

MEMO

Onderwerp: Toetsing van het initiatief Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn aan de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (concept)

Auteur: dhr. N. Broekhuis

Datum: 20 oktober 2017

Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op enkele percelen gelegen tussen de Ommerweg, Nieuwe Twentseweg en Sanatoriumlaan, in het buitengebied van Hellendoorn. De gronden beslaan een oppervlakte van circa 4 hectare, waarvan circa 1 hectare agrarisch grasland en circa 3 hectare natuur (bos).

Initiatiefnemer is voornemens de locatie met toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'-regeling (KGO) te ontwikkelen, waarbij:

- een vijftal verblijfsrecreatieobjecten worden gerealiseerd op een deel van de agrarische gronden. Er worden vijf heuvelrughutten gerealiseerd, het gaat om bijzondere recreatiewoningen welke opgaan in het landschap. Er zijn feitelijk twee typen hutten;
 - Type A (4x): de 'reguliere' recreatiewoning met een inhoudsmaat van maximaal 300 m³;
 - Type B (1x): kleinere recreatiewoning met een berging.
- de overige agrarische gronden worden omgezet naar natuur (extensief beheert grasland);
- de bestaande natuur wordt versterkt (aanleg poel, heideherstel, bosrandherstel en -beheer).

Voor de voorgenomen ontwikkeling is 'bestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn' opgesteld.

beleidsuitwerking voor de Zone Ondernemen met Natuur en Water

Met de hiervoor beschreven ontwikkeling als aanleiding is een beleidsuitwerking voor de Zone Ondernemen met Natuur en Water (hierna: zone ONW) op 18 juli 2017 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Deze beleidsuitwerking geldt als toetsingskader voor de ontwikkeling.

Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (concept)

Daarnaast hanteert de gemeente Hellendoorn de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (concept) als uitgangspunt voor KGO-ontwikkelingen. Hoewel de beleidsuitwerking voor de Zone Ondernemen met Natuur en Water in voorliggend geval als beleidskader wordt beschouwd, is in feite de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (concept) niet van toepassing. Echter dient wel sprake te zijn van een extra investering in het landschap. Om te bepalen of de ontwikkelingsmogelijkheden en de extra investering in balans met elkaar zijn wordt in voorliggend geval wel getoetst aan de Beleidslijn toepassing KGO.

Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (concept)

Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO, maar er bestaat wel behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De 'Beleidslijn investering KGO' is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

Reikwijdte en stroomschema

Het stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast.

De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 25% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft.

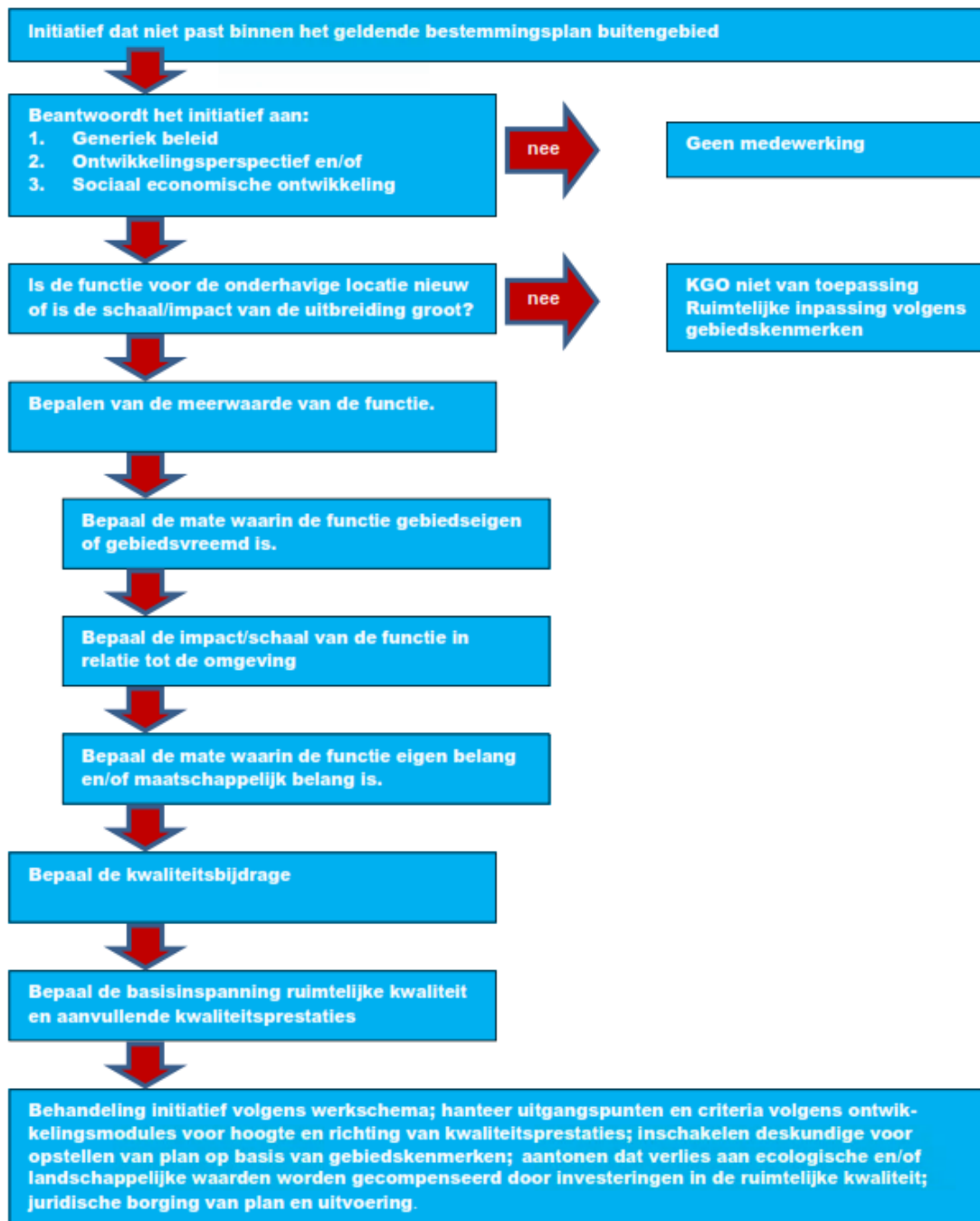
Rekenmethode

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming.

Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (concept)'

In voorliggend geval is het stroomschema (zie afbeelding 1) uitgewerkt in het rekenmodel (zie afbeelding 2).

Het Ruimtelijk ontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van de landschapsmaatregelen in het plangebied. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.



Afbeelding 1 Stroomschema

Waarde bestemmingen en overige kosten				
Bestemmingen Heuvelrughutten				
	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen				
Natuur	29743,5	1	29.743,50	
Agrarisch zonder bouwvlak	9390,0	6	56.340,00	
	39133,5			86.083,50
Waarde toekomstige bestemmingen				
Recreatie	1250,0	50	62.500,00	
Natuur met mogelijkheden moestuin/zonneveld	750,0	10	7.500,00	
Natuur	37133,5	1	37.133,50	
	39133,5			107.133,50
Waarde ontwikkeling				€ 21.050,00
Overige kosten				
				Totaal
Kosten bouwrijp maken	1250,0	10	12.500,00	€ 12.500
Advies- en legeskosten				€ 20.000
Totaal overige kosten				€ 32.500
Weging bijdrage KGO				
Gebiedseigen / gebiedsvreemd				
gebiedseigen	20%			20%
beetje gebiedsvreemd	30%			
gebiedsvreemd	40%			
Impact / schaal				
klein	20%			20%
middel	30%			
groot	40%			
Maatschappelijk belang / eigen belang				
groot maatschappelijk belang	20%			
beetje maatschappelijk belang	30%			
eigen belang	40%			40%
				80%
Investing KGO				
Totale meerwaarde bestemmingsvoorstel				€ 21.050,00
Totaal overige kosten			-	€ 32.500,00
Meerwaarde				€ -11.450,00
Totale meerwaarde x % weging				80%
Benodigde investering KGO				0
Daadwerkelijk investering KGO				€ 26.154,00

Afbeelding 2 Rekenmodel

De vierkante meter prijs voor de recreatiebestemming heeft enige toelichting. Vanuit het beleid geldt voor 'recreatiewoning, kavel a 600 m²' een richtprijs van € 50/m². Hieronder wordt ingegaan op de redenen voor een eventueel hogere en eventueel lagere prijs per vierkante meter.

Redenen voor een hogere prijs/ m²

- In dit geval wordt uitgegaan van 5 heuvelrughutten elk op een perceel van 250 m². Door een kleiner oppervlakte te hanteren kan de prijs per m² hoger uitvallen. Mede omdat de recreatiebestemmingen enigszins uit elkaar zijn gesitueerd.

Redenen voor een lagere prijs/ m²

- Er zijn specifieke bouwregels gekoppeld aan de heuvelrughutten (het dak en minimaal één (type B) of twee (type A) volledige gevels zijn afgedekt met aarde, al dan niet beplant). Dit zorgt voor een beperking in flexibiliteit, verbouw en onderhoud. Deze beperking zou kunnen betekenen dat er sprake is van een lagere waarde dan de richtprijs.
- Er zijn vijf recreatiekavels opgenomen, waarop 4 x type A en 1 x type B heuvelrughutten zijn toestaan. Heuvelrughut type B is beperkter van omvang dan een reguliere recreatiewoning. Deze beperking zou kunnen betekenen dat er sprake is van een lagere waarde dan de richtprijs.

Naar ons inzicht heffen deze redenen zich tegen elkaar op en wordt conform de richtprijs uitgegaan van € 50/m². Daarbij wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer ruime overschrijding van de daadwerkelijke investering afgezet tegen de benodigde investering.