



GEMEENTE
TWENTERAND

KGO-plan

Uitbreiding MS Pallets

BJZ.nu
ruimtelijke ordening en projectrealisatie

KGO-plan

Uitbreiding MS Pallets

BJZ.nu bestemmingsplannen

Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE 5

2.1 HUIDIGE SITUATIE 5
2.2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 7

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 8

3.1 TRENDS & ONTWIKKELINGEN PALLETHANDEL EN RUIMTEVRAAG 8
3.2 AFWEGING ALTERNATIEVEN 8
3.3 BESCHRIJVING VAN DE UITBREIDING 8

HOOFDSTUK 4 BELEID 10

4.1 PROVINCIAAL BELEID 10
4.2 GEMEENTELIJK BELEID 10

HOOFDSTUK 5 TOETSING INITIATIEF AAN STROOMSCHEMA 13

STAP 1: BEANTWOORD HET INITIATIEF AAN HET GENERIEKE BELEID, HET TER PLEKKE GELDENDE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN/OF BETREFT HET EEN SOCIAAL ECONOMISCHE ONTWIKKELING; 13
STAP 2: IS DE FUNCTIE VOOR DE ONDERHAVIGE LOCATIE NIEUW OF IS DE SCHAAL/IMPACT VAN DE UITBREIDING GROOT; 14
STAP 3: BEPALEN VAN DE MEERWAARDE VAN DE FUNCTIE 15
STAP 3A: BEPAAL DE MATE WAARIN DE FUNCTIE GEBIEDSEIGEN OF GEBIEDSVREEMD IS; 16
STAP 3B: BEPAAL DE IMPACT/SCHAAL VAN DE FUNCTIE IN RELATIE TOT DE OMGEVING; 16
STAP 3C: BEPAAL DE MATE WAARIN DE FUNCTIE EIGEN BELANG EN/OF MAATSCHAPPELIJK BELANG IS; 17
STAP 4: BEPAAL DE KWALITEITSBIJDRAGE; 17
STAP 5: BEPAAL DE BASISINSPANNING RUIMTELIJKE KWALITEIT EN AANVULLENDE KWALITEITSPRESTATIES 18

BIJLAGEN 19

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 20
BIJLAGE 2 NOTITIE TAXATIE GRONDWAARDEN 21
BIJLAGE 3 KOSTEN/OPBRENGSTEN RAMING 22

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het bedrijf MS Pallets is gevestigd aan Kroezenhoek 16 te Den Ham, op bedrijventerrein Kroezenhoek. De huidige bedrijfslocatie bestaat uit een aantal opstallen en een relatief groot buitenopslagterrein. De gebouwen worden vanuit het landschap deels aan het zicht onttrokken door groen. De buitenopslag is nadrukkelijk aanwezig doordat afscherming ontbreekt. Om uiteenlopende redenen kampt het bedrijf op dit moment met een nijpend ruimtegebrek, waardoor uitbreiding van het bedrijf absoluut noodzakelijk is voor een duurzaam toekomstperspectief. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en er zijn dan ook geen mogelijkheden om ter plaatse te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het bedrijfsperceel zijn geen bebouwing of passende bedrijfspercelen aanwezig, met een dusdanige omvang, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Het beschikken over meerdere locaties is vanuit efficiënte bedrijfsvoering eveneens niet wenselijk. Volledige verplaatsing naar een locatie elders is redelijkerwijs niet realistisch. Het uitbreiden van het bestaande bedrijfsperceel op de bestaande locatie betreft de enige realistische mogelijkheid.

Gelet op het vorenstaande is MS-Pallets voornemens om het bestaande bedrijfsperceel in zuidelijke richting uit te breiden met circa 6.000 m^2 waarbij een overkapte buitenopslag wordt gerealiseerd. Op een dergelijke uitbreiding op gronden met een agrarische bestemming in het buitengebied is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing.

Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Met voorliggend KGO-plan wordt het hiervoor genoemde evenwicht aangetoond.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Bedrijfsprofiel

MS Pallet is opgericht in 1991 en heeft sindsdien een gestage groei doorgemaakt op het gebied van nieuwe en gebruikte pallets. Het bedrijf levert pallets aan een brede kring uiteenlopende klanten. Overgebleven pallets worden gerecycled of terugbezorgd bij de leverancier. Naast een commerciële en administratieve afdeling, materiaalopslag en de productie- en reparatiewerkplaats beschikt MS Pallets over een overdekt vloeroppervlak van circa 1.500 m². Daardoor kan een deel van de producten droog opgeslagen worden. Een hoog kwaliteitsniveau van de producten is daardoor gegarandeerd. Het bedrijf heeft een constante voorraad van circa 140.000 gebruikte pallets, waardoor MS Pallets direct aan de vraag van klanten kan voldoen. Het transport heeft MS Pallets in eigen beheer, waardoor sprake is van een snelle levering (binnen 24 uur).



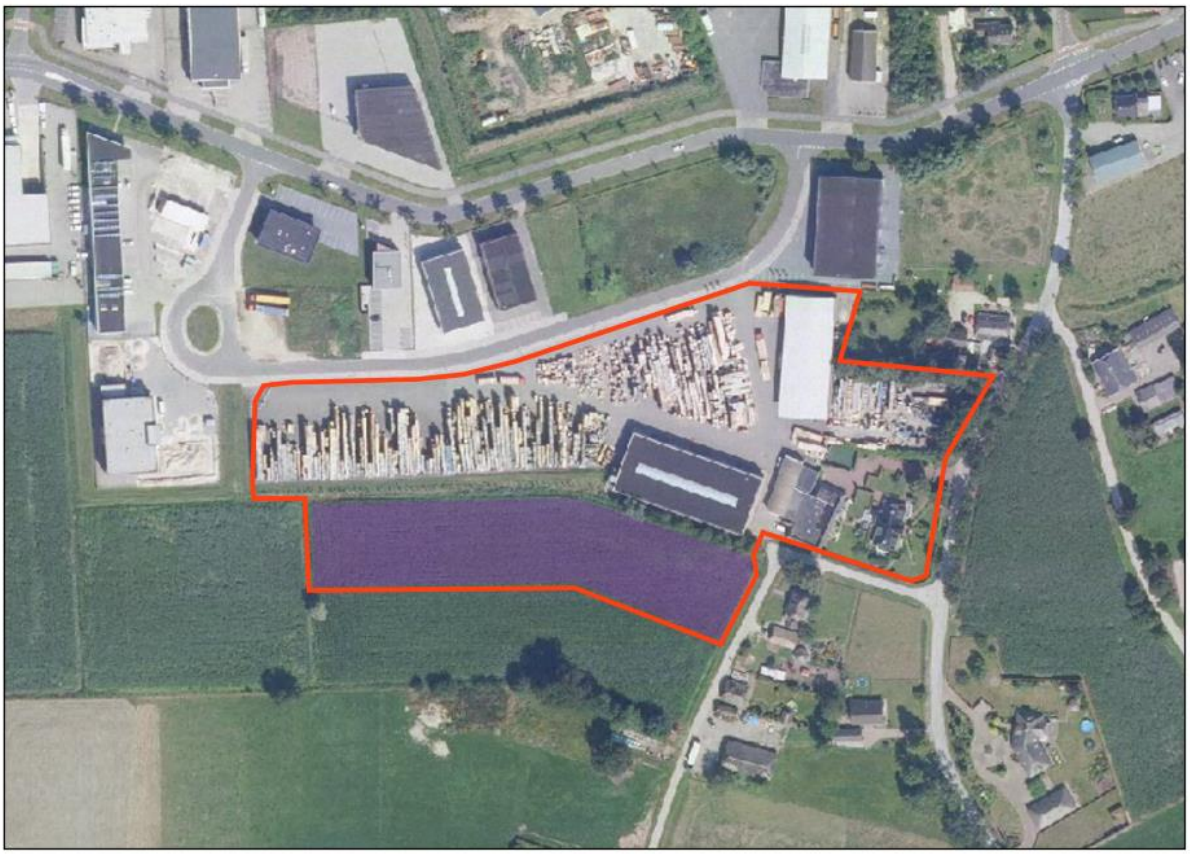
Afbeelding 2.1: MS Pallets (Bron: www.mspallets.nl)

2.1.2 Projectgebied en omgeving

Het projectgebied bevindt zich aan de Kroezenhoek 16 te Den Ham, op bedrijventerrein Kroezenhoek. Het bedrijventerrein Kroezenhoek is een vestigingsplaats voor lokale bedrijven. Het terrein heeft door de representatieve gevels aan de Vriezendijk een stedelijke uitstraling. Het bedrijventerrein sluit in ruimtelijk en in functioneel opzicht aan op het aangrenzende bedrijventerrein Vriezendijk I.

De projectlocatie bevindt zich aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Op het huidige bedrijfsperceel zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, waaronder kantoorruimte, overdekte palletopslag, een hal voor de bewerking van hout en een bedrijfswoning. Het grootste deel van het bedrijfsperceel wordt in gebruik

genomen door de buitenopslag van pallets. De buitenopslag is duidelijk herkenbaar in het straatbeeld aanwezig. De gronden waar de gewenste uitbreiding beoogd is, zijn gelegen ten zuiden van het huidige perceel. Deze gronden zijn agrarisch in gebruik en onbebouwd. De gronden zijn aangegeven met een paarse kleur in afbeelding 2.2.



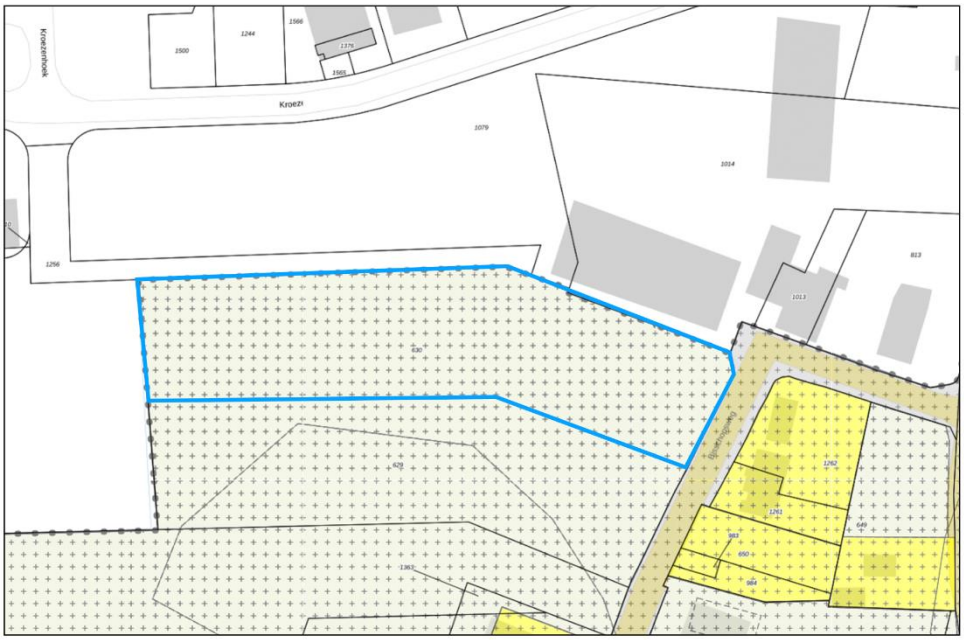
Afbeelding 2.2: Luchtfoto projectgebied en omgeving (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Beelden huidige situatie projectgebied en omgeving (Bron: Buro Stad + Land en Google streetview)

2.2 Geldend bestemmingsplan

De uitbreiding van het bedrijf op deze locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de uitbreidingslocatie bestemd tot ‘Agrarisch’ met enkele dubbelbestemmingen. Het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijfsperceel op deze gronden is niet mogelijk.



Afbeelding 2.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” (Bron: gemeente Twenterand)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Trends & ontwikkelingen pallethandel en ruimtevraag

Door de sterk wisselende consumentenverpakkingen zijn ook de formaten van pallets - nog steeds - aan verandering onderhevig. MS Pallets moet meegaan met deze vraag vanuit de markt om de klant optimaal te kunnen bedienen door veel soorten pallets op voorraad te hebben. Door wisselende marktvraag kunnen bedrijven onverwacht aan pallets tekort komen. Om klanten binnen 24 uur te kunnen bedienen is voldoende (droge) opslagcapaciteit van groot belang.

Door het product wat MS Pallets aanbiedt in combinatie met de servicegerichte bedrijfsvoering is er sprake van een steeds groter wordende ruimtevraag. Daarom is het gewenst het bedrijfsperceel uit te breiden. Uitbreiding aansluitend op het huidige bedrijfsperceel is daarbij de meest wenselijke optie. Betere alternatieven zijn er redelijkerwijs niet. Dit wordt hierna beschreven.

3.2 Afweging alternatieven

Het huidige bedrijfsperceel is in de huidige situatie volledig benut met bebouwing en buitenopslag. Binnen het huidige terrein zijn dan ook geen mogelijkheden meer om te voorzien in de benodigde extra ruimte. Uit een alternatievenafweging blijkt dat in de omgeving van het bedrijf geen bebouwing of passende bedrijfspercelen aanwezig zijn, met dusdanige omstandigheden, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Daarbij komt dat het vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, een doelmatige bedrijfsvoering en met name ruimtelijke kwaliteit niet gewenst is op verschillende locaties verspreid liggende bedrijfsgebouwen en buitenopslag in de vorm van pallets te hebben. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het daarom gewenst om het bestaande bedrijfsperceel op de bestaande locatie in zuidelijke richting uit te breiden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Beschrijving van de uitbreiding

De uitbreiding heeft een oppervlakte van 6.000 m^2, aansluitend op het bestaande bedrijfsperceel. Er zal opslag plaatsvinden tot een hoogte van ongeveer 8 meter. Aanvullend is er een wens om 12 parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers met toerit te realiseren. De initiatiefnemer wenst op esthetische wijze de rand dusdanig vorm te geven dat een ingetogen, rustig beeld kan ontstaan. Gelet op de beperkte ruimte voor landschappelijke inpassing, het ongewenst zijn van (bladverliezende) beplanting (o.a. brandveiligheid), de noodzaak een watergang te voorzien (omlegging) en de huidige kwaliteit van de bedrijvenrand Den Ham te verbeteren, wordt voorgesteld om over de gehele lengte opslag een 8,5 meter hoge, houten, semitransparante wand van hoge architectonische kwaliteit te creëren. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee verbetert doordat de unieke verschijningsvorm, het sobere materiaalgebruik en de architectuur een kwalitatief hoogwaardige aanvulling vormen op de diverse structuur van oude en nieuwe bebouwing, en groen langs de zuidrand van Den Ham. Verwezen wordt naar bijlage 1.

Het plan voorziet in de omleg van een watergang en de aanleg van een wadi waarmee het oppervlak aan oppervlaktewater wordt vergroot. In deze waterpartij zal extra berging en buffering plaatsvinden. De nieuwe in- en uitrit en parkeervoorziening wordt respectievelijk middels houtsingel en een halfhoge haag aan het zicht onttrokken. Aan de westzijde van de uitbreiding wordt een wilde haag aangeplant waarmee deze zijde ook landschappelijk is ingepast.

Een en ander wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 3.1: Toekomstige inrichting (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.2: Wand als Kwaliteitsimpuls (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 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' ontwikkelt. 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,lid 1 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 sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5 stelt – samengevat – dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomisch en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Gemeentelijk beleid

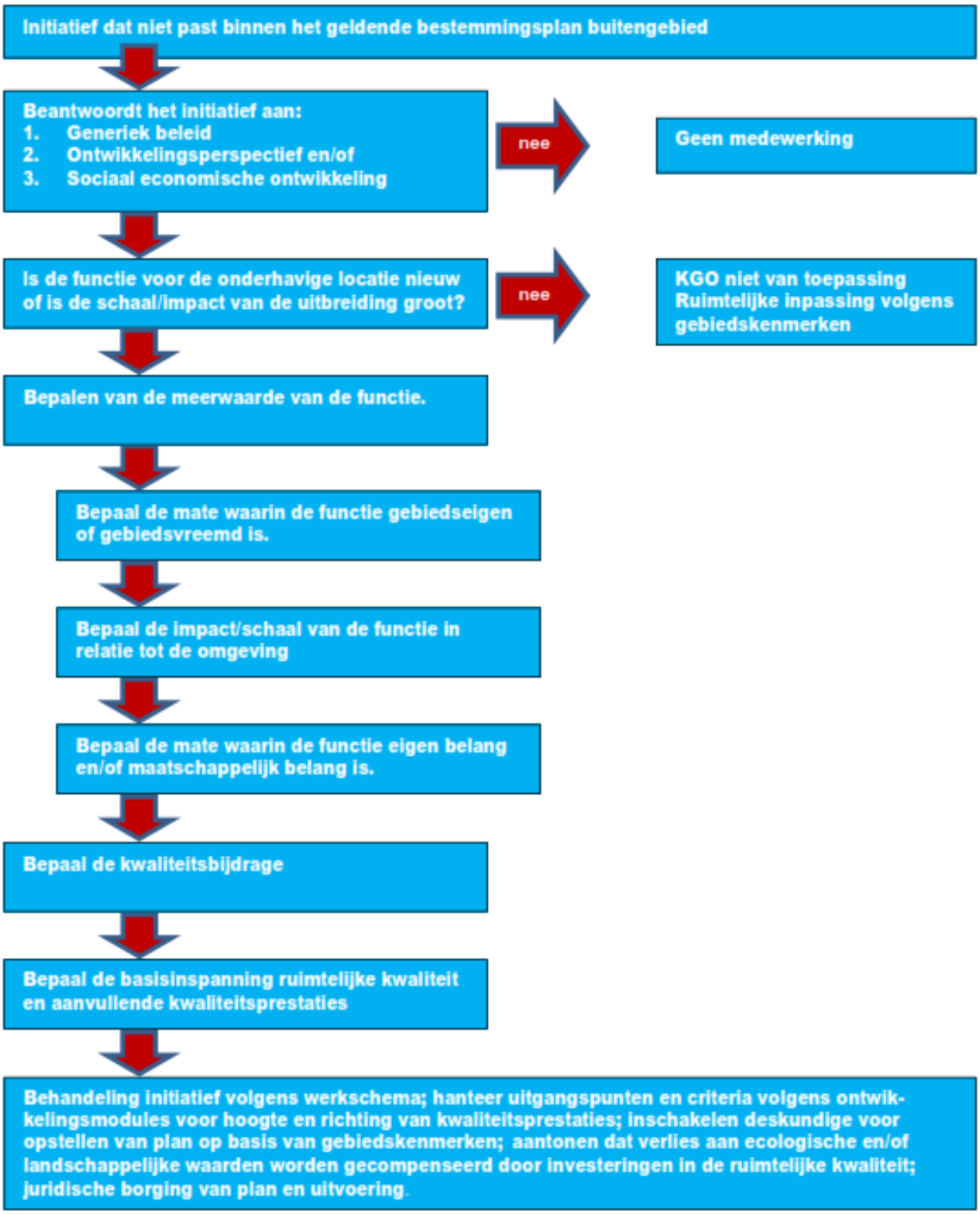
4.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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.

Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



Afbeelding 3.1: Weergave stroomschema (Bron: gemeente Twenterand)

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 25% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft.

Rekenmethode

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming. In het navolgende hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

HOOFDSTUK 5 TOETSING INITIATIEF AAN STROOMSCHEMA

Op basis van het stroomschema dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO onderstaand stappenplan te worden doorlopen:

1. Beantwoord het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot;
3. Bepalen van de meerwaarde van de functie;
    a. Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd is;
    b. Bepaal de impact/schaal van de functie in relatie tot de omgeving;
    c. Bepaal de mate waarin de functie eigen belang en/of maatschappelijk belang is;
4. Bepaal de kwaliteitsbijdrage;
5. Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties.

Hierna wordt de ontwikkeling puntsgewijs getoetst aan het stroomschema.

Stap 1: Beantwoord het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;

Generiek beleid

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is beoordeeld of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is.

Gebleken is dat de locatie niet binnen een beschermd natuurgebied (Natura-2000 of NNN), een grondwaterbeschermings of intrekgebied is gelegen. Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6 van de Omgevingverordening Overijssel van belang.

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 sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5 stelt – samengevat – dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomisch en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het huidige bedrijfsperceel is in de huidige situatie volledig benut, waarbij het merendeel van het perceel in gebruik is als buitenopslag. Binnen het huidige terrein zijn dan ook geen mogelijkheden meer om te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het bedrijf zijn geen bebouwing of passende bedrijfspercelen aanwezig, met dusdanige omstandigheden, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Daarbij komt dat het vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, een doelmatige bedrijfsvoering en met name ruimtelijke kwaliteit niet gewenst is op verschillende locaties verspreid liggende bedrijfsgebouwen en buitenopslag in de vorm van pallets te hebben. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het daarom gewenst om het bestaande bedrijfsperceel op de bestaande locatie in zuidelijke richting uit te breiden in

combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In voorliggend plan wordt aangetoond dat de ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart behoort de locatie tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige landschap'.

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

In het ontwikkelingsperspectief mixlandschap wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies. Onderhavig bedrijf is aan te merken als 'niet-agrarische bedrijvigheid'. Niet-agrarische bedrijvigheid is doorgaans te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is. De Omgevingsvisie biedt echter, meer dan voorheen, mogelijkheden voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven als dit leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ruimte geboden voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied. Hier is in voorliggend geval sprake van. Daarbij dient opgemerkt te worden dat onderhavige locatie zich bevindt op de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied (direct aansluitend op het bedrijventerrein), waar de functie als minder gebiedsvreemd kan worden aangemerkt dan indien er sprake zou zijn van een solitaire ligging in het buitengebied. In stap 2a is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Sociaal economische ontwikkeling

Er is sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan de sociaal-economische vitaliteit van de gemeente Twenterand. Er is sprake van een bedrijf dat een sterke binding heeft de gemeente. Het bedrijf is al sinds 1991 gevestigd op de betreffende locatie en biedt werkgelegenheid aan vele werknemers die voornamelijk uit de gemeente Twenterand afkomstig zijn. Tot slot wordt opgemerkt dat er werkgelegenheid / begeleiding wordt geboden aan mensen met een beperking.

Stap 2: Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot;

MS Pallets is sinds 1991 gevestigd op de huidige locatie. Bij het beoordelen van de schaal/impact in relatie tot de omgeving is er gekeken naar de fysieke omvang van de uitbreiding ten opzichte van omliggende bouwmassa's en de mogelijke (milieu)gevolgen van de voorgenomen activiteiten. In voorliggend geval wordt het bestaande bedrijfsperceel uitgebreid met 6.000 m² bedrijfsperceel. Door het product wat MS Pallets aanbiedt in combinatie met de servicegerichte bedrijfsvoering, is er sprake van een steeds groter wordende ruimtevraag, waarbij het product van het bedrijf (opslag van pallets tot een aanzienlijke hoogte) leidt tot een grote impact op de omgeving voor wat betreft het straatbeeld. Gelet op het feit dat er sprake is van een grootschalige uitbreiding is in voorliggend geval de Beleidslijn KGO van toepassing.

Stap 3: Bepalen van de meerwaarde van de functie

Waarde nieuwe bestemmingen (opbrengsten)

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Hierbij kan wat betreft bedrijfsgrond worden uitgegaan van een richtwaarde van 35 euro per m².

Onafhankelijke taxateur Regtervoort Rentmeesters &Taxateurs o.z.; dhr. G.J. Harbers heeft de gehanteerde grondprijs nader onderbouwd. In bijlage 2 is de volledige notitie opgenomen.

Hierna zijn de waarden van de nieuwe bestemmingen opgenomen.

Gronden	Opbrengsten
Uitbreiding bedrijventerrein 6000 m^2 a €35,00 per m^2	€210.000
Totaal	**€ 210.000**

Waarde huidige bestemmingen (kosten)

Bij het bepalen van de hoogte van de kosten wordt uitgegaan van de waardevermindering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan.

Ontwikkelingen/huidige bestemmingen	Waarde
Agrarisch gebied 6000 m^2 a €7,51 per m^2	€45.060
Totaal	**€ 45.060**

Advies-, onderzoeks-, en bestemmingsplankosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plankosten, bedragen ten aanzien van voorliggend plan **€ 25.000,-**. Dit zijn de kosten voor het ruimtelijk kwaliteitsplan, uitwerking KGO, advisering en taxaties, onderzoeken i.h.k.v. het bestemmingsplan en het bestemmingsplan zelf.

Kosten bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken mogen worden ingebracht. Uitgegaan wordt van een bedrag van **€ 40.000,-**.

Leges

Daarnaast mogen de legeskosten die in verband staan met de bestemmingsplanherziening worden ingebracht als kosten. In dit geval houden de leges verband met het bestemmingsplan. De totale legeskosten à **€ 5.142,-** wordt ingebracht in de kosten.

Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten (€ 210.000,-) minus de totale kosten (€ 115.202,-) , waardoor de meerwaarde in dit geval **€ 94.798,-** bedraagt. In de navolgende tabel zijn de onderdelen van de opbrengsten en kosten opgesomd**.**

Omschrijving	Opbrengsten	Kosten
Totale waardevermeerdering bestemmingen	210.000	
Waarde huidige bestemming		45.060
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten		25.000
Bouwrijp maken		40.000

Leges		5.142
Totaal	**€ 210.000**	**€ 115.202,-**
Meerwaarde (opbrengsten minus kosten)	**€ 94.798,-**	

Stap 3a: Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd is;

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). De gemeente hanteert de volgende wegingsfactoren:

Gebiedseigen/gebiedsvreemd	**Wegingsfactor**
Gebiedseigen	20%
Beetje gebiedsvreemd	**30%**
Gebiedsvreemd	40%

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Beoordeling
In voorliggend geval is sprake van een beetje gebiedsvreemde functie. Het bedrijf is sinds 1991 gevestigd op de locatie. Het betreft dan ook een lokaal geworteld bedrijf. Het bedrijf is destijds juist op deze locatie gevestigd vanwege de destijds beoogde uitbreidingsrichting die toen nog beoogd was in zuidelijke richting. De locatie sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein. In voorliggend geval wordt dan ook in totaliteit uitgegaan van een ontwikkeling welke aan te merken is als een ‘beetje gebiedsvreemd’.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een beetje gebiedsvreemde functie (wegingsfactor 30%).

Stap 3b: Bepaal de impact/schaal van de functie in relatie tot de omgeving;

Impact & schaal

De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans. Dit kan gekoppeld worden aan de waardetoename van gronden als gevolg van de bestemmingswijziging. Voor verschillende categorieën van functies kan met een uitbreidingspercentage en/of een absolute omvang van ontwikkelingsruimte aangegeven worden wanneer meer dan een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) vereist is. De gemeente houdt bij het beoordelen van de schaal/impact op de omgeving de volgende wegingsfactoren aan:

Schaal/impact in relatie tot de omgeving	**Wegingsfactor**
Kleine impact	20%
Gemiddelde impact	30%
Grote impact	**40%**

Bij het beoordelen van de schaal/impact in relatie tot de omgeving is er gekeken naar de fysieke omvang van de uitbreiding ten opzichte van omliggende bouwmassa's en de mogelijke (milieu)gevolgen van de voorgenomen activiteiten.

Beoordeling
Bij het beoordelen van de schaal/impact in relatie tot de omgeving is er gekeken naar de fysieke omvang van de uitbreiding ten opzichte van omliggende bouwmassa's en de mogelijke (milieu)gevolgen van de voorgenomen activiteiten. In voorliggend geval wordt het bestaande bedrijfsperceel uitgebreid met 6.000 m² bedrijfsperceel. Door het product wat MS Pallets aanbiedt in combinatie met de servicegerichte bedrijfsvoering, is er sprake van een steeds groter wordende ruimtevraag, waarbij het product van het bedrijf (opslag van pallets tot een aanzienlijke hoogte) leidt tot een grote impact op de omgeving voor wat betreft het straatbeeld. In totaliteit wordt voor het gehele voornemen uitgegaan van een ontwikkeling met een 'grote impact/schaal'. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling met een grote impact op de omgeving (wegingsfactor 40%)

Stap 3c: Bepaal de mate waarin de functie eigen belang en/of maatschappelijk belang is;

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 winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.
De gemeente past de volgende wegingsfactoren toe:

Eigen belang / Maatschappelijk belang	**Wegingsfactor**
Maatschappelijk belang	20%
Beetje maatschappelijk belang	**30%**
Eigen belang	40%

Beoordeling

Gezien het feit dat het een commerciële onderneming betreft, dient het in beginsel te worden aangemerkt als een ontwikkeling waarbij sprake is van eigen belang. Daarbij dient wel de kanttekening te worden gemaakt dat het gaat om een bedrijf dat werkgelegenheid biedt aan een groot aantal personen binnen de gemeente Twenterand. Ook biedt het werkgelegenheid aan mensen die speciaal onderwijs volgen en op deze wijze op een volwaardige manier meelopen in de maatschappij. Ook draagt het bedrijf bij aan de maatschappij bijvoorbeeld in de vorm van sponsoring (o.a. VV Den Ham). Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling met een beetje maatschappelijk belang.

Stap 4: Bepaal de kwaliteitsbijdrage;

Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in percentages, conform onderstaande tabel.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen **Beetje gebiedsvreemd** Gebiedsvreemd	20% **30%** 40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20%

	Middel **Groot**	30% **40%**
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang **Beetje maatschappelijk belang** Eigen belang	20% **30%** 40%
	Conclusie (optelsom van de waardering)	**100%**

Meerwaarde x percentageberekening = € 94.798,00 x 1= **€ 94.798,00,-**

Dit bedrag dient als KGO-bijdrage in het kader van de ontwikkelingen geïnvesteerd te worden.

Stap 5: Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer. In dit geval zullen de locaties op een passende wijze in het landschap worden ingepast, waarbij rekening zal worden gehouden met de gebiedskenmerken.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Als er na investering in ruimtelijke kwaliteit nog een bedrag resteert kan deze worden ingezet voor een investering in respectievelijk architectuur en duurzaamheid. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage. Een investering in duurzaamheid is uitsluitend mogelijk wanneer hiervoor geen gebruik wordt gemaakt van andere regelingen (bijvoorbeeld subsidies).

De initiatiefnemer wenst op esthetische wijze de rand dusdanig vorm te geven dat een ingetogen, rustig beeld kan ontstaan. Gelet op de beperkte ruimte voor landschappelijke inpassing, het ongewenst zijn van (bladverliezende) beplanting, de noodzaak een watergang te voorzien (omlegging) en de huidige kwaliteit van de bedrijvenrand Den Ham te verbeteren, wordt voorgesteld om over de gehele lengte opslag een hoogwaardige architectonische wand / overkapping voor buitenopslag te creëren waarbij sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Dit doordat de unieke verschijningsvorm, het sobere materiaalgebruik en de architectuur een kwalitatief hoogwaardige aanvulling vormen op de diverse structuur van oude en nieuwe bebouwing, en groen langs de zuidrand van Den Ham. Anders dan gebruikelijk wordt een tot 8,5 meter hoge, houten, semitransparante wand langs de overkapping voor buitenopslag voorzien. Deze wand is niet alleen beoogd om de toekomstige buitenopslag aan het zicht te onttrekken, maar ook om de huidige prominent in het straatbeeld aanwezige buitenopslag aan het zicht te onttrekken. Deze wand, die gezien kan worden als een aanvullende kwaliteitsprestatie in architectuur en beeldkwaliteit heeft een kostprijs van € 125.000,- Dit betekent dat er 30.202,- meer geïnvesteerd wordt dan noodzakelijk in het kader van KGO. In bijlage 3 is een kostenopbrengstenraming opgenomen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht staat met het geïnvesteerde bedrag in de ruimtelijke kwaliteit.

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Ruimtelijk kwaliteitsplan**

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

KROEZENHOEK 16 DEN HAM






Datum 22-7-2021

Bestand 1261-01-v2.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

KROEZENHOEK 16 DEN HAM

In opdracht van:	BJZ.nu Bestemmingsplannen Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo 0546 - 45 44 66	Initiatiefnemer: MS Pallets Den Ham
Door	**Dé Erfontwikkelaar b.v.** Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk	
Telefoon	06 24 88 38 28	
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl	
Internet	www.erfontwikkelaar.nl	
Project	1261 kroezenhoek 16 den ham	
Auteur	Herbert Oldehinkel	
Datum laatst gewijzigd	22-7-2021	
Datum afdruk	22-7-2021	

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 dé Erfontwikkelaar b.v.

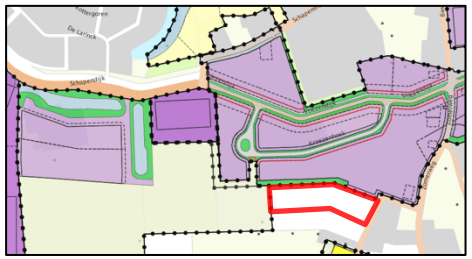
I N H O U D

1	**AANLEIDING**	**1**
2	**PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE**	**3**
2.1	GEBIEDSKENMERKEN	3
2.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	4
3	**GEMEENTELIJK BELEID**	**5**
3.1	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN NOORD OOST TWENTE	5
4	**ANALYSE HUIDIGE SITUATIE**	**7**
5	**RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN**	**9**
5.1	VISIE	10
5.2	SFEERBEELDEN	11
5.3	BEPLANTINGSLIJST	12
BIJLAGE INRICHTINGSPLAN		**2**

1 AANLEIDING

Dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Kroezenhoek 16 in Den Ham. De initiatiefnemer is een ondernemer met uitbreidingsplannen. De wens is om de opslag van pallets te vergroten, ten zuiden van het bestaande perceel.

De ontwikkeling betreft uitbreiding van het bedrijf aan de zuidzijde van Den Ham, momenteel kent de geplande uitbreiding een agrarisch gebruik. De benodigde bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.



De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en –verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien indien landschappelijke maatregelen worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. In deze rapportage treft u aan het benodigde ruimtelijke kwaliteitsplan. De kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) is hier van toepassing.

De gemeente Twenterand stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de inpassing van ontwikkeling op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Noord Oost Twente van de gemeente, de aanwezige landschappelijke situatie en de wensen en eisen van de aanvrager. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs)gebouwen en -bouwwerken.



Figuur 1 Topografische situatie



Figuur 3 Luchtfoto, met gewenste uitbreiding

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE

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.

2.1 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.)

2.1.1 Natuurlijke laag



Dekzandvlakte en ruggen en beekdalen en natte laagtes

2.1.2 Agrarisch cultuurlandschap



Oude hoevenlandschap

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijdert. De ambitie is de natuurlijke 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, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Beekdalen en natte laagtes

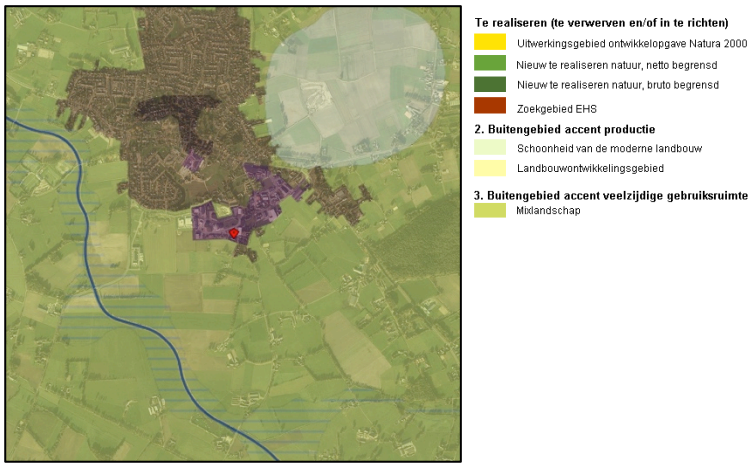
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ont- wikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps- elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide- velden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

2.2 Ontwikkelingsperspectief

In het ontwikkelingsperspectief zijn gebieden beschreven waarmee richting wordt gegeven aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waarvoor in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 beleidsambities en kwaliteitsambities zijn geformuleerd.



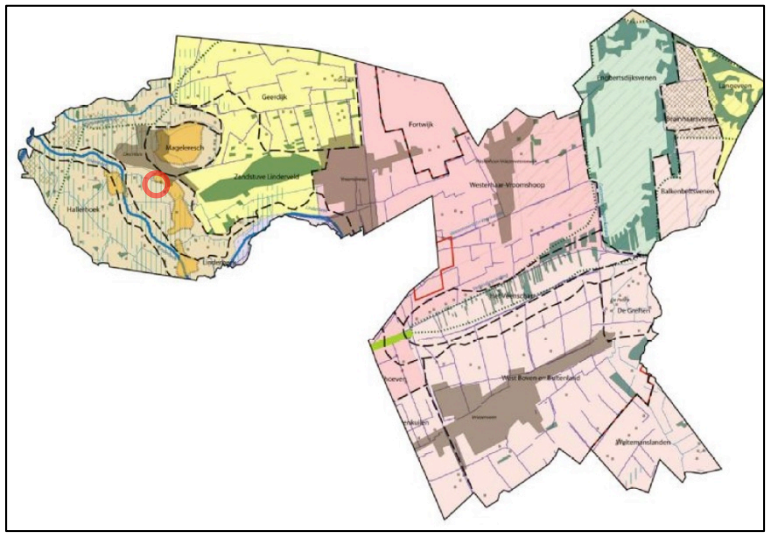
Mixlandschap

Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, als goede buren natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Landschapsontwikkelingsplan Noord Oost Twente

In de gezamenlijke Totaalvisie voor de vijf gemeenten zijn 16 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden voor het Landschapsontwikkelingsplan. Deze verschillen van elkaar in opbouw van ondergrond (o.a. geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemopbouw) en de ontwikkeling van het landschap. Deze verschillen leiden elk tot andere accenten en prioriteiten per landschappelijke eenheid. De grootschalige veenontginningslandschappen hebben bijvoorbeeld een heel andere verschijningsvorm en gebruik dan de essen en kampen rond Den Ham.



Essen- en kampenlandschap

Het plangebied valt binnen het deelgebied Hallerhoek-Linderflier. Het landschapstype is essen- en kampenlandschap. Het landschappelijk streefbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en hersteld. Op de overgang met hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en gerieflhoutbosjes) en verspreide erven.

Landbouw blijft een belangrijke rol vervullen in dit landschap. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik. Daarnaast wordt op overgangen (gradiëntzones) van hoog naar laag en droog-nat ruimte geboden voor kleinschalige ontwikkelingen van wonen, recreatie en groen. Bouwen op de essen en kampen is uitgesloten. Rond grote escomplexen (zoals de Mageleresch) vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn sterk met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden.

BEHOUD LANDSCHAPSWAARDEN

Hieronder vallen kampen- en essenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid. (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofdaccent. De Mageleresch is een voorbeeld hiervan.

HERSTEL EN VERSTERKING LANDSCHAPSWAARDEN

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd (door verrommeling door toename stedelijke druk, schaalvergroting van de landbouw e.d.) en

waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.
Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is.

Dorpsranden
Naast behoud van de landschappelijke kenmerken zijn de karakteristieken van de dorpsranden behoudenswaardig. Rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingen aan de dorpsranden. De ontwikkeling aan de kroezenhoek kan als dorpsrand (bedrijventerrein) worden aangemerkt.

Het is voor de identiteit van de kernen belangrijk dat gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van de kernen. Kansen ter verbetering van de kwaliteit van nieuwe dorpsuitbreidingen en ter verbetering van de overgang naar het buitengebied zitten onder andere in:

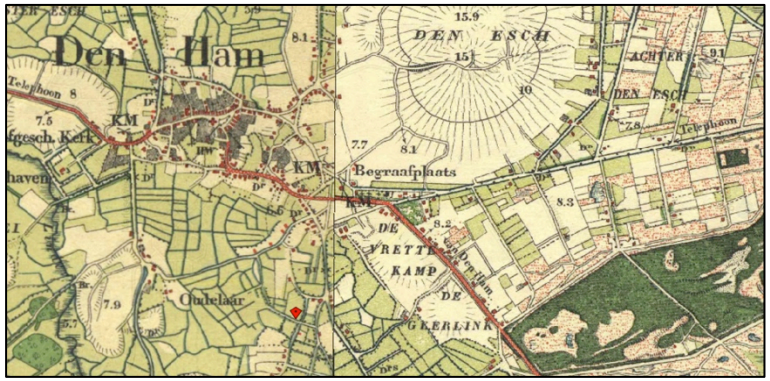
- Ruimtelijke opbouw aansluiten bij landschappelijke en geomorfologische structuren.
- Versterking, vernieuwing en uitbreiding van de bestaande landschappelijke dragers.
- Aanleg van wandel- en fietsroutes.
- Realiseren van landschappelijke losse dorpsranden, waar bebouwing, bosjes en open ruimten elkaar afwisselen.

Bij landschappelijke inpassing ten aanzien van verstedelijking of stedelijke ruimte gaat het vooral over de dorpsranden. Dorpsuitbreidingen maken daar deel van uit. Voor het uitwerken van dorpsuitbreidingen geeft het LOP de volgende handvatten. Bij dorpsuitbreidingen dient:

- Groen bepalend laten zijn bij de ruimtelijke opzet van wijken.
- Gebruik en variatie van inheemse beplantingssoorten.
- Landschappelijke beplanting tot in de kern doortrekken.
- Voor een andere wijze van onderhoud kiezen (extensiveren).
- Cultuurhistorische aspecten versterken.

4 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

De kaart van 1900 geeft een sterk beeld van de historische situatie.



Figuur 4 Topografie 1900

De kern Den Ham vormt een karakteristiek esdorp met een zeer kleinschalig, afwisselend landschap met grote gezamenlijke en kleinere eenmansescomplexen, bossages, zeer veel houtwallen op de grenzen van kavels en boerderijen in het buitengebied in linten langs wegen.



Figuur 5 Topografie heden

Inmiddels is Den Ham uitgegroeid tot een middelgrote kern. Aan de zuidzijde valt het bedrijventerrein aan de Vriezendijk op met een sterke uitstraling van individualiteit. Relatief grote bedrijven van elkaar strek verschillende bedrijven zijn naast elkaar gevestigd op een park van aanzienlijke kwaliteit.



Vanuit het landschap kan het bedrijventerrein worden bestempeld als gevarieerde rand. De hoeveelheid afschermende beplanting is relatief beperkt. In de rand is een mix van oude, klassieke boerderijen tussen moderne strakke bedrijfsgebouwen ervaarbaar, afgewisseld met opgaand groen.



Figuur 6 Zicht op de pallets vanuit het zuiden

MS Pallets is vanuit de kern gezien verstopt achter andere gebouwen en groen.





Het bedrijf MS Pallets bestaat uit een aantal opstallen en een relatief grote buitenopslag. De gebouwen worden vanuit het landschap deels aan het zicht onttrokken door groen. De buitenopslag is nadrukkelijk aanwezig doordat afscherming ontbreekt. De beschikbare ruimte voor de benodigde uitbreiding is beperkt.



Er is relatief weinig ruimte om een landschappelijke inpassing met veel groen te voorzien. Daarnaast is het ten behoeve van een optimale opslag niet gewenst veel groen toe te passen in de nabijheid van de opslag in verband met bladval en de invloed daarvan op de kwaliteit van de pallets.

Het is gewenst om de buitenopslag deels te voorzien van een overkapping om de pallets droog op te kunnen bewaren.

Langs de huidige zuidgrens loopt momenteel nog een sloot/watergang welke dient te worden verlegd naar de nieuwe grens.

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

De initiatiefnemer heeft de wens extra opslag te creëren van ca. 6000 m2. Het totale beschikbare terrein is ca. 8000 m2. Aanvullend is er een wens om 12 parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers te realiseren. De extra opslag van pallets moet minimaal 50 meter uit de grens van bestaande bebouwing worden voorzien. Gelet op de ruimtelijke impact van dit plan is een extra kwaliteitsimpuls (KGO) benodigd.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de halfopenheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. In de directe omgeving is groene massa aanwezig.

Uitgangspunten

- 6000 m2 palletopslag voorzien tot een hoogte van 8.50 meter;
- Gedeeltelijk overkappen van de opslag, ca. 2500 m2;
- Afschermen opslagvolume aan de zuidzijde met houtenwand;
- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met doorzichten naar achterliggend landschap;
- Alle gevels richting de openbare ruimte (hoofdweg) zijn representatief vormgegeven;
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving;
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik is sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend);
- De bestaande loods wordt afgeschermd met een houtsingel;
- Langs de Bisschopsweg wordt middels Zomereiken het groene straatprofiel versterkt;
- Beplanting is inheems en streekeigen;
- Parkeren wordt aan het zicht onttrokken
- Opslag 50 meter uit bestaande bebouwing derden (Bisschopsweg)

5.1 Visie

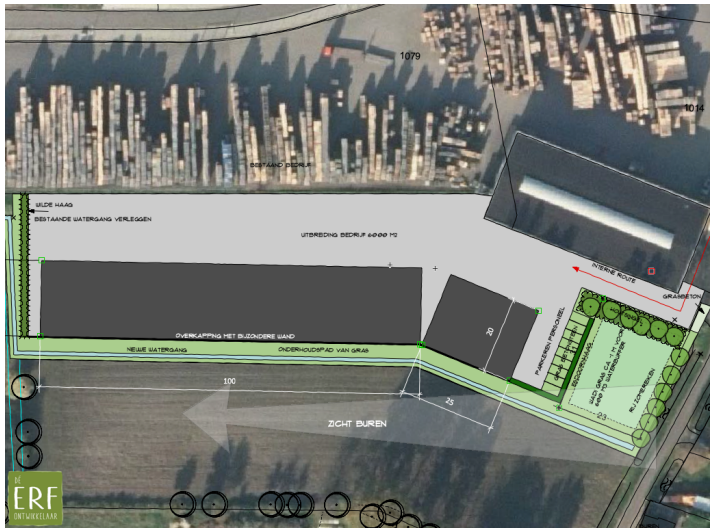
De opslag van pallets over een lengte van zo'n 120 meter, met een hoogte van zo'n 8,5 meter heeft veel impact op de omgeving. Anderzijds is momenteel bijna 150 meter pallets ervaarbaar vanuit het landschap. De initiatiefnemer wenst op esthetische wijze de rand dusdanig vorm te geven dat een ingetogen, rustig beeld kan ontstaan. Gelet op de beperkte ruimte voor landschappelijke inpassing, het ongewenst zijn van (bladverliezende) beplanting, de noodzaak een watergang te voorzien (omlegging), en de huidige kwaliteit van de bedrijvenrand Den Ham willen we voorstellen om over de gehele lengte opslag een exclusieve wand te creëren waarbij de verschijningsvorm, het sobere materiaalgebruik en de architectuur een kwalitatief hoogwaardige aanvulling vormen op de diverse structuur van oude en nieuwe bebouwing, en groen langs de zuidrand van Den Ham.

Anders dan gebruikelijk willen we een tot 8,5 meter hoge, houten, semitransparante wand langs de opslag voorzien. De diversiteit van de zuidelijke bedrijventerreinrand wordt daarin vertaald door klassieke contouren van streekeigen boerderij-, schuur- en hooimijtarchitectuur daarin zichtbaar te maken. De wand zal bestaan uit hout dat een natuurlijk kleur kent.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat het gebied aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend rechtlijnigheid, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstallen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van een lijnvormige element. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt. Parkeren wordt middels een halfhoge haag aan het zicht onttrokken. Invulling van het grazige oppervlak kan bestaan uit extensieve grasranden, vermengd met een streekeigen bloemenmengsel. Door hier geen hoge beplanting aan te brengen zal het uitzicht van de buren behouden blijven.

Wel zal een nieuwe houtsingel aangebracht worden om de bestaande loods uit het zicht te nemen. Middels zomereiken wordt het gewenste groene wegprofiel van de Bisschopsweg herstelt. Aan de westzijde is een streekeigen wilde haag toegepast om zo wel een passende groene afscherming te voorzien die geen hinder van het blad tussen de pallets veroorzaakt.

De ontwikkeling is niet gebiedseigen, het heeft impact op de omgeving. Met dit inrichtingsplan beoogt de initiatiefnemer op eigentijdse wijze die impact op de omgeving (die het bedrijf momenteel al heeft) te beperken.



inrichtingsplan (zie bijlage)

5.2 Sfeerbeelden (visualisaties als bijlage opgenomen)





5.3 Beplantingslijst

	plaats	Perc.	Aantal	Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/-kwaliteit
Bomen	langs weg		6	Querus robur	Zomereik	2 st. paal + 2 maaipaal	16-18 draadkluit 3xvp
Haag	Rondom p-plaats 53 m1	100%	265	Acer campestre	Veldesdoorn	5 st/m1 h.o.h. 20 cm	60-80
Houtsingel	Nabij loods 140 m2	20%	25	Corylus avellana	hazelaar	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	15	Crataegus monogyna	meidoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	15	Prunus spinosa	sleedoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		5%	8	Rosa canina	hondsroos	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		5%	8	Rhamnus frangula	vuilboom	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		10%	15	Alnus glutinosa	zwarte els	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		20%	30	Corylus avellana	hazelaar	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
Wilde haag	Westzijde opslag	40	15	Crataegus monogyna	meidoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		40%	15	Prunus spinosa	sleedoorn	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg
		20%	8	Rosa canina	hondsroos	1 st /m2 driehoeksverband	60-80 wg

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN EN VISUALISATIE

1079

1014

BESTAAND BEDRIJF

WILDE HAAG

BESTAANDE WATERGANG VERLEGGEN

UITBREIDING BEDRIJF 6000 M2

INTERNE ROUTE

GRASBETON

OVERKAPPING MET BIJZONDERE WAND

20

PARKEREN PERSONEEL

GRAS BETONSTEEN 31

HOUTSINGEL

ESDOORNHAAG

WADI GRAS CA. 1 M VOOR 600 M3 WATERBUFFER

RIJ ZOMEREIKEN

NIEUWE WATERGANG

ONDERHOUDSPAD VAN GRAS

100

25

23

ZICHT BUREN

BUREN

BUREN

1261

DÉ ERF ONTWIKKELAAR

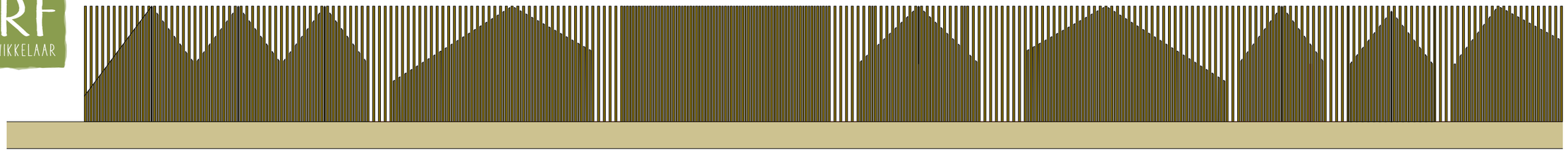
Landschappelijke inpassing Kroezenhoek 16 Den Ham

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien

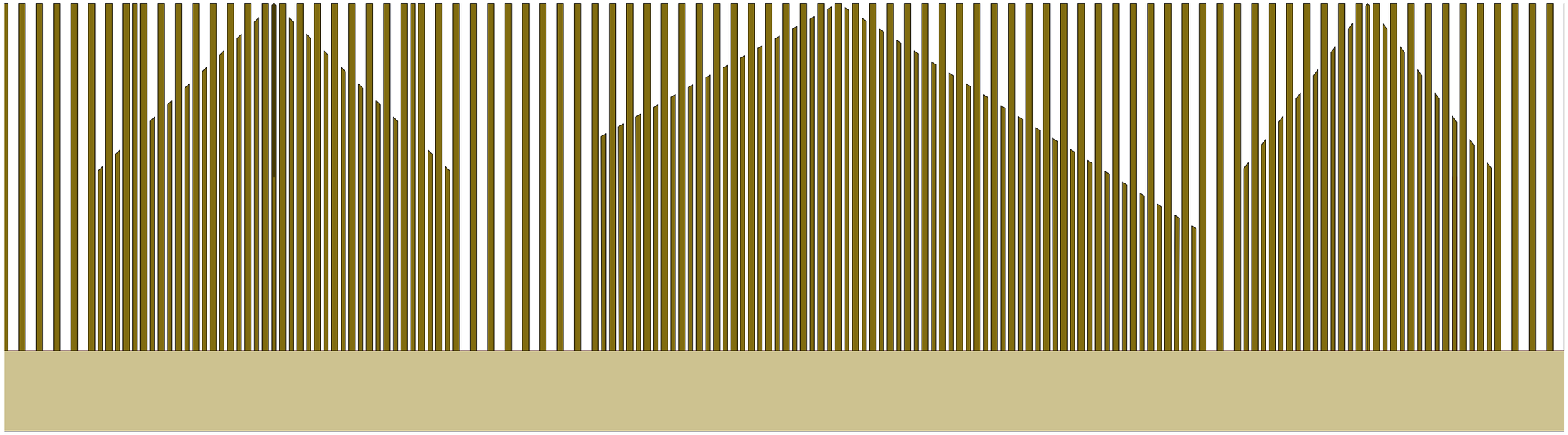
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)
versie	1.0
formaat	a3
schaal	1 : 500
datum	2 okt. 2017
door	herbert
project	1261
bestand	1261-01.vwx

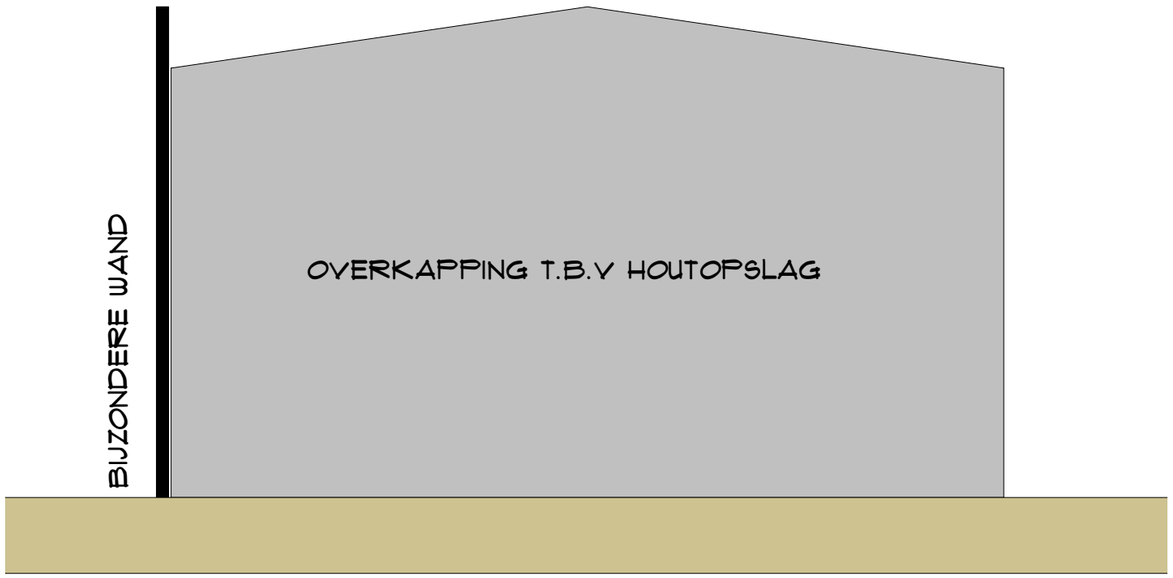
DÉ ERF ONTWIKKELAAR



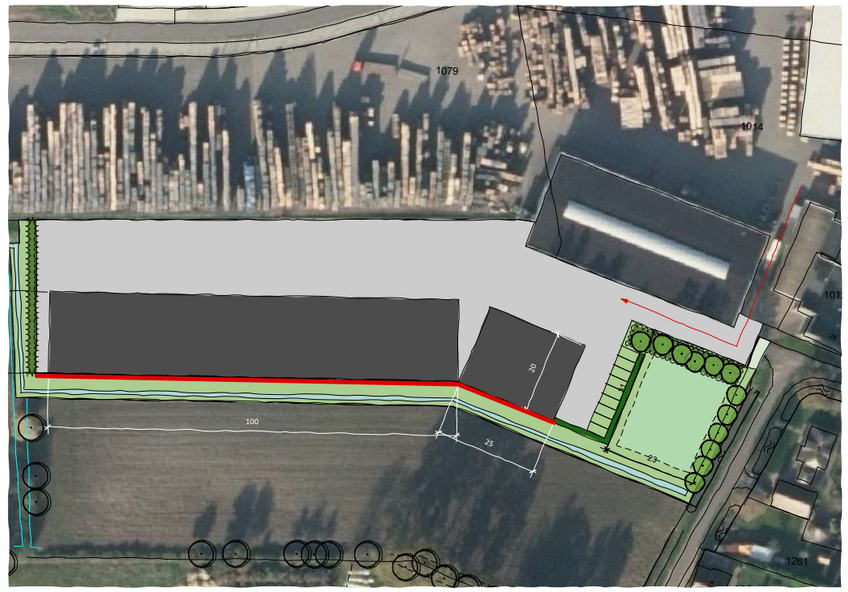
TOTAAL LANGE WAND



INZOOM WAND



DOORSNEDE



Landschappelijke inpassing Kroezenhoek 16 Den Ham

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr 06 24 88 38 28

tekeningno	formaat	datum	project	
1 (3)	a3	4 mrt. 2021	1261	
versie	schaal	door	bestand	
1.0	1 : 500	herbert	1261-01.vwx	

Bijlage 2 **Notitie taxatie grondwaarden**

regtervoort rentmeesters

24 november 2016

Memo

Aan
B.J.Z.Nu
T.a.v. Jeroen ter Avest

Van
G.J.(Jan) Harbers
Beëdigd Rentmeester
NVR / Taxateur

Betreft
Locatie MS Pallets
Zomerweg 28 /
Kroezenhoek Den Ham

Geachte heer ter Avest, beste Jeroen,

Op basis van de door u en uw bureau, aan mij verstrekte informatie inzake het project MS Pallets te Den Ham is aan mij de waarde gevraagd van het perceel Den Ham, Sectie M, nummer 630, zowel onder de vigerende planologische bestemming als onder de toekomstige bestemming. Hieronder tref je een uiteenzetting van gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

- Voor wat betreft de waarde van het perceel onder het vigerende bestemmingsplan 'Agrarisch' sluit ik aan bij de (betaalde) transactieprijs van het perceel als vermeld ten tijde van de notariële transactie/overdracht in april 2014. Dit als weergegeven in de aan jullie overlegde akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-04-2014 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64206 nummer 164. Uit deze akte blijkt een koopsom van € 7,51 per vierkante meter. Dit betrof de Marktwaarde/Waarde economisch verkeer welke is betaald door m.i. de huidige exploitant MS Pallets. Dit laatste is door mij niet onderzocht.

- Voor wat betreft de waarde van diezelfde grond als zijnde bedrijfsterrein overweeg ik als volgt;

Uitgangspunten:

- Het terrein is aangekocht ter uitbreiding van de huidige bedrijfslocatie MS Pallets, Zomerweg 28 Den Ham. Het bedrijf heeft de wens uit breiden met 6.000 m² opslag en heeft daarvoor een terrein beschikbaar van ca. 8.000 m². e.e.a. conform het daartoe gestelde in het Ruimtelijk kwaliteitsplan 'RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KROEZENHOEK 16 DEN HAM' Datum 8-2-2016, Bestand 1261-01-v2.docx., opgesteld door Bureau Stad en Land. Het plan houd in dat op een afstand van ca. 50 meter vanaf de bestaande bebouwing langs de Bisschopsweg aldaar een overkapping voor opslag van houten pallets zal worden gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 4.000 m² en hoogte van ca. 8 m¹. De achterwand van de overkapping zal als een lange hoge wand langs de zuidelijke perceelgrens worden gerealiseerd. Langs deze perceelgrens zal een forse beplantingsstrook worden aangelegd om het zicht op de bebouwing te 'dempen'. Voor nadere uitleg en informatie, verwijs ik naar voornoemd ruimtelijk kwaliteitsplan.

- De beoogde activiteit zal dienen te passen binnen categorie 1 als bedoeld in de lijst van 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (VNG).

Regtervoort Rentmeesters
Tel 06 – 30 35 52 68
Enterstraat 220A
7461 PE Rijssen
regtervoort.nl
jan.harbers@regtervoort.nl

- Voorts zal er een zogenaamd (zeer beperkend) 'maatwerk' bestemmingsplan worden opgesteld voor het mogelijk maken van bedoelde ontwikkeling. De opslag zal niet voldoen aan de definitie van 'gebouw' volgens de wabo; *Een gebouw wordt door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de wabo) omschreven als 'elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten* gebouw zijnde.' Een gebouw moet toegankelijk zijn voor mensen. Bij 'gedeeltelijk door wanden omsloten' moet er sprake zijn van op zijn minst twee wanden.

- Het maximale bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 60% van de totale terreinoppervlakte. Dit resulteert in een bebouwingsoppervlakte van maximaal 4.000 m².

Overweging:

Nu blijkt dat er op basis van bovenstaande slechts een overkapping kan worden gerealiseerd en er de plicht ontstaat/zal ontstaan tot aanplant van bosschages en struiken langs de zuidelijke perceelgrens en hiervoor mogelijk een kwalitatief beding tot beheer en onderhoud, al dan niet in combinatie met een tot 'Groen' bestemde strook in het nog op te stellen bestemmingsplan, zal worden opgenomen, kom ik tot de volgende redenatie v.w.b. de waardering van het perceel:

Het perceel kan niet worden bebouwd met een reguliere (bedrijfs-)bebouwing welke kan worden aangemerkt als gebouw. Deze beperking van de bouwmogelijkheid, al dan niet met vestiging van een kwalitatief beding/kettingbeding v.w.b. aanleg van groen, resulteert in een waarde depreciatie van het perceel. Hieraan ten grondslag ligt een puur economische afweging. Immers een gelijk perceel met een eenvoudige bedrijfsbebouwing levert een hogere economische huurwaarde op dan ditzelfde perceel met slechts een overkapping, niet zijnde een gebouw. Verondersteld is dat hierin een factor 3 verschil zit, waarbij de eenvoudige bedrijfsbebouwing (bedrijfshal) een evenredig hoge economische huurwaarde vertegenwoordigd dan de beoogde overkapping. Dientengevolge is de marktprijs van een dergelijke kavel door mij gesteld in lijn van bovenstaande, gecorrigeerd voor de (planologische) nadeel verrekening v.w.b. onderhavige perceel en exploitatievoordeel jegens de bestaande bedrijfslocatie, op een bedrag van € 35,-/m² excl. BTW.

Aldus opgemaakt en ondertekend, naar beste kennis en wetenschap, te Rijssen op 24 november 2016,

G.J.(Jan) Harbers

Regtervoort Rentmeesters
Tel 06 – 30 35 52 68
Enterstraat 220A
7461 PE Rijssen
regtervoort.nl
jan.harbers@regtervoort.nl

Bijlage 3 Kosten/opbrengsten raming

Waarde bestemmingen en overige kosten

Bestemmingen MS Pallets

	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen				
Agrarisch gebied	6000	7,51	45.060,00	
	6000			45.060,00
Waarde nieuwe bestemmingen				
Bedrijf	6000	35	210.000,00	
				210.000,00
Waarde ontwikkeling bestemmingen				**€ 164.940,00**

Waarde bestemmingen totaal

Waarde ontwikkeling	€	164.940,00

Overige kosten

		Totaal
Kosten bouwrijp maken	€	40.000
leges	€	5.142
advieskosten	€	25.000
Totaal overige kosten	**€**	**70.142**

Weging bijdrage KGO

Gebiedseigen / gebiedsvreemd			
	gebiedseigen	20%	
	beetje gebiedsvreemd	30%	30%
	gebiedsvreemd	40%	
Impact / schaal			
	klein	20%	
	middel	30%	
	groot	40%	40%
Maatschappelijk belang / eigen belang			
	groot maatschappelijk belang	20%	
	beetje maatschappelijk belang	30%	30%
	eigen belang	40%	
			100%

Investering KGO

Totale meerwaarde bestemmingsvoorstel	€	164.940,00
Totaal overige kosten	- €	70.142,00
Meerwaarde	**€**	**94.798,00**
Totale meerwaarde x % weging		100%
Investering KGO	**€**	**94.798,00**

KGO Maatregelen

Aanvullende kwaliteitsprestatie (architectonische wand)	€	125.000
Totale kosten	**€**	**125.000,00**

Restant KGO

Restant KGO	**€**	**-30.202,00**