

KGO-plan Oude Deventerweg tegenover nr. 13 te Haarle

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan
Oude Deventerweg tegenover nr. 13 te Haarle



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2	HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	4
2.1	HUDIGE SITUATIE	4
2.3	PLANBESCHRIJVING	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	PROVINCIAAL BELEID	9
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	9
HOOFDSTUK 4	UITWERKING KGO.....	13
4.1	DOORLOPEN STAPPENPLAN.....	13
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE.....	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkelingen van initiatiefnemer, te weten het realiseren van een woning op een ongenummerde locatie aan de Oude Deventerweg te Haarle. Ter compensatie wordt een mestopslag opgeruimd en wordt natuur aangelegd. De ruimtelijke kwaliteit zal hiermee fors verbeteren.

Voor de ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats in het kader van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Met voorliggend KGO-plan wordt het hiervoor genoemde evenwicht aangetoond.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Hellendoorn in 2020 nieuw beleid heeft opgesteld op het gebied van onder andere KGO: Het beleid 'Nieuw Buitengebied'. In dit beleid wordt de KGO berekend met een kwalitatieve onderbouwing. In onderhavig geval is echter in overleg met de gemeente afgesproken om de KGO in beeld te brengen op basis van het 'oude' KGO-beleid: 'de beleidslijn investering KGO'. Dit is gedaan omdat op basis van dit beleid specifiek in beeld kan worden gebracht of de investeringen die worden gedaan in verhouding staan tot de te verkrijgen ontwikkelruimte, het bouwrecht voor een woning. Het gaat namelijk om een vorm van maatwerk. Er is geen sprake van een 'standaard' rood voor rood of KGO-project. In dit KGO-plan wordt daarom nog uitgegaan van het oude beleid.

Overigens wordt opgemerkt dat het plan tevens voldoet aan het beleid 'Nieuw Buitengebied'. In dit beleid is een stappenplan opgenomen waarmee uiteindelijk de balans kan worden bepaald tussen de investeringen en de ontwikkeling. De onderbouwing voor deze balans bestaat uit meerdere stappen en is uitgewerkt in hoofdstuk 4 van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt een verdiepingsslag gemaakt en zal het concrete plan aan de hand van het gemeentelijk KGO beleid worden uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat onder andere een gespecificeerde KGO berekening.

In de volgende hoofdstukken worden de kaders van het relevante beleid geschetst en zal de balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit geconcretiseerd c.q. gekwantificeerd worden.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, ten zuiden van de kern Haarle en ten noorden van de kern Nieuw Heeten.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van het plangebied zijn de Oude Deventerweg, de Poggenbeltweg en de ten oosten gelegen Sprengenberg (onderdeel van de Sallandse Heuvelrug). De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit wonen, agrarische bedrijvigheid, natuur en agrarische cultuurgronden.

In afbeelding 2.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kernen Haarle, Nieuw Heeten en de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van de kern Daarlerveen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

Het projectgebied heeft een omvang van circa 6,8 hectare en is op dit moment deels in gebruik als agrarische grond en deels als natuur. Ter plaatse van de beoogde woning ligt een oude mestopslag.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen waarbij het projectgebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning. In afbeelding 2.2 zijn enkele straatbeelden opgenomen, waarop onder andere de oude mestopslag zichtbaar is. De locatie van de mestopslag is met gele omlijning aangegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron PDOK)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden huidige situatie plangebied (Bron: Google streetview/Erfontwikkelaar)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Gewenste situatie

Inrichting erf

De beoogde locatie is nu een vergunde mestopslag waar van oorsprong mest vanuit de slagerij werd opgeslagen. Het totale plangebied is ca. 6,8 ha en bestaat uit 5,6 ha agrarische bestemming en 1,2 ha natuurbestemming. De noordzijde (geen eigendom) bestaat uit een groot oppervlakte natuur.

De wens bestaat om een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren tegen de bosrand. Qua landschap sluit dit het beste aan. Het is niet wenselijk om de woning direct aan de Oude Deventerweg te bouwen omdat het hier niet mogelijk is om op een bestaand erf aan te sluiten. Het is logischer te bouwen nabij de plek waar de mestopslag zit. Hier heeft altijd al iets gestaan.

De woning en het bijgebouw zullen een ingetogen maar hoogwaardige architectuur kennen. Doordat de noordzijde afgeschermd wordt met bos valt de woning niet op. Rondom de woning wordt een sober erf ingericht. De agrarische gronden worden beweide en extensief beheert. Door 2 ha agrarische grond te bestemmen naar natuur wordt er een passende compensatie gegeven. Naast het opruimen van de put zal er nieuw bos aangeplant worden. Hiermee ontstaat een zoomvegetatie die een wenselijke overgang vormt naar het open agrarisch gebied. Het erf wordt ontsloten door een bestaand karrenspoor op de Oude Deventerweg.



Afbeelding 2.4 Impressie gewenste inrichting erf (Bron: Erfontwikkelaar)

Aanleggen nieuwe natuur

Zoals al aangegeven zorgt het aanleggen van nieuwe natuur voor het ontstaan van een zoomvegetatie tussen het bos en het agrarisch gebied, die een wenselijke overgang vormt naar het open agrarisch gebied.

Het plangebied sluit aan op bestaande natuur. Het kent nu een harde overgang naar het agrarische perceel. De structuur en het patroon van de beplanting zijn erg belangrijk voor de soortenrijkdom. Naarmate er meer verschillen aanwezig zijn, vinden meer soorten een plek om zich te vestigen. Verschillen in structuur en patroon kunnen op een aantal manieren ontstaan door verschillen in dichtheid van de begroeiing. Op open plekken krijgen verschillende kruiden een kans om zicht te ontwikkelen. Op die kruiden komen weer allerlei insecten af. Dichte stukken voor de kruidengroei zijn minder interessant maar kunnen wel belangrijke schuil- en nestgelegenheid bieden aan vogels, zoogdieren en andere organismen. Een patroon van afwisselend dichte en open stukken bevordert daarmee de variatie.

Daarnaast is een goede ontwikkeling van de zoom en mantel van belang. Deze is nu niet aanwezig. Zomen en mantel (de rand van het bos) zijn rijk aan planten en diersoorten. er komen vaak veel meer en andere soorten voor dan in het bos. Naarmate er meer ruimte is voor zoom en mantel, neemt de betekenis voor flora en fauna toe. Er kan een behoorlijke lengte gemaakt worden in de mantel/zoom van het noordelijk gelegen bos. Dergelijke afwisseling is ecologisch van grote waarde. Bij het ecologisch beheren van de zoommantel-kernopbouw vraagt om maatwerk. Het doel moet helder zijn. De kruidenbegroeiing van de zoom en mantel bestaat voornamelijk uit (ruigte) soorten die het goed doen in de half-schaduw. Hetzelfde geldt voor de struiksoorten in de mantel zoals de éénstijlige meidoorn, gewone vlier en vogelkers. De struiklaag in de kern bestaat vooral uit schaduwdragende soorten als bergvlier, hult en tweestijlige meidoorn. Naast de aanleg van nieuw bos wordt ook een zoommantel gemaakt. Dit heeft het meeste effect door 'inhammen' in het bos te maken. Zo'n inham is een plek waar de zoombegroeiing dieper in de mantel doordringt. Er ontstaat zo in de bosrand beschutte zonnige plekken die voor veel insecten (o.a. vlinders) van belang zijn. Bovendien geeft het een natuurlijker beeld. De mantel en zoom wordt max. 10 (m) breed.

Zowel de zoom/mantel/kern wordt in het voorliggende plan aangeduid als bestemming natuur. In een nader uit te werken beheersplan worden concrete maatregelen genoemd. Hierna is een plattegrond van de aan te leggen natuur weergegeven.



Afbeelding 2.5 Impressie aanleg nieuwe natuur (Bron: Erfontuikkelaar)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

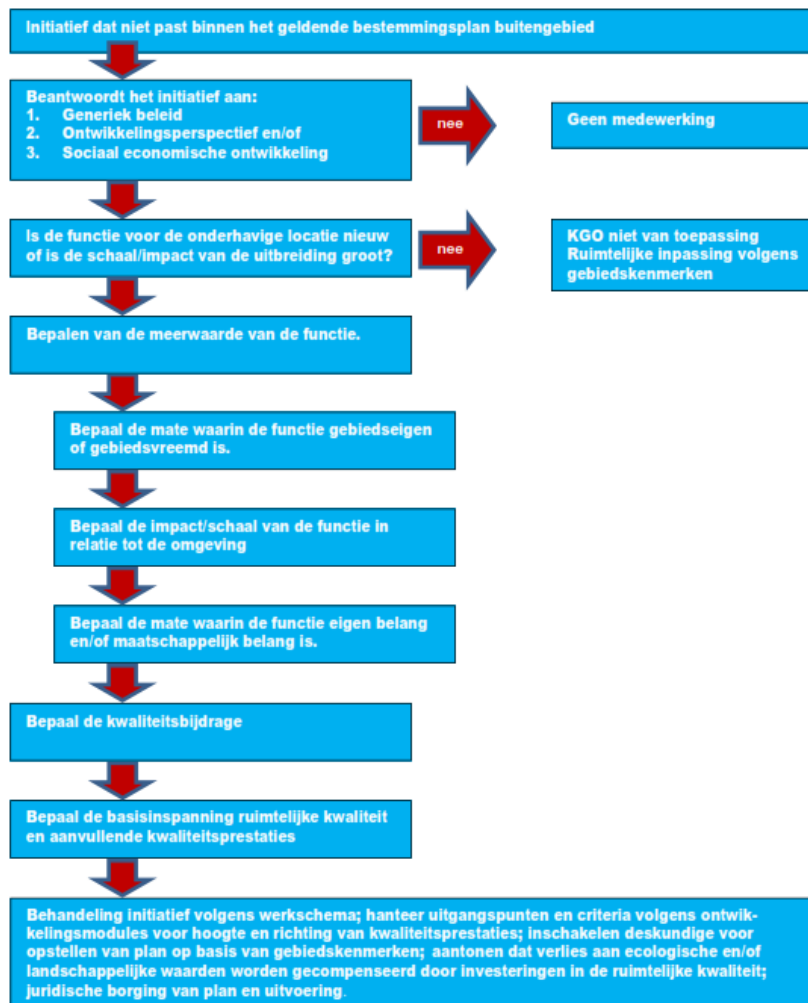
3.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO. 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

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



Afbeelding 3.1 Stroomschema KGO (Bron: provincie Overijssel)

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 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In voorliggend geval gaat het om het nieuwvestiging van een woning in het buitengebied.

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. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

3.2.2 Beleid nieuw buitengebied

3.2.2.1 Algemeen

De gemeente Hellendoorn heeft in juni 2020 de beleidsnotitie 'Nieuw Buitengebied' vastgesteld. Deze beleidsregel vervangt de eerdere beleidsnotitie 'Vrijkomende gebouwen in het buitengebied'. De beleidsregels bieden de basis voor projecten in het kader van rood voor rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). De basis van het beleid is het stappenplan. Via dit stappenplan worden initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op weg geholpen en mogen ze zelf aan de slag gaan met het vormgeven van die ontwikkelingen. Het stappenplan geeft richting aan de gebiedsgerichte aanpak. Door alle stappen zorgvuldig te doorlopen, zal een goede start gemaakt worden met het opzetten van een integraal plan. Op deze manier probeert de gemeente de initiatiefnemer te verleiden om nieuwe verbindingen te leggen en extra kansen te grijpen die er liggen, ook met betrekking tot toekomstige opgaven.

De stappen gaan achtereenvolgens in op verschillende karakteristieken en onderdelen van het landschap en de planontwikkeling. In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op dit stappenplan.

4.3.1.2 Stappenplan

1. Gebiedskenmerken

Gebiedskenmerken voor de locatie zijn de ondergrond en het landschap. Op basis van de gebiedskenmerken wordt nagedacht over wat mogelijk is op deze plek. In welk gebied vinden ontwikkelingen plaats en wat zijn de kenmerken van deze plek? Veel van de bestaande waardevolle kenmerken van het gebied zijn te linken aan de ondergrond. Kunnen deze waardevolle kenmerken versterkt worden of teruggebracht worden?

2. Identiteit

In 2014 is door de raad van Hellendoorn de omgevingsvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk' vastgesteld. In deze visie is een hoofdstuk gewijd aan de identiteit van Hellendoorn. Deze input wordt gebruikt in het stappenplan om aansluiting te vinden in het gebied met een passende ontwikkeling.

3. Gebiedsopgaven

In Nederland zijn een paar belangrijke gebiedsopgaven van toepassing in het landelijk gebied. Dat is ook de aanleiding om deze stap toe te voegen aan het geheel. Door gebiedsopgaven en andere ontwikkelingen te koppelen kan kwaliteit en noodzaak met elkaar verbonden worden. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan belangrijke maatschappelijke opgaven. Grote opgaven voor het buitengebied van Hellendoorn zijn er op het gebied van energie, natuur en landschap, klimaat en landbouw.

4. Verbinden

Communicatie is een belangrijk middel om te zorgen dat ontwikkelingen verbonden worden. Verbonden worden met andere ontwikkelingen, maar ook met de omgeving, de burens of andere ondernemers. Een binding hebben met een ontwikkeling zorgt voor meer draagvlak en beleving.

5. Wensen

Wanneer een plan gemaakt wordt, zijn er verschillende wensen en ideeën van betrokken partijen. Deze wensen moeten samen een plan gaan vormen. In deze stap is het de bedoeling om te laten zien dat de verschillende wensen samen een integraal en passend plan vormen voor de locatie.

6. Balans

De ideeën zijn integraal opgesteld, ontwikkelingen zijn vertaald in schetsen en referentiebeelden en er is een plan opgesteld over de afstemming met de omgeving. Nu kan een conceptplan ingediend worden als vooroverleg bij de gemeente. De gemeente heeft de taak om een afweging te maken of met deze ontwikkeling een extra (ruimtelijk) kwaliteitsimpuls geleverd wordt, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een bijdrage geleverd wordt aan de verschillende gebiedsopgaven en of er draagkracht vanuit de buurt aanwezig is.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het beleid 'Nieuw Buitengebied'

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt in hoofdstuk 4 uitgebreid getoetst aan deze beleidsnota. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de beleidsnota 'Nieuw Buitengebied'. Zoals al eerder aangegeven is in dit geval een KGO-berekening opgesteld op basis van het 'oude' gemeentelijke beleid. Dit is gedaan omdat op basis van dit beleid specifiek in beeld kan worden gebracht of de investeringen die worden gedaan in verhouding staan tot de te verkrijgen ontwikkelruimte, het bouwrecht voor een woning.

3.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

De locatie is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied". In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.2

Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming 'Natuur' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast gelden enkele dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding, die in het kader van dit KGO-plan geen relevantie hebben.

Gelet hierop is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de bestemmingsplanherziening zullen de uitgangspunten uit de KGO-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 UITWERKING KGO

4.1 Doorlopen stappenplan

Onderstaand stappenplan, overgenomen uit de gemeentelijke beleidslijn, dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO te worden doorlopen:

1. Past het initiatief binnen het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot;
3. Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling;
4. Betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;
5. Betreft het een ontwikkeling vooral voor eigen belang of is er (ook) sprake van maatschappelijk belang.
6. Bepalen van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties;
7. Invulling te geven aan het bepaalde in punt 6 door het opstellen van een inrichtingsplan.

Hierna wordt de ontwikkeling puntsgewijs getoetst aan het stroomschema.

Stap 1: Beantwoord het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;

Generiek beleid

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is beoordeeld of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is.

Gebleken is dat het projectgebied niet binnen een beschermd natuurgebied (Natura-2000 of NNN), een grondwaterbeschermings- of intrekgebied ligt. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Middels dit plan wordt invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling vanuit de generieke beleidskeuzes aanvaardbaar is.

Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval behoort de projectlocatie tot het ontwikkelingsperspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”.

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming wordt hier verstaan: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor, en waar mogelijk in dialoog met, omwonenden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

Toetsing

Het karakter van het gebied, met een mix van functies, waaronder landbouw en natuur, maakt dat een nuancering nodig is. Ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. In dit geval is er in het omliggende gebied sprake van grotere aaneengesloten stukken natuur. Ook komen er reeds verspreid liggende woningen voor. Het realiseren van het woonerf is dan ook passend in het gebied. De versterking van de natuur zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Tevens worden omliggende agrarische bedrijven (voorzover deze aanwezig zijn) niet in hun werkzaamheden beperkt.

Samenhangend met de benodigde fysieke ingrepen wordt het projectgebied op basis van het inpassingsplan landschappelijk ingepast, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Resumerend wordt gesteld dat het voorgenomen plan past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

Het bouwen van de woning betreft niet een sociaaleconomische ontwikkeling, het aanleggen van circa 4,5 ha natuur betreft dit wel. De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor aantasting van landschappelijke waarden maar brengen juist een verbetering van de natuurlijke waarden met zich mee. Temeer omdat een oude mestopslag komt te verdwijnen. In het kopje 'aanleggen natuur' in paragraaf 2.3.1 is dit uitgebreid uitgewerkt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan met name de kwaliteit van de omgeving.

Stap 2: Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot;

De functie voor deze locatie is nieuw, aangezien er nu geen woonerf aanwezig is. De schaal en de impact op de omgeving is echter klein, aangezien het gaat om slechts één woning met bijgebouw, op relatief grote afstand van omliggende erven. Bovendien is er sprake van het verwijderen van een mestopslag en de aanleg van natuur. Verwacht wordt dat een mestopslag meer overlast veroorzaakt dan een woning dit doet. De schaal en impact op de omgeving is daarmee klein.

Gelet op het feit dat er sprake is van een nieuwe stedelijke functie is in voorliggend geval de Beleidslijn KGO van toepassing.

Stap 3: Bepalen van de meerwaarde van de functie

Voor een overzicht wordt verwezen naar de raming.

Waarde nieuwe bestemmingen (opbrengsten)

Om tot een bedrag te komen ten aanzien van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, dient de oude en nieuwe waarde van bestemmingen te worden berekend.

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties worden drie variabelen gehanteerd:

1. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
2. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de overige variabelen.

Bestemming	Waarde per m ²
Natuur	€ 2,-
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 6,50,-
Wonen	€ 290,-

Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en legeskosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plankosten, bedragen ten aanzien van voorliggend plan **€ 25.000,-**. Dit is het maximale bedrag dat op basis van het gemeentelijk beleid mag worden opgevoerd. Dit zijn de kosten voor het inpassingsplan, ruimtelijk kwaliteitsplan, uitwerking KGO, advisering, onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan zelf.

Berekening

Op basis van de hierboven genoemde waarden en bedragen kan de rekenmethode als volgt ingevuld worden:

Opbrengsten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal M ²	Bedrag
Woonbestemming	M ²	€290,-	1.000	€290.000,-
Natuur	M ²	€2,-	47.500	€95.000
Totaal opbrengsten				€385.000
Kosten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming – Agrarisch	M ²	€6,50,-	45.000	€292.500
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplan- en legeskosten				€25.000,-
Totaal kosten				€317.500
Meerwaarde: verschil opbrengsten en kosten				€67.500

De meerwaarde is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten, oftewel €67.500,-.

Stap 3a: Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd is;

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). De gemeente Hellendoorn hanteert de volgende wegingsfactoren:

Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Wegingsfactor
Gebiedseigen	20%
Beetje gebiedsvreemd	30%
Gebiedsvreemd	40%

In dit geval gaat het om een totaal nieuwe functie (woonfunctie) die van oorsprong ook niet op deze locatie voorkomt. Rekening houdend met de aard, omvang en locatie van de ontwikkelingen wordt uitgegaan van een ontwikkeling welke aan te merken is als een 'gebiedsvreemd' (40%).

Stap 3b: Bepaal de impact/schaal van de functie in relatie tot de omgeving;

Impact & schaal

De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans. Dit kan gekoppeld worden aan de waarde toename van gronden als gevolg van de bestemmingswijziging. Voor verschillende categorieën van functies kan met een uitbreidingspercentage en/of een absolute omvang van ontwikkelingsruimte aangegeven worden wanneer meer dan een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning)

vereist is. De gemeente Hellendoorn houdt bij het beoordelen van de schaal/impact op de omgeving de volgende wegingsfactoren aan:

Schaal/impact in relatie tot de omgeving	Wegingsfactor
Kleine impact/schaal	20%
<i>Gemiddelde impact/schaal</i>	30%
Grote impact/schaal	40%

Bij het beoordelen van de schaal/impact in relatie tot de omgeving is er gekeken naar de fysieke omvang van de herinrichting/uitbreiding ten opzichte van omliggende bouwmassa's en de mogelijke (milieu)gevolgen van de voorgenomen activiteiten. In voorliggend geval wordt één woonerf gerealiseerd. De impact op de omgeving is in beginsel niet zeer groot, gelet op het feit dat het woonerf goed wordt ingepast en er per saldo, met het verdwijnen van de mestopslag, sprake is van een afname van milieubelasting. Echter is de woonfunctie wel een totaal nieuwe functie. Daarom wordt er uitgegaan van een ontwikkeling met een 'gemiddelde impact/schaal' (30%).

Stap 3c: Bepaal de mate waarin de functie eigen belang en/of maatschappelijk belang is;

De centrale vraag hierbij is of er sprake is van eigen belang dat los staat van gemeentelijk beleid, of dat er ook een maatschappelijk belang wordt gediend met het initiatief. Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Zo krijgen initiatieven die bijvoorbeeld bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere weging dan kapitaalkrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Hellendoorn past de volgende wegingsfactoren toe:

Eigen belang / Maatschappelijk belang	Wegingsfactor
Maatschappelijk belang	20%
<i>Beetje maatschappelijk belang</i>	30%
Eigen belang	40%

Gezien het feit dat het een woonerf betreft, waar sprake is van een nieuwe functie, dient het te worden aangemerkt als een ontwikkeling waarbij sprake is van eigen belang.

Per saldo zullen er compensatiemaatregelen moeten plaatsvinden. Gekozen is om de oude opstallen en mestopslag te saneren. In totaal wordt er 4,5 ha nieuwe natuur' gemaakt en bestemd aansluitend op een bestaand bos en bestaande landschapselementen. De agrarische bestemming wordt omgezet naar natuur. Daarbij wordt de nieuwe woning in sobere architectuur vormgegeven. De weide rondom de woning wordt extensief kruidenrijk grasland waar vleesvee op kan weiden. Gezien de forse maatregelen in natuur wordt uitgegaan van een beetje maatschappelijk belang (30%).

Stap 4: Bepaal de kwaliteitsbijdrage;

Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in percentages, conform onderstaande tabel.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20%
	Beetje gebiedsvreemd	30%
	<u>Gebiedsvreemd</u>	<u>40%</u>

Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein <u>Middel</u> Groot	20% <u>30%</u> 40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang <u>Beetje maatschappelijk belang</u> Eigen belang	20% <u>30%</u> 40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		100%

Meerwaarde x percentageberekening = € 62.500,- x 1,0 = € **62.500,-**

Stap 5: Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

De basisinspanning wordt in voorliggend geval geleverd door de landschappelijke inpassing van het woonerf.

De inspanning in het kader van de KGO bestaat uit het verwijderen van de ondergrondse, vergunde, mestopslag en de aanleg van circa 4,5 ha aan nieuwe natuur. Hierna is een raming opgenomen van de kosten voor de aanleg van de landschapsmaatregelen.

Investing KGO maatregelen

Oude Deventerweg ong. Haarle



Sloop mestopslag en verwijderen verharding	2039	m2	€ 9,00	€ 18.351,00
Aanvullen grond mestopslag	1000	m3	€ 10,00	€ 10.000,00
Frezen en egaliseren stroken t.b.v. beplanting	15000	m2	€ 0,20	€ 3.000,00
Zoom bestaande bosrand vrijmaken van beplanting	1	st	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Beplanting uitzetten	1	st	€ 250,00	€ 250,00
Aanplant bosplantsoen	15000	m2	€ 0,50	€ 7.500,00
Leveren bosplantsoen	15000	m1	€ 0,60	€ 9.000,00
Ploegen , egaliseren en inzaaien met kruidenrijk grasland	30000	m2	€ 0,25	€ 7.500,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 57.101,00
BTW LAAG			€ 9.000,00	€ 810,00
BTW HOOG			€ 48.101,00	€ 10.101,21
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 68.012,21

Geconcludeerd wordt dat het te investeren bedrag hiermee in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

In dit geval wordt in totaal € 68.012,21,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan investering ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 512,21 hoger dan de benodigde investering (€ 67.500,-) voor het realiseren van de uitbreiding. In voorliggend geval bestaat hiermee evenwicht tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de vereiste investeringen.