

BESTEMMINGSPLAN CAMPING DE WITTE BERG

Bestemmingsplan Camping De Witte Berg

NL.IMRO.1774.RECBPCAMPWITTEBERG-0401

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Methodiek	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	5
2. 4. Gemeentelijk beleid	8
3. PLANUITGANGSPUNTEN	13
3. 1. Huidige situatie	13
3. 2. Gewenste situatie	13
3. 3. Marktanalyse	15
3. 4. Ruimtelijke inpassing	15
3. 5. Functionele inpassing	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4. 1. m.e.r.-beoordelingsplicht	17
4. 2. Ecologie	17
4. 3. Agrarische bedrijven in de omgeving	20
4. 4. Milieuzonering	21
4. 5. Archeologie	22
4. 6. Water	23
4. 7. Bodem	24
4. 8. Geluid	24
4. 9. Externe veiligheid	25
4. 10. Luchtkwaliteit	27
5. PLANBESCHRIJVING	28
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	28
5. 2. Toelichting op de regels per bestemming	28
6. UITVOERBAARHEID	30
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	30
6. 2. Handhaving	30
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

<u>Bijlage 1</u>	Landschappelijke inpassingplan De Witte Berg, 15 mei 2013
<u>Bijlage 2</u>	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
<u>Bijlage 3</u>	Watertoets

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

De eigenaar van camping De Witte Berg is voornemens om een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de camping te realiseren. Het park wordt op twee locaties uitgebreid, aan de noordwestzijde en de oostzijde. Ook de centrumvoorzieningen zullen uitbreiden. Ingezet wordt op een kwaliteitsverbetering van het terrein door ruimere standplaatsen, zodat het ruimtelijk aanzicht van het park wordt vergroot.

Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemmingsplanregeling. In het vigerende bestemmingsplan zijn slechts toeristische en vaste standplaatsen toegestaan. Nieuwe recreatiewoningen passen niet binnen de huidige regeling. Om de transformatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor de omvorming van het campingterrein naar een terrein met recreatiewoningen.

1. 2. Ligging van het plangebied



Figuur 1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Ootmarsum. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied, inclusief de uitbreiding weergegeven.

1. 3. Methodiek

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld volgens de eisen die hieruit voortvloeien. Het bestemmingsplan is dan ook opgezet volgens de methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. Tevens is rekening gehouden met het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Dinkelland en de Nota van uitgangspunten Bestemmingsplannen Recreatieterreinen Dinkelland (2011). Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men over een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. Het plan is geschikt gemaakt voor een digitale uitwisseling en voldoet aan de vormvereisten ten behoeve van de digitale beschikbaarheid.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Met name het beleidskader ten aanzien van recreatie en toerisme en de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve terreinen, dagrecreatie en horecabedrijven staat hierbij centraal.

2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 13 maart 2012 door de Minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Titel 10 geeft de begrenzing van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) weer. Bij provinciale verordening worden de op land liggende gebieden aangewezen die de Ecologische hoofdstructuur vormen en de plaats van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd. Hierop wordt ingegaan bij de beschrijving van het provinciale beleid.

2.2.3. Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan, dat op 22 december 2009 is vastgesteld, vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's.

Het beleid van dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

2.2.4. Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen. De KRW stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De KRW bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. De beschreven indeling in stroomgebieden is een van de instrumenten om het beleid van de richtlijn te realiseren.

2.2.5. Nationaal landschap

Het plangebied ligt binnen het nationale landschap Noordoost-Twente. Dit landschap wordt gekenmerkt door beken, essen, kampen en jongere ontginningen die samen met houtwallen, heuvels en bossen zorgen voor een harmonieus landschap, dat rust uitstraalt. Door de bijzondere geologische opbouw van de ondergrond zijn er vele waterbronnen ontstaan. Tientallen landgoederen, landhuizen en watermolens en de stadsboerderijen in Twente's oudste stad, Ootmarsum, vervolmaken dit geheel. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschapelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen

moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits-regime').

Conclusie voor het bestemmingsplan

Het terrein ligt in het Nationaal Landschap Noordoost - Twente. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn de kleinschaligheid van het geaccidenteerd landschap, het groene karakter en het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Bij ontwikkelingen moeten deze waarden behouden blijven, en waar mogelijk versterkt. Hiertoe zal landschappelijke compensatie gericht op de beken plaatsvinden.

2. 3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie en omgevingsverordening (2009)

Om invulling te geven aan de bevoegdheden uit de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* heeft de Provincie Overijssel in juli 2009 een Omgevingsvisie en in september 2013 een Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden de provinciale ruimtelijke belangen en de richting van het te voeren ruimtelijk beleid gedefinieerd. Aan de hand van generiek beleid, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken kan worden bepaald of, waar en hoe ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De provincie Overijssel heeft op 3 juli 2013 de geactualiseerde versie van de Omgevingsverordening vastgesteld. De herijking van de EHS valt hier ook onder. Van de ontwikkelingsperspectieven kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de Omgevingsverordening is de verwezenlijking van dit beleid juridisch geborgd. In de verordening wordt onder andere voorgeschreven aan welke inhoudsvereisten een gemeentelijk bestemmingsplan moet voldoen. Onderstaand wordt ingegaan op het beleid dat specifiek op het plangebied van toepassing is.

In de kaart met Ontwikkelingsperspectieven wordt het buitengebied van Dinkelland, waarin vrijwel alle recreatieparken zijn gelegen, voornamelijk getypeerd als mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen of als aaneengesloten structuur van natuurgebieden.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving laten samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bebouwing (vab), landgoederen, etc., die daar overigens wel herkenbaar in kunnen blijven.

De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en Catalogus Gebiedskenmerken. Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

- Ruimte bieden 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.
- Voorwaarden stellen aan de geboden ontwikkelruimte om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal, als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, dan wel gecompenseerd. 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.
- Als gemeentelijke of provinciale doelen voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit of andere mee kunnen liften op de (private) economische ontwikkeling, kan hieraan een publieke investering of een stimuleringssubsidie gekoppeld worden. Dit is alleen van toepassing als de investering uitkomt boven de vereiste "tegenprestatie".

In bijlage 2 wordt de kwaliteitsimpuls groene omgeving voor deze locatie uitgewerkt.

Kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie

De provincie biedt ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Het huidige aanbod van recreatiewoningen in Overijssel sluit niet altijd aan bij de wensen van de hedendaagse consument (gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit). Met de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving biedt de provincie een stimulans voor de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit in de bestaande verblijfsaccommodaties met innovatieve concepten. Er is geen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen, tenzij sprake is van een innovatief concept of indien de realisering van de recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwali-

teitsimpuls van bestaande recreatierreinen. Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven is verboden en hiertegen wordt opgetreden.

In de Omgevingsverordening zijn uitgangspunten ten aanzien van verblijfsrecreatie verankerd in artikel 2.12. In de verordening is bepaald dat nieuwe ontwikkelingen slechts mogelijk zijn indien deze zijn aangeduid op de kaart "Recreatie nr. 09295051" en deze leiden tot een kwaliteitsverbetering. Deze bepalingen gelden niet voor recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsimpuls Groene omgeving, voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

Sturingsmodel volgens de Omgevingsvisie

De omgevingsvisie geeft aan dat in bestemmingsplannen aangegeven moet worden waarom er sprake is van uitbreiding (de of-vraag), hoe deze locatie ligt in relatie tot het ontwikkelingsperspectief (de waar-vraag) en hoe wordt voldaan aan de gevraagde balans tussen ontwikkelingsruimte en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (hoe-vraag).

EHS

De EHS is een samenhangend netwerk van natuurgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel het veiligstellen van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, begrensd overeenkomstig. De EHS bestaat uit bestaande natuur en nieuw te realiseren gronden. De EHS in het plangebied is bestaande natuur. Daarnaast bevindt zich op het terrein ook een zone 'ondernemen met water en natuur'.

Bij de herijking van de EHS zijn de spelregels voor de EHS duidelijk verwoord. Bij ontwikkelingen in de bestaande natuur binnen de EHS moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bestaande natuur moet worden beschermd door de bestemming Bos en Natuur;
- indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen de bestaande natuur dan moet hiervoor een compensatieplan worden opgesteld;
- aangetoond moet worden of er alternatieven mogelijk zijn. Is een verplaatsing van de activiteit buiten de EHS mogelijk?

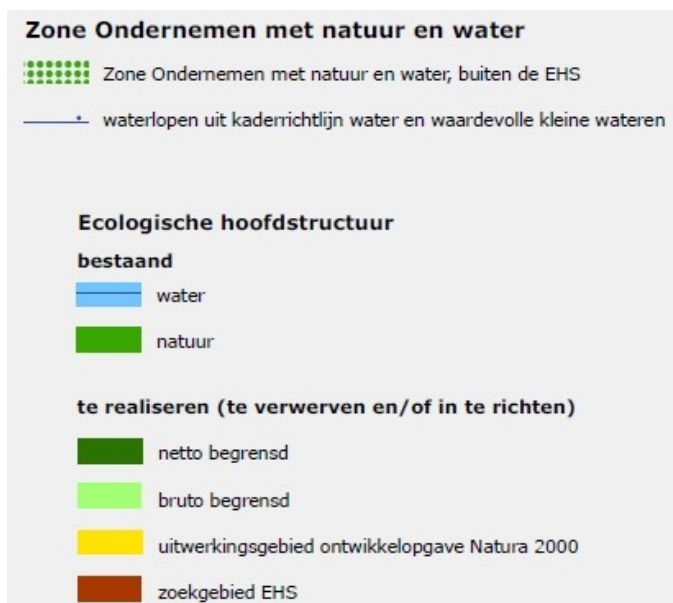
Conclusie voor het bestemmingsplan:

Met de herontwikkeling en de uitbreiding van camping De Witte Berg wordt een nieuwe invulling gegeven aan het kampeerterrein. Hiermee wordt verder verlossing van het terrein voorkomen en blijft de verblijfsrecreatieve voorziening gehandhaafd. Er wordt hiermee gekozen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie en de herontwikkeling voldoet aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Er worden nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd, waarmee de camping een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in Twente. Door de ligging van bestaande natuur (EHS) in het plangebied moet worden voldaan aan de regels van de omgevingsverordening. De ontwikkeling van de natuur binnen

het plangebied en daarbuiten is integraal in het inrichtingsplan opgenomen. Daarmee is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.



Figuur 2. EHS ter hoogte van camping De Witte Berg (bron: Ecogroen advies)



2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Dinkelland

De Structuurvisie Dinkelland is in ontwikkeling. Met het oog op de ontwikkeling van de recreatiesector worden de volgende punten genoemd:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het grondgebied, met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

De gemeente Dinkelland geeft hiermee aan om de ontwikkeling en het behoud van de toeristisch-recreatieve sector hoog in het vaandel te hebben staan. De beoogde ontwikkelingen moeten op een goede manier worden ingepast in het natuurlijke en culturele erfgoed.

2.4.2. Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland (2007)

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand. In het plan worden richtlijnen geformuleerd voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zoneringen;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid: 1. *Ootmarsumse stuwwal*

2. *Dinkeldal*

3. *Grensgebied*

4. *Oldenzaal-West*

5. *Stadsrand Hengelo-Borne-Almelo*

6. *Bekken van Hengelo*

Deze gebieden vormen een eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie.

2.4.3. Nota verblijfsrecreatie

Het toeristisch-recreatief beleid richt zich op het versterken van het verblijfstoeisme in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatieve aanbod. Hierdoor zal het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen, wat een positief effect heeft op de toeristische werkgelegenheid. Er wordt gestreefd naar een grotere mate van ondernemersvrijheid, binnen de gemeentelijke en wettelijke kaders.

Om de doelstelling te bereiken worden de volgende uitgangspunten gestimuleerd en ondersteund:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering en innovatie op de bestaande verblijfsaccommodaties;
- gepaste uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve mogelijkheden;
- streven naar een hoger toeristisch gebruik van standplaatsen;
- ontwikkeling van kleinschalige en bijzondere verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- waarborgen landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven;
- voorkomen van permanente bewoning vakantiewoningen en boerderijkamers;
- waarborgen van de veiligheid en de kwaliteit van kampeerterreinen;
- bereiken van nieuwe doelgroepen, met behoud van de huidige doelgroepen;
- inkomsten uit toeristenbelasting inzetten voor de sector recreatie en toerisme.

In de nota worden kaders en richtlijnen genoemd ten aanzien reguliere kampeerterreinen. Een regulier kampeerterrein is een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Zo wordt onder andere ingezet op versterking van bestaande kampeerterreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwvestiging. De gemeente houdt vast aan de exploitatievergunning voor kampeerterreinen. Reden hiervoor is dat vergunningen gericht op de specifieke situatie kunnen worden afgestemd en eenvoudiger kunnen worden gewijzigd zodat ook ondernemers sneller kunnen inspelen op de wijzigende behoefte in de markt. In bestemmingsplannen worden op hoofdlijnen de kaders voor kampeerterreinen gegeven (waarvoor lange procedures en hogere kosten worden voorkomen). Onderdeel van de exploitatievergunning is de vermelding van het maximale aantal vaste en/of toeristische plaatsen. Hierbij wordt een reële marge aangehouden, zodat enige vrijheid voor de ondernemer geboden is. Grotere veranderingen op kampeerterreinen - passend binnen de kaders van het bestemmingsplan - zijn mogelijk door aanpassing van de exploitatievergunning. Kwaliteitsverbetering staat hierbij voorop. Indien ondernemers initiatieven hebben die leiden tot een duidelijke kwaliteitsverbetering, dan kunnen de aantallen standplaatsen zoals vermeld in de exploitatievergunning worden aangepast. Aanpassing van de exploitatievergunning kan op een snelle en eenvoudige manier plaatsvinden, door middel van een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders. Exploitatievergunningen worden voor een periode van 5 jaar afgegeven, waarna in principe een vervolgperiode van 5 jaar geldt indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op een kampeerterrein zijn alle - onder het begrip kampeermiddel vallende - kampeermiddelen toegestaan. Hierbij wordt bedoeld op een tent, tentwagen, kampeerauto en caravan. Een stacaravan of chalet is toegestaan, mits deze aan de gestelde voorwaarden voldoet. Zo kunnen stacaravans/-chalets worden toege-

staan op een vaste standplaats met een maximum oppervlakte van 70 m². Stacaravans/chalets die niet voldoen aan het gestelde in deze definitie (bijvoorbeeld een oppervlakte groter dan 70 m²) worden niet beschouwd als kampeermiddel, doch als een vakantieungalow.

In de nota worden ook kaders en richtlijnen genoemd ten aanzien van bungalowparken. Zo moet het aanbod aan vakantiebungalows op vakantieparken worden versterkt. Uitbreiding van vakantiebungalows is alleen toegestaan indien bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd is. De maximale inhoud van vakantie woningen bedraagt normaliter 300 m³, maar de bouw van een aantal grotere vakantiebungalows tot maximaal 700 m³ wordt gestimuleerd gezien de toenemende vraag naar deze accommodaties en de verruimde mogelijkheden die ook de provincie hier toe biedt. Hierbij is een goede onderbouwing vereist.

De bedrijfsmatige exploitatie van de vakantiebungalows is gegarandeerd in het bijgevoegde plan. Deze vakantiebungalows blijven onder de vereiste inhoudsmaat van 300 m³.

Vertaling naar bestemmingsplan

Conform de Nota verblijfsrecreatie dient het bestemmingsplan op hoofdlijnen de kaders weer te geven voor het kampeerterrein. Hierbij worden de volgende punten weergegeven:

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie.
- Permanente bewoning is verboden.
- Bouwblok voor de centrale voorzieningen en de plaats van de hoofdontsluiting.
- Het maximaal toegestane vaste standplaatsen voor caravans.
- Landschappelijke inpassing (groenstrook).

2.4.4. Beleidsnota (semi)permanente bewoning van recreatiewoningen, 24 mei 2011

In de beleidsnota “(semi)permanente bewoning van recreatiewoningen” is het gemeentelijke beleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen beschreven. De gemeente Dinkelland kiest er voor om niet over te gaan tot legalisering van bestaande situaties van permanente bewoning, maar actief te gaan handhaven. Voor gevallen van permanente bewoning die al bestonden voor 31 oktober 2003 kan de gemeente op basis van de Wabo (art 2.12 1a onder 2^o) een omgevingsvergunning afgeven. Voor gevallen van permanente bewoning die zijn ontstaan voor 19 november 2009 kan een persoonsgebonden beschikking worden afgegeven die de bewoner het recht geeft om in het recreatieverblijf te blijven wonen tot het moment dat deze persoon verhuist of overlijdt. Voor alle personen die niet in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning of een persoonsgebonden beschikking geldt een actieve handhaving, evenals voor alle gevallen van permanente bewoning die zijn ontstaan na 19 november 2009. In de bestemmingsplannen is en wordt permanente bewoning van recreatiewoningen aangeduid als strijdig gebruik.

2.4.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De in dit bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats met toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Doel van toepassing van de regeling 'KGO' is ruimte bieden voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit in het buitengebied. Door op de uitbreidingslocatie te investeren in de ruimtelijke kwaliteit, wordt een goede balans gezocht in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelruimte.

Hiermee sluit de ontwikkeling ook aan op de beleidsambitie van de gemeente Dinkelland om het beleid toe te spitsen op de principes van ruimtelijke kwaliteit uit de omgevingsvisie.

In **bijlage 1** 'Inrichtingsplan Camping De Witte Berg, Nutter' is het plan opgenomen die laat zien hoe de uitbreiding wordt gerealiseerd en welke maatregelen genomen worden voor de landschappelijke inpassing. Door middel van toetsing aan het KGO-beleid is inzichtelijk gemaakt dat hier ruimschoots aan wordt voldaan word. De gehele onderbouwing is terug te lezen in **bijlage 2** 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving – Uitbreiding Camping De Witte Berg, Nutter'.

2.4.6. Conclusie voor bestemmingsplan

Er is op het terrein van De Witte Berg geen sprake van permanente bewoning. Door de bedrijfsmatige exploitatie zal dit ook in de toekomst niet ontstaan.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt de huidige en gewenste situatie voor de inrichting van het terrein beschreven. Hierbij wordt ingegaan op ruimtelijke inpassing (landschap, cultuurhistorie, beeldkwaliteit), functionele inpassing en de marktsituatie.

3. 1. Huidige situatie

Camping de Witte Berg is een camping met circa 135 toeristische plaatsen, 56 vaste plaatsen, 11 recreatiebungalows en een groepsaccommodatie voor 24 personen. Op het terrein is een aantal centrale voorzieningen aanwezig in de vorm van een café-restaurant met terras, animatieruimte, midgetgolfbaan, tennisbaan, een receptie, speeltuinen, een zwembad en sanitaire voorzieningen. De camping is gelegen in een bijzonder mooi gebied dat zich kenmerkt door een gaaf essenlandschap met grote essencomplexen, beekdalen en natuurlijke bronnen. Deze zijn ook op het terrein te vinden. Voor de bestaande situatie wordt verwezen naar <http://www.dewitteberg.nl/nl/plattegrond.lp>.

3. 2. Gewenste situatie

Beoogd is een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de camping. Het park wordt op twee locaties uitgebreid, aan de noordwest- en de oostzijde. Ook de centrumvoorzieningen zullen worden uitgebreid. Ingezet wordt op een kwaliteitsverbetering van het terrein door ruimere standplaatsen, zodat het ruimtelijk aanzicht van het park wordt vergroot (zie **bijlage 1**).

Op het terrein bevinden zich vier verouderde recreatiewoningen en drie verouderde chalets. Deze worden afgebroken en het vrijkomende gebied wordt gebruikt ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het gebied. Het maximum aantal vaste plaatsen wordt daarmee verlaagd naar 53. Naast de zeven bestaande recreatiebungalows die blijven staan, wordt op een aansluitend terrein ruimte gemaakt om het aantal recreatiewoningen met zeven stuks uit te breiden. Het maximum aantal recreatiewoningen bedraagt daarmee 14 stuks.

De uitbreiding aan de westzijde heeft als huidige bestemming 'recreatieve doeleinden'. Een bij dit artikel opgenomen, aanvullende gebruiksbepaling verbiedt het plaatsen van kampeermiddelen op deze gronden. Voor deze locatie is een bestemming gewenst die mogelijkheid biedt voor ca. 15 toeristische campingplaatsen. Met toeristische campingplaatsen wordt bedoeld, losse kampeerplekken uitsluitend voor het plaatsen van een tent of een caravan. Het geheel wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een singel aan de noord- en zuidzijde van het te begrenzen terrein. Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe kampeerveldje wordt een 2,20 m breed pad van grasbetonstenen aangebracht.

De uitbreiding aan de oostzijde heeft als huidige bestemming 'agrarisch'. Voor deze locatie is een bestemming gewenst die mogelijkheid biedt voor circa 40 toeristische campingplaatsen. Op deze locatie is het natuurlijk reliëf van de beekdalf-lank duidelijk zichtbaar. Om deze uitbreiding landschappelijk in te passen zal de

exacte locatie van de kampeerplaatsen afhankelijk zijn van het reliëf ter plaatse. Het bestaande maaiveld zal niet worden vergraven. Indien noodzakelijk wordt er middels aanvoer van grond per kampeerplek het oppervlak geprofileerd. Hierbij is maximaal een laagdikte van 20 cm toegestaan. Alle plaatsen worden gesitueerd met het gezicht naar het beekdal. Op deze locatie mogen in de winterperiode geen kampeermiddelen blijven staan. Deze periode loopt van 6 oktober tot 31 maart. Langs de westzijde zal een 2,20 m breed pad van grasbetonstenen worden aangebracht. Om het kleinschalige karakter van het landschap te versterken wordt een singel tussen het nieuwe ontsluitingspad en de bestaande, vaste staanplaatsen aangebracht.

De uitbreiding is voorzien van natuur- en landschap compensatie, waarbij de bronnen worden hersteld en de beek meer ruimte zal krijgen. Hierdoor wordt aan het landschap een kwaliteitsimpuls gegeven. Andere landschapsversterkende elementen zijn zichtlijnen naar het beekdal, nieuwe aanplant van beplanting, het toevoegen van erven en uitbreiden en herstel van wandelpaden.

Planuitgangspunt

- Wijziging van agrarische bestemming met dubbelbestemming Waarde- Ecologie in een recreatieve bestemming waar kamperen is toegestaan.
- Wijziging van de agrarische bestemming in een natuurbestemming.
- Wijziging sportveldje van een agrarische bestemming in een recreatieve bestemming.
- Verplaatsing bestaande zomerhuisjes naar centraal zomerhuisjes terrein, waardoor de beboste beekdalflank wordt teruggegeven aan de natuur.
- Bouwvlakken bedrijfswoning en centrumvoorzieningen vergroten. Zo blijft ook in de toekomst de mogelijkheid gewaarborgd om aan de maatstaven van een moderne camping te voldoen.
- Uitbreiden parkeerplaatsen met een nieuwe parkeervoorziening aan te leggen met een oppervlak van 400 m² welke ruimte biedt voor circa 20 auto's.
- Vergroten inhoud recreatiewoning naar 300 m³.
- Bestaande recreatieve bestemmingen overnemen.
- Bos/ Natuur bestemmen.
- Nieuwe natuur ter compensatie voor de uitbreiding door het grootste gedeelte van de 'Paardenwei' in te richten als nieuwe natuur. In totaal gaat het om ca. 1,2 hectare. Deze nieuwe natuur zal bestaan uit extensief beheerd grasland. In deze paardenwei zijn bronactiviteiten waargenomen. De poel en de middensloot in de paardenwei zijn zelfs van een bijzondere kwaliteit. Hier heeft zich een complete bronvegetatie gevestigd. Dit is mede te danken aan het huidige beheer. Daarom is het zeer gewenst om dit huidige, extensieve beheer met paarden / pony's voort te zetten. Deze begrazing is gunstig voor kleinschalig reliëf en voldoende openheid in de vegetatie. Een goed alternatief is extensieve beweiding met vleesvee.

3. 3. Marktanalyse

Aangezien de bestaande hoeveelheid vaste standplaatsen en recreatiewoningen gelijk blijft en de uitbreiding feitelijk een uitbreiding van circa 135 toeristische plaatsen naar circa 190 toeristische plaatsen betreft, kan een nadere marktanalyse achterwege blijven. De uitbreiding van toeristische plaatsen past in het gemeentelijk beleid.

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Landschap en beeldkwaliteit

Ten behoeve van de landschappelijk inpassing is een landschappelijke inpassingplan De Witte Berg (15 mei 2013) opgesteld (zie **bijlage 1**). Initiatiefnemer is voornemens het bestaande campingterrein uit te breiden en deels herin te richten. De gemeente Dinkelland heeft een programma van eisen (d.d. 15 februari 2010) en een 'nota van uitgangspunten bestemmingsplan recreatieterreinen Dinkelland' (d.d. 30 juni 2011) opgesteld. Deze documenten dienen als basis voor de planologische medewerking van de Gemeente Dinkelland voor het wijzigen van het huidige bestemmingsplan. Ter voorbereiding zijn recent de volgende documenten opgesteld:

- Bedrijfsplan;
- Bedrijfsnatuurplan (Eelerwoude, 2009)
- Natuurtoets (Aequator, 2009)
- Inrichtingsplan camping De Witte Berg (Karel Hesselink, 2008);
- Gebiedsanalyse Poelbeek De Witte Berg (De Bosgroepen namens Terug naar de Bron).

Een belangrijke eis ten aanzien van de uitbreidingswensen is een goede landschappelijk inpassing en inrichting van natuur ter compensatie. Het terrein van camping de Witte Berg wordt aan de zuidzijde begrensd door het dal van de Poelbeek. Door de kleinschaligheid en het reliëf op en rond het terrein past het initiatief perfect binnen het typische Noordoost Twentse landschap. Initiatiefnemer heeft recent samenwerking gezocht met het uitvoeringsprogramma Terug naar de Bron. Dit uitvoeringsprogramma is al een aantal jaren van kracht en is gericht op herstel van bron- en beeksystemen in Noordoost Twente.

Bijlage 1 is opgesteld als onderbouwing van de uitbreidingsplannen van de camping en de herstelmaatregelen vanuit Terug naar de Bron. Doelstelling van het inrichtingsplan is te komen tot een landschappelijke inpassing van de voorgenomen uitbreiding en herinrichting van de camping de Witte Berg. Het inrichtingsplan dient als onderbouwing van de ruimtelijke inpassing. Het inrichtingsplan is erop gericht om de gewenste uitbreiding te realiseren samen met een kwaliteitsimpuls voor landschap en natuur. De herstelmaatregelen vanuit Terug naar de Bron worden gefinancierd en uitgevoerd door Waterschap Regge en Dinkel. Op de inrichtingskaart en in bijbehorende onderbouwing zijn daarom de uitbreidingswensen en de herstelmaatregelen vanuit Terug naar de Bron apart weergegeven. Voor een uitgebreidere toelichting en verdere gegevens over de bestaande situatie

wordt verwezen naar voorgenoemde stukken en naar de gebiedsanalyse ' Poelbeek de Witte Berg' van de Bosgroepen.

3. 5. Functionele inpassing

3.5.1. Verkeer en parkeren

De Wittebergweg loopt langs de huidige camping De Witte Berg. De uitbreiding van de camping met (betreft) een uitbreiding met 55 toeristische plaatsen. Parkeren dient in principe bij de kampeermiddel of recreatiewoning plaats te vinden. Wel wordt een extra parkeerterrein bij de ingang aangelegd. De verkeersdruk op de Wittebergweg zal in het hoofdseizoen met circa 150 motorvoertuigbewegingen per dag toenemen. Gezien de huidige lage intensiteit op de Wittebergweg is deze toename acceptabel.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat in en rond de recreatieterreinen een goede omgevingssituatie ontstaat dan wel moet blijven bestaan. Het bestemmingsplan wordt daarom aan de omgevingsaspecten landschap, milieu, bodem, water, ecologie en archeologie getoetst.

4. 1. m.e.r.-beoordelingsplicht

4.1.1. Normstelling en beleid

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.1.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de afweging van de verschillende milieuaspecten uit dit hoofdstuk. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4. 2. Ecologie

4.2.1. Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde *Natuurbeschermingswet* 1998 in werking getreden. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld. Dit zijn de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Daarnaast kunnen op grond van de Natuurbeschermingswet gebieden van nationaal belang worden aangewezen: beschermde natuurmonumenten. Activiteiten in de omgeving van deze gebieden, die de natuurlijke kenmerken ervan kunnen aantasten, dienen op grond van de *Natuurbeschermingwet* een vergunning aan te vragen. Aan deze vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Soortenbescherming

De *Flora- en faunawet* is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- tabel 1 betreft de zogenaamde algemene soorten waarbij ten aanzien van de meeste activiteiten een vrijstelling geldt;
- in tabel 2 worden de overige soorten opgesomd waarvoor vrijstelling kan worden gegeven mits activiteiten worden uitgevoerd volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. In deze tabel vallen tevens alle vogelsoorten;
- tabel 3 is van toepassing op de zwaar beschermde soorten. Het betreft soorten die zijn aangewezen op basis van bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en overige zwaar beschermde soorten. Voor deze moet ontheffing worden aangevraagd. Een aanvraag dient te voldoen aan de zogenaamde 'uitgebreide toets'. Daarbij wordt gekeken of er sprake is van een bij de wet genoemd belang, of er alternatieven zijn en of het project geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding.

4.2.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Door Aequator Groen en Ruimte is een natuurtoets uitgevoerd (De Bonte, 2009). De camping ligt buiten Natura 2000-gebieden, maar wel op korte afstand tot het gebied Springendal en Dal van de Mosbeek. Dit gebied ligt op circa 250 tot 350 meter ten noorden van de camping. Gezien de aard van de ingreep en het gebruik verwacht Aequator Groen en Ruimte geen negatieve effecten op de waarden en doelen van het Natura 2000-gebied. Door de uitbreiding van de camping kan wel sprake zijn van een toename van recreanten in het gebied, wat zou kunnen leiden tot negatieve effecten. De effecten van recreatiedruk moeten echter door de terreineigenaar gereguleerd en gezoneerd worden in het beheerplan of bijvoorbeeld een visitormanagementplan.

EHS

Bestemming bos en natuur

De gronden binnen de EHS die in het vigerende bestemmingsplan (Witte Berg, 1991) een recreatie-bestemming hadden, zijn ook in dit bestemmingsplan bestemd met een recreatiebestemming. De gronden die binnen de EHS liggen en als dusdanig zijn bestemd, moeten deze beschermde bestemming houden. Dit is gedaan door deze gronden te bestemmen als 'Bos en Natuur'.

Compensatieplan

Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen de bestaande natuur dan moet hiervoor een compensatieplan worden opgesteld. De gewenste verruiming van het bouwvlak ter hoogte van de werkschuur valt voor een klein deel binnen de EHS. De parkeerplaats valt buiten de EHS. De nieuwe parkeerplaats wordt op een dussdanige manier ingericht, dat de natuurlijke en landschappelijke waarden niet worden aangetast.

De huidige bestemming van het te verruimen bouwvlak is 'kampeerterrein'. Omdat hier sprake wordt van een bestemmingsplanwijziging moet de oppervlakte gecompenseerd worden. In totaal gaat het om circa 0,14 ha. Dit oppervlak wordt ruimschoots gecompenseerd middels de nieuwe natuur buiten de EHS (Paardenwei, 1,2 ha). Hierover heeft initiatiefnemer contact gehad met gemeente Dinkelland. De gewenste nieuwe natuur ligt nu in de 'zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'. In overleg met gemeente Dinkelland wordt vanwege deze nieuwe ontwikkeling de KGO regeling toegepast. Deze Kwaliteits Impuls Groene omgeving biedt ondernemers de mogelijkheid uitbreidingsplannen te compenseren middels eigen investering (25% van de meerwaarde) in ruimtelijke kwaliteit.

Alternatieven

Aangetoond moet worden of er alternatieven mogelijk zijn. Is een verplaatsing van de activiteit buiten de EHS mogelijk? Het verplaatsen van de camping buiten de EHS is geen optie, omdat het een locatiegebonden ontwikkeling is. Er is ook gezocht naar reëel alternatieven voor het plaatsen van de parkeerplaats. De gekozen optie is de meest optimale omdat hierbij zoveel mogelijk functies worden geconcentreerd op het terrein.

In bijlage 1 is het hiervoor nodige compensatieplan opgenomen.

De gewenste uitbreiding aan de oost- en westzijde (zie paragraaf 3.2) valt buiten de EHS. Dit geldt ook voor het te centreren zomerhuisjesterrein.

Soortenbescherming

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden voor de herinrichting kunnen mogelijk beschermde soorten verstoort worden of leefgebied of groeiplaatsen vernietigd worden. Door Aequator Groen en Ruimte is een natuurtoets uitgevoerd (De Bonte, 2009). Hoewel deze toetsing globaal van aard is en vooral gebruik is gemaakt van bestaande (verouderde) verspreidingsatlassen, verwacht Aequator Groen en Ruimte dat de conclusies wel kloppen.

Aanvullend worden door Aequator Groen en Ruimte enkele voorstellen geadviseerd, om zeker te zijn dat geen overtredingen plaats vinden en geen beschermde soorten verstoord of gedood worden.

Vogels

Door Aequator Groen en Ruimte wordt geen concreet advies gegeven met betrekking tot de periode wanneer werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd de werkzaamheden geheel buiten het

broedseizoen uit te voeren, dat gemiddeld de periode is van half maart tot en met half juli. Het beste kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden in de periode half september tot en met februari.

Vleermuizen

Bij het onderzoek zijn in een (te kappen) boom holtes aangetroffen die mogelijk door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Aanwezigheid of potentiële, geschiktheid is echter niet uitgesloten of daadwerkelijk gecontroleerd. Geadviseerd wordt om tijdig voor de kapwerkzaamheden de holtes te controleren of deze gebruikt (kunnen) worden door vleermuizen. Dit kan heel specifiek uitgevoerd worden met een zogenaamde boomcamera, waarmee de holtes van binnen bekeken kunnen worden en zo bepaald wordt of deze geschikt zijn voor vleermuizen.

4.2.3. Conclusie

Het bestemmingsplan veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die in het ecologisch onderzoek zijn gesteld. Daarnaast zal door in een overeenkomst met initiatiefnemer worden geborgd dat de effecten van recreatiedruk door terreineigenaar worden gereguleerd en gezoneerd in een beheerplan of bijvoorbeeld een visitormanagementplan om de negatieve effecten van een toename van recreanten in het gebied door de uitbreiding van de camping te beperken.

4. 3. Agrarische bedrijven in de omgeving

4.3.1. Normstelling en beleid

Op agrarische bedrijven is een specifiek toetsingskader van toepassing. Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. De normen zijn afhankelijk van het type omgeving (wel/geen bebouwde kom) en van de vraag of het project wel of niet in een concentratiegebied voor veehouderij is gelegen. Gemeenten kunnen binnen een bepaalde bandbreedte afwijken van de geurnormen door een geurverordening vast te stellen. De geurnormen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij	
<i>Buitengebied</i>	<i>Bebouwde kom</i>
Concentratiegebieden 14,0 OU _E / m ³	Concentratiegebieden 3,0 OU _E / m ³
Buiten concentratiegebieden 8,0 OU _E / m ³	Buiten concentratiegebieden 2,0 OU _E / m ³

Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Deze afstanden gelden ook onverkort voor de dierenverblijven van deze veehouderijen.

Op kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven is het *Besluit landbouw milieubeheer* van toepassing. In het besluit zijn afstanden opgenomen die tussen landbouwinrichtingen en geurgevoelige objecten moeten worden aangehouden.

Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving en van het type gevoelig object. Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden. De afstanden zijn samengevat in de onderstaande tabel.

Afstanden uit het Besluit landbouw milieubeheer		
<i>Categorieën geurgevoelige objecten</i>	<i>Akkerbouwbedrijven</i>	<i>Bedrijven met landbouwhuisdieren (veehouderijen)</i>
Bebouwde kom, objecten voor verblijfsrecreatie of aaneengesloten woonbebouwing	50 meter	100 meter
Verspreid liggende bebouwing of bedrijfsbebouwing bij agrarische bedrijven	25 meter	50 meter

4.3.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De recreatiewoningen in het plangebied worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Binnen 300 meter van het plangebied ligt één agrarisch grondgebonden bedrijf aan de Baldersteeg 4.

Bedrijven onder het Besluit landbouw milieubeheer

Voor agrarisch grondgebonden bedrijven geldt een afstand van 100 meter op grond van het Besluit landbouw milieubeheer. Het bedrijf aan de Baldersteeg 1 ligt op circa 300 meter van de camping. Binnen deze afstand zijn geen recreatiewoningen gevestigd.

4. 4. Milieuzonering

4.4.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure *“Bedrijven en Milieuzonering”* (herziene versie, 2009).

Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als een de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies

worden uitgesloten kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

4.4.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor recreatieterreinen geldt een richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten. In de bestaande situatie ligt er één woning binnen 50 meter van de camping. Dit betreft de woning Dalweg 12 (deze ligt op circa 40 meter van de bestaande camping).

Voor kampeertreinen geldt een richtafstand van 50 meter in verband met geluid en 30 meter voor de aspecten geur en gevaar. In de nieuwe situatie vindt uitbreiding aan de westzijde plaats met circa 15 toeristische standplaatsen.

Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische bedrijvigheid en andere bedrijvigheid, alsmede gebieden direct gelegen aan de hoofdinfrastructuur behoren tot de omgevingstype gemengd, waardoor een richtafstand van 30 meter voor wat betreft geluid meter acceptabel is. De woning aan de Dalweg 12 ligt op meer dan 30 meter van de camping. Daarmee wordt voldaan aan de milieuzonering van de woning ten opzichte van de camping.

Omgekeerd kunnen ook recreatiewoningen worden gezien als hindergevoelig. Nabij het terrein bevinden zich geen voorzieningen die hinder veroorzaken.

Hiermee is er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling.

4. 5. Archeologie

4.5.1. Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

4.5.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan



Figuur 3. Archeologische verwachtingskaart gemeente Dinkelland

Het plangebied kent een tweetal verwachtingswaarden. Voor de stuwwalhellingen met vochtige zandige of kleiige bodems (groen) een middelmatige archeologische verwachting uit alle periodes. Hier geldt voor gebieden kleiner dan 5.000 m² en bodemingrepen dieper dan 40 cm een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Voor de diepe erosiedalen met natte, zandiger bodems (lichtgroen) geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Aangezien de ingrepen kleiner zijn dan 5.000 m² en minder diep dan 40 cm kan nader onderzoek achterwege blijven.

4. 6. Water

4.6.1. Normstelling en beleid

Het waterbeleid op rijksniveau is verankerd in 4^e Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het rapport Waterbeleid 21^e Eeuw. Algemene uitgangspunten van het waterbeleid zijn:

- dat waterbeheer wordt getoetst aan de trits vasthouden, bergen en afvoeren;
- hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel en geïnfiltreerd in de bodem.

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'wartertoets' wettelijk verplicht is gesteld.

De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Vast onderdeel van de watertoets is vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken watersbeheerder. In het desbetreffende plangebied is waterschap Regge en Dinkel de aangewezen overlegpartner. Er is over de inrichting overleg geweest met het waterschap op 26 januari 2012.

4.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De watertoets is uitgevoerd en heeft tot gevolg dat er geen waterbelang is. Het afvalwaterafvoer is vergelijkbaar met de huidige situatie. Ook het afvoer van het hemelwater is vergelijkbaar met de huidige situatie.

De gevolgen die de herinrichting 'herstelmaatregelen terug naar bron' heeft voor het grondwater en het oppervlaktewater staan beschreven in hoofdstuk 3 van het inrichtingsplan landschappelijke inpassing, deze is bijgevoegd in bijlage 1. De samenvatting van de watertoets is bijgevoegd in bijlage 3.

4. 7. Bodem

4.7.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing.

4.7.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien het gebruik in het verleden van het terrein valt bodemvervuiling niet te verwachten. Wel dient bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de recreatiewoningen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4. 8. Geluid

4.8.1. Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) is rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", waaronder wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen vallen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

4.8.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de Wgh.

4. 9. Externe veiligheid

4.9.1. Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen, luchthavens en transport van gevaarlijke stoffen) die zorgen voor risico's in het plangebied. Dit kunnen ook risicobronnen zijn die buiten het plangebied liggen, maar die mogelijk wel zorgen voor risico's in het plangebied.

Van de risico's die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongeval- len met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kun- nen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activi- teiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar mini- mum te worden beperkt. Daartoe zijn in het besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Buisleidingen;

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getre- den. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Als categorieën buisleidingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Bevb worden aangewezen:

- a. buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 1600 kPa, en;
- b. buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 1600 kPa.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de Nota Vervoer stoffen (2005) wordt een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd, dat naar verwachting in 2009 wordt voorzien van een wettelijke basis. Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96) De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de Nota. Op basis van deze beleidstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van woningen (kwetsbare objecten) een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het Groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarom rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met tenminste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met tenminste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met tenminste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- et cetera.

4.9.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Er is getoetst aan de provinciale risicokaart. Volgens de provinciale risicokaart bestaan er geen (bekende) veiligheidsrisico's in de omgeving. Dat betekent dat er binnen de afstandscontouren, zoals gesteld in de in paragraaf 4.9.1. aangegeven wetgeving, geen bedreigingen bestaan. Gebleken is dat in de directe omgeving van het plangebied:

- geen risicohoudende inrichtingen bestaan;
- geen buisleidingen zijn gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd;
- geen gevaar voor het groepsrisico bestaat.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de planontwikkeling aanvaardbaar.

4. 10. Luchtkwaliteit

4.10.1. Normstelling en beleid

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing worden vastgesteld indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 (van de Wet Milieubeheer, hfdst. 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in eerder genoemde bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Goede ruimtelijke ordening

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient - ook bij ontwikkelingen die zijn vrijgesteld van toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de *Wet milieubeheer* - te worden afgewogen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.10.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gelet op de situering van het plangebied en op de aard van het gebied worden voor het gebied geen gezondheidsrisico's of ecologische risico's verwacht. Ook ten aanzien van de verkeersbewegingen van en naar het terrein worden geen grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit overschreden. Het plan voldoet vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens de eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012).

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: afwijkingsregels en wijzigingsregel. Er zijn een aantal binnenplanse *afwijkingsregels* in het bestemmingsplan opgenomen. Ook bevat het plan *wijzigingsregels*. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden bezwaren kunnen indienen.

5. 2. Toelichting op de regels per bestemming

Bos – Natuur

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, waaronder houtsingels, natuur, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorie, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden, beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of partijen, als dan niet mede bestemd voor waterberging. De provincie Overijssel heeft op 3 juli 2013 de geactualiseerde versie van de Omgevingsverordening vastgesteld. De herijking van de EHS valt hier ook onder. De EHS-gronden vallen onder deze bestemming.

Recreatie – Verblifsrecreatie 1

De bestemming heeft betrekking op recreatieterreinen met de daarbij behorende (recreatieve) voorzieningen. Het terrein is bestemd voor toeristische en vaste standplaatsen, bedrijfswoningen, gebouwen en overkappingen voor zover ten dienste van het recreatieterrein, ten behoeve van dienstverlening, waaronder recepties, horecadoeleinden, detailhandel, sport- en speeldoeleinden, een groepsaccommodatie, recreatieappartementen, zwembad, al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer, alsmede gebouwen en overkappingen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer en trekkershutten en tenthuisjes.

Gezien het gemeentelijk beleid het aantal standplaatsen voor stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens vast te leggen is deze bepaald op maximaal 53. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt indien een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het beheer en toezicht op het verblijfsrecreatieterrein.

Aangezien de toeristische markt sterk aan trends onderhevig is en steeds meer vraagt om innovatieve ideeën, moeten ondernemers hier zo goed mogelijk op inspringen. Daarvoor is het belangrijk dat er flexibiliteit in de regelingen zit (experimenteerregeling). Dit wil zeggen: er is ruimte om ook vormen van recreatie te introduceren die niet direct passen binnen de uiterlijke kenmerken en afmetingen van een kampeermiddel, stacaravan en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomen. Daartoe is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 10% van het terrein binnen de bestemming Recreatie- Recreatieterrein 1 te benutten voor kampeermiddelen in afwijkende vorm.

Aanduiding recreatiewoning

Binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' is op enkele plaatsen de aanduiding 'recreatiewoning (rw)' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd. Binnen de aanduiding, die valt binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' en 'Bos en Natuur', zijn gezamenlijk in totaal 14 recreatiewoningen toegestaan.

Waarde – Landschap

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief. De gemeente verleent medewerking door het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer betaalt alle plan- en onderzoekskosten.

De voorgestelde planologische wijziging heeft geen nadelige effecten op de omliggende woningen en bedrijven. Tevens wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

6.1.1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bouwplan zoals omschreven in het Bro. Zodoende is het opstellen van een exploitatieplan van toepassing. Omdat de kosten echter via een privaatrechtelijke overeenkomst worden verzekerd, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6. 2. Handhaving

Het beleid van de gemeente Dinkelland is er op gericht om permanente bewoning van recreatiewoningen te voorkomen en tegen te gaan. Daartoe is een beleidsnotitie opgesteld waarin het gemeentelijk beleid is verwoord (zie paragraaf 2.4.4.). In de regels van het bestemmingsplan wordt permanente bewoning daarom uitgesloten.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt over de verhuur van de recreatiewoningen. In de afzonderlijke koopcontracten (met ketting- en boetebedingen) worden voorwaarden gesteld aan het verhuren en het eigen gebruik van de recreatiewoningen.

6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1. Inspraak en overleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan Camping De Witte Berg heeft vanaf 6 december 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de kennisgeving heeft de provincie per e-mail van 8 januari 2014 laten weten dat het plan inhoudelijk in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Het waterschap Vechtstromen (voorheen: Regge en Dinkel) heeft per brief van 20 december 2013 verzocht om in de waterparagraaf aan te geven hoe er binnen het plangebied wordt omgegaan met afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Deze reactie wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan door de waterparagraaf te voorzien van een aanvullende motivering.

===