

Investeringsplan KGO

Uitbreiding Groen Recycling Rouveen



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

i.s.m.



Investeringsplan KGO

Uitbreiding Groen Recycling Rouveen

Definitief

Opdrachtgever

Groen Recycling Rouveen
De heer J. van Reel
Oude Rijksweg 335
7954 EL Rouveen

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor

i.s.m.

Buro SRO
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem

Projectgegevens:

Projectnummer: 5993 of 89.11.01
Datum: 7-1-2016
Projectleider: E. Stevens
Opgesteld: E. Stevens, B. Roete

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig
afdrukken

INHOUD

1	DE ONTWIKKELING.....	8
2	DE BEOORDELING	10
2.1	Uitbreiding ruimtelijke aanvaardbaar	10
2.2	Beoordeling Provinciaal beleid	12
3	DE BALANS	15
3.1	Basisinspanning.....	15
3.2	Kwaliteitsinvestering	15
3.3	KGO balans	22
	BIJLAGE 1 BEHEERADVIES EELERWOUDE	23
	BIJLAGE 2 BEPALING BASIS KGO.....	24
	BIJLAGE 3 BEHEER- EN INRICHTINGSKAART - BASISINSPANNING	FOUT!
	BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.	
	BIJLAGE 4 BEHEER- EN INRICHTINGSKAART – KGO INVESTERING	25

1

DE ONTWIKKELING

GroenRecycling Rouveen (GRR) is een bedrijf dat zich reeds jarenlang bezig houdt met baggerwerkzaamheden, grondverzet en groenrecycling. Met de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Uithofsweg 2 in 2011 is een volgende stap gemaakt in de ontwikkeling van het bedrijf. Op dit moment groeit het bedrijf verder en wenst het zijn groenrecycling en grondactiviteiten te vergroten. Hiervoor is een stuk grond voorzien met een omvang van ongeveer 9950 m² ten zuiden van de huidige bedrijfslocatie. Op figuur 1 is de locatie en de geplande uitbreiding te zien.

Op het bestaande bedrijfsterrein is op dit moment een beperkt oppervlakte aan bebouwing aanwezig namelijk 100 m², binnen het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied Staphorst kan in totaal 1000 m² aan bebouwing gerealiseerd worden. Dat betekent dat er nog maximaal 900 m² aan gebouwen gerealiseerd kan worden.

Op de beoogde uitbreiding van het bedrijfsterrein is een werkplaats/stalling met een oppervlak van 900 m² voorzien. Als gevolg van de terreinuitbreiding zal het maximaal te realiseren oppervlak aan gebouwen dus niet verder toenemen. In dit geval gaat het dus om een uitbreiding van het bedrijfsterrein zonder dat de bebouwingsmogelijkheden toenemen.

Ook zal er geen verandering zijn in het type activiteiten dat er plaatsvindt, alleen de mogelijk te verwerken volumes nemen toe.



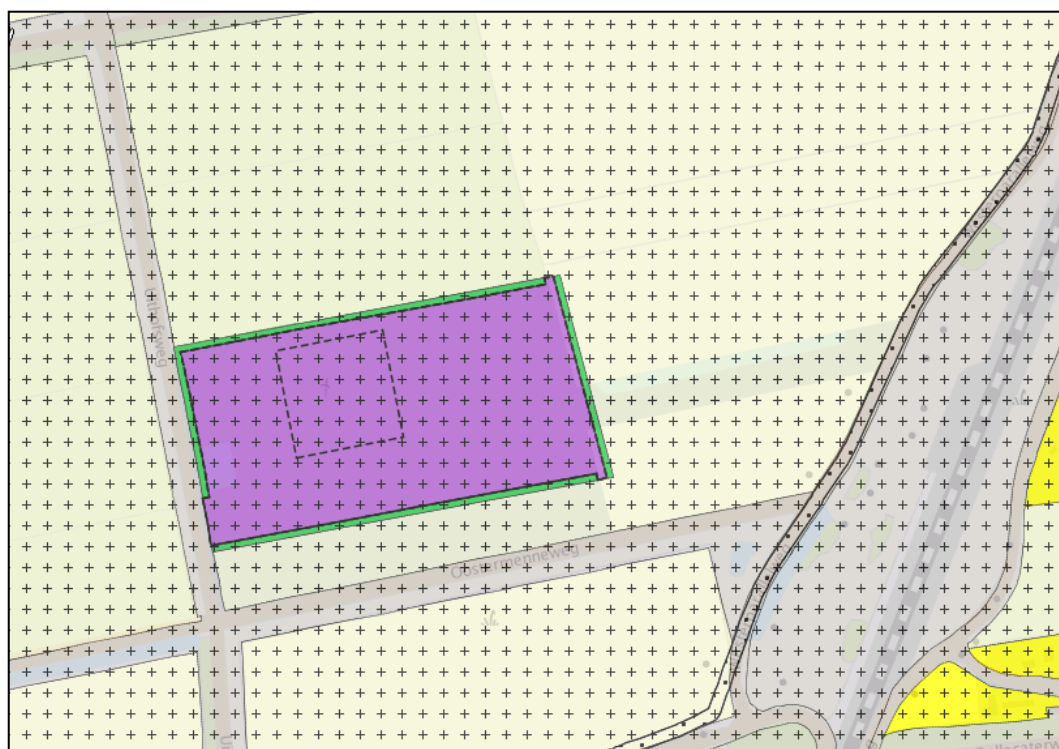
Figuur 1 Locatie (rood omlijnd) en uitbreiding (gestippeld omlijnd)

Zoals aangegeven gaat het om een stuk terrein dat in het recente verleden (2010-2011) al eens tijdelijk in gebruik is geweest als opslaglocatie/overslaglocatie voor (frees)asfalt door een wegenbouwer. Het terrein ligt ten zuiden van de bestaande locatie en wordt aan de oost- en westzijde omsloten door een dichte elzensingel.

2

DE BEOORDELING

2.1 Uitbreiding ruimtelijke aanvaardbaar



Figuur 2 bestemmingsplan

Best.hoofdgroepen	Funcctieaanduidingen
agrarisch	functieaanduiding
bedrijf	
groen	
verkeer	

De huidige bestemming van de grond waar de uitbreiding is gepland is 'agrarisch'. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk is binnen de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Staphorst. Om die reden zal er dus een herziening van het bestemmingsplan plaats moeten vinden, nadat is beoordeeld of een uitbreiding van de bedrijfslocatie wenselijk is. Dit document betreft een beoordeling op hoofdlijnen en biedt daarmee een aanzet voor een ruimtelijke onderbouwing.

Landschap

Het bedrijf zal zich uitbreiden richting de Oostermenneweg en blijft op deze manier binnen de bestaande singel die langs deze weg staat. De kenmerkende openheid van het gebied wordt door deze uitbreiding niet aangetast. De reeds goed ontwikkelde elzensingel aan de west en zuidzijde zorgt er voor dat de landschappelijke inpassing al voor een deel goed is geregeld. De inpassing van het oude terrein aan de west, noord en oostzijde kan in het kader van de landschappelijke inpassing nog verder versterkt worden, zoals eerder in een beheeradvies door Eelerwoude is aangegeven (zie hiervoor bijlage 1).

Milieu

Met een afstand van meer dan 200 meter tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing is het goed mogelijk een milieuvergunning voor de uitbreiding van de inrichting te verkrijgen. De ligging van het bedrijf is ook zodanig dat er ook geen visuele hinder optreedt.

Verkeer

De verwachting is niet dat door de capaciteitsvergroting het aantal verkeersbewegingen onevenredig veel toeneemt. Door de uitbreiding kunnen vracht efficiënter geladen worden en hoeven er minder (half)lege vrachtwagens te rijden. Het terrein wordt met ongeveer 20% uitgebreid. De capaciteitsvergroting m.b.t. groen/grond die beoogd is bedraagt van een vergunde aan-/afvoer van circa 90.000 ton/jaar (50.000 ton aanvoer / 38.000 ton afvoer) naar een beoogde aan-/afvoer van circa 180.000 ton/jaar (95.000 ton aanvoer / 83.000 ton afvoer), welke een verdubbeling betreft. Dit zal ook nagenoeg ook een verdubbeling van het aantal voertuigbewegingen tot gevolg hebben in de worst-case situatie, namelijk van circa 45 voertuigen/dag in de vergunde situatie naar circa 90 voertuigen/dag in de beoogde situatie. De locatie GRR is echter goed ontsloten via Lichtmisweg/N377 die op korte afstand van GRR gelegen zijn. De ontsluitingswegen zijn verder ook niet direct langs woningen gelegen.

2.1.1 Beoordeling gemeentelijk landschapsbeleid

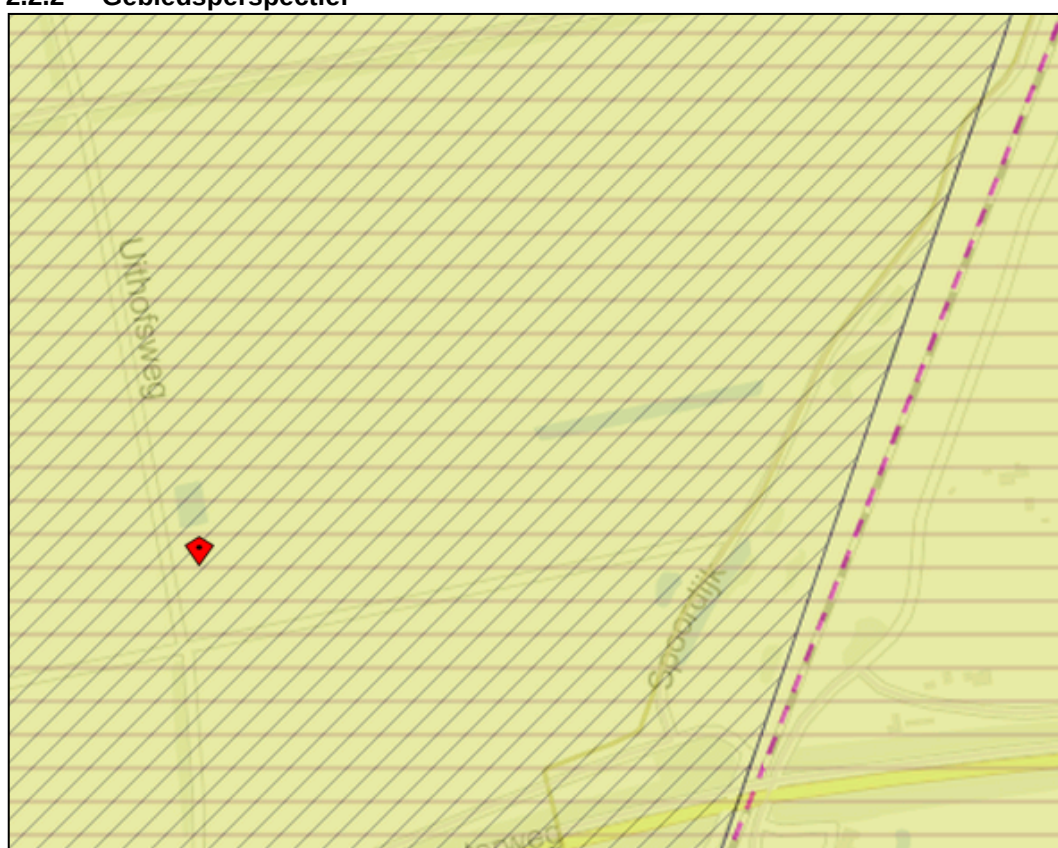
Het gebied wordt door de gemeente Staphorst gekenmerkt als een relatief open gebied, voormalig hoogveengebied op zand met laanbeplanting langs wegen,

Jonge ontginningenlandschap	
 - jonge ontginningen van voormalige hoogveen-complexen - lintbebouwing met grote erven en tamelijk veel groen - grote groene kamers door wegbeplanting	Karakteristiek
- voornamelijk langs wegen in open lintbebouwingsstructuur	Bebouwing
- groene kamerstructuur bestaande uit laanbeplanting van eiken - karakteristieke eikenrijen haaks op Staphorster Bos - restanten van perceelsgrensbeplanting - sortiment: eik (es) en els - deels nog restanten singelstructuur	Beplanting
rationele (blok)verkaveling met grote percelen	Verkaveling
zandgrond (podzolgronden/ dekzandgronden)	Bodem
- gras- en hooiland - bouwland - enkele boomkwekerij	Bodemgebruik
- grootschalig landschap met kamerstructuur - Puntenlanden (ten oosten van Schapendijk) kleinschalig	Maat van de ruimte
redelijk vlak, oostwaarts licht oplopend terrein	Reliëf
- rationeel blokvormig wegenpatroon - relatief veel onverharde wegen	Wegenpatroon
- weinig sloten - goede ontwatering	Waterpatroon
- landschap: redelijk hoog (rand bedrijventerrein laag, ongestructureerde plaatsing windturbines) - bebouwing: wisselende kwaliteit	Beeldkwaliteit
- landbouw	Invloedsferen/ spanningsvelden

De locatie is gelegen tussen kleinschalig houtsingellandschap en kleinschalig gebied de Puntlanden. Daarmee ligt het in een overgangsgebied waar zowel singelstructuur als kleinschaligheid past. Beplanting dient dan ook volgens de waaiersstructuur (oost –west georiënteerd) toegevoegd te worden zoals dat ook in de landschapsvisie van het Landschapsplan Staphorst is aangegeven.

De ontwikkeling van GRR tast de karakteristieken van het landschap niet aan, een versterking van het landschap is mogelijk door het herstel en de ontwikkeling van bijvoorbeeld de perceelsgrensbeplanting.

2.2.2 Gebiedsperspectief



Figuur 3 Ontwikkelingsperspectieven

Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte

 Mixlandschap

Overige aanduidingen

 Kansrijk zoekgebied windenergie

De beoogde locatie is gelegen binnen het gebiedsperspectief Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte: Mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur,

milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Naast landbouw richt de provincie zich hier ook op de ontwikkeling van andere sectoren met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. De ontwikkeling van de GRR past dan ook in het gebiedsperspectief van de provincie voor deze locatie. Door GRR is al invulling gegeven aan het zoekgebied voor windenergie door de aanwezigheid van een windmolen op het huidige bedrijfsterrein.

2.2.3 KGO balansbepaling

Zoals in 2.1 reeds is aangegeven gaat het hierbij om een uitbreiding van het bedrijfsterrein zonder dat de er extra bebouwingsmogelijkheden worden toegevoegd. Het ligt weliswaar in de planning de stalling op de beoogde uitbreiding te realiseren, echter dit betreft geen extra bebouwing en ruimtelijk gezien is het geen verslechtering ten opzichte van de huidige locatie. Voor de balansbepaling wordt dan ook uitgegaan van een functie waarop geen bebouwing wordt gerealiseerd.

Zoals in het provinciaal beleid beschreven is de KGO er voor bedoeld om aantasting van de omgevingskwaliteit te voorkomen of te compenseren. In dit geval bestaat de aantasting uit het verlies van agrarische grond dat ingeklemd zit tussen een bestaand bedrijfsterrein en de Oostermenneweg.

Om een gevoel te krijgen bij de omvang van de Kwaliteitsinvestering KGO is een berekening gemaakt van de te verwachten waardeestijging. Vanwege het ontbreken van een geschikt balansmodel op dit moment, is gekozen voor deze methodiek. Bijlage 2 geeft de omvang van de investering in ruimtelijke kwaliteit weer.

Uit deze berekening blijkt dat voor een dergelijke ontwikkeling een beoogde kwaliteitsinvestering van 55.000 euro economisch haalbaar is. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het doel niet het bedrag is, maar de daadwerkelijke kwaliteit van de investering. De waardeestijging die met een dergelijke ontwikkeling wordt bereikt, mag geen invloed hebben op de hoogte van een verplichte kwaliteitsinvestering. Wanneer dit wel van invloed is, is er namelijk sprake van baatafoming wat volgens de wet niet is toegestaan. Wel kan het bedrag gebruikt worden om te kijken of de kwaliteitsinvestering economisch haalbaar is.

3

DE BALANS

Bijlage 3 geeft het voorstel voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit weer, teneinde te voldoen aan de KGO investering. Dit voorstel is gebaseerd op het eerdere voorstel van Eelerwoude, de ideeën van de gemeente Staphorst en de landschappelijke kenmerken van de locatie. Het voorstel bestaat uit twee onderdelen; de basisinspanning en de KGO investering (bijlage 3).

De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een drietal hoofdlijnen die onder paragraaf 3.2 verder zijn uitgewerkt.

- Aanleg singelstructuur Oost – West
- Omvorming Spoorzone Oost en West
- Realisatie kleinschalig cultuurlandschap zuidzijde N377

3.1 Basisinspanning

De basisinspanning bestaat uit de reeds gemaakte afspraken over de landschappelijke inpassing van het huidige terrein uit 2009. Enige verschil is dat de zuidelijke inpassing (te weten de beplanten rij Hulst komt te vervallen. Door de uitbreiding van het bedrijfsterrein is deze niet meer noodzakelijk.

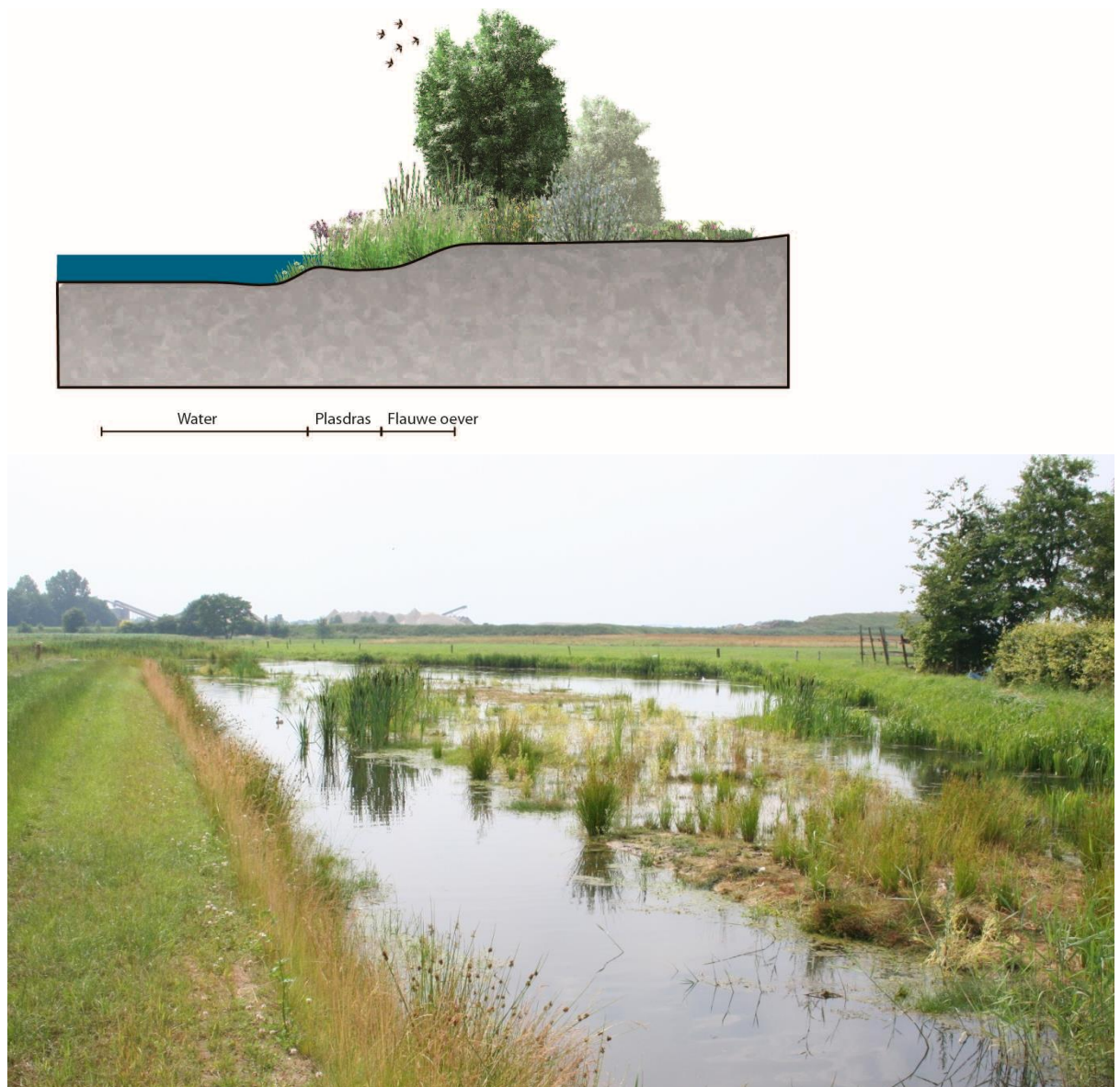
3.2 Kwaliteitsinvestering

De hoofdzaak van deze rapportage is de kwaliteitsinvestering. Deze wordt hieronder per element nader toegelicht. De nummers in de tekst verwijzen naar de kaart in Bijlage 3.

3.2.1 Oostermenneweg (1 & 2)

Langs de Oostermenneweg bevindt zich op dit moment een goed ontwikkelde singel met gevarieerde soorten. Ten zuiden deze singel wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd.

Streefbeeld: gemengde singel met diverse soorten bomen en struiken. Strook kent variatie in leeftijd. Achterliggende sloot heeft een brede plasdraszone met een flauw talud en kruiden- en bloemrijke oevervegetatie.



Referentiebeeld (wordt smaller uitgevoerd)

Inrichtingsmaatregelen

- Aanleg eenzijdige natuurvriendelijke oever over 125 meter, aan één zijde flauw talud (min 1:4).

Beheermaatregelen

- Oever: 1 x jaar 50% maaien in oktober, maaisel 3 dagen laten liggen, dan afvoeren.
- Singel: 1 keer in de 7 jaar in de winterperiode de singels terugzetten, vanaf de sloot, om te voorkomen dat de takken over de sloot hangen. Elzen laten opgroeien tot volwassen boom.

3.2.2 Westzijde Spoordijk (15 & 3)

De bestaande singel langs de westzijde van de Spoordijk (de straat) die globaal van zuid naar noord loopt wordt verwijderd. De oost – west structuur van de elzensingels wordt daarmee beter beleefbaar. Wel wordt er in plaats daarvan een natuurvriendelijke oever aangelegd.

Inrichtingsmaatregelen

- Aanleggen poel/waterpartij (min. 100 m²) met plasdraszone (ca. 1 m breed) en flauw talud (1:4). Locatie van de waterpartij zodanig dat minimaal de helft van de waterpartij minimaal tijdens voorjaar, zomer en herfst de helft van de dag zonlicht krijgt (3).
- Aanleg eenzijdige natuurvriendelijke oever over 250 meter, aan één zijde flauw talud (min 1:4).

Beheermaatregelen

- Oever 1 x jaar 50% maaien in oktober, maaisel 3 dagen laten liggen, dan afvoeren.
- Singel: 1 keer in de 7 jaar in de winterperiode de singels terugzetten. Elzen laten opgroeien tot volwassen boom.

3.2.3 Spoorterrein west (4)

Een gebied dat op dit moment een redelijke variatie in samenstelling en opbouw kent. Grootste bedreiging voor het gebied is het dichtgroeien van de open plekken met bos en het verdwijnen van de ruigtes. De zone langs het water (13) zal meer een meer natuur gericht beheer krijgen waarbij verruiging wordt tegen gegaan maar er wel een afschermende werking om de beplanting ligt.

Streefbeeld: inheemse bomen open ruimtes met daarin inheemse ruigte-vegetatie.



Referentiebeeld bos met open plekken

Verder wordt er een rustpunt (14) aangelegd. Dit rustpunt geeft informatie over de historie en het huidige gebruik. Verder wordt er een bankje geplaatst.



Referentiebeeld informatie- en rustpunt

Inrichtingsmaatregelen

- Abeel verwijderen: volwassen boom kappen, opslag en jonge bomen ringen (5).
- Fluweelboom verwijderen: ringen van de aanwezige bomen (6).
- Aanleg rustpunt

Beheermaatregelen

- Hout op rillen leggen, geen (groen)afval storten.
- Verbossen voorkomen: elk jaar 50% van de open ruimte klepelen in oktober.
- Bermen langs klinkerpad (weerszijden) jaarlijks maaien en afvoeren in oktober.
- Rietkraag 1 keer per 3 jaar maaien in december.
- Maaien rustpunt 2 x per jaar

3.2.4 Spoorterrein oost (7 en 8)

Het betreft hier een gebied dat vergelijkbaar is met de Spoorterrein Westzijde. Het terrein is kleiner en de aanwezige bomen zijn jonger. De vigerende landbouwbestemming en bestemming verkeer en vervoer wordt omgezet naar natuur.

Streefbeeld: gemengd loofbos met watergang en rietkraag.



Referentiebeeld, gemengd loofbos

Inrichtingsmaatregelen

- Aanwezige conifeer verwijderen.

Beheermaatregelen

- Rietkraag 1 keer per 3 jaar in december maaien (8).
- Verbossen voorkomen: elk jaar 50% van de open ruimte klepelen in oktober.

3.2.5 Aanleg elzensingels (9)

Ter versterking van het landschappelijk beeld worden langs de perceelsgrenzen elzensingels van 4 meter breed aangelegd. Deze singels volgen het historische verkavelingspatroon en maken de geschiedenis van de locatie beleefbaar.



Inrichtingsmaatregelen

- Aanleg elzensingel (1 rij) met ruigtestrook

Beheermaatregelen

- Eens in de 7 jaar in de winterperiode in de singel terugzetten, vanaf de sloot, om te voorkomen dat de takken over de sloot hangen. Elzen laten opgroeien tot volwassen bomen.

3.2.6 Aanleg Boomgaard (10 en 11)

Aan de zuidzijde van de provinciale weg komt tussen de wegen nabij het bebouwingscluster een boomgaard.

Streefbeeld: De boomgaard bestaat uit hoogstamfruitbomen die omzoomd worden door een los geschoren meidoornhaag.

Inrichtingsmaatregelen

- Aanleg hoogstamfruitbomen: inheemse gebiedseigensoorten toepassen.
- Aanleg Meidoornhaag.

Beheermaatregelen

Boomgaard (10):

- Jaarlijks begrazen of maaien en afvoeren.
- Eens per 3 jaar fruitbomen vormsnoeien.
- Eens per 10 jaar fruitbomen snoeien.

Heg (11):

- Jaarlijks pleksgewijs ongewenste ruigte maaien.
- Heg jaarlijks knippen.

3.2.7 Aanleg Geriefhoutbosje (12)

Aan de zuidzijde van de provinciale weg komt langs de spoorbaan een geriefhoutbosje met hakhout.

Inrichtingsmaatregelen

- Aanleg geriefhoutbosje.

Beheermaatregelen

- Elk jaar pleksgewijs ongewenste ruigtekruiden maaien.
- Twee keer per 7 jaar onderbegroeiing onderhouden.
- Eens per 7 jaar hakhout afzetten en afvoeren.

3.3 KGO balans

Met bovenstaande maatregelen en investeringen wordt een balans bereikt tussen de gewenste uitbreiding van GRR en de compensatie van de aantasting van de landschappelijke en natuurlijke omgeving. De investeringen in het gebied zijn divers en richten zich op landschappelijke, natuurlijke en recreatieve versterking van het gebied.

Er wordt voor ongeveer 2 hectare aan nieuwe landschapselementen en natuur aangelegd en voor 4 hectare natuur en/of landschap beheerd. De ontwikkeling is daarmee in balans.

BIJLAGE 1 BEHEERADVIES EELERWOUDE

BIJLAGE 2 BEPALING BASIS KGO

Bepaling basis Kwaliteitsinvestering Groene Omgeving					
	Eenheid	Prijs per eenheid	Aantal	Bedrag	
Bepalen waardestijging					
Bestemmingswaarde agr. grond	m2	€ 4,0	9.950	€ 39.800	-
Bestemmingswaarde onbebouwd bedrijf	m2	€ 20	9.950	€ 199.000	
Waardestijging				€ 159.200	
Ontwikkelingskosten					
Bouwrijpkosten	stuks	€ 50.000	1	€ 50.000	
Kosten ontheffing bestemmingsplan	stuks	€ 7.000	1	€ 7.000	
Onderzoeken + taxaties	stuks	€ 3.000	3	€ 9.000	
Advieskosten inrichting en ontwikkeling	stuks	€ 12.500	1	€ 12.500	+
Totaal ontwikkelingskosten				€ 78.500	
Te investeren in ruimtelijke kwaliteit				€ 80.700	
Balansposten					
		Percentage		Bedrag	
Basisbedrag investering Groene Omgeving				€ 80.700	
Functie passend in landelijk gebied?					
Gebiedseigen		0%	☐	-	
Gebiedspassend		10%	☒	€ 8.070	
Gebiedsvreemd		25%	☐	-	
Wat is de mate van impact?					
Impact klein		5%	☐	-	
Impact gemiddeld		10%	☐	-	
Impact hoog		20%	☒	€ 16.140	
Hoe is de uitstraling en vormgeving van gebouwen?					
Versterking gebiedseigen uitstraling		0%	☐	-	
Passende gebiedseigen uitstraling		10%	☒	€ 8.070	
Afwijkende gebiedsvreemde uitstraling		25%	☐	-	
Is er sprake van een maatschappelijk belang?					
Groot maatschappelijk belang		-25%	☐	-	
Klein maatschappelijk belang		-10%	☐	-	
Geen maatschappelijk belang		0%	☒	€ -	
					+
Gewogen investering Groene Omgeving				€ 112.980	

BIJLAGE 3 BEHEER- EN INRICHTINGSKAART – KGO INVESTERING

