



**GEMEENTE
TWENTERAND**

KGO plan

**Buitengebied, partiële herziening
Nieuwe Daarlerveenseweg 2a dierencrematorium**

INHOUDSOPGAVE**HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3**

- 1.1 AANLEIDING 3
- 1.2 LEESWIJZER 3

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE..... 4

- 2.1 LIGGING EN RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR..... 4
- 2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM..... 6

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 9

- 3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 9
- 3.2 RESUMÉ..... 10

HOOFDSTUK 4 BELEIDSCONTEXT 11

- 4.1 OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL 11
- 4.2 BELEIDSLIJN INVESTERING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING..... 11

HOOFDSTUK 5 UITWERKING KGO..... 13

- 5.1 DOORLOPEN STAPPENPLAN..... 13
- 5.2 KGO BEREKENING (WAARDEVERMEERDERING EN –VERMINDERING) 15

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE..... 16**BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN 17**

- BIJLAGE 1: LANDSCHAPSPLAN..... 18
- BIJLAGE 2: KGO-BEREKENING 19
- BIJLAGE 3: RAMINGSOVERZICHT LANDSCHAPSMAATREGEL 20

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, wordt in de huidige situatie een vleeskalverenbedrijf geëxploiteerd. Enkele jaren geleden zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten uitgebreid met een dierenpension.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande activiteiten uit te breiden met een dierencrematorium. In het crematorium zullen gezelschapsdieren worden gecremeerd met uitzondering van paarden. Het gebouw zal een oppervlakte krijgen van maximaal 500 m² en worden gesitueerd op het bestaande erf. Een dergelijke omvang van het gebouw is noodzakelijk in verband met de benodigde voorzieningen (ontvangstruimte, afscheidsruimte, koelruimte etc.) en milieu- en regelgeving ten aanzien van de verbrandingsinstallatie.

Naast het realiseren van een dierencrematorium is het tevens de bedoeling dat het bestaande dierenpension wordt uitgebreid. In het dierenpension worden honden, katten en poezen gehouden. Het uitbreiden van de oppervlakte aan bebouwing is noodzakelijk om ook in hoogtijdagen over voldoende capaciteit wat betreft hondenrennen te beschikken. Er zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 200 m². Opgemerkt wordt dat het geldende bestemmingsplan 600 m² aan bebouwing ten behoeve van het dierenpension toestaat en dit ook het maximum betreft in dit bestemmingsplan, oftewel van een toename van bebouwing is vanuit planologisch oogpunt geen sprake.

Tot slot is geconstateerd dat enkele bestaande gebouwen en speelweiden niet geheel in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan. Deze aspecten worden in het nieuwe bestemmingsplan planologisch opgenomen.

De provincie Overijssel biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is neergelegd in de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Door deze regeling wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en

landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen of gecompenseerd. De provincie biedt ruimte om op gemeentelijk niveau beleidskaders uit te werken. De gemeente Twenterand heeft hier gebruik van gemaakt en gezamenlijk een nieuw beleidsdocument opgesteld genaamd 'Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving'. In dit beleidskader wordt aangegeven bij welke ontwikkelingen de kwaliteitsimpuls van toepassing is (1) en wanneer de investeringen in evenwicht zijn (2). Voorliggend document voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste uitbreiding van de activiteiten. Aangevoerd wordt dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. In dit hoofdstuk komt ook de huidige planologische situatie aan bod.

Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een verdiepingsslag gemaakt en zal het concrete plan aan de hand van het gemeentelijk KGO beleid worden uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat onder andere een gespecificeerde KGO berekening.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging en ruimtelijk-functionele structuur

2.1.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a te Vriezenveen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. In afbeelding 2.1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Vriezenveen is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het daadwerkelijke plangebied uitsluitend de gronden omvatten betrekking hebbend op het dierenpension en het dierencrematorium.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van Vriezenveen (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Landschapstypering

Het plangebied maakt onderdeel uit van een hoogveengebied. De ontginning van het grote hoogveengebied ten noorden van Almelo vond in verschillende perioden en op verschillende wijzen plaats. De eerste bewoningssporen dateren uit de 14e, mogelijk zelfs de 13e eeuw. Het begon met de ontginning van Vriezenveen. De basis lag bij de rivier de Aa, ten noorden van Almelo, waarvandaan de kavels onbepaald in het woeste terrein werden doorgetrokken. Zo zijn de langgerekte kavels ontstaan. De overige delen van het hoogveengebied zijn later vanaf De Tonnendijk ontgonnen. Het grootste gedeelte van het veenlandschap draagt de kenmerken van een commerciële vervening. Het veenkoloniaal landschap is vanaf de jaren vijftig van de 19e eeuw ten bate van de turfwinning ontgonnen. De brandstof werd ondermeer gewonnen voor de opkomende Twentse industrie. De kanalen en zijkanalen werden gegraven voor de ontwatering, de ontginning en de afvoer van de turf. De rechte lijnen van deze vervoersassen bepalen mede het nederzittings- en verkavelingspatroon van het gebied. In de 50 en 60-er jaren van de 20e eeuw vond in het veenlandschap een ingrijpende ruilverkaveling plaats. De ruimtelijke opbouw van het veenlandschap wordt in belangrijke mate bepaald door enkele grotere geïsoleerd gelegen landschappelijke elementen en bebouwingsconcentraties: de Engbertsdijkswenen, het Veenschap en de streekdorpen Vriezenveen en Westerhaar - Vriezenveensewijk. Enkele lijnvormige elementen delen het landschap verder in. Deze lijnen bestaan vooral uit bebouwingslinten en wegbeplantingen waaraan erfbeplantingen zijn gekoppeld. De open ruimten in het veenlandschap worden opgedeeld in zogenaamde kamers. Deze kamers worden gevormd door laanbeplanting langs de wegen en het kanaal. Samen met de rechtlijnige verkaveling bepalen ze het landschap.

In afbeelding 2.2 zijn (historische) topografische kaarten opgenomen waarin de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuw duidelijk waarneembaar is.



Afbeelding 2.2 (Historische) topografische kaarten uit 1840, 1900, 1950 en 2005 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.3 Huidige situatie binnen het projectgebied

Het plangebied wordt, met uitzondering van de oostzijde, aan alle zijden begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten oosten van het plangebied is het agrarisch bedrijf aanwezig. De meest nabijgelegen erven zijn gelegen ten zuid(oosten)en van het plangebied en betreffen agrarische bedrijfspercelen.

Het plangebied betreft feitelijk het achterterrein van het agrarisch bedrijf. Op dit moment zijn er diverse kleinschalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van het

dierenpension aanwezig. Achter het hoofdgebouw bevinden zich enkele speelweiden.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Duidelijk waarneembaar is hiervoor beschreven opbouw van het erf. In afbeelding 2.4 is een foto opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Bingmaps)



Afbeelding 2.4 Foto huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Dierenpension Het Veenschap)

2.2 Huidige planologische regiem

2.2.1 Geldende bestemmingsplannen

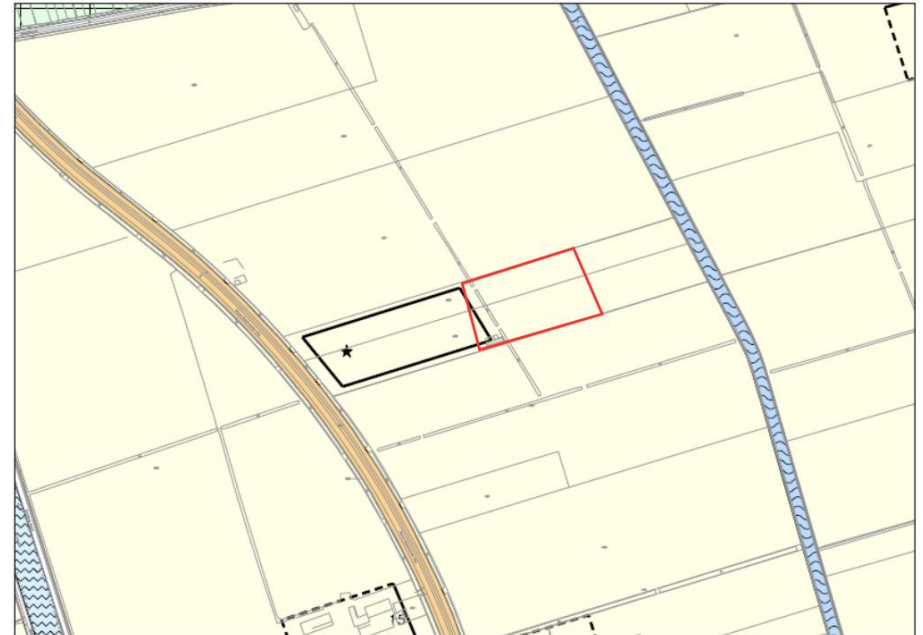
Het plangebied maakt onderdeel uit van twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005” en het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Nieuwe Daarlerveenseweg 2a”. Hierna wordt kort op beide bestemmingsplannen nader ingegaan.

2.2.1.1 Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005

De locatie bevindt zich in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand

vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Hierna is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 2.5 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch gebied’ zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Agrarische bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel (zwarte omlijning). Het exploiteren van een intensieve veehouderij ter plaatse is, vanwege de aanwezigheid van de aanduiding (zwarte ster), tevens toegestaan.

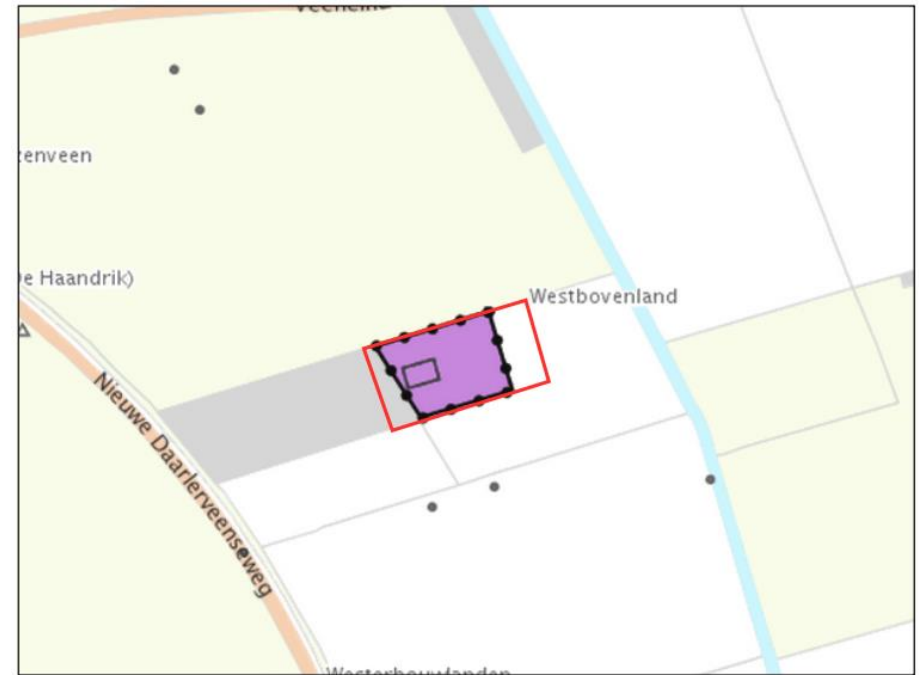
Het realiseren van een dierencrematorium en het uitbreiden van een dierenpension is binnen de geldende bestemming niet toegestaan. Een herziening

van het bestemmingsplan is vereist. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

2.2.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Nieuwe Daarlerveenseweg 2a

Een deel van het plangebied is gedeeltelijk herzien in het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Nieuwe Daarlerveenseweg 2a”. Dit bestemmingsplan is op 19 juli 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand. Dit bestemmingsplan behelst het planologisch kader voor het bestaande dierenpension.

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden de bestemming ‘Bedrijf - Specifieke vorm van bedrijf - Dierenpension’. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 2.6 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Gronden met de bestemming ‘Bedrijf - Specifieke vorm van bedrijf - Dierenpension’ zijn bedoeld voor niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een dierenpension (inclusief gedrag- en gehoorzaamheidscursussen voor honden), een en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 10 meter. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 10 m met uitzondering van erfscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

2.2.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling bestaat concreet uit de realisatie van een dierencrematorium en een nieuw gebouw ten behoeve van het dierenpension. De

realisatie van de gebouwen is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Voor wat betreft het dierencrematorium ontbreken de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Het nieuwe gebouw ten behoeve van dierenpension is niet toegestaan aangezien deze gebouwd zal worden buiten het bouwvlak. Opgemerkt wordt dat het geldende bestemmingsplan 600 m² aan bebouwing ten behoeve van het dierenpension toestaat en dit ook het maximum betreft in dit bestemmingsplan. Met de realisatie van het nieuwe gebouw zal de totale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van het dierenpension circa 590 m² bedragen.

Tot slot is geconstateerd dat de bestaande gebouwen van het dierenpension niet volledig binnen het bouwvlak zijn gerealiseerd en de speelweides gedeeltelijk buiten de bestemming 'Bedrijf - Specifieke vorm van bedrijf - Dierenpension' zijn gelegen. Gewenst is om deze aspecten tevens planologisch in te passen in het nieuwe bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Planologische inpassing

Het bestemmingsplan, waarvan dit KGO-plan onderdeel uitmaakt, voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Het realiseren van een dierencrematorium (max. 500 m²);
- Het aanpassen van het bouwvlak van het dierenpension zodat de gebouwen (bestaand en nieuw) binnen het bouwvlak komen te liggen. Van een verhoging van de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (max. 600 m²) zal geen sprake zijn;
- Het in beperkte mate vergroten van de bestemming 'Bedrijf - Specifieke vorm van bedrijf - Dierenpension' zodat alle speelweides binnen de bestemming komen te vallen;
- Het leveren van een basisinspanning en een kwaliteitsimpuls.

Buro Stad en Land heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een landschapsplan opgesteld. Hierna worden enkele onderdelen uit het landschapsplan genoemd. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van dit KGO-plan.

Hierna is een inrichtingstekening opgenomen met daarin de gewenste situatie.



Afbeelding 3.1 Uitsnede inrichtingsschets (Bron: Buro Stad en Land)

3.1.2 Kwaliteitsprestaties

Algemeen

Uitgangspunt van het gemeentelijk KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt (basisinspanning). Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).

Basisinspanning

Het is gelet op de nieuwe gebouwen wenselijk om het perceel verder landschappelijk in te passen. De basisinspanning bestaat in voorliggend geval uit:

- Het aanplanten van een bosplantsoen met Zwarte Elsen;

- Het planten van een haagbeuk tussen de dierencrematorium en de hondenpension;
- Het planten van 10 zomereiken.

Met de voorgenomen landschapsmaatregelen wordt het erf op een adequate wijze ingepast.

Aanvullende inspanning

De in 3.1.1 genoemde ontwikkelingen zijn van beperkte omvang. De ontwikkelingen vinden plaats op het bestaande erf. In voorliggend geval dient, vanwege het feit dat er een nieuwe functie wordt toegevoegd, invulling worden gegeven aan het aspect KGO.

Gekozen is om de kwaliteitsimpuls groene omgeving uit te voeren middels de aanplant van een hakhoutsingel. Hiermee wordt er een forse groene impuls aan de omgeving gegeven. De hakhoutsingel kan als verlengde van het erf gezien worden. Omdat er naast de kalverschuur geen ruimte is om een gedegen houtsingel aan te planten is gekozen om het naast het hondenpension te voorzien. Daarmee worden de hondenweiden uit het zicht gehouden. Het raster en de losse gebouwtjes kunnen als verrommeling van het grootschalige landschap gezien worden.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1 van dit plan.

3.2 Resumé

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Zowel het relevante provinciale als gemeentelijke beleid voorzien in een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient per geval aangetoond te worden dat er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De sturing op dit evenwicht is vastgelegd in het gemeentelijke 'Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving'.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSCONTEXT

4.1 Omgevingsvisie 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.

4.2 Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving

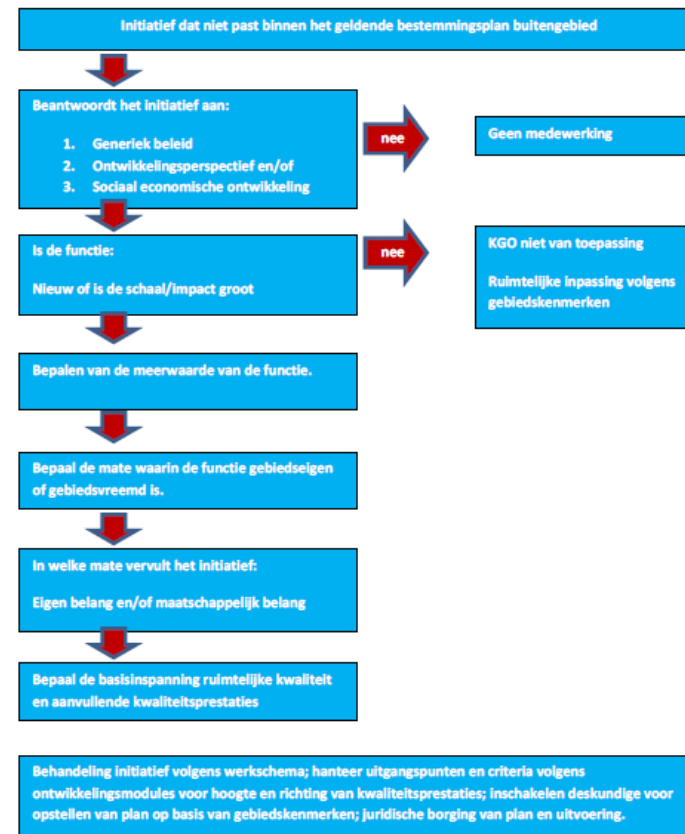
4.2.1 Algemeen

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.

4.2.2 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 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In voorliggend geval gaat het om een nieuwe functie (dierencrematorium) en het uitbreiden van een bestemmingsvlak een niet-agrarische functie (dierenpension) met meer dan 15%.

HOOFDSTUK 5 UITWERKING KGO

5.1 Doorlopen stappenplan

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

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

De gewenste ontwikkeling betreft het herzien van het geldende bestemmingsplan zodat het dierencrematorium en het gebouw ten behoeve van het dierenpension te kunnen realiseren alsmede bestaande activiteiten/bebouwing planologisch in te passen.

5.1.1 Past het initiatief binnen het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;

Er is in voorliggend geval sprake van een sociaal economische ontwikkeling. Met het voornemen wordt het bestaande voorzieningenaanbod van Twenterand uitgebreid met een dierencrematorium. Daarnaast kan met de bouw van een nieuw gebouw ten behoeve van het dierenpension in hoogtijdagen worden voorzien in voldoende capaciteit wat betreft hondenrennen te beschikken. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit in het buitengebied.

5.1.2 Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot

In dit geval is sprake van het realiseren van een nieuwe functie, namelijk een dierencrematorium. Het gebouw, welke wordt gesitueerd op het bestaande erf, krijgt een maximale oppervlakte van 500 m². De impact van deze ontwikkeling op de omgeving wordt klein geacht.

De ontwikkelingen ten aanzien van het dierenpension zijn tevens kleinschalig van omvang en hebben ook een beperkte impact op de omgeving. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag op het perceel maximaal 600 m² aan bebouwing ten behoeve van het dierenpension worden opgericht. Deze maximale oppervlakte wordt ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en wordt met de realisatie van het nieuwe gebouw niet overschreden. Uitsluitend wordt het bouwvlak en het bestemmingsvlak vergroot zodat alle gebouwen en speelweiden binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak komen te vallen.

5.1.3 Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling;

Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, dient de oude en nieuwe waarde van bestemmingen te worden berekend. Opgemerkt wordt dat het nieuwe gebouw ten behoeve van dierenpension niet is meegenomen. Het bouwvlak wordt aangepast, echter zal de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (600 m²) worden gehandhaafd. Van een waardevermeerdering door extra bouwmogelijkheden is dan ook geen sprake.

De in onderstaande tabel genoemde waarden ten aanzien van agrarisch gebied (met en zonder bouwvlak) komen voort uit de richtlijn voor WT4-gemeenten. De waarden ten aanzien van het bedrijf zijn ingeschat. De waarden zijn lager dan reguliere bedrijfsgronden, dit vanwege het feit dat de gronden specifiek worden bestemd ten behoeve van de voorgenomen functie (dierenpension/dierencrematorium). Bij reguliere bedrijfsgronden is veelal sprake van een diversiteit aan mogelijkheden wat betreft vestiging van bedrijven. De genoemde waarden worden dan ook, gelet op de locatie en de voorgenomen activiteiten, reëel geacht.

Bestemming	Waarde per m2
Agrarisch gebied	€ 7 ,-
Agrarisch gebied met bouwvlak	€ 15 ,-

Bedrijf (bouwvlak)	€ 35 ,-
Bedrijf (zonder bouwvlak)	€ 15 ,-

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

Opbrengsten	Eenheid	Prijs pe	Aantal	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming - Bedrijf (bouwvlak)	m ²	35	500	€ 17.500
Waarde nieuwe bestemming - Bedrijf (zonder bouwvlak)	m ²	15	1304	€ 19.560
Totaal opbrengsten			1804	€ 37.060
Kosten	Eenheid	Prijs pe	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming - Agrarisch gebied	m ²	7	1704	€ 11.928
Waarde oude bestemming - Agrarisch bedrijf (met bouwvlak)	m ²	15	100	€ 1.500
				€ -
				€ -
Bouwrijp maken	geschat			€ 5.000
Advies- en onderzoekskosten	geschat			€ 5.000
Bestemmingsplankosten en leges	geschat			€ 10.000
Totaal kosten			1804	€ 33.428
Meerwaarde, verschil opbrengsten en kosten				€ 3.632

Het bedrag dat gebruikt moet worden voor de KGO-berekening, is de uitkomst van de opbrengen minus de kosten, oftewel 3.632 euro. Voor de volledige KGO-berekening wordt verwezen naar bijlage 2 van dit plan.

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

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

In 5.1.2 is reeds ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving. Er is sprake van een ontwikkeling met een kleine impact op de omgeving. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de overige twee variabelen.

5.1.4 Betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. In dit geval is sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bestaande functie (dierenpension) en realisatie van een nieuwe functie (dierencrematorium). Niet-agrarische bedrijvigheid is meestal te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is en primair thuishoort in het stedelijk gebied. Hier kan wel een zekere nuancering in aangebracht worden, aangezien het vanuit milieukundig oogpunt niet wenselijk is om een dierenpension of een dierencrematorium in stedelijk gebied te realiseren. Daarnaast is het crematorium feitelijk gerelateerd aan de bestaande voorziening (hondenpension). In voorliggend geval wordt uitgegaan van 'beetje gebiedsvreemd'.

5.1.5 Betreft het een ontwikkeling vooral voor eigen belang of is er (ook) sprake van maatschappelijk belang.

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 winst oogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van de dierencrematorium wordt opgemerkt dat veel mensen sterk gebonden zijn aan hun huisdieren. Men wil dan ook graag op passende wijze afscheid nemen van een huisdier dat jarenlang een vertrouwd deel van het gezin en het leven heeft uitgemaakt. In toenemende mate wordt daarom, na het overlijden van het huisdier, gekozen voor een crematie. Hiervoor zijn meerdere redenen aan te wijzen. Cremeren betekent een waardig afscheid van een huisdier. Men weet ook wat er met het huisdier gebeurd en gebleken is dat het verlies voor kinderen begrijpelijker is. Men wil niet dat de huisvriend naar de destructie gaat (in de volksmond: "bij de dierenarts achterlaten") en met een crematie wordt voorkomen dat een huisdier in de tuin achterblijft, bij een toekomstige verhuizing. In de regio Vriezenveen-Almelo zijn op dit moment geen dierencrematoria

aanwezig. De meest nabijgelegen erkende dierencrematoria zijn gevestigd in Deventer en Bentelo.

Ten aanzien van het dierenpension wordt opgemerkt dat een maatschappelijk doel wordt bediend, namelijk tijdelijk opvangen van dieren (bijv. gedurende vakanties eigenaren etc).. De mate van maatschappelijk belang is wel minder dan bij het crematorium.

Gelet op het vorenstaande is zeer zeker sprake van enig maatschappelijk belang. Wel betreft het uiteindelijk een commercieel bedrijf met winstoogmerk. In voorliggend geval kan dan ook worden uitgegaan van 'een beetje maatschappelijk'.

5.2 KGO berekening (waardevermeerdering en –vermindering)

5.2.1 Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Zoals reeds verwoord in 5.1.3 is sprake van een meerwaarde van 3.632 euro. De aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

De te hanteren wegingsfactoren zijn reeds aan de hand van de variabelen inzichtelijk gemaakt. Hieruit is het volgende gebleken:

Variabel	Beoordeling en wegingsfactor
Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Beetje gebiedsvreemd 30%
Grote/kleine impact op de omgeving	Kleine impact 20%
Eigen belang/maatschappelijk belang	Beetje maatschappelijk 30%

De waarden bedragen samen 80% inhoudende dat de totale investering van het KGO uit komt op circa 2.906 euro.

5.2.2 KGO inzet

In voorliggend geval dient 2.906 euro in de groene omgeving te worden geïnvesteerd. De landschapsmaatregelen bestaan uit het aanplanten van de hakhoutsingel. Voor een nadere toelichting op de maatregel en de onderbouwing hiervan is opgenomen in het landschapsplan (bijlage 1).

Uit het ramingoverzicht, opgenomen in bijlage 3 van dit plan, blijkt dat het realiseren van de maatregelen een kostenpost van 3.307,44 euro met zich mee brengt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verplichte investering in de groene omgeving als extra impuls.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan steeds meer hand in hand. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gewenste ontwikkelingen ter plaatse van de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a te Vriezenveen in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambitie. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Het bedrag dat in het kader van KGO geïnvesteerd moet worden bedraagt **€2.906,-**. De kosten voor het uitvoeren van het landschapsplan bedragen **€3.307,44**. Dit betekent dat de te verrichten KGO investering volledig wordt behaald met de uitvoering van het landschapsplan. Er hoeft dus geen bedrag te worden gestort in het KGO fonds.

BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN

Bijlage 1: Landschapsplan



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen

BURO
STAD
+
LAND

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen

Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1228
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	6 oktober 2015
Bestandsnaam	1228 001
Aantal pagina's	18
<i>Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.</i>	

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE	4
1.1. AANLEIDING	
2 VIGEREND BELEID	6
2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	
2.2. BELEIDSKADERS GEMEENTE HARDENBERG	
3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
3.1. SITUATIE	
3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING ERF	
3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
3.4. BEPLANTINGSTABEL	
BIJLAGE 1 INVENTARISATIEKAART	
BIJLAGE 2 FOTOINVENTARISATIE	
BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN 1:500 (A3 FORMAAT)	

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen. Momenteel is op het erf een agrarisch bedrijf met een hondenpension gevestigd. Men is voornemens om aansluitend op de bestaande inrichting een dierencrematorium te realiseren. Op het erf zal het bebouwd oppervlakte beperkt toenemen, wel zal het geheel landschappelijk goed ingepast moeten worden. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt weergegeven hoe deze uitbreiding tot stand kan komen. Het plangebied is gelegen in het hoogveenontginnings-landschap ten noorden van de kern Vriezenveen. De kenmerken van dit landschap vormen de basis voor deze uitwerking.



Bestaand hondenpension

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSKENMERKEN

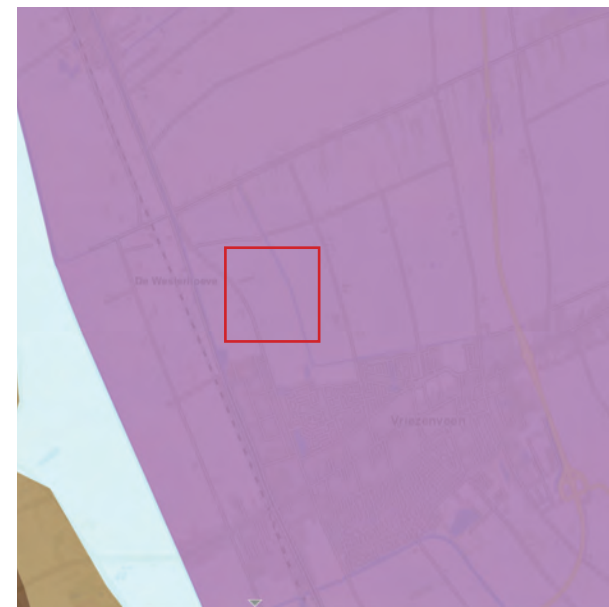
Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

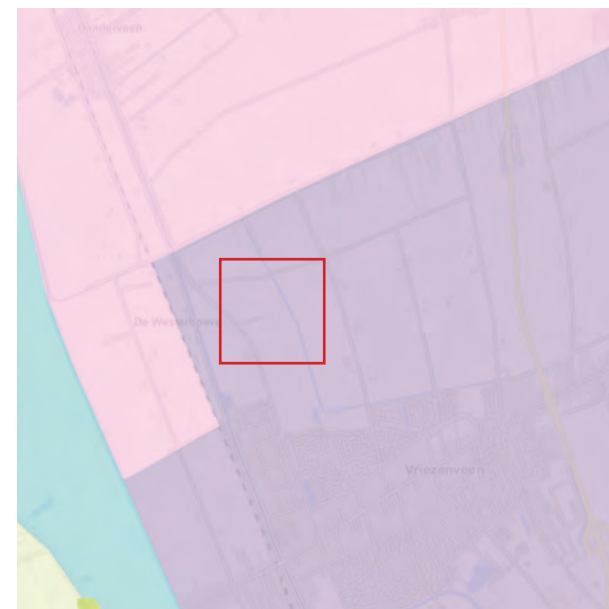
TOELICHTING

In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is om aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.



Natuurlijke laag: hoogveenontginningslandschap



Agrarische cultuurlandschap: Veenkoloniaal landschap

2.2.2. LANDSCHAPONTWIKKELINGSPLAN TWENTERAND

Het plangebied ligt in de zogenaamde jonge veenontginning.

De veenontginningen hebben een zeer open karakter en een zeer rationele structuur van sloten en wegen. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude essen- en kampenlandschap, maar het veenontginningslandschap zegt veel over de achtergrond van Twenterand. In de veenontginningen is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ontwikkelingen van de landbouw of andere functies. Ook zijn de grote weidelandschappen in de veenontginningen van zeer hoge ecologische waarde door de aantrekking van weidevogels. Landschappelijke investeringen moeten meer gezocht worden in grote waterretenties, singels en lanen. In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige verkavelde karakter.

STRUCTUURVISIE GEMEENTE TWENTERAND

Over de ruimtelijke ontwikkeling zegt de structuurvisie Twenterand onder andere:

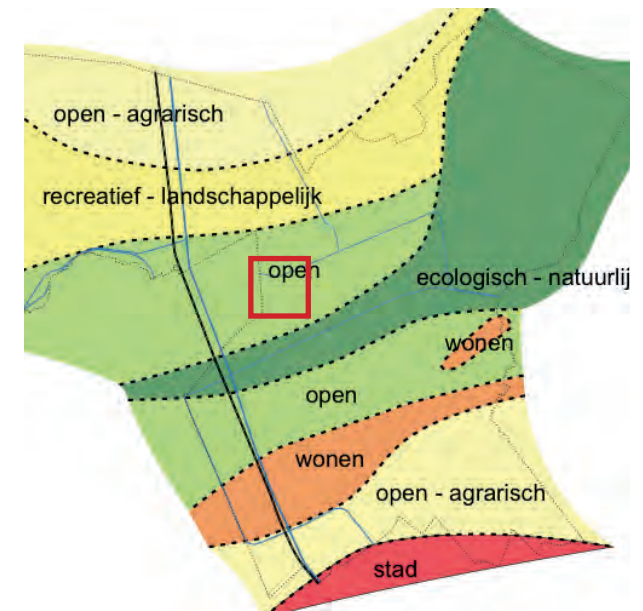
open zone: een open zone tussen bebouwing van vriezenveen – de pollen en een dichter landschap ten noorden hiervan. Het betreft ruigere openheid dan de openheid ten zuiden van vriezenveen. inzet op behoud van de openheid.

CONCREET:

- Landschap is minder waardevol en biedt daarom ruimte voor nieuwe ontwikkelingen;
- openheid als belangrijkste ruimtelijke kenmerk;
- strakke verkaveling in 'ruig' landschap;
- beplanting enkel op het erf kleine ingrepen in het landschap doen afbreuk aan de kwaliteit.



Het plangebied in de veenontginning van Vriezenveen



Visiekaart volgens Structuurvisie Twenterand

3 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

3.1. SITUATIE

Het erf is onderdeel van het hoogveenontginningslandschap van Twenterand. Het erf aan de Nieuwe Daarlerveenseweg ligt midden in een erg open gebied. Het erf kent een sterk agrarisch karakter met over het algemeen een woning gericht op de weg met een forse stal daarachter. De stal valt op in het landschap maar door het open landschap is het geen opvallende verschijning. Rond de woning ligt de tuin. Deze is herkenbaar door de aanwezige (fruit)bomen, hagen en sierbeplanting als Rhododendron. Langs de stal zijn recent Rhododendrons en Beuken geplant. Achter de stal is recent een dierenpension gerealiseerd. Dit pension bestaat uit enkele kleine gebouwen en weiden met daarin enkele bomen (linden). Het pension ligt op grote afstand van de weg en valt daardoor niet op. Met name de entree van het erf valt op vanaf de weg. De initiatiefnemer wil aansluitend op het dierenpension achter op het erf een dierencrematorium realiseren. Het zal bestaan uit een gebouw en een kleine buitenruimte. De wens is om het geheel aan het zicht te onttrekken waardoor privacy ontstaat.

3.2. UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

- De karakteristiek van het open landschap behouden;
- zicht op het erf behouden;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Nieuwe Daarlerveenseweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- bomen op het erf;
- streekeigen afschermende beplanting rondom crematorium toepassen.

3.3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De afbeelding op pagina 9 geeft de gewenste situatie voor het plangebied aan de Nieuwe Daarlerveenseweg weer. Bijlage 1 betreft een inventarisatiekaart van het bestaande erf. Foto's van de bestaande situatie staan in bijlage 2.

Het landschap rondom het erf is open en 'ruig'. Langs de Nieuwe Daarlerveenseweg staan enkele agrarische bedrijven. De Nieuwe Daarlerveenseweg is een belangrijke verbindingsweg tussen Daarlerveen en Vriezenveen en wordt begeleid door een zware laanbeplanting. De enkele erven in het gebied staan open in het landschap. Eventuele beplanting komt enkel op de erven voor.

Achter op het erf wordt een dierencrematorium gevestigd. Het crematorium zal evenals het dierenpension uitgevoerd worden in een landelijke stijl (hout). Het zal samen met de bestaande bebouwing een eenheid moeten vormen. Het crematorium zal in tegenstelling tot het pension grotendeels afgeschermd worden met een beukenhaag. Enkel aan de zuidzijde zal het open blijven zodat vanuit het crematorium zicht op het landschap blijft. Aangezien het gebouw laag blijft (< 5 meter) is het geen opvallende verschijning. Op de plek van het crematorium staat nu nog een dierenverblijf. Deze zal gesloopt worden en aan de oostzijde van het bestaande pension zal een nieuwe verblijf gebouwd worden. Dit verblijf wordt ook in hout uitgevoerd, aansluitend op de bestaande bebouwing. In de weiden rondom het pension staan nu al enkele linden. Deze zullen aangevuld worden zodat het geheel een groene uitstraling krijgt. De bomen worden als solitaires geplant zodat de openheid van het landschap behouden blijft. Op het terrein is ruimte om uit zicht te parkeren. Het geheel blijft ontsloten door de bestaande inrit. Langs deze inrit heeft de initiatiefnemer rhododendrons met beuken (bomen) geplant. Deze zullen de stal vanuit het landschap afschermen en verzachten.

Aan de zuidzijde van de bestaande kalverstal staat nu een kuilopslag met opslag van materiaal. Deze kuilopslag zal afgeschermd worden met een elzensingel waardoor een groot deel van de stal en opslag afgeschermt wordt.



Overzicht hondenpension



Sfeerbeeld dierencrematorium, idem als bestaand

- Sloop van enkele oude dierenverblijven;
- nieuwbouw in landelijke stijl, de gebouwen worden niet hoger dan 5 meter;
- openheid landschap blijft behouden;
- het crematorium wordt grotendeels afgeschermd met streekeigen groen;
- op het erf worden enkele bomen geplant;
- parkeren vindt plaats op het erf.

2766

Legenda:

- Bestaande woning
- Bestaande kalverstal
- Bestaand hondenpension
- Nieuw te bouwen dierencrematorium
- Bestaande tuin
- Bestaande inrit boerderij/hondenpension
- Streekeigen dichte beplanting
- Bestaande beuken in Rhododendron
- Nieuw aan te planten Elzensingel
- Eiken in hondeweiden
- Nieuw te bouwen nachthokken
- Bestaande kuilopslag
- Parkeerplaatsen
- Bestaande nachtverblijven
- Beukenhaag 2 meter hoog
- Bestaande beuken
- Aanplant streekeigen houtsingel
- Bestaande streekeigen houtwal

3.4. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSEIGEN/GEBIEDSVREEMD

De ontwikkeling als zodanig zou gezien kunnen worden als gebiedsvreemde ontwikkeling, echter is de functie als dierencrematorium sterk gerelateerd aan het betaande hondenpension.

SCHAAL IMPACT OP DE OMGEVING

De verwachte activiteit betreft een beperkte ontwikkeling. De impact is klein omdat het nieuw te bouwen crematorium bescheiden van opzet is en wordt uitgevoerd in een sobere vormgeving met gedekte kleurstelling. Het gebouw is laag en valt mede door de goede landschappelijke inpassing vanaf de openbare weg niet op.

MAATSCHAPPELIJK BELANG/EIGEN BELANG

Het crematorium voorziet in een behoefte die er in deze omgeving nog niet is. Er is dus deels sprake van een maatschappelijk belang. Wel moet het crematorium als een commerciële activiteit gezien worden.

Gekozen is om de kwaliteitimpuls groene omgeving uit te voeren middels de aanplant van een hakhoutsingel. Hiermee wordt er een forse groene impuls aan de omgeving gegeven. De hakhoutsingel kan als verlengde van het erf gezien worden. Omdat er naast de kalverschuur geen ruimte is om een gedegen houtsingel aan te planten is gekozen om het naast het hondenpension te voorzien. Daarmee worden de hondenweiden uit het zicht gehouden. Het raster en de losse gebouwtjes kunnen als verommeling van het grootschalige landschap gezien worden. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan worden grootschalige ingrepen in het landschap als wenselijk beschouwt. (zie pagina 6)



Invulling KGO

3.5. BEPLANTINGSPLAN

BOMEN (NR KAART)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
10	Quercus robur	Zomereik	100%	solitair	min. 8 meter	16-18 3xv	9
HAGEN (NR KAART)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
15 - 40 m1	Fagus sylvatica	haagbeuk	100%	driehoek	0,4 x 0,4 dubbele rij	100-125	200
BOSPLANTSOEN	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
9 -100 meter	Alnus glutinosa	Zwarte Els	100%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	300
17- 500 m2 (KGO)	Viburnum opulus	Geldersche roos	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	50
Als hakhout beheren.	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	100
	Prunus spinosa	Sleedoorn	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	50
	Betula pubescens	Zachte berk	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	100
	Alnus glutinosa	Zwarte els	40%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	200



sfeerbeeld singel



sfeerbeeld: hagen schermen het crematorium af

BIJLAGE 1 FOTO'S



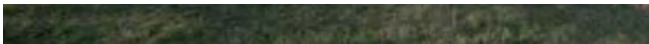
ENTREE ERF



RECENT AANGEPLANTE RHODODENDRON EN BEUKEN



LOCATIE CREMATORIUM



BEPLANTING WORDT VERVANGEN



OVERGANG PENSION WORDT GESLOTEN



BESTAANDE BEBOUWING



BIJLAGE 2 ERFINRICHTINGSPLAN 1:500

ERFINRICHTINGSPLAN

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a



Legenda:

1. Bestaande woning
2. Bestaande kalverstal
3. Bestaand hondenpension
4. Nieuw te bouwen dierencrematorium
5. Bestaande tuin
6. Bestaande inrit boerderij/hondenpension
7. Streekeigen dichte beplanting
8. Bestaande beuken in Rhododendron
9. Nieuw aan te planten Elzensingel
10. Eiken in hondeweiden
11. Nieuw te bouwen nachthokken
12. Bestaande kuilopslag
13. Parkeerplaatsen
14. Bestaande nachtverblijven
15. Beukenhaag 2 meter hoog
16. Bestaande beuken
17. Aanplant streekeigen houtsingel
18. Bestaande streekeigen houtwal

schaal 1:1000 op A3

16 juli 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel

Bijlage 2: KGO-berekening

Toepassing kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Opbrengsten	Eenheid	Prijs pe	Aantal	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming - Bedrijf (bouwvlak)	m ²	35	500	€ 17.500
Waarde nieuwe bestemming - Bedrijf (zonder bouwvlak)	m ²	15	1304	€ 19.560
Totaal opbrengsten			1804	€ 37.060

Kosten	Eenheid	Prijs pe	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming - Agrarisch gebied	m ²	7	1704	€ 11.928
Waarde oude bestemming - Agrarisch bedrijf (met bouwvlak)	m ²	15	100	€ 1.500
				€ -
Bouwrijp maken	geschat			€ 5.000
Advies- en onderzoekskosten	geschat			€ 5.000
Bestemmingsplankosten en leges	geschat			€ 10.000
Totaal kosten			1804	€ 33.428

Meerwaarde, verschil opbrengsten en kosten	€ 3.632
---	----------------

Gevolgen nieuwe functie op omgeving	Oordeel	Waarde
gebiedseigen/gebiedsvreemd	Beetje gebiedsvreemd	30%
schaal/impact in relatie tot de omgeving	Kleine impact	20%
eigen belang/maatschappelijk belang	Beetje maatschappelijk belang	30%
Totaal		80%

Totaal investering KGO	€ 2.906
-------------------------------	----------------

Invulling KGO, kosten geschat	Eenheid	Prijs pe	Aantal	Bedrag
Landschapsmaatregelen				€ 3.307
Totaal investering				€ 3.307

Overschot, nog te investeren of te storten	€ 401-
---	---------------

Bijlage 3: Ramingsoverzicht landschapsmaatregel

Kostenraming voor de landschappelijke inpassing

Nieuwe Daarlerveenseweg 2a Vriezenveen				
Egaliseren en frezen terrein	620	m2	€ 0,70	€ 434,00
Bepanting uitzetten	1	m2	€ 50,00	€ 50,00
Leveren bosplantsoen 80-100	620	m2	€ 3,00	€ 1.860,00
Aanplanten bosplantsoen	620	m2	€ 1,00	€ 620,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 2.964,00
BTW LAAG			€ 1.860,00	€ 111,60
BTW HOOG			€ 1.104,00	€ 231,84
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 3.307,44