

KGO-plan
Beekzijdeweg 33
Vasse

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan
Beekzijdeweg 33, Vasse



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	4
2.1	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.3	PLANBESCHRIJVING	5
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	PROVINCIAAL BELEID	9
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	9
HOOFDSTUK 4	UITWERKING KGO.....	12
4.1	GENERIEK BELEID	12
4.2	EVENWICHT ONTWIKKELINGSRUIMTE EN KWALITEITSPRESTATIES.....	12
4.3	KGO: TE INVESTEREN BEDRAG.....	13
HOOFDSTUK 5	KGO-INZET	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Beekzijdeweg 33 te Vasse, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, bevindt zich een woonperceel. Het betreft een woonperceel waar voorheen een agrarisch erf gevestigd is geweest. Op het erf staan meerdere gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarde. De boerderij en een bijbehorende schuur zijn aangewezen als rijksmonument. Het erf staat bekend als 'Landgoed Geerdink'.

Initiatiefnemer is voornemens het erf te transformeren tot een recreatief erf, ten behoeve van een duurzame instandhouding van het monumentale landgoed. Hierbij wil men in bestaande bebouwing verblijfsrecreatieve eenheden realiseren. De bestaande woningen, waarvan er abusievelijk één planologisch niet bestemd (maar wel sinds 1979 vergund) is, blijven behouden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk, aangezien de gebruiksmogelijkheden voor de recreatieve functie ontbreken. Daarnaast is zoals aangegeven één van de woningen abusievelijk niet bestemd. Dit dient te worden aangepast. Tevens dient de aanleg van een parkeerterrein behorende bij de ontwikkeling, op agrarische gronden, mogelijk worden gemaakt.

Op deze bestemmingsplanherziening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (in het vervolg KGO) van toepassing. Het betreft namelijk voor een deel een grootschalige uitbreiding van een ontwikkeling in het buitengebied. De provincie Overijssel biedt ruimte aan dergelijke ontwikkelingen, mits wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit (KGO). De provincie biedt ruimte om op gemeentelijke niveau beleidskaders uit te werken. De gemeente Tubbergen heeft hier gebruik van gemaakt en een beleidsdocument opgesteld: Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

In het kader van de KGO-investering die gaat plaatsvinden, wordt op en rondom het landgoed geïnvesteerd in natuur.

In voorliggend geval is de balans tussen de ontwikkelruimte en de investeringen in de KGO uitgewerkt in voorliggend KGO-plan. Dit plan dient als basis voor de te sluiten overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en voor de benodigde bestemmingsplanherziening.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt 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 hoofdstuk 5 zal tenslotte de conclusie worden uitgewerkt.

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 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Ligging van het projectgebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, nabij de kern Vasse. In de afbeeldingen 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en ruimere omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Vasse (Bron: ArcGIS)

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Omgeving projectgebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, nabij de kern Vasse. Het gebied kenmerkt zich door verspreid liggende woonerven en enkele agrarische percelen in het natuurrijke en glooiende coulisselandschap van Noordoost-Twente. Kenmerkend zijn de ten zuiden en oosten van het plangebied liggende beek met daarachter de natuurgronden. Aan de noordzijde en westzijde komen vooral agrarische percelen voor.

Uit de landschapsanalyse blijkt dat de omgeving bestaat uit hooi- en zandlanden, aan weerszijden van de beek. Het erf maakt deel uit van een cluster van erven rondom de beek. Uit het padenpatroon valt af te leiden dat erve Geerdink vroeger op een belangrijk knooppunt tussen Vasse en Ootmarsum lag.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het projectgebied weergegeven. Met de rode lijn is respectievelijk het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Voornemen

Initiatiefnemers willen het landgoed, dat als sinds tijden bezit van de familie is, toekomstbestendig maken en zorgen dat de verbinding zowel binnen als buiten de regio blijvend wordt gelegd.

Het totale project betreft het verbouwen van de verschillende gebouwen tot recreatieve functies (verblijfsrecreatie), waar zowel slaapmogelijkheden, een grote multifunctionele ruimte en een gezamenlijke keuken in worden gerealiseerd. In totaal gaat het om maximaal 21 recreatieve eenheden, bestaande uit maximaal 19 kamers voor bed and breakfast en twee vakantiewoningen.

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk originele details van de rijksmonumentale gebouwen te behouden. Dit houdt in dat de ontwikkeling zoveel mogelijk circulair en energieneutraal uitgevoerd zal worden. Dit kan worden bereikt door het toepassen van lokaal verkrijgbare hernieuwbare en/of recyclebare materialen en het lokaal opwekken van energie. In de exploitatie van deze ruimten wil men samenwerken met lokale ondernemers om werkgelegenheid te bieden voor mensen in de directe omgeving.

2.3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Voor het gehele plan is door Odin een landschapsontwikkelingsplan gemaakt. Opgemerkt wordt dat het plan is gebaseerd op een basis die is gelegd door landschapsbureau Greet Bierema. In feite is dit plan verder uitgewerkt door voortschrijdend inzicht en nadere eisen van de opdrachtgever en de gemeente. De structuur van het plan van Bierema vormt de basis. Hierna zijn verscheidene kaarten weergegeven.



Afbeelding 2.4 Weergave landschappelijke inpassing centrale deel landgoed (Bron: Odin)



Afbeelding 2.5 Weergave maatregelen centrale deel landgoed (Bron: Odin)



Afbeelding 2.6 Weergave landschappelijke inpassing parkeerterrein (Bron: Odin)



Afbeelding 2.8 Weergave landschappelijke inpassing zuidelijk deel landgoed Bron: Odin)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel 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 sociaaleconomische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Tubbergen heeft hiervan gebruik gemaakt en de beleidsnotitie "Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)" opgesteld. In de volgende paragraaf wordt hierin subparagraaf 3.2.2 uitgebreid op ingegaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

3.2.2.1 Algemeen

De gemeente Tubbergen heeft, samen met de gemeente Dinkelland, op basis van het provinciale beleid eigen KGO-beleid opgesteld. Op basis van dit beleid kan er ruimte worden geboden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De volgende basisprincipes gelden voor elke ontwikkeling:

- Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit;
- De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

3.2.2.2 Toepassingsbereik KGO

Voor de vraag of de KGO van toepassing is op het project en voor welk deel van het project dit dat geldt, is bepalend of het gaat om een kleinschalige of grootschalige ontwikkeling. Hierna wordt op de definities van kleinschalige en grootschalige ontwikkeling ingegaan.

- *Kleinschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een kleinschalige impact*

In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een afwijking, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving te worden geleverd en kan worden volstaan met de basisinspanning.

- *Grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact*

Is er wél een bestemmingsplanprocedure nodig (bijv. ten behoeve van een verruiming van een bestemmingsvlak) dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Dit geldt ook voor een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding. Op dat moment moet er naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls van de groene omgeving plaatsvinden.

Toetsing

In dit geval gaat het om de volgende drie onderdelen van de ontwikkeling:

1. uitbreiding van een woonbestemming;
2. het realiseren van een parkeerterrein en;
3. het toestaan van recreatieve functies binnen bestaande bebouwing.

Het gaat om functies die via een bestemmingsplanherziening mogelijk worden gemaakt, waardoor ze worden gezien als grootschalige ontwikkelingen waarop de KGO van toepassing is.

1. Voor het uitbreiden van de woonbestemming geldt dat in de tabel, zoals die is opgenomen in paragraaf 3.6 van het KGO-beleid, is weergegeven dat voor het omzetten van agrarische grond naar een woonbestemming de KGO niet van toepassing is.
2. Het parkeerterrein betreft een nieuwe functie waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. Hiermee is de KGO van toepassing.
3. Voor het realiseren van recreatieve functies geldt dat normaliter het vab+ beleid geldend is. De ontwikkeling voldoet echter niet aan de voorwaarden van dit vab+ beleid, waarin voor verblijfsrecreatie is bepaald dat ten behoeve van deze functie maximaal 3 recreatieverblijven of 1 groepsaccommodatie kunnen worden gerealiseerd. In afwijking hiervan kan via het KGO-beleid meer recreatie worden toegestaan. Hiermee is de KGO van toepassing op dit deel van de ontwikkeling.

3.2.2.3 Generiek beleid

Het generieke beleid voorziet in een zuinig gebruik van ruimte. In dit onderhavige gemeentelijke beleid wordt vastgesteld dat afwijking van bestaande regels mogelijk is ten behoeve van economische ontwikkelingen die naar aard en omvang passend zijn op de locatie, mits passend binnen het provinciaal- en rijksbeleid (zoals zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), deze passen bij de gebiedskenmerken en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Is er sprake van een bestaande locatie dan wordt deze als passend aangemerkt. Dit betekent dat de geldende bestemming ter plekke als qua aard passend wordt beschouwd.

3.2.2.4 Evenwicht ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties

Er is een basis gevonden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing: vorm en situering van gebouwen, erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de impact op de omgeving.

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning).

Van het voorgenoemde percentage van 100% kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken. Dit is de maatwerkclausule. Als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, dan kan het college hiertoe een besluit nemen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als items ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5 (met een maximum van 25%).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er naast de basisinspanning 25% moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren, zal het bedrag gestort worden in het KGO-fonds.

De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Het zogenoemde weegschaalmodel komt in evenwicht door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke kwaliteit.

Kernrandzone

Is er sprake van een niet aan het buitengebied gebonden ontwikkeling in een kernrandzone, dan dient niet 100% maar 50% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Gaat het om een aan het buitengebied gebonden ontwikkeling in een kernrandzone, dan dient niet 25% maar 12,5% van de waardevermeerdering te worden geïnvesteerd. De kernrandzone is niet een vast afgebakend gebied (in bijvoorbeeld het bestemmingsplan), maar zal van geval tot geval gemotiveerd moeten worden. Een kernrandzone is een gebied aansluitend aan de kern waar sprake is van een menging van functies; waar "de kern het buitengebied treft".

Vindt een ontwikkeling plaats in de kernrandzone, dan kan dus het percentage van de waardevermeerdering die geïnvesteerd moet worden, worden gehalveerd.

3.2.2.5 Waardevermeerdering en waardevermindering

Waardevermeerdering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn in overleg met erkende taxateurs bepaalde waarden. Het gemeentelijk KGO-beleid bevat een tabel waarin deze bedragen zijn opgenomen. Daar waar dat lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouwmogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal een taxatie nodig zijn. Opgemerkt wordt hier dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, geen verrekening plaats vindt.

Waardevermindering

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning. Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-landschapsplan tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan). Ook de kosten voor de inzet van de kwaliteitsgroep landelijk gebied kunnen hierbij worden betrokken. Eventuele waardevermindering vanwege verandering van de bestemming mag worden meegerekend.

HOOFDSTUK 4 UITWERKING KGO

4.1 Generiek beleid

De gewenste ontwikkeling betreft de aanpassing van het bestemmingsplan, die voorziet in de planologische kaders om de recreatieve mogelijkheden te realiseren op een woonperceel. Ten behoeve van deze recreatie wordt er een parkeerterrein aangelegd.

Het projectgebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" is hoofdzakelijk artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening 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 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.

Middels dit plan wordt invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel. Hier wordt gesteld dat de ontwikkeling vanuit de generieke beleidskeuzes aanvaardbaar is.

Ontwikkelingsperspectief

In dit geval behoort de projectlocatie tot de ontwikkelingsperspectieven '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. 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.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een recreatieve ontwikkeling, waarvoor ter compensatie een grote omvang aan nieuwe natuur wordt gerealiseerd. De recreatieve ontwikkelingen bevinden zich binnen het bestaande woonperceel, gelegen binnen het perspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Binnen dit perspectief is ruimte voor onder andere recreatie, versterking van de cultuurhistorische elementen en groen ondernemerschap. Het parkeerterrein is inherent aan deze recreatieve functie en wordt landschappelijk ingepast. Daarmee past het binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2 Evenwicht ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties

Ad 1: Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Het ontwikkelingsperspectief voor het projectgebied voorziet primair in het bieden van een mix aan functies, waaronder wonen, recreatie en natuur. De recreatieve functie is een functie die past binnen het ontwikkelingsperspectief en van oorsprong een veel voorkomende functie in Twente. Het parkeerterrein is daaraan inherent. Het gaat hiermee om een gebiedseigen functie.

Ad 2: Wat is de schaal van de impact op de omgeving?

In dit geval is sprake van het toestaan van een nieuwe functie in het buitengebied. Daarmee is het aan te merken als een grootschalige ontwikkeling. Dit vanwege het feit dat beide ontwikkeling via een partiele herziening van het bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. In paragraaf 4.1 is dit reeds onderbouwd.

Kernrandzone

Het projectgebied bevindt zich op circa 1 kilometer buiten de kern Vasse, in een omgeving dat hoofdzakelijk bestaat uit agrarische gronden met verspreid liggende woonerven en bedrijfspercelen. Het gebied kan redelijkerwijs niet worden aangemerkt als kernrandzone.

Maatwerkclausule

Zoals aangegeven is in het KGO-beleid een maatwerkclausule opgenomen, hiermee kan het te investeren percentage met maximaal 25% worden verminderd. De maatwerkclausule is alleen van toepassing als er sprake is van een KGO-investering van 100%. Daar is in dit geval geen sprake van, aangezien het gaat om een gebiedseigen grootschalige functie. De maatwerkconclusie is dan ook niet van toepassing.

Conclusie

Het initiatief wordt gezien als en gebiedseigen en grootschalige functie. Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er naast de basisinspanning 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat 25% van de meerwaarde in het landschap dient te worden geïnvesteerd.

4.3 KGO: te investeren bedrag

4.3.1 Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan.

In dit geval ontstaat de waardevermeerdering door de volgende zaken:

- Aanleggen parkeerterrein;
- Realiseren recreatieve functies binnen bestaande bebouwing.

Hierna wordt op beide onderdelen ingegaan.

Realisatie parkeerterrein

De locatie van het beoogde parkeerterrein heeft momenteel een agrarische bestemming. Het gemeentelijk KGO-beleid kent basisbedragen voor bepaalde bestemmingen. In dit geval geldt voor agrarisch gebied een waarde van € 6,- per m².

In de markt worden aangelegde parkeerplaatsen verkocht tussen de € 25,- en de € 35,- per m². De waardering van de verharding ligt tussen de € 10,- en de € 15,- per m². Gezien de ligging en de meerwaarde t.o.v. het object zou de aangelegde parkeerplaats € 25,- / m² op kunnen brengen, de verharding wordt in dit geval op € 10,- / m² gewaardeerd, waardoor de waarde van de niet aangelegde parkeerplaats € 15,- / m² bedraagt. Het parkeerterrein is immers onverhard.

In dit geval is er dus sprake van een meerwaarde van € 9,- per m². Het parkeerterrein heeft een oppervlakte van 650 m². De waardevermeerdering bedraagt hiermee 650*9 = € 8.550. Zoals eerder aangegeven dient 25% van dit bedrag in de KGO te worden geïnvesteerd. Dit betreft € 8.550*0,25 = € 2.137,50.

Realisatie recreatieve functies binnen bebouwing

In dit geval worden recreatieve functies gerealiseerd in de hooischoor (115 m²), het achterhuis (465 m²) en het oale hoes (200 m²). Planologisch wordt de recreatieve functie echter toegestaan op gronden die nu een woonbestemming hebben.

Voor recreatieve objecten geldt dat de gemeente onderscheid in functies. Binnen recreatiebedrijven zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling hangt er een andere waarde aan. Hierbij is gekomen tot het hanteren van de volgende normbedragen per m² bestemde grond (waarbij is uitgegaan van een complexgewijze ontwikkeling):

- groepsaccommodatie € 20,00;
- recreatiebungalow € 18,75;
- chalet € 15,00;
- kampeerplaats € 9,00.

In dit geval gaat het om een relatief kleinschalige ontwikkeling, binnen bestaande bebouwing. Het gaat niet om de genoemde functies, maar om bed & breakfastkamers en twee vakantiewoningen. Voor bed & breakfastkamers zijn geen kengetallen opgenomen. De vakantiewoningen kunnen het beste worden vergeleken met recreatiebungalows. In dit geval krijgt het erf, conform huidige situatie, volledig een woonbestemming. De recreatieve functie wordt toegestaan bovenop deze functie, in bestaande bebouwing. Om een berekening te kunnen maken is ervoor gekozen om worst case een waardevermeerdering van € 20,00,- per m² recreatieve functie. De functies worden immers mogelijk gemaakt als aanvulling op de woonbestemming, waarvoor ook € 20 per m² wordt gerekend.

In dit geval is de oppervlakte van de recreatieve functie de gezamenlijke oppervlakte van de hooischoor, het achterhuis en het oale hoes. De oppervlakte van deze bebouwing is gezamenlijk 780 m². Dit maakt $780 \times 20 = € 15.600$. Hiervan dient 25% te worden geïnvesteerd in het kader van de KGO. Totaal bedraagt dit € 3.900,-.

Totaal

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat in totaal $€2.137,50 + € 3.900 = €6.037,50$ geïnvesteerd dient te worden in het kader van de KGO. Van dit bedrag mag 10% in mindering worden gebracht op de KGO-investering. Dit betreft €637,50. Dit betekent dat €5.433,75 geïnvesteerd moet worden in KGO maatregelen.

HOOFDSTUK 5 KGO-INZET

De KGO-investering vind in dit geval plaats op de eigen gronden. In het landschapsplan is dit uitgewerkt. Het gaat om een totale investering van €10.444,00 voor het geheel, dus de KGO inclusief de basisinspanning. Dit bestaat uit de aanplant van landschapsmaatregelen (totaal €9.000) en het beheer en onderhoud voor 6 jaar (€1.440).

Een deel van de landschapsmaatregelen vallen onder de basisinspanning en mogen daarom niet als KGO worden opgevoerd. De maatregelen in het kader van de KGO betreffen de aanleg van een houtsingel met boomvormers, de aanleg van een boomgaard met een gemengde haag en de aanplant van drie bomen nabij deze boomgaard. In het landschapsplan zijn deze maatregelen genummerd met A, B, H en I. In het landschapsplan is dit uitgewerkt. Het totale bedrag bedraagt van €10.444,00.

Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-landschapsplan tot een percentage van 10 % van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van. €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan). Zie ook paragraaf 3.2.2.5.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat in totaal €2.137,50 + € 3.900 = €6.037,50 geïnvesteerd dient te worden in het kader van de KGO. Van dit bedrag mag 10% in mindering worden gebracht op de KGO-investering. Dit betreft €637,50. Dit betekent dat €5.433,75 geïnvesteerd moet worden in KGO maatregelen

Met een te investeren bedrag van € 10.444,00 in het kader van de KGO wordt geconcludeerd dat het te investeren bedrag in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte. De voorgenomen planologische inpassing is in overeenstemming met het KGO-beleid van de gemeente Tubbergen.