

## **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) Zwartkotteweg 4 Hertme**

### ***Omschrijving plannen***

De huidige garage is te klein om onderhoud uit te voeren aan auto's en deze vervolgens droog te stallen. De auto's worden momenteel buiten gestald in de open lucht. In verband met bescherming van de auto's, is de mogelijkheid onderzocht om de garage uit te breiden. Op deze manier worden de auto's beschermd tegen; weersinvloeden, schade (klootschietbaan loopt erlangs) en diefstal. Het huidige pand is in loop van jaren verschillende keren verbouwd, met weinig samenhang in de uitgevoerde werkzaamheden. Met de uitbreiding zal ook de rest van het pand worden gerenoveerd en wordt er eenheid gecreëerd, met een landelijke uitstraling.

***Er wordt middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het regionale KGO-beleid.***

In de omgevingsvisie Overijssel staat de provinciale visie op de ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving in Overijssel beschreven. In deze visie is het instrument 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' gepresenteerd als totaalbenadering die gericht is op een duurzame ontwikkeling. De kwaliteitsimpuls is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Met het instrument wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd. Aan de hand van de geboden ontwikkelingsruimte worden dus voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) 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. Het gaat dan om een tegenprestatie voor de geboden ontwikkelingsruimte. In de Omgevingsvisie Overijssel zijn de volgende basisprincipes ten aanzien van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen:

1. Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit;
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp te worden toegepast.

Er is een basis gevonden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Zoals is aangegeven hoort bij elke ontwikkeling een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties dient bepaald te worden of de ontwikkeling gebiedsvreemd of gebiedseigen is en wat de schaal van de impact op de omgeving is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkelingen waarvoor geldt dat 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van de ontwikkeling) naast de basisinspanning geïnvesteerd moeten worden. Voor functioneel aan het buitengebied gebonden

grootschalige ontwikkelingen geldt dat naast de basisinspanning 25% van de waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

In het KGO-beleid van de provincie Overijssel is aangegeven dat gemeenten zelf invulling kunnen geven aan hoe het evenwicht tussen de ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestaties kan worden bereikt.

Hoewel de gemeente Borne geen KGO-beleid heeft opgesteld, biedt het KGO-beleid van omliggende gemeenten een goede basis die ook voor Borne zeer bruikbaar is. In het KGO-beleid van omliggende gemeenten (bijvoorbeeld Tubbergen-Dinkelland) is bepaald dat als een ontwikkeling past binnen de bestemming maar de uitbreiding op grond van de bouwregels (bijvoorbeeld overschrijding maximum oppervlakte) niet mogelijk is, is de uitbreiding van de bebouwing toegestaan. De aardevermeerdering van de ontwikkeling wordt dan bepaald aan de hand van de bouwkosten van de ontwikkeling. In deze gevallen moet namelijk 25% van de bouwkosten opgevoerd worden als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

#### ***Toets Zwartkotteweg 4 Hertme***

De uitbreiding van het bedrijfspand aan de Zwartkotteweg 4 wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijf'. Echter is de uitbreiding op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk waardoor de ontwikkeling aangemerkt moet worden als grootschalige ontwikkeling. Dat betekent dat naast de basisinspanning een aanvullende kwaliteitsinvestering moet plaatsvinden. Gelet op het feit dat de uitbreiding van het bedrijfspand plaatsvindt binnen de bestemming bedrijf, en de bedrijfsactiviteiten derhalve reeds zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan, geldt dat de ontwikkeling wel wordt aangemerkt als een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient naast de basisinspanning (landschappelijke inpassing) geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dient derhalve 25% van de bouwkosten opgevoerd te worden als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De bouwkosten zijn door de initiatiefnemer geraamd op circa €100.000,-.

Door Hannink Landschapsvormgeving is een voorstel gedaan ten aanzien van de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Naast het aanbrengen van (meer) bosplantsoen aan de noordoostelijke zijde van het bedrijf is er voor de rest sprake van een goede inpassing voor het geldende landschapstype 'jong heide- en broekontginningslandschap' die gekenmerkt wordt door de lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen. Ten aanzien van de aanvullende investering wordt agrarische grond omgevormd naar natuur (bestemmingswijziging). Op basis van erkende taxateurs wordt voor het omzetten van agrarische grond naar natuurgrond in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gerekend met een waardedaling van € 5,- per m<sup>2</sup> (afwaardering van agrarisch € 7,- per m<sup>2</sup> naar natuur € 2,- per m<sup>2</sup>). In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt circa 6.418 m<sup>2</sup> agrarische grond omgezet naar natuur. De investering bedraagt derhalve € 32.090,- (6.418 m<sup>2</sup> x € 5,-).

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bedrijfspand op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voldoende gecompenseerd wordt. Op basis van de basisinspanning (landschappelijke inpassing) en de aanvullende investering (kwaliteitsimpuls) is er sprake van een gezond evenwicht tussen de uitbreiding en de investering in de ruimtelijke kwaliteit.