



Herbestemming & hergebruik



## KGO onderbouwing

Camperplaats Beldhuismolenweg 2b





# KGO onderbouwing

## Camperplaats Beldhuismolenweg 2b

Projectnummer: 2022-0483

Datum: 5 april 2023

Merijn van Hoek  
Projectleider Ruimtelijke ordening  
[m.vanhoek@lycens.nl](mailto:m.vanhoek@lycens.nl)  
M 06 83 92 30 05

Ruben Laman  
Adviseur Ruimtelijke ordening  
[r.laman@lycens.nl](mailto:r.laman@lycens.nl)  
M 06 10 98 43 15



# 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.*

*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 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 de camperplaats welke 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 realiseren van gronden met een verblijfsrecreatieve bestemming.

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 dan wel 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 bestaat uit de realisatie van een camperplaats voor 25 camperplekken met bijbehorend gebouw (maximaal 30 m<sup>2</sup>) voor sanitair en receptie. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

### Realisatie van een camperplaats

Initiatiefnemer is voornemens in het buitengebied van Deurningen een camperplaats bestaande uit 25 camperplekken met een bijbehorend gebouw voor sanitair en receptie te realiseren. In de bestaande situatie zijn de beoogde gronden bestemd als 'Agrarisch - 1' zonder dubbelbestemming, bouwvlak of aanduiding. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met de ontwikkeling wordt derhalve een nieuwe vorm van verblijfsrecreatie in het buitengebied gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande is artikel 6.4 'Uitbreiden verblijfsrecreatieve accommodaties' van het beleidskader van toepassing. In dit artikel is opgenomen dat voor het uitbreiden van het aantal toegestane verblijfsrecreatieve accommodaties passend binnen de functie 'Verblijfsrecreatie' een aanvullende kwaliteitsimpuls buiten de basisinspanning om is 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.

## 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 een camperplaats realiseren op het eigen agrarische erf in het buitengebied. Een camperplaats betreft een recreatieve functie, de locatie ligt niet in een kernrandzone. Omdat het hier om een aan het buitengebied gebonden functie gaat, gelegen buiten de kernrandzone, dient 25% van de waardevermeerdering van de gronden van de uitbreiding geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit.

## 2. Berekening kwaliteitsimpuls

### 2.1. Planologische totale 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. Om deze waardevermeerdering te bepalen is in artikel 8.1.1 'Waardevermeerdering' een tabel opgenomen waarmee de op basis van de planologische wijziging gegenereerde waardevermeerdering (of vermindering) kan worden bepaald. Onderstaand is deze tabel opgenomen als Tabel 1. De totale waardevermeerdering bedraagt de waardevermeerdering minus de waardevermindering.

In voorliggend geval worden, ten behoeve van de realisatie van een camperplaats, als 'Agrarisch – 1' bestemde gronden (zonder bouwblok) herbestemd tot de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Hierbij is sprake van waardevermeerdering. Op basis van de tabel dient de hoogte van de waardevermeerdering te worden bepaald door middel van taxatie. Om het groene karakter van de camperplaats te borgen worden enkele landschapselementen rondom de camperplaats, welke in de bestaande situatie een agrarische bestemming kennen, bestemd tot 'Bos – Natuur'. Hierbij treedt waardevermindering op.

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

| Functie                  | 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          |
| Bos en/of natuur         | € 2,-            | € 4,-            | € 20,-            | € 54,-                   | Taxatie            | Taxatie         |                  |

### 2.1.1. 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. Met voorliggend plan worden als agrarisch bestemde gronden herbestemd tot een verblijfsrecreatieve bestemming om de realisatie van de camperplaats mogelijk te maken.

#### **Realisatie camperplaats**

Het plan voorziet daarmee in de realisatie van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' welke een oppervlakte heeft van circa 3155,36 m<sup>2</sup> (voor de exacte oppervlakte wordt verwezen naar de verbeelding). In de verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig camperterrein'. Ter plaatse zal het gebruik als camperplaats zijn toegestaan. Ook wordt de bouw van een kapschuur mogelijk gemaakt ten behoeve van het gecombineerde sanitair-receptie gebouw.

In de bestaande situatie hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch – 1'. 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 voorliggende KGO-onderbouwing is een taxatie van de gronden uitgevoerd, het taxatierapport is bijgevoegd als Bijlage 1 bij voorliggend plan. In het taxatierapport is uitgegaan van de herbestemming van het gehele kadastrale perceel Weerselo, sectie W, nummer 163 tot de bestemming 'recreatie (camperplaats)'. In de bestemmingsplanherziening wordt niet het gehele perceel als zodanig bestemd.

In de bestaande situatie wordt de waarde van de gronden getaxeerd op € 73.500,-. In de nieuwe situatie wordt de waarde van de gronden getaxeerd op € 100.000,-. De waardevermeerdering van deze ontwikkeling is daarmee € 26.500,-. Een percentage van 25% van dit bedrag dient te worden geïnvesteerd als aanvullende kwaliteitsimpuls, dit komt neer op een bedrag van € 6.625,-.

## 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 realisatie van de camperplaats zijn voorliggende KGO-onderbouwing en een KGO-inpassingsplan opgesteld, de kosten hiervoor bedragen € 3.000,-. De vereiste kwaliteitsinvestering is € 6.625,-. De maximaal in mindering gebrachte kosten zijn daarmee maximaal  $€ 6.625,- \times 0,1 = € 662.50,-$ . Er wordt een bedrag van € 662.50,- in mindering gebracht op de kwaliteitsinvestering.

De totale aftrekposten bedragen daarmee: € 662.50,-.

## 2.3. Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Uitkomst van het voorgaande ((25% x totale waardevermeerdering) – aftrekposten) is de verplichte aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, dit bedrag is  $(€ 6.625,- - € 662.50,-) = € 5.962,50,-$ . Deze investering of kwaliteitsimpuls kan op verschillende manieren worden ingezet.

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 (landschap)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 invulling gegeven aan de verplichte aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit middels de investering in zowel landschappelijke inpassing als beheer en onderhoud. Onderstaand zijn de kosten van deze investeringen inzichtelijk gemaakt.

## Basisinspanning

De verbetering van de singel aan de noordwestzijde kan gezien worden als KGO. Er wordt een plus gerealiseerd op bestaande kwaliteit. Voor de overige groene werkzaamheden, zoals de tussensingel en de haag langs de paardenbak en de bomen midden op het camperveld dat is basisinspanning, omdat dit afwerking/inpassing is van de ontwikkelingen. Deze zijn gericht op het afschermen van de campers t.o.v. het overige erf (privacy) en daarmee basisinspanning. De ligging van deze houtopstand heeft minder invloed op de landschapskwaliteit.

## Aanvullende inspanning

### Versterking van het landschap aanvullend op de basisinspanning

In het kader van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Bijlage 2), de hierna genoemde onderdelen zijn in dit plan visueel weergegeven. Een deel van de maatregelen behoren tot de basisinspanning, de inpassing aan de noordwest zijde is wel onderdeel van de aanvullende inspanning.

Met de aanplant van deze soorten en elementen wordt de noordwest zijde van de camperplaats in kwaliteit versterkt. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het recreatieve aanbod. De kosten voor deze werkzaamheden zijn begroot op € 608,- zie offerte van de bomenspecialist in bijlage 3.

### Bescherming en langjarig beheer

Naast de landschappelijke inpassing van de camperplaats wordt 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 kwaliteitsimpuls. De kosten voor het onderhoud van de tot het casco behorende houtwallen, bomenrijen en bosstroken rondom de camperplaats worden aangedragen als kwaliteitsimpuls in ruimtelijke kwaliteit. De kosten voor deze werkzaamheden zijn begroot op € 5.400,-. Zie offerte van de bomenspecialist in bijlage 4.

### Recreatief rustpunt

Rondom het plangebied liggen diverse recreatieve routes welke vooral worden gebruikt door fietsers, de routing is weergegeven in het landschapsplan. In de omgeving van het plangebied is momenteel geen rustpunt voor fietsers. Daarom wordt nabij de sanitaire voorziening een rustpunt gerealiseerd, hier wordt ook een informatie bord geplaatst met informatie over het plangebied en haar omgeving. Het rustpunt bestaat uit kapschuur van circa (2,5 x 3,5 meter) met sobere uitstraling. Deze wordt voorzien van dakbedekking en wordt geleverd en geplaatst. De totale kosten bedragen € 3.250,-.

## 2.4. Conclusie

Op basis van het beleidskader is in 2.2. de planologische totale waardevermeerdering berekend. Vanwege de aanmerking 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 € 5.962,50,-.

|                                                                     | Verplichte investering | Basis inspanning | Aanvullende investering |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
| Verplichte aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit         | € 5.962,50,-           |                  |                         |
| Basisinspanning                                                     |                        | 0                |                         |
| Investering ruimtelijke kwaliteit 'versterken bestaande structuren' |                        |                  | € 608,-                 |
| Investering ruimtelijke kwaliteit 'bescherming en langjarig beheer' |                        |                  | € 5.400,-               |
| Investering ruimtelijke kwaliteit 'toeristisch rustpunt'            |                        |                  | € 3.250,-               |
| Totale aanvullende investering                                      |                        |                  | € 9.068,-               |

Op basis van het bovenstaande wordt er € 9.068,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, dat is meer 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.

## Bijlage 1 – Taxatierapport

## Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan

## Bijlage 3 – Offerte inrichtingsmaatregelen

## Bijlage 4 – Offerte onderhoud

## Bijlage 5 – Rustpunt