investering.

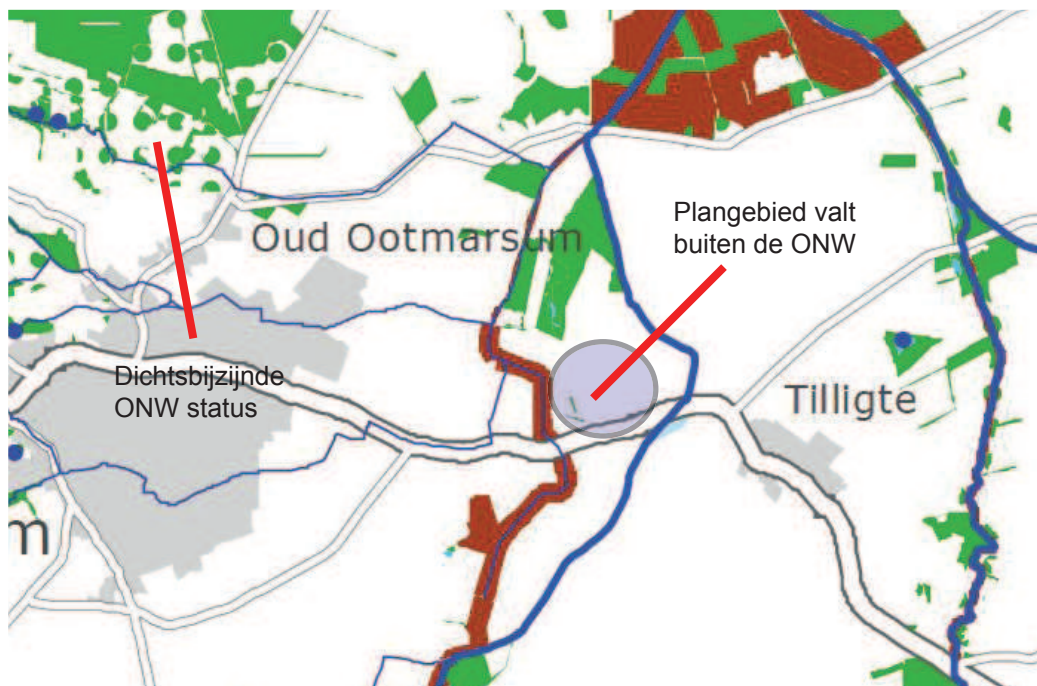
De totale investering komt uit op € 62.815,00 minus totale kosten voor het opstellen van het KGO-plan (€ 6.281,50) minus waardedaling (€ 9.312,00) = **€ 47.221,50**.

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

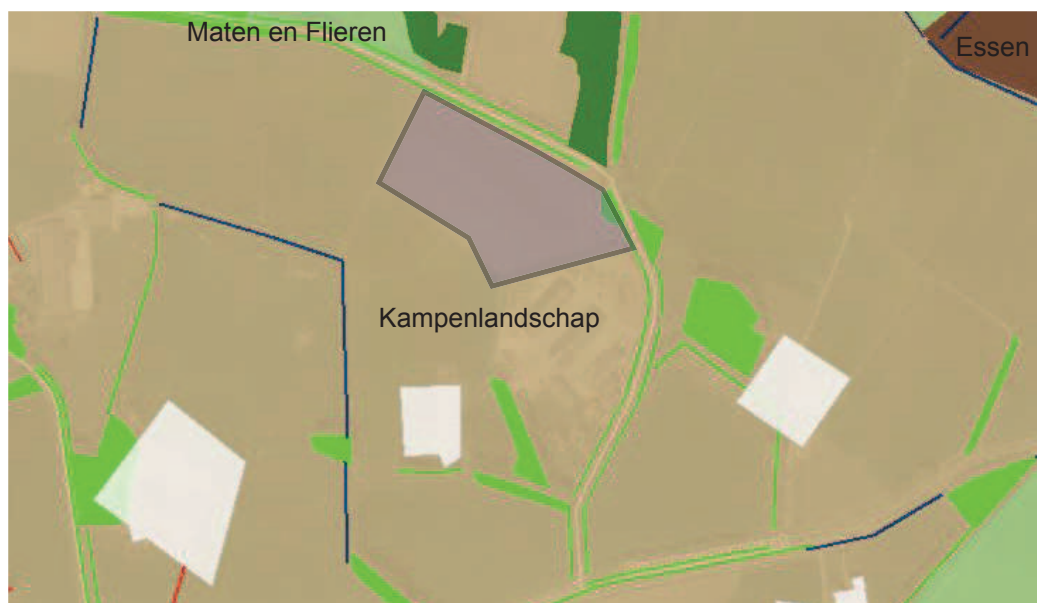
Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart toont een tweetal elementen op het desbetreffende perceel welke onderdeel zijn van de cascokaart en dus behouden moeten blijven. Namelijk een enkele bomenrij, bestaande uit inlandse eiken en een klein bosperceel bestaande uit inlandse eik, elzen, lijsterbes.





Figuur 5. ONW overzichtskaart



Figuur 6. Overzicht landschapstypen - casco kaart

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 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 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.

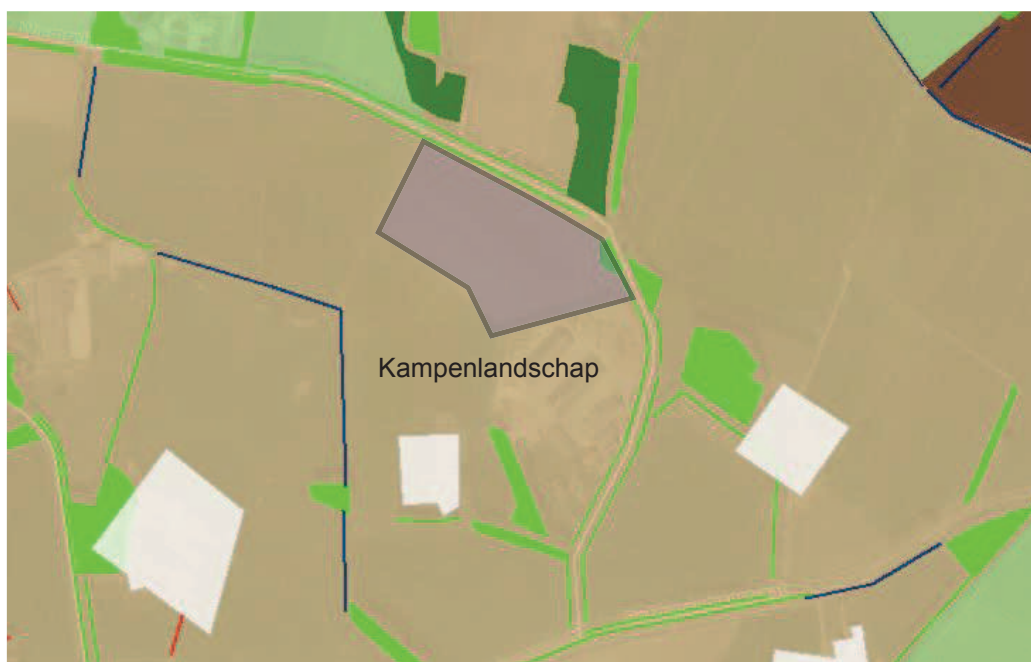
Zoals illustratie 5 laat zien valt het plangebied buiten de ONW zonering. De dichtstbijzijnde ONW zonering is 't Springendal in Oud Ootmarsum. Een tweetal houtsingels, eigendom van dhr. Postel, maken deel uit van de EHS.

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'kampen'. Een omschrijving van dit landschapstype: 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. Beplanting van houtwallen, lanen, singels en hakhoutbosjes zijn karakteristieke beplantingskenmerken. 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 7. Landschapstype 'Kampen'



Figuur 8. Historische kaart 1926

2.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

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

Het landschapstype 'kampen' heeft een aantal landschappelijke kenmerken, zoals ook al in paragraaf 2.1.4. is besproken.

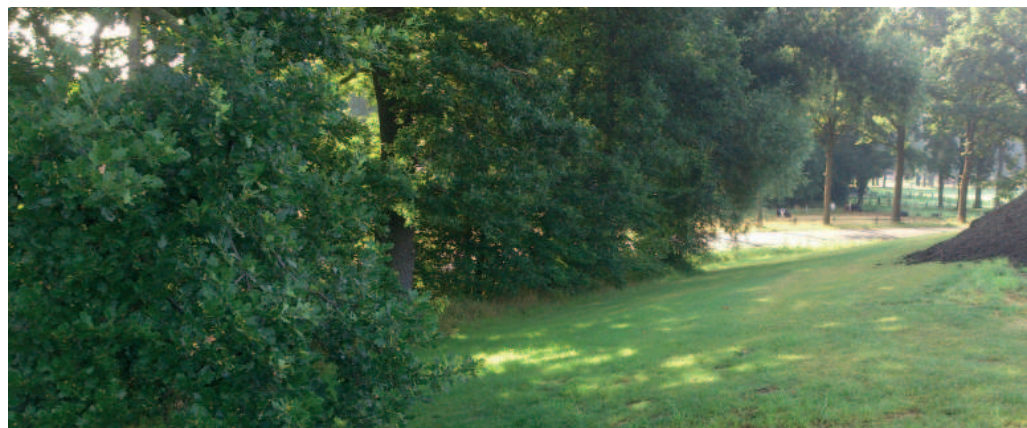
Van oorsprong heeft een kampenlandschap de volgende waardem/kenmerken:

- Slingerende wegen en erven aan rand van de eenmansessen;
- Rondom stevig beplant
- Veel laanbeplanting
- Open achterzijde met schuren naar bouwland
- Essen vaak in zwermen langs beekdalen
- Vruchtbaar esdek
- Verbouwen graan
- Kleinschalig landschap
- Veel beplanting
- Kleine bospercelen
- Steilranden met beplanting en greppel
- Padennetwerk verbinden boerderijen onderling
- Houtwallen

In de huidige situatie zijn een aantal waarden (gedeeltelijk) verdwenen. Zoals in figuur 8 te zien is zijn er een aantal houtwallen die deel uit maakten van het plangebied in het jaar 1926.

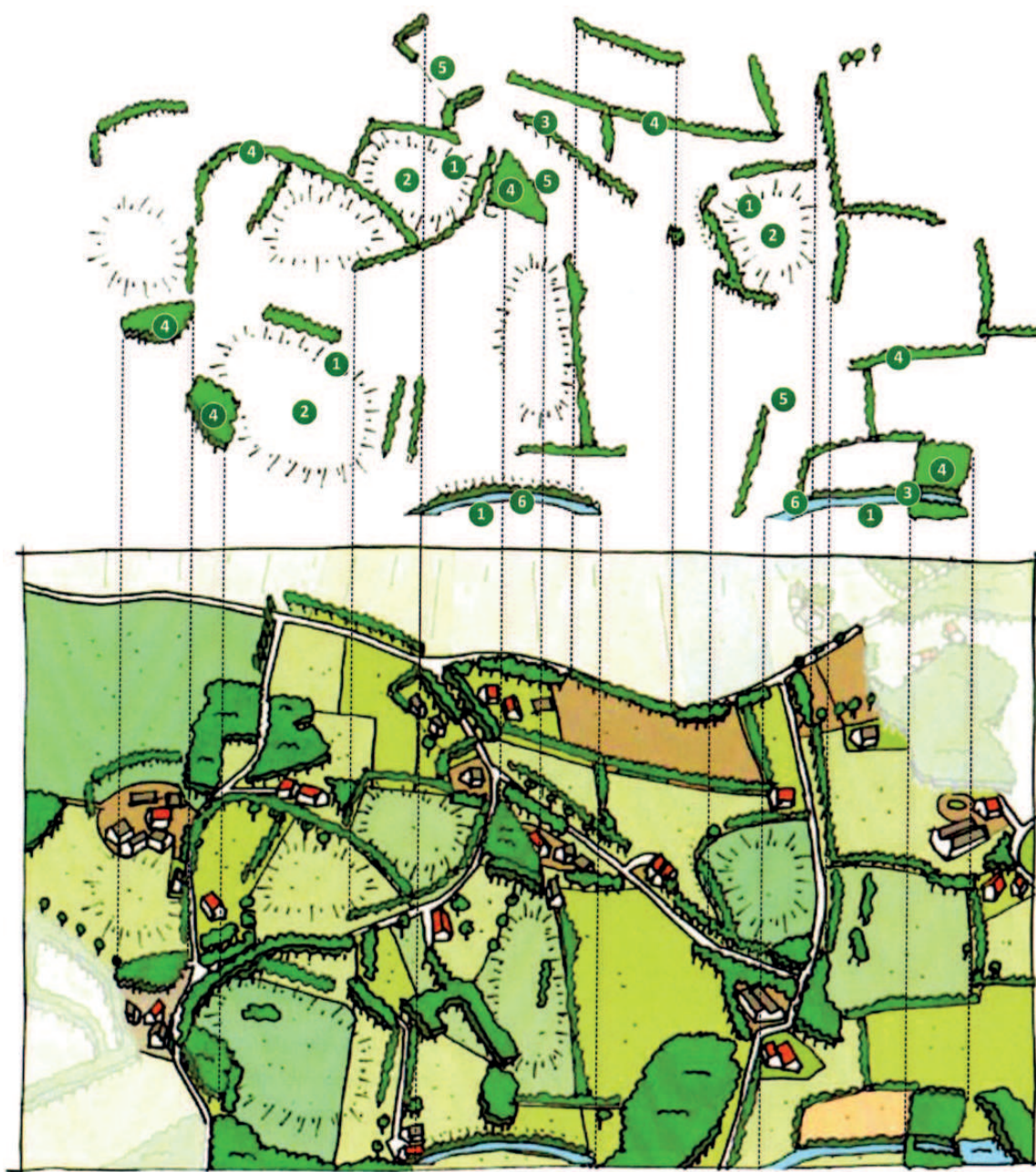
Het kleinschalige landschap is verdwenen door de kap van deze houtwallen. Eén van de twee oorspronkelijk aanwezige essen in het landschap is verdwenen doordat Postel het bedrijf door de jaren heen heeft uitgebreid en dus de zuidelijkst liggende es in gebruik heeft genomen. De tweede es is in de huidige situatie visueel niet in het landschap meer zichtbaar. Het kleinschalige karakter van het kampenlandschap is hierdoor in het landschap verdwenen.

Het bosperceel, uiterst rechts in het plangebied, is nog deels aanwezig (figuur 9). Een aantal grote bomen vormen in de huidige situatie een bomenrij langs de Wiemselweg incl. inheemse onderbeplanting.



Figuur 9. Huidige situatie bomenrij met onderbeplanting langs de Wiemselweg





Figuur 10. Streefbeeld en ambitie 'kampenlandschap'

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

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 van de essen middels houtwallen en singels.
- 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 het kleinschalige karakter van het kampenlandschap wordt hersteld. Door aanplant van beplanting op wallichamen op perceelsgrenzen kan het kleinschalige karakter worden hersteld, zie landschappelijk historische elementen figuur 8. De karakteristieke essen worden daardoor weer omzoomd door groene elementen waardoor ze ook weer beter herkenbaar liggen in het landschap.





Figuur 11. Uitwerking KGO-plan Loonwerk en Transport Postel

2.1.7 Stap 7 - 'Bouwsteen'

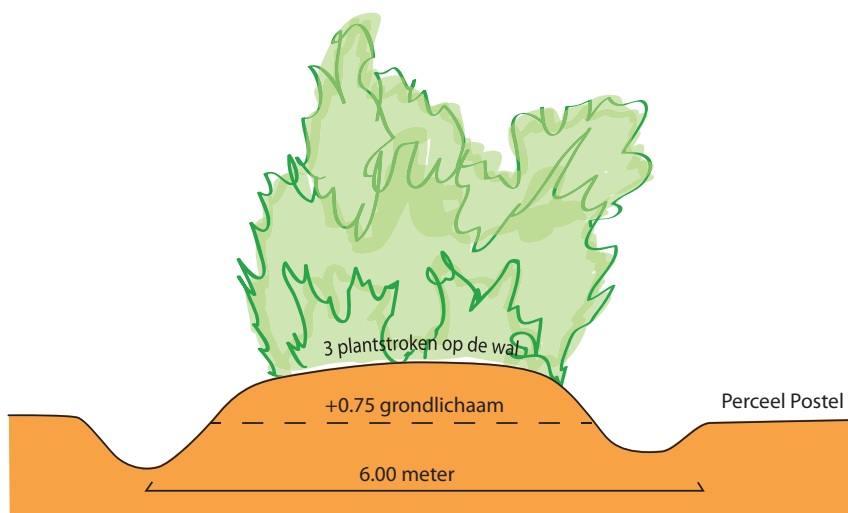
Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

De uitwerking van het KGO-plan voor Loonwerk en Transport Postel staat weergegeven in figuur 11. Het verdwenen kleinschalige landschap, zoals besproken in hoofdstuk 2.1.4. t/m 2.1.6. zal middels het realiseren van een grondwal met daarop streekeigen beplanting het karakter van het landschap enigszins herstellen. In figuur 12 hieronder wordt een detaillering van de grondwal weergegeven.

De noordelijk liggende es, zoals te zien is in figuur 8, zal wederom omzoomd worden door een houtwal. De overgang van het kampenlandschap naar het maten & flieren landschap ten noorden van het perceel zal worden begeleidt middels aanplant van elzen (70%). Aan weerszijden van de grondwal zal een afwateringssloot komen.

Middels het reguliere onderhoud van de houtwal (eens per 5 á 10 jaar houtwal afzetten) zal worden voorkomen dat de agrariër ten zuiden van de houtwal overlast ondervindt van de schaduwwerking op zijn perceel. De houtwal ten westen van het perceel zal niet worden voorzien van een grondwal. Dit omdat de schaduwwerking hierdoor toe zal nemen.

Gekeken naar de kwaliteitsverbetering zal er een bedrag van € 47.221,50 moeten worden geïnvesteerd. In figuur 13a en 13b staan de kosten uitgewerkt, bestaande uit de realisatie en onderhoud voor de 1e 5 jaar na aanleg.



Figuur 12. Doorsnede houtwal Postel

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE HOUTWAL					
1	GRONDWERK - (KAVEL)SLOOT					
10010	Bestaande kavelsloot uitdiepen * Rupskraan * Diepte: 50 cm * Breedte: 100 cm * Lengte: 258 mtr. * Vrijgekomen grond verwerken in de wal	uur	9,0 V	€ 80,00	€ 720,00	1
10020	Kavelsloot graven * Rupskraan * Diepte: 50 cm * Breedte: 100 cm * Lengte: 130 mtr. * Vrijgekomen grond verwerken in de wal	uur	4,5 V	€ 80,00	€ 360,00	1
10030	Kavelsloot graven (binnenzijde maïslan) * Rupskraan * Diepte: 40 cm * Breedte: 100 cm * Lengte: 358 mtr. * Vrijgekomen grond verwerken in de wal	uur	16,0 V	€ 80,00	€ 1.280,00	1
2	GRONDWAL REALISEREN					
20010	Locatie grondwal spittfrezen * Diepte 15 cm	m2	2328,0 V	€ 0,40	€ 931,20	1
20020	Grond aanvoeren grondwal incl. transport * 4,0 m3 grond per strekkende meter wal * AP04 grond	m3	1152,0 V	€ 12,00	€ 13.824,00	1
20030	Grond verwerken in terrein t.b.v. grondwal * Houtwal breedte sloot tot sloot: 6 mtr. * Lengte: 288 mtr. * Hoogte: 75 cm * 4,0 m3 grond per strekkende meter wal	uur	75,0 V	€ 80,00	€ 6.000,00	1
20040	Compost op wal - grondverbeteraar * Laagdikte: 5 cm * Plantstrook 3 mtr.	m2	1164,0 V	€ 1,05	€ 1.222,20	1

Figuur 13a. Investering realisatie KGO-plan

3	LEVEREN/INKUILEN BOSPLANTSOEN						
30010	Leveren bosplantsoen zie lijst op tekening * Plantverband: driehoeksverband * Plantafstand: 1 st/m2 * Plantmaat: 100/120 * Planten over bovenzijde wal (3,0 mtr. breed)	st	1164,0	V	€ 2,75	€ 3.201,00	2
4	AANPLANTEN BOSPLANTSOEN						
40010	Handmatig aanplanten	st	1164,0	V	€ 1,50	€ 1.746,00	1
	NAZORG BOSPERCEEL						
5	ONDERHOUD 1E JAAR						
50010	Inboeten bosplantsoen+arbeid	st	150,0	V	€ 4,25	€ 637,50	1
50020	Onkruid verwijderen mechanisch * frequentie: 2x 1e jaar	m2	4656,0	V	€ 0,85	€ 3.957,60	1
6	ONDERHOUD 2E+3E JAAR						
60010	Onkruid verwijderen bosmaaier * frequentie: 1x 2e en 3e jaar	m2	4656,0	V	€ 0,75	€ 3.492,00	1
7	ONDERHOUD 4E+5E JAAR						
70010	Selectief verwijderen onkruid + snoeien * frequentie: 1x 4e en 5e jaar	m2	1550,0	V	€ 0,60	€ 930,00	1
8	Onderhoud bestaande bomen						
100010	Snoeien en opkronen bomen * Betreft bomen/opstand Wiemselweg * Snoeihout versnipperen/afvoeren	st	16		€ 77,50	€ 1.240,00	1
	SUBTOTAAL					€ 39.541,50	
	TOTAAL						
	BTW code 1	21%				7631,51	
	BTW code 2	6%				192,06	
	BTW code 3	0%				0,00	
					TOTAAL	€ 47.365,07	

Figuur 13b. Onderhoudskosten nazorg KGO-plan