

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving – Uitbreiding Camping De Witte Berg, Nutter

Het plan van Camping De Witte Berg maakt het mogelijk om de camping uit te breiden naar een grotere omvang. Hieronder is integraal de gewenste uitbreiding van de camping weergegeven:

- Aan de westzijde worden 15 nieuwe toeristische campingplaatsen gerealiseerd;
- Aan de oostzijde worden ca. 40 nieuwe toeristische campingplaatsen gerealiseerd;
- Het huidige sportveldje heeft de bestemming 'Agrarisch'. Voor deze locatie is een nieuwe bestemming gewenst die mogelijkheden biedt voor dagrecreatie;
- Het centraal zomerhuisjes terrein heeft als huidige bestemming 'Kampeerterrein'. Voor deze locatie is een bestemming gewenst die mogelijkheid biedt voor exploitatie van zomerhuisjes;
- De bestaande bouwvlakken van de centrumvoorzieningen en bedrijfswoningen worden iets verruimd;
- In de nieuwe situatie is een nieuwe parkeerplaats ingericht. Hierop ligt nu nog de bestemming 'Agrarisch'. De oppervlakte van de parkeerplaats is 400 m² en biedt ruimte voor ca. 20 auto's.

Voor een uitgebreide toelichting van de uitbreiding wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en het inrichtingsplan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In de Omgevingsvisie 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. In de Omgevingsvisie staat het volgende:

“Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier voorkomen of compenseren we aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan de gemeente een kader opstellen waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd.” (Omgevingsvisie Overijssel 2009, p.82)

Uitwerking KGO door gemeente Dinkelland

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft de gemeente Dinkelland samen met Tubbergen het werkboek KGO uitgewerkt.

Het beleidskader van de provincie dient als toetsingskader voor de gemeente om aangevraagde ontwikkelingen in het landelijk gebied te kunnen beoordelen op basis van de kwaliteitsimpuls.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De kwaliteitsimpuls is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Met het instrument wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelingsruimte worden dus voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een

investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).

Voor het KGO worden de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel gehanteerd:

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

Kwaliteitsimpuls of basisinspanning?

In het beleid wordt onderscheidt gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheidt komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende:

“Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).”

Een kleinschalige ontwikkeling zijn gevallen waarbij de ontwikkeling middels het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. Deze hebben een kleinschalige impact waarvoor alleen basisinspanning geldt.

Van een grootschalige ontwikkeling is sprake wanneer een partiële bestemmingsplan nodig is voor de ontwikkeling. Op dat moment moet naast de basisinspanning ook een aanvullende kwaliteitsimpuls plaatsvinden. In het beleid is gezocht naar evenwicht van de investering die de ontwikkeling met zich mee brengt.

De ontwikkeling voor Camping De Witte Berg wordt aangemerkt als een grootschalige ontwikkeling, omdat een bestemmingsplanherziening nodig is voor het realiseren van het beoogde plan. Dat betekent dus dat voldaan moet worden aan de KGO. In deze onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit voldoende is om aan de KGO te voldoen.

Toepassing KGO

Als eerste wordt onderscheid gemaakt in gebonden en niet gebonden activiteiten in het buitengebied. Wanneer het gaat om aan het buitengebied gebonden activiteiten, betreft het activiteiten of ontwikkelingen die feitelijk thuis horen in het buitengebied. De tegenprestatie kan dan ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. Er wordt uitgegaan dat bij deze activiteiten of ontwikkelingen 25% van de waardevermeerdering voldoende is voor een evenwichtige investering in de ruimtelijke kwaliteit. De uitbreiding van Camping Witte Berg is een aan functioneel aan het buitengebied gebonden ontwikkeling, waardoor dus 25% van de meerwaarde geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

In het beleidskader wordt uitgegaan van gemiddelde basisbedragen. Deze bedragen zijn ook toegepast bij de toetsing van de kwaliteitsimpuls voor Camping De Witte Berg.

De uitbreiding van het kampeerterrein behelst in totaal 15100 m², wat neer komt op een waardevermeerdering van € 45.300,00. Hier staat de realisering van een stuk nieuwe natuur (paardenwei) tegenover, wat een waardevermindering van de gronden geeft van € 48.000. Gezien het feit dat slechts 25% van de meerwaarde geïnvesteerd hoeft te worden, komt het bedrag wat de camping moet investeren in ruimtelijke kwaliteit op € 11.325. Het totale bedrag wat geïnvesteerd wordt is € 48.000, waarmee aangetoond is dat de investering ruimschoots voldoet aan de benodigde kwaliteitsimpuls.

De volledige berekening is te zien op de volgende pagina.

Uitgangspunten	
	Waarde
Agrarische grond	€ 6,00
kampeerterein	€ 9,00
Bos en natuur	€ 2,00

Uitbreiding kampeerterein	
	oppervlakte in m ²
Oppervlakte uitbreiding oost	9500
oppervlakte uitbreiding west	2700
oppervlakte nieuwe sportveld	2900
Totaal	15100

waardevermeerdering kampeerterein			
	oppervlakte in m ²	waarde	Totaal in euro's
nieuwe situatie	15100	€ 9,00	135900
oude situatie	15100	€ 6,00	90600
Waardevermeerdering			45300

Uitbreiding natuur	
	Oppervlakte in m ²
Oppevlakte paardenwei	12000
Totaal	12000

Waardevermindering Natuur			
	oppervlakte in m ²	waarde	totaal in euro's
Nieuwe situatie	12000	€ 2,00	24000
Oude situatie	12000	€ 6,00	72000
Waardevermindering			48000

Toepassen KGO					
uitgangspunt 25% van de meerwaarde moet geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit					
toepassing					
	Totale waardevermeerdering	voorwaarde van investering	bedrag dat geïnvesteerd moet worden	bedrag dat geïnvesteerd wordt	voldoet
	€ 45.300,00	25%	€ 11.325,00	€ 48.000,00	KGO voldoet