

KGO-plan

Bedrijfsontwikkeling Aannemersbedrijf Warmes, Dorpsstraat 91 te Lattrop



Status: definitief

Datum: 10 augustus 2015



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Aannemersbedrijf Warmes, Dorpsstraat 91 te Lattrop
Plantype: KGO-plan
Status: Definitief

Datum: 10 augustus 2015

Projectnummer: 14JA030

Opdrachtgever **Aannemersbedrijf Warmes**
Dorpsstraat 91
7635 NB LATTROP

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2557020
E) info@ad-fontem.nl



KGO-plan

Bedrijfsontwikkeling Aannemersbedrijf Warmes,
Dorpsstraat 91 te Lattrop

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING	4
2. HET ONTWIKKELINGSPLAN.....	4
3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	5
GENERIEK BELEID	5
BASISINSPANNING EN KWALITEITSIMPULS	6
BEREKENING KGO-INVESTERING	7
4. LANDSCHAPSPLAN	10
5. CONCLUSIE	12
6. BIJLAGE	12
<i>Landschapsplan door Borgerink Groentechnisch Adviesburo, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</i>	
<i>'Aannemersbedrijf Warmes B.V. - Dorpsstraat 91 te Lattrop', d.d. 6 juli 2015.....</i>	
	<i>12</i>

1. Aanleiding

Nieuwe ontwikkelingen in de bouwwereld hebben ertoe geleid dat Aannemersbedrijf Warmes, Dorpsstraat 91 te Lattrop zich genoodzaakt ziet de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden om anno 2015 nog aan de voorwaarden te kunnen voldoen ten aanzien van een moderne en concurrerende bedrijfsvoering, waaronder uitstraling, kwaliteit, voorraadbeheer, flexibiliteit en efficiency. Hierdoor kan zij haar positie op de markt veilig stellen.

Naast verruiming van de bedrijfsruimte in verband met grotere constructiedelen zoals scharnierdaken, grote dakkapellen en erkers, dient ook meer ruimte gecreëerd voor productie. In plaats van op locatie, worden nu meer en meer in de werkplaats onderdelen voorbereid, zodat deze bij grotere nieuwbouwprojecten direct ingezet kunnen worden. De werkzaamheden zijn veranderd, waardoor ook meer opslagruimte wordt gevraagd.

Binnen de huidige omstandigheden betekent dit dat de werkplekken steeds aangepast moeten worden aan het product waar aan gewerkt wordt om een goede en veilige werkplek te krijgen. Dit kost tijd en geld. Met extra bedrijfsruimte kan de bedrijfsomvang concurrerend worden gehouden en kunnen de processen efficiënt en met een bepaalde schaalgrootte worden uitgevoerd. De logistieke mogelijkheden worden sterk verbeterd, wat de bedrijfsvoering ten goede komt. Bovendien wordt minder tijd verloren, waardoor dit een gunstig effect heeft op de kosten. De uitbreiding in de vorm van een kapschuur verplaatst de buitenopslag naar binnen, waardoor weersinvloeden niet meer van invloed zullen zijn op opgeslagen materiaal en materieel. Dit bevordert de kwaliteit en houdbaarheid van het materiaal en materieel, hetgeen ook weer in financieel opzicht positief uitpakt. Bijkomend voordeel is dat het aanzicht op het bedrijfsperceel en daarmee de uitstraling ervan sterk wordt verbeterd.

De gemeente Dinkelland is gevraagd medewerking te verlenen aan een uitbreiding van de bedrijfsruimte en het bedrijfsperceel. Met deze uitbreiding kunnen de werkplekken optimaal ingericht worden, kan de opslag van gerede producten op een verantwoorde wijze worden opgeslagen en kunnen ook de stalling van de bedrijfswagens en het materieel op het eigen bedrijfsperceel opgeslagen worden.

De gemeente kan zich vinden in de uitbreidingsbehoefte van Aannemersbedrijf Warmes, het kwaliteitsteam heeft op 25 februari 2015 een positief oordeel gegeven. De gewenste uitbreiding, die noodzakelijkerwijs alleen in noordelijke richting kan plaatsvinden, heeft tot gevolg dat beroep wordt gedaan op de groene omgeving. Mede daardoor dient invulling te worden gegeven aan het gemeentelijk Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid.

In onderhavig KGO-plan wordt invulling gegeven aan dat beleid. De doelstelling van dit plan is om te komen tot een landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. In dit document wordt achtereenvolgens ingegaan op het ontwikkelingsplan, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, het generieke beleid, de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls, de berekening van de KGO-investering en het landschapsplan. Het KGO-plan dient te leiden tot een KGO-overeenkomst. Daaropvolgend kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart.

2. Het ontwikkelingsplan

Aannemersbedrijf Warmes is voornemens op het perceel aan de Dorpsstraat 91 te Lattrop een uitbreiding van de bedrijfsruimte en het bedrijfsperceel te realiseren. Deze uitbreiding kan vanwege de ligging van het bedrijf aan de rand van het dorp alleen in noordelijk richting gevonden worden. De uitbreiding biedt de komende jaren voldoende mogelijkheden om een concurrerende bedrijfsvoering mogelijk te maken. Daarbij kan de huidige buitenstalling – en opslag binnen de nieuwe grenzen van het bedrijfsperceel

plaatsvinden, waardoor er een verfraaiing optreedt van de entree van het dorp vanuit noordelijke richting. De uitbreiding van de bedrijfsruimte bestaat uit een gebouw in de vorm van een kapschuur, die direct aansluit op de naastgelegen es. De diepte van de uitbreiding vanuit de bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt circa 40 m. De oppervlakte bedraagt circa 2.000 m². De ontsluiting van het bedrijfsp perceel blijft op dezelfde plek. De maximale hoogte bedraagt 9 m en komt overeen met de hoogte van de bebouwing achter op het terrein. Met de directe aansluiting op de es wordt de bebouwing al ingepast in het landschap. Hierdoor wordt er niet alleen een positieve impuls aan de herkenbaarheid van het bedrijf en de entree van Lattrop gegeven, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast wordt aandacht gegeven aan alternatieve energiewinning in de vorm van zonnepanelen op de zuidelijk gelegen dakvlakken van de nieuwbouw. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt verder ingegaan op de landschappelijke inrichting.

Zoals eerder aangegeven past de uitbreiding niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van de uitbreiding mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak met de bedrijfsbestemming te worden verruimd. Voor het vergroten van het bedrijfsp perceel wordt KGO toegepast. Daar wordt hieronder verder op ingegaan.

3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een gemeentelijk beleidsinstrument, welke op basis van provinciaal beleid is opgesteld. Met dit instrument wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (waarvoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is) moet er náást de basisinpassing ook geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Hierbij geldt dat er tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de benodigde investering van het bedrijf in de ruimtelijke kwaliteit een balans dient te worden gevonden. Middels KGO kan dus ontwikkelingsruimte worden geboden indien daarvoor voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-beleid voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving, hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid. Als hoofdregel dient de waardeverhoging van de grond die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van zijn/haar ontwikkelingsplannen geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota KGO kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardebepaling en dus welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Hieronder wordt eerst op het generieke beleid ingegaan, waarna het plan van Aannemersbedrijf Warmes wordt gespecificeerd tot de KGO-kwaliteitsimpuls. Vervolgens wordt aan de hand van een KGO-berekening aangegeven welk bedrag minimaal geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, dan wel gestort dient te worden in een groenfonds.

Generiek beleid

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat nieuwbouw plaatsvindt.

Ruimtelijk gezien is sprake van een kwalitatieve verbetering. De plannen van Aannemersbedrijf Warmes voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte en het bedrijfsperceel aan de Dorpsstraat 91 te Lattrop doet, mede gelet op de ligging aan de rand van het dorp, geen afbreuk aan het gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving zijn de gronden waarop de uitbreiding is geprojecteerd gelegen in een gebied met de aanduiding 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte' (mixlandschap). Dit zijn gebieden waarbinnen gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus naast elkaar kunnen en die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De plannen van Aannemersbedrijf Warmes doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. De betreffende gronden zijn niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied is 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld', op een afstand van ongeveer 1,5 km. Gezien de afstand heeft dit geen invloed op dit plan.

Gebiedskenmerken

De gronden zijn volgens de omgevingsvisie gelegen in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' en 'oude hoevenlandschap' voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De dragende structuren in dit soort gebieden worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, houtwallen, bosjes en bochtige wegen. Ter bescherming van het bestaande landschap heeft de gemeente Dinkelland het casco beleid waarin is vastgelegd welke landschapselementen in principe niet verwijderd mogen worden. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt verder ingegaan op de gebiedskenmerken en de invulling van de gronden in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

In de gemeentelijke beleidsnota KGO wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: 'bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing'. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KiGO en het landschapsonwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Dorpsstraat 91 voorziet in de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing in de es en enkele boomgroepen op de hoeken van de bebouwing. Als richtlijn wordt hierbij aangehouden alle inpassingen binnen 10 meter rondom het bedrijfsperceel.

Kwaliteitsimpuls

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van grootschalige ontwikkeling die weliswaar niet functioneel aan het buitengebied gebonden is, maar aan de rand van het dorp ligt en niet anders dan richting het buitengebied haar uitbreiding kan vinden. De gemeente heeft in haar brief van 12 maart 2014 (zaaknummer 13.01717 | documentnummer U14.005263) aangegeven dat de investering overeenkomstig het KGO beleid € 25,00 per m² bedraagt, vanwege de ligging in het overgangsgebied van het dorp naar het landelijk gebied.

De diepte van de uitbreiding, gerekend vanuit de bestaande bedrijfsbebouwing, bedraagt 40 m. De lengte bedraagt 52 m, waardoor er sprake is van een oppervlakte van 2.080 m² gerekend vanaf het bestaande bedrijfspand. In deze oppervlakte ligt circa 754 m² nog binnen de huidige bedrijfsbestemming, waardoor de feitelijke uitbreiding van de bedrijfsbestemming 1.326 m² bedraagt. Aan de voorzijde wordt het bedrijfspand ten behoeve van nieuwe parkeerplaatsen verruimd met 121 m². De totale uitbreiding van het bedrijfspand bedraagt derhalve 1.447 m².

Wanneer deze investering niet in de omgeving gepleegd kan worden, dan dient het bedrag of een deel daarvan in een daartoe bestemd fonds gestort te worden. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%). Dit wordt aangeduid als de zogenaamde 'maatwerkclausule'.

Voor Aannemersbedrijf Warmes geldt dat aantoonbaar sprake is van een drietal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, namelijk sociale kwaliteit/werkgelegenheid, ruimtegebrek/veiligheid en logistiek. De bedrijfsvoering van Aannemersbedrijf Warmes brengt met zich mee dat het huidige bedrijfspand, inclusief bedrijfsbebouwing, te klein is geworden om een concurrerende bedrijfsvoering mogelijk te maken. Met de gewenste uitbreiding kan Aannemersbedrijf Warmes haar (sociale) positie in Lattrop en op de aannemersmarkt behouden en mogelijk versterken. Hierdoor blijft de werkgelegenheid behouden en kan het bedrijf voor de komende jaren haar bedrijfsvoering op een adequate wijze uitvoeren. Daarnaast biedt de nieuwe situatie ook in logistieke zin zowel binnen als buiten de bedrijfsbebouwing goede mogelijkheden om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren zonder dat onnodige kosten gemaakt hoeven te worden. Hierdoor is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 85% gerechtvaardigd.

Daarnaast mag ook rekening worden gehouden met de afwaardering van agrarische gronden naar natuur.

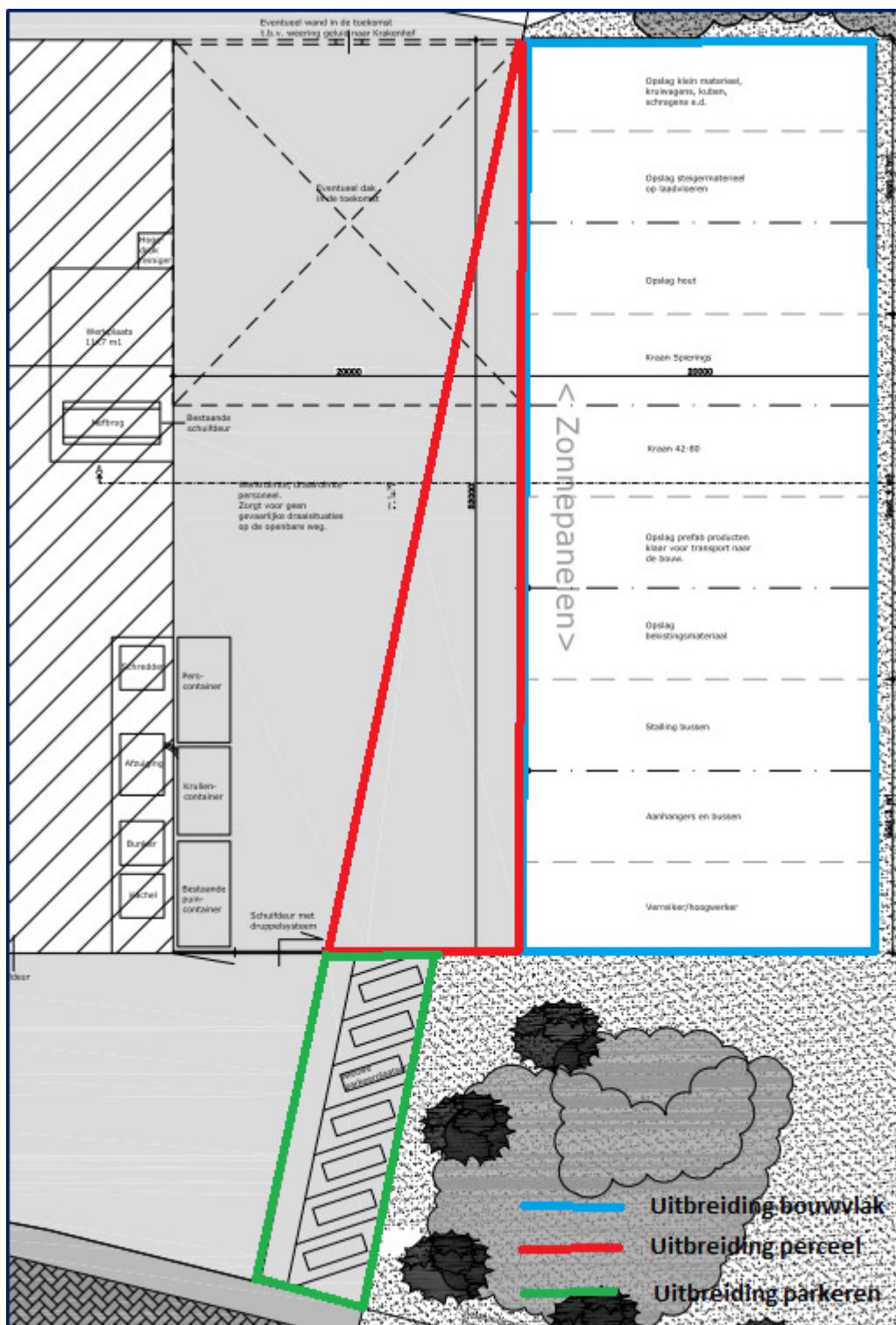
Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd – uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Aannemersbedrijf Warmes in een bedrag van € 25,00 per m². De uitbreiding van de bedrijfsruimte bestaat uit een gebouw in de vorm van een kapschuur, die direct aansluit op de naastgelegen es. De diepte van de uitbreiding, gerekend vanuit de bestaande bedrijfsbebouwing, bedraagt 40 m. De lengte bedraagt 52 m, waardoor er sprake is van een oppervlakte van 2.080 m² gerekend vanaf het bestaande bedrijfspand. In deze oppervlakte ligt zoals hiervoor is beschreven circa 754 m² nog binnen de huidige bedrijfsbestemming, waardoor de totale uitbreiding van de bedrijfsbestemming 1447 m² bedraagt.

De uitbreiding kan derhalve als volgt worden weergegeven.:

- uitbreiding bouwblok: 20 x 52 m = 1.040 m² (in figuur 1, **blauw** weergegeven);
- uitbreiding bedrijfspand onbebouwd: 286 m² (in figuur 1, **rood** weergegeven);
- uitbreiding bedrijfspand met parkeerplaatsen: 121 m² (in figuur 1, **groen** weergegeven).

In figuur 1 is de uitbreiding door middel van de genoemde kleuren weergegeven.



Figuur 1: Uitbreiding bedrijfsp perceel (bron: Aannemersbedrijf Warmes)

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mag worden meegenomen in de

berekening. In dit geval wordt er ongeveer 830 m² agrarische grond omgezet naar natuur, wat een waardedaling voor Aannemersbedrijf Warmes van € 4,00 x 830 m² = € 3.320,00 met zich meebrengt. Hoewel de es ingezet kan worden voor het kleinschalig verbouwen van historische granen, zoals rogge en gerst, blijft deze es haar agrarische bestemming behouden. Het verbouwen van bijvoorbeeld rogge is op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk, waardoor de es geen specifieke natuurbestemming krijgt.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Aannemersbedrijf Warmes als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 36.175,00 minus € 3.320,00 = € 32.855,00. Dit is de netto waardestijging van de percelen van Aannemersbedrijf Warmes en staat gelijk aan de bruto KGO-investering. Dit bedrag dient zoals hierboven aangegeven in principe volledig te worden ingezet voor ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de bruto KGO-investering is een aantal aftrekposten van toepassing. Zoals hierboven aangegeven is het gerechtvaardigd de maatwerkclausule toe te passen, waarmee dit bedrag met 15% kan worden verlaagd. Daarbij mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering, evenals de kosten voor de inzet van het Kwaliteitsteam. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Aannemersbedrijf Warmes op een bedrag van **€ 24.383,75**.

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

Waardestijging wegens

uitbreiding bedrijfsbestemming bouwblok	1.040 m ²	€ 25,00	€ 26.000,00
uitbreiding bedrijfsperceel opslag	286 m ²	€ 25,00	€ 7.150,00
uitbreiding bedrijfsperceel parkeren	121 m ²	€ 25,00	€ 3.025,00
Totaal waardestijging			€ 36.175,00

Afwaardering wegens

omzetting gronden	830 m ²	€ 4,-	€ 3.320,00
(Agrarisch naar natuur)			-
Netto waardestijging percelen Aannemersbedrijf Warmes			€ 32.855,00

De netto waardestijging is gelijk aan de Bruto-KGO-investering. In verband met specifieke omstandigheden kan overeenkomstig het KGO beleid maximaal 25% nog in mindering worden gebracht op grond van de maatwerkclausule. Voor de onderhavige locatie spelen de aspecten sociale kwaliteit/werkgelegenheid, ruimtegebrek/veiligheid en logistiek een rol.

Van toepassing zijnde KGO= percentage: 100%

Toepassing maatwerkclausule

• Ruimtegebrek			
• Veiligheid en logistiek			
• Sociale kwaliteit/werkgelegenheid	-/- 15%	€ 4.928,25	
(Per aspect 5% van de KGO-investering)			-
KGO-investering			€ 27.926,75

Van het laatst genoemde bedrag mogen nog kosten in mindering worden gebracht, die betrekking hebben op de inzet van het Kwaliteitsteam en advieskosten. Aftrek van deze posten resulteert in de netto KGO-investering.

Aftrekposten:

1. Advieskosten	€ 2.793,00
(10% v. bruto KGO-investering) =	
2. Kosten kwaliteitsteam	€ 750,00
(3 bijeenkomsten a € 250,00) =	
Netto KGO-investering	€ 24.383,75

4. Landschapsplan

Door Borgerink Groentechnisch Adviesburo is een landschapsplan (zie figuur 3) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat de uitbreiding van Aannemersbedrijf Warmes landschappelijk fraai wordt ingepast. In de bijlage is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. De inrichting van het landschap is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie.

Rekening houdend met de eerder gemaakte opmerkingen vanuit het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland is op 10 december 2014 het aangepaste plan besproken. Het aangepaste plan heeft nog tot een enkele kleine opmerking geleid, waarmee het landschapsplan door Borgerink Groentechnisch Adviesburo is afgerond. Deze definitieve versie is als bijlage aan dit KGO-plan gekoppeld.



Figuur 3 – Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Borgerink Groentechnisch adviesburo)

In het landschapsplan zijn weliswaar de kosten genoemd voor het uitvoeren van het inrichtingsplan, maar deze kunnen niet meegenomen worden in de berekening van de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het inrichtingsplan voorziet in de basisinspanning (binnen 10 m van de ontwikkeling) welke de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling betreft. De genoemde kosten dienen daarom buiten beschouwing te worden gelaten voor wat betreft de daadwerkelijke investering in extra ruimtelijke kwaliteit.

In overleg met de gemeente Dinkelland mag het te investeren bedrag ingezet worden voor lokale projecten in het landelijk gebied nabij Lattrop en in Lattrop zelf.

Het gaat hierbij om de volgende projecten:

1. Realisatie bouwwerk – monument Jongkind Frensdorferweg Lattrop (initiatief Dorpsraad Lattrop). Hiervoor is een ruimtelijke procedure gevoerd (vaststelling heeft plaatsgevonden op 20 april 2015), waardoor uitvoering van het project mogelijk is;
2. Brug over de watergang Geele Beek in combinatie met een aantal ommetjes.

Wanneer de te verrichten KGO-investering niet volledig behaald kan worden met de hiervoor genoemde projecten, dan dient het restant gestort te worden in het KGO Groenfonds.

De te verrichten KGO-investering bedraagt € 24.383,75.

Het te investering bedrag wordt gelet op het vorenstaande als volgt ingezet:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Monument Jongkind maximaal 20% van de KGO-investering | € 5.852,10 |
| 2. Brug Geele Beek en ommetjes | € 18.531,65 |

Voor het project genoemd onder punt 2 dienen echter nog diverse overleggen gevoerd te worden. Partijen die daarbij, naast initiatiefnemer en gemeente, een rol spelen, zijn de dorpsraad van Lattrop, grondeigenaren en het waterschap Vechtstromen. Hierdoor bestaat er ten tijde van het opstellen van het voorliggende KGO-plan nog geen zekerheid over de doorgang van dat project. Mocht het project niet door kunnen gaan, dan zou het bedrag van ruim € 18.000,00 in het KGO Groenfonds van de gemeente gestort moeten worden.

Het is initiatiefnemer er veel aan gelegen om een KGO-overeenkomst te kunnen sluiten, waarna het bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden. Daarom is in overleg met de gemeente Dinkelland een KGO-overeenkomst opgesteld waarbij aangegeven dat is bijna € 6.000,00 geïnvesteerd wordt in het Monument Jongkind aan de Frensdorferweg te Lattrop en dat de intentie is uitgesproken om het restant van ruim € 18.000,00 te investeren in het project 'Brug Geele Beek'. In de overeenkomst is ook de optie meegenomen dat het restantbedrag gestort kan worden in het gemeentelijk KGO Groenfonds. Hierdoor kan de gemeente Dinkelland er voor kiezen om, wanneer het moment daarvoor is aangebroken, gelden in het project 'Brug Geele Beek' te steken, dan wel in andere projecten in het landelijk gebied van de gemeente. Daarnaast kan overeengekomen worden dat er een ruime termijn wordt gesteld voor financiering van het project 'Brug Geele Beek'. Wanneer het project 'Brug Geele Beek' door omstandigheden geen doorgang kan vinden, dan zal het bedrag van € 18.531,65 alsnog gestort worden in het gemeentelijk KGO Groenfonds.

Te verrichten KGO-investering	€ 24.383,75
Monument Jongkind	€ 5.852,10
Brug Geele Beek /	€ 18.531,65*
<i>Te storten in KGO fonds</i>	€ 0,00

* Wanneer het project 'brug Geele Beek' niet doorgaat wordt het bedrag van € 18.531,65 gestort in het gemeentelijk KGO-groenfonds

5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Aannemersbedrijf Warmes op haar gronden aan de Dorpsstraat 91 te Lattrop kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Dinkelland. Het ontwikkelingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en enkele lokale projecten die van waarde zijn voor de samenleving in Lattrop. Het plan heeft geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 91. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

6. Bijlage

Landschapsplan door Borgerink Groentechnisch Adviesburo, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 'Aannemersbedrijf Warmes B.V. - Dorpsstraat 91 te Lattrop', d.d. 6 juli 2015