

**BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREIN  
DE KLEIKOEL**

**BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREIN  
DE KLEIKOEL**

**NL.IMRO.1774.RECBPDeKleikoel-0401**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Methodiek	3
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2. 1. Algemeen	4
2. 2. Rijksbeleid	4
2. 3. Provinciaal beleid	7
2. 4. Gemeentelijk beleid	8
<b>3. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>12</b>
3. 1. Huidige situatie	12
3. 2. Gewenste situatie	12
3. 3. Ruimtelijke inpassing	13
3. 4. Functionele inpassing	13
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>14</b>
4. 1. m.e.r.-beoordelingsplicht	14
4. 2. Ecologie	14
4. 3. Agrarische bedrijven in de omgeving	16
4. 4. Milieuzonering	17
4. 5. Archeologie	18
4. 6. Water	20
4. 7. Bodem	20
4. 8. Geluid	21
4. 9. Externe veiligheid	21
4. 10. Luchtkwaliteit	23
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>25</b>
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	25
5. 2. Toelichting op de regels per bestemming	25
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>26</b>
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	26
6. 2. Handhaving	26
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27



## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Algemeen**

Recreatie en toerisme zijn voor de gemeente Dinkelland van groot economisch belang en een belangrijke pijler van beleid. De aantrekkelijkheid van de gemeente voor recreatie en toerisme is vooral gebaseerd op het kwalitatief hoogwaardige landschap.

Dit bestemmingsplan is specifiek voor het recreatieterrein Kleikoel opgesteld.

De nu geldende bestemmingsplannen voor de kampeerterreinen in de gemeente Dinkelland zijn veelal in de jaren negentig opgesteld en voldoen niet meer aan de huidige wet- en regelgeving en zijn niet digitaal uitwisselbaar. Het bestemmingsplan betreft een actualisatieplan wat beheersmatig, conserverend van aard is. Voor deze terreinen wordt een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen gemaakt. Hierin wordt de feitelijke situatie c.q. de bestaande bebouwing en functies vastgelegd.

Om voor de komende jaren een passende regeling voor de recreatieterreinen te voorzien, worden er voor twaalf recreatieterreinen nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. Dit gaat om: Het recreatieterrein Papillon, De Witte Berg, Bij de Bronnen, De Kleikoel, Kuiperberg, Veldmeijer, Roderveld, De Rammelbeek De Haer, Bavelds Dennen, Saterslo en Bergvennen.

Het is de bedoeling de bestemmingsplannen van bovengenoemde recreatieterreinen zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

### **1. 2. Ligging van het plangebied**

Het recreatieterrein De Kleikoel ligt aan de weg Kleikoel, ten zuiden van de Almelosestraat in Ootmarsum (zie figuur 1 en 2). Hoofdstuk 3 gaat dieper in op het plangebied.



*Figuur 1. Ligging recreatieterrein De Kleikoel ten opzichte van Ootmarsum (bron: Google Maps)*



*Figuur 2. Recreatieterrein De Kleikoel (bron: Google Maps)*

### 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 2008' (SVBP 2008), 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. Op grond hiervan worden bij provinciale verordening de op land liggende gebieden aangewezen die de Ecologische hoofdstructuur vormen en de plaats van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd (zie figuur 2). Het recreatieterrein De Kleikoel ligt buiten EHS gebied.





Figuur 3. EHS provincie Overijssel (bron: provincie Overijssel)



### 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 in 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.

Het beleid dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft (zie paragraaf 4.6).

#### 2.2.4. Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG) 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. Volgens het Rijksbeleid geven in de eerste plaats provincies en gemeenten uitwerking aan het ruimtelijke waterbeleid: nadelige effecten op de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, moeten worden voorkomen, verminderd dan wel gecompenseerd. Waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die water biedt voor verbetering voor wonen, werken en recreëren aan het water. Het wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel wordt in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

#### 2.2.5. Nationaal landschap

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, 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').

Het recreatieterrein ligt in het Nationaal Landschap Noordoost - Twente. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn de kleinschaligheid van het geaccidenteerde 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.

#### 2.2.6. Conclusie Rijksbeleid

Het bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen.

### **2. 3. Provinciaal beleid**

#### 2.3.1. Omgevingsvisie en omgevingsverordening (2009)

Om invulling te geven aan de bevoegdheden uit de *Wet ruimtelijke ordening* heeft de Provincie Overijssel in juli 2009 een Omgevingsvisie en 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. 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 aangegeven dat De Kleikoel in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente ligt en getypeerd kan worden als mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen.

#### *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 (dekzandvlakte), de laag van het agrarisch cultuurlandschap (essenlandschap), de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag (donkerte).

#### *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.

### *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 aan verblijfsaccommodaties in Overijssel sluit niet in alle opzichten aan op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod. Kwalitatief schiet het aanbod nog te kort. 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 kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen. Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven is verboden en hiertegen wordt opgetreden.

#### 2.3.2. Conclusie provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## **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. Landschapsonwikkelingsplan gemeente Dinkelland (2007)

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) 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 landschapsonwikkelingsplan 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. In de bestemmingsplannen die per recreatieterrein worden opgesteld zal meer specifiek op deze ontwikkelingsrichtingen worden ingegaan.

#### 2.4.3. Nota Verblijfsrecreatie

Het toeristisch-recreatief beleid richt zich op het versterken van het verblijfstoerisme 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 van 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 (waardoor 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 toegestaan met een maximum oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. Stacaravans/chalets die niet voldoen aan het gestelde in deze definitie (bijvoorbeeld een oppervlakte groter dan 70 m<sup>2</sup>) worden niet beschouwd als kampeermiddel, doch als een vakantiebungalow. In de nota worden ook kaders en richtlijnen genoemd ten aanzien van bungalowparken. Zo moet het aanbod aan vakantiebungalows op vakantieparken qua omvang en verscheidenheid worden versterkt. Uitbreiding van vakantiebungalows is alleen toegestaan indien bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd is. Dit betekent onder meer dat er geen permanente bewoning mag plaatsvinden. De maximale inhoud van vakantiewoningen bedraagt normaliter 300 m<sup>3</sup>, maar de bouw van een aantal grotere vakantiebungalows tot maximaal 700 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>.

#### *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<sup>o</sup>) 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. Conclusie gemeentelijk beleid

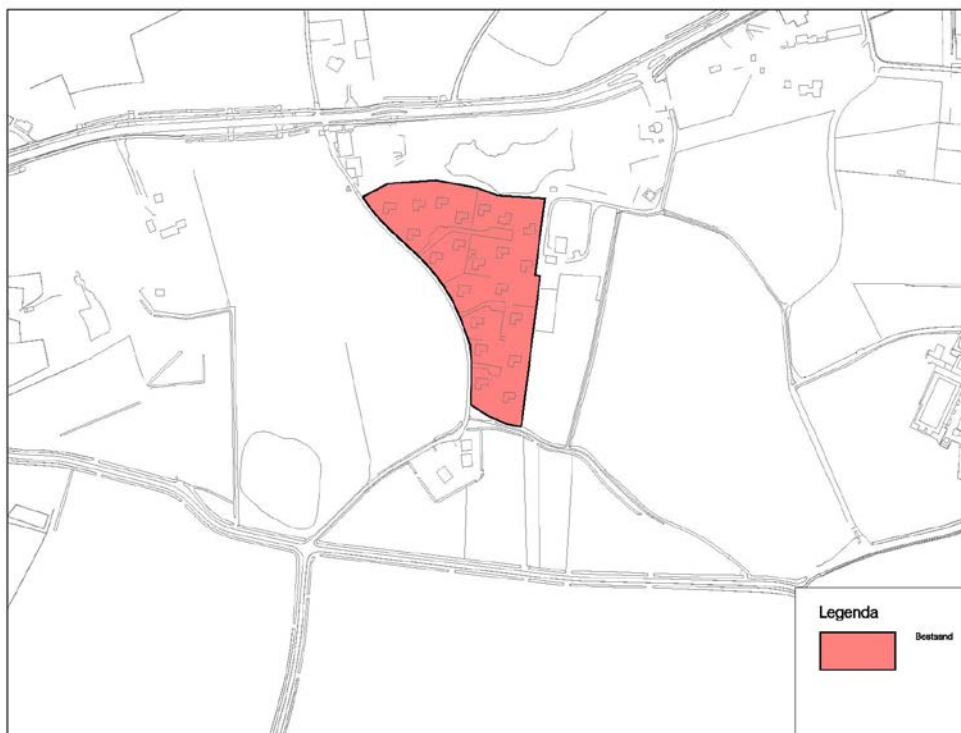
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

### 3. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op het recreatieterrein De Kleikoel. Aangegeven wordt hoe de ligging in het landschap is en welke soorten recreatiemiddelen en voorzieningen aanwezig zijn. Uitgangspunt is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

#### 3. 1. Huidige situatie

Recreatieterrein De Kleikoel, gelegen in een bebost perceel aan de rand van Ootmarsum is een bungalowpark met 21 recreatiebungalows, met ieder individuele eigenaren. De recreatiebungalows zijn momenteel - in strijd met de bestemming - grotendeels permanent bewoond.



Figuur 4. Recreatieterrein De Kleikoel nabij Ootmarsum

#### 3. 2. Gewenste situatie

Ruimte (en privacy) is één van de belangrijkste kwaliteitseisen van de hedendaagse toerist. De kwaliteit van campings en bungalowparken kan verbeterd worden door kavels te vergroten en meer groen aan te leggen. Gezien de bestaande ruime opzet van De Kleikoel is uitgangspunt het behoud van het bestaande aantal van 21 recreatiewoningen.



### 3. 3. Ruimtelijke inpassing



Figuur 5. Recreatieterrein De Kleikoel (bron: Google Maps)

De aantrekkelijkheid van de gemeente Dinkelland voor recreatie en toerisme is vooral gebaseerd op het kwalitatief hoogwaardige landschap. Daarbij is de ligging in het Nationaal Landschap en nabij (beschermde) natuurgebieden aanleiding om tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing van recreatieterreinen te komen.

Het huidige landschap is het resultaat van een wisselwerking tussen het natuurlijk milieu en talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (de ondergrond) bepalend geweest voor de opbouw van het landschap. In de loop van de tijd heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt en is het waardevolle cultuurlandschap van Noordoost Twente ontstaan.

### 3. 4. Functionele inpassing

#### *Vigerend bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan kent vier bestemmingen:

- zomerhuisjesterrein
- groensingel
- parkeerterrein
- weg

De bestemming groensingel is voornamelijk langs de randen gesitueerd.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat in en rond de recreatieterreinen een goede omgevingsituatie 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. Normstelling en beleid

##### 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 Habitatrictlijnen 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 *Natuurbeschermingswet* 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 planten-

soorten 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

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de planologische maatregelen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in en nabij de recreatiegebieden sprake is van gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur of als Natura 2000-gebied.

##### *EHS gebied*

Het recreatieterrein De Kleikoel ligt buiten de EHS (zie paragraaf 2.2.2.).

##### *Natura 2000-gebieden*

In de gemeente Dinkelland liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Lonnekermeer
- Springendal en Dal van de Mosbeek;
- Bergvennen en Brecklenkampseveld;
- Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek;
- Lemselermaten;
- Dinkelland.

Deze natuurgebieden vallen onder de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden). Het recreatieterrein ligt niet binnen de grenzen van de Natura 2000-gebieden, maar nieuwe ontwikkelingen mogen geen significante effecten opleveren op de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden. Als de ontwikkelingen mogelijk leiden tot significante effecten moet in het kader van de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling worden opgesteld. Het bestemmingsplan kent een conserverend karakter. Aangezien het plan geen nieuwe activitei-

ten, dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarde van de gebieden significant aantasten, behoeft geen nadere regeling of onderzoek plaats te vinden.

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet (Ffw)* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek te worden gedaan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Flora en faunawet.

#### *Conclusie*

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan bestaan er vanuit ecologisch oogpunt geen bezwaren voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **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.

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

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.

<b>Afstanden uit het Besluit landbouw milieubeheer</b>		
<i>Categorieën geurgevoelige objecten</i>	<i>Akkerbouw-bedrijven</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

Recreatieverblijven gelden als geurgevoelige objecten. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van nieuwe recreatieverblijven rekening moet worden gehouden met een zonering tot een veehouderijbedrijf. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatieverblijven opgenomen.

#### *Conclusie*

Aangezien er in dit bestemmingsplan geen nieuwe recreatieverblijven zijn opgenomen, behoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden.

## **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. De afstand tot de meest nabij gelegen milieugevoelige functies (woningen van derden) bedraagt

minder dan 50 meter. Dit betreffen de woningen Almelsestraat 67 en Kleikoel 23. Lintbebouwing in het buitengebied of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Door deze ligging in lintbebouwing in het buitengebied of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen mag een reductiestap in richtafstand worden toegepast. Dit betekent dat het recreatieterrein op minimaal 30 meter uit bestaande woningen moet liggen. Ook aan deze afstandsmaat wordt in het geval van de woningen Almelsestraat 67 niet voldaan. Aangezien hier sprake is van een bestaande situatie en er tussenliggende bosschages aanwezig zijn, kan deze situatie als acceptabel woon- en leefklimaat worden beschouwd.

Voor agrarische bedrijven geldt geen richtlijnafstand tot recreatieterreinen. Recreatieterreinen zelf kennen op basis van de milieuzonering een eigen richtlijnafstand tot een rustig buitengebied. Bij uitbreidingen van bestaande recreatieterreinen moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met een richtlijnafstand van 50 m afstand tot een rustig buitengebied. Uitbreiding is in dit bestemmingsplan niet het geval.

#### *Conclusie*

Bij het vastleggen van de huidige situatie zal de milieuzonering niet tot problemen leiden.

## **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 bepalingen met betrekking het uitvoeren van werken geen gebouwen zijnde en werkzaamheden.

### **4.5.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Archeologisch gezien kent de gemeente Dinkelland zeer waardevolle gebieden. Dit geldt vooral voor de hogere dekzandgebieden. Deze gebieden hebben veelal een hoge of middelhoge indicatieve verwachtingswaarde. In deze gebieden mag verwacht worden dat er archeologische sporen in de grond voorkomen. De gemeente Dinkelland heeft gemeentelijk beleid opgesteld met een gemeentelijke verwachtings- en advieskaart. Het betreft een kaart die voor het hele grondgebied van de gemeente inzichtelijk maakt waar zich archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is gebaseerd op de opbouw van het landschap. Op de kaart zijn

landschappelijke eenheden met een archeologische betekenis weergegeven.



*Figuur 6. Fragment gemeentelijke verwachtings- en advieskaart*

De binnen het plangebied gelegen zijn donkergroene gebieden (stuwvalhellingen met een plaggendeek) en witte gebieden aanwezig (met aanduiding versterking). In het donkergroene gebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier wordt geadviseerd voor bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek uit te voeren. Bodemingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> zijn hier vrijgesteld. In het witte gebied met de aanduiding versterking (schuine arcering) is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### *Conclusie*

In het plangebied liggen gebieden met hoge archeologische verwachtingen. Het gebied is overigens al grotendeels verstoord. Aangezien er geen ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> worden verwacht is er geen beschermende regeling in de regels opgenomen.

## **4. 6. Water**

### **4.6.1. Normstelling en beleid**

Het waterbeleid op rijksniveau is verankerd in 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het rapport Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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 'watertoets' 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.

### **4.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Zoals uit de functiekaart Water behorende bij de omgevingsvisie van de provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied geen bijzondere regelingen gelden. Op verzoek van de gemeente heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie **bijlage 1**). Hieruit blijkt dat er geen invloed is op de waterhuishouding en dat het waterschap Regge en Dinkel met dit bestemmingsplan kan instemmen.

Bij eventuele vernieuwing van gebouwen zullen bij de afvoer van afvalwater en hemelwater geen uitloegbare materialen worden toegepast.

## **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

Er zijn geen verdachte locaties bekend. Tevens betreft het bestemmingsplan een conserverend plan.

#### *Conclusie*

Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### **4. 8. Geluid**

#### 4.8.1. Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* 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 voldoen 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

Een recreatiewoning, die niet bedoeld is voor bewoning maar voor recreatief verblijf, wordt in de *Wet geluidhinder* gezien als een beperkt geluidsgevoelig object. Deze woningen hoeven dan ook niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat hinder van wegverkeerslawaai zoveel mogelijk wordt beperkt. De Kleikoel is een rustige weg. De verkeersintensiteit op deze wegen is dan ook betrekkelijk laag.

### **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 ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen 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 activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum 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 getreden. 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 1.600 kPa, en;
- b. buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 1.600 kPa.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

In het Basisnet staan hoofdroutes over de weg, het water en het spoor waarlangs gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het gaat alleen om vervoer van grote hoeveelheden stoffen (bulkmasse), die bij een ongeval levensbedreigend kunnen zijn over een grote afstand.

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 groepsri-

sico 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.

#### *Beleid gemeente Dinkelland*

De gemeente Dinkelland heeft haar externe veiligheidsbeleid verwoord in het document *'Hoe veilig wil Dinkelland zijn'* (17 januari 2007).

Alleen door risico's tijdig te identificeren, maatregelen ten aanzien van de risicobronnen te treffen en voldoende afstand tussen risicobronnen en burgers te creëren, kan de veiligheid worden verhoogd.

In de beleidsnotitie worden de risicobronnen die in de gemeente Dinkelland aanwezig zijn, beschreven. Op basis van de aard en ligging van de risicobronnen, bedrijventerreinen, woongebieden etc. is vanuit het perspectief van externe veiligheid een indeling gemaakt in gebieden waarvoor het wenselijk kan zijn om een verschillend veiligheidsniveau na te streven. Het gaat om de volgende typering van gebieden:

1. Woongebieden
2. Bedrijventerreinen
3. Landelijk gebied (waaronder recreatiegebieden)

#### 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 bedreigen 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 het bestemmingsplan aanvaardbaar.

## **4. 10. Luchtkwaliteit**

### 4.10.1. Normstelling en beleid

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL is per 1 augustus 2009 van kracht geworden. De programma-aanpak zorgt

voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden zoals aangegeven in bijlage 2 van de Wm worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### 4.10.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien het bestemmingsplan een conserverend plan is, blijft per saldo de luchtkwaliteit tenminste gelijk. Het recreatieterrein voldoet aan de eisen rondom luchtkwaliteit.

## 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 2008' (SVBP 2008).

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 wijzigingsregels. 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

#### **Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie**

De bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" is bestemd voor de 21 recreatiewoningen met bijbehorende, wegen, paden, groen, enz.

Er mag op het recreatieterreinen niet permanent worden gewoond. Ook dient het recreatieterrein bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 meter mogen bedragen. De bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand recreatieterrein. Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden.

#### 6.1.1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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 het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van voornoemde kosten “anderszins verzekerd” is, bijvoorbeeld door (anterieure of posterieure) 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 onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en planologisch wordt vastgelegd.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Deze ‘kruimelgevallenregeling’ maakt het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000,- er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien het feit dat alle in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwplannen onder deze regeling vallen, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### **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.

### **6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Aangezien in dit geval sprake is van een actualisatie van een bestaand recreatieterrein wordt afgezien van inspraak. Bij het ontwerp bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Gelijktijdig krijgen wettelijke overlegpartners de gelegenheid op het plan te reageren.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden beoordeeld en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

===





**BIJLAGE %**



Geachte heer/mevrouw Henk Lahuis,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

## **STANDAARD WATERPARAGRAAF**

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Recreatieterrein Kleikoel.

### **Waterbeleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

### **Watersysteem**

In het waterbeheer van de 21<sup>e</sup> eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

### **Afvalwaterketen**

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

## Wateraspecten plangebied

### Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

### Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (*de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja*):

- een gemengd stelsel  
*ja*
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

### Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

### Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

---

### **Verklaring**

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) Dit document is gegenereerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

**GEMEENTE DINKELLAND 101203.07 / 21-10-13**  
**BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREIN DE KLEIKOEL**

---

**REGELS**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie	10
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>12</b>
Artikel 4 Antidubbelregel	12
Artikel 5 Algemene bouwregels	13
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 7 Overige regels	15
Artikel 8 Algemene regels inzake afwijking	16
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>17</b>
Artikel 9 Overgangsrecht	17
Artikel 10 Slotregel	18



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### **Artikel 1: Begrippen**

#### 1. plan:

het bestemmingsplan Recreatieterrein De Kleikoel van de gemeente Dinkelland;

#### 2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.RECBPDeKleikoel-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen;

#### 3. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 4. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 6. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 7. bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

#### 8. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

#### 9. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en familieleden tot de 2e graad, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

#### 10. bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wabo aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

14. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

15. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

16. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 m;

17. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

18. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

19. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

20. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

21. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

22. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;



23. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

24. evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

25. extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

26. geaccidenteerd terrein

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m (glooiend landschap);

27. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

28. gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

29. groepsaccommodatie:

een groepsverblijf met meer dan acht slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf;

30. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

31. hoofdverblijf:

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

**32. horecabedrijf:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**33. horecacategorie 1:**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petitrestaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**34. horecacategorie 2:**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar (grand)café, eetcafé, restaurant, café restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekken of een zalencentrum;

**35. horecacategorie 3:**

vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: dancings, discotheken en nachtclubs;

**36. huishouden:**

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

**37. jaarstandplaats:**

het terreingedeelte dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel dat gedurende het gehele jaar aldaar aanwezig mag zijn;

**38. kampeerterein:**

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf;

**39. kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

**40. kap:**

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

41. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis dan wel bedrijfswoning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

42. kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

43. landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

44. meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

45. milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

46. mobiel kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning voor het bouwen, vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

47. natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

48. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

49. ondergeschikte horeca:

een vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend, niet zijnde een zalencentrum, discotheek of een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

50. overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

51. peil:

- a. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- b. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein;

52. permanente bewoning:

het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als hoofdverblijf;

53. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor geen winkelruimtes worden ingericht;

54. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

55. prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

56. recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

57. recreatiewoning en/of hotellodge:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

58. stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

59. straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

60. tenthuisje:

een demontabele, lichte constructie met lichte materialen, waaronder tentdoek, voor vier tot zes personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid, niet bedoeld voor de huisvesting van groepen;

61. trekkershut:

een gebouw ten behoeve van recreatief verblijf bestaand uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een mobiel kampeermiddel of stacaravan;

62. vast kampeermiddel:

een kampeermiddel dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats staat en dat door zijn plaatsing direct of indirect steun vindt in of op de grond, zoals stacaravan of trekkershut;

63. verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

64. verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

65. vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

66. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw, als voorgevel moet worden aangemerkt;

67. weekend- en/of verblijfsrecreatie:

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

68. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**69. woonsituatie:**

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder.

**Artikel 2: Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**1. de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2. de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**3. de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**4. de hoogte van een dakopbouw:**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

**5. de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

**6. de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**7. de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk:

- bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken meegerekend.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3: Recreatie - Verblijfsrecreatie

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- b. een hoofdontsluiting van het recreatiepark, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. sport- en speelterreinen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

#### 3.2. Bouwregels

##### 3.2.1. Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatiewoningen zal ten hoogste 21 bedragen;
- b. de inhoud van een recreatieverblijf, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en exclusief de kelders, zal ten hoogste 300 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- c. een kelder zal binnen het grondoppervlak van de recreatiewoning worden gebouwd;
- d. een kelder bedraagt ten hoogste 1 bouwlaag;
- e. een recreatiewoning, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zal vrijstaand worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een recreatieverblijf zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een recreatiewoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- g. de bouwhoogte van een recreatieverblijf zal ten hoogste 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een recreatiewoning ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- h. de oppervlakte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>;
- i. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- k. de onderlinge afstand tussen recreatieverblijven, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten minste 5,00 m bedragen.



### 3.2.2. *Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

### 3.3. **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van kelders onder recreatiewoningen als verblijfsruimte;
- c. het gebruik van gebouwen en recreatiewoningen voor de huisvesting van elders werkzaam zijnde arbeiders;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecavoorzieningen;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten.

**HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS****Artikel 4: Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

**Artikel 5: Algemene bouwregels****5.1. Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsgrenzen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden.

**5.2. Maximale bouwhoogte**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

**Artikel 6: Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

**Artikel 7: Overige regels****7.1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

**Artikel 8: Algemene regels inzake afwijking**

Er kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 9: Overgangsrecht

#### 9.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 19.1. sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 9.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 9.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 9.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 10: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan Recreatieterrein De Kleikoel  
van de gemeente Dinkelland.**

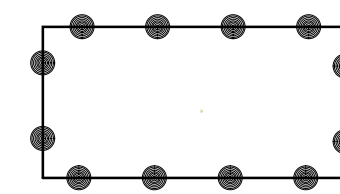
Behorend bij het besluit van .....20.....

===





## PLANGEBIED



Plangebied

## BESTEMMING

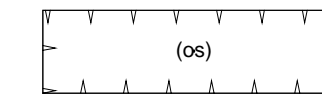
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS



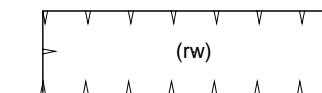
Recreatie - Verblijfsrecreatie

3

## AANDUIDING

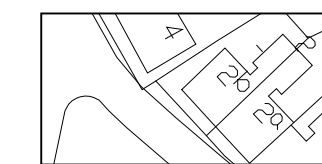


ontsluiting



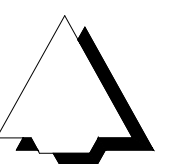
recreatiewoning

## VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN november 2012

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	18-03-13		AR
voorontwerp			
concept	04-06-12		PVD



## GEMEENTE DINKELLAND BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREIN DE KLEIKOEL

code: 10-12-03.07 / 21-10-13	IDN: NL.IMRO.1774.RECBPDeKleikoel-0401
formaat: 560 x 570 mm	schaal: 1:1000 kaart: 1/1

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,  
9062 EJ Oenkerk  
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk  
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40  
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE