



GEMEENTE TWENTERAND

KGO Plan

Westerhoevenweg 7, Vriezenveen

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2	BELEIDSCONTEXT	4
2.1	OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL	4
2.2	BELEIDSLIJN INVESTERING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING.....	4
HOOFDSTUK 3	UITWERKING KGO.....	6
3.1	DOORLOPEN STAPPENPLAN.....	6
3.2	KGO BEREKENING (WAARDEVERMEERDERING EN –VERMINDERING)	8
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE.....	9
BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN	10	
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPSPLAN.....	11
BIJLAGE 2:	BEPLANTINGSPLAN.....	12
BIJLAGE 3:	RAMINGSOVERZICHT LANDSCHAPSMAATREGEL	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Beverdam Machinery BV, is gevestigd aan de Westerhoevenweg 7 te Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Beverdam Machinery betreft een loonbedrijf en een groothandel in 2e hands landbouwvoertuigen.

De bedrijfslocatie bestaat uit enkele opstallen en een relatief groot buitenopslagterrein. Het bedrijfsperceel is in de loop van de tijd. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en het is noodzakelijk de uitbreiding planologisch in te passen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005” kent de locatie deels de bestemming ‘Bedrijf’. Het feitelijke bedrijfsperceel ligt aan de westzijde en noordwestzijde deels buiten het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’. Op deze gronden ontbreekt een passende bestemming. Het deel aan de noordwestzijde en de westzijde wordt als een planologische uitbreiding beschouwd. Daarnaast wordt de situering van het bouwvlak gewijzigd, zonder het bouwvlak in oppervlakte te wijzigen.

Het voornemen is om voorgenoemde zaken te verwerken in het in procedure zijnde bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’, waarbij aangetoond moet worden dat er vanuit het oogpunt van een ‘goede ruimtelijke ordening’ geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgenomen aanpassing. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

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 planologische inpassing van de activiteiten. Aangetoond wordt dat wordt voldaan aan het van toepassing zijnde beleid. Tevens wordt aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 4 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.

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 2 BELEIDSCONTEXT

2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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 achtname 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.

2.2 Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving

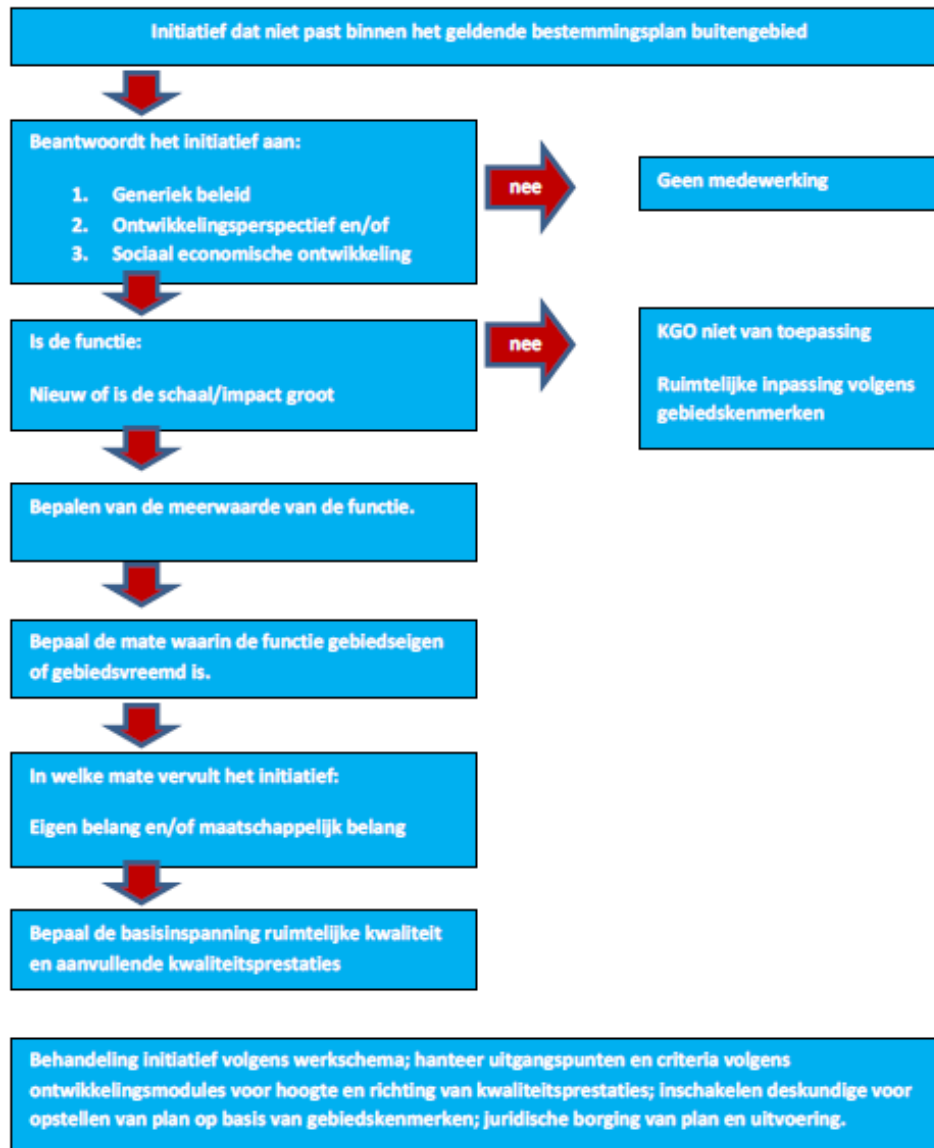
2.2.1 Algemeen

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.

2.2.2 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 het uitbreiden van een bestemmingsvlak een niet-agrarische functie (loonbedrijf en handel in 2^e hands landbouwvoertuigen) met meer dan 15%.

HOOFDSTUK 3 UITWERKING KGO

3.1 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 de uitbreiding van het bestemmingsvlak kan worden gerealiseerd, alsmede bestaande activiteiten/bebouwing planologisch in te passen.

3.1.1 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. Door de planologische inpassing van een bestaande voorziening wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit van het buitengebied.

3.1.2 Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot;

In dit geval is er sprake van het planologisch inpassen van een bestaande functie, waarbij het bestemmingsvlak wordt vergroot en het bouwvlak qua situering wordt

gewijzigd. Het perceel ligt op een ruimte afstand van de openbare weg en wordt op een landschappelijke wijze ingepast. De impact op de omgeving wordt klein geacht.

3.1.3 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. Het bouwvlak wordt enkel qua situering aangepast, het bestemmingsvlak wordt vergroot. Van een waardevermeerdering door extra bouw mogelijkheden is 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.

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.

Bestemming	Waarde per m ²
Agrarisch gebied	€ 8 ,-
Agrarisch gebied met bouwvlak	€ 15 ,-
Bedrijf (zonder bouwvlak)	€ 30 ,-

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

Opbrengsten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming – Bedrijf (zonder bouwvlak)	M ²	30	4080	€122.400,-
Totaal opbrengsten			4080	€122.400,-
Kosten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming – Agrarisch gebied	M ²	8	4080	€32.640,-
Wegbestemmen mogelijkheid tot meststilo	M ²	15	1467	€22.005,-
Bouwrijp maken	M ²	10	4080	€40.800,-
Bestemmingsplankosten en leges				€5.000,-
Advieskosten (kgo plan) en leges	Geschat			€3.000,-
Totaal kosten			4080	€108.445
Meerwaarde: verschil opbrengsten en kosten				€18.955-

Het bedrag dat gebruikt moet worden voor de KGO-berekening, is de uitkomst van de opbrengen minus de kosten, oftewel 18.995 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.

3.1.4 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 (loonbedrijf en handel in 2^e hands landbouwmachines). 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. In voorliggend geval wordt uitgegaan van ‘gebiedsvreemd’.

3.1.5 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 wegging dan kapitaalcrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Beverdam (loonbedrijf en groothandel in 2^e hands landbouwvoertuigen) betreft een niet agrarisch bedrijf, maar is wel sterk gelieerd aan het buitengebied. De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies. Met dit plan wordt bijgedragen aan de sociaal-economische vitaliteit van de omgeving. Daarnaast kan worden gesteld dat een dergelijk bedrijf voordelen met zich mee brengt voor agrarische bedrijven (loonwerk, verkoop van landbouwvoertuigen) etc.

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’.

3.2 KGO berekening (waardevermeerdering en –vermindering)

3.2.1 Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Zoals reeds verwoord in 5.1.3 is sprake van een meerwaarde van 32.035 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	Gebiedsvreemd 40%
Grote/kleine impact op de omgeving	Kleine impact 20%
Eigen belang/maatschappelijk belang	Beetje maatschappelijk 30%

De waarden bedragen samen 90% inhoudende dat de totale investering van het KGO uit komt op circa 17.095,-.

3.2.2 KGO inzet

In voorliggend geval dient 17.095,- euro in de groene omgeving te worden geïnvesteerd. De landschapsmaatregelen bestaan uit:

- rooien en afvoer van bestaand groen (exoten) van de grondwal;
- aanvullen van de grondwal met teelaarde;
- herstellen van de grondwal;
- het uitzeten van beplanting;
- het leveren van het bosplantsoen;
- het aanplanten van het bosplantsoen op de grondwal;

Voor een nadere toelichting op de maatregelen en de onderbouwing hiervan is in bijlage 1 een KGO-landschapsplan opgenomen. Uit het ramingsoverzicht, opgenomen in bijlage 2 van dit plan, blijkt dat het realiseren van de maatregelen een kostenpost van 17.287.05 euro met zich mee brengt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verplichte investering in de groene omgeving als extra impuls.

HOOFDSTUK 4 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 Westerhoevenweg 7 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 **€17.095,-**. De kosten voor het uitvoeren van het landschapsplan bedragen **€17.287.05**. Dit betekent dat de te verrichten KGO investering volledig wordt behaald met de uitvoering van het KGO-landschapsplan. Er hoeft dus geen bedrag te worden gestort in het KGO fonds.

BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN

Bijlage 1: Landschapsplan



Bijlage 2: Beplantingsplan

BEPLANTINGSPLAN

Nummer	Soort	Ned. naam	perc.	planteisen	plantafstand	aanplantmaat	aantal
1	Quercus robur	Zomereik	5%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	190
3800 m ²	Alnus glutinosa	Zwarte els	3%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	114
	Betula pendula	Ruwe Berk	2%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	76
	Crataegus monogyna	Eenst. Meidoorn	25%	in groep van 5-10	1 st/m ²	40-80 wortel	950
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25%	in groep van 5-10	1 st/m ²	60-80 wortel	950
	Viburnum opulus	Gelderse roos	15%	in groep van 5-10	1 st/m ²	40-80 wortel	570
	Acer campestre	Veldesdoorn	5%	in groep van 5-10	1 st/m ²	40-80 wortel	190
	Corylus avallana	Hazelaar	10%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	38
	Rhamnus frangula	Vuilboom	5%	aan randen solitair	1 st/m ²	40-80 wortel	190
	Ilex aquifolium	Hulst	5%	aan randen solitair	1 st/m ²	80+ kluit	190

Aanplantinstructies:

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Eindbeeld

Gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed van bovengenoemde soorten. De singel eens per 7 jaar pleksgewijs af zetten en overstaanders van eiken behouden. Hierdoor blijft de onderbeplanting behouden en het eindbeeld behouden.



Project: 1459
Bestand: 1459-01.1.wrk
Actie: 18 sept. 2017
door: [naam]
herbort: [naam]
Formaat: a3
schaal: 1:1000
Aanpak: 1.0
Landschapsmaatregelen Westerhoevenweg Vriezenveen
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl, tel: 06 45 45 11 77



Bijlage 3: Ramingsoverzicht landschapsmaatregel

Kostenraming KGO maatregelen

behorende bij het beplantingsplan Westerhoevenweg 7 Vriezenveen



Snippertweg				
Rooien bestaand groen verwijderen exoten van grondwal en afvoeren	2800	m2	€ 1,00	€ 2.800,00
Aanvullen teelaarde	65	m3	€ 7,00	€ 455,00
Herstellen grondwal	3400	m2	€ 0,50	€ 1.700,00
Beplanting uitzetten	1	m2	€ 250,00	€ 250,00
Leveren bosplantsoen volgens beplantingstabel	3400	m2	€ 1,50	€ 5.100,00
Aanplanten bosplantsoen (op grondwal)	3400	m2	€ 1,50	€ 5.100,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 15.405,00
BTW LAAG			€ 5.100,00	€ 306,00
BTW HOOG			€ 7.505,00	€ 1.576,05
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 17.287,05