

Notitie

Onderwerp: Aanpak Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) – Bestemmingsplan Herfte

Projectnummer: 357749

Datum: 11-12-2017

1 INLEIDING

Herfte Beheer BV

In de afgelopen jaren zijn de werkzaamheden op de WEZO-accommodatie te Herfte beëindigd en de vraag is lang geweest wat er met deze locatie diende te gaan gebeuren. Daar is in september 2016 duidelijkheid over gekomen, nadat de werkplaats 'WEZO-groenvoorziening' is overgenomen door Herfte Beheer BV.

Stichting Meedoen in het Groen

Herfte Beheer BV heeft er bewust voor gekozen op basis van ideële gronden invulling te geven aan het gebruik van de accommodatie. Specifiek voor het aanjagen van maatschappelijke initiatieven op het terrein hebben zij 'Stichting Meedoen in het Groen' opgericht met als taak deze doelstellingen, zonder winstoogmerk, te bewaken.

Twee belangrijke pijlers binnen de doelstelling en reglementen van de stichting zijn:

1. Het faciliteren van kleinschalige sociale, ambachtelijke bedrijvigheid voor (jonge) mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.
2. Het faciliteren van kleinschalige (dagbestedings)initiatieven gericht op (jonge) mensen die binnen de huidige samenleving momenteel geen plek wordt geboden.

Vanwege de omvang van het terrein willen de initiatiefnemers zich daarnaast bezighouden met ideële projecten in het groen zoals fysieke parkachtige projecten en doelgerichte publieke en duurzame initiatieven.

Bestaande invulling

De accommodatie aan de Herfterlaan betreft een plek waarop verschillende gebouwen aanwezig zijn. Onderstaande initiatieven hebben al een plekje gevonden op het terrein:

1. Meubelmaker & hout kunstenaar;
2. Sociaal leerbedrijf autoreparatie;
3. Groenbeheer;
4. Autisme expertisecentrum;
5. Autowerkplaats Deltion College.

Maatschappelijke initiatieven

Het leerbedrijf voor autoreparatie zal per 1 september 2017 in de huidige bedrijfsruimte plaatsmaken voor twee Zwolse sociale ondernemingen:

- Sociale houtwerkplaats met passie voor Hout, mens en design;
- Smederij met een leerschool voor ontwikkeling.

Het perceel aan de Herfterlaan heeft groeipotentie om een belangrijke sociale aantrekkende werking te krijgen in Zwolle en omgeving. Herfte Beheer BV wil daarom een kleinschalige uitbreidingmogelijkheid hebben voor maatschappelijke bedrijvigheid. De oude stort van Wezo is daarvoor een perfecte plek. Momenteel is dit een grote betonnen vlakte. De nieuwe hallen worden ingepakt in het groen.

Leegstaande kassen (kwekerij):

Voor een deel van de huidige leegstaande kassen op de accommodatie is een nieuwe invulling gevonden met het initiatief van een biologische kwekerij. Zij richt zich samen met een zorgaanbieder met een kleine biologische kwekerij op zorgbehoevenden die niet of nauwelijks toegang hebben tot de reguliere arbeidsmarkt. Via dagbesteding op de biologische kwekerij wordt voor deze doelgroep weer zingeving en invulling aan de dag gegeven. Om de gewenste invulling mogelijk te maken, waarbij een hele oude kas op de accommodatie plaats moet maken voor een nieuwe, is er bij de gemeente Zwolle een sloop- en omgevingsvergunning aangevraagd.

Bedrijfswoning

Om de doelstelling van een parkachtige open en sociaal plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk om naast de gebruikelijke bijgebouwen zoals stallen en kassen ook een bedrijfswoning met geïntegreerd kantoor (boerderij anno nu) te realiseren. De permanente aanwezigheid van de beheerder zal positief bijdragen aan het algehele gevoel van (sociale) veiligheid op de locatie aan de Herftelaan. Dat geldt niet alleen voor de agrarische activiteiten. We denken daarbij ook aan zorgen voor preventief toegangsbeleid (het terrein is immers openbaar toegankelijk), bedrijfshulpverlening en handhaving in het algemeen binnen het gewenste programma van de sociale bedrijven en toekomstige Zonneweide. Ook voor het beheren en toezichthouden op vee is de bedrijfswoning belangrijk. Met de realisering van de bedrijfswoning ter plaatse, kan de gewenste kwaliteitsverbetering in het bedrijf worden bereikt:

- beter toezicht en verzorging
- eerdere signalering van ziekte en klachten
- regelmatigere bijvoeding
- efficiëntere en compacte bedrijfsvoering
- geen transfer van vee over de openbare weg (voorkomen besmettelijke ziekten)

Vanuit een goede bedrijfsvoering is het gewenst om de bedrijfswoning zodanig te positioneren dat er enerzijds een goed overzicht over de locatie wordt gecreëerd maar anderzijds er ook voldoende privacy aanwezig is voor de beheerder ten opzichte van de andere (kwetsbare) gebruikers van de locatie Herftelaan. De woning krijgt een eigen ontsluiting op de Herfterlaan, krijgt een nieuw bouwvlak in het bestemmingsplan en wordt landschappelijk passend ontworpen in het hele plan. De woning is niet nieuw in de plannen, ook binnen het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een bedrijfswoning te bouwen.

Definitieve plannen Zonneweide

Op circa de helft van het terrein ligt een uitgewerkt plan voor ca. 8 hectare aan Zonneweide. De zonnepanelen zullen voldoende energie opleveren (5 MegaWatt) om tweeduizend huishoudens van stroom te voorzien. De gemeente en provincie Overijssel hebben de wijziging van de bestemming van het terrein gesteund, omdat dit plan een positieve bijdrage levert aan de opwekking van groene energie. De zonnepanelen worden op enige hoogte van de grond geïnstalleerd, zodat schapen, lammeren en geiten er onderdoor kunnen

lopen. De panelen worden in een zodanige hoek geplaatst, dat de omgeving geen last heeft van weerkaatste zonnestralen. De zuidoostzijde is begrensd door de spoorlijn tussen Zwolle en Meppel en aan de noordzijde van het zonneveld worden bomen herplant om de panelen aan het oog te onttrekken vanuit de zijde van de Kuyterhuislaan. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing verbetert zowel de ecologische als de recreatieve waarde van het gebied.

2 PLAN DE HERFTE

2.1 Beeld toen en nu

Aan de Herfterlaan te Zwolle bevond zich een kwekerij. Dit bedrijf, met een agrarische bestemming, is in de loop van de tijd vertrokken. De oude betonnen platen waarop planten worden gekweekt, de betonnen stortplaats en oude kassen zijn blijven staan. Verschillende delen van het bedrijf zijn al opgeruimd en hebben een zandige vlakte achtergelaten. Zie onderstaande figuur.



Kassen met asbest



Verlaten kweekgronden



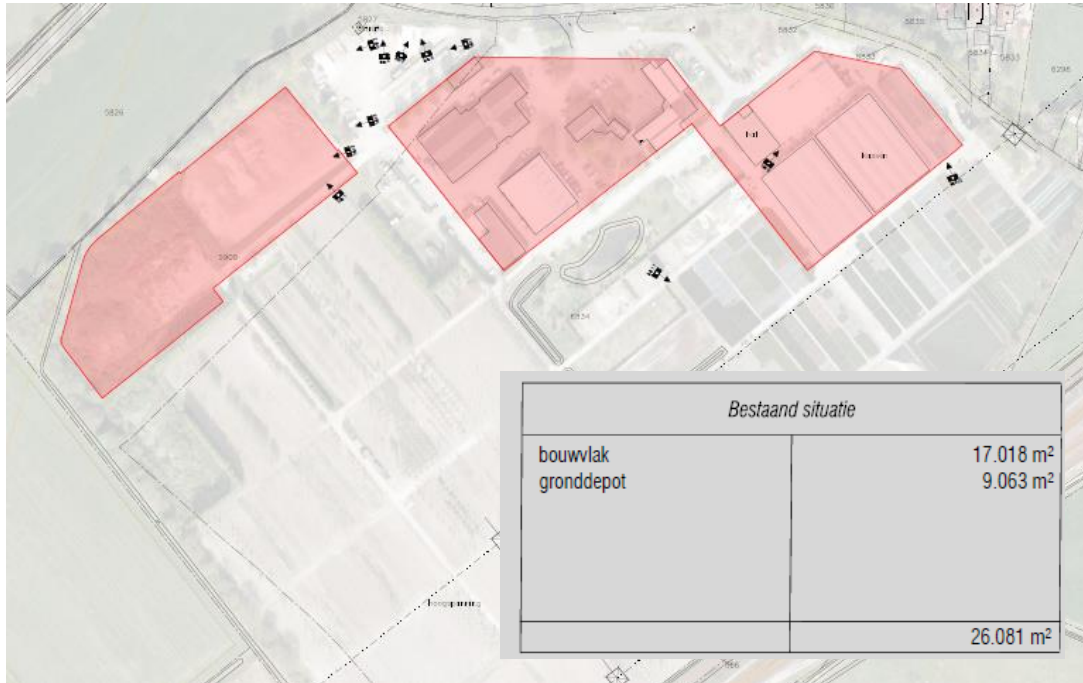
Hoogspanning



Achtergelaten kweekafval

'Herfte Beheer' BV en Stichting 'Meedoen in het Groen' zetten zich in voor sociale en duurzame doelen in en om Zwolle. De locatie Herfte is in bezit Herfte Beheer BV met de stichting als toezichthouder aangaande de ideële doelstellingen. In de achtergebleven gebouwen van de WEZO is er ruimte geboden voor een autisme expertise centrum (de Toren), leertrajecten vanuit Deltion, kunst, startups en begeleiding voor mensen met afstand

tot de arbeidsmarkt. De agrarische opvolger van de WEZO is de biologische kwekerij, welke ook een sociale inslag heeft doordat een zorgaanbieder voor cliënten dagbesteding op de kwekerij aanbiedt. De verschillende sociale activiteiten op het terrein zijn via verschillende juridisch-planologische procedures georganiseerd. Dat is allemaal zoveel mogelijk gebeurd binnen de bestaande bouwvlakken.



Huidige bouwvlakken en vierkante meters binnen het plan Herfte

2.2 Beeld straks

De ontwikkelingen op het terrein in Herfte zijn maatschappelijk belangrijk, niet alleen qua energie maar vooral op sociaal kwalitatief vlak. De gemeente Zwolle geeft aan behoefte te hebben aan een compleet bestemmingsplan voor het gebied waarbij het bouwvlak van de oude agrarische gebouwen omgezet wordt naar maatschappelijke bedrijvigheid.

Naast het handhaven van de bestaande bebouwing wil de stichting in plaats van een agrarische bedrijfswoning een algemene beheerderswoning bouwen en een kleine uitbreidingsmogelijkheid opnemen voor een aantal sociaal-maatschappelijke bedrijven.

Het draait in het plan niet alleen om het vergunbaar maken van de bebouwing, maar het gaat ook om het uitbreiden van de maatschappelijke voorzieningen in Zwolle en het opruimen van een verloederd, leeg en betonnen perceel.

Daar hoort goede landschappelijke inpassing bij. Daarom wordt het hele plangebied opnieuw ingericht met meer ruimte voor water, wandelpaden, groene structuren, bomen en boskamers.

Het samenwerken met verschillende zorgaanbieders en maatschappelijk georiënteerde bedrijven, zorgt voor een geweldige koppelkans. Niet alleen wordt een deel van de bebouwing hergebruikt. Ook kan door de manier van het aanbieden van zorg het overige terrein worden benut en beheerd.

Het overgebleven gebied, dus daar waar geen bebouwing is of plaatsvindt, laat een duidelijke structuur zien die ontstaan is door de voormalige kwekerij. Die insteek wordt opnieuw gebruikt in het nieuwe plan.

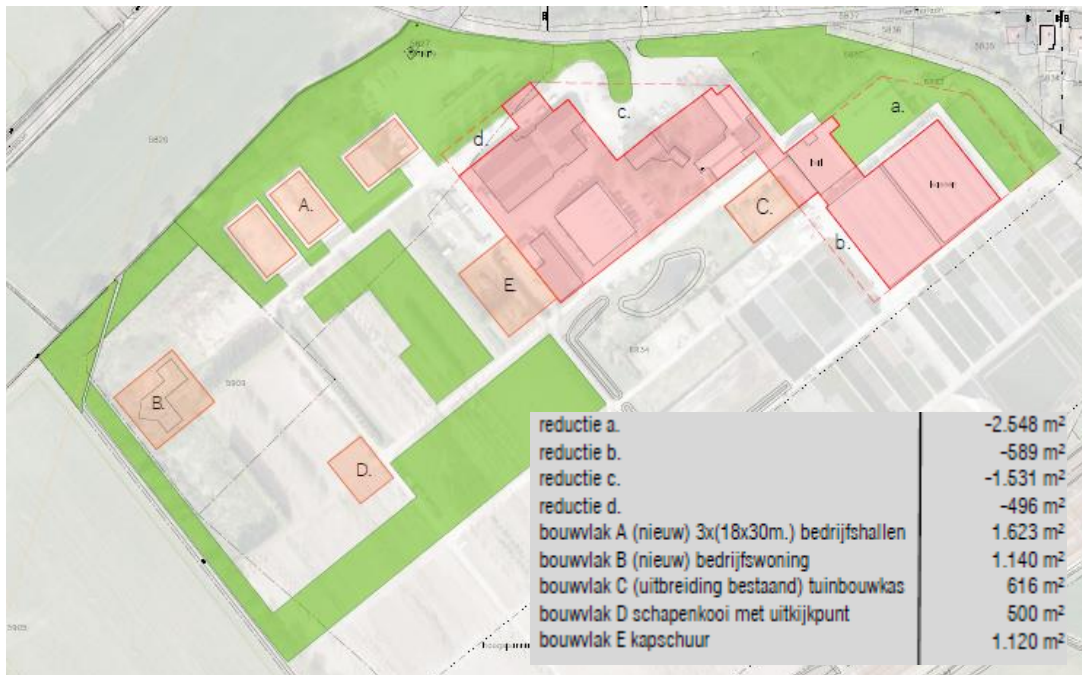
Het gebied is opgedeeld in groene velden die omsloten worden door verharde en onverharde paden. Deze groene velden werden gebruikt voor het kweken van verschillende plant- en bomensoorten. De bestaande structuur biedt een lay-out voor de hernieuwde indeling van het agrarische gebied. Daarbij worden de velden zoveel mogelijk gehandhaafd, en bieden de paden een basis om de verschillende agrarische functies, zoals de biologische kwekerij, de schapenkooi en de bedrijfswoning te ontsluiten.

Voor de landschappelijke inpassing is de ambitie om het bestaande groen te handhaven of te herplanten, daar waar het zorgt voor diversiteit in het gebied. Het bestaande groen brengt een historisch karakter met zich mee. De gebruikers krijgen een idee hoe het gebied voorheen gebruikt werd. Dit toont zich door bijvoorbeeld kweekbomen deels te behouden. Daarnaast wordt de bestaande waterpartij vergroot en zal een nieuwe waterpartij als visvijver worden toegevoegd. Aan de bestaande en nieuwe waterpartijen worden rietoevers gecreëerd en zullen waterplanten in de nieuwe visvijver worden geplant om de fauna onder water te bevorderen. De bestaande houtsingel wat het gebied begrenst wordt onderhouden door het opkuisen van overwoekerde begroeiing.

Naast de bestaande groenvoorzieningen zal ook nieuwe beplanting aan het gebied worden toegevoegd. Een variantie van droog grasland en bloemrijke grasvelden geeft een beleving in de overgang van het wandelpad. Dit pad loopt vanaf de ontsluitingsweg via de waterpartijen richting de biologische kwekerij. Al wandelend ontmoeten gebruikers van het gebied ook schapen, Hooglanders en Alpaca's die het grasland onderhouden. Het parkachtige terrein is toegankelijk voor iedereen.

Zicht op het terrein is mogelijk door een uitkijkpunt dat onderdeel uit maakt van de kooien waar de verschillende kuddes worden gehouden.

Om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig waarbij oude bouwdelen kunnen verdwijnen en nieuwe mogelijk gemaakt moeten worden. Onderstaande figuur geeft dat beeld weer. Bij de keuzes is rekening gehouden met de milieuzonering van de verschillende bestaande en nog te realiseren bedrijven.





Maatschappelijke bedrijvigheid in boskamers



Waterpartij met zicht op de bedrijfswoning



Wandelen bij de schaapskooi



Biologische kwekerij in het groen

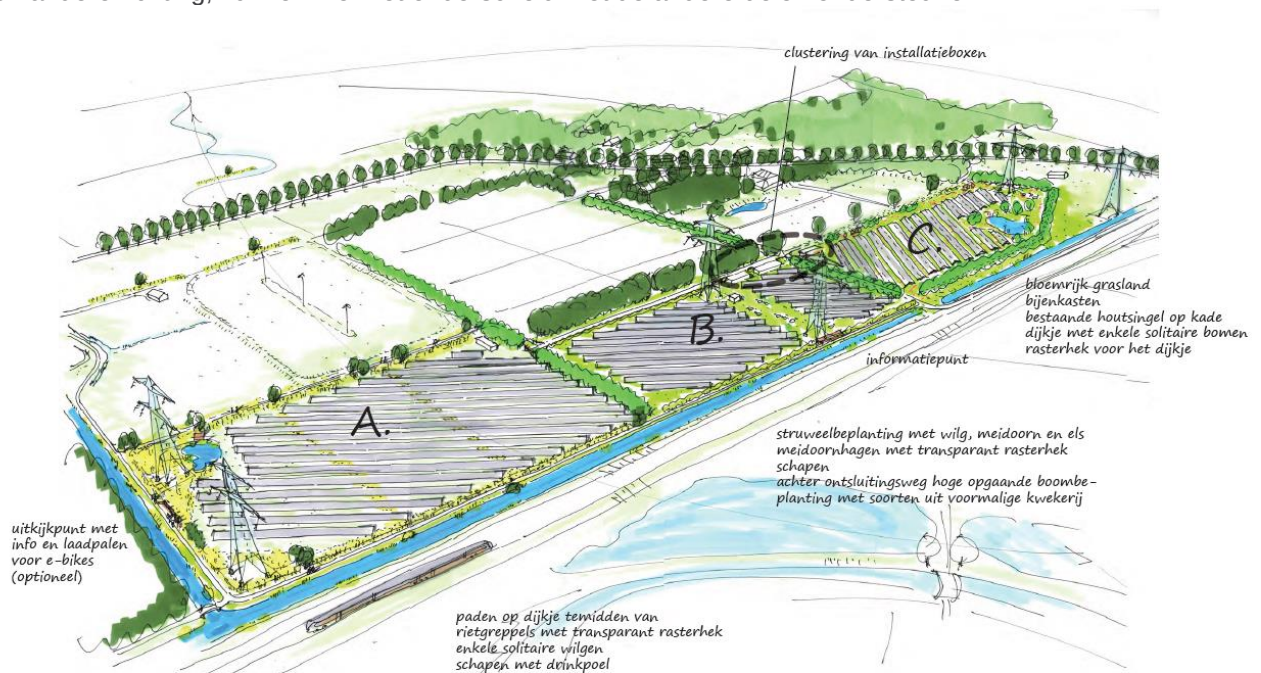
2.3 Speciale aandacht voor duurzaamheid

Duurzaamheid komt niet alleen van de zonneweide. In het plan worden mogelijkheden onderzocht om energie te krijgen uit de bedrijven zelf. Denk daarbij aan biomassa van de houtzagerij of restwarmte uit de kassen. Daarnaast is er, zoals aangegeven, ruimte voor circa acht hectare zonnepanelen.

In de Omgevingsverordening Overijssel is in artikel 2.1.8 lid 2 vastgelegd dat het verlies aan landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd moet worden voor zonnevelden. Hiervoor moet allereerst de basisinspanning gerealiseerd worden en vervolgens meerwaarde worden gemaakt.

De zonnevelden zijn daarom in een eerder plan al passend in de schaal van het landschap gemaakt. Er is daarbij gebruik gemaakt van verschillen in hoogteligging, een specifiek gebiedskenmerk van het gebied.

Door de panelen zo laag en zo vlak mogelijk te plaatsen en de randen als laag struweel of rietzone in te richten blijft de ruimtelijke impact klein. De bestaande sloten blijven gehandhaafd en zullen als rietstroken zichtbaar zijn tussen de panelen. Het hogere deel kan als contrast door hogere hakhout-beplanting van de andere delen afgescheiden worden en langs de noordwestzijde kan een brede singel worden aangelegd. Het vergraven deel is door een kade en beplanting omgeven en kan een kleinere schaal met bloemrijk grasland met passende soorten krijgen. Hier passen ook bijenkasten. Lage zonnepanelen, zelfs in een andere richting, kunnen hier het onderscheid met de andere delen ondersteunen.



Toegankelijkheid voor publiek verhoogt de maatschappelijke acceptatie. Een plek waar publiek informatie kan vinden, even kan rusten en bijvoorbeeld een E-bike op kan laden draagt ook bij aan de publieke waardering voor de zonne-akker. De meest gunstige plek

hiervoor is aan de dwarsverbinding tussen de Kuyerhuislaan en het spoor (Marslandenpad) ten noorden van de hoogspanningsmast. Hier kan ook een kleine poel worden aangelegd als drinkplek voor de schapen met een schuilhut. Transparantie, verzorgdheid en een vriendelijke uitstraling helpen vandalisme te voorkomen. Een doorzichtige afrastering van 2m hoogte kan worden ingepast in een rietkraag, een meidoorn haag of een struweelsingel. De panelen kunnen worden onderhouden door de cliënten van de sociaal-maatschappelijke bedrijven die op het noordelijke terrein aanwezig zijn. Zij hoeden ook de dieren die voor de begrazing zorgen. Er worden informatieborden geplaatst en educatieve instanties zijn van harte welkom voor kleine excursies.

Deze acht hectare zonnepanelen hebben al eerder een bestemmingsplan doorlopen. Dat plan is ook al eerder in vooroverleg getoetst en goedgekeurd. Exact datzelfde plan maakt nu weer onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan, met als reden één integraal plan Buitengebied Herfte te maken. Samengevat is er ook toen rekening gehouden met de juiste landschappelijke inpassing van het zonneveld. Daarom wordt het veld niet opnieuw meegenomen in de KGO van het uitgebreide plan. Deze notitie richt zich op de ontwikkeling ten noorden van het zonneveld.

3 HERFTE ONTWIKKELEN MET KGO

3.1 BELEID KGO EN ZON

De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is het beleidsinstrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' ontwikkeld. Om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving is een werkwijze ontwikkeld. De basis ligt daarbij in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. Kort gezegd betekent dit dat er in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, meer dan in het Streekplan het geval was, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. In de praktijk blijkt dat met gezamenlijk opgestelde vertrekpunten een basis gevonden kan worden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen.

Voor zonnenvelden heeft de provincie Overijssel een apart ontwikkelkader binnen KGO ontwikkeld, de Handreiking Kwaliteitsimpuls Zonnenvelden uit 2017. De provincie Overijssel biedt namelijk ruimte voor de aanleg van zonnepanelen. Ook buiten de steden en dorpen, in de Groene Omgeving. Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in de Groene Omgeving geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze zogenaamde basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Dit geldt ook voor de aanleg van zonnepanelen in de Groene Omgeving.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden wanneer deze ontwikkeling vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past én tevens volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in gevallen om een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een toelichting. Deze memo is daarvoor een aanzet en zal worden besproken met gemeente en provincie. Door de landschappelijke inpassing wordt het ecologische en landschappelijk kapitaal versterkt.

3.2 KGO REGELGEVING

Waarom is KGO van toepassing?

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zouden kunnen zijn. Daarvoor gelden in de basis de volgende categorieën.

1. voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-rood
2. Voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven;
3. Voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

In het geval van het plan Herfte draait het om het derde punt. Een deels vrijkomende agrarische bestemming zetten we in voor duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling.

3.3 CATALOGUS GEBIEDSKENMERKEN

In de Omgevingsvisie 2017 wordt verwezen naar de Catalogus Gebiedskkenmerken Overijssel. Deze schrijft de ontwikkelambitie voor de verschillende 'lagen' van ontwikkeling. Hieronder sommen we de lagen op en geven we aan hoe we omgegaan zijn met de ambitie in het ontwerp.

Het ontwikkelperspectief dat de provincie voor deze locatie hanteert is "Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap".

3.3.1 Natuurlijke laag – dekzandvlakte

Ambitie provincie: Natuurlijk verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Invulling: In het gebied zijn geen natuurlijke hoogtes en laagtes meer te onderscheiden door het voormalig gebruik is het terrein uitgevlakt. In het nieuwe ontwerp worden extra waterpartijen aangelegd. Extra beplanting zal gebiedseigen zijn.

3.3.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap - oude hoevenlandschap en maten en flierenlandschap

Ambitie provincie oude hoevenlandschap: Het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Ambitie provincie maten en flierenlandschap: dit landschapstype weer herkenbaar maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis geven. De nog gave delen

verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Voor de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Nieuwe dragers als biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging, particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

Invulling: de streekeigen beplanting creëert het gevoel van houtwallen waar af en toe een open deel zicht geeft op de parkachtige structuur van water, heide, gras en kleinschalige bedrijvigheid. Bestaande hagen en houtsingels worden benut. Over het hele terrein worden openbare wandelpaden aangelegd die de structuren van de bomen en beplanting volgen.

3.3.3 Stedelijke laag - geen belang

Voor stedelijke ontwikkeling is geen laag gedefinieerd voor het gebied Herfte.

3.3.4 Laag van de beleving – IJssellinie inundatieveld

Ambitie provincie: Voor de laag van de beleving is geen specifiek doel gesteld voor het gebied in Herfte. Wel heeft de provincie natuurlijk de wens om gebied aantrekkelijk, mooi en educatief beleefbaar te maken.

Invulling: het terrein is grotendeels openbaar toegankelijk. Wandelpaden door velden zijn voor bezoekers en werkenden op het terrein openbaar toegankelijk en zal ook een educatieve functie krijgen.

3.3.5 Aandacht tegen verloederend

Een extra punt dat we hier zelf aan willen toevoegen is dat het terrein aan de Herfterlaan momenteel ernstig aan het verloederen is. De betonnen platen waarop gekweekt werd, zijn deels nog aanwezig, deels weggehaald. Het terrein maakt een vlakke, betonnen en slecht onderhouden indruk. Daar waar al delen zijn opgeruimd is een zandvlakte ontstaan. Ook de stortplaats is nog aanwezig. De betonnen bakken ontnemen het zicht op het terrein voor de passant. Wat belangrijk is, is dat het plan zich dus niet alleen richt op het kleinschalig uitbreiden van de sociaal-maatschappelijke doelstelling. Het is ook een plan om een oud agrarisch, verloederd perceel, opnieuw en groener in te richten.

3.4 **NOODZAAK KGO**

De provincie Overijssel geeft aan dat er ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden wordt wanneer deze ontwikkeling vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past én tevens volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

In het geval van het plan Herfte is dat het geval. Dat betekent dat er geen problemen zijn rondom de KGO om het plan niet door te zetten. Rest nog het berekenen van een eventuele meerwaarde die geïnvesteerd moet worden in het plan.

6 **BIJDRAGE KGO**

De Omgevingsvisie stelt dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorggedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinpassing genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een

landschapsplan/erfbepantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter, om evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsprestatie. Deze aanvullende kwaliteitsprestatie wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief, een meerwaarde van de betrokken gronden ontstaat. We richten ons op de veranderingen in bestemming en bouwvlak daarbinnen. Als er geen veranderingen in bouwvolume ontstaan en huidige situatie niet wijzigt, worden deze vierkante meters niet meegenomen.

Berekeningsmethode

Het aantal vierkante meters veranderende ruimte is berekend door middel van het opstellen van balanskaarten. Deze zijn opgenomen in de bijlage van deze notitie. In deze kaarten is de huidige situatie afgezet tegen de nieuwe situatie. Hierdoor is het oude en nieuwe aantal meters uit te rekenen. Deze zijn vervolgens in de tabel gezet en gekoppeld aan prijzen.

De bedragen die zijn gebruikt zijn overgenomen uit de grondprijzennota van de gemeente Zwolle van 2017.

Naast standaardkosten is het belangrijk aan te geven welke wegingsfactor. De wegingsfactor is het percentage van de meerwaarde die herinvesteerd dient te worden in het gebied en plan. Zie tabel 1.

Puntenberekening		%
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering ...	

Tabel 1: wegingsfactoren

De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn, worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de aanvullende kwaliteitsprestatie. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een aanvullende kwaliteitsprestatie van minimaal 60 tot maximaal 120 procent van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Gebiedsvreemd

Het plan in Herfte schatten we in als een beetje gebiedsvreemd (30%). Het terrein wordt meer passend bij de lagenbenadering teruggebracht dan nu het geval is. De plannen richten zich op de vroegere landschappelijke gebiedselementen en maken het terrein groener, natuurlijker, natter en brengt een deel van het reliëf terug. Voor het plan Herfte werd het terrein door WEZO en een grote kwekerij gebruikt. Dit gebruik was gebiedsvreemd. Hoewel de sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid deels gebiedsvreemd is, is de impact op landschap en omgeving vele malen minder dan eerder het geval was. Daarnaast past het in provinciale doel van 'wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'.

Impact is klein

Daarmee is ook de impact op de omgeving klein (20%). Het gebied wordt openbaar toegankelijk, recreatief aantrekkelijk en passender ingericht dan voorheen het geval was. Hier worden aanvullende investeringen in recreatieve structuur en een uitkijkpunt gemaakt. Er is straks mogelijkheid om als bezoeker even te rusten bij bijvoorbeeld een theehuisje.

Groot maatschappelijk belang

Het maatschappelijk belang is groot (20%). Niet alleen wordt het terrein landschappelijk aantrekkelijk, maar dat gebeurt door te investeren in duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke activiteiten waar het gehele terrein een ondersteunende rol in speelt. Zo zijn wordt er een plek gemaakt voor verschillende bedrijven met een sociaal-maatschappelijk inslag. Zij en hun cliënten zijn intensief betrokken bij het beheer en onderhoud van het gebied en bijvoorbeeld bij het hoeden van de dieren.

Conclusie

Met het plan doen de initiatiefnemers zowel een basisinspanning als aanvullende inspanningen.

Het landschapsplan wordt uitgevoerd vanwege de KGO inspanning. Echter, dat is niet het enige dat gebeurt in het gebied. De aanleg van een zonneveld, een toevoeging van de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied door een uitkijkpunt en een padenstructuur en vooral de goed ingepaste sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid zorgen voor een meerwaarde in en van het gebied in de omgeving.

Door herbestemming van het gebied wordt leegstand en verloedering voorkomen. Het gebied krijgt een nieuwe impuls door middel van een passende herbestemming. Het initiatief richt zich niet op gewone bedrijvigheid maar richt zich heel specifiek op maatschappelijk ontwikkeling. En dat gebeurt niet alleen in de gebouwen. Er is een landschapsplan opgesteld waarin alle functies passend en adequaat worden ingepast en waar de sociaal-maatschappelijke bedrijven in werken en het gebied onderhouden. In dat plan worden de historische kenmerken (als lanenstructuren en reliëf) teruggebracht in het gehele gebied. Hiervoor wordt het het gronddepot gesloopt. Per saldo worden geen vierkante meters bebouwing toegevoegd. Ook worden bebouwingsmogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan opgeheven.

Het hele plan voorziet in een verbetering van ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Het plan is dus niet alleen financieel, maar ook ruimtelijk en maatschappelijk in balans en daarmee uitvoerbaar binnen de KGO.