



GEMEENTE HELLENDOORN

KGO-plan Klein Kromhof en omgeving te Daarlerveen

KGO-plan

Klein Kromhof en omgeving te Daarlerveen



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	UITBREIDING VAN HET BEDRIJFSPERCEEL	10
3.2	WONINGVERPLAATSING (NR. 11/13) EN VERGROTING BESTAANDE WOONPERCELEN (NR. 3/5)	11
HOOFDSTUK 4	BELEID.....	12
4.1	PROVINCIAAL BELEID	12
4.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
HOOFDSTUK 5	TOETSING INITIATIEF AAN STROOMSCHEMA	14
	STAP 1: BEANTWOORD HET INITIATIEF AAN HET GENERIEKE BELEID, HET TER PLEKKE GELDENDEN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN/OF BETREFT HET EEN SOCIAAL ECONOMISCHE ONTWIKKELING;	14
	STAP 2: IS DE FUNCTIE VOOR DE ONDERHAVIGE LOCATIE NIEUW OF IS DE SCHAAAL/IMPACT VAN DE UITBREIDING GROOT;	15
	STAP 3: BEPALEN VAN DE MEERWAARDE VAN DE FUNCTIE	15
	STAP 3A: BEPAAL DE MATE WAARIN DE FUNCTIE GEBIEDSEIGEN OF GEBIEDSVREEMD IS;	17
	STAP 3B: BEPAAL DE IMPACT/SCHAAAL VAN DE FUNCTIE IN RELATIE TOT DE OMGEVING;	18
	STAP 3C: BEPAAL DE MATE WAARIN DE FUNCTIE EIGEN BELANG EN/OF MAATSCHAPPELIJK BELANG IS;	18
	STAP 4: BEPAAL DE KWALITEITSBIJDRAGE;	19
	STAP 5: BEPAAL DE BASISINSPANNING RUIMTELIJKE KWALITEIT EN AANVULLENDE KWALITEITSPRESTATIES	19
BIJLAGEN	22
BIJLAGE 1	NOTITIE TAXATIE GRONDWAARDEN	23
BIJLAGE 2	KOSTEN/OPBRENGSTEN RAMING	24

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met twee voorgenomen ontwikkelingen van initiatiefnemer, te weten uitbreiding van het bedrijf Klein Kromhof Houtvezels/Jekro Houtpellets en het verplaatsen van een woning aan de Daarlerweg. Hierna wordt op elke ontwikkeling kort ingegaan.

Het bedrijf Klein Kromhof Houtvezels/Jekro Houtpellets is gevestigd aan de Daarlerweg 1 te Daarlerveen. De afgelopen jaren heeft het bedrijf een forse groei doorgemaakt en is het bedrijfsperceel meerdere malen uitgebreid. De komende jaren zullen de bedrijfsactiviteiten naar verwachting nog verder gaan groeien. Om de bedrijfsvoering hierop in te richten is een nieuwe indeling van het bedrijfsproces benodigd en meer opslagcapaciteit. Deze ontwikkelingen brengen een grotere ruimtevraag met zich mee, waardoor uitbreiding van het bedrijf en de bedrijfsbebouwing noodzakelijk is. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en er zijn dan ook geen mogelijkheden om ter plaatse te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het bedrijfsperceel zijn geen bebouwing of passende bedrijfspercelen aanwezig, met een dusdanige omvang, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Daarbij komt dat het vanuit het oogpunt van milieukwaliteit (i.r.t. verkeersbewegingen), (kosten)efficiëntie en een doelmatige bedrijfsvoering niet gewenst is op verschillende locaties verspreid liggende bedrijfsgebouwen te hebben. Volledige verplaatsing naar een locatie elders is eveneens niet realistisch, dit vanwege de goede staat van de bedrijfsbebouwing en de forse investeringen die de afgelopen jaren zijn gepleegd. Het uitbreiden van het bestaande bedrijfsperceel op de bestaande locatie betreft de enige realistische mogelijkheid. Het voornemen is om het bestaande bedrijfsperceel met 14.000 m² uit te breiden, waarop 5.000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. Het gaat wat betreft bebouwing naast de reguliere bedrijfsgebouwen ook om een biomassacentrale waar duurzame energie zal worden opgewekt.

Initiatiefnemer is tevens eigenaar van de woonkavels Daarlerweg 3, 5 en 11 - 13. De woning aan de Daarlerweg 11-13, welke planologisch wordt aangemerkt als zijnde één woning met inwoning, vormt op dit moment de grootste belemmering voor de bedrijfsuitbreiding. Daarnaast is het perceel feitelijk op het achtererfgebied van de woningen in het lint aan de Daarlerweg gesitueerd, hetgeen wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk wordt geacht. Het voornemen is om de betreffende woning te verplaatsen naar de overzijde van de Daarlerweg ten zuidwesten van het perceel Daarlerweg nr. 12. Hierdoor is van een belemmering geen sprake meer en kan de bedrijfsuitbreiding doorgang vinden. De beschikbaar komende gronden van het bestaande erf (nr. 11/13) worden toegevoegd aan de percelen Daarlerweg 3 en 5, zodat aldaar twee gelijke percelen ontstaan.

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.

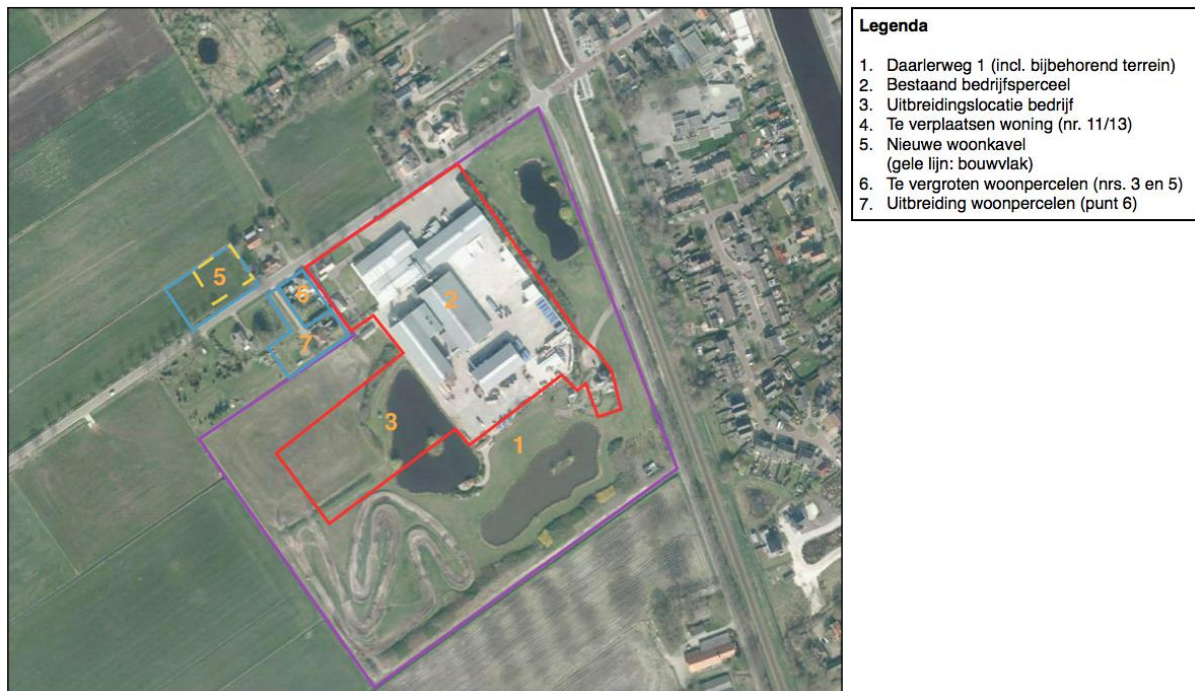
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit de percelen Daarlerweg 1, 3, 5 en 11 - 13. Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn aan de rand van de kern Daarlerveen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van het plangebied zijn de Daarlerweg, de spoorlijn Almelo – Mariëenberg, de bebouwde kom van Daarlerveen en de grootschalige openverkaveling behorend bij het veenontginningslandschap. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit wonen, bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden.

In figuur 2.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Daarlerveen en de directe omgeving weergegeven. Met de rode en blauwe omlijnningen zijn respectievelijk de bedrijfslocatie (incl. uitbreiding) en woonlocaties (incl. nieuwe woonkavel) weergegeven.





Figuur 2.1 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van Daarlerveen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

Bedrijfslocatie

Het bedrijf Klein Kromhof Houtvezels/Jekro Houtpellets is gevestigd aan de Daarlerweg 1 te Daarlerveen. Het bedrijf Klein Kromhof Houtvezels is ontstaan vanuit het hergebruiken van voormalige pluimveestallen en levert houtvezelproducten die geschikt zijn als bodembedekker voor dieren in de agrarische en industriële sector, veeteelt en ook voor particulieren. Naast dit bedrijfsonderdeel is het bedrijf steeds meer de kant opgegaan van het produceren en leveren van houtpellets. Hiervoor is het bedrijf Jekro Houtpellets opgericht. Houtpellets is als milieuvriendelijke brandstof geschikt voor het verwarmen van ruimtes en het opwekken van energie. De jaarproductie bedraagt in de huidige situatie ongeveer 3.800 ton houtpellets. Ten behoeve van de productie wordt hout in grote hoeveelheden gekocht (voornamelijk in Duitsland) en tijdelijk opgeslagen op het bedrijfsperceel, tot het moment van verwerking in de eigen hallen.

De bestaande bedrijfslocatie heeft een omvang van 2,1 hectare en is functioneel ingericht ten behoeve van het bedrijf. Op het bedrijfsperceel bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 6.600 m². Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen bij het bedrijf aanwezig, te weten aan de Daarlerweg 1 en de Grote Veenweg 1. De overige onbebouwde gronden, onderdeel uitmakend van het bedrijfsperceel, zijn nagenoeg volledig verhard en in gebruik ten behoeve van buitenopslag (o.a. hout), parkeren en het laden en lossen. De uitbreidingslocatie is in de huidige situatie ingericht met water- en groenvoorzieningen (park). De overige gronden van het terrein zijn ingericht met water- en groenvoorzieningen, agrarische cultuurgronden en een crossbaan.

Figuur 2.2 omvat een foto van het huidige straatbeeld ter plaatse van het bedrijfsperceel.



Figuur 2.2 Straatbeeld bestaand bedrijfsp perceel (Bron: Google Streetview)

Woonpercelen

Op het perceel Daarlerweg 11 - 13 staat in de huidige situatie een woning met bijgebouwen. Het gaat vanuit planologisch oogpunt om één zelfstandige woning, waarbij sprake is van inwoning. De woning is gesitueerd aan de achterzijde van de percelen Daarlerweg 3 en 5. Het erf heeft een omvang van circa 1.400 m² en wordt ontsloten via een eigen in- en uitrit (ligt naast perceelsgrens nr. 5) op de Daarlerweg. De beoogde locatie voor de nieuwe woning is in de huidige situatie in gebruik als agrarische cultuurgrond en is onbebouwd.

In figuur 2.3 zijn straatbeelden opgenomen van respectievelijk de bestaande woonpercelen en de woningbouwka-vel.



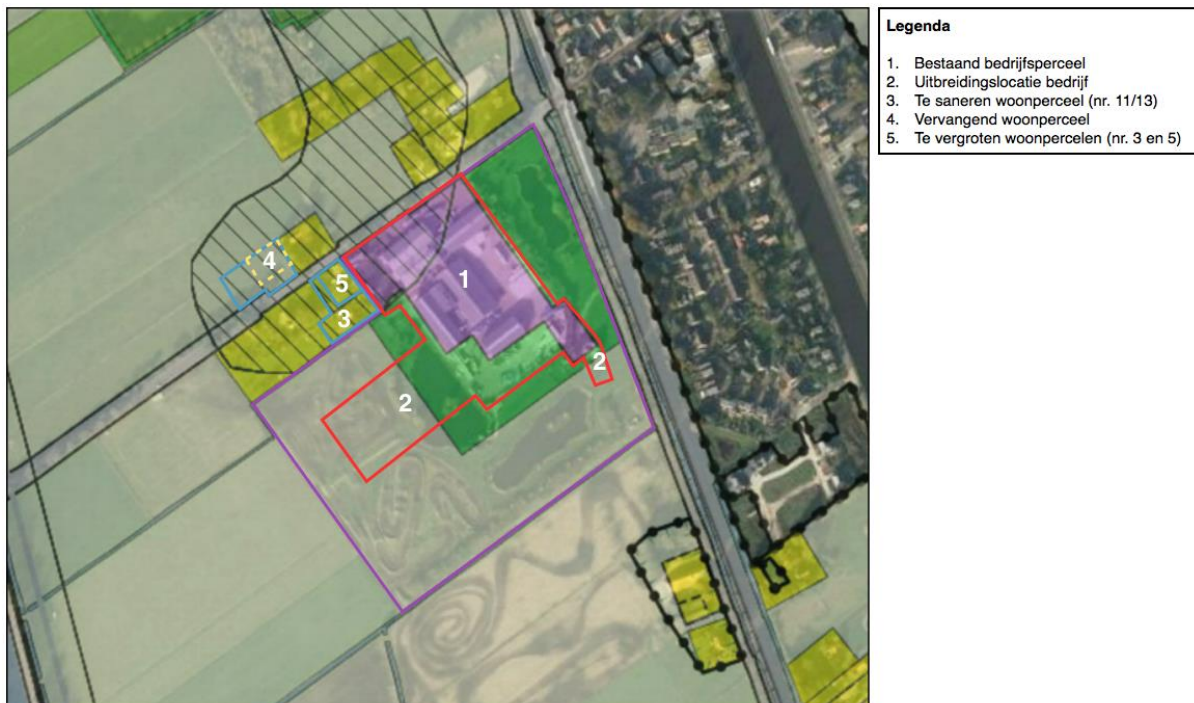


Figuur 2.3 Straatbeeld bestaande woonpercelen en t.p.v. woningbouwkavel (Bron: Google Streetview)

2.2 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2009. In dit bestemmingsplan zijn de in dit plangebied begrepen gronden bestemd tot 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen - Landschapselement' en 'Wonen'. Daarnaast zijn er dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing, deze zijn echter gelet op de aard van dit plan niet relevant en worden daarom niet nader beschreven.

In onderstaand figuur is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.4 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Hierna volgt per onderdeel een korte beschrijving van de bestemming en de strijdigheid:

Bedrijfsuitbreiding

Bedrijf (nr. 1)

Op basis van deze bestemming is ter plaatse van het adres Daarlerweg 1 een houtvezelverwerkingsbedrijf en een transportbedrijf toegestaan. Voor het bedrijf geldt een maximale oppervlakte van 5.300 m² (nadien van afgeweken middels binnenplanse afwijking/ontheffing) aan bebouwing, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Bij het bedrijf zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

Groen – Landschapselement (nr. 2)

De voor "Groen - Landschapselement" aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting. Op en in de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Agrarisch (nr. 2)

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid (niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw). Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn gebouwen of bedrijfswoningen niet toegestaan en mogen er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Woonpercelen

Wonen (nr. 3 en 5)

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven. Binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één of in voorkomend geval niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden". Voor het perceel Daarlerweg nr. 11-13 geldt dat er maximaal één woning is toegestaan en ter plaatse van de percelen Daarlerweg nr. 3 en 5 zijn – vanwege de aanwezigheid van de aanduiding – maximaal twee woningen toegestaan.

Agrarisch (nr. 4)

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid (niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw). Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn gebouwen of bedrijfswoningen niet toegestaan en mogen er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitbreiding van het bedrijfsperceel

Zoals reeds beschreven in de aanleiding is de verwachting dat het onderdeel productie houtpellets in de komende jaren fors gaat groeien. Om de bedrijfsvoering hierop in te richten is een nieuwe indeling van het bedrijfsproces benodigd (nieuwe machines) en een grotere opslagcapaciteit (o.a. ten behoeve van de opslag van hout). Daarnaast wordt op het terrein een biomassacentrale (warmtekrachtkoppeling) gerealiseerd waarmee duurzame energie zal worden opgewekt. De hiervoor genoemde ontwikkelingen brengen een grotere ruimtevrage met zich mee, waardoor uitbreiding van het bedrijf en de bedrijfsbebouwing noodzakelijk is. Het bestaande bedrijfsperceel zal met 14.000 m² worden uitgebreid, waarop 5.000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. Door deze uitbreiding ontstaat een bedrijf met een totale terreinomvang van 3,5 hectare (uitbreiding: 1,4 ha) en 11.600 m² (uitbreiding: 5.000 m²) aan bebouwing (exclusief bedrijfswoningen). Opgemerkt wordt dat het bestaande bedrijfsperceel reeds in beperkte mate is uitgebreid, groter dan de huidige bedrijfsbestemming. Deze gronden zijn meegerekend in de oppervlakte van de uitbreiding.

In onderstaand figuur zijn de uitbreidingsgronden aangegeven.



Figuur 3.1 Luchtfoto uitbreiding van het bestaand bedrijfsperceel (Bron: ArcGIS)

De nieuwe bebouwing zal, met uitzondering van de biomassacentrale, qua goot- en bouwhoogte vergelijkbaar zijn aan de bestaande bedrijfsbebouwing. De biomassacentrale zal vanwege de installaties in beperkte mate een hogere goot- en bouwhoogte kennen. Naast de centrale worden er twee nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. De overige gronden zullen worden gebruikt als laad- en los- en manoeuvreerruimte en het overige deel als buitenopslag. Tot slot bestaat het voornemen om achter de bestaande bedrijfswoning aan de Grote Veenweg 1 een bijgebouw te realiseren. Deze uitbreidingslocatie is tevens in de vergroting van de bedrijfsbestemming meegenomen.

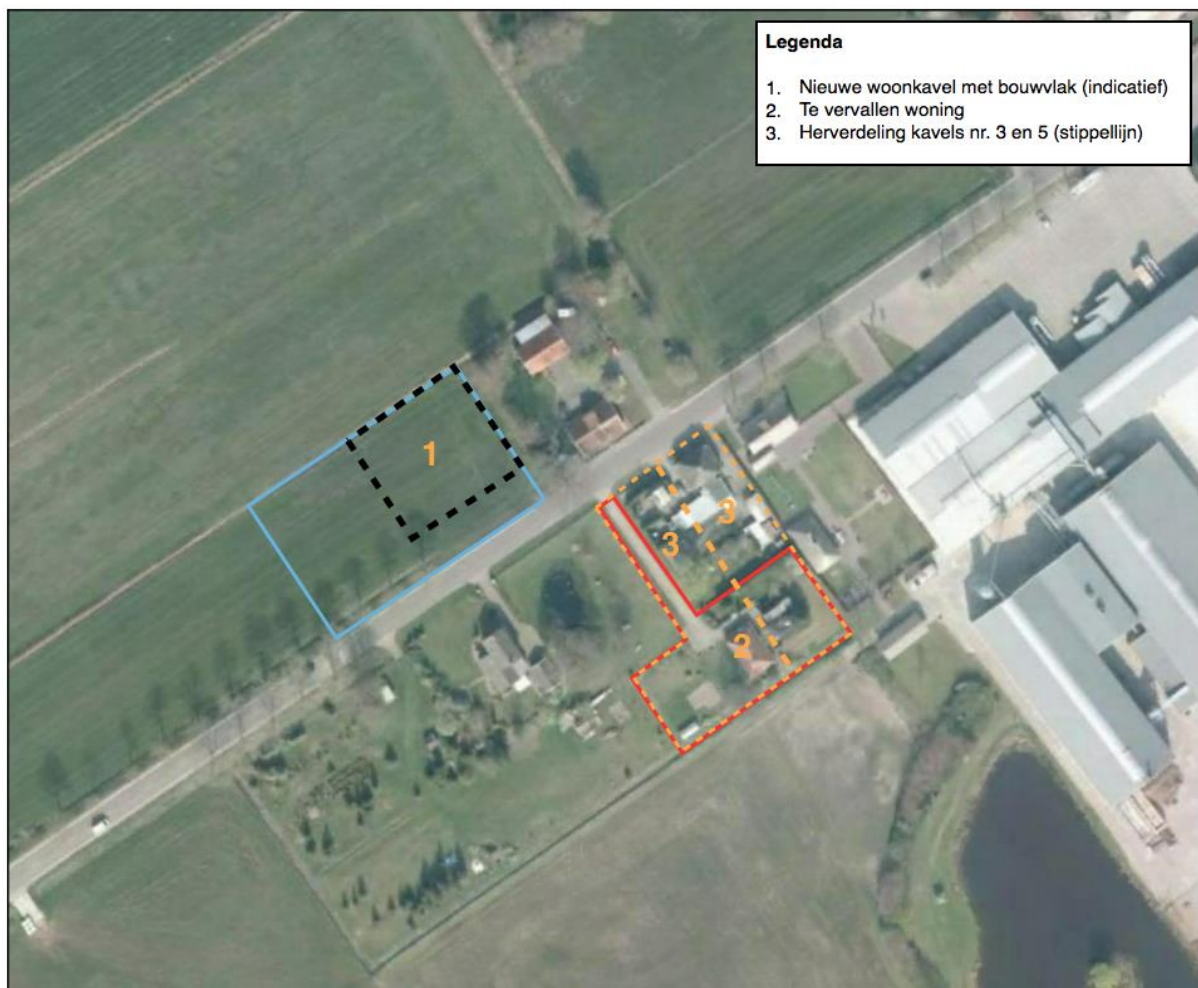
3.2 Woningverplaatsing (nr. 11/13) en vergroting bestaande woonpercelen (nr. 3/5)

Op dit moment vormt het perceel Daarlerweg 11-13 de grootste belemmering voor uitbreiding van de bedrijfslocatie. Daarnaast is het perceel feitelijk op het achtererfgebied van de woningen in het lint aan de Daarlerweg gesitueerd, hetgeen wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk wordt geacht.

Het voornemen is om het perceel Daarlerweg 11-13 te saneren en aan de overzijde van de Daarlerweg een nieuwe woonkavel te realiseren. Door deze ontwikkeling wordt het bestaande lint aan de Daarlerweg versterkt en ontstaat er een betere stedenbouwkundige situatie. De woning mag een maximale inhoudsmaat van 750 m³ krijgen, waarbij de goot – en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 en 10 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Gelet op het vorenstaande zal de woning dan ook wat maatvoering betreft passend zijn in de overwegend landelijke omgeving. De woning als de bijbehorende gebouwen dienen binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding te worden gebouwd.

Door het saneren van het perceel Daarlerweg 11-13 komt er ruimte beschikbaar welke gedeeltelijk zal worden betrokken bij de woningen Daarlerweg 3 en 5, zodat aldaar twee gelijke percelen ontstaan (zie afb. 3.3 oranje stippellijnen). Door de voorgenomen ontwikkeling is het mogelijk om ter plaatse twee ruimere (half)vrijstaande woningen te realiseren. Hiermee wordt ingestoken op een ruimere erfopzet, passend in het landelijk gebied. De overige gronden welke niet bij de percelen worden bijgetrokken worden ingericht als zijnde agrarische cultuurgrond.

In onderstaand figuur is de nieuwe situatie aan de Daarlerweg aangegeven.



Figuur 3.2 Luchtfoto nieuwe situatie woonkavels Daarlerweg (Bron: ArcGIS)

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden. 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 sociaal-economische 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 Hellendoorn 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. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

4.2 Gemeentelijk beleid

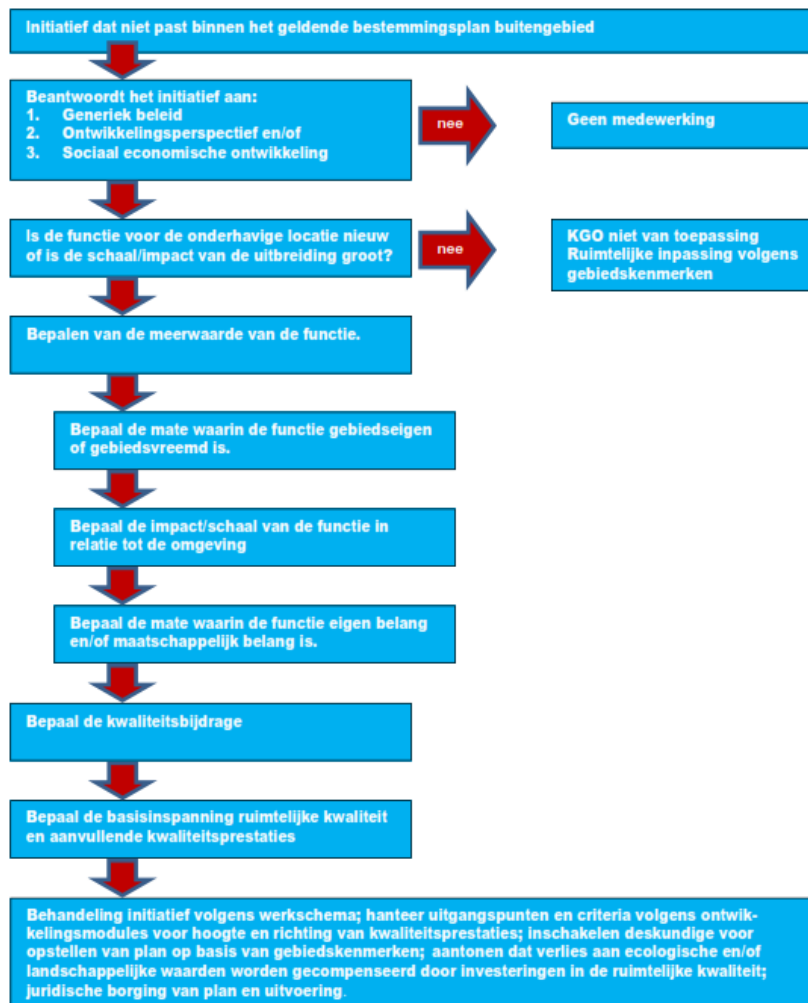
4.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Onderstaand 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. In het navolgende hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

HOOFDSTUK 5 TOETSING INITIATIEF AAN STROOMSCHEMA

Op basis van het stroomschema dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO onderstaand stappenplan te worden doorlopen:

1. Beantwoord het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot;
3. Bepalen van de meerwaarde van de functie;
 - a. Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd is;
 - b. Bepaal de impact/schaal van de functie in relatie tot de omgeving;
 - c. Bepaal de mate waarin de functie eigen belang en/of maatschappelijk belang is;
4. Bepaal de kwaliteitsbijdrage;
5. Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties.

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.

Gebleden is dat de locatie niet binnen een beschermd natuurgebied (Natura-2000 of NNN), een grondwaterbeschermings of intrekgebied is gelegen. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6 van de Omgevingverordening 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

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart behoort het projectgebied tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw.

“Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw”

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Het karakter van het gebied rondom het projectgebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht. In voorliggend geval is sprake van het uitbreiden van een bestaand bedrijf, het verplaatsen van een woning en het deels herverdelen van de vrijkomende gronden over twee bestaande woonkavels. Van een m.e.r.-plicht is geenszins sprake. Als gevolg van de ontwikkeling kan het bedrijf haar bedrijfsvoering optimaliseren hetgeen ten goede komt aan de economische vitaliteit van het gebied. Daarnaast wordt met het verplaatsen van de woningen de stedenbouwkundige situatie verbeterd en het woon- en leefklimaat ter plaatse vergroot. Overigens brengt de ontwikkeling geen gevolgen met zich mee voor nabijgelegen agrarische bedrijven. Het voornemen past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving en vormt geen belemmering ten aanzien van de visie opgenomen in het ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

Het bedrijf zorgt voor werkgelegenheid in Daarlerveen en omstreken. Dit zal door de uitbreiding slechts alleen nog maar worden vergroot. Het draagt dan ook bij aan de sociale en economische vitaliteit van Daarlerveen. Dit is van groot belang aangezien de trend juist is dat in zulke kleine kernen de werkgelegenheid veelal verminderd. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Er is ter plaatse al sprake van een hogere bebouwingsconcentratie en een menging van woon- en werkfuncties. De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor aantasting van landschappelijke waarden en brengt geen onevenredige aantasting met zich mee ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Verwezen wordt naar stap 2 waar nader wordt ingegaan op de impact van de functie op de omgeving.

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

Klein Kromhof Houtvezels is sedert tientallen jaren gevestigd op de locatie aan de Daarlerweg 1 te Daarlerveen. Het betreft dan ook een lokaal geworteld bedrijf dat gelieerd is aan het buitengebied en de afgelopen een forse groei heeft doorgemaakt onder meer op het gebied van houtpellets (Jekro Houtpellets). Daarnaast is de Daarlerweg in de huidige situatie reeds ingericht als zijnde een woonlint. Van het realiseren van nieuwe functies is dan ook geen sprake. In totaliteit kan wel worden gesproken van een uitbreiding met een grote schaal/impact. Het gaat dan hoofdzakelijk om de uitbreiding van het bedrijfsperceel met 1,4 hectare bedrijfsterrein en 5.000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing. Gelet op het feit dat er sprake is van een grootschalige uitbreiding is in voorliggend geval de Beleidslijn KGO van toepassing.

Stap 3: Bepalen van de meerwaarde van de functie

Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlagen 1 en 2 bij dit KGO-plan.

Waarde nieuwe bestemmingen (opbrengsten)

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Hierbij is wat betreft bedrijfsground in eerste instantie uitgegaan van een richtwaarde van 52,5 euro per m², waarmee wordt afgeweken van de Beleidslijn KGO (90 euro per m², alternatief bedrijventerrein). Dit verschil wordt echter gerechtvaardigd doordat:

1. Recente taxaties van bedrijfspercelen in Daarlerveen waarbij tevens sprake is van bebouwing een waarde hebben van rond de 52,50 euro per m² of lager.
2. Op het bedrijfsperceel sprake zal zijn van een bebouwingspercentage van circa 33%. Op bedrijventerreinen ligt deze percentage aanzienlijk hoger (vaak rond 80%), hetgeen wat resulteert in een hogere grondprijs per m².

3. In het bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten expliciet vastgelegd. Op bedrijventerreinen geldt deze beperking niet en zijn bedrijven vaak tot en met een categorie 4.1 / 4.2 bij recht toegestaan. Voor het projectgebied geldt dan ook dat de flexibiliteit aanzienlijk minder is en dit ook de grondprijs per m² enigszins drukt.
4. Bedrijventerreinen zijn normaliter multi-modaal ontsloten waarbij het wegennet expliciet is ingericht ten behoeve van zwaarder vrachtverkeer. In beginsel zijn dergelijke locaties dan ook beter bereikbaar in vergelijking met bijvoorbeeld het projectgebied, hetgeen wat een meerwaarde heeft ten aanzien van de grondprijs.

Ter verificatie van de gehanteerde grondwaarden heeft onafhankelijke taxateur Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs o.z.; dhr. G.J. Harbers de gehanteerde grondprijzen beoordeeld/gecontroleerd. In bijlage 1 is de volledige notitie opgenomen. Uit de beoordeling is gebleken dat de waarde van 52,5 euro per m² te laag aangehouden is. De grondwaarde dient te worden bijgesteld naar 60 euro per m². In de berekening is dan ook uitgegaan van deze waarde.

Hierna zijn de waarden van de nieuwe bestemmingen opgenomen.

Ontwikkelingen/nieuwe bestemmingen	Waarde
Uitbreiding bedrijfsperceel (bedrijf)	840.000
Omliggend terrein (agrarijch zonder bouwvlak/groen)	332.790
Verplaatsen woning nr. 11-13 (wonen met extra bouwrecht)	234.750
Herverdelen gronden over nr. 3-5 (wonen zonder extra bouwrecht)	79.000
Totaal	€ 1.486.540

Waarde huidige bestemmingen (kosten)

Bij het bepalen van de hoogte van de kosten wordt uitgegaan van de waardevermindering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Hierbij is voor wat betreft de te slopen woning nr. 11-13 uitgegaan van een lagere grondprijs (130 euro per m² i.p.v. 170 euro) dan de nieuwe woonkavel, gelet op de minder gunstigere situering van de kavel.

Ontwikkelingen/huidige bestemmingen	Waarde
Uitbreiding bedrijfsperceel (groen/agrarisch zonder bouwvlak)	76.000
Omliggend terrein (agrarijch zonder bouwvlak/groen)	358.570
Verplaatsen woning nr. 11-13 (agrarijch zonder bouwvlak)	17.100
Herverdelen gronden over nr. 3-5 (wonen met bouwrecht)	156.000
Totaal	€ 607.670

Advies-, onderzoeks-, en bestemmingsplankosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plankosten, bedragen ten aanzien van voorliggend plan **€ 25.000,-**. Dit zijn de kosten voor het ruimtelijk kwaliteitsplan, uitwerking KGO, advisering en taxaties, onderzoeken i.h.k.v. het bestemmingsplan en het bestemmingsplan zelf.

Kosten bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouwkwel (1.000 m²) en de uitbreidingslocatie (14.000 m²) mogen worden ingebracht. Uitgaande van een richtbedrag van € 15 per m², bedraagt het totaal **€ 225.000,-**.

De kosten voor bouwrijp maken zijn in voorliggend geval hoog vanwege het feit dat de gronden ter plaatse van de bedrijfsuitbreiding in de huidige situatie deels is ingericht met waterpartijen. Om te komen tot een bodem met voldoende draagkracht voor de nieuwe bebouwing zijn (zeer) hoge investeringskosten gemoeid. Opgemerkt dat zowel in de sloopkosten als in de kosten voor de landschappelijk inpassing geen stelbedragen zijn opgenomen voor grondwerkzaamheden.

Leges

Daarnaast mogen de legeskosten die in verband staan met de bestemmingsplanherziening worden ingebracht als kosten. In dit geval houden de leges verband met het advies van Het Oversticht, het principeverzoek en het bestemmingsplan. De totale legeskosten à **€ 7.000,-** wordt ingebracht in de kosten, waarbij het advies van Het Oversticht is geschat op € 1.000,-.

Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten (€ 1.486.540,-) minus de totale kosten (€ 864.670,-), waardoor de meerwaarde in dit geval **€ 621.870,-** bedraagt. In de navolgende tabel zijn de onderdelen van de opbrengsten en kosten opgesomd.

Omschrijving	Opbrengsten	Kosten
Totale waardevermeerdering bestemmingen	1.486.540	
Waarde huidige bestemming		607.670
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten		25.000
Bouwrijp maken		225.000
Leges		7.000
Totaal	€ 1.486.540	€ 864.670
Meerwaarde (opbrengsten minus kosten)	€ 621.870,-	

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%

Klein Kromhof Houtvezels is sedert tientallen jaren gevestigd op de locatie aan de Daarlerweg 1 te Daarlerveen. Het bedrijf is destijds juist op deze locatie gevestigd vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten; hergebruiken van voormalige pluimveestallen en leveren houtvezelproducten zoals bodembedekkers voor dierenverblijven. Voor Daarlerveen is gekozen vanwege het overwegend agrarisch karakter en de centrale ligging van de plek ten opzichte van het afzetgebied. Het betreft dan ook een lokaal geworteld bedrijf dat gelieerd is aan het buitengebied en de afgelopen een forse groei heeft doorgemaakt onder meer op het gebied van houtpellets (Jekro Houtpellets). Wat betreft de ontwikkelingen aan de Daarlerweg wordt opgemerkt dat woonfuncties in beginsel niet ongewenst zijn in het buitengebied. De woningen hebben geen gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven. In voorliggend geval wordt dan ook in totaliteit uitgegaan van een ontwikkeling welke aan te merken is als een 'beetje gebiedsvreemd'.

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 waardetoeename 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%
Gemiddelde impact/schaal	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 uitbreiding ten opzichte van omliggende bouwmassa's en de mogelijke (milieu)gevolgen van de voorgenomen activiteiten. In voorliggend geval wordt het bestaande bedrijfsperceel uitgebreid met 1,4 hectare en 5.000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht. De impact op de omgeving is in beginsel niet zeer groot, gelet op het feit dat de uitbreidingsgronden vooral aan de achterzijde van het terrein zijn gelegen. Echter is de omvang van de ontwikkeling grootschalig en dient dan ook te worden uitgegaan van een ontwikkeling met een 'grote impact/schaal'. De ontwikkelingen ten aanzien van de woningen hebben een kleine impact/schaal. In totaliteit wordt voor het gehele voornemen uitgegaan van een ontwikkeling met een 'grote impact/schaal'.

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%
Beetje maatschappelijk belang	30%
Eigen belang	40%

Gezien het feit dat het commerciële ondernemingen betreffen dient het in beginsel te worden aangemerkt als een ontwikkeling waarbij sprake is van eigen belang. Wel wordt opgemerkt dat voor Klein Kromhof de keuze voor Daarlerveen een bewuste keuze is geweest. De vestiging in Daarlerveen komt onder meer vanwege de centrale ligging van de plek ten opzichte van het afzetgebied, het feit dat Daarlerveen een gebied is met een overwegend agrarisch karakter, de aan het buitengebied gelieerde bedrijfsactiviteiten hier goed bij passen en tot slot vanwege de (toekomst)mogelijkheden van de bedrijfslocatie (geen milieutechnische belemmeringen en voldoende beschikbare ruimte). De vestiging van het bedrijf heeft gezorgd voor een toename werkgelegenheid in Daarlerveen en omstreken. Dit zal door de uitbreiding slechts alleen nog maar worden vergroot. Het draagt dan ook bij aan de sociale en economische vitaliteit van Daarlerveen. Dit is van groot belang aangezien de trend juist is dat in zulke kleine kernen de werkgelegenheid veelal verdwijnt. Ook met het verplaatsen van de woning en het herindelen van de woonkavels nr. 3 en 5 wordt het maatschappelijk belang

enigszins gediend, aangezien de stedenbouwkundige situatie en hiermee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk wordt verbeterd. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling met een beetje maatschappelijk belang.

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

Meerwaarde x percentageberekening = € 621.870 x 1= **€ 621.870,-**

Dit bedrag dient als KGO-bijdrage in het kader van de ontwikkelingen geïnvesteerd te worden.

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. In dit geval zullen de locaties op een passende wijze in het landschap worden ingepast, waarbij rekening zal worden gehouden met de gebiedskenmerken. Dit zal nader worden uitgewerkt in een op te stellen landschapsplan.

In het kader van het investeren in de KGO bestaat het voornemen om locatie Brugstraat 17 te Daarlerveen aan te kopen. Het gaat dan uitsluitend om het bedrijfsperceel en niet de bedrijfswoning met bijbehorende gronden op het voorterrein. Het bedrijfsperceel, welke gesitueerd is in de kern Daarlerveen, is verouderd en oogt rommelig. Het bedrijfsperceel heeft haar functie verloren en er wordt niet meer geïnvesteerd in de onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat op termijn verder zal gaan verslechteren. In onderstaand figuur is een luchtfoto en straatbeeld van de huidige situatie van het bedrijfsperceel opgenomen.



Figuur 5.1 Luchtfoto en straatbeeld locatie Brugstraat 17 te Daarlerveen (Bron: ArcGIS)

Initiatiefnemer is daarom voornemens om de bedrijfsbebouwing (excl. bedrijfswoning en transformatorhuisje) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.740 m² te slopen (figuur 5.2). Daarnaast zal de overtollige verharding en de bomenrijen – welke niet passend zijn in het landschap - worden verwijderd. De gronden zullen na sanering worden ingericht als agrarische cultuurgrond, aansluitend op de achterliggende gronden. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd en vindt er een forse kwaliteitsimpuls plaats. De bedrijfswoning wordt omgevormd tot reguliere woning. De aangrenzende gronden worden in principe overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd. Wel komt de planologische mogelijkheid om ter plaatse middels een wijzigingsbevoegdheid kleinschalige bedrijvigheid te kunnen toestaan te vervallen.



Figuur 5.2 Te slopen bebouwing slooplocatie Brugstraat 17 (Bron: ArcGIS)

De kosten van de voorgenomen sanering bestaan uit afwaardering van de bestemming (bedrijf met bouw mogelijkheden naar agrarisch zonder bouwvlak), sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde. Hierna zijn de totale kosten uiteengezet.

Omschrijving	Kosten
Afwaardering grondwaarde i.v.m. bestemmingswijziging	521.600
Sloopkosten (bebouwing/verharding) en herinrichting (25 euro per m ²)	75.000
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	93.000
Totaal	€ 689.600

Met het saneren van het bedrijfsp perceel is een totaalbedrag van **€ 689.600,-** gemoeid. Inhoudende dat (€689.600 - € 621.870) **€ 67.730,00,-** meer wordt geïnvesteerd dat op basis van het KGO-beleid noodzakelijk is.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht staat met het geïnvesteerde bedrag in de ruimtelijke kwaliteit.

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Notitie taxatie grondwaarden**

30 juli 2016

Memo

Aan
B.J.Z.Nu
T.a.v. Niels Broekhuis

Van
G.J.(Jan) Harbers
Beëdigd Rentmeester
NVR / Taxateur

Betreft
Locatie Daarlerweg /
Klein Kromhof

Opmerkingen:

Geachte heer Broekhuis, beste Niels,

Op basis van de door u en uw bureau, aan mij verstrekte informatie inzake het project Klein Kromhof te Daarlerveen merk ik het volgende op:

Met referte aan het overlegde rekenmodel KGO, en de hierin opgenomen waardes, opbrengsten en kosten, kom ik tot het volgende;

- Voor wat betreft de waarde van de huidige bedrijfsbestemming Klein Kromhof ben ik van mening dat de waarde van de bedrijfslocatie te laag is. De waarde ligt m.i. op € 60,- per vierkante meter. Uitgaande van een (lage) bebouwingsmogelijkheid van zo'n 40%. Hieruit voortvloeiend dient de huidige - Uitgaande van de aangegeven kaveloppervlaktes van de toekomstige woonpercelen aan de Daarlerweg ben ik van mening dat de gehanteerde waardes, na herbestemming, mede op basis van de KGO notitie van de gemeente, juist zijn. Echter de gehanteerde waarde van de (agrarische) gronden dient te worden gesteld op € 6,00 per vierkante meter.

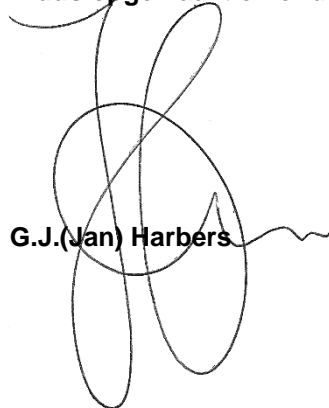
- V.w.b. de percelen aan de Brugstraat stel ik mij op het standpunt dat de waarde van het perceel gesteld dient te worden op een waarde van € 70,- per vierkante meter, mede ten gevolge van een betere courantheid en hogere bebouwingsmogelijkheid. De waarde na herbestemming van dit perceel leid tot een waardedaling. De waarde per vierkante meter na herbestemming tot "agrarische grond zonder bouwmogelijkheid", is € 6,00.

Op het perceel aan de Brugstraat 17 staan bedrijfsgebouwen en een woning. Laatstelijk gebruikt als werkplaats/opslag en magazijn met een naastgelegen bijbehorend woonhuis. De totale footprint van de bedrijfsruimten bedraagt ca. 1740

m², een deel van de bedrijfsruimten hebben een verdieping (ca. 215 m².) De gecorrigeerde vervangingswaarde (op basis van artikel 17 Wet Woz) van de (bedrijfs-) ruimten, inclusief funderingen, samen stel ik op € 310.000,-. In het rekenmodel KGO dient 30% hiervan te worden opgenomen. Dit betreft een bedrag ad. € 93.000,-.

- Met betrekking tot de (veronderstelde) kostenopgaaf ten aanzien van het bouwrijp maken van percelen aan de Daarlerweg op de locatie Klein Kromhof kan ik geen uitsluitsel geven. Indien er gebouwd gaat worden op locaties van de huidige waterpartijen kan ik alleen opmerken dat dit een enorme kosteninvestering zal zijn. Immers dient er gefundeerd te worden op een vaste, voldoende draagkrachtige ondergrond. Cruciaal zal zijn hoe diep, en middels welke methode, paalfundering en/of bodemverbetering of anderszins, zal moeten worden gefundeerd. De kosten voor bouwrijp maken dienen dan eveneens de kosten te bevatten voor die van vergunningen en leges t.g.v. afpompen/bronbemalen en grond(transport)werken.

Aldus opgemaakt en ondertekend, naar beste kennis en wetenschap, op 30 juli 2016,



G.J. (Jan) Harbers

Bijlage 2 Kosten/opbrengsten raming

Waarde bestemmingen en overige kosten				
Bestemmingen Klein Kromhof				
Bedrijfsuitbreiding	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen				
Groen	8000	5	40.000,00	
Agrarisch zonder bouwvlak	6000	6	36.000,00	
	14000			76.000,00
Waarde toekomstige bestemmingen				
Bedrijf	14000	60	840.000,00	840.000,00
Waarde ontwikkeling omliggende gronden Klein Kromhof			€	764.000,00
Omliggend perceel (m.u.v. bestaand bedrijfsperceel)				
Waarde huidige bestemmingen				
Groen	28142	5	140.710,00	
Agrarisch zonder bouwvlak	36310	6	217.860,00	
	64452			358.570,00
Waarde toekomstige bestemmingen				
Groen	53922	5	269.610,00	
Agrarisch zonder bouwvlak	10530	6	63.180,00	
	64452			332.790,00
Waarde ontwikkeling omliggende gronden Klein Kromhof			€	-25.780,00
Bestemmingen Daarlerweg (woningverplaatsing en vergroting bestaande woonpercelen)				
Waarde huidige bestemming t.p.v. nieuwe woning				
Agrarisch zonder bouwvlak	2850	6	17.100,00	17.100,00
Waarde nieuwe bestemming t.p.v. nieuwe woning				
Wonen (0 - 1000 m²)	1000	170	170.000,00	
Wonen (1000 > m²)	1850	35	64.750,00	234.750,00
Waarde huidige bestemming bestaande woningen				
Wonen (0 - 1000 m²)	1000	130	130.000,00	
Wonen (1000 m² - 1.400 m²)	400	65	26.000,00	156.000,00
Waarde nieuwe bestemming bestaande woningen				
Wonen (tuin bij nr. 3 en 5)	1000	65	65.000,00	
Wonen (tuin bij nr. 3 en 5)	400	35	14.000,00	79.000,00
Waarde ontwikkeling bestemmingen Daarlerweg			€	140.650,00
Waarde bestemmingen totaal				
Waarde ontwikkeling Klein Kromhof			€	738.220,00
Waarde ontwikkeling Daarlerweg			€	140.650,00
Totale waarde bestemmingenvoorstel			€	878.870,00
Overige kosten				
Kosten bouwrijp maken (woon- en bedrijfskavel)	15000	15	225.000,00	Totaal 225.000
leges			€	7.000
advieskosten			€	25.000
Totaal overige kosten			€	257.000
Weging bijdrage KGO				
Gebiedseigen / gebiedsvreemd				
gebiedseigen	20%			
beetje gebiedsvreemd	30%			30%
gebiedsvreemd	40%			
Impact / schaal				
klein	20%			
middel	30%			
groot	40%			40%
Maatschappelijk belang / eigen belang				
groot maatschappelijk belang	20%			
beetje maatschappelijk belang	30%			30%
eigen belang	40%			
				100%
Investing KGO				
Totale meerwaarde bestemmingsvoorstel			€	878.870,00
Totaal overige kosten			- €	257.000,00
Meerwaarde			€	621.870,00
Totale meerwaarde x % weging				100%
Investing KGO			€	621.870,00
KGO Maatregelen				
Herbestemmen Brugstraat				
Waarde huidige bestemmingen	m2	€/m2	bedrag	totaal
Bedrijfsperceel	8150	70	570.500,00	570.500,00
Waarde nieuwe bestemmingen				
Agrarisch zonder bouwvlak	8150	6	48.900,00	48.900,00
Waarde ontwikkeling bestemmingen Brugstraat			€	-521.600,00
Overige kosten				
slopen bebouwing, verwijderen verharding en herinrichten			€	-75.000
30% gecorrigeerde vervangingswaarde			€	-93.000
Totale kosten			€	-689.600,00
Restant KGO				
Restant KGO			€	-67.730,00