

KGO-plan Uitbreiding Vakantiecentrum 't Schuttenbelt, Enter

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan

Uitbreiding Vakantiecentrum 't Schuttenbelt, Enter



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*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 PROJECTLOCATIE.....	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.3	PLANBESCHRIJVING	5
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	7
3.1	PROVINCIAAL BELEID	7
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	7
HOOFDSTUK 4	UITWERKING KGO.....	10
4.1	DOORLOPEN STAPPENPLAN.....	10
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE.....	15
BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN		16
BIJLAGE 1	KGO BEREKENING.....	16
BIJLAGE 2	TAXATIERAPPORT.....	17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de Vloodweg 7 te Enter Vakantiecentrum 't Schuttenbelt. Het huidige recreatiebedrijf bestaat uit een familiecamping met 60 seizoensplaatsen en een tweetal luxe groepsaccommodaties. Daarnaast zijn op het vakantiecentrum diverse faciliteiten aanwezig, waaronder een buitenzwembad, een all-weathersportveld en een recreatieruimte.

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande recreatiebedrijf te voorzien van een kwaliteitsimpuls door op een perceel aan de westelijke overzijde van het huidige vakantiecentrum een uitbreiding te realiseren, waarbij:

- 40 nieuwe seizoensplaatsen met bijpassende sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd (vergunning van 1 april tot en met 1 oktober);
- een recreatievijver wordt gerealiseerd (circa 7.000 m²);
- een veilige oversteekplaats richting het bestaande recreatieterrein wordt gerealiseerd;
- de gehele locatie op een adequate wijze landschappelijk wordt ingepast.

Het projectgebied aan de overzijde van de Vloodweg 7 is in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" bestemd als "Agrarisch met Waarden – landschap". Verblijfsrecreatie is niet toegestaan binnen deze bestemming. Voor de realisatie van het initiatief is dan ook een bestemmingsplanherziening nodig.

De gemeente Wierden is in principe bereid om medewerking te verlenen aan het voornemen en de bijbehorende bestemmingsplanherziening. Eén van deze voorwaarden bestaat uit het aantonen dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de omgeving in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In dit geval zijn de ontwikkelingen nader uitgewerkt in voorliggend KGO-plan. Dit plan dient als basis voor de te sluiten overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente en voor de benodigde bestemmingsplanherziening.

In het volgende hoofdstuk worden de plannen nader toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten met betrekking tot KGO nader uitgewerkt. Hoofdstuk 4 wordt gevormd door de financiële verantwoording van de KGO-ontwikkeling.

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.

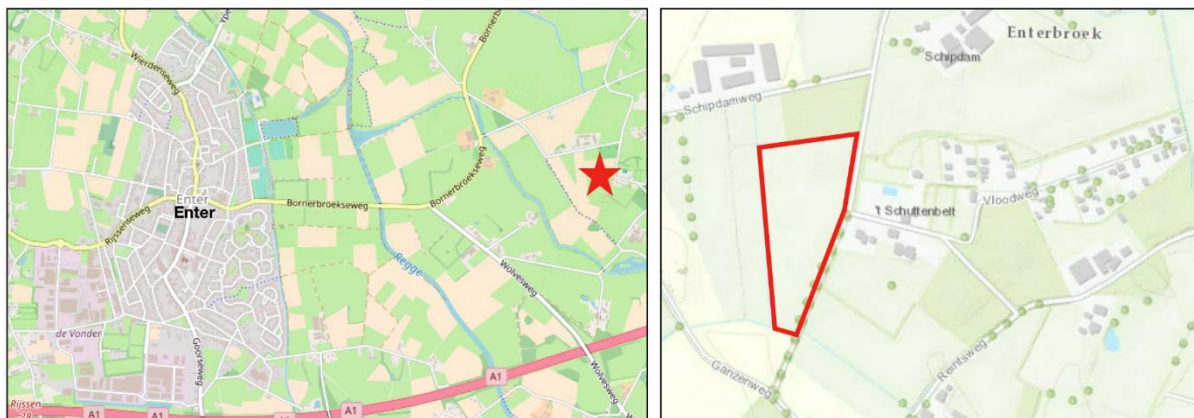
In hoofdstuk 4 wordt een verdiepingsslag gemaakt en zal het concrete plan aan de hand van het gemeentelijk KGO beleid worden uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat onder andere een gespecificeerde KGO berekening.

In 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 projectlocatie

Het projectgebied omvat het perceel gelegen aan de westelijke overzijde van de locatie Vloodweg 7 en staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Z, perceelnummer 1071. Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. In afbeelding 2.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Projectgebied

Het projectgebied heeft een omvang van circa 2,2 hectare en is op dit moment in gebruik als agrarische cultuurgrond. Er is in de huidige situatie geen sprake van bebouwing. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen waarbij het projectgebied en het bestaande vakantiecentrum indicatief zijn aangegeven met respectievelijk de rode en blauwe omlijning. In afbeeldingen 2.3 en 2.4 zijn straatbeelden van het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld projectgebied (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld projectgebied (Bron: Google Streetview)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van de KGO-regeling. Hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bestaat het projectgebied momenteel uit een onbebouwd stuk agrarische cultuurgrond. Het voornemen is om dit perceel bij het vakantiecentrum te betrekken. Op het perceel zal ruimte worden geboden aan 40 seizoensplaatsen (vergunning van 1 april tot en met 1 oktober), en bijbehorende sanitaire voorzieningen met een totaal oppervlak van circa 160 m².

Een van de ontwikkelingen ter plaatse van de uitbreiding is het aanleggen van een recreatievijver te midden van het perceel. Deze recreatievijver zal een oppervlakte beslaan van circa 7.000 m². De eerder genoemde seizoensplaatsen zullen om deze recreatievijver heen worden gesitueerd. Tot slot zal er een veilige oversteekmogelijkheid worden gerealiseerd richting het bestaande vakantiecentrum.

Door het vakantiecentrum op deze wijze uit te breiden wordt een duidelijke kwaliteitsimpuls behaald voor deze verblijfsrecreatieve functie in het landelijke gebied van de gemeente Wierden. Daarnaast wordt middels naleving van het ruimtelijk kwaliteitsplan geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Gezien het vorenstaande zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk worden versterkt.

2.3.2 Gewenste inrichting

2.3.2.1 Algemeen

De Erfontwikkelaar heeft in opdracht van initiatiefnemer een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder meer de omgeving en het omliggende landschap geanalyseerd. In afbeelding 2.5 is een indicatieve inrichting van de locatie opgenomen. Hierbij is ook te zien hoe de oversteeklocatie wordt ingericht. Voor het gehele inrichtingsplan en de verantwoording van de landschappelijke inpassing van het geheel wordt verwezen naar het Ruimtelijk Kwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.



Afbeelding 2.5 Inrichting plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

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 Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

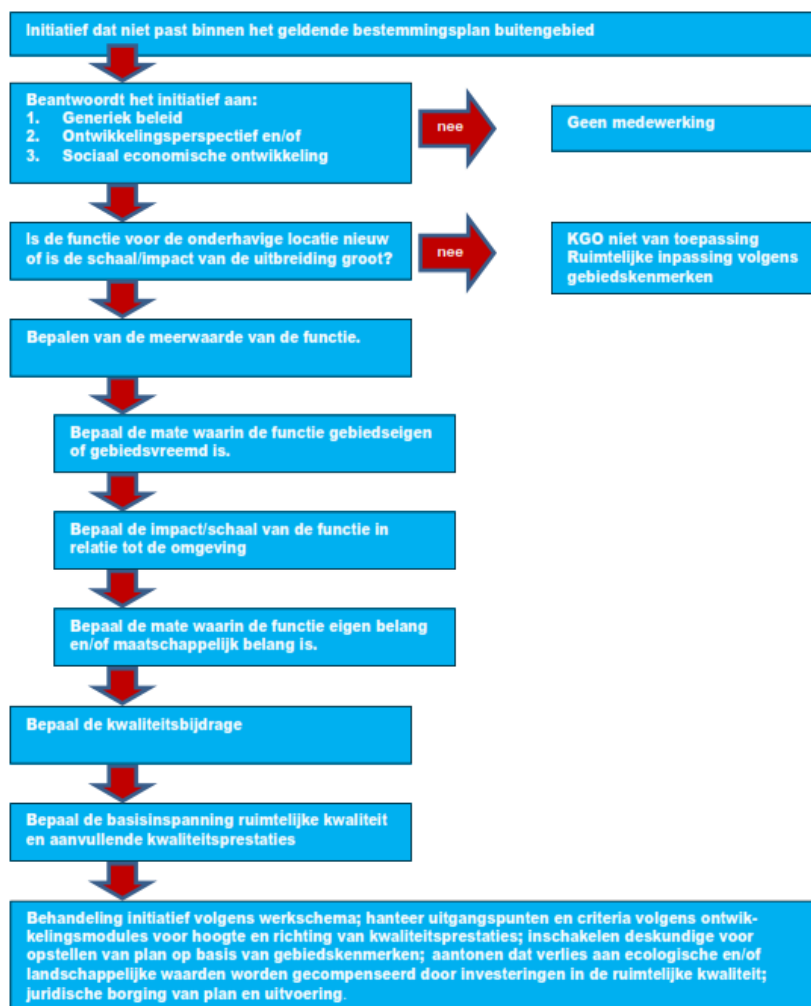
3.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO. 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

Stroomschema KGO (Bron: provincie Overijssel)

De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In voorliggend geval gaat het om het uitbreiden van een bestemmingsvlak van een niet-agrarische functie (vakantiecentrum) met meer dan 15% en groter dan 50m²

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 hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

3.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

De locatie is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het vakantiecentrum aan de Vloodweg 7 de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Het projectgebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

Verblijfsrecreatie is niet toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap'. Gelet hierop is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de bestemmingsplanherziening zullen tevens de uitgangspunten uit de KGO-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 UITWERKING KGO

4.1 Doorlopen stappenplan

Onderstaand stappenplan, overgenomen uit de gemeentelijke beleidslijn, dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO te worden doorlopen:

1. Past het initiatief binnen het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot;
3. Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling;
4. Betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;
5. Betreft het een ontwikkeling vooral voor eigen belang of is er (ook) sprake van maatschappelijk belang.
6. Bepalen van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties;
7. Invulling te geven aan het bepaalde in punt 6 door het opstellen van een inrichtingsplan.

De gewenste ontwikkeling betreft het herzien van het geldende bestemmingsplan zodat de uitbreiding van het vakantiecentrum kan worden gerealiseerd ter plaatse van onbebouwde agrarische cultuurgrond.

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 het projectgebied 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 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.

Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval behoort de projectlocatie tot het ontwikkelingsperspectief “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 herontwikkeling bestaat uit het herbestemmen van een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'Water' en behoefte van de uitbreiding van vakantiecentrum 't Schuttenbelt aan de Vloodweg 7 in Enter. De uitbreiding bestaat voornamelijk uit het toevoegen van 40 standplaatsen en de aanleg van een recreatievijver. Door het versterken van deze verblijfsrecreatieve functie in het buitengebied van de gemeente Wierden worden de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel versterkt. Samenhangend met de benodigde fysieke ingrepen wordt het plangebied op basis van het ruimtelijk kwaliteitsplan volledig landschappelijk ingepast, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit verder zal verbeteren. Resumerend wordt gesteld dat het voorgenomen plan past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

Door het bestaande vakantiecentrum door middel van de beoogde uitbreiding te voorzien van een kwaliteitsimpuls wordt bijgedragen aan het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied van de gemeente Wierden. Daarnaast wordt door een adequate inrichting en landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor aantasting van landschappelijke waarden en brengen geen aantasting met zich mee ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Verwezen wordt naar stap 2 waar nader wordt ingegaan op de impact van de functie op de omgeving.

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

De KGO-ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaande recreatieve verblijfsfunctie op naastgelegen onbebouwde agrarische cultuurgrond. Er is sprake van nieuwvestiging wat betreft functie, aangezien de betreffende grond niet is voorzien van een recreatieve verblijfsbestemming. Gelet op het vorenstaande is in voorliggend geval de Beleidslijn KGO van toepassing.

Stap 3: Bepalen van de meerwaarde van de functie

Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit KGO-plan.

Waarde nieuwe bestemmingen (opbrengsten)

Om tot een bedrag te komen ten aanzien van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, dient de oude en nieuwe waarde van bestemmingen te worden berekend.

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties worden drie variabelen gehanteerd:

1. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
2. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de overige twee variabelen. De in onderstaande tabel genoemde waarden komen voort uit het in bijlage 2 bijgevoegde taxatierapport dat is opgesteld door Regtervoort Rentmeesters.

Bestemming	Waarde per m ²
Agrarisch gebied	€ 7,-
Recreatie - Verblijfsrecreatie	€ 14,-
Recreatie - Vijver	€ 2,50,-
Bos	€ 1,25,-

Opgemerkt wordt dat in het kader van voorliggend plan wordt uitgegaan van flexibel bestemmen van de gronden die ten behoeve van recreatie worden ingericht. Circa 19.040 m² zal worden bestemd als grond met

de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Circa 7.000 m² hiervan zal echter worden ingericht als zwemwater ten behoeve van de omliggende standplaatsen. Aanleg van een (zwem)water van deze omvang, dat tevens als waterberging zal dienen, zal worden vastgelegd in de planregels middels de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - Recreatievijver'. Het aantal mogelijke standplaatsen wordt hiermee in ruimte beperkt.

Door deze werkwijze te hanteren kan de grond hetzelfde worden bestemd waardoor flexibiliteit in de daadwerkelijke uitvoering ontstaat terwijl tegelijkertijd ten behoeve van KGO een realistisch beeld ontstaat.

Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en legeskosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten met bijbehorende legeskosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. Om te voorkomen dat de waardeinstijging volledig wordt benut voor advieskosten, wordt het bedrag voor advieskosten beperkt tot maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving. De totale plan- en legeskosten, bedragen ten aanzien van voorliggend plan **€ 8.882,50,-**. Dit zijn de kosten voor het ruimtelijk kwaliteitsplan, uitwerking KGO, advisering en taxaties, onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan zelf en de legeskosten die de gemeente in rekening brengt.

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

Opbrengsten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal M ²	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming – Recreatie (kampeerterrein)	M ²	14	12.040	€168.560,-
Waarde nieuwe bestemming – Bos	M ²	1,25	3.000	€3.750,-
Waarde nieuwe bestemming – Recreatie (zwemvijver)	M ²	2,5	7.000	€17.500
Totaal opbrengsten				€189.810,-
Kosten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming – Agrarisch	M ²	7	22.040	€154.280,-
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplan- en legeskosten				€8.882,50,-
Aanlegkosten realisatie oversteekplaats				€8.440,-
Totaal kosten				€171.602,50,-
Meerwaarde: verschil opbrengsten en kosten				€18.207,50,-

Het bedrag dat gebruikt moet worden voor de KGO-berekening, is de uitkomst van de opbrengen minus de kosten, oftewel €18.207,50 euro. Voor de volledige KGO-berekening wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit KGO-plan.

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 Wierden hanteert de volgende wegingsfactoren:

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

De uitbreiding van het recreatieterrein wordt gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Wierden waar soortgelijke functies meer voorkomen. Daarnaast betreft het een uitbreiding van een al bestaand kampeercentrum in dit gebied. De uitbreiding heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden of voor de ontwikkelingsmogelijkheden van overige functies in de omgeving. In voorliggend geval is recreatie ter plaatse dan ook aan te merken als een gebiedseigen functie.

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 waarde toename 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 Wierden 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/schaal	20%
Gemiddelde impact/schaal	30%
Grote impact/schaal	40%

In voorliggend geval wordt onbebouwd agrarisch grasland getransformeerd tot kampeerterrein. Gezien het feit dat het enkel gaat op standplaatsen voor kampeerders wordt gesteld dat geen sprake is van een grote impact qua bouw mogelijkheden. Daarnaast wordt het geheel op gepaste wijze landschappelijk ingepast in lijn met de inpassing van het bestaande kampeercentrum. De voorgenomen herontwikkeling van de locatie heeft beperkte gevolgen voor de omgeving. Gelet op het vorenstaande kan voor het gehele voornemen worden uitgegaan van een ontwikkeling met een 'gemiddelde impact/schaal'.

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 winst oogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Wierden past de volgende wegingsfactoren toe:

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

Een belangrijk onderdeel van de KGO-ontwikkeling betreft het bijdragen aan de versterking van de positie van verblijfsrecreatie in de gemeente Wierden. Kwaliteitsverbetering, vernieuwing en uitbreiding van het product is hiervoor noodzakelijk. Het recreatieve bedrijf is sterk gelieerd aan het buitengebied, aangezien de gasten hier met name komen voor de rust, ruimte en natuur. Het situeren van de standplaatsen rondom een recreatievijver betreft voor het kampeercentrum een duidelijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Met dit plan wordt bijgedragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de omgeving. Gelet op het vorenstaande is zeer zeker sprake van enig maatschappelijk belang. Wel betreft het uiteindelijk een commercieel bedrijf met winstoogmerk. 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 Middel Groot	20% 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)		80%

Meerwaarde x percentageberekening = € 18.207,50 x 0,8= **€ 14.566,-**

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 totaal wordt er € 18.445,13- geïnvesteerd in de groene omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage 1 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het totaalbedrag aan investering ruimtelijke kwaliteit (€18.445,13) is daarmee € 3.879,13 hoger dan de benodigde investering (€14.566,-) voor de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het te investeren bedrag hiermee in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

In dit geval wordt in totaal €18.445,13- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan investering ruimtelijke kwaliteit is daarmee hoger dan de benodigde investering (€14.566,-) voor het realiseren van de uitbreiding. In voorliggend geval bestaat dan ook ruimschoots evenwicht tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de vereiste investeringen.

BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN

Bijlage 1 KGO berekening

Bijlage 1 KGO berekening

BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

Opbrengsten

	<u>Eenheid</u>	<u>Prijs p.e. (€)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Bedrag (€)</u>
Waarde nieuwe bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'	m ²	14	12040	168560
Waarde nieuwe bestemming 'Bos'	m ²	1,25	3000	3750
Waarde nieuwe bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (zoekgebied zwemwater)	m ²	2,5	7000	17500
Totaal opbrengsten				189810

Kosten

	<u>Eenheid</u>	<u>Prijs p.e. (€)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Bedrag (€)</u>
Waarde huidige bestemming 'Agrarisch'	m ²	7	22040	154280
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplan- en legeskosten				8.882,50
Aanlegkosten realisatie oversteekplaats				8.440
Totaal kosten				171.602,50

Meerwaarde

	<u>Bedrag (€)</u>
Totaal opbrengsten - totaal kosten	18207,5

Bijdrage KGO

	<u>Bedrag (€)</u>
Meerwaarde	18207,5
Percentageberekening	0,8
Totaal bijdrage KGO	14566

Bijlage 2 Taxatierapport

Regtervoort Rentmeesters

Waarde van de bestemming in kader kwaliteits impuls
groene omgeving (KGO)

Uitbreiding Vakantiecentrum 't Schuttenbelt, Vloodweg 7, Enter.

Ondergetekende

De heer G.J.(Jan) Harbers, Rentmeester NVR, Registratietaxateur Landelijk & Agrarisch vastgoed, verbonden aan Regtervoort Rentmeesters heeft op verzoek een adviesrapport uitgebracht voor het bepalen van de waarde van het perceel plaatselijk bekend aan en nabij Vloodweg 7 te Enter. Een en ander voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

Opdrachtgever

BJZ.NU bestemmingsplannen
De heer J. Langejans
Twentepoort Oost 16A
7609 RG Almelo

Datum opname

De situatie is beoordeeld op 12 november 2018.

Stukken

In onderhavige taxatie is uitgegaan van de door BJZ.NU overlegde stukken, ontvangen per e mail bericht d.d. 26-10-2018:

- a) Document 'KGO plan uitbreiding vakantiecentrum 't Schuttenbelt' van de Erfontwikkelaar
- b) Document, het bij a) behorende 'Bijlage 1; Ruimtelijk kwaliteitsplan'
- c) Document, het bij a) behorende 'Bijlage 2; KGO berekening'

en mailbericht 29-10-2018:

- d) Omschrijving van mogelijke voorwaardelijke verplichting. Deze omschrijving dient als uitgangspunt in onderhavig advies.

Planologische informatie met betrekking tot het huidige vigerend planologisch regime voor het onderhavig perceel:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009 gemeente Wierden
- Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)

Onderzoekskader

De waardering van de gronden is bedoeld om bij te dragen aan het inzichtelijk maken van de kwaliteitsprestatie in het kader van KGO. Elke beoogde ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling betreft het uitbreiden van Vakantiecentrum 't Schuttenbelt te Enter met een oppervlakte van ca. 2,2 ha., met de volgende functies:

- 1) 40 nieuwe seizoensplaatsen met bijpassende sanitaire voorzieningen (vergunning van 1 april tot en met 1 oktober);
- 2) een recreatievijver met een oppervlakte van circa 7.000 m².

Het betrokken perceel, gelegen aan de overzijde van de Vloodweg 7, is in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" bestemd als "Agrarisch met Waarden – landschap". Verblijfsrecreatie is niet toegestaan binnen deze bestemming. Voor de realisatie van het initiatief is dan ook een bestemmingsplanherziening nodig.

Omschrijving van de opdracht:

- 1) Taxeren van de waardeverandering van het perceel ten gevolge van de voorgenomen planologische bestemmingswijziging.



Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties 1 november 2018

Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object

Eigenaar / gebruiker	Vakantiecentrum 't Schuttenbelt BV	Volle eigendom
Adres object	Vloodweg 7	
Postcode en woonplaats	7468 RS Enter	

Kadastrale situatie

Na recherche van de eigendomsgegevens, blijkt uit de gegevens van het kadaster de eigendom van de volgende percelen:

Gemeente	Wierden
Sectie	Z
Nummer	1071
Oppervlakte	2 ha. 20 are en 40 ca.

Zakelijke rechten

Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden, waaruit zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken.

Omschrijving van het getaxeerde

De taxatie beperkt zich tot voornoemd perceel. Deze in de taxatie betrokken perceeloppervlakte betreft het gehele perceel met een oppervlakte van 22.040 m²., en heeft de enkelbestemming "Agrarisch met Waarden-landschap".

Op de plankaart, welke als bijlage is ingesloten, is de getaxeerde oppervlakte nader aangeduid.

Planologische bestemming (vigerend)

Voor een duidelijke omschrijving van de planologische regimes wordt verwezen naar de beschikbare vigerende bestemmingsplannen met alle bijbehorende voorschriften en bepalingen.

Kort samengevat als volgt:

- Het bestemmingsplan laat de beoogde situatie niet toe.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

De huidige bestemming zal worden gewijzigd in 'Verblijfsrecreatie'. De bestemmingsomschrijving van de aangewezen gronden (zie bijlage plankaart) zullen zijn bestemd voor de gewenste exploitatie ten behoeve van 40 nieuwe seizoensplaatsen met bijpassende sanitaire voorzieningen en een recreatievijver.

Onderbouwing en overweging

- a) Het perceel kent de bestemming 'Agrarisch met Waarden-landschap'.
- b) Op het perceel mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming aanwezig zijn/worden gebouwd. Hiervan is geen sprake, bebouwing is niet aanwezig.



- c) In de nieuwe situatie, na bestemmingswijziging, is er sprake van een bestemmingsvlak van 22.040 m². De oppervlakte van de in deze taxatie betrokken gronden bedraagt in beide situaties, vóór en ná bestemmingswijziging, 22.040 m².

Uitgangspunten

Aan de taxatie liggen –onder meer- de volgende uitgangspunten te grondslag:

- a) V.w.b. de gronden bedoeld als ondergrond voor de aan te leggen recreatievijver is gerekend met een prijs per vierkante meter van € 2,5. Dit op basis van het voornemen een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan als volgt: *Onder gebruik in strijd met de bestemmingsregels wordt onder meer verstaan het in gebruik nemen van gronden zonder de aanleg van een (recreatie)vijver van minimaal 7.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Recreatie-recreatievijver'.* Bron: opdrachtgever. Hiermee is duidelijk dat de bestemmingswijziging onlosmakelijk verbonden is aan de realisatie van de omschreven recreatievijver met een oppervlakte van ca. 7.000 m².
- b) V.w.b. de gronden bedoeld voor bosaanplant, is er van uitgegaan dat deze de bestemming 'Bos' krijgen, deze gronden zijn gewaardeerd op een prijs van € 1,25 per vierkante meter, uitgaande van ca. 3.000 m².
- c) Omdat er voor wat betreft het getaxeerde in feite maar sprake is van zeer schaars koperspubliek, gelet op het specifieke karakter van het perceel na bestemmingsplan wijziging is -naar analogie van artikel 40b Onteigeningswet- gerekend met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper.
- d) Als uitgangspunt geldt dat de bodem schoon en niet verontreinigt is, en geschikt is voor zowel het huidige als beoogde gebruik.

Taxatie van de waardeverandering

Door de wijziging van het planologische regime zal een economisch voordeliger situatie ontstaan. De waarde zal vermeerderen.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de waarde van het erfperceel met een oppervlakte van 2.20.40 ha, uitgaande van de vigerende planologische situatie, als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 november 2018 € 154.000,--
zegge: honderd-vier-en-vijftig-duizend euro.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de waarde uitgaande van de nieuwe, nog te wijzigen, planologische situatie als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 november 2018 € 190.000,--
zegge: honderd-negentig-duizend-euro.

Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 36.000,--

zegge: zes-en-dertig-duizend-euro.

Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 12 november 2018

Regtervoort Rentmeesters


G.J. (Jan) Harbers
Rentmeester NVR
Register taxateur

Bijlage(n):

- 1) Waardering, rekenmodel
- 2) Kaart met bestemmingsvlak
- 3) Luchtfoto met kadastrale kaart
- 4) Kadastrale uittreksel van het betrokken perceel

