



Herbestemming & hergebruik



KGO onderbouwing

Uitbreiding de Kuiperberg





KGO onderbouwing

Uitbreiding de Kuiperberg

Projectnummer: 2021-0266

Datum: 25 oktober 2023

Merijn van Hoek
Projectleider ruimtelijke ordening
m.vanhoek@lycens.nl
M 06 83923005



1. Het beleid

1.1. Provincie Overijssel

De Provinciale Staten van Overijssel hebben op 1 oktober 2009 de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Hierin heeft de provincie Overijssel de basis gelegd voor een nieuw instrument: de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: kwaliteitsimpuls). De provincie biedt daarmee ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. De provincie ziet dit als een nieuw instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk.

Daarmee hebben gemeenten de mogelijkheid om een beleidskader voor de kwaliteitsimpuls te ontwikkelen. De provincie heeft dit gefaciliteerd door in 2010 samen met een aantal gemeenten het “Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving” op te stellen. De gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland hebben dat werkboek gezamenlijk uitgewerkt tot het ‘Beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving’. Dit beleidskader is anno 2022 geactualiseerd in het op 16-02-2022 vastgestelde beleidskader “Buitengebied met kwaliteit”.

1.2. Gemeente Dinkelland

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in 2022 het beleidskader ‘Buitengebied met kwaliteit’ (hierna: beleidskader) vastgesteld. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. Hiervoor beschikte zij over verscheidene beleidsregelingen zoals Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Door de jaren heen zijn deze regelingen ingewikkelder geworden, in het beleidskader zijn de verscheidene beleidsregelingen op onderdelen geactualiseerd en aangevuld. Hoe de kwaliteitsimpuls kan worden vormgegeven, is vastgelegd in hoofdstuk 8 ‘Waardering, aftrekposten en investeringsmogelijkheden’.

Uitgangspunt van het beleidskader is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt. Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit. Om de mate van grootschaligheid te beoordelen wordt eerst gekeken naar de reikwijdte van het beleidskader.

Reikwijdte

In artikel 1.3 van het beleidskader is de reikwijdte van het beleid beschreven. De omschrijving luidt:

“Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente en de regels en voorwaarden uit deze notitie zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen/ het omgevingsplan bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking/ binnenplanse omgevingsplanactiviteit biedt. Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen of direct grenzend aan de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.

Afhankelijk van de wijze waarop een ontwikkeling juridisch-planologisch geborgd moet worden, moet voor de toepassing van deze beleidsregel een procedure herziening bestemmingsplan/ omgevingsplan of een buitenplanse afwijking/omgevingsplanactiviteit worden doorlopen.”

Van belang is dat de beleidsregel niet van toepassing is op de planologische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg” bij recht mogelijk maakt. Dit betekent dat ontwikkelingen die binnen het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn, niet aan het beleidskader onderhevig zijn.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de schaal en omvang van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de vigerende planologische mogelijkheden, vervolgens wordt de benodigde kwaliteitsinspanning bepaald.

1.3. Omvang van de ontwikkeling

In het artikel 6 ‘Verblijfsrecreatie’ van het beleidskader wordt nader ingegaan op het aspect recreatie, het hierin bepaalde is van belang om de omvang van onderhavige ontwikkeling te bepalen. Onder verblijfsrecreatie wordt verstaan: *“ een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt”*. Dit is van toepassing op het recreatieterrein dat centraal staat in dit plan en komt in deze onderbouwing aan de orde voor zover in het licht van de bestaande planologische mogelijkheden relevant, dat wil zeggen het uitbreiden en wijzigen van verblijfsrecreatieve accommodaties en het uitbreiden van het verblijfsrecreatief perceel.

Naast het in het beleidskader bepaalde, zal bij een verblijfsrecreatieve ontwikkeling in elk geval ook voldaan moeten worden aan het bepaalde in artikel 2.12 Verblijfsrecreatie van de Omgevingsverordening Overijssel danwel de op dat moment geldende provinciale verordening en de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of, indien deze beleidsnota wijzigt, het op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke verblijfsrecreatieve beleid.

Toets aan het beleidskader

Het planvoornemen is tweeledig, onderstaand wordt de ontwikkeling aan de regels van het beleidskader getoetst om de omvang van de ontwikkeling te bepalen.

Uitbreiding van de camping

Initiatiefnemer is voornemens om de camping uit te breiden op enkele agrarische percelen aangrenzend op de bestaande camping. Deze gronden zijn, in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied 2010”, aangewezen als ‘Agrarisch – 2’. Initiatiefnemer is voornemens het campingaanbod uit te breiden met verscheidene typen campingplekken (I, K, M, N) en camperplekken (B). Er dient derhalve zowel een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve percelen, als van verblijfsrecreatieve accommodaties plaats te vinden. Mede vanwege het open en natuurlijke karakter van de camping dat met onderhavig plan ook juist wordt behouden en versterkt, is in het bestemmingsplan opgenomen dat de gronden van de uitbreiding enkel voor mobiele kampeermiddelen mogen worden gebruikt. Ten behoeve van de uitbreiding wordt ook een kapschuur gerealiseerd t.b.v. stalling van machines voor beheer en onderhoud, ter plaatse van de trekkersplekken wordt een overkapping geplaatst met een watervoorziening. De locaties zijn vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Beleidsregels 6.6, 6.6 en 8.1 zijn daarom van toepassing. Er is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist, de hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering op basis van het bepaalde in artikel 8.1 van het beleidskader.

Vervanging chalets voor stenen huisjes

Initiatiefnemer is voornemens om het verblijfsrecreatieve aanbod van de camping een kwalitatieve impuls te geven. Hiervoor zal een deel van de reeds op de camping aanwezige chalets worden vervangen door duurzame stenen huisjes.

In het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Recreatieterrein Kuiperberg” is voor de camping de enkelbestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ opgenomen. In artikel 4.1. van het bestemmingsplan zijn de voor ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ aangewezen gronden onder andere aangewezen voor standplaatsen voor kampeermiddelen. Conform artikel 4.2.1. gelden hier de volgende bouwregels:

“Voor het plaatsen en/of bouwen van vaste kampeermiddelen gelden de volgende regels:

- a. het aantal kampeermiddelen zal ten hoogste 89 bedragen;*
- b. de oppervlakte van een vast kampeermiddel zal, inclusief aanbouwen en vrijstaande berging, ten hoogste 70 m² bedragen;*
- c. de bouwhoogte van een vast kampeermiddel zal ten hoogste 4,00 m bedragen;*
- d. de oppervlakte van de vrijstaande berging zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;*
- e. de bouwhoogte van een vrijstaande berging zal ten hoogste 3,00 m bedragen;*
- f. een vrijstaande berging zal op een afstand van maximaal 5,00 m vanuit de dichtstbijzijnde punt van het vaste kampeermiddel worden gebouwd.”*

In artikel 1.59. van het bestemmingsplan wordt een vast kampeermiddel gedefinieerd als:

“een kampeermiddel dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats staat en dat door zijn plaatsing direct of indirect steun vindt in of op de grond, zoals stacaravan of trekkershut;”

Conform de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels is het realiseren van chalets mogelijk binnen de bestaande planregels. Het realiseren van duurzame stenen huisjes is niet mogelijk binnen de bestaande regels omdat een stenen huisje niet voldoet aan de definitie van een ‘vast kampeermiddel’. Omdat de mogelijkheid tot het realiseren van duurzame stenen huisjes binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, dient een juridisch-planologische wijziging plaats te vinden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Met deze ontwikkeling vindt mogelijk een waardevermeerdering plaats. De ontwikkeling is daarom onderhevig aan het beleidskader.

1.4. Aard van de ontwikkeling

De aard van de ontwikkeling wordt gezien als het type functie dat men op een plek wil realiseren. De gemeente stelt dat activiteiten die naar aard niet passend zijn in het buitengebied niet op een nieuwe locatie ontwikkelt kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen functioneel en niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies.

Functioneel aan het buitengebied gebonden functies zijn functies die feitelijk thuishoren in het buitengebied. Omdat deze functies als gebiedseigen beschouwd worden, kan de kwaliteitsprestatie ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. Voor deze functies geldt dat, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 25% (of 12,5% indien sprake is van een ‘kernrandzone’) van de waardevermeerdering voldoende is om de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Als “in het buitengebied passende activiteiten” kunnen worden aangemerkt de activiteiten van:

- Agrarische bedrijven (hieronder worden tevens paardenhouderijen, sierteelt- en boomkwekerij-bedrijven en glastuinbouwbedrijven, niet zijnde een hoveniersbedrijf of tuincentrum, verstaan);
- Bedrijven die vanwege de gevoerde bedrijfsvoering niet passend worden geacht op een bedrijventerrein/ in de kern;
- Zorg- en andere maatschappelijke functies gelieerd aan het buitengebied;
- Recreatieve functies;
- Tuinders- en hoveniersbedrijven;
- Bestaande horeca- en sportvoorzieningen.

In voorliggend geval wil de initiatiefnemer zijn bestaande camping uitbreiden op enkele naastgelegen agrarische percelen. Daarnaast wordt een deel van de op de camping aanwezige vaste kampeermiddelen vervangen voor duurzame toekomstbestendige objecten. Omdat het hier om een aan het buitengebied gebonden functie betreft, gelegen buiten de kernrandzone, dient 25% van de waardevermeerdering van de gronden van de uitbreiding geïnvesteerd te worden.

2. Berekening kwaliteitsimpuls

2.1. Planologische totale waardevermeerdering

In hoofdstuk 1 is de omvang van voorliggende ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. De uitbreiding van de camping en de vervanging van chalets voor duurzame stenen huisjes zijn niet mogelijk binnen het vigerende planologische regime. Deze ontwikkelingen zijn derhalve onderhevig aan het beleidskader en de juridisch-planologische waardevermeerdering hiervan moet daarom worden bepaald.

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. Om deze waardevermeerdering te bepalen is in artikel 8.1.1 ‘Waardevermeerdering’ een tabel (tabel 1) opgenomen waarmee de op basis van de planologische wijziging gegenereerde waardevermeerdering wordt bepaald. De totale waardevermeerdering bedraagt de waardevermeerdering minus de waardevermindering.

In voorliggend geval worden, ten behoeve van de uitbreiding van de camping, als agrarisch bestemde gronden (zonder bouwblok) herbestemd tot een verblijfsrecreatieve bestemming. Hier is sprake van waardevermeerdering. Om het bouwen van de duurzame stenen huisjes mogelijk te maken moeten de planregels van de verblijfsrecreatieve bestemming worden aangepast, de mogelijkheden worden uitgebreid en de planologische waarde neemt daarom mogelijk toe. De hoogte van de waardevermeerdering dient te worden bepaald door middel van taxatie.

Daarnaast worden als agrarisch en recreatie bestemde gronden herbestemd tot ‘Bos - Natuur’ om het groene karakter van het recreatieterrein te waarborgen. Hier treedt waardevermindering bij op.

Tabel 1: Overzichtstabel basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering (Buitengebied met kwaliteit, Gemeente Dinkelland)

Funcție	Naar ►	Agrarisch gebied	Agrarisch bedrijf	Bedrijf (niet-agrarisch)	Verblijfsrecreatie	Overige functie	Bos en/of natuur
Van ▼	Waarde per m2 ▼►	€ 6,-	€ 22,-	€ 56,-	Taxatie	Taxatie	€ 2,-
Agrarisch gebied	€ 6,-		€ 16,-	€ 50,-	Taxatie	Taxatie	- € 4,-
Agrarisch bedrijf	€ 22,-	- € 16,-		€ 34,-	Taxatie	Taxatie	- € 20,-
Bedrijf (niet-agrarisch)	€ 56,-	- € 50,-	Taxatie		Taxatie	Taxatie	- € 54,-
Verblijfsrecreatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie		Taxatie	Taxatie
Overige functie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Bos en/of natuur	€ 2,-	€ 4,-	€ 20,-	€ 54,-	Taxatie	Taxatie	

2.1.1. Waardevermeerdering

Uitbreiding van de camping

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. Met voorliggend plan worden de aan de camping grenzende agrarische gronden herbestemd tot een verblijfsrecreatieve bestemming om de uitbreiding van de verblijfsrecreatieve- percelen en accommodaties mogelijk te maken.

Het plan voorziet daarmee in een uitbreiding van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met circa 9.463 m². In de verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid met de aanduiding 'mobiele kampeermiddelen'. In de bestaande situatie hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch – 2'. Conform het vigerende beleidskader en bovenstaande tabel dient in het kader van deze herbestemming van 'Agrarisch gebied' naar 'Verblijfsrecreatie' een taxatie plaats te vinden om de waardevermeerdering te bepalen.

Ten behoeve van voorliggend KGO-plan is een taxatie van de camping uitgevoerd, het taxatierapport is bijgevoegd als Bijlage 1. Als onderdeel van de taxatie zijn ook de nieuwe opstallen (kapschuur en overkapping) meegenomen. De nieuwe verblijfsrecreatieve gronden zijn getaxeerd op € 12,50,- per m². In de bestaande situatie hebben de gronden, als zijnde 'agrarisch gebied', conform de bovenstaande tabel een waarde van € 6,- per m². De waardevermeerdering van deze ontwikkeling is daarmee getaxeerd op $((€ 12,50 - € 6 = € 6,50) \times 9.463 \text{ m}^2) = € 61.509,-$.



Figuur 1: Impressie van gronden waarbij door herbestemming waardevermeerdering optreedt (voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding).

Vervanging chalets voor stenen huisjes

Initiatiefnemer is voornemens om het verblijfsrecreatieve aanbod van de camping een kwalitatieve impuls te geven. Hiervoor zal een deel van de reeds op de camping aanwezige chalets worden vervangen door duurzame stenen huisjes, met een maximum aantal van 25. Voor dit onderdeel is de waardevermeerdering in beeld gebracht. In het taxatierapport is geconcludeerd dat bij het mogelijk maken van de stenen huisjes geen waardevermeerdering optreedt, omdat:

- het maximale oppervlakte van een huisje 70 m² blijft;
- de maximale bouwhoogte van een huisje 4 meter blijft;
- het voor de verhuurbaarheid niet uitmaakt of een huisje uit houten of stenen materialen bestaat.

De waardevermeerdering van deze ontwikkeling is daarmee getaxeerd op € 0,-.

2.1.2. Waardevermindering

Als gevolg van het toekennen van een andere functie aan gronden die worden meegenomen in de KGO-plan kan ook waardevermindering optreden. Hierbij gelden de basisbedragen zoals genoemd in de tabel 1.

Herbestemming 'Agrarisch – 2' naar 'Bos - Natuur' (Bosrand)

Een deel van de door de initiatiefnemer aangekochte agrarische gronden worden herbestemd tot 'Bos - Natuur'. De bestaande bosstrook is momenteel agrarisch bestemd, waarbij het noordelijke deel reeds onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). In het KGO-Landschapsplan is een toelichting gegeven op de impact van de uitbreiding op het NNN. Het plan voldoet aan de voorwaarden en voorziet dan ook in een uitbreiding van het NNN. Middels de herbestemming wordt de instandhouding van deze bosstrook gewaarborgd. Het groene karakter van de camping is een kernkwaliteit welke in grote mate bijdraagt aan de recreatieve aantrekkingskracht. Deze investering in de bosstrook komt daarmee zowel het groene karakter van de camping, als de natuurwaarde, en daarmee instandhoudingsdoelstellingen van NNN ten goede.



Figuur 2: Impressie van gronden waarbij door herbestemming van 'Agrarisch – 2' naar 'Bos - Natuur' waardevermindering optreedt (voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding).

Als zijnde ‘agrarisch gebied’ hebben deze gronden conform tabel 1 een waarde van € 6,- per m². Gronden met de bestemming ‘Bos’ hebben een waarde van € 2,- per m². Met de herbestedding vindt daarmee een waardevermindering van € 4,- per m² plaats. Het oppervlakte van de gronden die tot ‘Bos - Natuur’ worden bestemd is circa 1.305 m². De waardevermindering van deze ontwikkeling is daarmee getaxeerd op (1.305 m² x - € 4,-) = € 5.220,-.

Herbestedding ‘Agrarisch - 2’ en ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’ (Houtwal)

Ten behoeve van de groene inpassing van de camperplaats wordt een deel van de bosrand welke in de vigerende bestemmingsplannen is bestemd als ‘Agrarisch - 2’ en ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’ herbestedd naar ‘Bos - Natuur’. Hiermee wordt tevens aansluiting gemaakt bij de bosrand aan de oostzijde van het plangebied. Middels de herbestedding wordt de instandhouding van deze bosstrook geborgd. Het groene karakter van de camping is een kernkwaliteit welke in grote mate bijdraagt aan de recreatieve aantrekkingskracht. Deze investering in de bosstrook komt daarmee zowel het groene karakter van de camping, als de natuurwaarde ten goede.



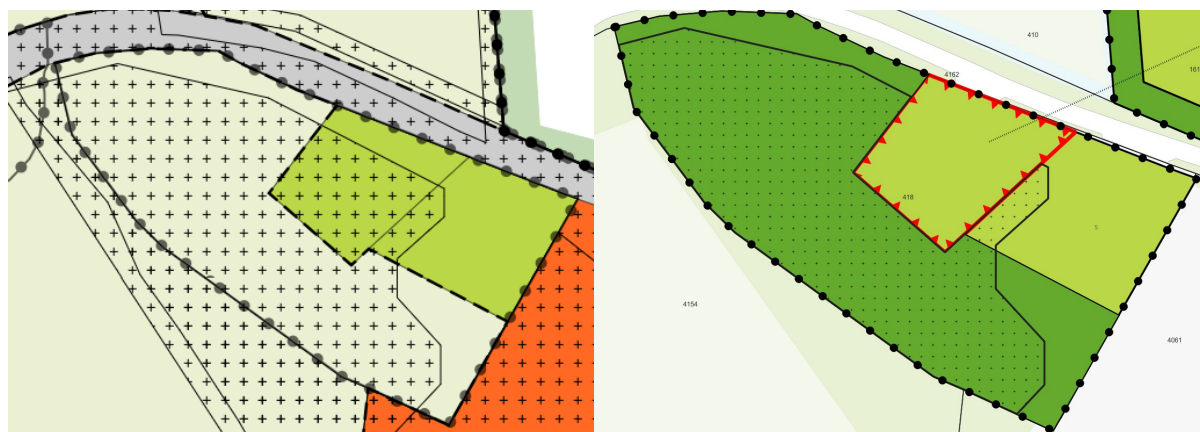
Figuur 3: Impressie van de gronden waarbij door herbestedding van ‘Agrarisch - 2’ en ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’ naar ‘Bos - Natuur’ waardevermindering optreedt (voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding).

Een strook van minimaal 5 meter breed wordt herbestedd naar ‘Bos - Natuur’. In de bestaande situatie is circa 15 meter hiervan bestemd als ‘Agrarisch - 2’ en wordt dus 75 m² agrarisch gebied afgewaardeerd. Circa 30 m is bestemd als ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’, hier wordt 150 m² verblifsrecreatie grond afgewaardeerd.

Als zijnde ‘agrarisch gebied’ hebben deze gronden conform tabel 1 een waarde van € 6,- per m². Op basis van het taxatierapport hebben de gronden met de bestemming ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’ en waarden van € 12,50 per m². Gronden met de bestemming ‘Bos’ hebben een waarde van € 2,- per m². Met de herbesteddingen vinden daarmee waardeverminderingen plaats van ((30 m² x - € 4,-) + (150 m² x - € 10,50) =) € 1.695,-. De waardevermindering van deze ontwikkeling is daarmee getaxeerd op - € 1.695,-.

Herbestemming ‘Agrarisch – 2’ naar ‘Bos - Natuur’ (Bosje)

Ten behoeve van de bescherming en instandhouding van het bosje vindt herbestemming van ‘Agrarisch – 2’ naar ‘Bos – Natuur’ plaats. Dit betreffen de hieronder weergegeven gronden. Ter plaatse is in de bestaande situatie een bosje aanwezig dat onderdeel is van NNN. Voor een deel van de gronden geldt de dubbelbestemming ‘Landschap’. Als gevolg van de herbestemming geniet het bosje een betere beschermingswaarde waardoor de instandhouding van het natuurnetwerk beter is geborgd dan met de agrarische bestemming.



Figuur 4: Impressie van de gronden waarbij door herbestemming van ‘Agrarisch – 2’ naar ‘Bos - Natuur’ waardevermindering optreedt (voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding).

Als zijnde ‘agrarisch gebied’ hebben deze gronden conform tabel 1 een waarde van € 6,- per m². Gronden met de bestemming ‘Bos’ hebben een waarde van € 2,- per m². Met de herbestemming vindt daarmee een waardevermindering van € 4,- per m² plaats. Het oppervlakte van de gronden die tot ‘Bos - Natuur’ worden bestemd is circa 2.264 m². De waardevermindering van deze ontwikkeling is daarmee getaxeerd op (2.264 m² x € 4,-) = € 9.056,-.

2.1.3. Totale waardevermeerdering

De totale waardevermeerdering als gevolg van de toename van planologische mogelijkheden bedraagt de waardevermeerdering minus de waardevermindering. Onderstaand worden de totale vermeerdering berekend. Een percentage van 25% van dit bedrag dient te worden geïnvesteerd als aanvullende kwaliteitsimpuls.

	Bedrag	Som
Waardevermeerdering 'Uitbreiding van de camping'	€ 61.509,-	-
Waardevermeerdering 'Vervanging chalets voor stenen huisjes'	€ 0,-	-
Cumulatieve waardevermeerdering	-	€ 61.509,-
Waardevermindering Bosrand	- €5.220,-	-
Waardevermindering Houtwal	- €1.695,-	-
Waardevermindering Bosje	- €9.056,-	-
Cumulatieve waardevermindering	-	- € 15.971,-
Totale waardevermeerdering	-	€ 45.538,-
Aanvullende kwaliteitsinvestering 25% van totale waardevermeerdering	€ 11.384,50	-

2.2. Aftrekposten: Opstellen KGO plan & inzet Q-team

Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan tot een percentage van 10% van de vereiste kwaliteitsinvestering met een maximum van € 5.000,- (excl. btw), worden meegenomen, in die zin, dat deze in mindering kunnen worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering.

- Voor de uitbreiding van de camping is voorliggend KGO-landschapsplan opgesteld, de kosten hiervoor bedragen € 4.500,-. De vereiste kwaliteitsinvestering is € 11.385,-. De maximaal in mindering gebrachte kosten zijn daarmee maximaal ($€ 11.385,- * 0,1 =$) € 1.138,50,-. Er wordt een bedrag van € 1.138,- in mindering gebracht op de kwaliteitsinvestering.
- Ook de legeskosten voor de inzet van het gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team) vormen een aftrekpost. Deze kosten bedragen € 750,- en worden in mindering gebracht op de investering.

De totale aftrekposten bedragen daarmee: € 1.888,-.

2.3. Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Uitkomst van het voorgaande ((25% * totale waardevermeerdering) – aftrekposten) is de verplichte aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, dit bedrag is (€ 11.385,- - € 1.888,-) = € 9.497,-.

In artikel 8.3 van het beleidskader is gespecificeerd op welke wijze de investering of kwaliteitsimpuls in ruimtelijke kwaliteit kan plaatsvinden. In 8.3.1 is opgenomen dat bij het inzetten van (een deel van) de vereiste kwaliteitsimpuls ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, het gaat om investeringen in landschap, natuur en/of water door aanleg, verbetering of langjarig beheer van bijvoorbeeld landschapselementen zoals bijvoorbeeld houtwallen, bomenrijen, poelen of beken. Investerings in het landschap dienen bij te dragen aan de herkenbaarheid van het landschap ter plekke zoals in het Cascobeleid Noordoost Twente opgenomen is. Investerings in natuurwaarde dienen eveneens passend te zijn binnen de kenmerken van het landschap ter plekke, maar kunnen gericht zijn op specifieke doelsoorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen, weidevogels of boomkijkers. Bij een kwaliteitsimpuls in het landschap, natuur of water zal er altijd sprake zijn van realisatie van robuuste en duurzaam/langdurig in stand te houden (landschaps)elementen. Bescherming en langjarig beheer zijn daarbij een vereiste. De kosten die verband houden met beheer en onderhoud van de eerste 6 jaar mogen worden opgevoerd als kwaliteitsimpuls.

In voorliggend plan wordt geïnvesteerd in zowel landschappelijke inpassing als beheer en onderhoud. Hierbij geldt wel een verschil tussen een basisinspanning én aanvullende inspanning. Kosten voor de basisinspanning worden niet meegerekend als investering, de aanvullende inspanningen wel. Onderstaand zijn de kosten van deze investeringen inzichtelijk gemaakt.

Basisinspanning

Landschappelijke inpassing

In het kader van de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld, de hierna genoemde onderdelen zijn in dit plan visueel weergegeven.

Onder de basisinspanning wordt de aanplant gerekend die behoort bij de landschappelijke inpassing van het plangebied. Deze inspanningen zijn hierna beschreven. Ter plekke van onderdeel E wordt het bestaande struweel langs de zuidzijde van de parkeerplaats aangeplant met een menging van vuilboom, liguster, theeroos, appelroos, kornoelje en hazelaar en drie solitaire eiken. Ter plekke van onderdeel F en L worden de uitheemse bomen uit de bosstrook verwijderd. Deze bosstrook wordt aangevuld met nieuwe soorten. De kosten voor deze werkzaamheden zijn begroot op € 5.000,-.

Ten zuiden van de camperplaats is een aarden wal aangelegd om het zicht op de camperplaats van buitenaf, onder andere vanaf de N349, te beperken. Naast de ophoging met de aarden wal is hier groene aanplant gerealiseerd. De kosten voor deze werkzaamheden zijn begroot op € 7.500,-.



Figuur 5: Uitsnede landschapsplan

Zoals beschreven in 2.2.2. vindt met de herbestemming van een als agrarisch bestemde bosstrook een uitbreiding van NNN plaats. In het landschapsplan is het effect op NNN beoordeeld. Zowel in het kader van landschappelijke inpassing als de instandhouding van NNN vindt daarmee een investering in ruimtelijke kwaliteit plaats. De bovengenoemde investeringen in groen komen bovendien de recreatieve kwaliteit van de camping ten goede. Het groene karakter is een kernkwaliteit van de camping.

Met landschappelijke inpassing wordt daarmee in totaal € 12.500,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, dit maakt onderdeel uit van de basisinspanning.

Aanvullende kwaliteitsimpuls

Naast de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de camping wordt aanvullend in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd door middel van de bescherming en het langjarig beheer van landschapselementen. De kosten die verband houden met beheer en onderhoud van de eerste 6 jaar mogen worden opgevoerd als aanvullende kwaliteitsimpuls. De kosten voor het onderhoud van het bosperceel ten zuidwesten van Tichelwerk 7 en de beek aan de noordzijde van de camping worden aangedragen als aanvullende kwaliteitsimpuls. Hierbij zal worden beschermd en beheerd conform het in het Cascobeleid Noordoost Twente bepaalde:

- De kosten voor het onderhoud van het bosperceel ten zuidwesten van Tichelwerk 7 bedragen, conform de kostenraming zoals opgenomen in Bijlage 2, voor een periode van 6 jaar: € 5.056,-.
- De kosten voor het onderhoud van de beek bedragen, conform de kostenraming zoals opgenomen in Bijlage 3, voor een periode van 6 jaar: € 8.700,-.



Met de bescherming en het langjarig beheer wordt daarmee in totaal € 13.756,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze kosten worden opgevoerd als aanvullende kwaliteitsimpuls.

3. Conclusie

Op basis van het beleidskader is in 2.2. de planologische totale waardevermeerdering berekend. Vanwege de bestempeling van de ontwikkeling als functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling in het buitengebied dient een aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit te worden gedaan van € 9.497,- Conform artikel 8.3.1 van het beleidskader wordt er € 12.500,- geïnvesteerd in landschappelijke inpassing en € 13.756,- in bescherming en langjarig beheer. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de investeringen.

	Verplichte investering	Basis inspanning	Aanvullende investering
Verplichte aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 9.497,-		-
Investering ruimtelijke kwaliteit 'landschappelijke inpassing'	-	€ 12.500,-	
Investering ruimtelijke kwaliteit 'bescherming en langjarig beheer'			€ 13.756,-

Op basis van het bovenstaande wordt er (€ 13.756,- - € 9.497=) € 4.259,- meer geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan noodzakelijk conform het beleidskader. Gesteld wordt dat de ontwikkeling voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in overeenstemming is met het beleidskader.

Bijlagen

Bijlage 1 – Taxatierapport

Bijlage 2 – Offerte bosonderhoud

Bijlage 3 – Offerte beekonderhoud