

Plan/initiatief: Biomassavergistingsinstallatie Fritz Lammers
Locatie: Duitslandweg 1 te Hardenberg
Onderwerp: Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)
Opgesteld door: G. Haandrikman
Datum: 26 februari 2012

Initiatief

Initiatiefnemer wil een biomassavergistingsinstallatie oprichten op een perceel aan de Duitslandweg 1 te Hardenberg. Het perceel, in eigendom bij initiatiefnemer heeft een totale oppervlakte van ca. 3,75 hectare. Hiervan wordt ongeveer 2,5 hectare bestemd voor de biomassavergistingsinstallatie, bestaande uit 4 vergistersilo's, 2 naopslagtanks, 2 opslagtanks vloeibare biomassa, een bedrijfsgebouw, 4 sleufsilos, enkele logistieke en aanvullende faciliteiten voor de bedrijfsvoering, erfverharding en groenstroken. De overige 1,25 hectare is bestemd voor extra groen (bos en houtopstanden), een helofytenfilter en een grote vijver. Deze groen- en watervoorzieningen dient ondermeer als buffer naar de ten zuiden van het perceel liggende burgerwoningen van derden. Initiatiefnemer heeft een landschapsarchitect ingeschakeld om de landschappelijke inpassing van het bedrijf te reguleren.

Het oorspronkelijke plan, wat naar de mening van de provincie te veel het landelijke gebied instak, is aangepast aan de wensen van de provincie. Het plangebied is zodanig gedraaid, dat de vergistingssilo's en de na-opslagsilo's in het verlengde van de Duitslandweg komen te liggen. Het plangebied maakt nu een compacter geheel. De sleufsilos zijn wat meer naar het zuiden gesitueerd, zodat het open gebied tussen de Duitslandweg en de Bruchterbeekweg in het voorliggende plan veel groter is geworden.

De landschappelijke inpassing en het open karakter van het landschap is vastgelegd in een erfinrichtingsplan (EIP), wat een aantal malen besproken is met de gemeente.

Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

In de Omgevingsvisie en –verordening is een uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Hierbij worden drie stappen worden onderscheiden, namelijk de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Allereerst moeten ontwikkelingen getoetst worden aan de generieke beleidskeuzes. Deze zijn vaak normstellend en bepalen of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vervolgens moet worden getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven die voor het betreffende gebied zijn neergelegd. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Tot slot moet aannemelijk worden gemaakt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Deze worden uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie en – verordening. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen wordt een meer gebiedsgerichte benadering gevraagd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit buiten de eigen bouwlocatie.

Omdat sprake is van een nieuw bouwperceel is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit Provinciale Omgevingsverordening van toepassing. Er geldt, aanvullend aan een goede ruimtelijke inpassing volgens de gebiedskenmerken, dat er kwaliteitsinvesteringen in de omgeving moeten plaatsvinden om een goede balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties te bereiken. Er moet onderbouwd worden dat de aantasting van landschappelijke kwaliteit voldoende in balans is met de investeringen in het landschap/in ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in basisinpassing (normale landschappelijke inpassing en wateropvang conform eis van het Waterschap Velt en Vecht) en extra investeringen

Berekening waardevermeerdering volgens systematiek Steenwijkerland

Er vindt mogelijk een waardevermeerdering plaats van de gronden door de herziening van het bestemmingsplan. In dat geval dient de waardestijging te worden gecompenseerd door een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls cq. kwaliteitsprestatie(s). Initiatiefnemer voldoet hier, ondanks de ruimtelijke opwaardering van het eigen perceel, mogelijk nog niet aan.

Het gaat bij het onderliggende initiatief om de circa 2,5 hectare, die is bestemd voor de biovergister met voorzieningen en niet voor de “groene zone”.

Het voorstel van initiatiefnemer is als volgt:

Initiatiefnemer wil ca. 2,5 hectare agrarische cultuurgrondbestemming omzetten naar een specifieke bedrijfsbestemming, zijnde een co-vergistinginstallatie. Daarvan wordt 6.500 m² bebouwd, een stuk terrein (middenterrein) van 4.500 m² gereserveerd voor toekomstige bebouwingsmogelijkheden en de rest wordt verhard of ingericht met sleufsilo's en groenaanplant. In het bestemmingsplan wordt

hetgeen dat wordt bebouwd en mogelijk wordt bebouwd aangeduid met een bouwvlak. De oppervlakte aan concrete bebouwing dient in beginsel te worden gecompenseerd, zijnde in totaal 10.500 m². De theoretische waardevermeerdering is daarop berekend.

In het kader van de KGO kan worden voor het berekenen van de compensatie worden uitgegaan van het model Steenwijkerland¹. De vraag rijst of er sprake is van een relatie met het buitengebied of juist niet?

De activiteiten van initiatiefnemer richten zich voor 80 % op de agrarische sector, er zullen hoofdzakelijk mest en landbouwproducten worden vergist. De overige 20 % te vergisten grondstoffen/(rest-)producten zijn afkomstig van supermarkten en fabrieken.

Landschappelijke inpassing

Het gebied is vrij open en wordt visueel begrensd door het industrieterrein van Hardenberg, de beplanting langs de Bruchterbeekweg en Duitslandlandweg en enkele aangeplante bosjes in het gebied. Het plangebied wordt met name ervaren vanaf de Twenteweg. Vanaf deze weg heeft men nu zicht op het vrij open gebied. In het gebied komen 'blokken' van erfbeplanting voor. De meeste erven in het gebied liggen aan de Bruchterbeekweg (zuidkant van het gebied). De horizon in het gebied wordt bepaald door de houtwal langs de Duitslandweg, de beplanting langs het kanaal Almelo – De Haandrik, de laanbeplanting van de Twenteweg en het bosje van het voormalig waterwingebied van Vitens.

Bij het maken van het landschappelijk inrichtingsplan zijn aanleidingen vanuit het landschap gezocht om op aan te kunnen sluiten. Zo worden de gebiedskenmerken behouden en versterkt. De volgende uitgangspunten vanuit landschapsoptiek zijn daarbij van belang:

- De karakteristiek van het landschap behouden
- ontginningsrichting respecteren
- tanks en loods in groene kleurstelling
- overgang maken van industrie naar landelijk gebied
- deel zicht op installatie
- installatie verzachten met groen
- rekening houden met achterliggende erven
- beplanting als blokvorm
- streekeigen beplanting toepassen.

Het zicht op de installatie wordt enerzijds toegestaan en anderzijds afgeschermd met groen. Dit sluit aan bij de verkaveling en de afwisseling van massa en openheid in het landschap. Rondom de gehele installatie komt een glooiende grondwal welke 0,5 -1,0 m. hoog wordt. Bij calamiteiten zal deze voor een afscheiding zorgen. Ten zuiden van de sleufsilos, op de plankaat met groenbestemming aangegeven, komt ondermeer een vijverpartij. Deze zal een grote aantrekkingskracht hebben op vogels en kleine zoogdieren. Tevens dient de vijver als eindopvang van een helofytenfiltermoeras. De massa van het riet en de elzensingel zullen het zicht op de silos beperken vanuit de achterliggende erven. Het geheel krijgt een natuurlijke inrichting en uitstraling. Rond de vijver komt een onderhoudspad. Aan de rand van deze vijver wordt een elzensingel geplant. Samen met het rietveld zorgt het voor een groene afscheiding aan de zuidzijde. Om het geheel aan te laten sluiten op de bestaande structuur is ervoor gekozen om het overige deel als een 'blok' in te planten. Hierdoor vormt het één geheel met de bestaande blokken aangeplante bosjes in de omgeving. Het geheel wordt met gebiedseigen beplanting aangeplant.

In het bij het bestemmingsplan opgenomen erfinrichtingsplan (EIP) is onderbouwd dat de aantasting van landschappelijke kwaliteit voldoende in balans is met de investeringen in het landschap en in ruimtelijke kwaliteit.

¹ De gemeente Steenwijkerland heeft een bepaald systeem bedacht voor het berekenen van de hoogte van het te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Er heeft op basis van het EIP vervolgens een berekening plaatsgevonden van de totale kosten van de groene kwaliteitsimpuls, waarbij naast de kosten van de bomenaanplant ook de kosten van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de vijverpartij met taluds, het rietzone- en het waterelement, de aanleg van de grondwallen en de aanleg van het bos en de overige beplanting en groen in kaart zijn gebracht.

Kanttekeningen

In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de locatie een specifieke bedrijfsbestemming krijgt, nl. een co-vergistinginstallatie.

Dat houdt in dat de gronden alleen mogen worden aangewend voor een biomassavergistinginstallatie. Mocht het bedrijf failliet (dreigen) te gaan, kan een mogelijk geïnteresseerde de gronden alleen gebruiken voor voortzetting van een biovergister, wat de kans voor een overname behoorlijk verkleint. Mochten er zich geen gegadigden aandienen, wordt de grond min of meer “waardeloos”, in ieder geval beduidend minder dan de geldende grondprijs, waarmee bij de berekening van de waardevermeerdering rekening is gehouden. Initiatiefnemer kan de grond mogelijk alleen weer ten nutte maken als agrarische landbouwgrond.

Ook in het geval van een eventuele verkoop van het terrein loopt initiatiefnemer tegen deze beperking aan. De looptijd van een biovergister wordt geschat op 15 – maximaal 20 jaar. Om voor een bankkrediet in aanmerking te komen wordt rekening gehouden met een looptijd van 12 jaar. Dat houdt dus ook in dat de grond na 15-max. 20 jaar weer de ‘oude’ agrarisch landbouwgrondwaarde terugkrijgt.

Voorstel initiatiefnemer voor de KGO

Uit onderzoek is komen vast te staan dat er in principe geen sprake is van waardevermeerdering. Initiatiefnemer is bereid naast de kosten van de basisinspanning (reguliere landschappelijke inpassing inclusief de aanleg van de vijver) ook de kosten van de extra investeringen (bos met rietzone- en waterelementen), zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan voor zijn rekening te nemen.

Daarnaast is initiatiefnemer bereid open te staan voor het organiseren van excursies en het geven van voorlichting over een duurzame manier van energieopwekking en kennisoverdracht. In de bedrijfshal wordt op de verdiepingsvloer een ruimte ingericht voor het ontvangen van kleine groepen en het geven van presentaties.

G. Haandrikman
29 februari 2012