BURO DE HAAN

Vestiging Rotterdam
Nieuwe Binnenweg 126A
3015 BE Rotterdam
010 - 2540458

Hoofdkantoor Staphorst
Achthoevenweg 34A
7951 SK Staphorst
0522 - 468127
info@bdh.nl
www.bdh.nl

Notitie Voorstel KGO initiatief camping + bedrijfswoning Leidijk

Voorliggend document omschrijft het voorstel van de initiatiefnemers voor een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor het ontwikkelen van de camping + bedrijfswoning aan de Leidijk.

Samenvatting KGO inspanning:

Er wordt in totaal meer dan 5 ha. landbouwgrond omgezet naar weide en recreatiegrond.

Basis:

De basisinspanning bestaat uit de inspanningen op en direct rondom de camping. Deze inspanningen bestaan uit:"

- Landschappelijk inpassen van de camping, passend in de "kamerstructuur" van het jonge ontginningslandschap
- Aanplant verschillende autochtone beplanting,
- Campingweides met bloemrijke en kruidenrijke borders
- Aanleg typische boerentuinen met hagen en fruitbomen aan de Leidijk
- Verplaatsen van kuilvoerlocaties direct aan de Leidijk naar locatie achter bestaand gebouwenensemble
- Indien akkoord plaatsen bedrijfswoning met B&B en receptie/eetgelegenheid landschappelijk passende architectuur, gebruikmakend van zoveel mogelijk duurzame materialen.
- Aanleg van waterpartijen in de vorm van kikkerpoel/vijver
- Ruimte voor opwek zonne-energie op het campingterrein en duurzaamheid, hergebruik regenwater.
- Pluktuin voor de campinggasten in combi met fruitbomen.
- Speeltuin/speelveld voor de kinderen.

Aanvullende inspanning

Aan de Boschweg wordt aanvullend geinvesteerd in de Groene kwaliteit door:

- Geschikt maken van meer dan 2 ha weidegrond exclusief mestbassin voor weidevogels door o.m. bloemen en kruidenmengsels
- Saneren mestbassin en omzetten in waterberging / kikkerpoel
- Extensiever beheer weidegrond

Maatschappelijke meerwaarde

Een camping in het buitengebied dichtbij de cultuurhistorisch belangrijke kernen Staphorst en Rouveen is van waarde voor de gemeente. Verder heeft de gemeente enorm veel natuurschoon en cultuur te bieden. De camping gaat ook actief de connectie aan met andere partijen in de dorpen en promoot de omgeving en typisch Staphorster gewoontes. Ook de educatie wordt hierbij niet vergeten.

Investeringen zijn niet alleen in geld uit te drukken, maar bijvoorbeeld ook in belevingswaarde, (cultuur)historische waarde, of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld. Ook dat legt gewicht in de schaal. Bij het bepalen van aanvullende kwaliteitsprestaties dient hiermee rekening te worden gehouden. Zo kan voorkomen worden dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen bemoeilijkt worden door kosten voor extra kwaliteitsinvesteringen.

Hieronder worden uitgebreid de kwaliteitsimpulsen verder uitgelegd.

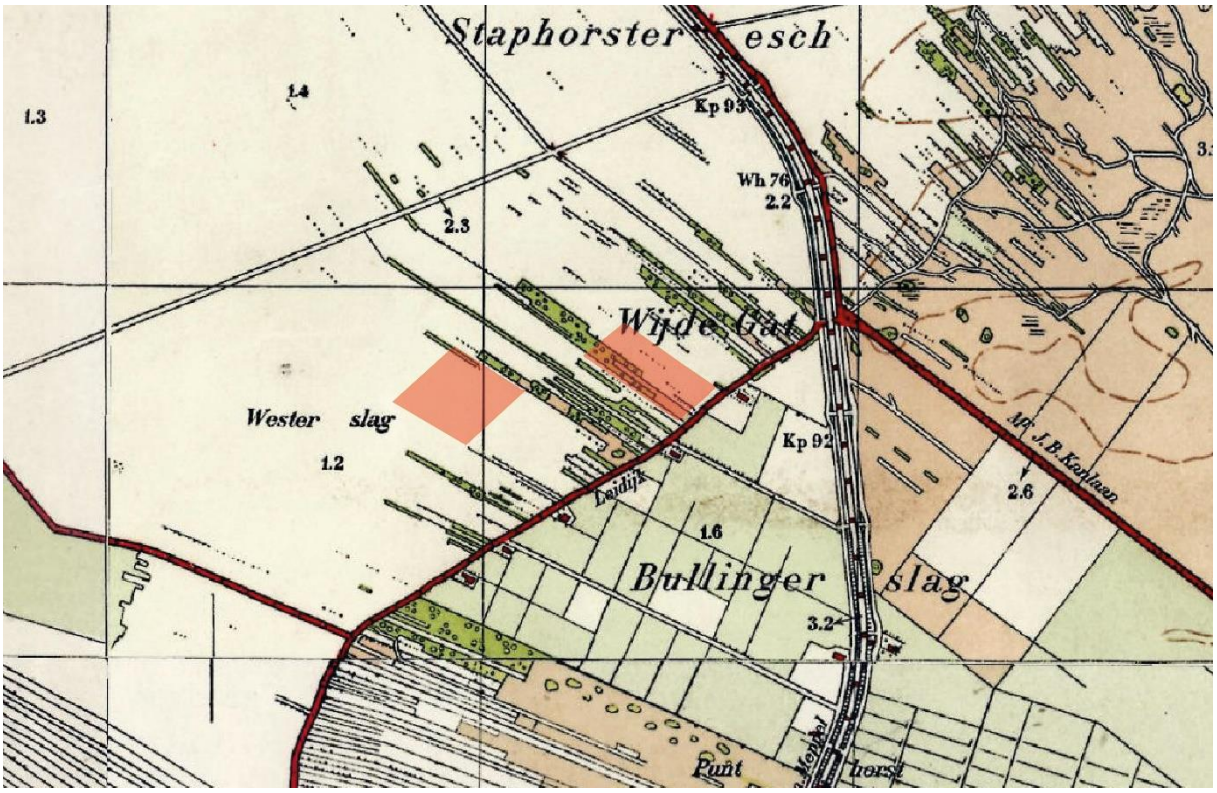
Basisimpuls:

Ruimtelijke impact en compensatie
De ruimtelijke impact van de camping en bedrijfswoning moeten worden gecompenseerd door een KGO. De camping zelf wordt opgebouwd in 2 fases; in de eerste fase wordt een gebied van 2,4 ha ontwikkeld. In de 2e fase een gebied van 0,8 ha. Dit alles op agrarische grond. Dit betekent dat 3,2 ha productieve agrarische grond wordt omgezet in recreatieterrein. De kwaliteitsimpulsen op de camping zelf bestaan uit het aanbrengen van groenvoorzieningen, soortenrijk grasland, waterberging en de verplaatsing van kuilvoeropslag van een locatie in het zicht naar een locatie achter de bestaande bestaande bebouwing aan de Leidijk 2a.

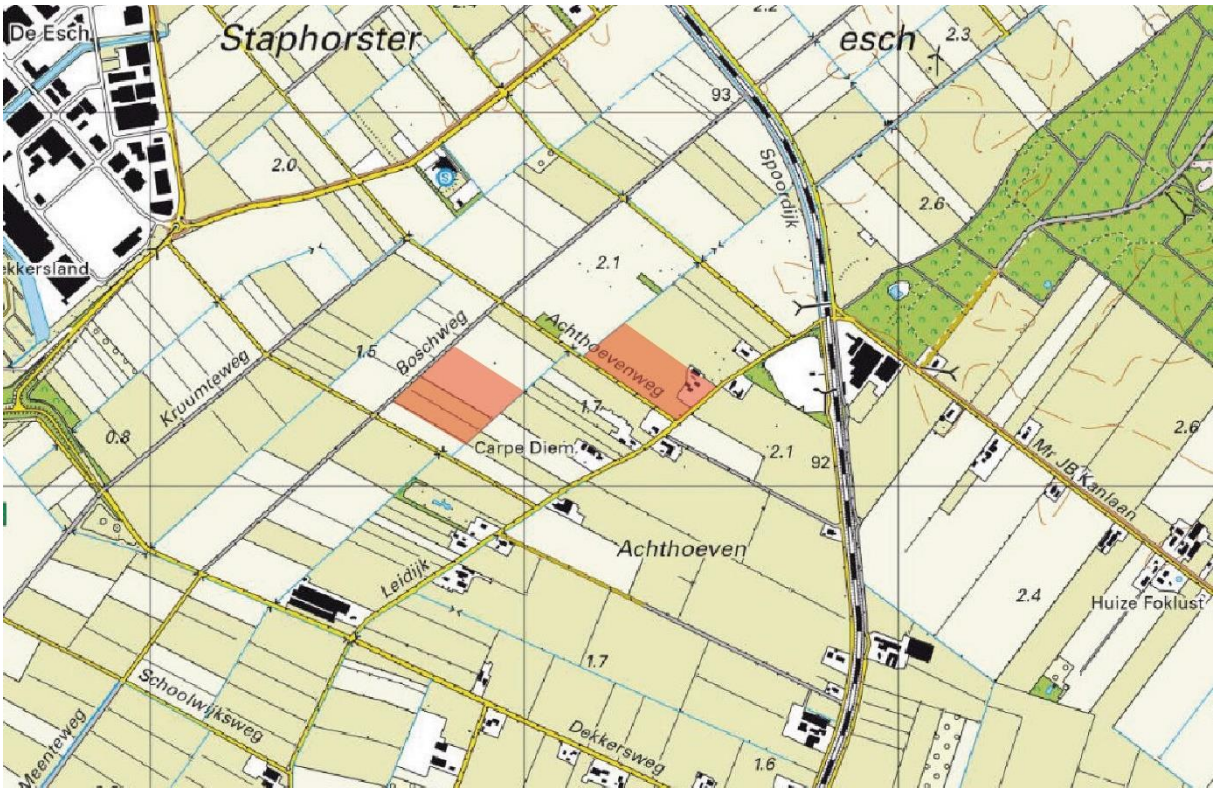
Bedrijfswoning
Bij de camping hoort een bedrijfswoning waarin in het achterhuis een B&B en voorzieningen voor camping worden ondergebracht. De bedrijfswoning krijgt een landelijke uitstraling passend in het lint van de Leidijk. Een bedrijfswoning is gerechtvaardigd om een zo goed mogelijke service en kwaliteit en een gevoel van veiligheid te kunnen bieden aan bezoekers. Dit zorgt ervoor dat gasten sneller terug zullen komen en de camping sneller op volle capaciteit kan gaan draaien. De camping is jaarrond geopend.

Aansluiting landschappelijke /cultuurhistorische waarden:
Op het recreatieterrein zelf worden groenstructuren geplaatst, in een “kamervorm”, passend bij het Jonge ontginningslandschap. Er wordt zoveel mogelijk biodiversiteit toegevoegd door robuust groen toe te voegen in de vorm van veelsoortige omsluiting van het terrein. Er wordt rondom de kampeerplekken zo min mogelijk gemaaid zodat bloemen kruidenrijk grasland ook op het kampeerterrein een kans krijgt.

In vroeger tijden was er op de locatie van de camping eerst sprake van woeste grond, die ontgonnen is via de leidijk in smalle kavels die gaandeweg opgegaan zijn in grootschalige blokverkaveling. In de jaren 40 waren er op de locatie van de camping bosschages te vinden waarvan nu nog een paar relicten over zijn. De opzet van de groenstructuur van de camping probeert hier weer bij aan te sluiten.



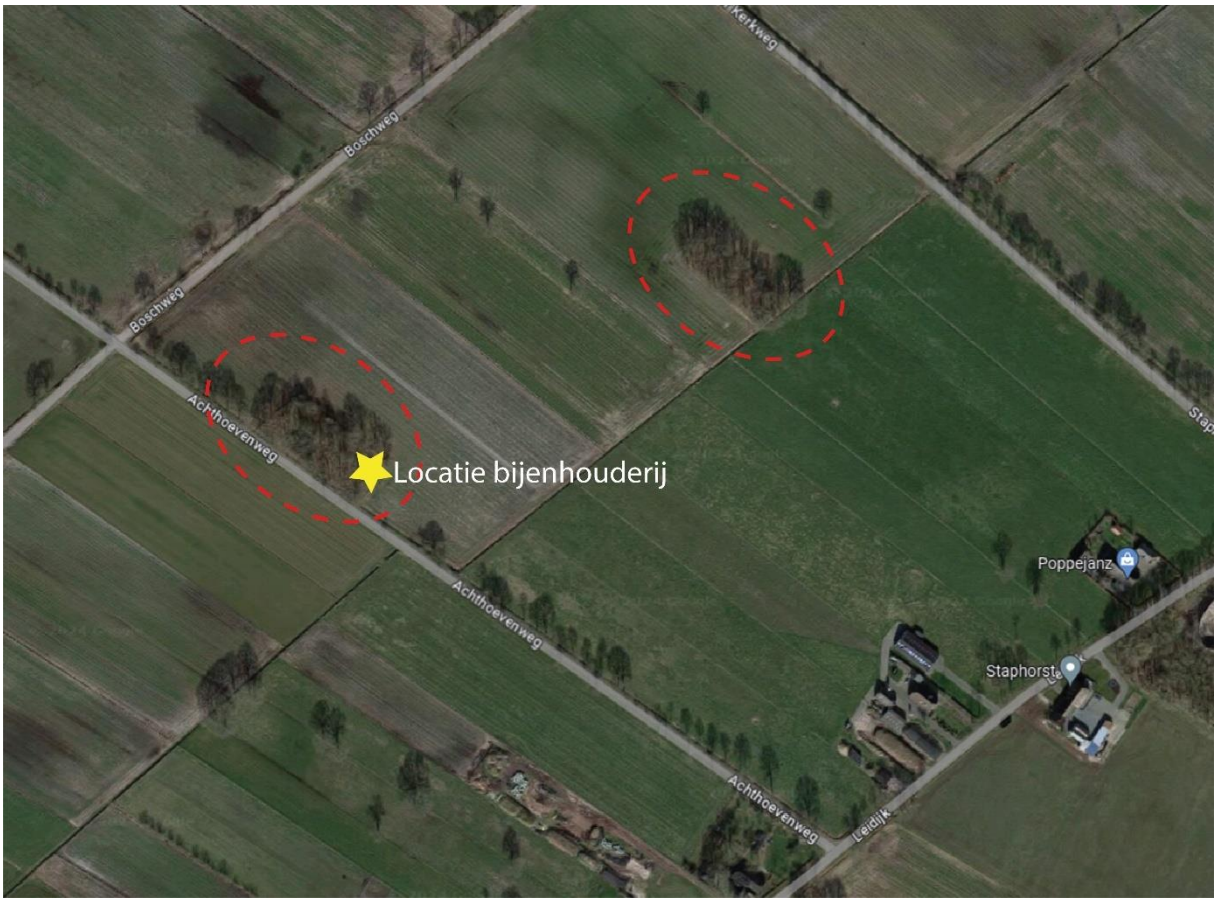
Figuur 1: situatie 1940



Figuur 2: situatie nu

Biodiversiteit
Aanplant van diverse soorten bomen en struiken op en rond de camping is een aanvulling op de biodiversiteit, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het aantrekken van zoveel mogelijk soorten.

Imker
Inzaaien met bloem/kruidenrijk gras op de camping en het planten van bloem/fruitdragende planten is positief voor de Imker die bijen houdt in het bosje achter de Camping.

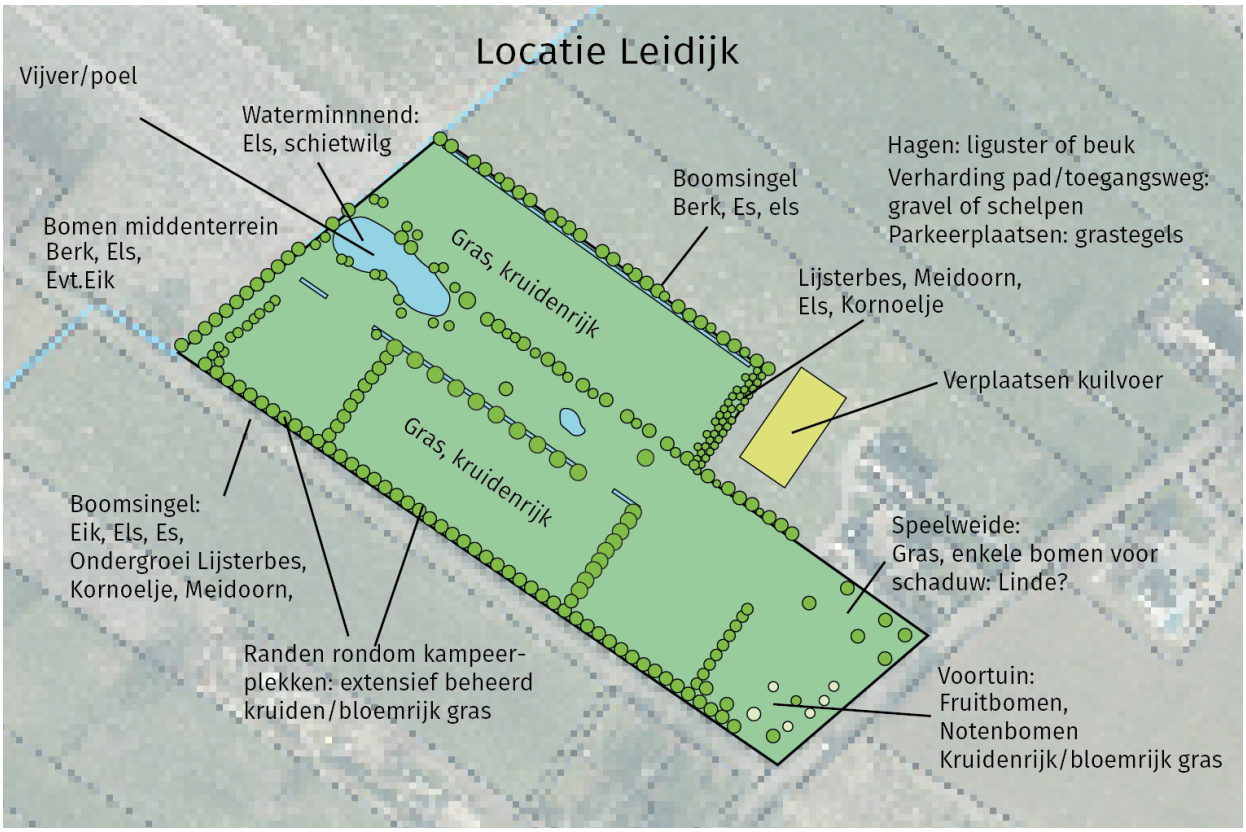


Figuur 3: Bosschages en bijenhouderij

Woning
De bedrijfswoning met daarin ook receptie en eet/drinkgelegenheid past architectonisch in het beeld van het ontginningslint. De voortuin met hagen, fruitbomen en gazon past in het typische beeld van een agrarisch erf in de regio.

Verplaatsen Kuilvoer
De verplaatsing van de kuilvoeropslag aan de voorzijde van de weg naar de achterzijde van Leidijk 2a zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de Leidijk. De nieuw ontstane ruimte wordt ingevuld met een typische boerentuin met hagen, fruitbomen en gras.

Water op de camping
Op de camping zal een vijver/kikkerpoel worden aangelegd tbv tijdelijke waterberging



Figuur 4: Basisimpuls KGO Kampeerterrein



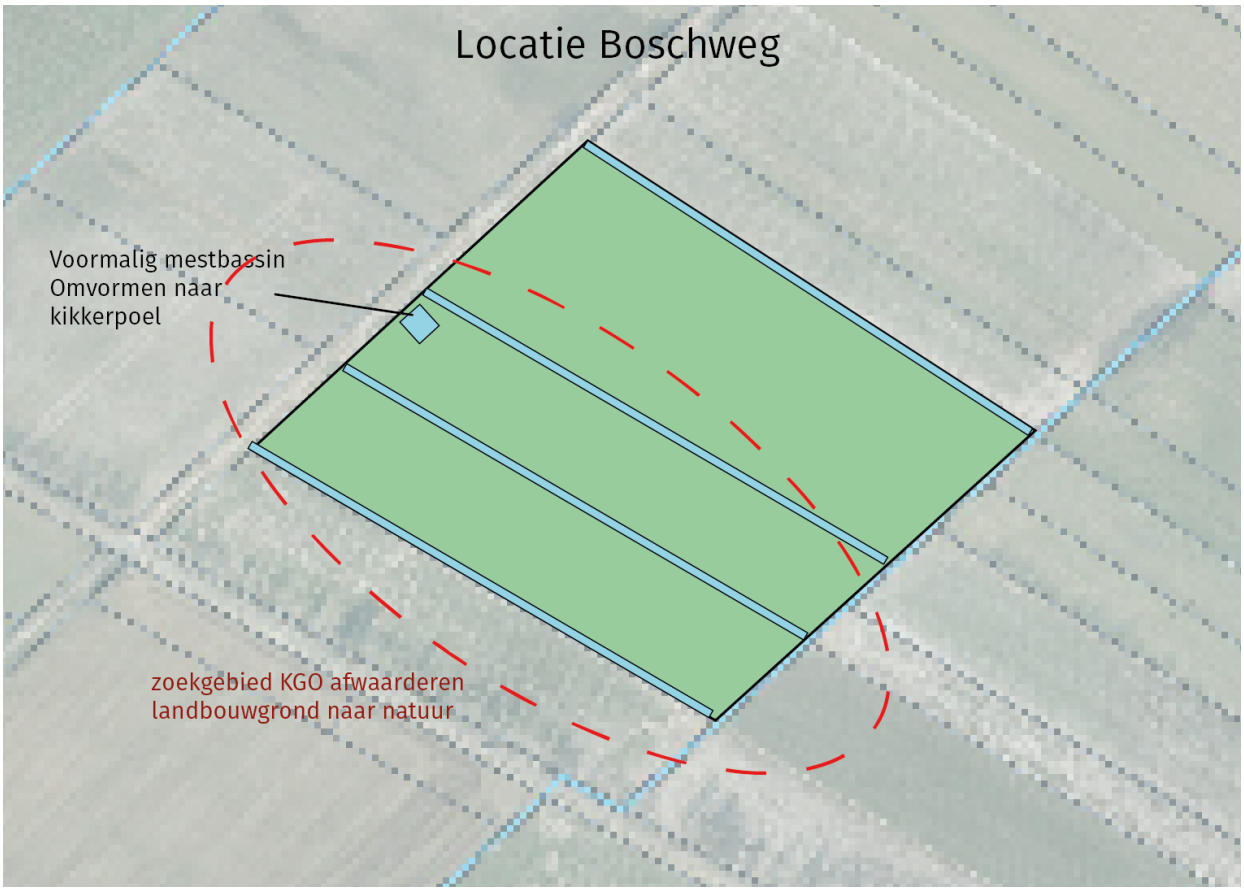
Figuur 5: Impressie verschillende soorten beplanting basisinspanning camping Leidijk

Aanvullende Kwaliteitsimpuls aan de Boschweg

De aanvullende Kwaliteitsimpuls aan de Boschweg sluit aan bij landschappelijke waarden door in te zetten op het open houden van het landschap en het verruigen en lokaal vernatten van de weidegrond en zo in te zetten op het meer geschikt maken van de landerijen voor weidevogels.

Leidijk/Achthoevenweg minder geschikt voor Weidevogels dan locatie Boschweg
Verlies aan areaal wat mogelijk geschikt zou zijn voor Weidevogels aan de Leidijk ten gunste van de kampeervoorzieningen wordt nu gecompenseerd door areaal wat gegarandeerd geschikt is voor weidevogels. Deze garantie ontstaat door gericht beheer en onderhoud en vernatting/verruiging van graslandpercelen. Ook is het landschap aan de Boschweg veel opener dan dat aan de Leidijk/Oude Achthoevenweg waar de camping wordt gepland. De Bosschages en aanwezige bomen zorgen hier voor goede uitvalsbasissen voor roofvogels en vossen, wat het gebied minder geschikt maakt voor weidevogels.

Saneren Mestbassin aan de Boschweg
Aan de Boschweg bevindt zich op dit moment een mestbassin. Bedoeling is deze te saneren en om te vormen naar een Kikkerpoel. Ook kan het fungeren als tijdelijke waterberging.



Figuur 6: Aanvullende impuls Boschweg en zoekgebied weidevogelgebied



Figuur 7: Impressies aanvullende inspanning Boschweg: sanering mestbassin en omzetting naar waterberging, kikkerpoel, weidevogelmaatregelen, extensief beheer

Beheer
Het actief omzetten van productief agrarisch land in natuur t.b.v. weidevogels is niet simpelweg een kwestie van het toekennen van een nieuwe functie; de beheermaatregelen veranderen ook. Jaar in jaar uit moet actief beheer plaatsvinden om de gronden geschikt te maken/ behouden voor broedende weidevogels. Dit zien wij als een onderdeel van de Kwaliteitsinvestering in de Groene omgeving.

Functieverandering van agrarisch naar natuur - inkomsten
Wanneer productief agrarisch land wordt omgezet naar weidegronden met een natuurfunctie betekent dit dat ze niet meer voltijd kunnen worden ingezet t.b.v. agrarische bedrijfsvoering. Opbrengsten zullen ook (veel) minder zijn vanwege extensief beheer en extensieve begrazing. Door aanplant van kruidenrijk gras/hooiland in combinatie met geschikt maaibeheer kan uiteindelijk kruidenrijk hooi worden geoogst; hetzij minder frequent. Dit zorgt voor een mooie bijverdienste en kwalitatief zeer goed veevoer.

Voor meer info:

https://www.livinglabfryslan.frl/weidevogelrijk-boerenland/

Maatschappelijke meerwaarde:

De camping heeft een flinke maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente Staphorst; de gemeente zoekt naar nieuwe recreatie -initiatieven die passen bij de cultuurhistorie van het Dorp. De Leidijk is historisch gezien één van de twee belangrijke ontwikkelingslinten van de gemeente Staphorst. Daarnaast ligt de camping dicht bij het dorp midden in het agrarisch cultuurlandschap en dicht bij het Staphorster Bos. Andere campings liggen vooral in het bos bij IJhorst en zijn qua ligging en cultuurhistorie minder verbonden met de dorpen cultuurhistorie van Staphorst en Rouveen. Gasten kunnen de camping als perfecte uitvalsbasis gebruiken om te genieten van het Staphorster cultuurlandschap en de bijzondere landschappelijke en Stedenbowukundige structuren van de dorpen. Ook zijn moderne glampingtenten en aandacht voor camperplaatsen een toevoeging. Daarnaast is de camping een uitvalsbasis voor activiteiten in-rond het dorp en met lokale ondernemers. De camping zal door zijn ligging ook veel meer gericht zijn op Staphorst en Rouveen dan de campings in IJhorst. Ook is het de bedoeling dat de camping een educatieve functie krijgt op het gebied van het leren kennen van Staphorst en haar cultuurhistorie.

Op pag 44 van het Werkboek KGO van de Provincie Overijssel (wat vaak als leidraad wordt gebruikt door gemeenten die geen eigen KGO-beleidskaders hebben) staat de volgende belangrijke passage:

Investeringen zijn niet alleen in geld uit te drukken, maar bijvoorbeeld ook in belevingswaarde, (cultuur)historische waarde, of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld. Ook dat legt gewicht in de schaal. Bij het bepalen van aanvullende kwaliteitsprestaties dient hiermee rekening te worden gehouden. Zo kan voorkomen worden dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen bemoeilijkt worden door kosten voor extra kwaliteitsinvesteringen.

Kortom: bij de beoordeling van het gewicht van de KGO-tegenprestatie dient ook rekening gehouden te worden met het maatschappelijk belang waarin wordt geïnvesteerd; initiatiefnemers willen zoveel mogelijk de omgeving bij het plan betrekken en daarnaast Staphorst als recreatiegebied meer positieve naam en bekendheid geven. Naast een éénmalige investering in een KGO investeren initiatiefnemers daarna nog ieder jaar tijd, geld en moeite om de camping te blijven runnen en van daaruit recreanten de kans te geven om de cultuur en omgeving van Staphorst van dichtbij te leren kennen.

Duurzaamheid

Op de camping is zoveel mogelijk aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaamheid. Er zal een verrijdbare opstelling met zonnepanelen worden geplaatst en op en duur ook overdekte parkeergelegenheid met zonnepanelen. Water wordt geborgen op het terrein zelf en regenwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt voor sanitair waar mogelijk. Energie zal vooral door warmtepompen en hernieuwbare bronnen worden opgewekt.

Waardering KGO

Om de realisatie van de camping mogelijk te maken wordt in totaal 3,2 ha productieve landbouwgrond onttrokken aan het bestaande areaal. Dit betekent dat er een andere grondwaardering aan de gronden wordt toegekend. De grondprijs van landbouwgrond

wordt ingeschat op zo'n 9 euro p m2, gebaseerd op recent gehanteerde verkoopprijzen van landbouwgrond in Staphorst. De prijs van onbebouwde recreatiegronden wordt ingeschat op zo'n 10 euro p. m2, gebaseerd op recent getaxeerde gronden in vergelijkbare situaties. Dit betekent dat de grondwaarde stijgt met 1 euro p m2, wat resulteert in 32000 Euro waardestijging. De grond onder de bedrijfswoning en opstallen wordt gewaardeerd op zo'n 100 euro p m2. Dit betekent bij een oppervlakte van zo'n 300 m2 een waardestijging van de gronden met 28000 euro.

Aan de Boschweg wordt meer dan 2 hectare productieve landbouwgrond omgezet in weidevogelgebied. Dit betekent dat de gronden afgewaardeerd moeten worden tot natuur. Landbouwgrond heeft een waarde van 9 euro p m2, natuur slechts 1,5 euro p m2. Dit betekent een afwaardering van 156000 euro.

In totaal komt dit neer op een waardevermindering van de gronden van 95800 euro. Daarbij komen nog de kosten van het implementeren van de KGO-maatregelen. Deze worden ingeschat op 75000 euro. Hierbij zijn de jaarlijkse onderhoudskosten van de natuurmaatregelen nog niet meegenomen. Ook betekent het onttrekken van in totaal 5 hectare productieve landbouwgrond ook dat deze gronden niet actief kunnen worden ingezet voor agrarische bedrijfsvoering. Al met al dus een flinke investering bovenop de investeringskosten van de camping. Waarbij de camping ook een maatschappelijke meerwaarde heeft voor de regio Staphorst. Hieronder is bovenstaande nog eens overzichtelijk weergegeven.

Afwaardering Landbouwgrond bij omzetten in Natuurgronden	
Landbouwgrond	
Aantal ha	2,08
Prijs/ha	90000
Waarde	187200
Natuur	2,08
Prijs/ha	15000
waarde	31200
Totaal waardevermindering gronden	**-156000**
Waardervermeerding recreatie	
Aantal ha	3,2
Grondwaarde landbouwgrond	90000
Grondwaarde recreatie	100000
Waardestijging /ha	10000
Totaal waardestijging door omzetten in recreatiegrond	**32000**
Waardevermeerdering bouwvlak bedrijfswoning	
oppervlakte bouwvlak	300
grondwaarde/ m2	100
Waarde bouwgrond	30000
Waarde landbouwgrond/m2	9
waarde landbouwgrond	1800

Waardestijging grond onder bedrijfswoning	**28200**
Balans KGO op basis van grondwaarde	**-95800**
KGO investeringskosten	
investering natuur (bomen, kruiden, struiken etc.)	
1e jaar	40000
2e jaar	10000
3e jaar	15000
totaal	**65000**
kosten aanmaken kikkerpoelen en vervangen mestbassin	
eigen werkzaamheden	5000
materiaal	1000
totaal	**6000**
investering duurzaam watergebruik	
eigen werkzaamheden	2500
materiaal	1500
totaal	**4000**
Kosten investering KGO maatregelen	75000
Balans waardering landbouwgronden	95800
Totaal investeringskosten KGO en groen + kosten afwaardering grondwaarde	**170800**
Kosten jaarlijks onderhoud	5000
Inkomstenderving landbouwgronden	????

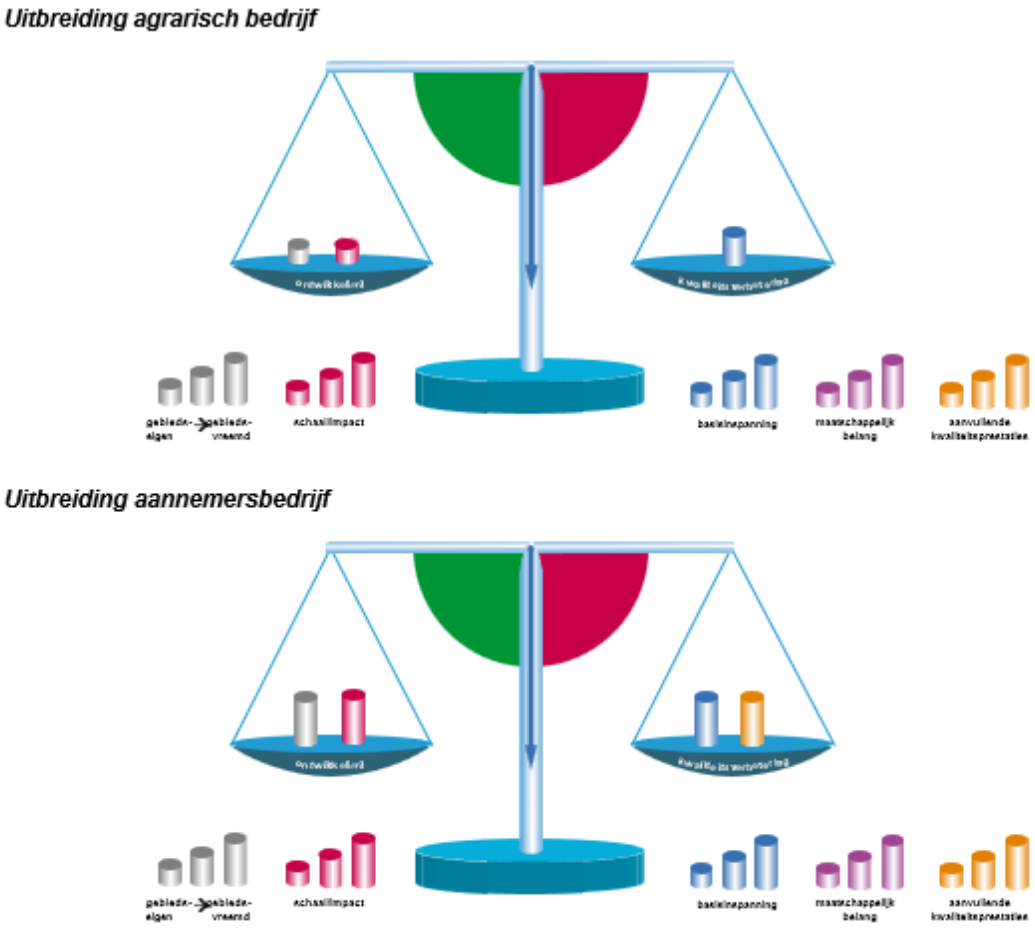
Werking KGO en bepalen Hoogte Kwaliteitsprestaties:

Op pagina 43 en 44 van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de Provincie Overijssel staat het volgende over de werking van de KGO en de hoogte van de van de Kwaliteitsprestaties:

De werking van de kwaliteitsimpuls en de hoogte van de kwaliteitsprestaties zijn te verduidelijken aan de hand van de drie bepalende mechanismen. Deze worden in figuur 6 zichtbaar gemaakt.

De figuur werkt als volgt: aan de ontwikkelingskant van de balans dienen gewichten in de schaal te worden gelegd voor gebiedseigen/gebiedsvreemd en voor de schaal/impact. Voor gebiedseigen een klein gewicht, voor gebiedsvreemd een groter gewicht. Aan de kwaliteitskant wegen de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit, het maat- schappelijk belang en aanvullende kwaliteitsprestaties.

De balans (weegschaal) dient tenminste in evenwicht te zijn, slaat de wijzer door naar rood dan dienen aan- vullende kwaliteitsprestaties ingebracht te worden. Hieronder is een voorbeeld van die balans te zien:



Figuur 8: Balans voor ontwikkeling KGO

Als de wijzer in het groen komt dan is mogelijk de Stimuleringsregeling Kwaliteitsimpuls Groene Omge- ving van toepassing en komen de extra kwaliteits- prestaties wellicht in aanmerking voor subsidie van de provincie.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwik- kelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.

Als het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling en/of een ontwikkeling van een beperkte schaal en met een geringe impact op de ruimtelijke kwaliteit, dan kan worden volstaan met een basisinspanning. Als het echter gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering nodig zijn. Het gaat dan niet alleen over inpassing, maar ook over compensatie.

Maatschappelijke meerwaarde

Investeringen zijn niet alleen in geld uit te drukken, maar bijvoorbeeld ook in belevingswaarde, (cultuur)- historische waarde, of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld. Ook dat legt gewicht in de schaal. Bij het bepalen van aanvullende kwaliteitsprestaties dient hiermee rekening te worden gehouden. Zo kan voorkomen worden dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen bemoeilijkt worden door kosten voor extra kwaliteitsinvesteringen. (zie ook pag. 44 van het Werkboek KGO Provincie Overijssel)

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit

Zoals al eerder naar voren is gekomen bestaat de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Die basisinspanning is afhankelijk van de functie in relatie tot de omgeving. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere basis- inspanning vereist. Dat kan tot uitdrukking komenin de landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en/of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving (bijvoorbeeld van effecten op de water- huishouding, het milieu of voor natuur/landschap),behoren tot een basisinspanning en tellen niet mee als aanvullende kwaliteitsprestatie zoals bedoeld in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Aanvullende kwaliteitsprestaties De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Met een integrale benadering van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving kunnen kansen onderkend worden die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zonder hier een uitputtende opsomming te geven kan gedacht worden aan:

Vanuit de functie zelf

- Sociaal maatschappelijk.
- Bijdrage aan gebiedskwaliteiten en -doelstellingen.

Extra kwaliteitsinvesteringen op de locatie zelf

- Aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken.

- Sanering landschapsontsierende opstallen.
- Investeringen voor beheer op langere termijn.

Kwaliteitsinvesteringen in de omgeving

- Landschap (patronen, elementen, reliëf, etc.).
- Cultuurhistorie en archeologie (behoud, herstel).
- Natuur en bos.
- Recreatie kwaliteitsverbetering.
- Waterdoelstellingen – kwaliteit – kwantiteit.
- Sanering landschapsontsierende opstallen/functies.
- Investeringen voor beheer op langere termijn.

Categorie	Nieuwe recreatieve verblijven en complexen
Doel	Ruimte bieden voor nieuwvestiging van innovatieve concepten voor differentiatie en kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod.
Toelichting	Er is ontwikkelingsruimte voor (ver)nieuwe(nde) concepten die bijdragen aan verbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod.
Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Vormgeving van gebouwen en terreinen kenmerkt zich als 'lichte stedenbouw' en is voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls te beschouwen als gebiedsvreemd.
Kwaliteitsprestaties	Verblijfsrecreatiecomplexen hebben meestal een sterke relatie met omgevingskwaliteiten die mede bepalend zijn voor het voortbestaan van de functie. Kwaliteitsprestaties op het terrein en de omgeving kunnen gerealiseerd worden in bijv. natuur, landschap, water, cultuur(historie) en toegankelijkheid. Overige prestaties bijv. op sociaal-maatschappelijk gebied, door sanering van verouderde aanbod, of afname recreatiedruk op kwetsbare gebieden.
Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	Procescriteria: opstellen van ondernemingsplan en ruimtelijk kwaliteitsplan (eventueel bedrijfsnatuurplan) als basis voor aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de kwaliteitsprestaties is te relateren aan het aantal en de verschijningsvorm van de recreatieverblijven, de omvang van het terrein en de impact op de omgeving. De toename van de grondwaarde door de bestemmingswijziging kan als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Borging	Met procescriteria. In bestemmingsplan bouwmogelijkheden en fysieke prestaties in landschap/natuur/water specifiek opnemen. Permanente bewoning recreatiewoningen in bestemmingsplan uitsluiten. Met privaatrechtelijke overeenkomst is de uitvoering van kwaliteitsplan, financiële aspecten en verhuur te borgen. Eventueel opstellen exploitatieplan.
Aandachtspunten	Een innovatief concept dient vernieuwend te zijn op de criteria: omgeving (gebiedskenmerken, cultuur, identiteit, e.a.); duurzaamheid (bijv. energie, klimaat, materiaalgebruik); doelgroep (sociaal-maatschappelijk, zorg, e.a.); samenwerking (ondernemingen, activiteiten, product-marktcombinaties, merkbenadering, e.a.). Verdringingseffecten op bestaande aanbod. Voor deze categorie is altijd vooroverleg met de provincie gewenst.