



Herbestemming & hergebruik



KGO onderbouwing
Koloniedijk 19, Vinkenbuurt





KGO onderbouwing

Koloniedijk 19, Vinkenbuurt

Projectnummer: 2021-0498

Datum: 18 augustus 2021

Merijn van Hoek

Projectleider ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 83923005



1. Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving

1.1. Provincie Overijssel

De Provinciale Staten van Overijssel hebben op 1 oktober 2009 de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Hierin heeft de provincie Overijssel de basis gelegd voor een nieuw instrument: de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: kwaliteitsimpuls). De provincie biedt daarmee ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie ziet dit als een nieuw instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk.

Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

De Omgevingsvisie biedt, meer dan voorheen, mogelijkheden voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven als dit leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij valt te denken aan een kwaliteitsverbetering van het totale bedrijfsterrein of aangepaste situering en vormgeving van gebouwen passend bij de gebiedskenmerken.

Een belangrijke stap is het onderzoeken en onderbouwen van eventueel verlies dan wel winst aan ecologische en/of landschappelijke waarden en in welke mate dit wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De impact van de ontwikkeling is van invloed op de wijze van uitvoering en de hoogte van de kwaliteitsprestaties. De toename van de grondwaarde en de besparing op kosten kunnen als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze stappen laten zich samenvatten in de volgende vraagstellingen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

Deze informatie is samengevat in een ruimtelijk kwaliteitsplan, voorliggend plan voorziet hierin.

Gebiedseigenheid

Het plangebied behoort 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. 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. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe loods met een oppervlak van 500 m², dit ten behoeve van een betere bedrijfsvoering van het transportbedrijf. Een dergelijk bedrijf wordt gezien als niet-agrarische bedrijvigheid. Daarom wordt dit in het kader van de kwaliteitsimpuls gezien als gebiedsvreemd. Opgemerkt dient te worden dat het transportbedrijf (voorheen stenenhandel) al jarenlang op deze locatie gevestigd is.

De loods wordt gebouwd op het eigen perceel welke reeds bedrijfsmatig bestemd is. Daarmee worden omliggende landbouwbedrijven niet in hun activiteiten belemmerd.

Schaal en impact

De nieuwe loods wordt gesitueerd op een verhard terrein waar momenteel vrachtwagens staan, dit deel van het terrein heeft in de huidige situatie al een bedrijfsbestemming. Dit betreft een ontwikkeling op erfniveau, de impact is daarmee kleiner dan die van een woonwijk o.i.d. **Daarbij wordt tevens een groot deel van het verharde buitenterrein verwijderd.** De nieuwe loods en het bijbehorende erf worden ingericht conform de historische kavelinrichting, waardoor het nieuwe erf zich qua schaal aansluit bij de omgeving. De bestaande groenstructuren worden her bestemd naar groen/landschapselement, hiermee is de groene inpassing planologisch gewaarborgd.

Het is vanzelfsprekend dat de voorgenomen ontwikkeling een impact op de omgeving heeft, in dit geval is de schaal beperkt te noemen en heeft de ontwikkeling een positieve impact op de ruimtelijke kwaliteit.

Eigen of maatschappelijk belang?

In beginsel dient de voorgenomen ontwikkeling een eigen (bedrijf)belang, maar kent ook een maatschappelijk belang. Dit maatschappelijke belang wordt gediend door een forse bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. De ontwikkeling heeft ook een positief effect op het vitaliseren van het landelijk gebied.

1.2. Investeren in ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe loods ten behoeve van het transport bedrijf is gebiedsvreemd en heeft daarmee in een impact op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit betekent dat er geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een basisinspanning en extra investeringen.

Basis inspanning

De initiatiefnemer is voornemens een groot oppervlak van het buitenterrein te saneren, het gaat om een oppervlak van circa 4.060 m² verhard terrein en buitenopslag. Deze gronden worden opnieuw ingericht, overeenkomstig met de agrarische bestemming. Op deze gronden wordt geïnvesteerd in de aanleg van landschappelijke elementen. Het gaat daarbij om de aanleg van:

- 800 m² houtsingels in historische kavelrichting;
- 175 strekkende meter inheemse hagen;
- aanleg van twee appelbomen;
- aanleg van een erfbosje.

Extra investering in ruimtelijke kwaliteit

Inperken bedrijfsbestemming

In het vigerende bestemmingsplan is het overgrote deel van het plangebied bestemd als “bedrijfsdoeleinden – stenenhandel”. Ten zuiden van deze bestemming geldt de bestemming “agrarische doeleinden”. Het bestaande erf wordt aan de noord en oostzijde omsloten door een aantal forse houtsingels. Op basis van de landschappelijke studie wordt gesteld dat deze houtsingels waardevol zijn en daarmee ook behoudens waardig. Deze houtsingels zijn momenteel nog bestemd voor bedrijfsdoeleinden, in totaal gaat het om circa 1.300 m².

Ten zuiden van de bestaande schuur ligt ook nog een bedrijfsmatige bestemming, dit terwijl deze gronden in de nieuwe situatie niet meer gebruikt worden voor het bedrijf. Het gaat om een oppervlak van circa 550 m².

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfsbestemming te verkleinen met circa 1.850 m². Deze gronden worden ingezet voor een landschappelijke inpassing. De afwaardering van deze gronden komt voor rekening van de initiatiefnemer en vormt een belangrijke investering in ruimtelijke kwaliteit.

Afwaarderen agrarische grond

De houtsingel aan de oostzijde (langs de Marsmanweg) loopt door in het agrarische gebied, wat ook als zodanig bestemd is. Op basis van de landschappelijke studie is geconcludeerd dat deze houtsingel behoudens waardig is. Het gaat om een oppervlak van circa 445 m². De initiatiefnemer is voornemens om deze gronden in te zetten voor een goede landschappelijke inpassing. De afwaardering van deze gronden komt voor rekening van de initiatiefnemer en vormt een investering in ruimtelijke kwaliteit

1.3. De balans

Met de sanering van circa 4.060 m² verhard terrein en buitenopslag wordt, samen met de aanleg van de landschappelijke elementen, een basisinspanning geleverd. Daarnaast wordt er extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze winst inzichtelijk te maken, worden in dit hoofdstuk de plus- en minpunten van de ontwikkeling puntsgewijs beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de behaalde kwaliteitswinst aanmerkelijk groot is.

Basis inspanning

- het aanwezige verharde oppervlak wordt fors verminderd;
- herstel van historische landschappelijke raamwerken;
- toename van biodiversiteit, door te investeren in de kernkwaliteiten van het landschap;
- aanleg van 800 m² houtsingels in historische kavelrichting;
- aanleg van 175 strekkende meter inheemse hagen;
- aanleg van twee appelbomen;
- aanleg van een erfbosje;
- vergroten agrarische gronden;
- verwijderen planologische aanduiding stenenhandel.

Extra investering in ruimtelijke kwaliteit

- verkleinen bedrijfsbestemming met 1.850 m²;
- afwaarderen 1.850 m² bedrijfsbestemming naar groen/landschap;
- afwaarderen 445 m² agrarische grond naar groen/landschap;

Slotconclusie

In de nieuwe situatie wordt het erf aan de Koloniedijk 19 versterkt en wordt er fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.