

Document kenmerk: 1470651
Zaak kenmerk: 1470636

Onderwerp: besluit vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal ong. te Dedemsvaart

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

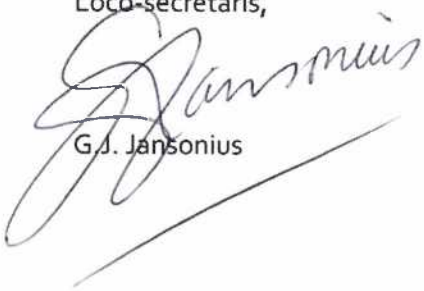
Besluit:

- Het wijzigingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal ong. te Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000WBP00007-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Hardenberg, 1 juni 2015

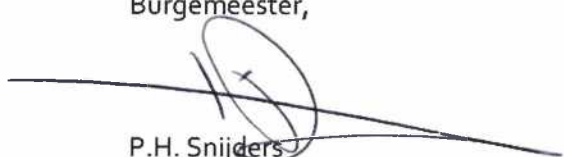
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,



G.J. Jansonius

Burgemeester,



P.H. Snijders

Document kenmerk: 1470651

Zaak kenmerk: 1470636

Onderwerp: besluit vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal ong. te Dedemsvaart

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

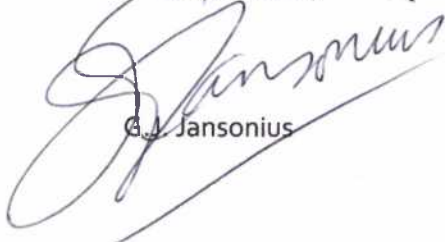
Besluit:

- Het wijzigingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal ong. te Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000WBP00007-VGo1);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Hardenberg, 1 juni 2015

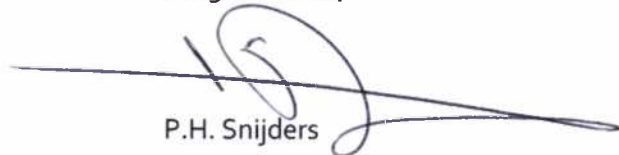
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,



G.J. Jansonius

Burgemeester,



P.H. Snijders

Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bij het project 'Vestiging boomkwekerij Ommerkanaal te Dedemsvaart'

Inleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om een kwekerij voor heesters te realiseren op een perceel aan het Ommerkanaal te Dedemsvaart. Op dit perceel is nu geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Ten behoeve van de kwekerij zal een bouwvlak gerealiseerd moeten worden met een omvang van ca. 0,4 ha. Omdat hier sprake is van een nieuwe ontwikkeling is op dit plan de KGO zoals genoemd in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel van toepassing.

De te realiseren kwekerij wordt op een goede manier landschappelijk ingepast in de omgeving. De KGO vraagt echter een extra investering. In deze notitie wordt ingegaan op de (financiële) omvang van deze investering en op de vraag waarin geïnvesteerd wordt.

Omvang van de investering

Bij de bepaling van de omvang van de investering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Basis voor de investering is de extra waarde welke de grond krijgt als gevolg van de bestemmingsplanwijziging;
- Omdat het in dit geval gaat om een gebiedseigen (in het buitengebied passende) functie op een locatie in de kernrandzone van Dedemsvaart dient 12,5% van de meerwaarde van de grond geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit;
- Op het te investeren bedrag kan in mindering worden gebracht de reële werkelijke kosten van het opstellen van een KGO-ruimtelijk kwaliteitsplan (tot een max. van 10% van het te investeren bedrag);
- De omvang van het nieuwe bouwvlak wordt 0,4 ha.;
- De huidige agrarische waarde van de gronden die aan het bouwvlak worden toegevoegd bedraagt € 6,- per m²;
- De waarde van de gronden als er een bouwvlak op ligt bedraagt € 22,- per m²;
- De meerwaarde per m² bedraagt daarmee € 16,-;
- De toename van de waarde van de gronden bedraagt € 16 x 0,4 ha. = € 64.000;
- Het te investeren bedrag bedraagt daarmee 12,5% van € 64.000 = € 8.000;
- Op eigen terrein legt de initiatiefnemer een elzensingel aan. Van de kosten die daarmee gemoeid zijn kan € 1500,- (kosten plantmateriaal) in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit;
- Het totale resterende te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit bedraagt daarmee € 6.500,-

Toelichting

De gemeente Hardenberg heeft geen 'eigen' beleid over de concrete toepassing van de KGO. In Hardenberg wordt per geval bekeken wat de hoogte van de investering zou moeten zijn. Daarbij wordt onder andere gekeken naar beleid dat in vergelijkbare gemeenten wordt toegepast. In dit geval is nadrukkelijk gekeken naar het 'beleidskader voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving' van de gemeenten Tubbergen en Dinkelland. In deze beleidsnotitie zijn onder andere vaste bedragen opgenomen ten behoeve van de waardebepaling van gronden. De gemeente Hardenberg is van mening dat het in dit geval gaat om reële bedragen die ook in Hardenberg van toepassing kunnen worden verklaard.

De beoogde bouwlocatie ligt aan de rand van de kern Dedemsvaart. In dit geval is het daarmee gerechtvaardigd om te spreken over een kernrandzone (gebied aansluitend aan een kern waar sprake is van menging van functies; waar de kern het buitengebied treft). De onderstaande afbeelding laat dit zien.



★ Beoogde bouwlocatie

Investering

Het realiseren van de gewenste extra ruimtelijke kwaliteit op eigen erf is niet mogelijk. Al enige tijd zijn we in overleg met de initiatiefnemer om een andere geschikte locatie te vinden. Tot op heden is dat (nog) niet gelukt. Daarom is nu gekeken naar een andere oplossing.

In opdracht van de gemeente is BugelHajema op dit moment bezig met het opstellen van een Structuurvisie voor het buitengebied van Hardenberg. Deze structuurvisie wordt opgesteld ivm de geplande realisering van windmolens in het gebied Dedemsvaart-Zuid (niet heel erg ver van de beoogde locatie voor de kwekerij van heesters). De basis voor de structuurvisie vormt het gemeentelijke landschapsonontwikkelingsplan (LOP). Het voorstel is nu om het te betalen bedrag door de initiatiefnemer ook in te zetten voor projecten die voortkomen uit de structuurvisie.

Via een overeenkomst kan vastgelegd worden dat de initiatiefnemer de bijdrage betaalt.